



LAUDO DE AVALIAÇÃO 544/2018

Endereço:	Rua Mário Antônio, chácara 02, Nova Rio Verde - Rio Verde de Mato Grosso - MS.
Finalidade:	Incorporação ao cadastramento do SPIUNet
Solicitante:	Gabinete SPU/MS
Objetivo:	Determinar o valor do Imóvel
Proprietário:	União
Normas utilizadas:	NBR 14.653-1 / 14.653-2, Instrução Normativa SPU nº 002/2017
Método utilizado:	Método Evolutivo
Responsáveis técnicos:	Engenheiro Civil Bruno Soares de Sousa Silva
Data:	08/11/2018
Processo	04921.001247/2018-40

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Enquadramento:	Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II
Valor adotado:	R\$ 110.335,50 (Terreno) + R\$ 188.958,32 (Benfeitoria)
Valor do Imóvel	R\$ 299.293,82
Valor mínimo:	R\$ 95.867,36 (Terreno) + R\$ 188.958,32 (Benfeitoria)
Valor médio:	R\$ 110.334,92 (Terreno) + R\$ 188.958,32 (Benfeitoria)
Valor máximo:	R\$ 125.818,82 (Terreno) + R\$ 188.958,32 (Benfeitoria)
Liquidez:	Média

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel:	Urbano		
RIP:	Ainda não cadastrado.		
Matrícula:	Nº: 10.490, Folha. 01	Cartório:	1º CRI Rio Verde
Endereço:	Rua Mário Antônio, chácara 02,		
Bairro:	Nova Rio Verde		
Município:	Rio Verde de Mato Grosso	UF:	MS
CEP:	79480-000		
Posição geográfica:	Lat: 18°54'59.86"S; Long: 54°50'57.78"O.		
Descrição Sintética do Imóvel:	O imóvel é uma espécie de complexo recreativo. Possui um terreno de 1.237,50 m². Conta com uma ampla área coberta com churrasqueira anexa e uma casa de apoio. Em outra porção do lote existe uma construção de alvenaria com telhado de cerâmica, parte dela com portas e janelas de metal. Outra parte de dois pavimentos conta com janelas de vidro temperado e esquadrias de alumínio.		

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO

Índice fiscal:	
-----------------------	--

Formato:	Retangular		
Dimensões:	Área Total (m²):	1.237,50	
	Área Total da União (ATU) (m²):	1.237,50	
	r (ATU/ATT):	1,0000000	
	Testada Principal (m):	25,00	
	Profundidade Equivalente (m):	50,00	
Confrontações (medidas e confinantes), em metros:	Frente:	para Rua Mário Antônio, medindo 25,00 m;	
	Fundos:	para Avenida Getúlio Vargas, medindo 25,00 m;	
	Lado direito:	com a chácara nº 01, medindo 50,00 m;	
	Lado esquerdo:	com a chácara nº 03, medindo 49,00 m.	
Situação:	meio de quadra		
Topografia:	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input checked="" type="checkbox"/> Mesmo nível logradouro	<input type="checkbox"/> Requer corte
	<input type="checkbox"/> Acidentado	<input type="checkbox"/> Abaixo do logradouro	<input type="checkbox"/> Requer aterro
	<input type="checkbox"/> Inclinado	<input type="checkbox"/> Acima do logradouro	<input type="checkbox"/>
Superfície:	seco		
Posturas municipais para aproveitamento eficiente:	Área non aedificandi (m²)	Reserva Florestal (m²)	
	Área Total Edificante (ATE) (m²)	Servidões (m²)	
	Recuo (m)	Investidura (m²)	
	Afastamento Frente (m)	Gabarito - nº de Pavimentos	
	Afastamento Lateral (m)	Altura (m)	
	Afastamento Fundos (m)	Taxa de ocupação máxima (%)	
Plano Diretor:			
Características do Logradouro:	Infra-estrutura Urbana	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública
		<input checked="" type="checkbox"/> Rede Pluvial	<input type="checkbox"/> Passeio
		<input checked="" type="checkbox"/> Rede Elétrica	<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas
		<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone
		<input type="checkbox"/> Rede Esgoto	<input type="checkbox"/> TV a Cabo
		<input type="checkbox"/> Gás Encanado	<input type="checkbox"/>
	Serviços Públicos e Comunitários	<input checked="" type="checkbox"/> Escola	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio
		<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	<input type="checkbox"/> Rede Bancária
		<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Área de Lazer
		<input type="checkbox"/> Transporte Coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo
	Usos predominantes	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial unifamiliar	<input type="checkbox"/> Comercial
		<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Industrial
		<input type="checkbox"/> Misto	<input type="checkbox"/>
Outras informações:			

CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS

Descrição Sintética:				
Edificação:	Área coberta padrão (m²)	355,53	CUB:	790,31
	Área coberta de padrão diferente (m²):		Classificação:	PIS
	Área descoberta (m²):		Fonte:	http://www.sindusconms.com.br/cubs/CUB-2018-10-OUTUBRO-2018-NBR_12721_2006.pdf
	Área equivalente de			

	Área equivalente de construção (m²):			Data:	Outubro/2018	
	Área privativa Principal (Unidade autônoma) (m²):					
Tipo:		Apartamento		loja	Prédio	
		Garagem		Galpão	Sala comercial	
	x	Casa geminada		Casa isolada	Conjunto comercial	
Divisão interna:	x	Salas		x Copa/cozinha	Quartos	
	x	Sanitários		WC / Empregada	Suítes	
		Sacada		Área de Serviço	Quarto empregada	
Uso:	Residencial	x Comercial	Industrial	Misto	x	Público
Estrutura:	Concreto	Metálica	x Alvenaria	Madeira		
Cobertura:	Laje	Telha de Barro	x Fibro-cimento	Metálica		
Padrão:	Alto	Normal	x Baixo	Popular		
Revestimento da fachada:	x Reboco/Pintura	Cerâmico	Mármore/Granito	Vidro		
Pisos:	x Cimentado	x Cerâmico	Mármore/Granito	Taco/Tábua		
Forro:	Laje	x Madeira	Gesso	PVC		
Esquadrias:	x Ferro	Madeira	Alumínio	Vidro		
Tabela de ROSS-HEIDECKE - Estado de conservação:		1 - Novo			1,5 - Entre novo e regular	
		2 - Regular			2,5 - Entre regular e reparos simples	
		3 - reparo simples		x	3,5 - Entre reparos simples e importantes	
		4 - Reparos importantes			5,0 - Sem valor	
Idade Aparente:	15 anos					
Ano do Habite-se:	sem informação					
Vida Útil:	50 anos					
Nº de Pavimentos:	1 pavimentos					
Nº de Vagas de Garagem:	Cobertas:			sem		
	Descobertas:			sem		
Situação Atual:	Em pleno funcionamento					
Instalações e Equipamentos:		Quadra de esportes	Playground	Gás Central		Ar condicionado central
		salão de festas	Elevadores	Subestação		Ar condicionado Individual
		Escada Rolante	Piscina	Gerador próprio		
Observações:						

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1 – Por fugir a finalidade precípua deste trabalho, não foram efetuadas investigações relativas às considerações legais de mérito concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, áreas de preservação, servidões, áreas *non edificandi*, etc, providências estas que consideramos de caráter jurídico;

2 – Admitimos como de boa fé e confiáveis as informações e documentações que nos foram fornecidas, bem como os dados obtidos no mercado imobiliário local;

3 - No Laudo foram considerados os valores encontrados no intervalo de confiança em conformidade com a NBR-14.653-2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, dentro do intervalo de 15%;

4 - Considerando o atributo conferido a este avaliador de adotar qualquer valor dentro do campo de arbítrio - itens 3.8 NBR-14.653-1/2001 o mesmo adotará o **valor médio**;

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

1 - O diagnóstico de mercado, em atendimento ao disposto no item 7.7.2 da NBR 14653:1, visa indicar a expectativa do avaliador em relação ao desempenho do bem avaliando no mercado no qual está inserido, indicando sua liquidez.

2- A partir da coleta de informações coletadas na cidade, pode-se constatar que o mercado na região, que está inserido o bem avaliando, encontra-se estagnado.

3- Para a tipologia em questão, observou-se baixa quantidade de imóveis desse porte na área para venda/locação.

4- Foi verificado na vistoria abrangendo pesquisas locais e tendo em vista a ocupação existente no entorno do imóvel avaliando o seguinte diagnóstico de mercado:

a) Absorção e Liquidez – média

b) Número de Oferta - baixo.

c) Demanda – Normal.

MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADO

a) A metodologia avaliação, no caso o Método Evolutivo, aplicada no presente trabalho se embasou nos preceitos da NBR-14.653-1:2001 e NBR-14.653-2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1- Procedimentos Gerais e Parte 2) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Conforme consta, o Método Evolutivo "*Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização*".

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \cdot Fc$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

Fc é o fator de comercialização.

**Para este caso específico, adota-se o fator de comercialização unitário (1,00), por se tratar de imóvel comercial em zona valorizada, levando como referência a tabela elaborada pelo Engenheiro José Carlos Pelegrino, no livro "Imoveis Urbanos - Avaliação de Aluguéis".*

Classificação/ Idade do imóvel/ do prédio	até 1 ano	até 5 anos	até 10 anos	até 15 anos
1) Grandes/pequenas estruturas; apartamentos e residências padrão alto-normal.	40%	30%	20%	10%
2) Prédios industriais e residenciais padrão baixo.	25%	15%	10%	5%
3) Comerciais em zonas muito valorizadas.	40%	30%	20%	10%

ENG^o JOSÉ CARLOS PELLEGRINO

figura 1

A aplicação do método evolutivo exige que:

a.1) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

a.2) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

a.3) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

b) O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é o procedimento avaliatório mais consagrado, pela relativa facilidade de e pela sua eficiência. Cabe ao engenheiro de avaliações comparar as informações obtidas no mercado, levando em consideração todas as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando em relação aos paradigmas.

c) A NBR-14.653-1/2001 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais - da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.5: “avaliação de bens: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.”

d) Foram adotadas as recomendações da NBR-14.653-2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e Instrução Normativa nº 002/2017, bem como observados os princípios adotados pelos códigos de ética profissionais.

ESTIMATIVA DAS PARCELAS DE TERRENO E BENFEITORIA

Parcela do terreno:	R\$ 2.050.000,00 (Dois milhões e cinquenta mil reais e zero centavos)
Parcela da benfeitoria:	R\$ 188.958,32 (Cento e oitenta e oito mil, novecentos e cinquenta e oito reais e trinta e dois centavos) Custo Unitário Básico - CUB 10/2018 SINDUSCON/MS para PIS = R\$ 790,31, BDI estimado de 25%. O Fator de depreciação obtido pela tabela de Ross-Heidecke é de 0,538. Desta forma, o valor das benfeitorias é igual a Vb = Área x CUB x Fd x BDI = 355,53 * 790,31 * 0,538 * 1,25 = R\$ 188.958,32 onde: Área é a ocupação da benfeitoria sobre a área do terreno; CUB é o custo unitário básico; Fd é o Fator de depreciação, que leva em consideração a idade aparente do galpão e seu estado de conservação BDI corresponde aos Benefícios e Despesas Indiretas para reproduzir a construção

ENCERRAMENTO

Ao mudar ou cadastrar o valor venal no SPIUnet, favor selecionar na aba "Dados de Avaliação" o Nível de Rigor **RIGOROSA (6 meses)**

Acompanha este Laudo os seguintes anexos:

Relatório estatístico SEI nº 7085589

Poderá ser adotado qualquer valor entre o mínimo e o máximo aqui representado.

Estagiário: **Gabriel Zanchet Gomes**

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Responsável:	Bruno Soares de Sousa Silva	Cargo:	Engenheiro	Matrícula/CREA:	2279168 - 181106/D-MG
---------------------	-----------------------------	---------------	------------	------------------------	-----------------------



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO SOARES DE SOUSA SILVA**, Engenheiro, em 09/11/2018, às 16:04.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site
[<https://seimp.planejamento.gov.br/conferir>], informando o código verificador **6871501** e o
código CRC **541881F3**.
