

## **PROCEDIMENTO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA**

### **FOLHA DE RESUMO**

INTERESSADO:

FINALIDADE DO LAUDO: avaliação de imóvel.

PROPRIEDADE: ELOI MULLER -ME -LOTE 02 QUADRA 11-  
RESIDENCIAL FORTALEZA II para determinar valor de mercado para  
garantia real em obtenção de crédito.

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO E COMARCA  
DE MARACAJU/MS LIVRO 2 DO REGISTRO GERAL FOLHA 01 F

MATRÍCULA: 14.098

GRAU DE EXATIÃO: PARECER TÉCNICO

DATA BASE 18/09/2023

**Resultados de avaliação:**

**- Valor de mercado para venda do imóvel: R\$ 265.000,00 (DUZENTOS E  
SESSENTA E CINCO MIL REAIS)**

Classificação quanto à liquidez:

Normal

Grau de Fundamentação do Laudo:

I

Grau de Precisão do Laudo:

II

## TESTADA DO IMÓVEL



WebGis - Maracaju - MS



RUA MANOEL ALVES 1361 FORTALEZA II



## ÍNDICE

<b>1-</b>	<b><u>INTERESSADO</u></b> .....	<b>3</b>
<b>2-</b>	<b><u>INTENTO</u></b> .....	<b>3</b>
<b>3-</b>	<b><u>ALVO DA AVALIAÇÃO</u></b> .....	<b>3</b>
<b>4-</b>	<b><u>LOGRADOURO E REFERÊNCIAS DE BUSCAS JUNTO AOS ORGÃOS DE REGISTRO E POSTO DE ATENDIMENTO AOS CONTRIBUINTES.</u></b> .....	<b>4</b>
<b>5-</b>	<b><u>LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA –FOTOS AÉREAS</u></b> .....	<b>5</b>
<b>6-</b>	<b><u>PRESSUPOSTOS , RESSALVAS , E FATORES LIMITANTES.</u></b> .....	<b>6</b>
<b>7-</b>	<b><u>EXAME GEOGRÁFICO</u></b> .....	<b>6</b>
	<b>Considerações a respeito da região demográfica e circunvizinhas.</b> .Erro! Indicador não definido.	
<b>8-</b>	<b><u>CONSIDERAÇÕES ACERCA DA ÁREA DO ÍMOVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS</u></b> .....	<b>7</b>
<b>9-</b>	<b><u>ARCABOUÇO URBANO</u></b> .....	<b>7</b>
<b>10-</b>	<b><u>PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS E ATENDIMENTOS PÚBLICOS.</u></b> .....	<b>8</b>
<b>11-</b>	<b><u>METODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO</u></b> .....	<b>8</b>
	<b>Características do método comparativo</b> .....	<b>8</b>
	<b>Vantagens do Método Comparativo</b> .....	<b>9</b>
	<b>Desvantagens do método comparativo:</b> .....	<b>10</b>
<b>12-</b>	<b><u>CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL</u></b> .....	<b>12</b>
<b>13-</b>	<b><u>CONSIDERAÇÕES FINAIS</u></b> .....	<b>13</b>
<b>14-</b>	<b><u>RELATÓRIO FOTOGRÁFICO</u></b> .....	<b>14</b>



## **1- INTERESSADO**

O presente laudo foi elaborado por solicitação de: ELOI MULLER -ME, com sede na QUADRA 7 LOTE 3 -POLO EMPRESARIAL ENGENHEIRO BENITO CARLOS BERTONCELLO, Maracaju-MS, inscrita no CNPJ 10.490.873/0001-83.

## **2- INTENTO**

Este Laudo de Avaliação tem por desígnio a mensuração do VALOR DE MERCADO do imóvel em nome de: ELOI MULLER , LOTE 02 QUADRA 11-FORTALEZA II, Maracaju-MS, inscrita no CPF 611.173.150-53.

## **3- ALVO DA AVALIAÇÃO**

O presente Laudo de Avaliação tem por meta principal a intenção de determinar o valor justo praticado pelo mercado observando como lastro as pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, trazendo a luz como conclusão a provável mensuração do valor de negociação, após a compilação e cálculos dos dados coletados das regiões e imóveis circunvizinhos.



**4- LOGRADOURO E REFERÊNCIAS DE BUSCAS JUNTO  
AOS ORGÃOS DE REGISTRO E POSTO DE  
ATENDIMENTO AOS CONTRIBUINTES.**

LOTE 02 QUADRA 11 –

VILA JUQUITA

CEP 79150-000

CIDADE / ESTADO: MARACAJU, MATO GROSSO DO SUL

MATRÍCULA: 14.098

ÁREA TOTAL DO TERRENO: 210,35 M<sup>2</sup>

ÁREA EDIFICADA – 85,95M<sup>2</sup>



## **5- LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA –FOTOS AÉREAS**

Fonte Sicart Webgis

FOTO AÉREA COM DELIMITAÇÃO DE DIVISAS ENTRE LOTES.





## **6- PRESSUPOSTOS , RESSALVAS , E FATORES LIMITANTES.**

Foi realizado vistoria in loco com visita pessoal ao endereço do referido imóvel objeto desta requisição de avaliação técnica, para sanar dúvidas referentes ao estado, conservação; localização; referencias geográficas, região circunvisinha e comportamento amostral da região que servirão de base para os cálculos de avaliação por m<sup>2</sup> da região de terra sem edificação e com edificações presentes. Destaca-se que os fatores limitantes desta região demográfica não pesam de maneira a interferir nas amostras que servem de lastro para a fundamentação deste laudo.

Destaca-se que existe área edificada de 85,95 m<sup>2</sup> sendo constituída por estrutura em alvenaria rebocada e pintada com piso ceramico forro em pvc e cobertura em telhas de amianto.

Conta com pavimentação , rede eletrica , rede de esgoto, serviços de transporte e tudo mais que possa contribuir com o aumento da qualidade de vida dos moradores das regioes circunzinhas .

## **7- EXAME GEOGRÁFICO**

**PROXIMIDADES:** comércios de médio e grande porte que atendem à população de moradores em suas necessidades básicas em um raio de 4 KM, contando com; posto de combustíveis a 1,4 KM ; farmácias a 5 KM; escolas a 3KM, supermercados, agencias bancárias a 5KM.

**PADRÃO CONSTRUTIVO:** MEDIO

**RELEVÂNCIA DA REGIÃO PARA OS CONSUMIDORES:** interesse MÉDIO para aquisição de imóveis no bairro onde se localiza o presente imóvel objeto desta avaliação

**ANALISE DE VALORIAÇÃO:** MÉDIO prazo (5 anos)

**AMBIENTE DA REGIÃO:** O ambiente da região constitui-se por presença de comércios, cerealistas, mercados, conveniências.



## **8- CONSIDERAÇÕES ACERCA DA ÁREA DO ÍMOVEL** **AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS**

**ÁREA DO TERRENO** : 210,35M<sup>2</sup>

É importante colocar em ponto principal a existência de área edificada e instruir a observação de que o presente imóvel esta em área urbana e faz divisas com importantes imóveis desta região em específico, ressaltando que próximo a este se encontra a nova Arena esportiva de Maracaju que trouxe valorização a toda a região circunvizinha.

## **9- ARCABOUÇO URBANO**

ILUMINAÇÃO: Existente

ENERGIA ELÉTRICA: Existente

ÁGUA: Existente

COLETA DE LIXO: Existente

ESGOTO: inexistente

DRENAGEM: Existente

PAVIMENTAÇÃO ASFALTICA: Existente

## **10- PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS E ATENDIMENTOS PÚBLICOS.**

TRANSPORTES COLETIVOS: servida por linha de ônibus

COMÉRCIO: existente

ENSINO/CULTURA: existente

REDE BANCÁRIA: inexistente

POSTO DE POLICIAMENTO: inexistente

## **11- METODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO**

### **Características do método comparativo**

1. Os quatro componentes fundamentais que definem o valor de mercado são: o valor do terreno, os custos de construção, a promoção do empreendimento e lucro do incorporador.
2. Podemos utilizar, quando da avaliação: metro quadrado de área útil, metro quadrado de área total ou metro quadrado de área total incluindo a proporcionalidade das áreas comuns.
3. O método baseia-se no princípio de que a substituição é aplicável a toda uma classe ou segmento de imóveis e consiste em estimar o valor do imóvel sobre uma base de dados de propriedades análogas.
4. Pode-se valer de técnicas de homogeneização e de análise estatística.
5. A homogeneização é feita em função das características e qualidades que, previamente, foram detectadas e que influem no valor de mercado, dentro do segmento dos imóveis comparáveis.
6. Os preços de oferta das amostras são homogeneizados, aplicando coeficientes de ponderação, para aproximar os dados que se está a avaliar, de acordo com os critérios que correspondam em função do objeto de avaliação e as características que, em cada caso, influem no valor segundo a observação do mercado.



7. Depois da análise das amostras, com a média aritmética ou com uma ponderação, o processo conclui-se assinalando um valor homogeneizado por comparação para o imóvel avaliando.

### **Vantagens do Método Comparativo:**

1. Não existe melhor valor que o valor de mercado (Nebreda, Padura e Sánchez, 2006).
2. É o método de avaliação mais objetivo (Nebreda, Padura e Sánchez, 2006).
3. Baseia-se em observações do que, na realidade, ocorre no mercado (Nebreda, Padura e Sánchez, 2006).
4. Parece ser o método mais correto de estabelecimento do valor dos bens imobiliários numa economia concorrencial (Wendt, 1956; Adair e McGreal, 1996; Macckim, 1995 e Peto, 1997).
5. Método cada vez mais utilizado no desenvolvimento de modelos hedônicos ou de redes neurais, o que permite tirar partido de maior quantidade e melhor sistematização da informação disponível (Lenk, Worzala e Silva 1997; McCluskey et al. 1997 e Connellan e James 1998).
6. Na Europa e na América do Norte (EUA) a literatura considera o método comparativo de dados de mercado confiável.



### **Desvantagens do método comparativo:**

1. Circunscrito a um espaço e local definido (Molina, 2005).
2. É necessária experiência e conhecimento dos preços da região, sendo imprescindível uma coleta de dados criteriosa, justificada e cuidadosa (Molina, 2005).
3. É imprescindível dispor-se de uma base de dados de imóveis semelhantes (Nebreda, Padura e Sánchez, 2006).
4. Pouco adequado para determinação dos valores das propriedades de longo prazo (Rebelo, 2002).
5. Não requer que o avaliador entenda a motivação dos compradores e dos vendedores (Rebelo, 2002).
6. Se a base para comparação for reduzida, torna-se difícil traduzir a evidência com algum grau de confiança (Rebelo, 2002).
7. O fato de identificar a presença ou ausência de um atributo na propriedade não significa que se consiga medir a sua magnitude ou qualidade (Wolverton, 1998).
8. A comparação de preços baseia-se numa relação linear implícita direta, o que nem sempre acontece (Boyce e Kinnard, 1984).
9. Há avaliadores que têm reservas sobre a confiabilidade do método devido à subjetividade na escolha de variáveis (Boyce e Kinnard, 1984).

O método comparativo, segundo alguns autores, é a técnica mais apropriada para determinar o valor de um imóvel. No entanto os críticos do modelo reiteram que se a comparação de preços não for linear, o método comparativo não consegue calcular o valor provável do imóvel com segurança e é necessário ter alguma precaução quanto ao seu emprego em mercados com diferentes atributos e variáveis de interesse, pois é um método circunscrito a um local e segmento definidos.

A dificuldade maior de utilização deste método encontra-se na aplicação dos



coeficientes de homogeneização, onde a ponderação para se conseguir uma aproximação dos dados obtidos ao imóvel avaliando, leva a questionar se o trabalho de avaliação imobiliária será uma ciência ou uma arte.

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

De acordo com a solicitação de V. Sra., apresento a conclusão deste laudo de avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel, situado a:

LOTE 02 QUADRA 11 –

VILA JUQUITA

CEP 79150-000

CIDADE / ESTADO: MARACAJU, MATO GROSSO DO SUL

MATRÍCULA: 14098

ÁREA TOTAL DO TERRENO: 210,35M<sup>2</sup>

ÁREA EDIFICADA – 85,95 M<sup>2</sup>

Fonte:

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1**: Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019. 31 p.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2**: Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011. 62 p.

CRECI 13157J CNAI 38768

Rua Antônio de Souza Marcondes 3001 Jardim Guanabara

CONTATO: 67996498319- E-mail gritti17@hotmail.com



## 12- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA UTIL	VALOR POR M <sup>2</sup>	TOTAL
210,95M <sup>2</sup>	R\$ 1259,80	R\$ 265.000,00 (DUZENTOS E SESSENTA E CINCO MIL REAIS)

Data-Base: SETEMBRO  
2023

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

**OBS: Em caso de liquidação forçada levando em consideração a taxa de inflação atual, a taxa Selic atual e considerando o prazo de até 6 meses para a conclusão da venda chego ao denominador comum no valor de R\$ 255.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)**



### **13- CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluí o seguinte valor para o imóvel.

R\$ 265.000,00 (DUZENTOS E SESENTA E CINCO MIL REAIS)

---

RAFAEL RAMILIO GRITTI  
CRECI 13157-J 14ª REGIAO  
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS  
CNAI 38768

## 14- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FONTE-SICART WEB GIS

WebGis - Maracaju - MS





