

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Juca Marques, s/n
Bairro Centro – Campo Formoso-BA

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$):

VALOR TOTAL: **R\$ 218.252,55**

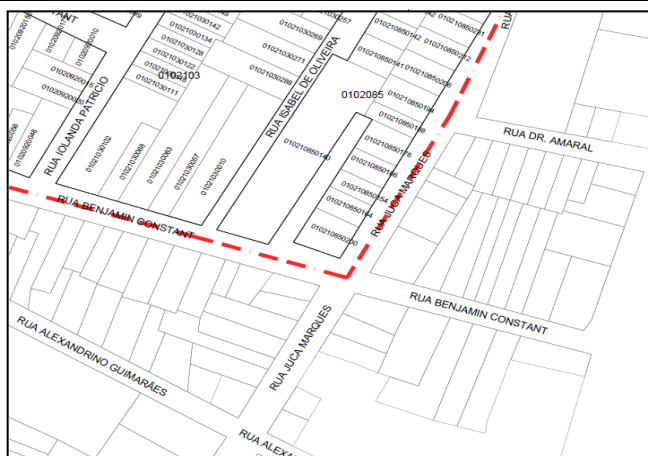
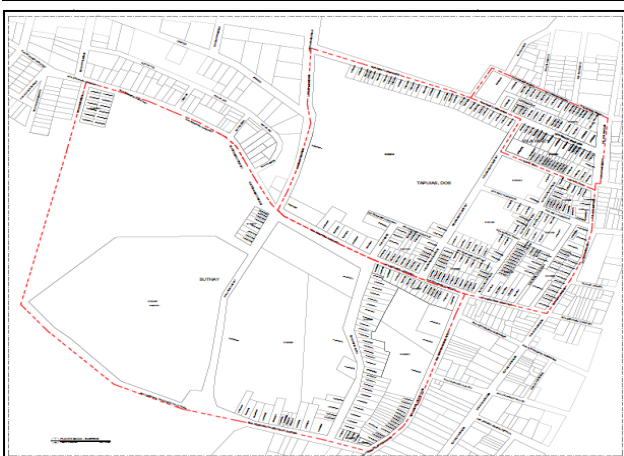
2. LOCALIZAÇÃO:

ENDEREÇO: Rua Juca Marques, s/n - Bairro Centro

MUNICÍPIO: Campo Formoso - BA

TRANSCRIÇÃO: M-7.473 Livro 2-BG fl. 073, Cartório de Registro de Imóveis de Campo Formoso-BA

3. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



- FORMATO DO TERRENO:

POLÍGONO REGULAR:

POLÍGONO IRREGULAR:

4. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

ÁREA (m²): **116,62m²**

FRENTE PRINCIPAL/SECUNDÁRIA (m): **9,60m**

TOPOGRAFIA:

PLANO:

ACLIVE:

DECLIVE:

ACIDENTADO:

SUPERFÍCIE DO SOLO:

SECO:

ÚMIDO:

ALAGADIÇO:

5. SITUAÇÃO DO IMÓVEL:

OCUPADO:

DESOCUPADO:

OCUPANTE:

CONTATO:

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 TERRENO
 - 7.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO
 - 7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL
 - 7.3. CÁLCULO DO VALOR DE VENDA FORÇADA
8. ENCERRAMENTO
9. ANEXOS
 - 9.1. BOLETIM DO CADASTRO IMOBILIARIO MUNICIPAL

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Prefeitura Municipal de Campo Formoso, CNPJ nº 13.908.702/ 0001-10.

2. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é apresentar a avaliação do imóvel em questão, para projeto de alienação de prédio públicos promovido pelo Município de Campo Formoso – BA.

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, para fins de alienação.

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, entretanto foram aferidas as áreas em campo pelos nossos técnicos.

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

O imóvel possui uma transcrição M-7.473 Livro 2–BG fl. 073, Cartório de Registro de Imóveis de Campo Formoso-BA

Os documentos de referência utilizado para a avaliação compõem o Anexo I

4.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se à Rua Juca Marques, s/n - Bairro Centro

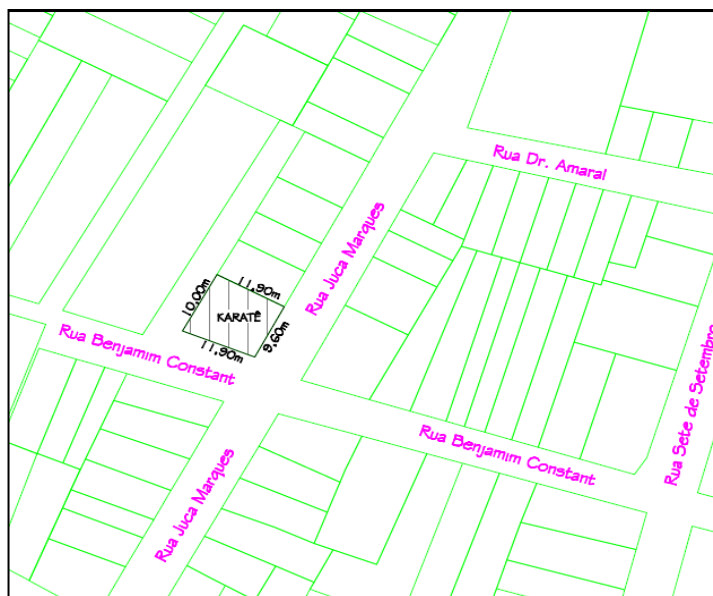


Figura 1: Localização do imóvel avaliando.

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana de Campo Formoso, sendo sua via principal de acesso, a Rua Juca Marques, s/n - Bairro Centro. A via é contemplada por alguns imóveis residenciais tipo casas, e muitos prédios comerciais. 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 e/ou calçadas;

4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel urbano, composto por terreno e construção, com acessos por vias asfaltada e calçada, por ambas as ruas.

O terreno possui área de 116,62m², conforme transcrição M-7.473 Livro 2–BG fl. 073, Cartório de Registro de Imóveis de Campo Formoso-BA.

Seu perímetro é descrito da seguinte forma:

Frente: 9,60m, confrontando com a Rua Juca Marques.

Fundo: 10,00m, confrontando com propriedade do Condomínio Vitória.

Lateral Direita: 11,90m, com a Rua Benjamim Constant.

Lateral Esquerda: 11,90m, confrontando com propriedade João Ferreira do Nascimento

A situação atual deste imóvel é que o mesmo se encontra edificado, com um prédio para fins comerciais de 67,86m², construído em 1960.

Localização geográfica: Coordenadas **S**10°30'405" e **W**40°19'347".

Inscrito no Setor de cadastro imobiliário da Prefeitura de Campo Formoso sob nº 01.02.0850.0200.001, com situação fiscal em dia.

Sua topografia apresenta declive no sentido da Rua Benjamim Constant.

Não foram identificados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP).

Sua localização é em área consolidada da cidade, onde a oferta de imóveis é restritiva pela falta, conforme se verifica nas plantas anexas, fator este determinante para sua valorização imobiliária, inclusive por sua localização próximo da área comercial da cidade, do futuro centro administrativo municipal, e do pátio da Feira Municipal.

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 alta valorização, podendo-se inferir que a sua liquidez é alta.

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 TERRENO

7.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

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 **maio de 2017** na região de interferência do mercado, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do imóvel 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 geoeconômica 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\$/m²). 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).

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;

A construção existente sobre o imóvel avaliando, também foi analisada e foi considerada como elemento de pesquisa para imóveis semelhantes, tendo sido pesquisados imóveis com as mesmas características.

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, foram obtidos elementos, cujos dados de análise constam na planilha juntada ao presente laudo como anexo.

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

$$\begin{aligned}\text{VALOR UNITÁRIO TERRENO} &= \text{R\$ } 1.685,28/\text{m}^2 \\ \text{VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO}^{(*)} &= \text{R\$ } 320,00/\text{m}^2\end{aligned}$$

Para a determinação do valor total do imóvel aplicaremos a fórmula abaixo:

$$\text{VALOR IMÓVEL} = \text{VT} + \text{VE}$$

Sendo:

VT → Valor do terreno = (área terreno x valor unitário terreno)

VE → Valor da Edificação = (área edificação x valor unitário edificação)

$$\text{VALOR IMÓVEL} = \{(116,62 \times 1.685,28) + (67,86 \times 320,00)\}$$

$$\text{VALOR IMÓVEL} = \text{R\$ } 218.252,55$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL= R\$ 218.252,55 (duzentos e dezoito mil, duzentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos).

(*) Ao valor unitário da edificação foi aplicado um deflator correspondente à depreciação física do imóvel, estimado em 70%, visto que a construção data do ano de 1983.

8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 09 (nove) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas.

É parte integrante do presente trabalho o anexo 1 – Boletim do Cadastro Imobiliário Municipal

Campo Formoso, 20 de abril de 2018.

Eng. José Manoel Marcondes Osorio
CREA nº 260367093-0