

APRESENTAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO
Modalidade: Laudo Completo, NBR 14653- Partes 1, 2 e 3

1 - RELATÓRIO

- 1.1 – PRELIMINARES
 - 1.1.1– Identificação do solicitante
 - 1.1.2- Objetivo/Final. da Avaliação
 - 1.1.3- Documentação do imóvel
- 1.2 VISTORIA
 - 1.2.1- Identificação do avaliando
 - 1.2.2- Coleta de dados e Diagnostico do Mercado

2 – CONCLUSÕES

- 2.1 - DO PERITO
 - 2.1.1-Resultado da avaliação
 - 2.1.2-Resposta aos quesitos
- 2.3 – ENCERRAMENTO
 - 2.3.1- Qualificação do autor
 - 2.3.2- Local e data

3 - ANEXOS

- ANEXO I – Metodologia
- ANEXO II – Pesquisa de mercado
- ANEXO III – Tratamento dos dados
- ANEXO IV – Graus de fundamentação
- ANEXO V –Calculo das benfeitorias
- ANEXO VI – Calculo das servidões
- ANEXO VII – Calculo do valor total
- ANEXO VIII- DOCUMENTOS
- ANEXO IX - FOTOGRAFIAS

1.3 – CALCULOS (ANEXOS)

“A aplicação da Norma NBR 14653, partes 1, 2 e 3 é exigível em todas as manifestações técnicas escritas sobre engenharia de avaliações, e conforme a Resolução 345 do CONFEA é de atribuição privativa dos profissionais registrados nos CREAs as atividades de vistorias, perícias e avaliações de bens móveis e imóveis.”

1- RELATÓRIO

1.1- PRELIMINARES

1.1.1- Identificação do solicitante:

Este laudo foi confeccionado por determinação do Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª. Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto.

1.1.2- Objetivo da avaliação/ Finalidade do Laudo:

Trata o presente trabalho avaliatório de calcular o valor de mercado de um imóvel urbano, na qual honra Vossa Excelência este perito que subscreve, nomeando-o para proceder a avaliação conforme requerida.

1.1.3 – Documentação apresentada, pressupostos, ressalvas e fatores limitantes:

Bem a ser avaliado: Um prédio residencial sito a Rua Aureli Jose Nunes 181, Bairro Jardim do Bosque II, nesta cidade de São Jose do Rio Preto.



1.2- VISTORIA

1.2.1 - Identificação do avaliando

Trata-se de uma casa residencial simples, de padrão popular. O terreno é plano, seco, padrão do bairro, mede 10,00 metros de frente por 27,00 metros da frente aos fundos, localizado de esquina, e uma casa residencial construída de tijolos e coberta com telhas de barro, contendo três dormitórios e demais dependências, e mais uma edícula nos fundos, com pisos cerâmicos e cimentados, forro, esquadrias de ferro e madeira, em bom estado de conservação, idade aparente de 30 anos e com 140,00 metros quadrados de área útil total construída, aproximadamente, para efeito da avaliação.

Uma vista da frente do imóvel:



1.2.2 – Coleta da Dados – Diagnóstico do Mercado – Nesta fase é feita uma pesquisa junto às Imobiliárias que atuam na região procurando identificar ofertas em exposição ou transações fechadas para imóveis de características semelhantes, uma procura pela região de imóveis que ostentem placas de venda, uma pesquisa na seção de classificados dos jornais locais, e coleta de informações junto aos moradores do local, para se compor a base de amostras para a determinação do valor unitário médio (Vu) do paradigma, ou imóvel padrão em torno do qual será feita a homogeneização dos valores.

Utilizamos ainda a pesquisa de campo para sentir a pujança ou estagnação do mercado imobiliário local, a quantidade de ofertas e de procura, para se procurar definir a liquidez, a conduta e o desempenho do mercado local (Diagnóstico do Mercado), determinando-se o interesse do mercado pelo avaliando, o que será considerado no Fator de Comercialização a ser adotado para o cálculo final do valor de mercado do avaliando. A Pesquisa de Mercado vem demonstrada no **ANEXO I**.

1.3 – CALCULOS - ANEXOS de II a IV

1.3.1 – Metodologia Utilizada – De acordo com a NBR 14653-2 - Item 8.2, a metodologia a ser utilizada, conforme cada caso e devidamente explicada no laudo (Anexo II), é a seguinte:

(8.2.1) Método Comparativo de Dados do Mercado, para terrenos e imóveis;

(8.2.2) Método Involutivo, para glebas urbanizáveis;

(8.2.3) Método da Renda, para lojas e locações;

(8.2.4) Método Evolutivo, para imóveis;

(8.3.1) Método da Quantificação do Custo para benfeitorias, tudo conforme constar no **ANEXO II**.

1.3.2 – Tratamento dos dados – O Tratamento dos Dados por Fatores conforme NBR 15653-2 (8.2.1.4.2) é demonstrado no **ANEXO III**.

1.3.3 – Especificação da Avaliação (Graus de Fundamentação e Precisão)
Os Graus de Fundamentação e Precisão são utilizados para o enquadramento dos laudos de avaliação quanto à sua confiabilidade, através do sistema de atribuição de pontos definido na NBR14653-2 (9.2.3, 9.2.4), conforme **ANEXO IV**.

1.3.4 – Cálculo das Benfeitorias: As benfeitorias existentes, se for o caso, serão apropriadas pelo método da quantificação do custo conforme NBR 14653-2 (8.3.1), conforme calculado no **ANEXO V**.

1110
A

1.3.5 - Calculo das Servidões – A indenização por perdas e danos nos casos de Servidões, ou em outros casos pertinentes, serão calculadas conforme demonstrado no **ANEXO VI**.

1.3.6 — Calculo do Valor Final da Avaliação: O valor final da avaliação, aí incluídos o valor do terreno, o valor das benfeitorias acessórias, o fator de comercialização conforme definido no diagnóstico do mercado, e eventuais indenizações devidas são calculados no **ANEXO VII**.

1.3.7 – Documentação (Se houver) no **ANEXO VIII**.

1.3.8 – FOTOGRAFIAS no **ANEXO IX**.

2- CONCLUSÕES

2.1- DO PERITO

2.1.1 – RESULTADO

<p style="text-align: center;">VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL R\$ 260.000,00 (Duzentos e sessenta mil reais)</p>
--

2.1.2- RESPOSTA AOS QUESITOS

Não foram formulados quesitos.

2.3- ENCERRAMENTO

Este perito, honrado com a missão que lhe foi delegada, e tendo em tudo empenhado o melhor do seu conhecimento, obedecendo aos preceitos da Ética profissional e das Normas Técnicas que regem o assunto, encerra o presente Laudo Pericial, que é composto por 5 folhas impressas de um só lado, numeradas e rubricadas, sendo a última datada e assinada, e mais IX Anexos.

São José do Rio Preto, em 18 de Abril de 2.018.


Eng. José Ricardo Destri
CREA 0600596084

ANEXO I – METODOLOGIA UTILIZADA (IMÓVEL URBANO)

Os métodos utilizados são consoantes à Norma Brasileira: **NBR 14653-2, Item 8.2**, da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Esta Norma é exigida em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações (NBR 14653-1, 1).

O procedimento adotado neste trabalho será o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (8.2.1) para determinar-se o **Valor Unitário Médio (Vu) de imóveis já prontos** na região da avaliação, o Método de Quantificação do Custo 8.3.1 (Custo de Reprodução) para se determinar o valor das benfeitorias no caso de serem calculadas separadamente, e o Método Evolutivo (8.2.4) para se chegar ao valor final de mercado do imóvel.

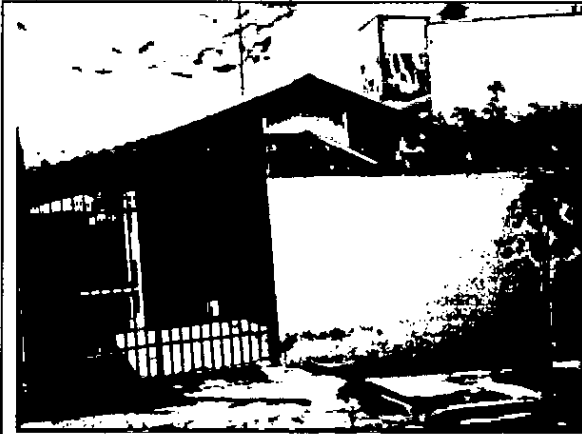
No método comparativo, para a determinação de valor unitário de casas residenciais, serão pesquisados imóveis em oferta ou negociados no mercado imobiliário local. Estes imóveis, não sendo todos iguais, terão preços unitários diferenciados, influenciados principalmente pelas suas diferenças de padrão de construção, estado e localização, além do fator da elasticidade de preços, que se aplica aos imóveis em oferta. Para se calcular o valor unitário médio, os comparativos serão homogeneizados em torno de um imóvel paradigma através de fatores. O paradigma a ser considerado, será aquele típico do local da avaliação, o mais semelhante ao avaliando que se possa encontrar nas imediações. Para a determinação final do valor unitário (**Vu**), será utilizada a média aritmética dos valores unitários pesquisados, homogeneizados e saneados, em um intervalo de $+ / - 20\%$ do valor médio (desvio padrão), dentro de limites de confiança de 80%.

Dependendo do diagnóstico do mercado a ser definido pelo avaliador, pelo Método Evolutivo haverá ainda a aplicação de um Fator de Comercialização sobre o valor total, para se chegar ao preço de mercado final do imóvel.



ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO

C1



Casa Residencial para Venda , Jardim do Bosque

Jardim do Bosque , São José do Rio Preto - SP

Valor do imóvel: R\$ 160.000

Rozani Imóveis (17) 3211-1010

- Área útil: 120 m² 2 Quarto(s) 1 Banheiro(s) Vagas para 2veículo(s)
- Área de Serviços Cerca Elétrica Jardim Externo Varanda

C2



Casa Residencial para Venda ,

Jardim do Bosque , São José do Rio Preto – SP

Valor do imóvel: R\$ 195.000

A Oliveira Consultoria Imobiliária

CRECI: 182129F (17) 3022-9487

Área total: 200 m² Área útil: 120 m²

- 3 Quarto(s) 1 Banheiro(s) Vagas para 3veículo(s)

C3



Casa Residencial para Venda , Jardim do Bosque , São José do Rio Preto – SP

Valor \$ 295.000

C.R.P Imóveis CRECI: 100480

(17) 99132-7123

Linda casa com 3 dormitórios, sendo uma suíte com closet, casa toda em porcelanato, cerca elétrica , portão eletrônico, alarme, varanda gourmet com churrasqueira, 165 mts de construção. Uma graça de casa, semi nova.

C4



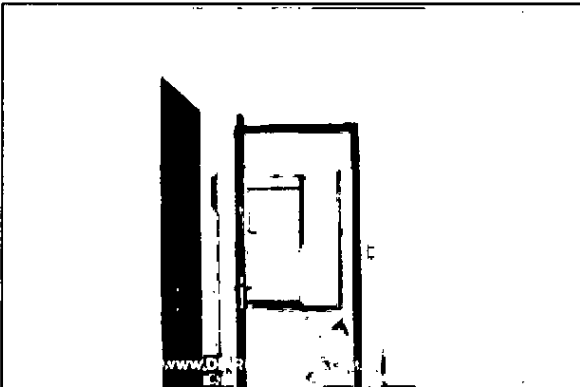
Valor do imóvel: R\$ 260.000

Imobiliária Redentora

(17) 2139-1000

155m² Jardim Ana Angelica, Casa, 2 dorm, sendo 1 tipo apto, 2 wc, gab, box, 2 garagens cobertas, sala, cozinha, area de serviço, c/ edicula quarto c/ wc.

C5



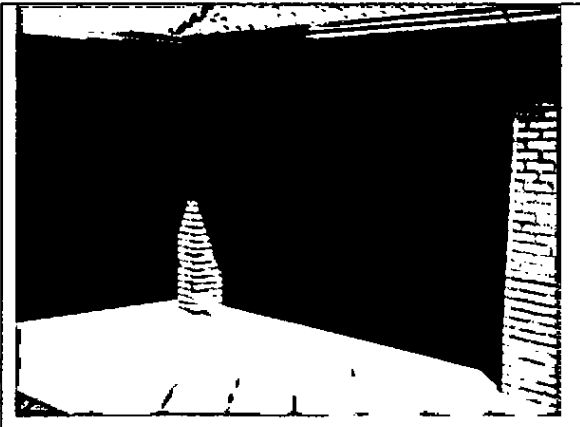
Valor do imóvel: R\$ 200.000

(17) 3512-4600

2 quartos 2 banh. 100,00 M2.

Van Gogh

C6



Valor do imóvel: R\$ 350.000

J. Aleixo Negócios Imobiliários

(17) 3215-7815

**180,00 M2 DE ÁREA
CONSTRUÍDA**

Linda casa , com 1 Suite , 2 Dormitórios Simples , 3 banheiros , 3 salas, Varanda, Churrasqueira , Portão Eletrônico, Lavanderia

[Handwritten signature]

C7



Valor do imóvel: R\$ 180.000

Evaldo Imóveis

(17) 3021-1689

Precisando reforma geral, com terreno 9,5 x 23 = 218,50 metros quadrados, sendo muito bem localizado em bairro Anchieta, com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, 1 vaga de garagem, bem localizado a 10 minutos do centro da cidade, com supermercados, lojas, lotéricas, padarias próximo a comércio em geral.

C8



Valor: R\$ 200.000

Venda

Casa Residencial

Ouro Verde

São José do Rio Preto - SP

Cadastrado: 16/09/2014 Atualizado: 05/02/2015

Detalhes do Imóvel: 2 Banheiros 2 Dormitórios

Simplex 1 Sala 1 Cozinha Casa Residencial com terreno de 12 x 30 , com área de 360 m2, com 100 m2 de construção. Edicula no fundo com dois cômodos e banheiro, quintal grande

Omitto Imóveis

(17) 3235-4100

C9



Valor: R\$ 200.000

Venda

Casa Residencial

Ouro Verde

São José do Rio Preto - SP

Cadastrado: 07/08/2015 Atualizado: 03/03/2016

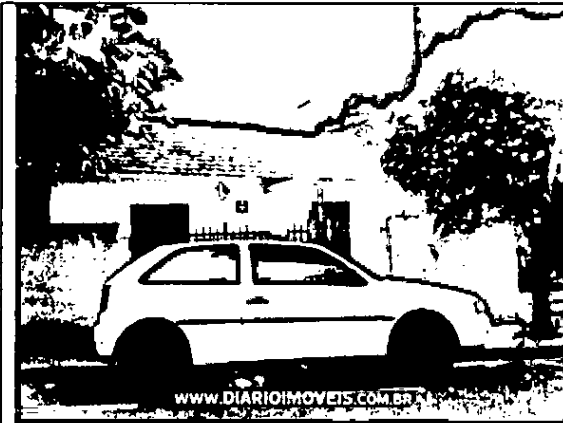
Detalhes do Imóvel: 10X20 Área Terreno 02 DOR; 1 C/AE; 1 SALA; COZINHA; COPA; QUARTO DE DISPENSA; GARAGEM, 95 M2 ÁREA CONSTRUÍDA.

Itatiaia Negócios Imobiliários

(17) 3233-6066

9

C10



Duas casas na Vila Anchieta.

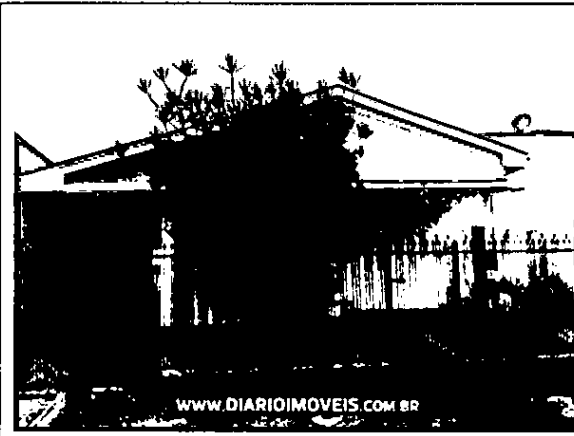
Valor do imóvel: R\$ 190.000



Evaldo Imóveis São José do Rio Preto

Duas casas dois dormitórios, já alugadas!
Uma alugada por R\$480,00 e outra por
R\$750,00 Terreno 12x30 Área Construída
90 m2

C11



**Casa Residencial para Venda ,
2 quartos 100,00 m2**

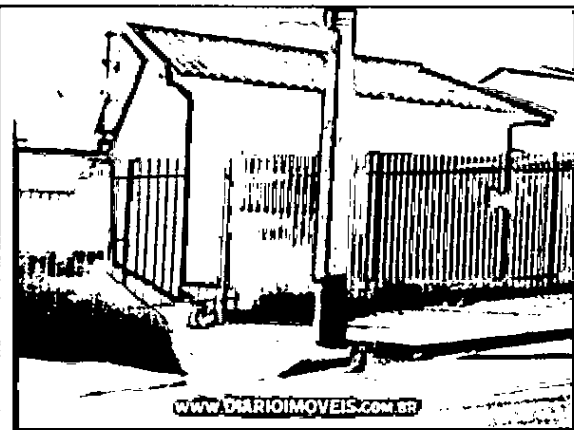
Vila Anchieta, São José do Rio Preto - SP

Valor do imóvel: R\$ 190.000

Evaldo Imóveis

(17) 3021-1689

C12



CASA VILA ANCHIETA

Imóvel Residencial e Comercial. Excelente
Localização. Próximo à Av. Philadelpho Gouveia
Neto. 3 dormitórios. Sala. Cozinha. Despensa. 2
vagas descobertas. 110 m² de construção. 242m²
Área.

Valor do imóvel: R\$ 210.000

Select Imóveis

(17) 3353-5433

ANEXO III - TRATAMENTO DOS DADOS POR FATORES IMÓVEL URBANO

São os seguintes os Fatores adotados, entre 0,90 e 1,10. Fora deste intervalo deve ser justificado no laudo.

Ce (elasticidade) = de 1,00 a 1,10 para ofertas de imóveis

Ca (adequação) = Para adequação pelo padrão de construção e equipamentos, tamanho do terreno, entre 0,90 e 1,10.

Ce (estado) = Pelo estado de conservação e idade aparente, entre 0,90 e 1,10. Idade +60 anos = 0,50

Cl (localização) = Pela localização urbana em relação ao paradigma, entre 0,90 e 1,10.

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO (Vu)

Cálculo de Vu: $V_t = (V_u \times C) \times A_t \Rightarrow V_u = V_t / C \times A_t$

Onde C são os fatores de transposição das amostras para o paradigma.

COM.	VALOR	ÁREA	(Vu x C)	Ce	Ca	Ce	Cl	Vu
C1	160.000,00	120,00	1.330,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.481,00
C2	195.000,00	120,00	1.625,00	1,10	1,00	0,90	0,90	2.000,00
C3	250.000,00	165,00	1.515,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.515,00
C4	260.000,00	155,00	1.677,41	1,00	1,00	1,00	1,00	1.677,41
C5	200.000,00	100,00	2.000,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1.818,18
C6	350.000,00	180,00	1.944,44	1,10	1,00	1,00	1,00	1.767,00
C7	180.000,00	100,00	1.800,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1.636,36
C8	200.000,00	100,00	2.000,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1.818,18
C9	200.000,00	95,00	2.105,26	1,10	1,00	1,00	1,00	1.913,63
C10	190.000,00	90,00	2.111,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1.919,09
C11	190.000,00	100,00	1.900,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.900,00
C12	210.000,00	110,00	1.909,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.909,00

O desvio padrão é dado pela fórmula (Princípios de Engenharia de Avaliações – Inferência Estatística e Análise por Regressão, Eng. Alberto Lélío Moreira, PINI 1997):

$$\text{Desvio Padrão (S)} = \left\{ \frac{\sum (X - X_i)^2}{n - 1} \right\}^{1/2}$$

M7
X

Os limites de confiança dentro da faixa de 80% são calculados pela fórmula (Distribuição de Student – Inferência Estatística e Análise por Regressão, Eng. Alberto Lélío Moreira, PINI 1997) :

$$\text{Limites de Confiança (Lc)} = X \pm 1,36 \{S / (n-1)^{1/2}\}$$

onde X=média aritmética; Xi= cada um dos valores; n= número de valores
Assim temos,

$$X = 1.832,61 \quad S = 98,54 \quad Lc = 1.792,20 / 1.873,02$$

Intervalo do Lc = 4,51 % < 30% => Precisão Grau III

Valor adotado = R\$ 1.850,00

Valor unitário de casas residenciais simples, localizadas nos bairros Jardim do Bosque e equivalentes.

Para o avaliando em relação ao paradigma os Fatores de transposição são: 1 - Ce=1,00; Ca = 0,90; Ce= 0,70 (vida útil); Cl=1,00. Valores arredondados.

A área construída a ser considerada é de 140,00 m²

IMÓVEL	Vu	Ce	Ca	Ce	Cl	Área C	VALOR(Vt)
1 - Casa	1.850,00	1,00	1,00	1,00	1,00	140,00	260.000,00

178
R

ANEXO IV – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Enquadramento quanto ao grau de fundamentação

Feito conforme as Tabelas do Item 9 da NBR 14653-2:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO QUANTO AO MÉTODO DOS FATORES

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
		CONDIÇÃO	CONDIÇÃO	CONDIÇÃO
1	CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO	COMPLETA EM TODAS AS VARIÁVEIS	COMPLETA EM TODOS OS FATORES	PARADIGMA
2	COLETA DE DADOS	CONFERIDAS PELO AUTOR	CONFERIDAS POR PREPOSTO	SEM CONFERENCIA
3	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS	12	6	3
4	IDENTIFICAÇÃO DOS DADOS	TODAS AS CARACTERÍSTICAS COM FOTOS	TODAS AS CARACTERÍSTICAS SEM FOTO	APENAS DOS FATORES
5	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	ADMITIDA PARA UMA VARIÁVEL	ADMITIDA
6	INTERVALO ADMISSÍVEL DE AJUSTE DO FATOR	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

Enquadramento do laudo

GRAUS	III	II	I
PONTOS	15	9	6
ITENS NO GRAU	3, 5, e 6 com os demais no II	3, 5, e 6 no II	Todos no mínimo no I

Enquadramento quanto ao grau de precisão no tratamento dos dados:

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80%	< 30%	30% < 50%	> 50%

**AVALIAÇÃO ENQUADRADA COMO:
FUNDAMENTAÇÃO GRAU III – PRECISÃO GRAU III**

ANEXO V – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Nada a acrescentar.

ANEXO VI - SERVIÇOS CÁLCULO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO

Nada a acrescentar



1119
X

ANEXO VII – CALCULO DO VALOR TOTAL DO IMOVEL

$$V = (V_t + V_b) \times \text{Fator de comercialização}$$

Fator de comercialização adotado = 1,00

Valores arredondados até 1%.

IMÓVEL	VALOR(Vt)
1	R\$ 260.000,00

ANEXO VIII – DOCUMENTAÇÃO

Nada a acrescentar

ANEXO IX – FOTOGRAFIAS

Ver item 1.2.1

Fim das Planilhas de Avaliação


Eng. José Ricardo Destri
CREA 0600596084

