

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA VENDA

BEM AVALIADO:	LOTE A-5 – RUA ITAQUIRAI, BAIRRO BELA VISTA – CAMPO GRANDE – MS.
SOLICITANTE:	CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA - CRP
MUNICÍPIO:	CAMPO GRANDE – MATO GROSSO DO SUL
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO



Vista da área

METODOLOGIA COMPARATIVO DE MERCADO

SUMÁRIO

1. IMÓVEL AVALIANDO.....	4
2. OBJETIVO	4
3. SOLICITANTE.....	4
4. PROPRIETÁRIO	4
5. CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DO TRABALHO	4
6. DOCUMENTOS APRESENTADOS	4
6.1 FATORES LIMITANTES	5
7. VISTORIA	5
7.1 Características da região	5
7.2 Características do Imóvel	7
8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	8
9. METODOLOGIA UTILIZADA.....	8
10.PESQUISA DE ELEMENTOS.....	9
11.TRATAMENTO MATEMATICO-ESTATISTICO DOS DADOS.....	9
12.DETERMINAÇÃO DO VALOR FINAL	10
13.GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E NÍVEL DE PRECISÃO.....	11
14.CONCLUSÃO.....	11
15.ENCERRAMENTO	11

ANEXO 1 – Cópia das matrículas;

ANEXO 2 – Cálculos Estatísticos, Grau de Precisão e Fundamentação e Elementos Amostrais;

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A DOMINIUM ENGENHARIA é uma empresa de prestação de serviços e de Consultoria especializada em Avaliações e Perícias Imobiliárias, Obras e Serviços de Engenharia e no assessoramento a negócios na área de empreendimentos habitacionais, saneamento básico e meio ambiente.

*É formada por profissionais liberais, membros do **Ibape** - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias e da **Sobrea** - Sociedade Brasileira de Engenharia de Avaliações amparados por experiência e capacitação técnica, que atuam com o objetivo de apresentar aos nossos clientes as melhores alternativas e soluções para suas demandas.*

DOMINIUM

1. IMÓVEL AVALIANDO

O objeto deste trabalho avaliatório trata-se de **01 área de 1.469,26m²**, localizada na Rua Itaquirai, Bairro Bela Vista, Campo Grande/MS.

2. OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo, determinar o VALOR de **MERCADO de VENDA** do imóvel acima identificado.

3. SOLICITANTE

CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA.

4. PROPRIETÁRIO

LAIS DO CARMO DE MELLO NAZARETH NAVEIRA, PATROCINIO MAGNO POTOCARRERO NAVEIRA, PERY LUIS DE MELLO NAZARETH E NÁDIA SOARES PORTO.

5. CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DO TRABALHO

O referido trabalho é, conforme preceituação da Lei 5.194, de 24 / 12/ 1966, da competência exclusiva do Engenheiro e do Arquiteto, legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, sendo objeto de norma específica da ABNT de número NBR – 14653 -1 e 2, que subsidiam quanto à metodologia e conceituações oficiais, sendo tais preceituações obrigatórias em todas as manifestações escritas que caracterizem o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos, judiciais ou extrajudiciais.

Em avaliações desta natureza procede-se uma vistoria ao imóvel em questão aonde são apuradas e fotografadas as suas características efetuando-se um levantamento através de pesquisa às ofertas no local, para então analisar a documentação disponível e elabora-se o laudo conclusivo.

6. DOCUMENTOS APRESENTADOS

- Matrícula nº 20.954 da 1ª Circunscrição, atualizada em 14/08/2019;
- IPTU/2019;
- Levantamento topográfico de retificação de 2013;
- Certidão de conformidade nº 170/2019, emitido pela Prefeitura de Campo Grande/ SEMADUR em 27/08/2019.

6.1 FATORES LIMITANTES

6.1.1 – Este trabalho é desenvolvido unicamente para uso do solicitante, visando o objetivo já descrito. Portanto não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, salvo aprovação prévia e por escrito desta empresa.

6.1.2 – Para elaboração deste trabalho utilizou-se de informações e dados obtidos por fontes mencionadas verbalmente ou quando por escrito, anexadas ao lado, sendo assim, este trabalho os considera como verdadeiros e corretos sem qualquer responsabilidade direta sobre sua veracidade.

6.1.3 – O imóvel avaliando é considerado como livre e desembaraçado de ônus ou de responsabilidade de qualquer natureza.

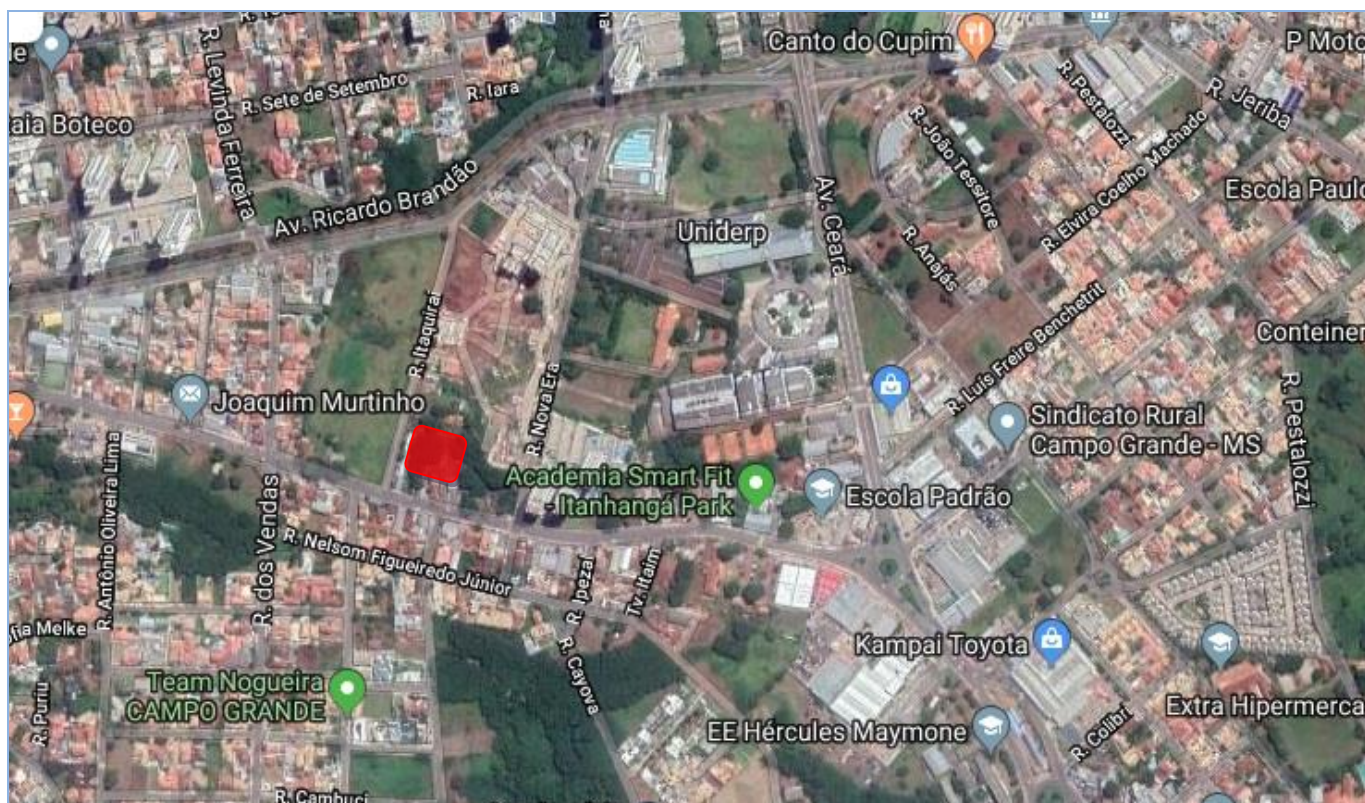
6.1.4 – Os signatários avaliadores desta empresa atualmente, não têm participação ou interesse nos bens, objeto do presente laudo.

7. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 02 de Setembro de 2019, acompanhados da Sra. Taisa Trento.

7.1 Características da região

7.1.1 - Localização – A região é de uso misto sendo a área localizada entre duas importantes ruas a Avenida Ricardo Brandão e Rua Joaquim Murinho.



Vista aérea da região e localização da área - Coordenadas: -20.466944, -54.596205



O terreno está localizado na Zona: Z8, de acordo com a Lei de Ocupação e Uso de Solo da Cidade de Campo Grande, onde é permitido o uso residencial, comércio varejista, comércio atacadista de serviços e industrial, com taxa de ocupação permitida de 50%, taxa de permeabilidade de 12,5%, com coeficiente de aproveitamento 3 e índice de elevação 6.

7.1.2 - Entorno: A região de localização do imóvel objeto deste laudo caracteriza-se como residencial e comercial de média densidade populacional e com uso predominante para residências multifamiliares e unifamiliares de padrão entre normal e alto.

7.1.3 - Infraestrutura: Na região apresentam-se os melhoramentos públicos tais como: pavimentação, rede de esgoto, rede de água, rede de energia elétrica com iluminação pública, telefonia, serviços públicos como transporte coletivo e coleta de lixo, escola, creche e outros serviços comunitários. Trata-se de uma região urbana consolidada.

7.2 Características do Imóvel

O objeto deste trabalho avaliatório trata-se de 01 área de **1.469,26m²**, localizada na Rua Itaquirai, Bairro Bela Vista, Campo Grande/MS.

A área situa-se a 70,00m da Rua Joaquim Murinho, de grande fluxo, por ser um corredor comercial, com acesso fácil ao Centro, no meio de quadra, com topografia em aclive nos fundos, com solo seco e vegetação rasteira e de pequeno porte.



Vista do lote com topografia em aclive fundo do lote



Vista do lote em relação a Rua Itaquirai

Conforme última averbação na matrícula, o lote sofreu retificação em 2013 das confrontações e delimitações, quando foi verificado por medições topográficas que havia um excesso de metragem na área, localizadas nos fundos, conforme planta em anexo.

O imóvel foi então delimitado com cercamento de acordo com a descrição perimétrica, até o limite da área correta, ou seja, 1.469,26m², sem considerar, portanto o excedente de área verificado “*in loco*”. (vide figura)



Vista do marco da delimitação no lote entre a área e o excedente a direita



Vista do lote e a delimitação do cercamento

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

A cidade de Campo Grande apresenta um mercado imobiliário, considerado em atividade relativamente fraca, devido à crise, comparando-se aos períodos anteriores, porém média liquidez, por se tratar de uma capital.

A expectativa no médio e longo prazo, é de melhorias na atividade econômica do país, pós crise dos últimos 4 anos, tendendo a um crescimento na área imobiliária.

9. METODOLOGIA UTILIZADA

De acordo com a **NBR-14653-2**, a metodologia básica aplicável utilizada para essa avaliação é o método **Comparativo Direto de Mercado** onde se identifica o valor de venda do bem por meio de tratamento técnico científico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Portanto foram procurados imóveis para a **finalidade de venda** com os atributos os mais próximos dos atributos do imóvel em questão, que estavam disponíveis no mercado imobiliário.

10. PESQUISA DE ELEMENTOS

Na estrutura da pesquisa foram eleitas as variáveis que são relevantes para explicar a formação de valor procurado, e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente. Foram utilizadas variáveis quantitativas, dicotômicas, proxy e em código alocado, conforme possibilita a NBR 14653-2.

De acordo com as condições dos elementos comparativos, foram as seguintes variáveis consideradas.

- **Variável dependente: VALOR UNITÁRIO**, o valor correspondente a unidade de área, medindo em R\$/m² - valor total dividido pela área total do imóvel, o qual está condicionado às variáveis independentes;
- **Variáveis independentes:**
 - **Área total:** Área total do imóvel, medida em m²; variável quantitativa;
 - **Vocação:** Caracteriza o potencial de ocupação indicado pela vizinhança imediata ao imóvel; variável código alocado;
 - 1 - Industrial
 - 2 - Residencial
 - 3 - Misto
 - 4 - Comercial
 - **Infraestrutura:** Classifica a quantidade de infraestrutura disponível no entorno do imóvel, da seguinte forma; variável código alocado;
 - 8 - Completa
 - 7 - Sem esgoto
 - 6 - Sem esgoto/drenagem - com pav./sem drenagem
 - 5 - Sem pavimentação/esgoto/drenagem
 - 4 - Sem pav./esg./dren/água ou luz
 - 3 - Sem pav/esg/dren./água/luz/iluminação com abertura de ruas
 - 2 - Demarcação do loteamento/aprovado
 - 1 - Loteamento aprovado ruas
 - 1 - só projeto aprovado
 - **Padrão de acabamento:** padrão de acabamento das construções do entorno: variável códigos alocados;
 - 1 - Mínimo
 - 2 - Baixo/mínimo
 - 3 - Baixo
 - 4 - Normal/baixo
 - 5 - Normal
 - 6 - Normal/alto
 - 7 - Alto
 - 8 - Luxo
 - **Data do evento:** data semestral do evento, sendo 111 (setembro de 2019); variável quantitativa;
 - **IF novo:** planta genérica do município; variável Proxy;
 - **Zoneamento:** Lei de ocupação que define o uso dos solos. variável Proxy;

11. TRATAMENTO MATEMATICO-ESTATISTICO DOS DADOS

Os valores obtidos na pesquisa de apartamentos passaram por um processo de homogeneização que consiste em corrigir as diferenças apresentadas, de forma que possamos compará-los com o imóvel avaliando.

Buscando-se atingir a forma menos subjetiva de homogeneização, procura-se adotar o processo científico de **Inferência Estatística** que consiste na construção de um modelo de regressão linear a

partir dos dados e elementos coletados, investigando-se a relação entre as variáveis que interferem no valor apurado.

Os resultados e os elementos com suas características estão discriminados no Anexo.

12. DETERMINAÇÃO DO VALOR FINAL

Ao final da pesquisa foram levantados no mercado **181 dados** e para o cálculo final concluídos com um total de **115 dados**.

Foram analisadas **15 variáveis** e concluídas com **08 variáveis** atender ao GRAU III de precisão da NBR 14653-2.

De acordo com o mercado e os elementos dele extraídos, algumas características intrínsecas e extrínsecas do imóvel e do seu entorno, interferem ou não no valor final da avaliação.

Pelo modelo estatístico por nós utilizado, pode-se então inferir quais as características que mais interferem no valor, e que para este imóvel, neste momento, concluiu-se pelas seguintes variáveis mais significativas.

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO:

- ✓ Área Total = 1.469,26 m²
- ✓ Vocação = 3 (mista)
- ✓ Infraestrutura = 8 (completa)
- ✓ Padrão de Ocupação = 6 (normal/alto)
- ✓ Data do Evento = 111 (setembro de 2019)
- ✓ Índice Fiscal Atual = 459,00
- ✓ Zoneamento = 8

Para a determinação do valor, utilizou-se o software SISREN específico para os **cálculos científicos** e obtenção do **modelo inferencial** utilizado na **Engenharia de Avaliações**, obtendo-se os seguintes resultados conforme Anexo 03.

Diante da amostra de dados pudemos inferir os seguintes resultados abaixo:

<u>Valor Unitário</u>	<u>Valor Total</u>
<ul style="list-style-type: none">• Médio = 964,52• Mínimo IC (4,66%) = 919,59• Máximo IC (4,89%) = 1.011,66	<ul style="list-style-type: none">• Médio = 1.417.145,19• Mínimo IC = 1.351.121,47• Máximo IC = 1.486.395,23

Foi adotado valor médio -15%, considerando um desconto de 15%, uma vez que a topografia do terreno provavelmente necessitará de regularização, como também a situação do mercado atual com baixa liquidez e a busca pelo valor mais provável para uma efetiva transação, uma vez que a maioria dos elementos estão em oferta e a variável origem apesar de testada não atingiu significância satisfatória no modelo, portanto resultou em **R\$1.204.573,41**.

13. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E NÍVEL DE PRECISÃO

As especificações de uma avaliação estão relacionadas tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser deles extraídas.

Neste trabalho as informações foram suficientes para a utilização dos métodos previstos pela NB14653-2 - Norma Brasileira de Avaliações, podendo ser classificado quanto à **Fundamentação III** e à **Precisão no Grau III**, foram atendidos os pressupostos básicos do Anexo A da NBR 14.653 – 2.

14. CONCLUSÃO

Dentro do campo de arbítrio deste avaliador, previsto na Norma Técnica da ABNT, adotou-se o seguinte resultado:

VALOR ADOTADO

R\$ 1.204.600,00

(hum milhão duzentos e quatro mil e seiscentos reais)

15. ENCERRAMENTO

As análises e conclusões baseiam-se e refletem uma posição até a presente data, estando sujeitas a alterações futuras.

O desenvolvimento do trabalho é científico, baseando-se em Norma Técnica específica de avaliações, homologada pela **ABNT** - Associação Brasileira de Normas de Técnicas, elaborado por avaliadores membros do **IBAPE** - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) e da **SOBREA** - Sociedade Brasileira de Engenharia e Avaliações.

Com os valores determinados acima, encerramos o presente laudo científico, com 11 páginas e seus anexos, realizado no período de 02 a 04 de setembro de 2019.

Esperando ter correspondido à confiança em nós depositada colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

DOMINIUM

Marize L. de M. Boranga

DOMINIUM Engenharia, Avaliações, Perícias e Meio Ambiente.

CREA 515-D/MS

67 98159 6000