

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS


Solicitante	• SicoobCGCRED - Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Empresários de Campina Grande e Regiões.
Proprietário	• Ivanildo Alves Simão.
Objeto da Avaliação	• Imóvel comercial, situado à Avenida Governador João Fernandes de Lima, 1102 - Centro - Solânea- PB.

Valor da Avaliação: R\$ 236.000,00

Nome dos Responsáveis
Técnicos:

• Leonardo Augusto Alves de Medeiros
• CPF: 050.321.264-46

• Ricardo Halule Crispim
• CPF: 428.125.854-04

LAUDO DE AVALIAÇÃO - RESUMO	
Solicitante: SicoobCGCRED – Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Empresários de Campina Grande e Regiões.	
Proprietário: Ivanildo Alves Simão.	
Objetivo da Avaliação: Determinação do Valor de Mercado.	

Endereço do imóvel Avenida Governador João Fernandes de Lima, 102 – Centro.	
Cidade Solânea	UF PB
Área Construída: 174,60 m ²	Área do Terreno: 174,00 m ²

Método utilizado: Método Comparativo de Dados de Mercado

Resultado da Avaliação:


Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 236.000,00	Valor mínimo admissível R\$ 218.938,26	Valor máximo admissível R\$ 254.714,30
--	---	---

Perspectiva Liquidez do Imóvel Normal (03 a 12 meses)	Grau de Fundamentação I	Grau de Precisão III
--	----------------------------	-------------------------

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

Solânea, 23 de Março de 2020.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. IMÓVEL.

Trata-se da avaliação do imóvel nº s/n, situado a Avenida Governador João Fernandes de Lima, no bairro Centro. Georeferenciado com as coordenadas 06°45'25.8"S e 35°40'10.7"O.

2. SOLICITANTE.

SicoobCGCRED – Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Empresários de Campina Grande e Regiões.

3. PROPRIETÁRIO.

Ivanildo Alves Simão conforme certidão.

4. OBJETIVO.

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

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

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

- O imóvel possui uma área construída não averbada de aproximadamente 174,60 m²;
- Terreno com área de aproximadamente 174,00 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 no dia 20/03/2020 e fomos acompanhados pelo Srº Ivanildo.

5.7. As dimensões do terreno constante na escritura divergem das medidas da certidão, como também não consta a área construída na certidão. Para efeito de avaliação consideramos as medidas da certidão para o terreno e para edificação a área levantada *in loco*.

5.8. Sugerimos que para efeito de contratação da operação seja solicitado à regularização e averbação das áreas na matrícula do imóvel.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

6.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.

O imóvel está situado na Rua José Amâncio Ramalho. A região é dotada de toda infraestrutura que normalmente serve às áreas urbanas, como redes de água, energia elétrica, iluminação pública, 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 km.

Segundo o Código de Obras do município na área onde se localiza o imóvel avaliando é permitido o uso habitacional, institucional e comercial, com predominância do uso comercial e residencial. O comércio da região é predominantemente varejista. O uso institucional está mais voltado para área de educação e saúde.

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

6.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

6.2.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

- **Pavimento Térreo:**
- Salão (Mercadinho);
- Sala TV;
- WC;
- Cozinha;
- Suíte.
- **Pavimento Superior:**
- 04 suítes;
- Varanda.

Com idade aparente de 15 (quinze) anos e padrão construtivo baixo, mostra-se estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes. Suas características construtivas básicas são:

- Fechamento: em tijolos, revestimento interno em massa única e pintura PVA.
- Piso: cerâmica.
- Cobertura: estrutura de madeira com telhas cerâmicas.
- Esquadrias: janelas metálicas com vidro e porta em madeira.

Área: 174,60 m²

6.2.2. TÍTULO DE DOMÍNIO.

Certidão, datada de 24/03/2020, Cartório Dinah Corrêa serviço Notarial e Registral, Registro sob nº R-2-8.012, em 22/04/2019, referente a matrícula nº 8.012.

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 à inflação.

O mercado imobiliário de um modo geral varia ao longo do tempo, dependendo principalmente dos níveis de oferta e demanda. Invariavelmente são aquecidos ou desaquecidos de acordo com as 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, pelo mercado local, do imóvel avaliando, se dará no período entre 3 a 12 meses, classificando-se como de **demand normal**, o que implica em um imóvel de **Liquidez Normal**.

8. METODOLOGIA EMPREGADA.

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados:

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 cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla – "TS-Sisreg".



9. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS.

Na pesquisa efetuada foram obtidos 96 dados, dos quais 27 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas de imóveis comerciais para venda e aluguel em Solânea e cidades circunvizinhas. Os dados coletados são de 2020, referendado da seguinte forma:

9.2. TRATAMENTO DOS DADOS.

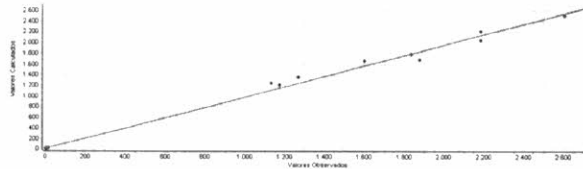
9.2.1. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.

Número de variáveis: 10
 Número de variáveis consideradas: 9
 Número de dados: 96
 Número de dados considerados: 27

9.2.2. EQUAÇÃO DE REGRESSÃO.

Valor Unitário = $8,5368274 * \text{Área Construída} - 0,3801178 * \text{Área Terreno} + 0,085762526 * e^{(0,08787511 * \text{Padrão Acabamento})} * e^{(0,40774551 * \text{Estado de Conservação})} * e^{(5,4067406 * \text{Venda/Locação})} * e^{(0,063962809 * \text{Evento})} * e^{(-0,65467134 * 1/\text{Eixo})} * e^{(-43737,378 * 1/\text{PIB})}$

9.2.3. GRAFICO DE PREÇOS OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS.



10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.

10.1. VALOR DE MERCADO.

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

SIMULAÇÃO:

Área Construída	174,60
Área Terreno	174,00
Padrão Acabamento	1
Estado de Conservação	4
Venda/Locação	1
Evento	0
Eixo	3
PIB	135.773,00

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

VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)		
MINIMO (7,29%)	MÉDIO	MÁXIMO (7,86%)
1.254,94	1.352,52	1.458,84




Campo de arbitrio:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)		
MINIMO (15,00%)	CALCULADO	MÁXIMO (15,00%)
1.149,64	1.352,52	1.555,40

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\$ (174,60 x 1.352,52) = R\$ 236.149,99

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:

ITEM	GRAU		
	III (3 Pontos)	II (2 Pontos)	I (1 Ponto)
1 Caracterização do imóvel avaliando		x	
2 Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.			x
3 Identificação dos dados de mercado		x	
4 Extrapolação	x		
5 Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	x		
6 Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	x		
TOTAL DE PONTUAÇÃO ATINGIDA			14

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens Obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
GRAU DE FUDAMENTAÇÃO			I

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DO MODELO			15,15%
GRAU DE PRECISÃO			III

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\$ 236.000,00 (duzentos e trinta e seis mil reais).




13. ENCERRAMENTO.

Este trabalho é formado de corpo principal, composto por 07 (sete) páginas, sendo a segunda e a última assinada e as demais rubricadas; e de seus anexos.

Campina Grande, 23 de Março de 2020.



RHC Serviços de Engenharia Ltda – ME
CNPJ: 18.006.785/0001-75
CREA: 34313-6



Ricardo Halule Crispim
CPF: 428.125.854-04
CREA: 160453634-9
IBAPE/PB: 135



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

Anexos:

- Simulação;
- Resultados Estatísticos;
- Relatório Fotográfico;
- Cópia Certidão.



ANEXO I

SIMULAÇÃO

Informações complementares:

Identificador: Ivanildo Alves Simão.

Endereço: Avenida Governador João Fernandes de Lima, 1.102 - Centro.

Complemento:

Município: Solânea UF: PB.

Dados do imóvel avaliado:

• Área Construída	174,60
• Área Terreno	174,00
• Padrão Acabamento	1
• Estado de Conservação	4
• Venda/Locação	1
• Evento	0
• Eixo	3
• PIB	135.773,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor Unitário Médio: 1.352,52
- Valor Unitário Mínimo: 1.253,94
- Valor Unitário Máximo: 1.458,84

Precisão: Grau III

Moda:

Valor Unitário = $8,5368274 * \text{Área Construída} \wedge -0,3801178 * \text{Área Terreno} \wedge 0,085762526 * e \wedge (0,08787511 * \text{Padrão Acabamento}) * e \wedge (0,40774551 * \text{Estado de Conservação}) * e \wedge (5,4067406 * \text{Venda/Locação}) * e \wedge (0,063962809 * \text{Evento}) * e \wedge (-0,65467134 * 1/\text{Eixo}) * e \wedge (-43737,378 * 1/\text{PIB})$



ANEXO II

RESULTADO ESTATÍSTICO

Informações complementares:

- Número de variáveis: 10
- Número de variáveis consideradas: 9
- Número de dados: 96
- Número de dados considerados: 27

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,999387
- Coeficiente de determinação: 0,998775
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,998231
- Fisher-Snedecor: 1.835,04
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,988680

Normalidade dos resíduos

- 74% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância
• Área Construída	x	-8,80	0,01
• Área Terreno	1/x	3,10	0,62
• Padrão Acabamento	ln(x)	1,87	7,80
• Estado de Conservação	x	8,35	0,01
• Venda/Locação	x	76,99	0,01
• Evento	x	1,89	7,50
• Eixo	1/x	-5,29	0,01
• PIB	1/x	-8,20	0,01
• Valor Unitario	ln(y)		

Moda:

Valor Unitario = $2,2003721 * e^{(-0,0018118417 * \text{Área Construída})} * e^{(7,9583854 * 1/\text{Área Terreno})} * \text{Padrão Acabamento}^{0,14062287} * e^{(0,44959522 * \text{Estado de Conservação})} * e^{(5,4442989 * \text{Venda/Locação})} * e^{(0,099958304 * \text{Evento})} * e^{(-0,63794732 * 1/\text{Eixo})} * e^{(-44347,461 * 1/\text{PIB})}$






ANEXO III

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº IAS-013/2020



FACHADA



RUA DE ACESSO



QUARTO POUSADA



MERCADINHO



COZINHA POUSADA

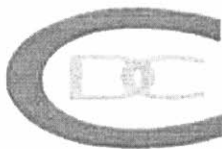


BANHEIRO POUSADA



ANEXO IV

CÓPIA CERTIDÃO



CARTÓRIO "DINAH CORRÊA"
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
COMARCA DE SOLÂNEA/PB
TITULAR: BELª EDNA MARIA CORRÊA PAIVA

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



EDNA MARIA CORRÊA PAIVA, Titular do Registro de Imóveis da cidade de Solânea, Estado Paraíba, na forma da Lei, **CERTIFICA**, a pedido verbal de pessoa interessada, que pesquisando nos Livros de Registro de Imóveis encontrou o imóvel abaixo caracterizado, transcrevendo, no presente documento, os registros, averbações e anotações concernentes ao bem especificado.

MATRICULA: 8.012

IMÓVEL: CASA, LOCALIZADO(A) NA ZONA URBANA, AVENIDA GOV. JOÃO FERNANDES DE LIMA, NUMERO 1102, BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE SOLÂNEA-PB, CEP 58225-000. CONSTRUÍDA DE TIJOLOS E COBERTA DE TELHAS, EM TERRENO MEDINDO 6,00M (SEIS METROS) DE LARGURA DE FRENTE E FUNDOOS POR 29,00M DE COMPRIMENTO DE AMBOS OS LADOS. LIMITES E CONFRONTAÇÕES: AO NORTE, COM A AV. GOV. JOÃO FERNANDES DE LIMA; AO SUL, COM DONA SOCORRO CIRNE, AO LESTE, COM MANOEL HENRIQUE DE MEDEIROS; E OESTE, COM JOSÉ ALVES SIMÃO. MATRICULA ANTERIOR: MATRICULA 0000340 SOB NUMERO DE REGISTRO 15 DATADA DE 20/08/2013 LIVRO 2-V FOLHA 81 DESTE MUNICÍPIO, PROPRIETARIO: JOSÉ ELSON DA SILVA LIMA, SEXO MASCULINO, BRASILEIRO, ESTADO CIVIL CASADO COM ANA LUCIA ALEXANDRE DA SILVA LIMA SOB REGIME DE COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, ADMINISTRADOR, PORTADOR DO CPF 873.439.834-15, RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA IVETE LUCENA, 11, NA CIDADE DE BANANEIRAS/PB, POSSUINDO PARTICIPAÇÃO NO IMÓVEL DE 100,00%, O REFERIDO É VERDADE. DOU FÉ. SOLÂNEA - PB. 5 DE ABRIL DE 2019.

DATA: 5 DE ABRIL DE 2019.

AV-001-008012-PROCEDE-SE A ESTA AVERBAÇÃO DE ACORDO COM MANDADO DE AVERBAÇÃO E REGISTRO DE IMÓVEIS PROC. N° 0001109-11.2015.8150461, DOCUMENTO DATADO DE 09/10/2015, EMITIDO POR FORUM MUNICIPAL "ADV. ALFREDO PESSOA DE LIMA", PROTOCOLADO NO LIVRO 1 DESTE OFÍCIO SOB N° 066916, O IMÓVEL CONSTANTE DA PRESENTE MATRÍCULA PASSOU A PERTENCER EXCLUSIVAMENTE PARA O CONJUGE VARÃO ACIMA QUALIFICADO, SELO DIGITAL: AIH52608-10JE; GUIA SIGRE: 1594334, O REFERIDO É VERDADE. DOU FÉ. SOLÂNEA - PB. 5 DE ABRIL DE 2019.

DATA: 22 DE ABRIL DE 2019.

R-002-008012-DE ACORDO COM ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA LIVRO 127, FLS. 099, DOCUMENTO DATADO DE 18/04/2019, EMITIDO POR DINAH CORRÊA SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL, PROTOCOLADO NO LIVRO 1 DESTE OFÍCIO SOB N° 066936, IVANILDO ALVES SIMÃO, SEXO MASCULINO, BRASILEIRO, ESTADO CIVIL DIVORCIADO, EMPRESÁRIO, PORTADOR DO CPF 984.543.854-34, RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA JOÃO FERNANDES DE LIMA, 1110 - SOLÂNEA/PB, ADQUIRIU 100,00% DO QUE PERTENCIA A JOSÉ ELSON DA SILVA LIMA, SEXO MASCULINO, BRASILEIRO, ESTADO CIVIL CASADO COM ANA LUCIA ALEXANDRE DA SILVA LIMA SOB REGIME DE COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, ADMINISTRADOR, PORTADOR DO CPF 873.439.834-15, RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA IVETE LUCENA, 11, NA CIDADE DE BANANEIRAS/PB, DESSA FORMA, O ADQUIRENTE PASSARÁ A SER PROPRIETÁRIO, POSSUINDO ASSIM 100,00% DE PARTICIPAÇÃO NO IMÓVEL PELO PREÇO DE R\$ 50.000,00 (CINQUENTA MIL REAIS). SELO DIGITAL: AIM24949-SWET; GUIA SIGRE: 1596011 O REFERIDO É VERDADE. DOU FÉ. SOLÂNEA - PB. 22 DE ABRIL DE 2019.

CERTIFICA, ainda, que o referido imóvel encontra-se livre, desembaraçado de quaisquer ônus de ações reais e pessoais reipersecutórias.

Solânea - PB, 24 de Março de 2020

DINAH CORRÊA SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
EDNA MARIA CORRÊA PAIVA TITULAR
 REGISTRO DE IMÓVEIS - CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
 CONTOR E 2020-000620
 Solânea-PB 24/03/2020 10:25:46
 EMLA FE 15112 FLRJ RE 1022 FAMPEN RS 1137 186 RS 258
 AJY77063-0MAZ
 Confira a autenticidade em <https://selodigital.tpb.br>



Edla Sousa Alencar de Brito
ELDA SOUSA ALENCAR DE BRITO
 ESCRIVENTE

Edla Sousa Alencar de Brito
 Escrevente