

PROCEDIMENTO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FOLHA DE RESUMO

INTERESSADO: CONSTRULAR COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA

FINALIDADE DO LAUDO: avaliação de imóvel para garantia real em
obtenção de crédito.

PROPRIEDADE: A.C.F. COMÉRCIO DE MATERIAIS E CONSTRUÇÕES
LTDA para determinar valor de mercado.

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

MATRÍCULA: 17.766

GRAU DE EXATIDÃO: PARECER TÉCNICO

DATA BASE 31/10/2023

Resultados de avaliação:

**- Valor de mercado para venda do imóvel: R\$ 2.248.000,00 (DOIS
MILHÕES DUZENTOS E QUARENTA E OITO MIL REAIS)**

Classificação quanto à liquidez:

Normal

Grau de Fundamentação do Laudo:

I

Grau de Precisão do Laudo:

II

TESTADA DO IMÓVEL



Foto por Rafael Ramilio Gritti RUA IPANEMA 2680 JARDIM
GUANABARA.

ÍNDICE

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



1- INTERESSADO

O presente laudo foi elaborado por solicitação de CONSTRULAR COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA , sociedade empresária Ltda., com sede na Rua Ipanema 2680 , Jardim Guanabara , Maracaju-MS, inscrita no CNPJ 12.028.126/0001-53.

2- INTENTO

Este Laudo de Avaliação tem por desígnio a mensuração do VALOR DE MERCADO do imóvel em nome de: A.C.F. COMÉRCIO DE MATERIAIS E CONSTRUÇÕES LTDA matricula 17.766 folha 01F do Registro de Imóveis da Comarca de Maracaju /MS.

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.**

Rua Ipanema 2680

Jardim Guanabara

CEP 79150-000

CIDADE / ESTADO: MARACAJU, MATO GROSSO DO SUL

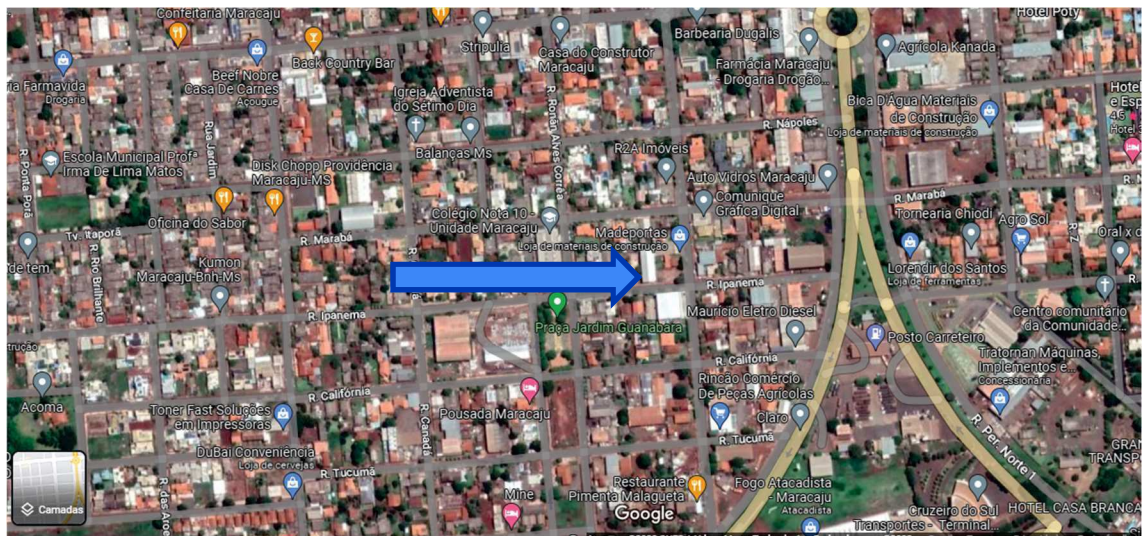
MATRÍCULA: 17.766

ÁREA TOTAL DO TERRENO: 562 M²

ÁREA EDIFICADA :562 M²

An aerial photograph of a residential neighborhood in Melbourne, Australia, with property boundaries and lot numbers overlaid. A large blue arrow points to a property labeled 'UNICO'. The map shows a grid of streets with various lot numbers and property identifiers. A compass rose in the top left corner indicates North. Street names 'MS-162' and 'MS-16' are visible on the right side. The 'UNICO' property is located in the lower-left quadrant of the image.

FOTO AÉREA COM DELIMITAÇÃO DE DIVISAS ENTRE LOTES.



FONTE:GOOGLE MAPS

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



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 m² 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.

Não existem ressalvas a serem feitas visto que se trata de imóvel comercial em pleno uso e em ótimas condições de manutenção.

Importante destacar que o imóvel objeto desta avaliação esta localizado em região nobre podendo ser considerada como central em Maracaju contribuindo para sua valorização em curto prazo, ressaltando que as referencias de valor por m² foram atualizadas seguindo os padrões praticados pelo mercado da região pesquisada.

7- EXAME GEOGRÁFICO

PROXIMIDADES: comércios de médio e grande porte que atendem à população de moradores em suas necessidades básicas em um raio de 1 KM, contando com; posto de combustíveis a 1,4 KM ; farmácias a 1,5KM; escolas a 1,5KM, supermercados, agencias bancárias a 2 KM.

PADRÃO CONSTRUTIVO: MEDIO-ALTO

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

ANALISE DE VALORIAÇÃO: curto prazo (5 anos)

AMBIENTE DA REGIÃO: O ambiente da região constitui-se por presença de comércios com residências familiares em seu entorno.

ACESSO: RUA muito utilizada na cidade (RUA COMANDANTE CAMISÃO ESQUINA COM IPANEMA, contribuindo ainda mais para sua visibilidade, visto que liga as principais ruas de acesso aos bairros da região NORTE da cidade ao SUL da cidade, com extensão de aproximadamente 2 km.

VALORIZAÇÃO: Como o presente imóvel esta a menos de 300 metros do CENTRO da cidade e é passagem obrigatória para a chegada a este , houve uma valorização de seu m² acompanhando as tendências de mercado da região.



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

ÁREA DO TERRENO : 562 M²

ÁREA EDIFICADA: 562 M²

É importante colocar em ponto principal a existência de área edificada e instruir a observação de que o presente imóvel está em área urbana e faz divisas com importantes imóveis desta região em específico, ressaltando que próximo a este se encontram importantes empresas com grande circulação de pessoas, com edificações que trouxeram importante valorização para esta região, além do fato da proximidade às áreas centrais da cidade .

A edificação tem 562 m² de estrutura Pré Moldada com cobertura em telhas sanduíche térmicas e Hal de entrada da Loja, e almoxarifado ,utilizando materiais de excelente qualidade de acabamento, pisos em porcelanato e um mezanino que corresponde a 50% a acrescentar em área útil no interior do imóvel.

9- ARCABOUÇO URBANO

ILUMINAÇÃO: Existente

ENERGIA ELÉTRICA: Existente

ÁGUA: Existente

COLETA DE LIXO: Existente

ESGOTO: Existente

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: existente

POSTO DE POLICIAMENTO: inexistente(raio de 2km)

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:

Rua Ipanema 2680

Jardim Guanabara

CEP 79150-000

CIDADE / ESTADO: MARACAJU, MATO GROSSO DO SUL

MATRÍCULA: 17.766

ÁREA TOTAL DO TERRENO: 562 M²

ÁREA EDIFICADA :562 M²

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.



12- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA UTIL	VALOR POR M ²	TOTAL
562 m ²	R\$ 4000,00	R\$ 2.248.000,00 (DOIS MILHÕES DUZENTOS E QUARENTA E OITO MIL REAIS)

Data-Base: OUTUBRO
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\$ 1.900.000,00 (HUM MILHÃO E NOVECIENTOS E MIL REAIS).

VALORES DE REFERÊNCIA PESQUISADOS DAS REGIÕES CIRCUNVIZINHAS

REGIAO	VLR MÉDIO M ² TERRENO	VLR MEDIO M ² EDIFICAÇÃO
CENTRO	R\$ 1.500,00	R\$ 4.800,00
JD GUANABARA	R\$ 1000,00	R\$ 4.000,00
SAN RAPHAEL	R\$ 1000,00	R\$ 6.000,00
JARDIM DOM BOSCO	R\$ 1000,00	R\$ 5.000,00
VLR MEDIO M²	R\$ 1125,00	R\$ 4.950,00



Formula utilizada para calculo do Valor médio por m²: Média Simples. VLR total das amostras/ pela quantidade de amostras= VLR m² médio.

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\$ 2.248.000,00 (DOIS MILHÕES DUZENTOS E QUARENTA E OITO MIL REAIS)

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

14- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

