

LAUDO

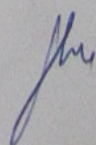
21, 268
290
a

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Data: 8 de agosto de 2014
Solicitante: 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá
Avaliador: Kleber Viveiros CRECI 101.164 CNAI 05341
Processo: 0007292-95.2013.8.26.0223 (709-2013)

Imóvel Avaliando

Área A5B – Terreno no Bairro Morrinhos



processo 0018387-22.2006.8.26.0562 e o código FM00000066NXI.

Kleber Viveiros
Eng. Eletricista - Avaliador de Imóveis
CREA-SP 5.061.363.282 - CRECI 101.164 - CNAI 05341

268
291
a

SUMÁRIO

Solicitante	
Objetivo do Trabalho	
Identificação e Caracterização do Imóvel	3
Localização por Imagem de satélite	3
Fotos do Imóvel Avaliando	3
Metodologia Utilizada	4
Elementos Comparativos	4
Cálculos	7
Conclusão da Avaliação	7
	8
	9

Rua Monsenhor de Paula Rodrigues, 156 apto 22C - Santos - SP - CEP 11075-350
Tels. (13) 2202 8824 / 99128 6386

processo 0018387-22.2006.8.26.0562 e o código FM00000066NX!

Kleber Viveiros
Eng. Eletricista – Avaliador de Imóveis
CREA-SP 5.061.363.282 - CRECI 101.164 - CNAI 05341

SOLICITANTE

A presente avaliação foi solicitada pela 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Avaliação do valor de venda do imóvel de Cooperativa Real de Habitação - Coophreal.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno na área A5B desmembrada da primitiva A5, destacada do sítio Caiambora, situado na Fazenda Vargem Grande, no distrito de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá, São Paulo, que assim se descrevem: inicia no ponto "03" da descrição da gleba primitiva, deste ponto segue com rumo 53 graus, 30 minutos, 32 segundos SE, por uma distância de 91 metros até encontrar o ponto "04", deste ponto segue com rumo 86 graus, 09 minutos, 15 segundos SE, por uma distância de 52 metros, até encontrar o ponto "05", desse ponto segue com rumo 53 graus, 50 minutos, 36 segundos NE, por uma distância de 36 metros até encontrar o ponto "06", desse ponto segue com rumo 63 graus, 13 minutos, 04 segundos SE por uma distância de 36 metros até encontrar o ponto "07" com terras da Real Consultoria de Imóveis S/C Ltda, desse ponto segue rumo 40 graus, 46 minutos, 58 segundos SE por um distância de 91 metros até encontrar o ponto "08" com terras de Gilberto da Costa, compromissadas à Real Consultoria de Imóveis S/C Ltda, desse ponto deflete à esquerda e segue por uma distância de 80 metros até encontrar o ponto "8A", desse ponto deflete à esquerda em ângulo de 90 graus e segue por uma distância de 216,50 metros até encontrar o ponto "8B", confrontando do ponto "08" ao ponto "8B", com a área "A5" remanescente, desse ponto deflete à esquerda e segue com rumo 66 graus, 0 minuto, 1 segundo SW por uma distância de 278,467 metros até encontrar o ponto "03", inicial da presente descrição, confrontando do ponto "8B" ao ponto "03" inicial com área "A1", encerrando a área de 34.761,85 metros quadrados. Cadastrado no INCRA sob o número 642029.000213.4.

Conforme Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para loteamento firmado perante o DEPRN, consta a área de 5.2111,60 metros quadrados, correspondente a 14,99% da área destinada como área verde, não podendo nela ser feita qualquer intervenção na vegetação sem autorização do órgão ambiental competente.

Rua Monsenhor de Paula Rodrigues, 156 apto 22C – Santos – SP – CEP 11075-350
Tels. (13) 2202 8824 / 99128 6386

Jur

21
292
L

Código FM00000066NXI.

Kleber Viveiros
Eng. Eletricista – Avaliador de Imóveis
CREA-SP 5.061.363.282 - CRECI 101.164 - CNAI 05341

Handwritten notes: 2, 295 a, 268, 295 a



TERRENO LOCALIZADO POR SATÉLITE

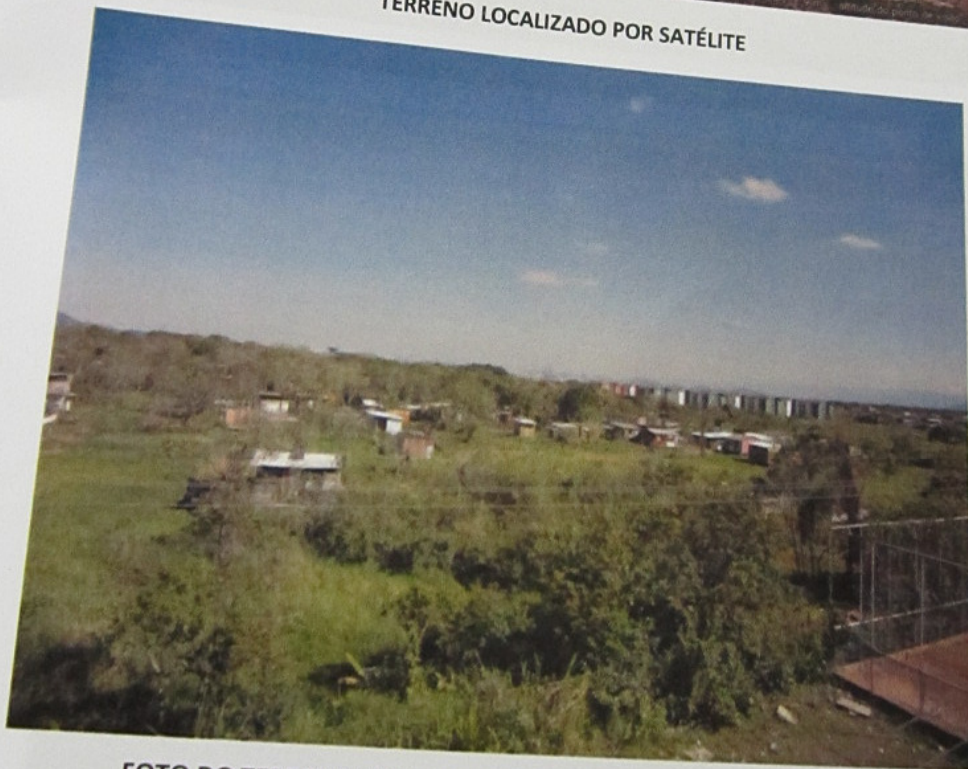


FOTO DO TERRENO VISTA DA LATERAL DIREITA DO COND. BELA VIDA II

Rua Monsenhor de Paula Rodrigues, 156 apto 22C – Santos – SP – CEP 11075-350
Tels. (13) 2202 8824 / 99128 6386

Handwritten signature

Vertical text on the right edge: 0018387-22.2006.8.26.0562 e o código FM000000666NXL.

Kleber Viveiros
Eng. Eletricista – Avaliador de Imóveis
CREA-SP 5.061.363.282 - CRECI 101.164 - CNAI 05341

211 268
294 a

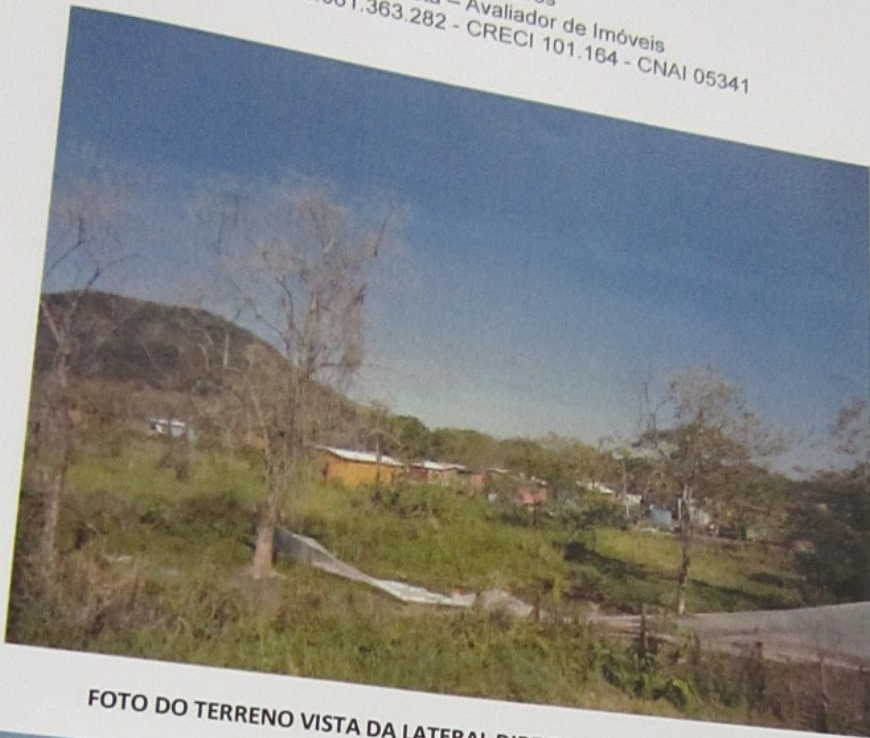


FOTO DO TERRENO VISTA DA LATERAL DIREITA DO COND. BELA VIDA II



FOTO DO TERRENO VISTA DA LATERAL ESQUERDA DO COND. BELA VIDA I

Rua Monsenhor de Paula Rodrigues, 156 apto 22C – Santos – SP – CEP 11075-350
Tels. (13) 2202 8824 / 99128 6386

processo 0018387-22.2006.8.26.0562 e o código FM00000066NXI.

Kleber Viveiros
Eng. Eletricista – Avaliador de Imóveis
CREA-SP 5.061.363.282 - CRECI 101.164 - CNAI 05341

2.1
268
295
a



FOTO DO TERRENO VISTA DA LATERAL ESQUERDA DO COND. BELA VIDA I

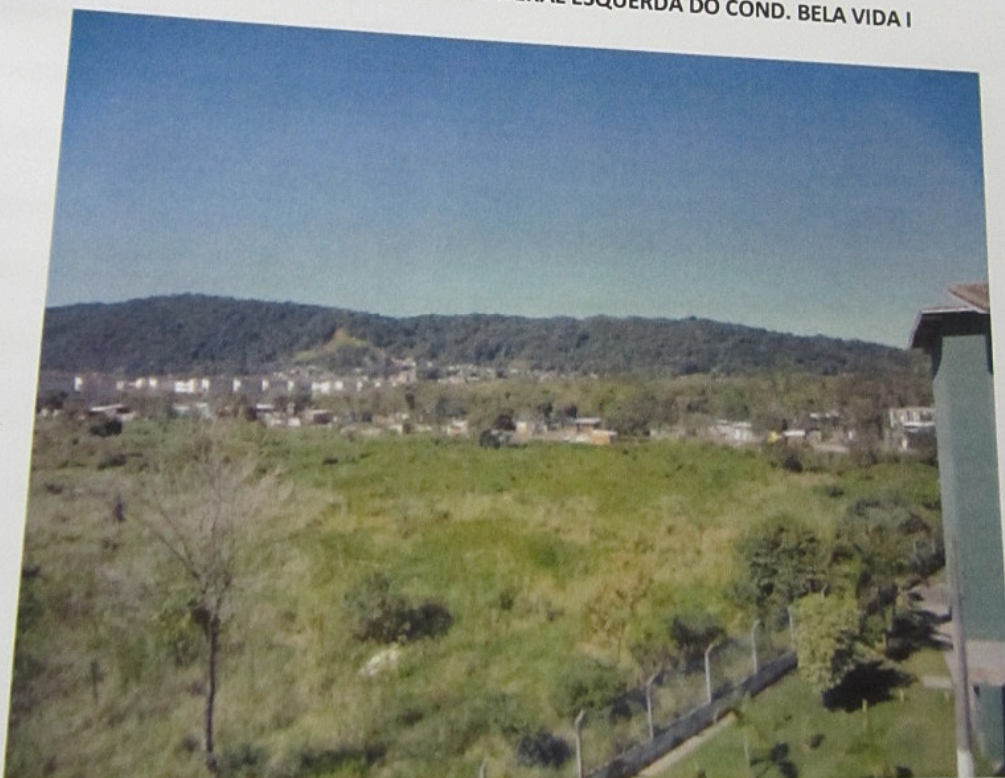


FOTO DO TERRENO VISTA DA LATERAL ESQUERDA DO COND. BELA VIDA I

Rua Monsenhor de Paula Rodrigues, 156 apto 22C – Santos – SP – CEP 11075-350
Tels. (13) 2202 8824 / 99128 6386

Kleber Viveiros
Eng. Eletricista - Avaliador de Imóveis
CREA-SP 5.061.363.282 - CRECI 101.164 - CNAI 05341

21.1
296
a

METODOLOGIA UTILIZADA

A principal função da avaliação é obter uma estimativa técnica do valor de um imóvel. Para se procurar o valor de mercado de um imóvel, a melhor alternativa é a comparação com os dados de transações de imóveis semelhantes, e efetuadas na mesma época. A NBR 14.653-1 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT, 2001, p.7) indica que seja adotado, sempre que possível, o **método comparativo de dados de mercado**, utilizado neste trabalho.

A seguir, seguem a descrição de 5 terrenos objetos da análise comparativa de mercado:

Elemento Comparativo 1 – Ref. 47 – 15.200 m² de área total.

VALOR DE VENDA R\$ 7.500.000,00.

FONTE: Lina Imóveis

Elemento Comparativo 2 – Ref. 0795 – 2.200 m² de área total.

VALOR DE VENDA R\$ 1.980.000,00.

FONTE: Lina Imóveis

Elemento Comparativo 3 – Ref. 0796 – 900 m² de área total.

VALOR DE VENDA R\$ 800.000,00.

FONTE: Lina Imóveis

Elemento Comparativo 4 – Ref. 7007 – 4.873 m² de área total.

VALOR DE VENDA R\$ 2.8000.000,00.

FONTE: Eglá Universo Imóveis

Elemento Comparativo 5 – Ref. 1181 – 15.184 m² de área total.

VALOR DE VENDA R\$ 8.000.000,00.

FONTE: Sol e Mar Imóveis

Rua Monsenhor de Paula Rodrigues, 156 apto 22C – Santos – SP – CEP 11075-350
Tels. (13) 2202 8824 / 99128 6386

Escritório FIM00000066NX1.

n.1
40
6
297
a

CÁLCULOS

Homogeneização: $(VI/M) \times (FO) \times (FPCA/FPCB) \times (FDA/FDB)$

Onde: VI = Valor do Imóvel Comparativo

M = metragem do Imóvel Comparativo

FO = Fator de Oferta

FPCA = Fator Padrão Construtivo do imóvel Avaliando

FPCB = Fator Padrão Construtivo do elemento Comparativo

FDA = Fator de Depreciação do imóvel Avaliando

FDB = Fator de Depreciação do elemento Comparativo

Imóvel Avaliando: 29.550,25 m² de área total

Padrão Construtivo: mínimo (0,06)

Fator Depreciação: 0,928

Elemento Comparativo 1: 15.200 m² de área total

Padrão Construtivo: médio (0,09)

Fator Depreciação: 0,992

Valor do Imóvel: R\$ 7.500.000,00

Valor Homogeneizado do m²: R\$ 276,95

Elemento Comparativo 2: 2.200 m² de área total

Padrão Construtivo: máximo (0,12)

Fator Depreciação: 0,992

Valor do Imóvel: R\$ 1.980.000,00

Valor Homogeneizado do m²: R\$ 378,87

Elemento Comparativo 3: 900 m² de área total

Padrão Construtivo: máximo (0,12)

Fator Depreciação: 0,992

Valor do Imóvel: R\$ 800.000,00

Valor Homogeneizado do m²: R\$ 374,19

Kleber Viveiros
Eng. Eletricista – Avaliador de Imóveis
CREA-SP 5.061.363.282 - CRECI 101.164 - CNAI 05341

Elemento Comparativo 4: 24873 m² de área total

Padrão Construtivo: médio (0,09)

Fator Depreciação: 0,992

Valor do Imóvel: R\$ 2.800.000,00

Valor Homogeneizado do m²: R\$ 322,51

Elemento Comparativo 5: 15184 m² de área total

Padrão Construtivo: médio (0,09)

Fator Depreciação: 0,972

Valor do Imóvel: R\$ 8.000.000,00

Valor Homogeneizado do m²: R\$ 301,81

Média dos valores homogeneizados do lote 2: R\$ 330,87 (+ 30% = R\$ 430,13 | - 30% = R\$ 231,61)

Valor do Objeto Avaliando: R\$ 330,87 x 29.550,25 = R\$ 9.777.253,39

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

Os aspectos funcionais são determinantes para a formação do valor do imóvel, nesse contexto é de suma importância ressaltar que o terreno encontra-se ocupado com algumas moradias irregulares, conforme informado pelos moradores dos condomínios Bela Vida I e II, adjacentes ao terreno avaliado. Assim, diante dos atributos declarados, com fidelidade e responsabilidade, é possível classificar o imóvel referido neste trabalho com o valor de **R\$ 9.800.000,00**.

Rua Monsenhor de Paula Rodrigues, 156 apto 22C – Santos – SP – CEP 11075-350
Tels. (13) 2202 8824 / 99128 6386

[Handwritten signature]

Handwritten notes: 299 a, 268, 299 a