

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Matrícula nº 26.129 - C.R.I. de Avaré
Rua Santa Catarina s/n
Bairro Água Branca - Avaré/SP



At.

ÍNDICE

1327
①

1. SOLICITANTE
2. SUMÁRIO EXECUTIVO
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL
7. ENCERRAMENTO

ANEXOS

- ANEXO 1. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO
- ANEXO 2. MEMORIAL DE CÁLCULO
- ANEXO 3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1. IDENTIFICAÇÃO

At

1. SOLICITANTE

1328
1

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por determinação do Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Avaré-sp.

Requerente: Edith de Paula Assis

Requerido: Elisa Calado Assis

2. SUMÁRIO EXECUTIVO

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, Engenheiro, com registro no CREA/SP Nº 5060511386, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções nºs 218/73 e 345/90 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de laudos Periciais Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresento o laudo que segue:

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste Laudo de Avaliação é a determinação do valor com base em pesquisas realizadas no mercado imobiliário local do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor provável de avaliação, após o tratamento estatístico dos dados de mercado coletados.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, tomaram como base descrição de fls. 1098 e determinação da avaliação por Vossa Excelência, do imóvel objeto da matrícula nº 26.129.

AA

1329
6

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados apenas para fins descritivos do imóvel.

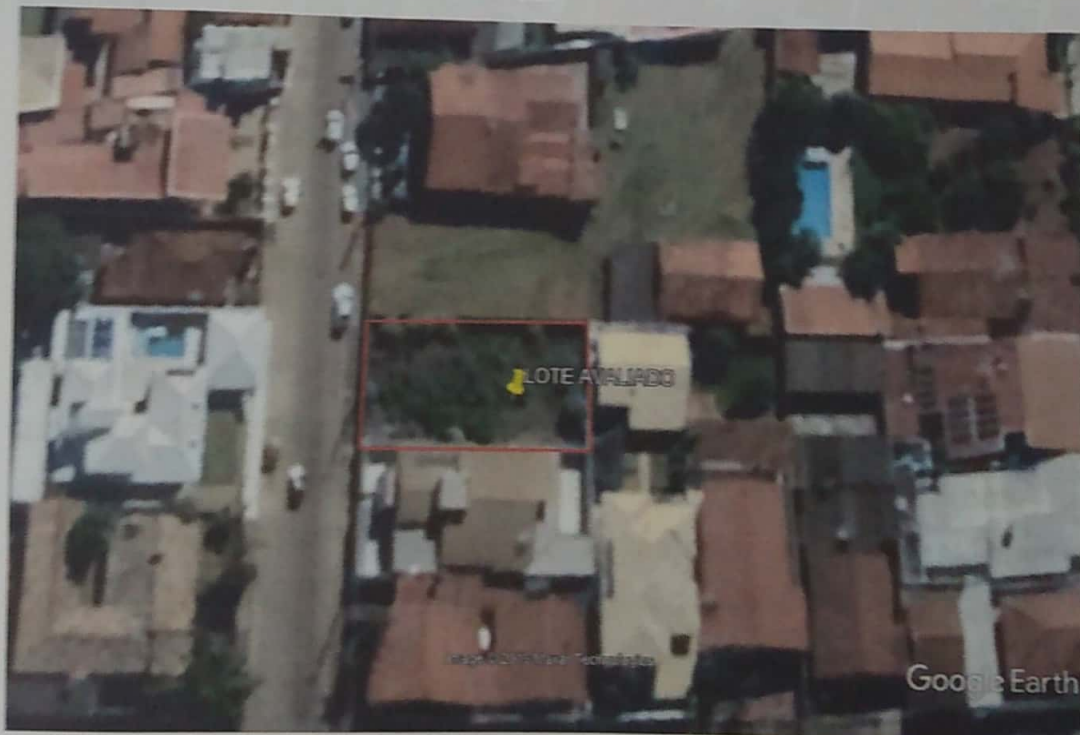
Foram analisados os documentos anexados aos autos

- Cadastro individual de propriedade;
- Documentos de titularidade.

4.2. VISTORIA E LOCALIZAÇÃO

No dia 07/01/2020, efetuei a vistoria no imóvel, em seguida dirigi-me ao setor de lançadoria da Prefeitura Municipal de Avaré, com a finalidade de apurar a real situação do imóvel, conforme ficha de dados cadastrais, em anexo, e tenho a informar que, o imóvel avaliando objeto em estudo e da presente avaliação localiza-se neste município de Avaré na Rua Santa Catarina s/n, Bairro Água Branca, não possui nenhum tipo de edificação, apenas é delimitado por muros de alvenaria e não avançando em seus limites de título real.

O local é dotado de toda infraestrutura pública oferecida pelo município como, água encanada, rede de esgoto, energia elétrica, via pavimentada, coleta de lixo, telefonia, entre outras.



AT

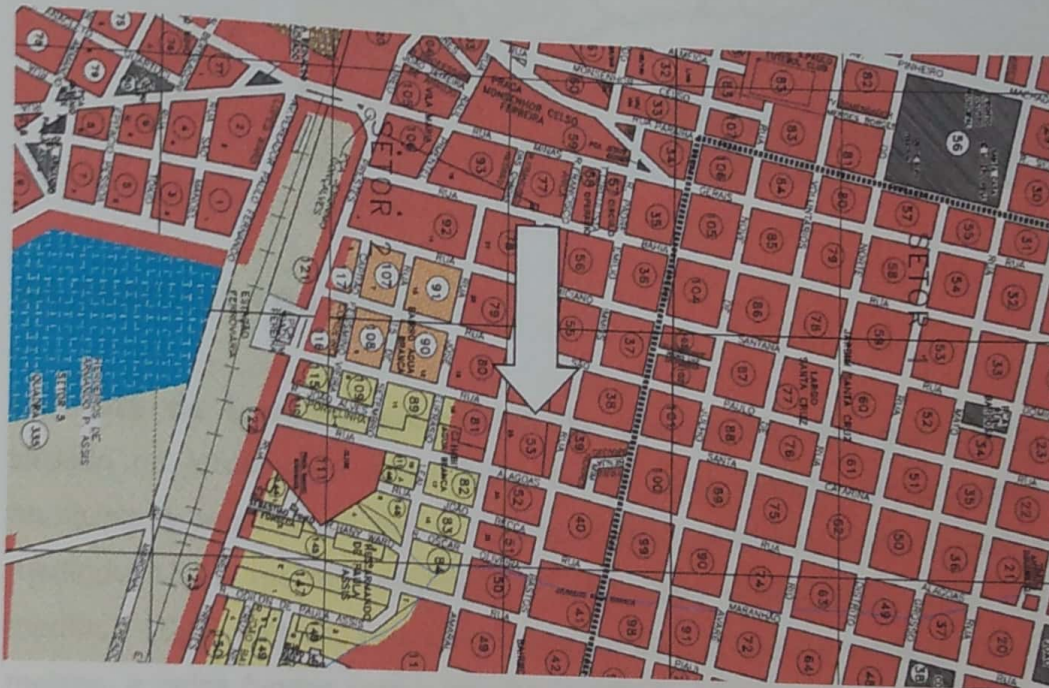
1330
9

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel situa-se na zona urbana do município de Avaré, em local de predominância mista residencial/comercial, não existindo tendências de modificação a curto e médio prazo.

Os aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local são positivos. As posturas legais para o uso e ocupação do solo estão em pleno acordo com o uso urbano, sem restrições físicas e ambientais condicionantes do aproveitamento.

Abaixo cópia do Mapa do Plano Diretor e a localização do imóvel em área considerada **ZM2**



Avaré é um município brasileiro do Estado de São Paulo, localizado no sudoeste do estado, a uma altitude de 766 metros, com população estimada em 90.000 habitantes (IBGE 2018) e área territorial de 1.213.055km². Tem como município limítrofes Borebi, Itaí, Iaras, Cerqueira César, Botucatu, Itatinga, Lençóis Paulista, Pratânia, Arandu e Paranapanema.

At.

1331
8

Abaixo podemos identificar a localização do município de Avaré dentro do estado de São Paulo.



4.4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um lote de terreno, sob nº 07 da quadra 25, sem benfeitorias, situado no loteamento denominado Bairro Água Branca, nesta cidade, município e comarca de Avaré, fazendo frente para Rua Santa Catarina, medindo 15,00 metros, confrontando pelo lado direito com o lote 06, medindo 30,00 metros, pelo lado esquerdo com o lote 08 medindo 30,00 metros, e pelos fundos com o lote 04, medindo 15,00 metros, perfazendo a área de 450,00m², objeto da matrícula nº 26.129 do C.R.I. de Avaré.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Os laudos apresentados por este Perito são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

AA

A ABNT é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução nº 07 do CONMETRO, de 24/08/1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para incorporação Imobiliária e outras disposições.

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

"9.1.1 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."

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 - Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 - Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui pelo método comparativo direto de mercado **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.**

Tabela 1 - classificação dos laudos de avaliação quanto a fundamentação

	GRAU		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

At.

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 2 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	18	≥ 5	14		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Majoria	15	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos danos de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Majoria	10	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações						
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais						3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	2		
			2		1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Matrícula	4				
			4		2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2	Levantamento topográfico			
		Levantamento topográfico					

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I e II.

1334
①

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** - "Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por interferência estatística, respeitados os graus de fundamentação. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário".

As características que influenciaram na composição do valor unitário de terreno, na região do imóvel avaliando, foram as seguintes:

- **Área Total** - analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor unitário do terreno é inversamente proporcional à dimensão do mesmo, ou seja, quanto maior a área, menor o seu valor unitário; classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em R\$/m²;

- **Valor Unitário** - o valor unitário é a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/m².

- **Ocupação** - Esta variável visa determinar o tipo de utilização do imóvel. Sendo:

- 1 - Residencial;
- 2 - Comercial;
- 3 - Misto.

Os elementos comparativos utilizados neste laudo, bem como a planilha de cálculo, encontram-se nos anexos do presente trabalho.

AA

1335
0

6.1 Cálculo do Valor Unitário do imóvel

Das amostras estudadas, referente à estimativa de tendência central da amostra resultou em:

Vtc = Valor unitário da estimativa de tendência central = **R\$ 650,00/m²**

6.2 - Cálculo do Valor do terreno

Para determinação do valor da área, aplica-se a seguinte equação:

VT = VU x A x Fo - Onde:

VT - Valor Total da Área

VU - Valor Unitário (m²)

A - Área do Terreno

Fo - Fator depreciante

Substituindo-se na equação, os valores unitários do terreno:

$$VT = R\$ 664,11/m^2 \times 450,00m^2 \times 1,00 =$$

R\$ 298.849,50

Muros de alvenaria

60 metros x 2,50 metros de altura =

$$150,00m^2 \times R\$ 90,00/m^2 =$$

R\$ 13.500,00

CONCLUSÃO

Com base no trabalho elaborado, o imóvel foi avaliado adotando-se o valor médio e arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 7.7.1. - item a da NBR 14.653-1/2001, tem-se os seguintes valores:

Valor da Avaliação atribuída ao imóvel é de:

TOTAL R\$ 312.350,00 (Trezentos e doze mil, e trezentos e cinquenta reais)

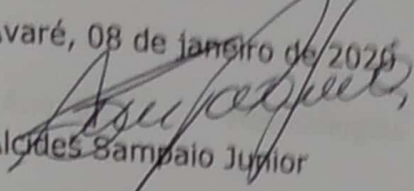
Data-base: Janeiro/2020

AF

1236
9

7. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 13 folhas e anexos.
Este perito coloca-se a disposição de Vossa Excelência para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

Avaré, 08 de janeiro de 2020

Alcido Sampaio Junior