

## ÍNDICE

### FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. FINALIDADE DO LAUDO
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
  - 4.1. DOCUMENTAÇÃO
  - 4.2. LOCALIZAÇÃO
  - 4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
  - 4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
  - 7.1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL
  - 7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL
8. ENCERRAMENTO

**(20) LOCAL:**

**RUA FRANCISCO PRADO, 1.775, JD PRIMAVERA - PORTO FERREIRA**

## **1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação do Banco SICOOB MANTIQUEIRA.

## **2. FINALIDADE DO LAUDO**

A finalidade do laudo é para uma avaliação dos terrenos para uma futura negociação do bem.

## **3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

## **4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

### **4.1. DOCUMENTAÇÃO**

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferida a área pelo avaliador.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

Os terrenos possuem uma matrícula:

nº 13.682, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Porto Ferreira.

### **4.2. LOCALIZAÇÃO**

O imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se RUA FRANCISCO PRADO, 1.775, JD PRIMAVERA - PORTO FERREIRA/SP – CEP 13.660-00, cadastrado no 002-0114-003.

### **01- Matrícula 13.682 lote 7 Quadra 36**

#### **Descrição do imóvel:**

- 02 - Dormitórios
- 01 - Sala de jantar
- 01 – Copa
- 01 – Banheiro
- 01 – Lavanderia
- 01 – Garagem

### **4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O imóvel está localizado na região urbana em Leme - SP, sendo sua via principal. A via é contemplada por imóveis residenciais, tipo casas, edifícios e comercial. O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;
- Vias asfaltadas;

#### 4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóveis urbano, composto por terreno e construção, com acesso a uma via asfaltada. Tendo suas medidas descritas em cada matrícula.

Não foram considerados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto a possíveis contaminações do solo.

## 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de média valorização, o assim pode-se concluir que a sua liquidez é média.

## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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 **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.**

## 7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

### 7.1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel.

Foram realizadas pesquisas no mês de **Fevereiro de 2019** na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geo-econômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m<sup>2</sup>) e da área construída (R\$/m<sup>2</sup>). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

**Todas as avaliações são feitas por estudo na internet em sites de anúncios de imóveis ou em imobiliárias ou comparativo de valor em torno do local do imóvel.**

#### Fatores Utilizados:

**Fator Transposição:** Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação:  $F_t = I_a/I_c$ , onde:

$F_t$  = Fator Transposição

$I_a$  = índice local do avaliando      e  $I_c$  = índice local dos comparativos

O índice local será estimado conforme observações do avaliador quando da vistoria e pesquisa no local. Para o imóvel avaliando foi adotado o índice igual a 100;

**Fator Oferta:** Para os comparativos ofertados, aplicamos o fator 0,90, a fim de compensar a super estimativa / elasticidade da oferta;

**Construções:** Para os comparativos com construções, as mesmas foram deduzidas conforme Estudos Valores de Edificações Imóveis Urbanos, considerando classificação, estado de conservação e idade aparente.

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se elementos, cujos dados de análise constam na planilha juntada ao presente laudo.

Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte **VALOR UNITÁRIO** para o terreno e construção:

VALOR UNITÁRIO<sub>Terreno</sub> = R\$ 500,00/m<sup>2</sup>

VALOR UNITÁRIO<sub>Construção</sub> = R\$ 850,00/m<sup>2</sup>

Para a determinação do valor total do terreno e construção aplicaremos a fórmula abaixo:

$$\text{VALOR}_{\text{Terreno}} = \text{VALOR UNITÁRIO} * \text{Terreno}$$
$$\text{VALOR}_{\text{Construção}} = \text{VALOR UNITÁRIO} * \text{Construção}$$

Sendo:

$$\text{VALOR}_{\text{Terreno}} = \text{R\$ } 500,00/\text{m}^2 * 300\text{m}^2$$
$$\text{VALOR}_{\text{Construção}} = \text{R\$ } 850,00/\text{m}^2 * 165,10\text{m}^2$$

$$\text{VALOR}_{\text{Terreno}} = \text{R\$ } 150.000,00$$
$$\text{VALOR}_{\text{Construção}} = \text{R\$ } 140.335,00$$

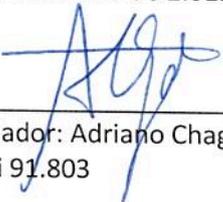
## 7.2 – CÁLCULO DO VALOR TOTAL

**R\$ 290.335,00 (Duzentos noventa mil trezentos trinta cinco reais)**

## 8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 05 (cinco) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor e do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Taubaté 16 Fevereiro de 2.019



---

Avaliador: Adriano Chagas Gati  
Creci 91.803