



CENTRAL
ADMINISTRA, COMPRA E VENDE



IMOBILIÁRIA

CRECI 821-J

CENTRAL
ADMINISTRA, COMPRA E VENDE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CENTRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 11.415.839/0001/07, com endereço à Av. presidente Vargas nº. 848, Jardim Central, na cidade de Dourados-MS, empresa especializada no ramo imobiliário, devidamente inscrita no CRECI sob o n.º821-J, 14ª REGIÃO/MS, representada por Sr. Odair José Araújo Rosa, Técnico em Transações Imobiliária, CRECI n.º 4534,14ª região/MS, procedeu a vistoria no imóvel área urbana comercial com lote n.º 22(vinte e dois) da quadra nº 33 com terreno medindo 1.000,00m²(um mil metros quadrado) no loteamento denominado SITIOCA CAMPINA VERDE no município de Dourados – MS.

1 – INTERESSADO:

COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO SUL DE MATO GROSSO DO SUL - SICOOB CENTROSUL MS, pessoa jurídica de direito privado, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 10.319.386/0001-52, localizada na Avenida Marcelino Pires, nº 3130, Centro, Dourados-MS, neste ato representado pelo Presidente do Conselho de Administração **JOSE ROSA DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, empresário, portador da CNH nº 03413165613 DETRAN/MS, inscrito no CPF sob o Nº 337.458.701-15, residente e domiciliado na Rua Mato Grosso, 2430, Dourados-MS.

2 - OBJETIVO:

Este Laudo tem o objetivo de determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel terreno comercial Rua CV 01 esquina com Rua CV 15 localizada no loteamento denominado SITIOCA CANPINA VERDE no município de Dourados – MS, imóvel este descrito nos termos da matrícula n.º 1.451, imóvel registrado no cartório de imóveis da Comarca de Dourados/MS.

3 - PROPRIETÁRIO:

JULIO CESAR CAMACHO ELIAS, portador do CPF nº 734.150.571-00 e do CI. RG nº 131.9595 SSP/MS, casado com Sr(a) PATRICIA LIMA ALMEIDA CAMACHO, enfermeira, portadora CI.RG nº 1.430.332 SEJUSP/MS e do CPF nº 011.140.321-90, ambos brasileiros, casados entre si sob regime de separação convencional de bens vigência da lei 6515/77, residentes e domiciliados a Rua Adroaldo Pizzini, 1525, Jardim São Pedro na cidade de Dourados/MS.

4 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A área utilizada na avaliação do imóvel foi obtida através de documentos, registro apresentados, sendo ponderadas conforme normas de avaliação, e medições realizadas "in loco".

Utilizamos como referência no decorrer do trabalho, elementos documentais e informações prestadas, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

Ao analisar os documentos e no local, ficou constatado que o imóvel comercial identificado na certidão de registro, com um terreno comercial medindo 1.000,00(um mil metro quadrado) contendo construção antiga e sem acabamento e não está averbada na matrícula nº 1.451.

Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, reserva legal, etc; providências essas consideradas de caráter jurídico legal.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação.

5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 - Localização

Situado a no loteamento denominado SITIOCA CAMPINA VERDE, zona urbana desta cidade, localizada na Rua Cv 01 esquina com Rua CV 1, lado par, medindo área de 1.000,00(um mil metro quadrado) de formato regular, dentro dos seguintes limites e confrontações: Ao Norte 20,00 metros com a Rua CV 01; Ao sul 20,00 metros com o lote nº 01; Ao leste 50,00 metros com a Rua CV 15; Ao Oeste 50,00 metros com o lote nº 21.

5.2 - Acesso

O acesso ao imóvel é pela a Br 463 saída cidade de Ponta Porã.

5.3 - Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinação suave apresentando área plana e solo seco. É dotada de toda infraestrutura urbana tais como: redes de água, luz, telefone, esgoto e sistema viário com vias pavimentadas, e está servido dos principais serviços públicos e privado.

5.4 - Descrição do imóvel

5.4.1- Terreno

O imóvel situado em localização privilegiada, estando na área urbana com terreno medindo 1.000,00m²(um mil metro quadrado) de área total.

O terreno com relevo plano e estando na área urbana servido de toda infraestrutura com cascalho (não tem asfalto), esgoto, iluminação pública, internet banda larga, ponto de ônibus escolar.

5.4.2- Benfeitorias:

O imóvel objeto da presente avaliação corresponde a um imóvel comercial não está em condomínio fechado está em via pública e sua construção e antiga e precária não está averbada junto a matrícula.

As ruas do entorno são cascalhadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, Internet banda larga, coleta de lixo, linha de transporte coletivo urbano, escolas, panificadora, mercados, lojas.

6 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como boa, estando o desempenho do mercado normal.

7 – METODOLOGIA UTILIZADA

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado. Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geo-econômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²).

Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte **VALOR UNITÁRIO** para o terreno:

VALOR UNITÁRIO TERRENO = R\$ 900,00m² Para a determinação do valor total do terreno aplicaremos a fórmula abaixo:

$$\text{VALOR TERRENO} = \text{VALOR UNITÁRIO/m}^2 * \text{ÁREA};$$

Valor do terreno VALOR UNITÁRIO Em números redondos, temos

VALOR TOTAL = R\$ 900.000,00 (**novecentos mil reais**).

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terreno, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5:

"... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

7.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra"*. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

7.2 - Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avalia tório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes".

8 - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do terreno avaliando.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para terrenos os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliado se encontra.

Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de local e topografia.

O que prevê a NBR 14653-2:

1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos*

2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis

3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação

8.1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

VALOR VENAL PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS/MS

ÁREAS GEOGRÁFICAS	CUSTOS MÉDIOS	NÚMEROS ÍNDICES	VARIAÇÕES PERCENTUAIS		
	R\$/m ²	JUN/94=100	MENSAL	NO ANO	12 MESES
BRASIL	932,81	466,81	0,58	1,45	7,84
REGIÃO NORTE	946,37	471,36	0,52	2,06	7,39
Rondonia	1.012,58	564,51	0,25	3,35	6,51
Acre	1.022,72	542,90	0,40	1,16	7,23
Amazonas	937,68	459,10	0,17	0,97	6,06
Roraima	1.004,53	417,24	0,00	1,20	6,20
Para	919,35	440,55	0,51	1,97	7,57
Amapa	941,60	457,22	2,91	6,90	10,66
Tocantins	969,18	509,55	0,25	1,91	9,37
REGIÃO NORDESTE	870,26	470,12	0,55	1,42	7,37
Maranhão	923,36	486,53	0,57	1,05	5,11
Piauí	888,13	590,26	0,48	0,54	9,73
Ceara	862,32	497,86	0,46	1,35	8,66
Rio Grande do Norte	833,82	420,16	0,25	1,27	8,74
Paraíba	894,52	494,64	0,20	0,72	6,90
Pernambuco	852,73	455,84	0,28	1,11	7,82
Alagoas	852,55	426,02	0,33	0,93	4,94
Sergipe	828,65	440,40	0,03	1,95	6,41
Bahia	864,53	457,36	1,01	2,28	7,56
REGIÃO SUDESTE	976,35	467,27	0,72	1,63	8,34
Minas Gerais	887,01	488,16	0,59	1,44	6,74
Espirito Santo	841,96	467,12	1,06	2,01	9,11
Rio de Janeiro	1.059,57	483,01	1,07	2,14	8,64
São Paulo	1.007,61	455,12	0,63	1,49	9,02
REGIÃO SUL	948,31	453,45	0,47	1,06	7,93
Parana	965,64	461,71	0,35	0,49	6,66
Santa Catarina	987,98	535,12	0,53	1,68	11,47
Rio Grande do Sul	881,01	399,89	0,63	1,44	6,62
REGIÃO CENTRO-OESTE	932,60	475,99	0,30	0,77	7,48
Mato Grosso do Sul	917,47	431,25	0,41	0,73	7,61
Mato Grosso	942,86	537,97	0,27	0,10	6,72
Goiás	911,97	481,52	0,34	1,73	9,74
Distrito Federal	958,07	423,26	0,23	0,44	5,50

8.1 – DADOS E RESULTADOS DAS COLETAS

VALOR	TAMANHO (m ²)	R\$/m ²
AC - R\$ 900.000,00	1.000,00m ²	R\$ 900.00m ²

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO 1.000,00m² X R\$ 900,00m²= **R\$ 900.000,00**

VALOR TOTAL= R\$ 900.000,00

9 – CONCLUSÃO

Após visita ao imóvel constatamos que o imóvel é um terreno comercial não está em condomínio fechado está em via pública, localizado em uma área com ampla segurança e valorização, no qual a sua área total está averbada junto à matrícula, vistoriando o mesmo constatamos que é uma construção antiga e com estado precário, localizado em uma região de grande valorização da cidade de Dourados/MS, onde tem uma topografia plana.

Considerando o estado em que se encontra este imóvel por se tratar de uma área de localização urbana da cidade de Dourados/MS.

Analisamos que o valor de mercado deste imóvel no estado em que se encontra, para o mês de maio de **2024 é de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais).**

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas normas de avaliação NBR 14653-1: 2001, e NBR 14653-2: 2004, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

*O presente laudo foi digitado em 02 (duas) vias, elaborado pelo Departamento de Vendas da Empresa **IMOBILIÁRIA CENTRAL**, com registro no CRECI Nº. 821-J, 14ª REGIÃO, com endereço à Avenida Presidente Vargas nº. 848, Jardim Central Dourados/MS.*

Dourados/MS, 20 de maio de 2024.

CENTRAL EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS
LTDA:11415839000107

Assinado de forma digital por
CENTRAL EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA:11415839000107
Dados: 2024.05.20 15:08:52 -04'00'

CENTRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI
CNPJ: 11.415.839/0001/07

ANEXO I

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO









ANEXO II LOCALIZAÇÃO

