

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	• Terreno, situado à Rua Leôncio Costa, s/n - Centro - Solânea - PB.

Valor da Avaliação: R\$ 83.000,00

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 Rua Leôncio Costa, s/n _ Centro.	
Cidade Solânea	UF PB
Área: 312,00 m ²	Matricula: 8.013

Método utilizado: Método Comparativo de Dados

Resultado da Avaliação:		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 83.000,00	Valor mínimo admissível R\$ 79.869,75	Valor máximo admissível R\$ 86.413,93

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

Assinatura		
	<p>RHC Serviços de Engenharia Ltda – ME CNPJ: 18.006.785/001-75 CREA: 341313-6</p>	<p>Leonardo Augusto A. de Medeiros CPF: 050.321.264-46 CREA: 160877568-2 IBAPE/PB: 138</p>

Local / data do Laudo de Avaliação Solânea, 23 de Março de 2020.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. IMÓVEL.

Trata-se da avaliação do terreno, Situado na Rua Leônicio Costa, s/n. Georeferenciado com as coordenadas 06°45'28.2"S e 35°40'10.8"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.

- Terreno com área total de 312,00 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. Os valores dos dados utilizado neste modelo foram tratados em menos 10% pelo fato de só possuímos dados de oferta.

5.8. As dimensões do terreno constantes da escritura divergem das medidas da certidão, para efeito de avaliação consideramos as medidas da certidão.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

6.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.

O imóvel está situado na Rua Leônicio Costa. 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 1,0 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 não são pavimentadas mas de boa qualidade, propiciando um fluxo de tráfego normal e satisfatório.

6.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.2.1. ASPECTO FÍSICO DO TERRENO:

Nº	Zona	Solo	Topografia	Formato	Dimensões				Área (m ²)
					Frente	Fundo	Lado Direito	Lado Esquerdo	
1	1	3	2	1	8,00	8,00	39,00	39,00	312,00

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).

6.2.2. LIMITES E CONFRONTAÇÕES.

Norte: Com imóvel de Maria das Graças;

Sul: Rua Leôncio Costa;

Leste: Com o imóvel de Marcio Maia de Oliveira;

Oeste: Com imóvel de Irineu Jerônimo de Melo.

6.2.3. TÍTULO DE DOMÍNIO.

Certidão, datada de 24/03/2020, Cartório Dinah Corrêa Serviço Notarial e Registral, Registro sob nº R-2-8.013, em 22/04/2019, referente a matrícula nº 8.013.

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 **demanda 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.

9.1. PESQUISA DE VALORES.

Na pesquisa efetuada foram obtidos 66 dados, dos quais 23 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas terrenos em Alagoa Nova e cidades circunvizinhas. Os dados coletados são de junho de 2017 a março de 2020, referendado da seguinte forma:

9.2. TRATAMENTO DOS DADOS.

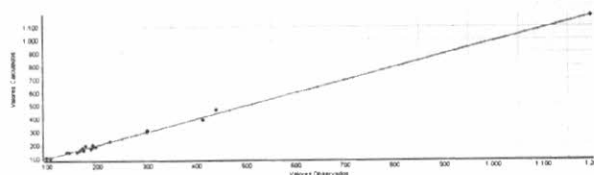
9.2.1. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.

Número de variáveis: 06
 Número de variáveis consideradas: 06
 Número de dados: 66
 Número de dados considerados: 23

9.2.2. EQUAÇÃO DE REGRESSÃO.

Valor Unitário = $13,12174 * e^{(72,066747 * 1/Área)} * e^{(1,1167507e-05 * PIB)} * e^{(0,032833196 * \text{Data de Referencia})} * e^{(-1,8633604 * 1/Frente)} * e^{(247,76872 * 1/Distancia \text{ ao Polo})}$.

9.2.3. GRAFICO DE PREÇOS OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS



10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.

O valor final do imóvel (V_F) corresponde à soma do valor do terreno (V_T), mas o valor da edificação (V_E), 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	312,00
PIB	135.773,00
Data Referência	39
Frente	8,00
Distância ao Polo	1.150,00

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

VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)		
MINIMO (3,86%)	MÉDIO	MÁXIMO (4,02%)
255,99	266,27	276,97




Campo de arbítrio:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)		
MINIMO (15,00%)	CALCULADO	MÁXIMO (15,00%)
226,33	266,27	306,21

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\$ (312,00 x 266,27) = R\$ 83.076,24

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, 5 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			7,88%
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\$ 83.000,00 (oitenta e três 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.

Solânea, 23 de Março de 2020.



RHC Serviços de Engenharia Ltda – ME
CNPJ: 18.006.785/0001-75
CREA: 341313-6



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 da Certidão;



ANEXO I

SIMULAÇÃO

Informações complementares:

Identificador: Ivanildo Alves Simão.

Endereço: Rua Leôncio Costa, s/n - Centro.

Complemento:

Município: Solânea UF: PB.

Dados do imóvel avaliado:

- Área 312,00
- PIB 135.773,00
- Data de Referencia 39
- Frente 8,00
- Distancia ao Polo 1.150,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor Unitário Médio: 266,27
- Valor Unitário Mínimo: 255,99
- Valor Unitário Máximo: 276,97

Precisão: Grau III

Moda:

Valor Unitário = $13,12174 * e^{(72,066747 * 1/Área)} * e^{(1,1167507e-05 * PIB)} * e^{(0,032833196 * Data de Referencia)}$
 $* e^{(-1,8633604 * 1/Frente)} * e^{(247,76872 * 1/Distancia ao Polo)}$



ANEXO II

RESULTADOS ESTATÍSTICOS

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 66
- Número de dados considerados: 23

Resultados Estatísticos:Linear

- Coeficiente de correlação: 0,996741
- Coeficiente de determinação: 0,993493
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,991579
- Fisher-Snedecor: 519,08
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,997640

Normalidade dos resíduos

- 73% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 95% 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	1/x	7,32	0,01
• PIB	x	27,61	0,01
• Data de Referencia	x	16,37	0,01
• Frente	1/x	-4,30	0,05
• Distancia ao Polo	1/x	28,28	0,01
• Valor Unitário	ln(y)		

Moda:

Valor Unitário = $13,12174 * e^{(72,066747 * 1/\text{Área})} * e^{(1,1167507e-05 * \text{PIB})} * e^{(0,032833196 * \text{Data de Referencia})} * e^{(-1,8633604 * 1/\text{Frente})} * e^{(247,76872 * 1/\text{Distancia ao Polo})}$



ANEXO III

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº IAS-011/2020



FACHADA TERRENO

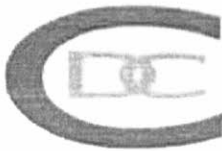


RUA DE ACESSO



ANEXO IV

CÓPIA DA 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: 8.013

IMÓVEL TERRENO URBANO, LOCALIZADO(A) NA ZONA URBANA, RUA LEÔNCIO COSTA, BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE SOLÂNEA-PB, CEP 58225-000, MEDINDO 8,00M (OITO METROS) DE LARGURA DE FRENTE E DE FUNDOS POR 39,00M (TRINTA E NOVE METROS) DE COMPRIMENTO DE AMBOS OS LADOS. LIMITES E CONFRONTAÇÕES: AO NORTE, COM IMÓVEL DE MARIA DAS GRAÇAS MARTINS VAZ NUNES E ADELMA VIANA DE LIMA WANDERLEY; AO SUL, COM A RUA LEÔNCIO COSTA; AO LESTE, COM MARCIO MAIA DE OLIVEIRA; E OESTE, COM IRINEU JERONIMO DE MELO, MATRICULA ANTERIOR: MATRICULA 0002639 SOB NÚMERO DE REGISTRO 13 DATADA DE 20/08/2013 LIVRO 2-AJ FOLHA 106 DESTE MUNICÍPIO, PROPRIETÁRIO: 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-001-008013-PROCEDE-SE A ESTA AVERBAÇÃO DE ACORDO COM AÇÃO DE DIVÓRCIO 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° 066917, O IMÓVEL CONSTANTE DA PRESENTE MATRICULA PASSOU A PERTENCER EXCLUSIVAMENTE AO CONJUGE VARÃO ACIMA MENCIONADO É QUALIFICADO, SELO DIGITAL: AIC73487-AWG7; GUIA SIGRE: 1594339, O REFERIDO É VERDADE, DOU FÉ, SOLÂNEA - PB, 5 DE ABRIL DE 2019.

DATA: 22 DE ABRIL DE 2019

R-002-008013-DE ACORDO COM ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA LIVRO 127, FLS. 099, DOCUMENTO DATADO DE 16/04/2019, EMITIDO POR DINAH CORREA SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL, PROTOCOLADO NO LIVRO 1 DESTE OFÍCIO SOB N° 086935, IVANILDO ALVES SIMÃO, SEXO MASCULINO, BRASILEIRO, ESTADO CIVIL DIVORCIADO, EMPRESÁRIO, PORTADOR DO CPF 964.543.854-34, 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\$ 30.000,00 (TRINTA MIL REAIS), SELO DIGITAL: AIM24848-D7V9; GUIA SIGRE: 1598006, 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

Elida Sousa Alencar de Brito
ELDA SOUSA ALENCAR DE BRITO
ESCREVENTE

DINAH CORRÊA SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
EDNA MARIA CORRÊA PAIVA
REGISTRO DE IMÓVEIS - CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
CONTROLE: 2020-000527
Solânea-PB 24/03/2020 10:27:20
EMOL: R\$ 1.51,12 FEP: R\$ 10,22 FANPEN R\$ 11,97 IBS: R\$ 12,66
AJY77064-0L XF
Confira a autenticidade em <https://asidigital-1go.pb.br>

Elida Sousa Alencar de Brito
ELDA SOUSA ALENCAR DE BRITO - ESCRIVENTE

