



LAUDO ANALÍTICO

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Eng^o Ernesto Carvalho

28/01/2018

DO PERITO

Ernesto Afonso de Carvalho Neto, engenheiro civil, vem, mui respeitosamente, expor as conclusões após ter realizado todas as diligências, exames e investigações necessárias ao fiel cumprimento do trabalho.

SUMÁRIO

OBJETIVO	3
Do Laudo:	3
Da perícia:	3
OBJETO – IMÓVEL AVALIANDO	3
METODOLOGIA DE TRABALHO	4
EXAMES	6
Localização do imóvel	6
Características da Região	7
Características do Imóvel	7
Terreno:.....	7
Construção	7
AVALIAÇÃO	8
Critério de Avaliação	8
Cálculo do valor unitário de terreno	8
Método e Critério de tratamento	8
Elementos de Pesquisa	9
Homogeneização de Dados.....	11
Valor de Mercado.....	12
VALOR DE MERCADO	13
EVIDÊNCIAS FOTOGRÁFICAS	14
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	15
ENCERRAMENTO	16

OBJETIVO

Do Laudo:

O presente trabalho tem por objetivo auxiliar esse Ilustre Juízo, a obter, através do resultado da análise, subsídios insertos no corpo do presente trabalho.

Para tanto, foram analisadas todas as informações constantes nos autos, sendo que, durante a diligência, além dos dados colhidos com os participantes, foram avaliadas, também, as instalações existentes do local.

Organizou-se, também, o registro fotográfico para que se possa ter uma noção de forma clara e objetiva do trabalho elaborado.

Da perícia:

Avaliação Imobiliária do valor de mercado.

OBJETO – IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste laudo é um de terreno situado na Praia Vermelha do Norte, fazendo Frente para a Rodovia Rio/Santos-BR101 – localizado do lado esquerda da Rodovia sentido Ubatuba/Parati entre os KM 40 e 41 da rodovia. Com suas contornantes totalizando a área de 104.358,55 m², fazendo junção com o terreno de cadastro do INCRA N° 643.041.002.178-08 e Confrontantes em Ponto de Rumo e distancias 21 C, com faixa de domínio da Rodovia Rio Santos.

Para fins de tributação, o imóvel do contribuinte possui certificado de cadastro do INCRA N° 643.041.002.178-08; Classificado como: minifúndio.

Não está incluso no escopo deste trabalho verificar a existência de dívidas, ônus ou gravames sobre o título de propriedade, bem como a situação dominial do imóvel. análise.

Mês base da avaliação: janeiro de 2019.

Matrícula: 33.294 - 1º Tabelião de notas da Comarca de Ubatuba -SP.

METODOLOGIA DE TRABALHO

O procedimento de avaliação será desenvolvido consoante recomendações expressas na ABNT - NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos da ABNT, “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” e no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, os dois últimos publicados pelo IBAPE/SP.

Consoante estabelece o Capítulo 4 – Símbolos e Abreviaturas, as notações adotadas serão devidamente explicitadas no laudo, indicando-se também suas respectivas unidades de medida, de acordo com a Resolução do CONMETRO nº 12, de 12/10/1988.

Quanto a vistoria do imóvel, de acordo com o Capítulo 8.4, serão apresentadas as caracterizações da região, do terreno e das edificações e benfeitorias, com detalhamento descritivo atendendo as informações solicitadas nos respectivos tópicos.

A ABNT NBR 14.653-2, em seu Capítulo 8 – Procedimentos Metodológicos recomenda os seguintes procedimentos metodológicos para identificar o valor de um bem:

a) Método Comparativo de Dados de Mercado: resulta na composição de uma amostra representativa de dados de mercado com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

b) Método Involutivo: consiste na identificação do valor de mercado do bem, alicerçando-se no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnica-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem avaliando e com as condições de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

c) Método da Renda: é apropriado às avaliações de empreendimentos de base imobiliária, do tipo “Shopping Centers”, Hotéis e outros.

d) Método Evolutivo: considera a composição do valor total do imóvel avaliando baseado na conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, do custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

onde:

VI = valor do imóvel;

VT = valor do terreno;

VB = valor da benfeitoria;

FC = fator de comercialização.

Consoante capítulo 8.2.4.2 da NBR 14.653-2, a aplicação do método evolutivo exige que:

- o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Para o imóvel objeto da presente avaliação, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, devido à moderada quantidade de elementos comparativos ofertados e fiéis no mercado imobiliário local, utilizando-se para tal o tratamento de dados por fatores e homogeneização, estes preconizados pelas normas técnicas vigentes em todo o território nacional.

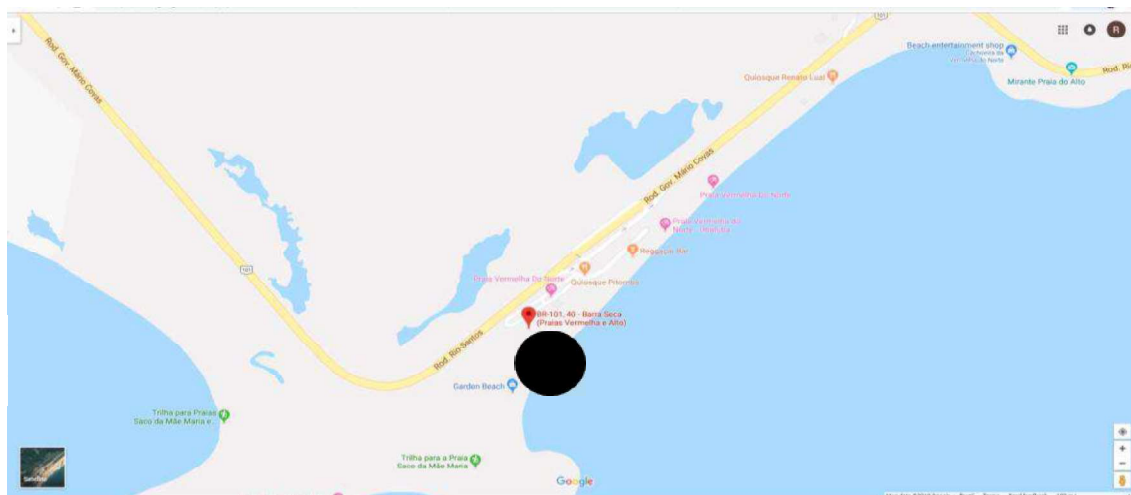
Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta.

Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados 5 (cinco) elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado.

EXAMES

Localização do imóvel

O imóvel está inserido na região do *Centro*, da cidade de SANTOS – SP, conforme ilustra o recorte adiante.



Fonte : <https://www.google.com/maps/>



Fonte : <https://www.google.com/maps/>

Características da Região

O local é servido pelos melhoramentos urbanos essenciais, que são eles:

Serviços		Utilidades	
X	Energia elétrica pública	X	Comércio
X	Energia elétrica domiciliar	X	Prestação de serviços
X	Rede de água / esgoto	X	Hospital
X	Pavimentação	X	Escola / universidade
X	Guias e sarjetas	X	Correios
X	Coleta de lixo	X	Assistência médica
X	Telefone	X	Recreação
X	Transporte coletivo	X	Agências bancárias

Características do Imóvel

Terreno:

O terreno ocupado pelo imóvel em questão possui formato regular, topografia em plana e em nível com a via pública. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

Construção

O valor das edificações/benfeitorias será obtido pelo Método da Quantificação de Custos utilizado para identificar o custo de reedição das benfeitorias, quando existentes.

As benfeitorias são classificadas pelo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE/SP através do Custo Unitário Básico de Edificações (CUB), publicado pelo SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado onde se encontra o imóvel avaliando.

AVALIAÇÃO

Critério de Avaliação

Conforme explanado anteriormente, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** mostra-se adequado para a determinação do valor de mercado do imóvel em questão em razão da disponibilidade de dados de mercado na região para confecção da pesquisa de valores de terreno, bem como pela existência de estudos específicos que indicam os unitários para diversos tipos de construções e os fatores de obsolescência e depreciação que afetam as edificações de modo geral.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, as pesquisas foram feitas no dia 06 de dezembro de 2018, nos portais Viva Real e de imobiliárias locais, com imóveis que foram vendidos e estão à venda nos arredores e/ou no mesmo bairro, possuindo parâmetros iguais ou equivalentes.

Utilizada a metodologia prevista na norma NBR 14.653-2/2011, publicada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e na Norma para Avaliação de Imóveis – IBAPE/SP-2011.

Cálculo do valor unitário de terreno

Método e Critério de tratamento

Serão empregados os preconizados na Norma Brasileira ABNT – NBR 14.653-2, complementados pelos fatores regionais contidos na “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” IBAPE/SP – 2011.

Para tratamento dos dados comparativos, a ABNT NBR 14.653-2, em seu capítulo 8.2.1.4.1, preconiza que podem ser utilizados os seguintes critérios:

- por fatores, fundamentados nos termos do contido no Capítulo 8.2.1.4.2 e;
- científico, que considera evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

No caso em estudo, considerando a quantidade de dados levantados, o grau de fundamentação, a correta identificação dos dados e, pelo fato dos mesmos estarem posicionados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, será desenvolvido o tratamento dos resultados por fatores, a seguir elencados (Capítulo 10 das Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011):

a) **fator de oferta** (elasticidade de preços): será aplicado o fator recomendado de 0,9, correspondente a um desconto de 10% sobre o preço original pedido.

No caso de paradigmas constituídos por terreno e construções, o fator 0,90 será aplicado sobre o valor global da oferta, conforme recomendado no Capítulo VI.10 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

b) **fator de localização**: serão empregados os fatores estabelecidos a partir da importância mercadológica dos logradouros.

No caso do imóvel por estar posicionado na Rua Mônica Aparecida Moredo (folha: 092 – parâmetro: 084 – quadra:042), o índice expresso na listagem de valores da Planta Genérica do Município de Guarulhos é 531,889, válido para o exercício de 2018.

c) **fator de correção de área**: serão aplicadas as fórmulas previstas no estudo do engenheiro Sérgio Antonio Abunahman, publicadas no livro ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES, editado pela PINI.

Elementos de Pesquisa

Amostra 1							
Endereço:	RODOVIA RIO SANTOS						
Bairro:	Ubatuba	Cidade:	Ubatuba	UF:	SP		
Informante:	2939091787 - www.imovelweb.com.br						
Área Priv./Constr.:	Topografia:	Plano	Testada:	Inserir Foto			
Área do Terreno:	Uso:	Residencial	Profundidade:				
Tipo:	Classificação:	Casa Superior	Med				
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:	Mult. Frentes:					
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:	Zoneamento:	Rural				
Valor de Mercado:	Vagas:	Andar:					
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 75,63	Data Amost.: 23/01/2019				
Observações:	Ultima grande área a venda no litoral norte com frente para Praia. A diretriz esta em mãos. Ideal para edificação de condomínio horizontal e "condomínio de condomínios". Permitido implantar prédios de 4 pavimentos. Oportunidade única. Aceita parcelamento com 50% de entrada. (observação: as áreas em "vermelho" são áreas invadidas). Em Verde é a APP, e em branco as áreas aproveitáveis. Matriculada (Escritura definitiva de compra e venda registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba)						

Amostra 2						
Endereço:	Jd Astúrias				UF:	SP
Bairro:	Jd Astúrias		Cidade:	Guarujá		
Informante:	Valério Imoveis Código do anunciante: FV90Cód. Imovelweb: 2939012266CRECI: 94161, www.valerioimoveislitoral.com.br - (13) 98867-0718 • (13) 97411-1543 www.imovelweb.com.br					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	213000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Tipo:	Chácara	Classificação:	Casa Superior		Med	
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	Residencial	
Valor de Mercado:	R\$ 10.000.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 42,25	Data Amost.:	23/01/2019	
Observações:	<p>Área Boa P/ Hotel, Casa De Shows, Residencial De Alto Padrão, Eco - Turismo E Etc Grande oportunidade para investidores interessados no desenvolvimento de empreendimentos residenciais, hoteleiros e turísticos. Excelente localização e vista para a bahia de Santos e praia do Guaiuba no Guarujá; **Possui 5 nascentes de rios. **Restrições ambientais para uso. ** Apenas 20% da área total pode ser destinada a construção civil. **Pequena parcela de GLEBA A invadida por palafitas (menos de 3% do total do terreno). Usos indicados: Ecoturismo. -Rede Hoteleira. -Loteamento Residencial. -Condomínio Industrial. ☒</p>					

Amostra 3						
Endereço:	RODOVIA RIO SANTOS				UF:	SP
Bairro:	Centro		Cidade:	Ubatuba		
Informante:	Lopes One 11 93800-0040 11 2262-9988 - www.imovelweb.com.br - Código do anunciante: 169-IM167396Cód. Imovelweb: 2933929499					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	73368,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Tipo:		Classificação:	Casa Superior		Med	
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	Residencial	
Valor de Mercado:	R\$ 2.700.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 33,12	Data Amost.:	23/01/2019	
Observações:	<p>EXCELENTE ÁREA PARA INVESTIMENTO. LOCALIZAÇÃO APRAZÍVEL, DIVIDIDA EM 02 GLEBAS, COM NASCENTES. ESTRADA DE ACESSO, ASFALTADA, COM 4KM, DESDE KM 55 DA RIO SANTOS. DOCUMENTAÇÃO EM ORDEM E, PROPRIETÁRIO ACEITA CONTRA PROPOSTA, PARCELAMENTO E PERMUTA. - Ref.: 169-IM</p>					

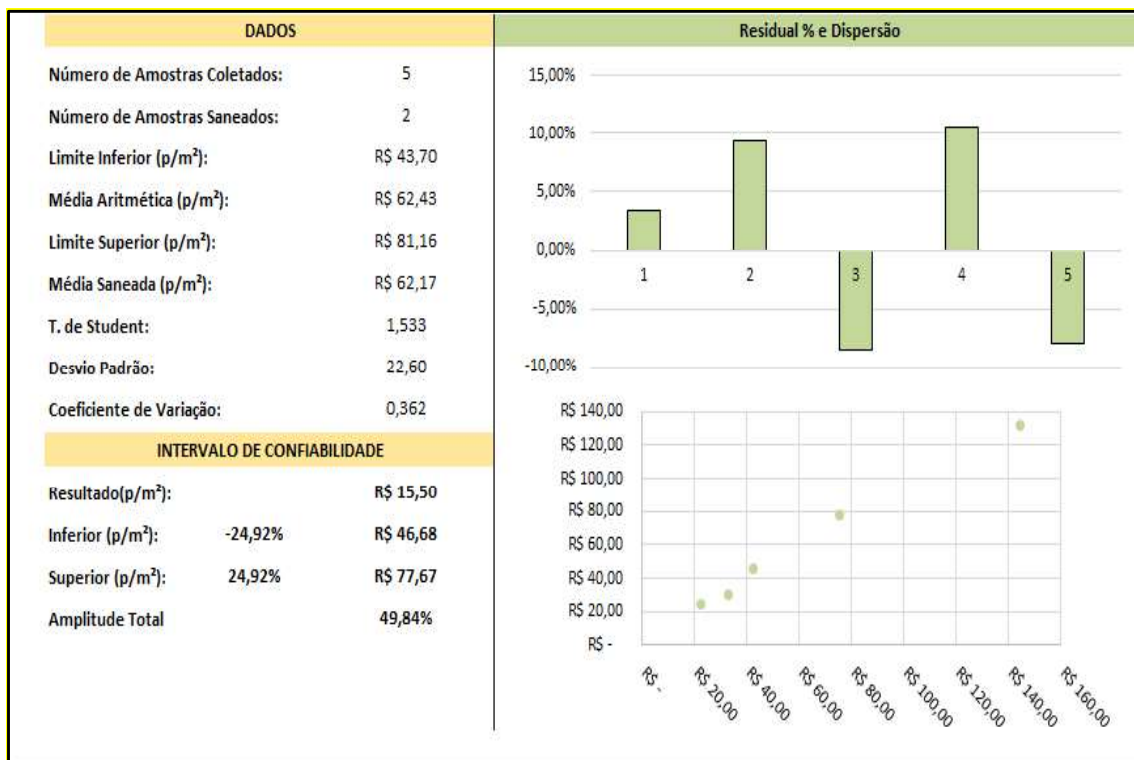
Amostra 4						
Endereço:	localizada próximo ao centro de Ubatuba				UF:	SP
Bairro:	centro		Cidade:	Ubatuba		
Informante:	EAB IMOVEIS - (12)3845-3120 - www.imovelweb.com.br -Código do anunciante: Belveder Cód. Imovelweb: 2940397729 CRECI: 59061					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	233000,00	Uso:	Comercial	Profundidade:		
Tipo:	Chácara	Classificação:	Casa Superior		Med	
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	Misto	
Valor de Mercado:	R\$ 5.800.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 22,40	Data Amost.:	23/01/2019	
Observações:	<p>Um Verdadeiro Pedaco Do Paraíso! Vista Cinematográfica Da Baía Do Puruba E Ubatumirim. Oito glebas matriculadas e escrituradas individualmente, cadastradas na prefeitura e no Registro Geral de Imóveis. Um verdadeiro pedaço do paraíso! Vista cinematográfica da baía do Puruba e Ubatumirim. Observações: Acesso por asfalto a todas as glebas, ideal para projeto de empreendimento baseado em sustentabilidade, com coleta de água da chuva e seu reaproveitamento. A geografia voltada ao norte favorece a utilização de energia solar. Conta com alamedas abertas e rodeadas de mata atlântica. Possui pequena praia particular e costão com vista para a ilha do Prumirim</p>					

Amostra 5						
Endereço:	Praia das Galhetas				UF:	SP
Bairro:	centro		Cidade:	ubatuba		
Informante:	QUADRA IMOVEIS - www.quadraimoveis.com.br/ (12) 3884-1418 Código do anunciante: UB1857Cód. Imovelweb: 2936474404CRECI: 18.673 - J -www. Imovelweb.com.br					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	74919,00	Uso:	Comercial	Profundidade:		
Tipo:	Chácara	Classificação:	Casa Superior		Med	
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	Residencial	
Valor de Mercado:	R\$ 12.000.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 144,16	Data Amost.:	23/01/2019	
Observações:	<p>Gleba na Praia das Galhetas, possui acesso com rua asfaltada, 2 praias virgens, nascentes de água e abrigada por uma baía. Conta também com um pier de 70 metros para atracar seu barco</p>					

Homogeneização de Dados

FACTO Perícias e Avaliações		Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2											
Homogeneização de Dados													
A	Vi de Mercado	Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Top.	F. Mult. F.				Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 10.000.000,00	119.000,00	0,900	R\$ 75,63	1,000	1,033	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,033	R\$ 78,15
2	R\$ 10.000.000,00	213.000,00	0,900	R\$ 42,25	1,000	1,093	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,093	R\$ 46,19
3	R\$ 2.700.000,00	73.368,00	0,900	R\$ 33,12	1,000	0,916	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,916	R\$ 30,33
4	R\$ 5.800.000,00	233.000,00	0,900	R\$ 22,40	1,000	1,106	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,106	R\$ 24,77
5	R\$ 12.000.000,00	74.919,00	0,900	R\$ 144,16	1,000	0,920	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,920	R\$ 132,69
		Média	R\$ 63,51									Média	R\$ 62,43
		Desvio	49,284									Desvio	22,598
		Coef. de variação	0,776									Coef. de variação	0,362
		Média Saneada	R\$ 62,17									Média Saneada	R\$ 62,17
		Limite Inferior	R\$ 43,70									Limite Inferior	R\$ 43,70
		Limite Superior	R\$ 81,16									Limite Superior	R\$ 81,16
		Amostras Saneadas	2									Amostras Saneadas	2
		Amostras Descartadas	3									Amostras Descartadas	3
Valor de Mercado		Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 6.514.900,00					
		104358,55		R\$62,43		1,00							

Soma Saneada	N Amostras Saneadas	N Amostras Coletadas	Desvio saneado	Residual %
R\$ 78,15	1	1	R\$ 78,15	3,34%
R\$ 46,19	1	1	R\$ 46,19	9,33%
R\$ -	0	1		-8,43%
R\$ -	0	1		10,56%
R\$ -	0	1		-7,95%
R\$ 124,35	2	5	R\$ 62,17	



Valor de Mercado

Resulta da equação:

$$VT = S \times Vu \times Fca$$

Onde:

- VT = Valor de terreno
- S = Área do terreno
- Vu = Valor homogeneizado
- Fca = Fator de ajuste de área

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 6.514.900,00
	104358,55		R\$62,43		1,00		

Média Saneada	R\$	62,17
Limite Inferior	R\$	43,70
Limite Superior	R\$	81,16

VALOR DE MERCADO

Segundo os parâmetros de pesquisas realizadas, conclui-se, e arbitra-se o valor para a venda é de: R\$ 6.514.900,00 (seis milhões, quinhentos e quatorze mil e novecentos reais).

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 6.514.900,00

(seis milhões, quinhentos e quatorze mil e novecentos reais)

EVIDÊNCIAS FOTOGRÁFICAS



FOTO 01 – Vista geral do imóvel

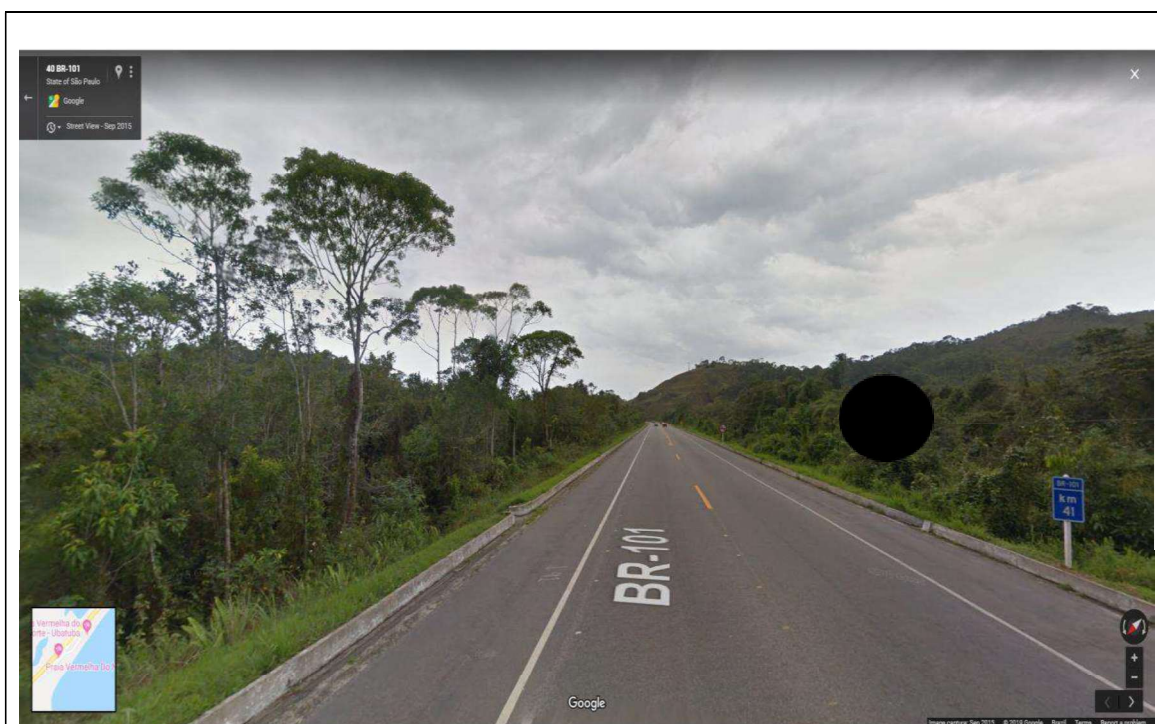


FOTO 02 – Vista lateral do imóvel

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento deste trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2 da norma NBR 14653-2.

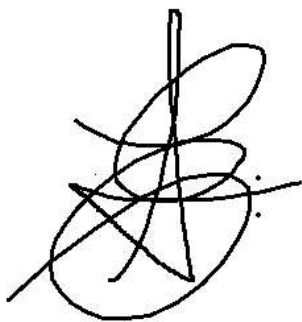
“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da referida norma o laudo se enquadra no **GRAU II de fundamentação e Grau I de Precisão**, conforme abaixo:

FACTO Perícias e Avaliações		Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-
Fundamentação		
Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores		
Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto a todos os fatores analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos
Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores		
Item	Descrição	
1	Pontos obtidos 9 Pontos	
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II	
Precisão		
Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística		
1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 49,84%	
2	Grau de Precisão Obtido Grau I	

ENCERRAMENTO

O signatário dá por concluído o presente laudo, que segue digitado no anverso de 16 (dezesseis) folhas, sendo a última firmada pelo mesmo.



Engº Ernesto Afonso de Carvalho Neto
CREA: 5063344925