

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

RUA MARFIM, Nº 73 – JARDIM FAZENDA RINCÃO – ARUJÁ/SP

2019

Rua Luiz Suplicy, nº 31 – Santos – SP
www.torresmachado.com.br
contato@torresmachado.com.br (13) 974209780

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Bem Avaliado: **Lote Residencial**

Solicitante: **Beneficência Nipo-Brasileira De São Paulo**

Proprietário: **Sr. Jorge Antônio do Rego Neto**

Objetivo: **Definição do valor de mercado para venda do bem.**

Endereço completo do imóvel:

Cidade: **Arujá- SP**

CEP: **07428-115**

Rua **49 - Lote 42 da Quadra 29 - Rua Marfim, 73**

Bairro: **Jd. Fazenda Rincão.**

Área do terreno (m²): **320,00**

Método(s) utilizado(s): **Método Comparativo de Dados de Mercado**

Resultados da avaliação:

Valor de mercado de venda do bem:

R\$ 412.668,00 (quatrocentos e doze mil e seiscentos e sessenta e oito reais)

Classificação quanto à liquidez: Normal

Grau de Fundamentação do Laudo: II

Grau de Precisão do Laudo: III

Identificação e assinaturas dos Avaliadores:

Thaís Torres Machado Buzzolini
Engenheira Civil
CREA 5070401761

Fulvio Buzzolini
Engenheiro Civil
CREA 5062690574

Santos, 20 de maio de 2019.

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE.....	4
2. PROPRIETÁRIO	4
3. FINALIDADE.....	4
4. OBJETIVO	4
5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	4
6.1. REGIÃO.....	4
6.2. TERRENO.....	5
6.3. LOTE/CASA.....	6
6.4. VISTORIA.....	6
7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	7
8. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS.....	7
9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	7
10. DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	9
10.1. MODELO DE REGRESSÃO LINEAR	10
11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.....	11
12. ENCERRAMENTO	12
13. ANEXOS.....	13

1. SOLICITANTE

Beneficência Nipo-Brasileira De São Paulo

2. PROPRIETÁRIO

Sr. Jorge Antônio do Rego Neto

3. FINALIDADE

Venda do bem avaliando.

4. OBJETIVO

Determinação técnica do valor de mercado para venda do imóvel.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A documentação do imóvel avaliando foi disponibilizada aos avaliadores. Porém por se tratar de objeto de penhora, não sendo este de propriedade dos solicitantes, não foi possível vistoriar o imóvel. Portanto, as condições internas do imóvel não serão consideradas nesta avaliação.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1. REGIÃO

- Vocação predominante: residencial;
- Classe social predominante: média alta;
- Relevo: várzeas, planícies aluviais, colinas, morros e serras;
- Polos de atratividade da região: Clube Arujá V, polo comercial;
- Melhoramentos públicos no entorno: pavimentação; rede coletora de esgoto; rede de cabeamento de energia; ligação domiciliar de energia; rede de água potável; rede de dados e telefonia; arborização; comércios e serviços diversos.

6.3. LOTE/CASA

O imóvel objeto deste laudo (Matrícula de número 27.225 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel) é localizado à Rua 49 da Quadra 29, Lote nº 42, do Loteamento Arujá V e atualmente Rua Marfim, nº 73, no bairro Jardim Fazenda Rincão, em Arujá-SP.

Consiste num lote de 320 m2 utilizado para fins residenciais, durante a vistoria foi constatado que o lote vizinho 43 edificou em conjunto com o lote objeto um sobrado com área construída aproximada de 500 m2, tornando-o um bem indivisível.

O sobrado, em estilo arquitetônico contemporâneo, possui três pavimentos e padrão construtivo classificado como alto, com estrutura de concreto, paredes em alvenaria revestidas com reboco e emboço.

O imóvel não apresenta danos externos visíveis e apresenta bom estado de conservação geral.

Este Laudo tratará apenas do valor do terreno, que se tornou hipotético diante da construção encontrada no mesmo.

6.4. VISTORIA

A vistoria externa ao imóvel, para fins deste Laudo, foi realizada pelos profissionais que o assinam, no dia 17 de maio de 2019, foi autorizada pelo Sr Gustavo, responsável pela administração da Associação de Moradores Arujá 5 e acompanhada pelo Sr. Flavio, responsável pela segurança da Associação de Moradores Arujá 5.

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Os imóveis semelhantes ao avaliando na região estão sendo vendidos atualmente com normalidade e o segmento (venda de casa residencial) apresenta, na região, um número de ofertas em relação ao número de demanda de imóveis semelhantes. Portanto, considera-se que o imóvel avaliando possui uma liquidez normal para venda.

A região onde se situa o imóvel apresenta densidade urbana que pode ser classificada entre média e alta e possui alto potencial de ocupação; a quantidade de ofertas de imóveis similares é grande. Existem cerca de 19 empresas imobiliárias atuando na região.

8. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS

A presente avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis, constituintes.

O tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes foi realizado por meio de Regressão Linear Múltipla, realizada com o sistema SisDea.

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A presente avaliação possui grau II de Fundamentação e grau III de Precisão e as Tabelas 8.1 e 8.2, a seguir, demonstram detalhadamente o enquadramento deste Laudo no Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão, de acordo com os itens 9.2.1 e 9.2.3 da Norma Técnica NBR 14.653-2:2011/ABNT.

Grau de Fundamentação: apesar da pontuação atingida, como não foi adotado na avaliação o valor da estimativa de tendência central, a presente avaliação fica classificada no Grau II.

Tabela 8.1. Grau de Fundamentação para a avaliação do imóvel

	Itens	Grau			Pontos Obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando		x		2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados				
3	Identificação dos dados de Mercado		x		2
4	Extrapolação		x		2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		x		2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	x			3
	Total – Pontuação Atingida				11

Tabela 11.2. Grau de Precisão

Itens	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X ($\leq 30\%$)		

Obs.: a amplitude total do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa encontrada no modelo foi de 5,37%.

10.1. MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

A partir dos dados pesquisados pelo avaliador e das variáveis explicativas adotadas, foi gerado e ajustado o seguinte modelo matemático com o auxílio do sistema citado:

$$1/\text{Valor unitário} = +0,001159817873 - 39,36046394 / \text{Área total}^2 - 0,0002946387451 * \text{Esquina}$$

Assim,

Valor Unitário Médio = R\$ 1.289,59

Mínimo = R\$ 1.160,63

Máximo = R\$ 1.418,55

O valor médio do imóvel pelo produto da área total pelo valor unitário:

$$\text{VALOR MÉDIO} = \text{R\$ } 1.289,59/\text{m}^2 \times 320,00 \text{ m}^2 =$$

R\$ 412.668,80

Resultados gerais do modelo de regressão:

- Coeficiente de Determinação 0,5366685;
- Significância geral do modelo: 1%;
- Não há variável independente com significância maior do que 10%;
- Não há correlações altas (>80%) entre variáveis independentes;
- Não foi apontado pelo sistema nenhum ponto influenciante;
- Não foi detectado ponto outlier;
- O Nível de Confiança do Modelo (bicaudal) foi de 80% e, no modelo, a amplitude do Intervalo de Confiança em torno da estimativa de tendência central foi de 5,37%;
- O Gráfico *Resíduos Padronizados x Valores Ajustados* demonstra que os pontos não apresentam tendência à nenhuma forma geométrica, indicando homocedasticidade e normalidade dos dados;
- Atribuindo-se diversos valores para as variáveis explicativas no modelo, o valor unitário (explicado) se mostrou coerente.

Os resultados acima demonstram o atendimento do modelo de regressão à norma técnica NBR 14.653-2/2011/ABNT e a sua consistência e adequação para a avaliação do imóvel.

Constam nos anexos deste Laudo:

- Tabela com os dados sobre as transformações realizadas, a relação de cada variável explicativa e seu respectivo 't' calculado, a significância de cada variável, seus coeficientes na equação, e suas amplitudes;
- Tabela comparativa entre o valor unitário e o estimado pelo modelo matemático e os resíduos para cada dado;
- Tabela com os resíduos da regressão;
- Gráfico de Resíduos Padronizados x Valores Estimados.

Valores das variáveis independentes pertinentes ao imóvel avaliando:

- Área privativa: 320,00 m²
- Posição do terreno: meio de quadra

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

O preço de venda do imóvel objeto deste Laudo fica avaliado em **R\$ 412.668,00 (quatrocentos e doze mil e seiscentos e sessenta e oito reais)**.

Observadas as características do mercado imobiliário analisado, a presente avaliação pode ser válida até no máximo seis meses depois data deste laudo.

12. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 12 (doze) páginas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Thaís Torres Machado Buzzolini
Engenheira Civil
CREA 5070401761

Fulvio Buzzolini
Engenheiro Civil
CREA 5062690574

Santos, 20 de maio de 2019.

13. ANEXOS

- 13.1. Documentação dominial do imóvel avaliando;
- 13.2. Fotografias do imóvel avaliando;
- 13.3. Relação e descrição dos dados amostrais de mercado utilizados;
- 13.4. Relatórios do programa computacional utilizado para a regressão linear;
- 13.5. ART do Laudo.

ANEXO 1 - DOCUMENTAÇÃO DOMINIAL DO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO 2 - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO

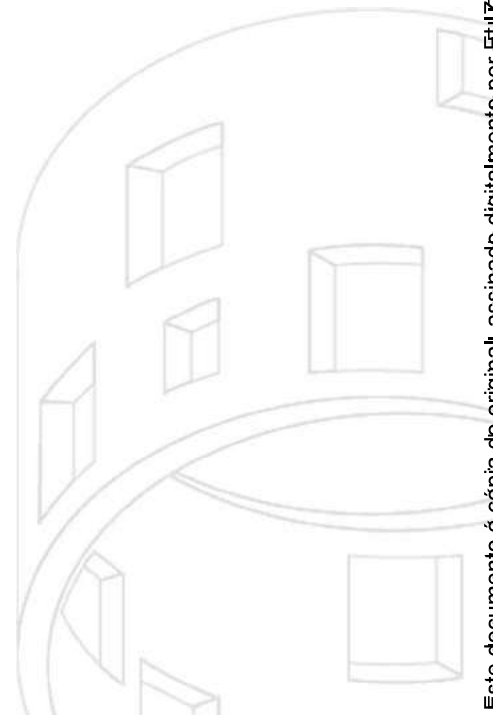




Foto 1 – Início da Rua Marfim



Foto 2 – Fim da Rua Marfim



Foto 3 – Placa de identificação da Rua Marfim



Foto 4 – Vista frontal do lote



Foto 5 – Vista lateral do lote



Foto 6 – Vista lateral do lote

ANEXO 3 - RELAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS DADOS AMOSTRAIS DE
MERCADO UTILIZADOS

RELAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS DADOS AMOSTRAIS DE MERCADO UTILIZADOS

Nome do Logradouro	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área total (m ²)	Esquina	Valor unitário (R\$)
Condomínio Arujá 5	Jardim Fazenda Rincão	Prime Imóveis	1146525993	694	1	1.231,98
Estrada Santa Isabel	Jardim Fazenda Rincão	Prime Imóveis	1146525993	300	0	1.236,67
Rua Almadina	Jardim Fazenda Rincão	Leardi Arujá	1146525252	600	0	750,00
Rua Ambar	Jardim Fazenda Rincão	Marc5 Imobiliária	11999874652	330	1	1.515,15
Rua Ametista	Jardim Fazenda Rincão	Leardi Arujá	1146525252	506	0	1.482,21
Rua Azurita	Jardim Fazenda Rincão	Marc5 Imobiliária	11999874652	300	0	1.083,33
Rua Benedito Manoel dos Santos	Jardim Fazenda Rincao	Marc5 Imobiliária	11999874652	460	0	1.195,65
Rua Benedito Manoel dos Santos	Jardim Fazenda Rincão	Marc5 Imobiliária	11999874652	326	0	1.288,34
Rua Citrino	Jardim Fazenda Rincão	Marc5 Imobiliária	11999874652	890	0	1.064,04
Rua Jaspe	Jardim Fazenda Rincão	Marc5 Imobiliária	11999874652	300	0	1.400,00
Rua Marfim	Jardim Fazenda Rincão	Marc5 Imobiliária	11999874652	326	0	1.288,34
Rua Olivinia	Jardim Fazenda Rincão	Leardi Arujá	1146525252	552	1	1.358,69
Rua Pedra da Lua	Jardim Fazenda Rincão	Marc5 Imobiliária	11999874652	377	0	1.061,00
Rua Pírita	Jardim Fazenda Rincão	Marc5 Imobiliária	11999874652	694	0	792,50

ANEXO 4
RELATÓRIOS DO PROGRAMA COMPUTACIONAL UTILIZADO PARA A
REGRESSÃO LINEAR

ANEXO 5
ART DO LAUDO

