

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho técnico tem por objetivo determinar o valor de venda de um lote urbano, localizado na cidade de Duartina-SP, para a data base de janeiro de 2.025.

Esse trabalho fundamenta-se no que é estabelecido pela NBR 14.653-2 da ABNT - Avaliações de Imóveis Urbanos e baseia-se em:

- Na documentação fornecida pelo interessado;
- Nos elementos constatados “in loco”, quando da realização da vistoria ao imóvel, realizada no dia 24/01/2025;
- Nas informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local, como vendedores, compradores, corretores, imobiliárias, etc.

Dada a natureza do trabalho contratado, o imóvel foi considerado livre de hipotecas, penhores, arrestos, contrato de locação e em condições de ser imediatamente comercializado.

Não foram praticadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, invasões, sobreposições de divisas e eventuais ônus que possam vir agravar o imóvel, nem tão pouco a descoberta ou correção de deficiências de qualquer tipo no imóvel, incluindo aspectos físicos, financeiros e/ou legais. As observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição, sendo que as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé, porém não garantimos a sua precisão.

2.0 VISTORIA

2.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no bairro Residencial Monte Belo I, região sul da cidade de Duartina, com frente para a Rua Natal Scarafissi, na quadra B, com ocupação estritamente residencial.

A região possui densidade demográfica e ocupacional média, atendida por todos os serviços comunitários e infraestrutura urbana, com exceção de pavimentação asfáltica, composta por habitações com padrão construtivo normal/alto, com valorização considerada “média” para o município.

2.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

2.2.1 SITUAÇÃO

O lote fica situado no Residencial Monte Belo I, bairro localizado na região sul do município de Duartina, conforme destacado na imagem a seguir:



FOTO 3 – VISTA FUNDOS FRENTE



FOTO 4 – VISTA GERAL DO LOTE



FOTO 5 – VISTA LOGRADOURO (RUA NATAL SCARAFISSI)



FOTO 6 – VISTA LOGRADOURO (RUA NATAL SCARAFISSI)

5.1 MODELO ESTATÍSTICO

O modelo estatístico encontrado apresentou um Coeficiente de Correlação de 0,9905 (99,05%), representando o grau de ajustamento da equação de regressão, levando-se em consideração os dados de mercado levantados

Procedidas às análises, o modelo matemático proposto foi considerado satisfatório a nível de Fundamentação no **GRAU II**, apresentando a partir do tratamento dos dados, a seguinte Equação de Regressão:

MODELO ADOTADO

$1/\text{Valor Unitário} = +0,000768010891 + 0,001174040874 * \ln(\text{Frente}) + 0,003948259957 * \ln(\text{Infraestrutura}) - 0,004042199278 * \ln(\text{Setor}) - 6,254107469E-007 * \ln(\text{Área Total})$

As variáveis independentes consideradas para os referidos lotes em face às características do local são:

VARIÁVEIS INDEPENDENTES	ATRIBUTOS
ÁREA TOTAL	1.800,00 M ² - ÁREA DO TERRENO
FRENTE	30,00 M – TESTADA LOTE/GLEBA
SETOR URBANO	(1) MÉDIA VALORIZAÇÃO
INFRAESTRUTURA	(2) PARCIAL

Salientamos que foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14.653-2, verificando-se a sua significância e confiabilidade, permitindo a aprovação do modelo inferido como explicativo.

5.2 COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO

O poder de explicação de um modelo inferido estatisticamente sobre o comportamento de um fenômeno, ou seja, representativo do campo amostral, é dado através do Coeficiente de Determinação, que no nosso estudo, resultou em 0,9811, ou seja, a equação inferida responde por 98,11% da formação dos valores sendo que 1,89 % são atribuídos às perturbações aleatórias e a outras variáveis que, embora menos significativas, estão contribuindo nos erros acidentais de medição e interpretação no levantamento de dados.

5.3 NÍVEL DE RIGOR

Com base no modelo determinado estatisticamente e considerando-se os atributos das variáveis formadoras do valor do imóvel avaliando, em obediência ao que prescreve a NBR.14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, no seu item 9.4.1.4., enquadramento global de fundamentação, atende a tabela 2, como **GRAU I**.

6.0 AVALIAÇÃO

6.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

De acordo com modelo matemático inferido, temos que o valor dos imóveis determinados pelo **INTERVALO DE CONFIANÇA**, em condições normais, vem a ser de:

Valores da Média para 80% de certeza:

Valor Unitário Médio.....R\$ 86,71

Valor Unitário Mínimo.....R\$ 84,52

Valor Unitário Máximo.....R\$ 89,01

Na presente avaliação o signatário, face às características atuais do mercado imobiliário da cidade de Duartina, adotará o valor determinado pelo modelo matemático apresentado, **no seu limite médio**, pois o mesmo representa o valor que vem sendo praticado atualmente naquela região.

Considerando que o modelo adotado os elementos pesquisados não apresentam a variável oferta (fator oferta: que é o desconto sobre os valores ofertados a título de abatimento na concretização dos negócios), assim aplicaremos o fator oferta, o valor do terreno será de:

R\$ 86,71 / m² x 0,90 (fator oferta) = R\$ 78,03 / m²

Valor do lote = valor unitário x área do lote

Valor do imóvel = R\$ 78,03 x 1.800,00

R\$ 140.450,00

7.0 CONCLUSÃO

Ante o exposto, temos que o valor total do lote localizado na Rua Natal Scarafissi, Residencial Monte Belo I, identificado como lote 19 da quadra B, com área de 1.800,00 m², objeto da matrícula nº 13036 do CRI de Duartina, em números redondos vem a ser de:

R\$ 140.450,00 (CENTO E QUARENTA MIL, QUATROCENTOS E CINQUENTA REAIS)

VÁLIDO PARA JANEIRO DE 2025

8.0 ENCERRAMENTO

Antes de concluir o presente trabalho, julgamos importante mencionar que o mesmo se constitui num todo homogêneo, sendo que qualquer inferência proveniente de

“A N E X O I”

PESQUISA DE MERCADO

“A N E X O II”

RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Modelo:

PROCESSO 1001227-49.2024.8.26.0169

Data de Referência:

quarta-feira, 29 de janeiro de 2024

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 29
- Número de dados considerados: 29

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9905460 / 0,9476227
- Coeficiente Determinação: 0,9811813
- Fisher-Snedecor: 312,83
- Significância modelo: 0,01

Durbin-Watson:

2,27 - Valor Unitário
Não auto-regressão 95%

Normalidade dos resíduos:

- 62% dos resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$
- 96% dos resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$
- 100% dos resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Frente	$\ln(x)$	2,43	2,27
• Infraestrutura	x	5,10	0,01
• Setor	$\ln(x)$	-6,77	0,01
• Área Total	x	-2,12	4,47

Equação de Regressão:

1/Valor Unitário = $+0,000768010891 + 0,001174040874 * \ln(\text{Frente}) + 0,003948259957 * \text{Infraestrutura} - 0,004042199278 * \ln(\text{Setor}) - 6,254107469E-007 * \text{Área Total}$

Correlações entre variáveis

	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Frente		
Infraestrutura	0,78	0,27
Setor	-0,73	0,33
Área Total	0,93	0,86
Valor Unitário	0,78	0,45
• Infraestrutura		
Setor	-0,93	0,24
Área Total	0,77	0,39
Valor Unitário	0,97	0,72
• Setor		
Área Total	-0,71	0,28
Valor Unitário	-0,97	0,81
• Área Total		
Valor Unitário	0,74	0,40