LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Av. Presidente Dutra, S/N - Bairro Alto de São Manoel - Mossoró - Rio Grande Do Norte
(O Objeto desse laudo está representado na figura acima pelo poligono irregular em cor vermelho)

Mossoró/RN, 21 de maio de 2021.

Assinado eletronicamente por: Vicente Pereira Neto - 08/06/2021 17:33:03
https://pje1g.tjrn.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21060817330349600000066535826
Número do documento: 21060817330349600000066535826

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Este laudo de avaliação foi elaborado por solicitação do Espólio de Carlos Jerônimo Xavier.

2. OBJETIVO E FINALIDADE DO TRABALHO

O objetivo do laudo é estimar o valor de mercado para efeito de venda, de um imóvel comercial situado na Avenida Presidente Dutra, S/N, Bairro Alto de São Manoel em Mossoró/RN.

Para elaboração do mesmo foi adotada a NBR 14.653-1 e a NBR 14.653-2, para a verificação do valor de venda, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado.

3. METODOLOGIA ADOTADA

3.1 Definição

Foi adotado o Método Evolutivo, que avalia o imóvel através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, constituintes da amostra em acordo com NBR-14.653-1, no seu artigo 8.3.1.

3.2 Vistoria e Características da Região

Foi realizada a vistória no imóvel, situado à Av. Presidente Dutra S/, Bairro Alto de São Manoel, no dia 18 de maio de 2021, às 10:30, na qual estava presente o senhor Genésio Xavier de Medeiros Segundo, representante do espólio, que liberou nossa entrada e nos conduziu para a vistória no prédio, o senhor Genésio nos forneceu também documentação complementar(planta baixa, copia de escritura pública e fotos). Desta forma efetuei a coleta direta dos dados, os quais transcrevo a seguir:

O imóvel está situado na zona urbana da cidade, e é atendido pelos principais serviços e equipamentos urbanos descritos a seguir:

Assinado eletronicamente por: Vicente Pereira Neto - 08/06/2021 17:33:03
https://pje1g.tjrn.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21060817330349600000066535826
Número do documento: 21060817330349600000066535826

-Pavimentação asfáltica

-Rede de abastecimento de água

-Rede de energia elétrica

-Coleta de lixo

-Serviço de tv a cabo

-Rede telefônica

O prédio é composto por 4 partes que totalizadas possuem aproximadamente 653,89 m² de área construída, o padrão de construção baixo, apresentando-se atualmente com mal estado de conservação, precisando de grandes reparos estruturais, sem instalação elétrica e hidraúlica em funcionamento, apresenta-se sem portas e portões. O Piso se encontra danificado e a cobertura encontra-se ausente ou precisando de grandes reparos em todos seus anexos. Verifica-se que é possivel ainda através de uma grande obra de recuperação o aproveitamento da estrutura, porém seria necessário uma analise mais minuciosa e com um objeto definido de uso para avaliação dessa recuperação.

A gleba por sua vez tem uma área total de 1.934 m² e é voltada para o nascente, é ampla, possui relevo plano e está quase que totalmente delimitada, pela frente e lateral direita por uma mureta baixa com estacas e arame, ao fundo por muro que separa a gleba do colegio Dinarte Mariz e parcialmente delimitada por uma cerca de estacas e arame que a separa de outra porção de terra pertencente ao espólio de Carlos Jerônimo Xavier. Em sua parte frontal apresenta um calçamento em paralelepípedo em bom estado de conservação.

4. FOTOS DO IMÓVEL:

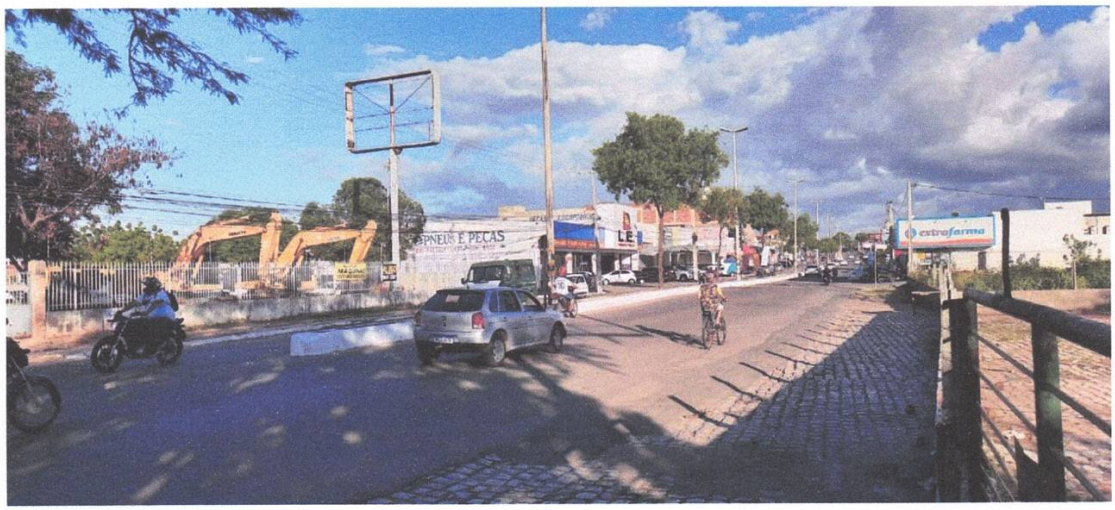


Foto 01 – Av. Presidente Dutra (Em frente ao imóvel)

Assinado eletronicamente por: Vicente Pereira Neto - 08/06/2021 17:33:03
https://pje1g.tjrn.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21060817330349600000066535826
Número do documento: 21060817330349600000066535826



Foto 02 – Vista lateral esquerda

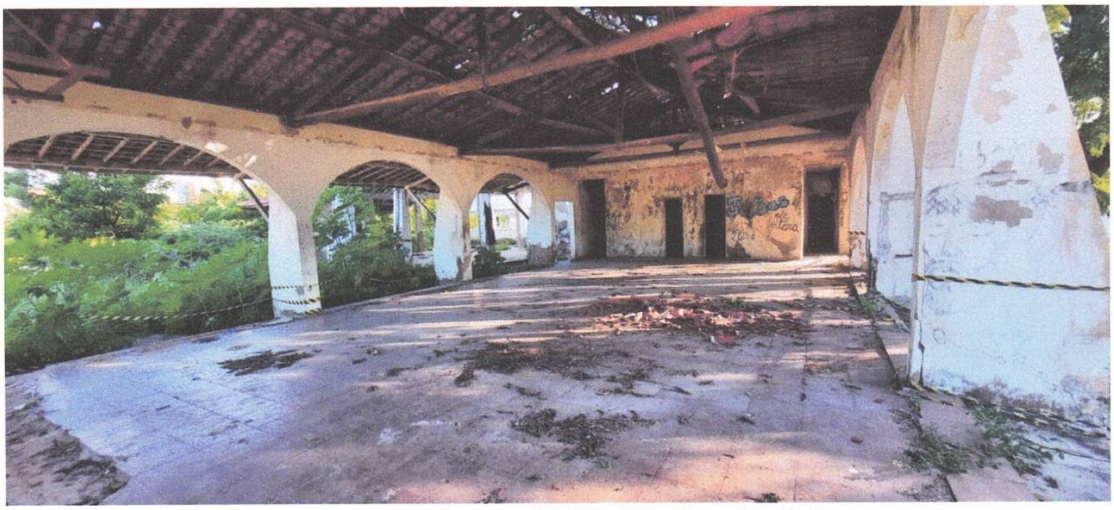


Foto 03 – Anexo 01 (Salão Quadrado)

Assinado eletronicamente por: Vicente Pereira Neto - 08/06/2021 17:33:03
https://pje1g.tjrn.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21060817330349600000066535826
Número do documento: 21060817330349600000066535826

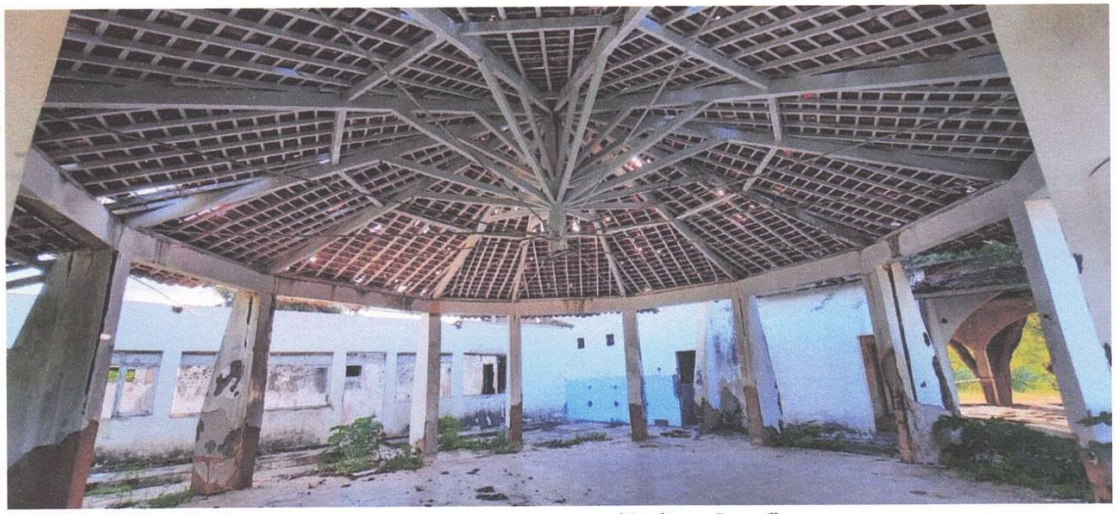


Foto 04 – Anexo 02 (Salão Oval)

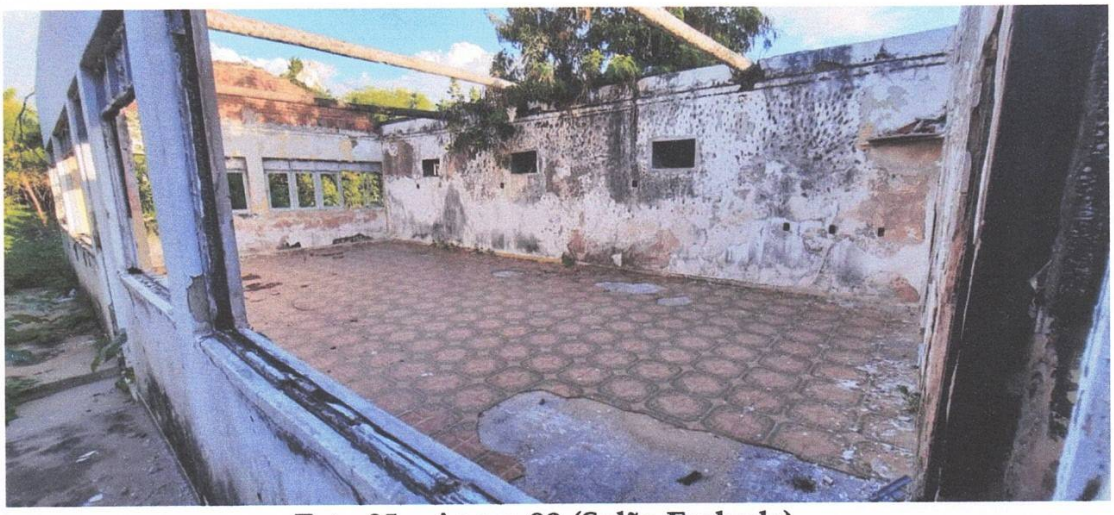


Foto 05 – Anexo 03 (Salão Fechado)

5. AMOSTRA DE IMÓVEIS/TERRENOS OFERTADOS NA REGIÃO:

AMOSTRA 01: (Terreno)

Endereço: Av. Presidente Dutra nº S/N, Bairro: Alto de São Manoel

Dimensões: 13 x 42 m Área: 546 m² Valor: R$ 900.000,00

Assinado eletronicamente por: Vicente Pereira Neto - 08/06/2021 17:33:03
https://pje1g.tjrn.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21060817330349600000066535826
Número do documento: 21060817330349600000066535826

AMOSTRA 02: (Casa) Endereço: Av. Presidente Dutra nº S/N, Bairro: Alto de São Manoel Dimensões: 12 x 35,50 m Área: 426 m² Valor: R$ 1.000.000,00
AMOSTRA 03: (Casa) Endereço: Av. Presidente Dutra nº 1177, Bairro: Alto de São Manoel Dimensões: 15 x 32 m Área: 525 m² Valor: R$ 900.000,00
AMOSTRA 04: (Galpão Comercial) Endereço: Av. Presidente Dutra nº 1235, Bairro: Alto de São Manoel Dimensões: 9 x 32 m Área: 288 m² Valor: R$ 900.000,00
AMOSTRA 05: (Prédio Comercial) Endereço: Av. Presidente Dutra nº 2053, Bairro: Alto de São Manoel Dimensões: 13 x 44 m Área: 572 m² Valor: R$ 1.000.000,00
AMOSTRA 06: (Prédio Comercial) Endereço: Av. Presidente Dutra nº 1890, Bairro: Alto de São Manoel Dimensões: 16 x 48,60 m Área: 777,60 m² Valor: R$ 1.200.000,00
AMOSTRA 07: (Prédio Comercial) Endereço: Av. Presidente Dutra nº , Bairro: Alto de São Manoel Dimensões: 6 x 9,5 m Área: 57 m² Valor: R$ 500.000,00

6. HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DO TERRENO:

ÁREA TOTAL DO TERRENO: 1.934,00 m²

Utilizamos o Fator de oferta (Fo) diferenciado, pois a análise visa as condições atuais de venda no

Assinado eletronicamente por: Vicente Pereira Neto - 08/06/2021 17:33:03
https://pje1g.tjrn.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21060817330349600000066535826
Número do documento: 21060817330349600000066535826

mercado

Assim os valores finais dos imóveis pesquisados serão : Valor Homog = Valor/m² terreno X Fo.

AMOSTRA	Valor/Construção(CUB-RN)	Fator Oferta	M² Terreno	Soma Fatores(super.,topog.,mult.)	M² terreno Homoge.
1	-	1,000	R$ 1.648,35	R$ 1,000	R$ 1.648,35
2	R$ 223.000,00	0,900	R$ 1.319,10	R$ 1,000	R$ 1.319,10
3	R$ 333.859,00	1,000	R$ 1.088,73	R$ 0,952	R$ 1.036,47
4	R$ 171.350,00	1,000	R$ 2.389,02	R$ 1,000	R$ 2.389,02
5	R$ 317.987,00	0,900	R$ 1.006,94	R$ 1,000	R$ 1.006,94
6	R$ 342.567,00	1,000	R$ 1.102,67	R$ 0,909	R$ 1.002,33
7	R$ 176.857,00	0,830	R$ 4.189,71	R$ 0,909	R$ 3.808,45
Total	R$ 1.565.620,00	-	R$ 12.744,52	-	R$ 12.210,65
Media	R$ 223.660,00	-	R$ 1.820,65	**Média Hom.**	***R$ 1.744,38***

SANEAMENTO DE DADOS DISCREPANTES

Eliminação de Dados Suspeitos

Cv = desvio padrão / média

$$Cv = \frac{232,82}{1.744,51}$$

Cv = 0,133

T. de Studente 1,44
Limite Inferior (m²) R$ 1.221,15
Limite Superior (m²) R$ 2.267,86
Média aritmética (m²) R$ 1.744,51
Média Saneada (Amostra 01 e 02) (m²) R$1.483,73

Intervalo de Confiabilidade :
Inferior -7,84%
Superior 7,84%
Amplitude Total 15,68%

Valor por m2	**R$**	**1.744,51**
Valor do terreno	**R$**	**3.373.882,34**

Assinado eletronicamente por: Vicente Pereira Neto - 08/06/2021 17:33:03
https://pje1g.tjrn.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21060817330349600000066535826
Número do documento: 21060817330349600000066535826

7. CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PELO MÉTODO EVOLUTIVO

VI= (VT + CA) * FC

VI = Valor Estimado do imóvel;

VT = Valor do terreno;

CA = Custo de reedição das benfeitorias

FC = Fator de Comercialização

CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:

Terreno	**1.934,00 m²**	**Valor de Mercado (m²)**	**R$ 1.744,51**

	ÁREA EDIFICADA	**VALOR CUB/RN (GI) Março/2021**
SEDE	653,89 m²	R$ 836,99/m²

VI=(VT+CA)*FC	**Área**	**Valor por m²**	**Fator de Comércio**	**Total**
Terreno	1.934,00 m²	1.744,51	1,00	**R$3.373.882,34**
	Área Edificada	Valor CUB	Depreciação	
Sede	653,89 m²	R$ 836,99/m²	93,10%	**R$ 37.763,65**
TOTAL				**R$3.411.645,99**

Considerando a vida útil do prédio em 50 anos = 600 meses e sua idade real de aproximadamente 40 anos segundo o proprietário, utilizando a tabela de depreciação Ross-Heidecke, tem-se:

Depreciação de **93,10%**, considerando estado de conservação/Coeficiente de Estado de

Assinado eletronicamente por: Vicente Pereira Neto - 08/06/2021 17:33:03
https://pje1g.tjrn.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21060817330349600000066535826
Número do documento: 21060817330349600000066535826

Depreciação "H".

Utilizando o percentual de depreciação, o valor do imóvel calculado é de:

R$ 3.411.645,99 (Três Milhões, quatrocentos e onze mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e noventa e nove centavos)

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário é um dos setores que está se recuperando mais rapidamente da crise causada pela pandemia do coronavírus, tendo previsão de crescimento de mais de 3,5% nesse ano segundo o Sinduscon/SP. A oferta abundante de crédito imobiliário associado a uma baixa taxa anual de juros oficial do Banco Central favorecem a essa rápida recuperação.

Em nivel local a procura por imóveis e terrenos encontra-se aquecida, com muita procura por imóveis comerciais, em nossa busca por preços de referência na região analisada tivemos pouca oferta de imóveis e ainda menos de terrenos na Avenida Presidente Dutra, somente foi possivel encontramos 1 amostra, isso se deve muito pelo fato de a Avenida há muito tempo ser ocupada, praticamente inexistindo assim glebas não edificadas em sua extensão, o resultado disso é a valorização do imóvel em questão.

9. CONCLUSÃO

Após o levantamento de todas as amostras, bem como a lapidação dos dados encontrados, encontramos o valor de:

VALOR PARA VENDA DE:

R$ 3.411.645,99 (Três Milhões, quatrocentos e onze mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e noventa e nove centavos)

Mossoró/RN, 21 de maio de 2021.

Mérisson A. Duarte

Mérisson Araújo Duarte
CREA/ RN nº 2107377022

Assinado eletronicamente por: Vicente Pereira Neto - 08/06/2021 17:33:03
https://pje1g.tjrn.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21060817330349600000066535826
Número do documento: 21060817330349600000066535826