



LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CENTRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 11.415.839/0001/07, com endereço à Av. presidente Vargas nº. 848 Jardim Central, na cidade de Dourados-MS, empresa especializada no ramo imobiliário, devidamente inscrita no CRECI sob o n.º821-J, 14ª REGIÃO/MS, representada por Sr. Odair José Araújo Rosa, Técnico em Transações Imobiliária, CRECI n.º 4534, 14ª região/MS, procedeu a vistoria no imóvel área urbana determinado pelo lote nº14 (catorze), quadra nº 03 (três), situado no loteamento denominado, "Jardim dos Estados", zona urbana, localizado na Rua Coronel Ponciano de Mattos Pereira nº 4775, no Município de Dourados – MS.

1- INTERESSADO:

COPERATIVA DE CRÉDITO DOS EMPRESÁRIOS DA GRANDE DOURADOS – SICOOB DOURADOS, pessoa jurídica de direito privado, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 10.319.386/0001-52, localizada na Avenida Marcelino Pires, nº 3130, Centro, Dourados/MS, neste ato representado pelo seu Diretor-Presidente SERGIO BRAGA, brasileiro, casado, comerciante, portador da Cédula de Identidade nº 079495 SSP/MS, inscrito no CPF sob o nº 177.665.831-00, residente e domiciliado na Avenida Marcelino Pires, nº 2555, Dourados/MS.

2 - OBJETIVO:

Este Laudo tem o objetivo de determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel localizado Rua Coronel Ponciano de Mattos Pereira nº 4775, Município de Dourados – MS, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº **191.58** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados.

3 - PROPRIETÁRIO:

LUIZ FERNANDO SANCHES, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 1445690 SSP/MS, inscrito no CPF nº 737.376.071-68, e sua esposa **MICAELA DA SILVA BARROS,** portadora do RG nº 1814659 SEJUSP/MS, e inscrita no CPF nº 041.694.321-77, residentes e domiciliados á Avenida Marcelino Pires, nº 3449, Jardim Caramuru, conforme matrícula nº **19.158,** do Cartório de Serviço Registral de Imóveis da comarca de Dourados - MS.

4 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A área utilizada na avaliação do imóvel foi obtida através de documentos, registro apresentados, sendo ponderadas conforme normas de avaliação, e medições realizadas "in loco". Utilizamos como referência no decorrer do trabalho, elementos documentais e informações prestadas, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

8

Ao analisar os documentos, ficou constatado que a área do terreno identificada na certidão de registro é de 400m² (quatrocentos metros quadrados) e a área construída averbada de 255,64 m² (duzentos e cinquenta e cinco metros, e sessenta e quatro centímetros) dados extraídos da Matrícula 19.158.

Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, reserva legal, etc; providências essas consideradas de caráter jurídico legal.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação.

5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1- Localização

Rua Coronel Ponciano de Mattos Pereira nº 4775, Município de Dourados – MS.

5.2 - Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Rua Clóvis Cersósimo de Souza, ou pela Rua Manoel Santiago.

5.3 - Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinação suave apresentando área plana e solo seco. É dotada de toda infraestrutura urbana tais como: redes de água, luz, telefone, esgoto e sistema viário com vias pavimentadas, e está servida dos principais serviços públicos e privada.

5.4 - Descrição do imóvel

5.4.1- Terreno

Terreno situado em localização privilegiada, tendo a frente para Rua Coronel Ponciano de Mattos Pereira nº 4775, com área total de 400m² (quatrocentos metros quadrados). O terreno é vedado parte por muro e portão eletrônico.

As ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, Internet banda larga, coleta de lixo, linha de transporte coletivo urbano, escolas, panificadora, mercados, lojas.

5.4.2- Benfeitorias:

O imóvel objeto da presente avaliação corresponde a um imóvel residencial, composto de: ampla área de estacionamento, 02 quartos, 01 WC social simples, 01 WC Social com banheira e hidromassagem, sala, cozinha, sala de estar. Nos fundos: edícula, área gourmet, piscina, e área de serviço.

6 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

7 – METODOLOGIA UTILIZADA

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas 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\$/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).

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

VALOR UNITÁRIO TERRENO = R\$ 180,91/m² Para a determinação do valor total do terreno aplicaremos a fórmula abaixo:

$$\text{VALOR TERRENO} = \text{VALOR UNITÁRIO/m}^2 * \text{ÁREA};$$

Valor do terreno VALOR UNITÁRIO Em números redondos, temos
VALOR TOTAL = R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais)

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terreno, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5: "... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".



7.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra"*. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

7.2 - Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1: *"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes"*.

8 - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do terreno avaliando.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para terrenos os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de local e topografia.

O que prevê a NBR 14653-2:

*1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos**

2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis

3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

8.1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ÁREAS GEOGRÁFICAS	CUSTOS MÉDIOS	NÚMEROS ÍNDICES	VARIAÇÕES PERCENTUAIS		
	R\$/m ²	JUN/94=100	MENSAL	NO ANO	12 MESES
BRASIL	932,81	466,81	0,58	1,45	7,84
REGIÃO NORTE	946,37	471,36	0,52	2,06	7,39
Rondonia	1.012,58	564,51	0,25	3,35	6,51
Acre	1.022,72	542,90	0,40	1,16	7,23
Amazonas	937,68	459,10	0,17	0,97	6,06
Roraima	1.004,53	417,24	0,00	1,20	6,20
Para	919,35	440,55	0,51	1,97	7,57
Amapa	941,60	457,22	2,91	6,90	10,66
Tocantins	969,18	509,55	0,25	1,91	9,37
REGIÃO NORDESTE	870,26	470,12	0,55	1,42	7,37
Maranhão	923,36	486,53	0,57	1,05	5,11
Piauí	888,13	590,26	0,48	0,54	9,73
Ceara	862,32	497,86	0,46	1,35	8,66
Rio Grande do Norte	833,82	420,16	0,25	1,27	8,74
Paraíba	894,52	494,64	0,20	0,72	6,90
Pernambuco	852,73	455,84	0,28	1,11	7,82
Alagoas	852,55	426,02	0,33	0,93	4,94
Sergipe	828,65	440,40	0,03	1,95	6,41
Bahia	864,53	457,36	1,01	2,28	7,56
REGIÃO SUDESTE	976,35	467,27	0,72	1,63	8,34
Minas Gerais	887,01	488,16	0,59	1,44	6,74
Espirito Santo	841,96	467,12	1,06	2,01	9,11
Rio de Janeiro	1.059,57	483,01	1,07	2,14	8,64
São Paulo	1.007,61	455,12	0,63	1,49	9,02
REGIÃO SUL	948,31	453,45	0,47	1,06	7,93
Parana	965,64	461,71	0,35	0,49	6,66
Santa Catarina	987,98	535,12	0,53	1,68	11,47
Rio Grande do Sul	881,01	399,89	0,63	1,44	6,62
REGIÃO CENTRO-OESTE	932,60	475,99	0,30	0,77	7,48
Mato Grosso do Sul	917,47	431,25	0,41	0,73	7,61
Mato Grosso	942,86	537,97	0,27	0,10	6,72
Goias	911,97	481,52	0,34	1,73	9,74
Distrito Federal	958,07	423,26	0,23	0,44	5,50

Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE

8

8.1 – DADOS E RESULTADOS DAS COLETAS

VALOR	TAMANHO (m ²)	R\$/m ²
R\$ 72.366,37	400	R\$ 280,91
AC – R\$262.633,63	255,64	R\$ 870,887302456

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO 400m² x R\$180,91= **R\$ 112.366,37**

T. CONSTRUIDA 255,64 m² x R\$ 870,887302456= **R\$262.633,63**

VALOR TOTAL= R\$ 335.000,00

9 - CONCLUSÃO

Após visita no imóvel constatamos que o imóvel está localizado em uma região de grande valorização da cidade de Dourados onde de topografia plana, ótima para empresas de grande porte, pois existem vários pontos comerciais ao redor.

Considerando o estado em que se encontra este imóvel por se tratar de uma área localização urbana da cidade de Dourados.

Analisamos que o valor de mercado deste imóvel no estado em que se encontra, para o mês de JUNHO DE 2022 é de **R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais), o total da área.**

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas normas de avaliação NBR 14653-1: 2001, e NBR 14653-2: 2004, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

*O presente laudo foi digitado em 02 (duas) vias, elaborado pelo Departamento de Vendas da Empresa **IMOBILIÁRIA CENTRAL**, com registro no CRECI Nº. 821-J, 14ª REGIÃO, com endereço à Avenida Presidente Vargas nº. 848, Jardim Central, Dourados/MS.*

Dourados/MS, 09 de Junho de 2022.

CENTRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ: 11.415.839/0001/07