



RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE PROJETOS

NUMERO: 0002.2019.969

DATA: 19/07/2019

Pág.: 1/7

85

CLIENTE

Nome/Razão Social: 038508874/0000-48 EDGLAY SALES DE ARAUJO

Código: 3426398

Nome Fantasia:

Agência: 0002 - ALAGOA GRANDE

Atividade Econômica:

OUTROS LAUDOS

Laudos	Data Laudo	Tipo Laudo	Resultado do Laudo	Parecer Gerencial
002.2019.970	19/07/2019	Relatório de Avaliação de Qualidade	Satisfatório	
002.2019.971	19/07/2019	Relatório de Avaliação de Qualidade	Satisfatório	
2.2019.968	19/07/2019	Parecer Técnico	Satisfatório	

SITUAÇÃO DO CRÉDITO/EMPREENHIMENTO

GERAIS

AGRICULTURA

AGRICULTURA IRRIGADA

PECUÁRIA

AVALIAÇÃO PATRIMONIAL (CONVALIDAÇÃO)



CONCLUSÕES DO TÉCNICO

Versão : 4

Resultado: ☐ Desfavorável ☐ Favorável ☐ Favorável em condicionantes

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

INTERESSADO: Banco do Nordeste do Brasil
UNIDADE DEMANDANTE: 2 – Alagoa Grande
NÚMERO DA ATIVIDADE SIAT: 2.2019.0969
PROPRIETÁRIO / CLIENTE: Edgley Sales de Araujo / Edgley Sales de Araujo.
OBJETO DA AVALIAÇÃO: Imóvel Comercial situado à Rua Cônego Firmino Cavalcante, 981 – Centro – Alagoa Grande - PB.
VALOR FACE DA AVALIAÇÃO: R\$ 252.000,00

CÓDIGO DA AUTORIZAÇÃO DE SERVIÇO: AS-375-19-0049
NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO (RT): Leonardo Augusto A. de Medeiros
CPF: 050.321.264-46
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL (RL): Ricardo Halule Crispim
CPF: 428.125.854-04
NOME DA EMPRESA CREDENCIADA: RHC Serviços de Engenharia Ltda – ME
CNPJ: 18.006.785/0001-75

LAUDO DE AVALIAÇÃO - RESUMO

Solicitante: Banco do Nordeste do Brasil

Proprietário/Cliente: Edgley Sales de Araujo / Edgley Sales de Araujo.

Objetivo da Avaliação: Determinação do Valor de Mercado.

Endereço do imóvel: Rua Cônego Firmino Cavalcante, 981 - Centro.

Cidade: Alagoa Grande PB UF:

Área Construída:

226,00 m² Área Terreno:

560,70 m²

Método utilizado: Método Evolutivo

Resultado da Avaliação:
Valor da Avaliação do Imóvel
R\$ 252.000,00 Valor Terreno
R\$ 139.821,76 Valor Benfeitoria
R\$ 112.693,06

Perspectiva Liquidez do Imóvel
Normal (03 a 12 meses) Grau de Fundamentação do laudo
II

Assinatura

RHC Serviços de Engenharia Ltda – ME
CNPJ: 18.006.785/001-75
CREA: 341313-6

Leonardo Augusto A. de Medeiros
CPF: 050.321.264-46
CREA: 160877568-2
IBAPE/PB: 138

Local / data do Laudo de Avaliação
Campina Grande, 18 de Julho de 2019.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. IMÓVEL:

Trata-se da avaliação de um imóvel comercial (posto de combustível) localizada à Rua Cônego Firmino Cavalcante, 981. Georeferenciado com as coordenadas: 07° 02' 20.88" S e 35° 47' 48.47" O.

2. INTERESSADO:

Banco do Nordeste do Brasil – BNB



Assinado eletronicamente por: GILVAN LINO DOS SANTOS - 16/10/2019 08:42:11

<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19101609005200000000024506413>

Número do documento: 19101609005200000000024506413

86



Banco do Nordeste do Brasil S.A.

2.1. UNIDADE DEMANDANTE:

2 - Alagoa Grande.

2.2. NÚMERO DA ATIVIDADE SIAT:

2.2019.0969.

3. PROPRIETÁRIO/CLIENTE:

Edgley Sales de Araujo / Edgley Sales de Araujo, conforme certidão inteiro teor.

4. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é estimar tecnicamente o valor de mercado do imóvel em referência, para penhora.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

5.1. Para realização do presente trabalho, são adotados os pressupostos baseados na certidão de inteiro teor fornecida pelo interessado, além de vistoria in loco realizada no imóvel avaliando.

- O imóvel possui uma área construída de 228,00m²;
- Terreno com área de 560,70 m²;

5.2. O desenvolvimento das atividades do trabalho foi fundamentado como segue:

- Coletas de dados junto às empresas imobiliárias e corretores.
- Banco de dados disponíveis pelo profissional responsável.

5.3. Utilizamos os procedimentos da norma ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2.

5.4. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execuções fiscais, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam a vir a incidir sobre ele como: dívidas trabalhistas, previdenciárias, dentre outras.

5.5. O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções.

5.6. A vistoria foi realizada externamente no dia 17/07/2019.

5.7. Os valores dos dados utilizado neste modelo foram tratados em menos 10% pelo fato de só possuímos dados de oferta.

5.8. Como a vistoria foi realizada externamente as descrições do imóvel e as áreas foram obtidas das certidões.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está situado na Rua Cônego Firmino Cavalcante esquina com a Rua Ana Emilia de Medeiros. A região é dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgoto, pavimentação, telecomunicação fixa e móvel, coleta de lixo, dois sólidos e outros serviços públicos. Os equipamentos como escolas, hospitais, posto de saúde, delegacia de polícia, mercados públicos estão implantados num raio de 1,0 km.

É permitido o uso habitacional, institucional e comercial, com predominância do uso comercial e institucional. O comércio na região é predominantemente varejista. O uso institucional está, mas voltado para área de educação, bancário e saúde.

O sistema viário é bom, uma vez que todas as vias de acesso são pavimentadas, o que acarreta em um fluxo de tráfego normal e satisfatório.

6.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.2.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

6.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um imóvel comercial, dotado de:

? Cobertura de Abastecimento

? Anexo

o Banheiro e serviço sanitário interno;

o Quarto para depósito;

? Lanchonete.

Coberta

Com idade aparente de 20 (vinte) anos e padrão construtivo normal/baixo, mostra-se estado de conservação necessitando de reparos simples.

Cobertura com estrutura e telhas metálicas e piso industrial.

Área: 168,00 m²

Anexo

Com idade aparente de 20 (vinte) anos e padrão construtivo normal/baixo, mostra-se estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes. Fechamento em tijolos com revestimento em massa única e pintura acrílica, cobertura com telhas de fibrocimento tipo kalhetão 90, janela em madeira com vidro e porta em madeira.



Área: 40,00 m²

Lanchonete

Com idade aparente de 10 (dez) anos e padrão construtivo normal, mostra-se estado de conservação necessitando de reparos simples. Fechamento em tijolos com revestimento em massa única e pintura acrílica, cobertura com telhas de fibrocimento, janela em alumínio com vidro e porta em vidro.

Área: 18,00 m²

Área Total Construída: 226,00 m²

6.2.2. ASPECTO FÍSICO DO TERRENO:

NºZonaSoloTopografiaFormatoDimensõesÁrea (m²)
FrenteFundoLado DireitoLado Esquerdo
1131436,0031,5019,7014,00560,70
TOT560,70

Zona: Urbana (1), Suburbana (2), Industrial (3), Especial (4), Rural (5).
Solo: Arenoso (1), Argiloso (2), Misto (3)
Topografia: plana (1), Em Aclive (2), Em Declive (3), Mista (4).
Formato: Retangular (1), Trapezoidal (2), Outra Forma (3), Irregular (4).
6.2.3. TÍTULO DE DOMÍNIO:

Certidão inteiro teor, datada de 17/10/2077, lida Carneiro Serviço Notarial e Registral, Registro sob nº R-02-003988, em 04/06/2014, referente a matrícula nº 3.988.

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O mercado de imóveis passa fundamentalmente pelo desempenho da economia. Tendo em vista, seu crescimento nos últimos anos hoje está condicionado ao equilíbrio da política econômica, ao controle cambial e a inflação.

O mercado imobiliário de um modo geral varia ao longo do tempo, dependendo principalmente dos níveis de oferta e demanda. Aquecidos pelas políticas públicas implantadas pelo Governo Federal aos programas de Habitação.

Assim, o mercado em estudo apresenta um desempenho normal, com uma absorção normal (03 a 12 meses). Desta forma, entendemos que a absorção do imóvel avaliando pelo mercado local, se dará no período entre 03 a 12 meses, classificando-se como uma demanda normal, o que implica em um Imóvel de Liquidez Normal.

8. METODOLOGIA EMPREGADA:

Foi utilizado o Método Evolutivo:

De acordo com a NBR 14653-1 (Avaliação de bens parte 1: Procedimentos gerais) "Método Evolutivo: Identifica o valor de mercado 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." (p.08).

De acordo com a NBR 14653-1 (Avaliação de bens parte 1: Procedimentos gerais) "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamentos técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (p.08).

Para o terreno foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla - "TS-Sisreg".

para o cálculo da edificação foi utilizado o seguinte modelo, utilizando para depreciação o critério de Ross-Heidecke:

$$V_k = S \times Q \times K_d, \text{ onde:}$$

VK= Valor Final Depreciado;

S = Área de cada edificação;

Q = Valor de novo/m²;

Kd = Coeficiente de depreciação;

Kd = Vr + K x (1 - Vr);

Vr = Valor Residual (20%);

K = (100-C)/100;

C= Coeficiente (Depreciação física / Critério de Ross-Heidecke);

i = Idade;

Vu= Vida útil segundo critério do Bureal of international Revue.

9. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS**9.1. PESQUISA DE VALORES:**

Na pesquisa efetuada foram obtidos 48 dados, dos quais 27 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas terrenos em Ouro Velho e cidades circunvizinhas. Os dados coletados são de dezembro de 2017 a julho de 2019, referendado da seguinte forma:

9.2. TRATAMENTO DOS DADOS:**9.2.1. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Número de variáveis: 06

Número de variáveis consideradas: 06

Número de dados: 48

Número de dados considerados: 27



9.2.2. VARIÁVEIS.

ÁREA – Variável quantitativa, que expressa a área em m² do terreno.

PIB – Variável proxy, que expressa o produto interno bruto da cidade com base censo IBGE 2011.

DATA REFERÊNCIA – Variável que indica mês da ocorrência do evento, referenciado da seguinte forma: dezembro 2017 tem valor 1 e julho de 2019 tem valor 34.

FRENTE – Variável quantitativa, que expressa a frente do terreno para via pública, em m.

DISTÂNCIA AO POLO – Variável quantitativa, que expressa a distância do imóvel a Igreja Matriz em metros.

VALOR UNITÁRIO – Variável dependente, que corresponde ao preço unitário do imóvel R\$/m², cujo valor, vai variar em função das variáveis acima descritas.

9.2.3. EQUAÇÃO DE REGRESSÃO.

Valor Unitário = $7,139215 * e^{(-0,0013325595 * \text{Área}) * \text{PIB}^{0,18929136} * e^{(0,015882941 * \text{Data de Referência}) * \text{Frente}^{0,30038453} * e^{(147,38708 * 1/\text{Distância ao Polo})}}$

9.2.4. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS

... DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.

O valor final do imóvel (VF) corresponde à soma do valor do terreno (VT), mas o valor da edificação (VE), vezes o fator de comercialização.

10.1. VALOR DO TERRENO

Com o modelo definido e analisado, procedemos à projeção, através da simulação para determinação do valor do terreno avaliando utilizando as variáveis do próprio modelo.

SIMULAÇÃO:

Área 560,70
PIB 143.737,00
Data Referência 34
Frente 36,00
Distância ao Polo 338,00

Resultados para moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%.

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
MÍNIMO (14,76%) MÊDIO MÁXIMO (17,32%)
212,56249,37292,56

tipo de arbitrio:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
MÍNIMO (15,00%) CALCULADO MÁXIMO (15,00%)
211,96249,37286,78

Resultado conforme determina a norma:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
MÍNIMO (14,76%) CALCULADO MÁXIMO (15,00%)
212,56249,37286,78

O valor unitário adotado como representativo, resultou de análise criteriosa da situação do mercado pesquisado, principalmente no que se refere à sua regularidade, indicando que o valor médio do intervalo estimado representa o valor de venda para o imóvel, resultado:

VALOR TERRENO: R\$ (560,70 x 249,37) = R\$ 139.821,76

10.2. VALOR DA EDIFICAÇÃO

Para o cálculo de valor justo de mercado, utilizou-se o valor do custo de reprodução, obtido a partir do custo unitário, calculado pelo SINDUSCON – junho/2019.

TEMÁREA M2
(S) IDADE
(ANOS)
(i) VIDA ÚTIL
(Vu)/VU %
COEFICIENTE
(C) R\$/M2 NOVO
(Q) COEFIC DEPREC
(kd) R\$/M2 DEPREC VALOR FINAL
DEPRECIADO
1.0 COBERTA 168,0020504041,00612,550,6720411,6369,154,33



2.0ANEXO40,0020603347,89585,550,5172546,5821,863,12
3.0LANÇONETE18,0010601726,251,524,300,79001.204,2021.675,61
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA226,00112.693,06
ITEMCRITÉRIO DE HEIDECKEESTADO
1.0REPAROS SIMPLES 3,0BDI = 22,5%
2.0REPAROS SIMPLES A IMPORTANTE3.5VALOR DE NOVO = CUSTO UNITARIO + BDI
3.0REPAROS SIMPLES3,0

10.3. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Quando da utilização do método evolutivo se faz necessário a utilização do fator de comercialização como preconiza a norma item 8.2.4. Fazendo, portanto, a necessidade de utilização de um elemento que faça o alinhamento entre os valores obtidos através do método citado e preços de mercado. Esse elemento alinhador de preço é o fator de comercialização, neste caso adotamos neste trabalho, dada as características intrínsecas e extrínsecas do mercado ao nível local, o fator de comercialização de 1,00.

10.4. VALOR FINAL DO IMÓVEL

$VF = (VT + VB) \times Fc$

$VF = (139.821,76 + 112.693,06) \times 1,00$

$VF = R\$ 252.514,82$

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O TERRENO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR

ITEMGRAU

III

(3 Pontos)II

(2 Pontos)I

(1 Ponto)

1Caracterização do imóvel avaliandox

2Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados x

3Identificação dos dados de mercadox

4Extrapolax

5Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)x

6Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizadosx

TOTAL DE PONTUAÇÃO ATINGIDA14

ENQUADRAMENTO PARA O TERRENO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

GrausIIIIII

Pontos Mínimos16106

Itens Obrigatórios2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no Grau II2, 4 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I Todos, no mínimo no Grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

GRAU DE PRECISÃO PARA O TERRENO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR

DescriçãoGrau

IIIIII

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa= 30%= 40%= 50%

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DO MODELO32,08 %

GRAU DE PRECISÃOII

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

ITEMGRAU

III

(3 Pontos)II

(2 Pontos)I

(1 Ponto)

1Estimativa do Valor do Terrenox

2Estimativa dos custos de aquisiçãox

3Fator de Comercializaçãox

TOTAL DE PONTUAÇÃO ATINGIDA6

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

GrausIIIIII

Pontos Mínimos853

Itens Obrigatórios1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II1 e 2 no mínimo no Grau II Todos, no mínimo no Grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

12. CONCLUSÃO

Em função do estudo estabelecido para a determinação da estimativa do valor de Mercado podemos estabelecer que o valor a ser adotado aplicando o arredondamento conforme recomenda a norma NBR 14 653-1 e de R\$ 252.000,00 (duzentos e cinquenta e dois mil reais).

13. ENCERRAMENTO

Este trabalho é formado de corpo principal, composto por 09 (nove) páginas, sendo a segunda e a última assinada e as demais rubricadas; e de seus anexos.



Assinado eletronicamente por: GILVAN LINO DOS SANTOS - 16/10/2019 08:42:11

<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19101609005200000000024506413>

Número do documento: 19101609005200000000024506413

Campina Grande, 18 de Julho de 2019.

RHC Serviços de Engenharia Ltda – ME
CNPJ: 18.006.785/001-75
CREA: 341313-6

Leonardo Augusto A. de Medeiros
CPF: 050.321.264-46
CREA: 160877568-2
IBAPE/PB: 138

Anexos:

- Simulação;
- Resultados Estatísticos;
- Relatório fotográfico;
- Cópia da Certidão;
- Planilha Dados;
- Croqui.





RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE PROJETOS

NUMERO: 0002.2019.968

DATA: 19/07/2019

Pág.: 1/7

CLIENTE

Nome/Razão Social: 038508874/0000-48 EDGLAY SALES DE ARAUJO

Código: 3426398

Nome Fantasia:

Agência: 0002 - ALAGOA GRANDE

Atividade Econômica:

OUTROS LAUDOS

Laudo	Data Laudo	Tipo Laudo	Resultado do Laudo	Parecer Gerencial
002.2019.970	19/07/2019	Relatório de Avaliação de Qualidade	Satisfatório	
002.2019.971	19/07/2019	Relatório de Avaliação de Qualidade	Satisfatório	
2019.969	19/07/2019	Parecer Técnico	Satisfatório	

SITUAÇÃO DO CRÉDITO/EMPREENDIMENTO

GERAIS

AGRICULTURA

AGRICULTURA IRRIGADA

PECUÁRIA

AValiação Patrimonial (CONVALIDAÇÃO)



CONCLUSÕES DO TÉCNICO

Versão : 4

Resultado: ☐ Desfavorável ☐ Favorável ☐ Favorável em condicionantes

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

INTERESSADO: Banco do Nordeste do Brasil
UNIDADE DEMANDANTE: 2 – Alagoa Grande.
NÚMERO DA ATIVIDADE SIAT: 2.2019.0968
PROPRIETÁRIO / CLIENTE: Edgley Sales de Araújo / Edgley Sales de Araújo.
OBJETO DA AVALIAÇÃO: Imóvel Residencial situado à Rua João Pessoa, 1.305– Centro – Alagoa Grande - PB.
VALOR FACE DA AVALIAÇÃO: R\$ 398.000,00

CÓDIGO DA AUTORIZAÇÃO DE SERVIÇO: AS-375-19-0049
NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO (RT): Leonardo Augusto A. de Medeiros
CPF: 050.321.264-46
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL (RL): Ricardo Halule Crispim
CPF: 428.125.854-04
NOME DA EMPRESA CREDENCIADA: RHC Serviços de Engenharia Ltda – ME
CNPJ: 18.006.785/0001-75

LAUDO DE AVALIAÇÃO - RESUMO

Solicitante: Banco do Nordeste do Brasil

Proprietário/Cliente: Edgley Sales de Araújo/ Edgley Sales de Araújo.

Objetivo da Avaliação: Determinação do Valor de Mercado.

Endereço do imóvel

Rua João Pessoa, 1.305 - Centro.

Cidade

Alagoa Grande
PB

UF

Área Construída:

424,20 m²Área Terreno:

513,48 m²

Método utilizado: Método Evolutivo

Resultado da Avaliação:

Valor de Avaliação do Imóvel

R\$ 398.000,00Valor Terreno

R\$ 78.665,14Valor Benfeitoria

R\$ 319.956,13

Perspectiva Liquidez do Imóvel

Normal (03 a 12 meses)Grau de Fundamentação do laudo

II

Assinatura

RHC Serviços de Engenharia Ltda – ME
CNPJ: 18.006.785/001-75
CREA: 341313-6

Leonardo Augusto A. de Medeiros
CPF: 050.321.264-46
CREA: 180877568-2
IBAPE/PB: 138

Local / data do Laudo de Avaliação
Campina Grande, 18 de julho de 2019.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. IMÓVEL:

Trata-se da avaliação de um imóvel residencial localizada à Rua João Pessoa, 1.305. Georeferenciado com as coordenadas: 07° 2' 28.23" S e 35° 37' 39.81" O.

2. INTERESSADO:



Banco do Nordeste do Brasil – BNB.

2.1. UNIDADE DEMANDANTE:

2 – Alagoa Grande.

2.2. NÚMERO DA ATIVIDADE SIAT:

2.2019.0968

3. PROPRIETÁRIO/CLIENTE:

Edgley Sales de Araujo / Edgley Sales de Araujo, conforme certidão de inteiro teor.

4. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é estimar tecnicamente o valor de mercado do imóvel em referência, para fins de garantia.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

5.1. Para realização do presente trabalho, são adotados os pressupostos baseados na certidão de inteiro teor fornecida pelo interessado, além de vistoria in loco realizada no imóvel avaliando.

• O imóvel possui uma área construída de 424,20 m²;
• e com área de 513,48 m².

5.2. O desenvolvimento das atividades do trabalho foi fundamentado como segue:

• Coletas de dados junto às empresas imobiliárias e corretores.
• Banco de dados disponíveis pelo profissional responsável.

5.3. Utilizamos os procedimentos da norma ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2.

5.4. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execuções fiscais, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam a vir a incidir sobre ele como: dívidas trabalhistas, previdenciárias, dentre outras.

5.5. O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções.

5.6. A vistoria foi realizada externamente no dia 17/07/2019.

5.7. Os valores dos dados utilizado neste modelo foram tratados em menos 10% pelo fato de só possuímos dados de oferta.

5.8. Como a vistoria foi realizada externamente as descrições do imóvel e as áreas foram obtidas das certidões.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está situado na Rua João Pessoa. A região é dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de energia elétrica, pavimentação, telecomunicação fixa e móvel, coleta de resíduos sólidos e outros serviços públicos. Os equipamentos como escolas, hospitais, posto de saúde, delegacia de polícia, mercados públicos estão implantados num raio de 1,0 km. É permitido o uso habitacional, institucional, residencial e comercial, com predominância do uso residencial. O comércio da região é predominantemente varejista. O uso institucional está, mas voltado para área de educação, bancário e saúde. O sistema viário é bom, uma vez que todas as vias de acesso são pavimentadas, o que acarreta em um fluxo de tráfego normal e satisfatório.

6.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.2.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

6.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um imóvel residencial com dois pavimentos, dotado de:

TERREO

?Terraço;
?Duas salas;
?Três quartos;
?Cozinha;
?WC social;
?Área de serviço;
?WC externo;
?Quarto externo;

1º Pavimento

?Terraço;
?Duas salas;
?Três quartos;
?Cozinha;
?WC social;
?Área de serviço;

Com idade aparente de 25 (vinte e cinco) anos e padrão construtivo normal/baixo, mostra-se estado de conservação necessitando de reparos simples.



Fechamento em tijolos com revestimento em massa única e pintura acrílica, cobertura em laje com telhas de fibrocimento, janelas metálicas com vidro e portões em grade metálica.

Área: 424,20 m²

6.2.2. ASPECTO FÍSICO DO TERRENO:

NºZonaSoloTopografiaFormatoDimensõesÁrea (m²)
FrenteFundoLado DireitoLado Esquerdo
1131113,2013,2038,9038,90513,48

Zona: Urbana (1), Suburbana (2), Industrial (3), Especial (4), Rural (5).
Solo: Arenoso (1), Argiloso (2), Misto (3).
Topografia: plana (1), Em Aclive (2), Em Declive (3), Mista (4).
Formato: Retangular (1), Trapezoidal (2), Outra Forma (3), Irregular (4).

6.2.3. TÍTULO DE DOMÍNIO:

Certidão de Inteiro Teor, datada de 17/10/2017, lida Carneiro Serviço Notarial e Registral. Registro sob nº R-09-001052, em 14/01/2011, referente a matrícula nº 1.052.

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O mercado de imóveis passa fundamentalmente pelo desempenho da economia. Tendo em vista, seu crescimento nos últimos anos hoje está condicionado ao equilíbrio da política econômica, ao controle cambial e a inflação.

O mercado imobiliário de um modo geral varia ao longo do tempo, dependendo principalmente dos níveis de oferta e demanda. Aquecidos pelas políticas públicas implantadas pelo Governo Federal aos programas de Habitação.

Assim, o mercado em estudo apresenta um desempenho normal, com uma absorção normal (03 a 12 meses). Desta forma, entendemos que a absorção do imóvel avaliando pelo mercado local, se dará no período entre 03 a 12 meses, classificando-se como uma demanda normal, o que implica em um imóvel de Liquidez Normal.

8. METODOLOGIA EMPREGADA:

Foi utilizado o Método Evolutivo:

De acordo com a NBR 14653-1 (Avaliação de bens parte 1: Procedimentos gerais) "Método Evolutivo: Identifica o valor de mercado 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." (p.08).

De acordo com a NBR 14653-1 (Avaliação de bens parte 1: Procedimentos gerais) "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamentos técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (p.08).

Para o terreno foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla - "TS-Sisreg".
para o cálculo da edificação foi utilizado o seguinte modelo, utilizando para depreciação o critério de Ross-Heidecke:

$V_k = S \times Q \times K_d$, onde:

V_k = Valor Final Depreciado;

S = Área de cada edificação;

Q = Valor de novo/m²;

K_d = Coeficiente de depreciação;

K_d = $V_r + K \times (1 - V_r)$;

V_r = Valor Residual (20%);

K = $(100 - C) / 100$;

C = Coeficiente (Depreciação física / Critério de Ross-Heidecke);

i = Idade;

V_u = Vida Útil segundo critério do Bureau of International Revue.

9. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

9.1. PESQUISA DE VALORES.

Na pesquisa efetuada foram obtidos 48 dados, dos quais 27 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas terrenos em Ouro Velho e cidades circunvizinhas. Os dados coletados são de dezembro de 2017 a julho de 2019, referendado da seguinte forma:

9.2. TRATAMENTO DOS DADOS.

9.2.1. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.

Número de variáveis: 06

Número de variáveis consideradas: 06

Número de dados: 48

Número de dados considerados: 27

9.2.2. VARIÁVEIS.

ÁREA – Variável quantitativa, que expressa a área em m² do terreno.

PIB – Variável proxy, que expressa o produto interno bruto da cidade com base censo IBGE 2011.



DATA REFERÊNCIA – Variável que indica mês da ocorrência do evento, referenciado da seguinte forma: dezembro 2017 tem valor 1 e julho de 2019 tem valor 34.

FRENTE – Variável quantitativa, que expressa a frente do terreno para via pública, em m.

DISTÂNCIA AO POLO – Variável quantitativa, que expressa a distância do imóvel a Igreja Matriz em metros.

VALOR UNITÁRIO - Variável dependente, que corresponde ao preço unitário do imóvel R\$/m², cujo valor, vai variar em função das variáveis acima descritas.

9.2.3. EQUAÇÃO DE REGRESSÃO.

Valor Unitário = $7,139215 \cdot e^{\wedge} (-0,0013325595 \cdot \text{Área}) \cdot \text{PIB}^{\wedge} 0,18929136 \cdot e^{\wedge} (0,015882941 \cdot \text{Data de Referência}) \cdot \text{Frente}^{\wedge} 0,30038453 \cdot e^{\wedge} (147,38708 \cdot 1/\text{Distância ao Polo})$

9.2.4. GRAFICO DE PREÇOS OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor final do imóvel (VF) corresponde à soma do valor do terreno (VT), mas o valor da edificação (VE), vezes o fator de comercialização.

10.1. VALOR DO TERRENO

Com o modelo definido e analisado, procedemos à projeção, através da simulação para determinação do valor do terreno avaliando utilizando as variáveis do próprio modelo.

SIMULAÇÃO:

Área 513,48
PIB 143.757,00
Data Referência 34
Frente 13,20
Distância ao Polo 787,00

Resultados para moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
MÍNIMO (6,93%) MÉDIO MÁXIMO (7,45%)
142,58153,20164,61

Campo de arbítrio:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
MÍNIMO (15,00%) CALCULADO MÁXIMO (15,00%)
130,22153,20176,18

O valor unitário adotado como representativo, resultou de análise criteriosa da situação do mercado pesquisado, principalmente no que se refere à sua regularidade, indicando que o valor médio do intervalo estimado representa o valor de venda para o imóvel, resultado:

VALOR: R\$ (513,48 x 153,20) = R\$ 78.665,14

10.2. VALOR DA EDIFICAÇÃO

Para o cálculo de valor justo de mercado, utilizou-se o valor do custo de reprodução, obtido a partir do custo unitário, calculado pelo SINDUSCON – junho/2019.

TEMÁREA M2
(S)IDADE
(ANOS)
(i)VIDA ÚTIL
(VU)/VU %
COEFICIENTE
(C)R\$/M2 NOVO
(Q)COEFIC DEPREC
(kd)R\$/M2 DEPRECVALOR FINAL
DEPRECIADO
1.0IMÓVEL 424,2025604242,51,142.810,6600754,26319.956,13
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA 424,20319.956,13
ITEM CRITÉRIO DE HEIDECKEFIADO
1.0REPAROS ISIMPLES 3,0BDI = 22,5%
VALOR DE NOVO = CUSTO UNITÁRIO + BDI

10.3. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Quando da utilização do método evolutivo se faz necessário a utilização do fator de comercialização como preconiza a norma item 8.2.4. Fazendo, portanto, a necessidade da utilização de um elemento que faça o alinhamento entre os valores obtidos através do método citado e preços de mercado. Esse elemento alinhador de preço é o fator de comercialização, neste caso adotamos neste trabalho, dada às características intrínsecas e extrínsecas do mercado ao nível local, o fator de comercialização de 1,00.

10.4. VALOR FINAL DO IMÓVEL



$$VF = (VI + VB) \times Fc$$

$$VF = (78.665,14 + 319.956,13) \times 1,00$$

$$VF = R\$ 398.621,27$$

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O TERRENO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR

ITEM GRAU

III

(3 Pontos)II

(2 Pontos)I

(1 Ponto)

1Caracterização do imóvel avaliandox

2Quantidade mínima de dados do mercado, efetivamente utilizados.x

3Identificação dos dados de mercadox

4Extrapolaçãox

5Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)x

6Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizadosx

TOTAL DE PONTUAÇÃO ATINGIDA15

ENQUADRAMENTO PARA O TERRENO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

GrausIIIIII

Pontos Mínimos16106

Itens Obrigatórios2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no Grau II2, 4 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I Todos, no mínimo no Grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

GRAU DE PRECISÃO PARA O TERRENO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR

DescriçãoGrau

IIIIII

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa= 30%= 40%= 50%

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DO MODELO14,38 %

GRAU DE PRECISÃOIII

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

ITEM GRAU

III

(3 Pontos)II

(2 Pontos)I

(1 Ponto)

1Estimativa do Valor do Terrenox

2Estimativa dos custos de reedificaçãox

3Fator de Comercializaçãox

TOTAL DE PONTUAÇÃO ATINGIDA6

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

GrausIIIIII

Pontos Mínimos853

Itens Obrigatórios1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II1 e 2 no mínimo no Grau II Todos, no mínimo no Grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

12. CONCLUSÃO

Em função do estudo estabelecido para a determinação da estimativa do valor de Mercado podemos estabelecer que o valor a ser adotado aplicando o arredondamento conforme recomenda a norma NBR 14.653-1 é de R\$ 398.000,00 (trezentos e noventa e oito mil reais).

13. ENCERRAMENTO

Este trabalho é formado de corpo principal, composto por 09 (nove) páginas, sendo a segunda e a última assinada e as demais rubricadas; e de seus anexos.

Campina Grande, 18 de Julho de 2019.

