

Rio de Janeiro, 02 de março de 2023.

LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO
MÉTODO COMPARATIVO

Ref: Auto de Arrecadação nº23 -item 2 - matrícula nº1598 do
Registro de Imóveis - 1ª Zona - Natal/RN.

1- HISTÓRICO

Trata-se da avaliação de terreno arrecadado por esta AJ em
petição protocolizada em 10.03.2017, localizado à rua Chile 223,
no bairro da Ribeira em Natal/RN.

2- DADOS PRINCIPAIS DO TERRENO:

Forma: Retangular.

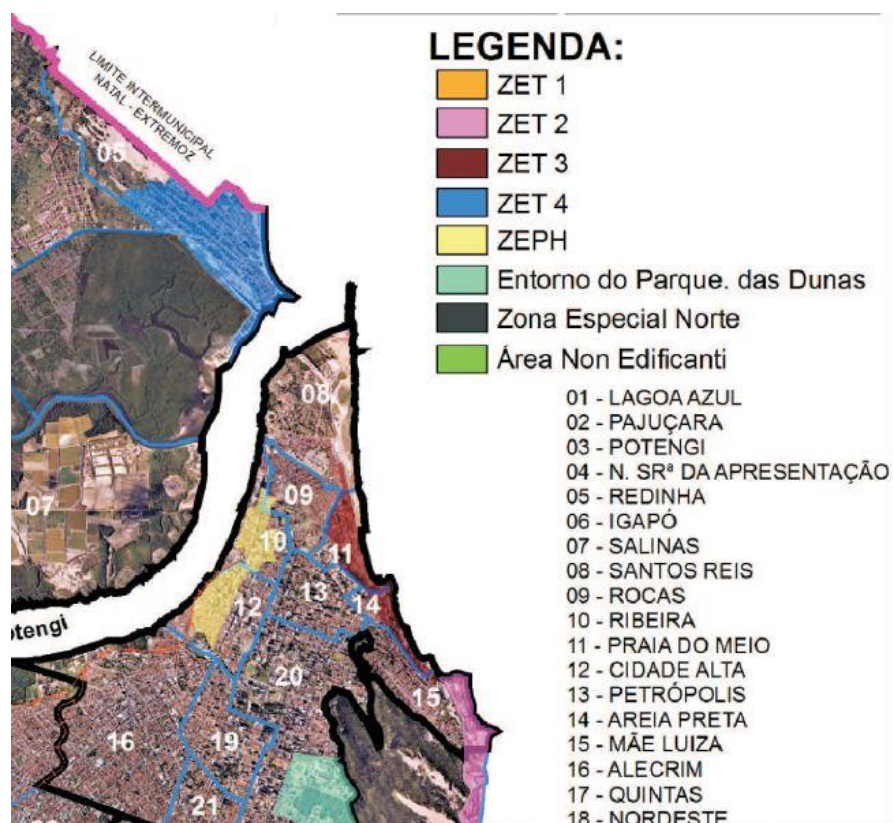
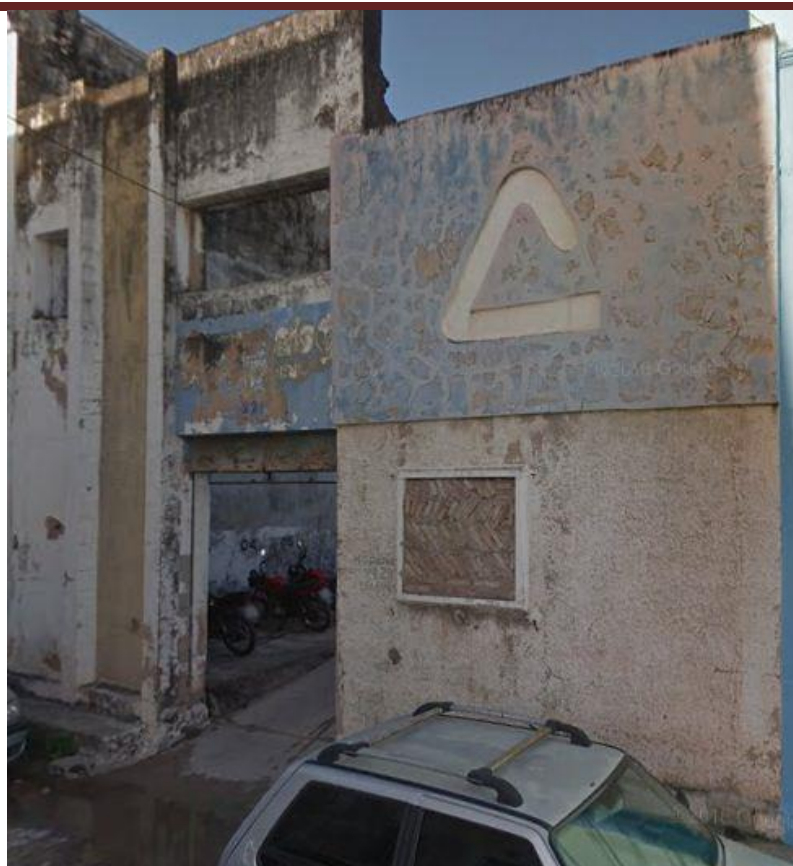
Acesso: Pavimentação com paralelepípedo.

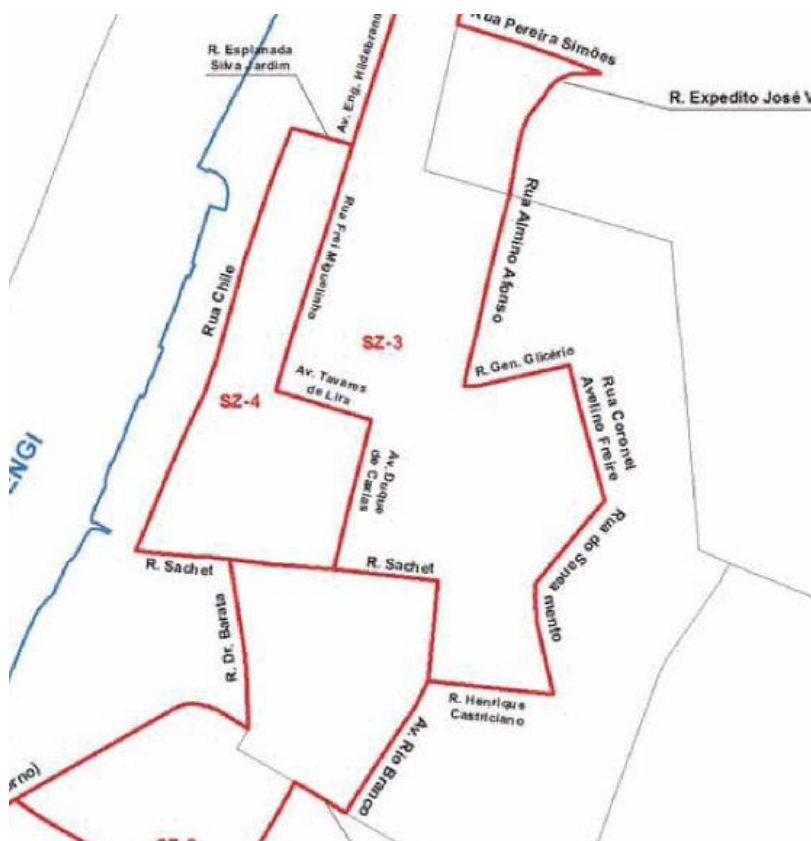
Área total: 120,53 m².

Zoneamento: ZEPH (SZ-4)

Uso Permitido: Zona especial de preservação histórica, subzona
de comércio e prestação de serviços.







3- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL PELO MÉTODO COMPARATIVO PARA DATA ATUAL:

Por este método costuma-se, consultar diretamente os locatários de imóveis vizinhos e análogos, retirando da amostragem os casos que se encontram "fora de mercado", o que pode ocorrer por diversos fatores, como contratos antigos, proprietários parentes dos inquilinos, cotas societárias etc.

Além disso, procuramos efetuar correções lógicas dos valores mediante fatores compreendidos entre 0,70 e 1,30 para levar em conta características diferentes dos imóveis pesquisados.

São realizadas também pesquisas de imóveis próximos e com as mesmas características do imóvel avaliando (tipo construtivo,

idade, estado de conservação, etc.), por meio de anúncios de jornais, consultas a imobiliárias e corretores de imóveis a fim de se obter um número mínimo de 06 (seis) amostras confiáveis que estejam em oferta de venda.

Com o número total de amostras, $n = 6$, com localização, metragens, e características distintas, faremos então, a homogeneização dos valores pesquisados, que consiste no tratamento estatístico dos valores de referência mediante a aplicação de coeficientes corretivos que expressem, em termos relativos, as diferenças de cada valor de referência, em relação a um imóvel definido como paradigma, aumentando assim, o grau de confiabilidade do valor a ser consignado e, conseqüentemente, o nível de precisão da Avaliação.

3.1- AMOSTRAS:

Amostra 01



Rua Manoel Congo, 40 - Ponta Negra, Natal - RN

Lote/Terreno à Venda, 155m²

155 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 90.000

[TELEFONE](#)

[ENVIAR MENSAGEM](#)

Amostra 02



Rua Hirosei Ienaga, 0 - Pajuçara, Natal - RN

Lote/Terreno à Venda, 200m²

200 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 100.000

[TELEFONE](#)

[ENVIAR MENSAGEM](#)

Amostra 03



Rua Rio Salgado - Redinha, Natal - RN
Lote/Terreno à Venda, 192m²

192 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

TV a cabo

R\$ 110.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

Amostra 04



Rua Barão de Lucena, 62 - Pitimbu, Natal - RN
Lote/Terreno à Venda, 200m²

200 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Piscina

Churrasqueira

Academia

Espaço gourmet

Jardim

...

R\$ 105.000

Condomínio: R\$ 250

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

Amostra 05



Ponta Negra, Natal - RN
Lote/Terreno à Venda, 200m²

200 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 110.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

Todas as amostras foram retiradas do site www.vivareal.com.br.

3.2- PARÂMETROS ADOTADOS:

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa utilizados, adotamos os seguintes fatores:

a) Fator Área:

Corrige o valor pesquisado através da área de influência do elemento comparativo, em relação ao imóvel a ser avaliado.

$$Fa = (a/ar)^n$$

Fa = Fator área

A = área do elemento pesquisado - amostra

Ar = área do elemento de pesquisa

N = 0,25 para diferença de área até 30%

N = 0,125 para diferença de área maior que 30%

b) Fator Transposição:

Corrige o valor unitário através da transposição do elemento pesquisado para o local do imóvel a ser avaliado.

Os elementos em que o Fator de Transposição seja inferior a 0,85 ou superior a 1,15 deverão ser encarados com reserva, pois poderão traduzir que os logradouros pesquisados não contenham similaridade com o do imóvel a ser avaliado no que tange à sua força de venda.

$$Ft = Vm/Vb$$

Ft = Fator transposição

Vm = Valor do Vo do imóvel avaliando

Vb = Valor do Vo de cada elemento de pesquisa

c) Fator de Fonte:

Corrige as amostras em oferta em que a euforia do vendedor ou corretor exige uma contraproposta, que deve estar situado entre a faixa de 0,85 e 1,00.

Ff = Fator Fonte entre 0,85 e 1,00

Vu = Valor Unitário

Vu/Hom. = Valor Unitário Homogeneizado

d) Fator de Aproveitamento:

Fator aproveitamento do solo, os terrenos do pontal fronteiriços ao terreno avaliado possuem um decreto municipal que restringiu ao aproveitamento a 15% da área, já a área do terreno avaliando pode ter aproveitamento de 20%. Esse fato traz um fator de homogeneização de 5%.

3.3- TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

QUADRO MATRIZ DE AMOSTRAS PARA TERRENOS EM NATAL - RN																
Amostra	Área	Oferta R\$	Preço/m2	Fator Fonte	Fator Área	Fator transposição	Dados Finais/m2	(x - xm)**2	desvio	Validade da amostra	1	2	3	Valor x Peso		
1	155	90.000	580,65	0,85	1,065	1,00	525,58	1.023,01	1,20	VÁLIDA	0	0	0	0,00		
2	200	100.000	500,00	0,85	1,065	1,00	452,77	1.666,46	-1,53	VÁLIDA	0	0	0	0,00		
3	192	110.000	572,92	0,85	1,060	1,00	516,16	509,25	0,85	VÁLIDA	0	0	0	0,00		
4	200	105.000	525,00	0,85	1,065	1,00	475,41	330,65	-0,68	VÁLIDA	1	0	0	475,41		
5	200	110.000	550,00	0,85	1,065	1,00	498,05	19,85	0,17	VÁLIDA	0	1	0	0,00		
média							493,60									
desvio padrão							26,64									
											Peso	1	1	0	475,41	
Chauvenet	1,65					Student	1,53									
Limite Sup	525,58					Limite Confiança Inf	473,21					Classe Sup. 1	486,80			
Limite Inf	452,77					Limite Confiança Sup	513,98					Classe Sup. 2	500,39			
							Amplitude Total	40,76					Classe Sup. 3	513,98		
Fator Aproveit.							100%									
Área imóvel							120,53									
Valor imóvel							57.301,40									

**MVB CONSULTORES ASSOCIADOS.
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**

3.4- DESVIO PADRÃO:

$$s = \frac{\sum (\bar{x} - x_i)^2}{\sqrt{n - 1}}$$

Utilizando os valores homogeneizados dos m2 na faixa do intervalo de R\$ 452,77 p/m2 a 525,58 p/m2, calculamos o desvio padrão e a média dos valores homogeneizados.

Média = R\$ 493,60

Desvio Padrão = R\$ 26,64

3.5- VERIFICAÇÃO DA PERTINÊNCIA DO ROL PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

De acordo com esse critério são consideradas impertinentes as amostras para as quais:

$$\frac{|x_i - \bar{x}|}{s} < 1,65 \text{ (tabelado para } n=5)$$

Para as amostras extremas, temos:

$$\frac{|525,58 - 493,60|}{26,64} < 1,65 \quad 1,20 < 1,65 \text{ amostra é pertinente}$$

$$\frac{|493,60 - 452,77|}{26,64} < 1,65 \quad 1,53 < 1,65 \text{ amostra é pertinente}$$

3.6- LIMITES DE CONFIANÇA:

Limite Superior:

$$L_{x\text{máx}} = \bar{x} + t_c \cdot \frac{s}{\sqrt{n - 1}}$$

Limite Inferior:

$$LX_{\min} = \bar{x} - t_c \cdot \frac{s}{\sqrt{n - 1}}$$

Onde:

Tc = Valores percentis para distribuição de "t" de STUDENT, com amostras e confiança de 80%

x = Média

s = Desvio Padrão

No presente estudo será adaptada a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$), com a distribuição t de Student para confiança de 80%, atendendo assim os procedimentos da NBR 14653-2 para Avaliações de Imóveis Urbanos, sendo "n" o número de amostras e (n-1) os graus de liberdade.

$$v = n - 1$$

$$v = 5 - 1 = 4$$

O valor de t_c , determinado pela Tabela de Valores Percentuais (t_p) para distribuição de Student com v grau de liberdade, considerando-se o nível de 90% e $v = 4$, é $t_{c0,90} = 1,53$.

Aplicando-se os parâmetros acima para cálculo dos limites de confiança Inferior e Superior, obtemos:

$$LX_{\min} = 493,60 - (1,53 \cdot 26,64) / \sqrt{4} = \mathbf{473,21}$$

$$LX_{\max} = 493,60 + (1,53 \cdot 26,64) / \sqrt{4} = \mathbf{513,98}$$

A Amplitude do Intervalo = Limite Superior - Limite inferior

$$= 513,98 - 473,21 = 40,76$$

Dividiremos a amplitude por 3 para criarmos três classes:

$$40,76 / 3 = 13,59$$

3.7- DIVISÃO EM CLASSES DO VALOR DE DECISÃO:

1ª classe (de 473,21 a 486,80):

Neste intervalo, há 1 amostra (475,41) - peso 1

2ª classe (de 486,80 a 500,39):

Neste intervalo, há 1 amostra (498,05) - peso 1

3ª classe (de 500,39 a 513,98):

Neste intervalo, não há amostra - peso 0

Soma dos pesos = 2

3.8- CÁLCULO DO VALOR PONDERADO DO M²:

$$VP = ((475,41*1) + (498,05*1)) / 2 = 486,73$$

3.9- CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

$$VT = R\$ 486,73 * 120,53 \text{ m}^2 = R\$ 58.665,72$$

4- CONCLUSÃO:

Assim, pelo Método Comparativo ora adotado, encontramos como valor ideal do terreno em questão o de **R\$ 58.665,72 (Cinquenta e oito mil e seiscentos e sessenta e cinco reais e setenta e dois centavos) .**

JOSÉ FRANCISCO SANTOS VIANNA
CREA/RJ 54.052D

FÁBIO PICANÇO DE SEIXAS LOUREIRO
OAB/RJ 114.886