



# LAUDO ANALÍTICO

---

## AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Eng<sup>o</sup> 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 – IMOVEL 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 confrontantes totalizando a área de 14.082,49 m<sup>2</sup>

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:** 33.803 - 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.

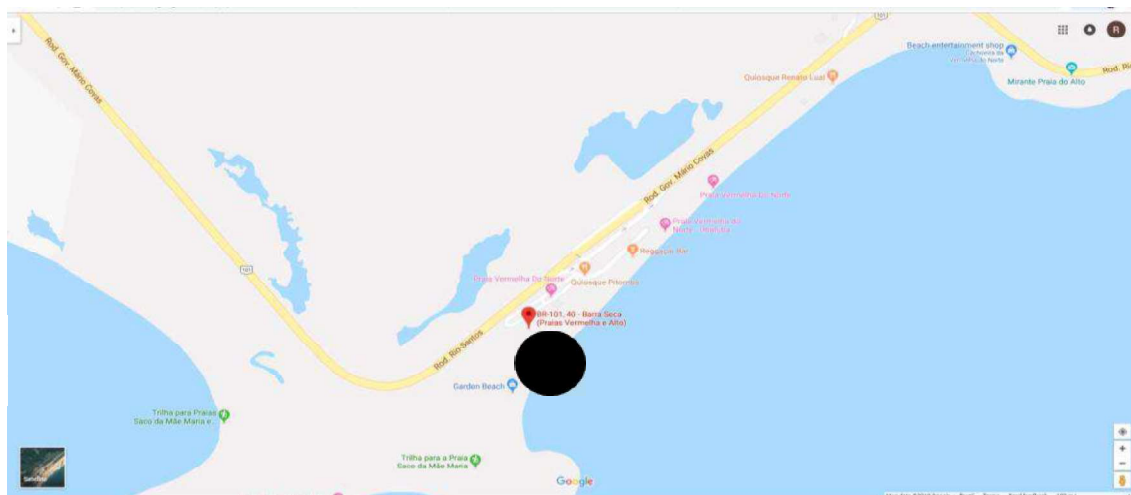
Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta.

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:	Praia das Toninhas	Cidade:	Ubatuba	UF:	SP
Informante:	CMB IMOVEIS - www.imovelweb.com.br - (19) 3797- 9999 Código do anunciante: TF00111Cód. Imovelweb: 2936080646				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	10000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Tipo:	Chácara	Classificação:	Casa Superior		Med
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	Rural
Valor de Mercado:	R\$ 1.500.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 135,00	Data Amost.:	23/01/2019
Observações:	O PARAÍSO EXISTE E É PARA POUCOS, SE VOCÊ QUER TER UM PEDAÇO DO PARAÍSO, VENHA VER ESTA MARAVILHA!! LOTE DE 10 MIL METROS QUADRADOS, NO MEIO DA MATA ATLÂNTICA, VISTA PRIVILEGIADA PARA O MAR, PRAIA EXCLUSIVA. MUITO VERDE E AR PURO. CONDOMÍNIO FECHADO DE ALTÍSSIMO PADRÃO. SEGURANÇA E CONFORTO PARA FAMÍLIA. DOCUMENTAÇÃO 100% EM ORDEM				

Amostra 2					
Endereço:	Rua Doutor Ary de Carvalho 201				
Bairro:	Praia das Toninhas	Cidade:	Ubatuba	UF:	SP
Informante:	Vimax Negócios Imobiliários (12) 9 9129-5916 Código do anunciante: AR0017Cód. Imovelweb: 2941048286 CRECI: 249671				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	9830,00	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\$ 6.360.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 582,30	Data Amost.:	23/01/2019
Observações:	Terreno à Beira mar, oportunidade de ouro! **Praia das Toninhas * Excelente para construção de Condomínio, Hotel, Pousada, Recanto, à poucos metros da Praia das Toninhas *** Localização Privilegiada, perto de uma das melhores praias do Litoral Norte**Praia das Toninhas				

Amostra 3					
Endereço:	Praia Da Lagoinha				
Bairro:	Praia Da Lagoinha	Cidade:	Ubatuba	UF:	SP
Informante:	Piramide imóveis - www.imovelweb.com.br - Código do anunciante: TE0905 Cód. Imovelweb: 2940534506				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	16000,00	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\$ 1.600.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 90,00	Data Amost.:	23/01/2019
Observações:	**Localizado na famosa trilha das 7 praias. **Terreno possui nascente (água potável) e muitas árvores frutíferas. Local com Vista Maravilhosa para o MAR e por do sol. Piscinas naturais, ótimo local para pesca e mergulho. **Já existe 2 residências no local. Uma casa sede com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, varanda, churrasqueira, fogão a lenha e também um Chalé com mezanino, cozinha, banheiro, quintal, churrasqueira. ** Terreno com Escritura Definitiva e Registrada em Cartório. **IPTU em dia. ** Proprietário estuda PERMUTA em imóveis como parte de pagamento. **Terreno com Zoneamento Residencial e Comercial.				

Amostra 4					
Endereço:	localizada próximo ao centro de Ubatuba				
Bairro:	centro	Cidade:	Ubatuba	UF:	SP
Informante:	Lma Imoveis Ltda - Epp- www.imovelweb.com.br - Código do anunciante: TE0002Cód. Imovelweb: 2931067659 - fone (12)3833-7405				
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	8775,00	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\$ 2.500.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 256,41	Data Amost.:	23/01/2019
Observações:					

Amostra 5					
Endereço:	centro				
Bairro:	centro	Cidade:	ubatuba	UF:	SP
Informante:	AE PATRIMÔNIO CONSULTORES IMOBILIÁRIOS (15) 21050380 / (15) 30327700 / (15) 32331700 Código do anunciante: 29924Cód. Imovelweb: 2926127252 CRECI: 20.189-J- www. Imovelweb.com.br				
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	60
Área do Terreno:	6600,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	110
Tipo:	Chácara	Classificação:	Casa Superior	Med	
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	Residencial
Valor de Mercado:	R\$ 490.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 66,82	Data Amost.:	06/12/2018
Observações:					

### 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/m²	F. Local.	F. Área	F. Top.	F. Mult. F.					Soma Fatores	Unit-m² Homo		
1	R\$ 1.500.000,00	10.000,00	0,900	R\$ 135,00	1,000	0,918	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,918	R\$ 123,93		
2	R\$ 6.360.000,00	9.830,00	0,900	R\$ 582,30	1,000	0,956	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,956	R\$ 556,71		
3	R\$ 1.600.000,00	16.000,00	0,900	R\$ 90,00	1,000	1,032	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,032	R\$ 92,92		
4	R\$ 2.500.000,00	8.775,00	0,900	R\$ 256,41	1,000	0,943	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,943	R\$ 241,69		
5	R\$ 490.000,00	6.600,00	0,900	R\$ 66,82	1,000	0,910	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,910	R\$ 60,78		

Média	R\$ 226,11	Média	R\$ 215,20
Desvio	212,126	Desvio	#DIV/0!
Coef. de variação	0,938	Coef. de variação	#DIV/0!

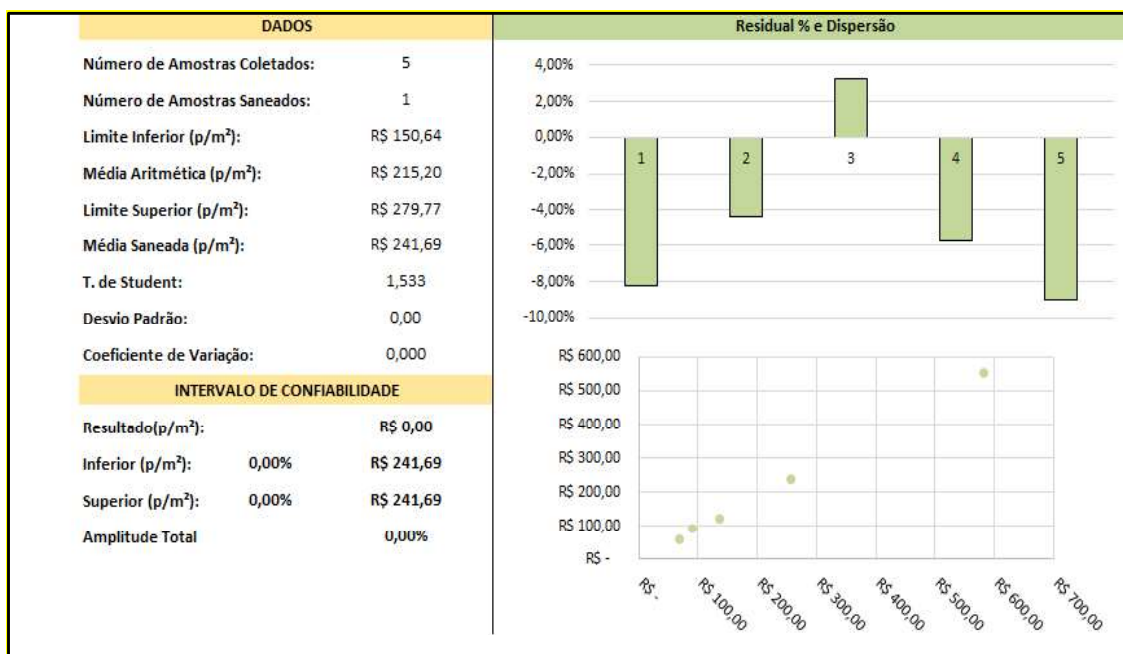
  

Média Saneada	R\$ 241,69
Limite Inferior	R\$ 150,64
Limite Superior	R\$ 279,77
Amostras Saneadas	1
Amostras Descartadas	4

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 3.030.600,00
	14082,49		R\$215,20		1,00		

Soma Saneada	N Amostras Saneadas	N Amostras Coletadas	Desvio saneado	Residual %
R\$ -	0	1		-8,20%
R\$ -	0	1		-4,39%
R\$ -	0	1		3,24%
R\$ 241,69	1	1	R\$ 241,69	-5,74%
R\$ -	0	1		-9,04%
R\$ 241,69	1	5	R\$ 241,69	



**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	$\frac{\text{Área}}{14082,49}$	x	$\frac{\text{Unit/m}^2}{R\$215,20}$	x	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	R\$ 3.030.600,00
------------------	--------------------------------	---	-------------------------------------	---	------------------------------------	---	------------------

Média Saneada	R\$	241,69
Limite Inferior	R\$	150,64
Limite Superior	R\$	279,77

**VALOR DE MERCADO**

Segundo os parâmetros de pesquisas realizadas, conclui-se, e arbitra-se o valor para a venda é de: R\$ 3.030.600,00 (três milhões, trinta mil e seiscentos reais).

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**R\$ 3.030.600,00**  
(três milhões, trinta mil e seiscentos 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.”

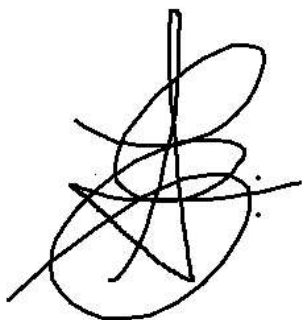
Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da referida norma o laudo se enquadra no **GRAU II de fundamentação e Grau III de Precisão**, conforme abaixo:

FACTO Perícias e Avaliações		Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-	
<b>Fundamentação</b>			
<b>Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores</b>			
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
<b>Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores</b>			
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		
<b>Precisão</b>			
<b>Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística</b>			
1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 0,00%		
2	Grau de Precisão Obtido Grau III		



## ENCERRAMENTO

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



Engº Ernesto Afonso de Carvalho Neto  
CREA: 5063344925