

RUA BAHIA:



Fachada

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.

INTERESSADO: ESPÓLIO DE VICENTE ADOLPHO MANCINE.

IMÓVEL EM QUESTÃO: UMA CASA DE MORADIA, SITUADA NESTA CIDADE E COMARCA DE ALTINÓPOLIS/SP, COM FRENTE PARA A RUA BAHIA, Nº. 90; NO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM ESPLANADA, COM ÁREA DE 250,00 M². E ÁREA CONSTRUÍDA DE 167,00 M², CONFORME CAD DA P.M. SOB O Nº 000000.166.24 E CONFORME MATRÍCULA 783 DO CRIA LOCAL.

AUTOR: OSVALDO CESAR AIMOLI, ENGENHEIRO CIVIL, COM CURSOS DE ESPECIALIZAÇÃO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA PELO IBAPE/SP, LEGALMENTE QUALIFICADO PARA DESENVOLVER OS TRABALHOS, INSCRITO NO CREA/SP SOB O Nº. 060089566.4.

SUMÁRIO

01. TÍTULO

02. INTERESSADO

03. PROPRIETÁRIO

04. OBJETIVO

06. VISTORIA

06.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

06.1.1. ASPECTOS FÍSICOS

06.1.2. ASPECTOS LIGADOS À INFRA-ESTRUTURA

06.1.3. ASPECTOS LIGADOS À LOCALIZAÇÃO

06.1.4. ASPECTOS LIGADOS AO ZONEAMENTO

06.1.5. ASPECTOS LIGADOS AOS LOGRADOUROS

06.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

06.2.1. ASPECTOS FÍSICOS

06.2.2. DESCRIÇÃO DO TERRENO

07. PESQUISA DE VALORES

07.1. COLETA DE DADOS

07.2. ESCOLHA E JUSTIFICATIVA DO MÉTODO E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

07.3. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS QUE COMPÕEM A AMOSTRA

07.3.1. FÓRMULAS UTILIZADAS

07.3.2. VALOR UNITÁRIO BÁSICO

08. NÍVEL DE RIGOR ATINGIDO

09. AVALIAÇÃO DO TERRENO

09.1. CÁLCULO DO TERRENO

10. CONSTRUÇÕES/BENFEITORIAS

10.1. DESCRIÇÃO

10.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

10.2.1. CUSTOS CONSIDERADOS

10.2.2. CÁLCULOS

11. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

12. CONCLUSÃO

13. ENCERRAMENTO**01. TÍTULO:**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO.

02. INTERESSADO(S):

ESPOLIO DE VICENTE ADOLPHO MANCINE E OUTRO(S).

03. PROPRIETÁRIO:

ESPOLIO DE VICENTE ADOLPHO MANCINE.

04. OBJETIVO:

Determinar o valor do imóvel, localizado na Rua Bahia, nº. 90; Jardim Esplanada, neste Município e Comarca de Altinópolis/SP.

05. PROVIDÊNCIAS INICIAIS:

Para elaborar o presente laudo, o signatário primeiramente fez um estudo dos documentos apresentados pelos Interessados; posteriormente fez diligências ao local, para levantar maiores subsídios para a orientação e condução da pesquisa de valores, e conclusão do trabalho.

06. VISTORIA

Foi efetuada em 07/04/2021, visando conhecer da melhor maneira possível e atualizada o imóvel avaliando, e o contexto imobiliário a que o mesmo pertence, daí resultando condições para a adequada orientação da coleta de dados para a realização do trabalho.

06.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:**06.1.1. ASPECTOS FÍSICOS:**

Topografia	Aclive suave
Natureza predominante do solo	Solo superficialmente seco
Ocupação Predominante no local	Residencial

06.1.2. ASPECTOS LIGADOS À INFRA-ESTRUTURA URBANA:

A região é atendida por todos os melhoramentos urbanos disponíveis, até a presente data, no Município, quais sejam: rede de água potável, rede de esgoto, pavimentação asfáltica, arborização, rede elétrica domiciliar e pública, além de outros usuais.

06.1.3. ASPECTOS LIGADOS À LOCALIZAÇÃO:

O imóvel em questão é constituído de um prédio residencial que se situa na Rua Bahia, nº. 90; Jardim Esplanada, no Município e Comarca de Altinópolis/SP.

06.1.4. ASPECTOS LIGADOS AO ZONEAMENTO

O imóvel situa-se em Zona residencial na área periférica central da cidade, sendo a região de alta densidade.

06.1.5. ASPECTOS LIGADOS AOS LOGRADOUROS

O imóvel confronta com as seguintes vias públicas:

Frete: RUA BAHIA, com uma pista, mão dupla de direção, com topografia plana, asfaltada em regular estado de conservação, guias, sarjetas, iluminação pública, arborizada e calçada, com largura de 14,00 metros e tráfego reduzido.

06.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

06.2.1. ASPETOS FÍSICOS:

- Topografia	Plano
- Natureza do solo	Seco e de consistência média
- Infra-estrutura urbana	Disponíveis os descritos na caracterização da região

06.2.2. DESCRIÇÃO DO TERRENO:

Um terreno urbano de formato regular, lado par, de frente para a Rua Bahia, distante mais ou menos 81,70 metros da esquina com a Rua Nº 10, no lugar denominado Jardim Esplanada, que mede, olhando de frente para o imóvel, 10,00 metros de frente para a referida Rua Bahia, igual dimensão nos fundos, na confrontação com Valter Carnio; por 25,00 metros de comprimento da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando com o lado direito

com João Nunes de Faria e do lado esquerdo com Geraldo Amâncio de Castro, perfazendo uma área total de 250,00 metros quadrados.

07. PESQUISA DE VALORES:

07.1. COLETA DE DADOS

ELEMENTO N.º 01

Local:	Micro Região em estudo
Dimensões/Situação:	250,00 m ²
Formato:	Regular
Melhorias:	Padrão
Fonte:	Corretor
Natureza da operação:	Oferta
Valor	R\$ 115.000,00
Topografia:	Plano
Informante:	Imobil. Ziviani
Fone:	3665.2382

ELEMENTO N.º 02

Local:	Micro Região em estudo
Dimensões/Situação:	250,00 m ² de Quadra
Formato:	Regular
Melhorias:	Padrão
Fonte:	Corretor
Natureza da operação:	Negócio realizado
Valor	R\$ 115.000,00
Topografia:	Plano
Informante:	Imobil. GG
Fone:	3665.1818

ELEMENTO N.º 03

Local:	Micro Região em estudo
Dimensões/Situação:	250,00 m ² de Quadra
Formato:	Regular
Melhorias:	Padrão
Fonte:	Corretor
Natureza da operação:	Opinião
Valor	R\$ 120.000,00
Topografia:	Plano
Informante:	Imobil. Pyramid
Fone:	2111.8870

ELEMENTO N.º 04

Local:	Micro Região em estudo
Dimensões/Situação:	250,00 m ² de Quadra
Formato:	Regular
Melhorias:	Padrão
Fonte:	Corretor
Natureza da operação:	Oferta
Valor	R\$ 120.000,00
Topografia:	Plano
Informante:	Agentimóveis
Fone:	

ELEMENTO N.º 05

Local:	Micro Região em estudo
Dimensões/Situação:	250,00 m ² de Quadra
Formato:	Regular
Melhorias:	Padrão
Fonte:	Corretor
Natureza da operação:	Oferta
Valor	R\$ 125.000,00
Topografia:	Plano
Informante:	Betta Imóveis
Fone:	3761.2305

ELEMENTO N.º 06

Local:	Micro Região em estudo
Dimensões/Situação:	250,00 m ² de Quadra
Formato:	Regular

Melhorias:	Padrão
Fonte:	Corretor
Natureza da operação:	Venda
Valor	R\$ 125.000,00
Topografia:	Plano
Informante:	Ancep Imobiliária
Fone:	3761.6221

ELEMENTO N.º 07

Local:	Micro Região em estudo
Dimensões/Situação:	182,40 m ² de Quadra
Formato:	Regular
Melhorias:	Padrão
Fonte:	proprietário
Natureza da operação:	Opinião
Valor	R\$ 85.000,00
Topografia:	Plano
Informante:	Fortec Imóveis
Fone:	3987.2330

07.2. ESCOLHA E JUSTIFICATIVA DO MÉTODO E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:

Observa-se pelos dados da pesquisa que todos os Elementos estão localizados na mesma região geo-econômica e possuem características similares, portanto aplicaremos o Método Comparativo:- que é aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas é obtido através de dados de mercado relativos a outros de características similares.

07.3. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS QUE COMPÕEM A AMOSTRA:

07.3.1. FÓRMULAS UTILIZADAS:

07.3.1.1. Influência da profundidade

Nos elementos de pesquisa será aplicado um fator de ponderação pela extensão da profundidade (fator profundidade equivalente), estabelecido entre a relação da profundidade de referência e a do elemento pesquisado através da seguinte fórmula geral:

$C_p = (P_m/P_e)^{1/2}$ onde,

C_p = Fator profundidade equivalente

P_m = Profundidade equivalente de referência

P_e = Profundidade equivalente do elemento pesquisado

A presente fórmula apresenta os seguintes limites de aplicação:

- Se P_e estiver dentro dos limites de m_i e m_a , então $C_p = 1,00$
- Se P_e for maior que $2 m_a$, então $C_p = (2)^{1/2}$
- Se P_e for menor que $1/2 m_i$, então $C_p = (2)^{-1/2}$

Zona	Ocupação predominante	P_{mi}	P_{ma}
1ª	Residências isoladas de padrão elevado	30,00m	60,00m
2ª	Apartamentos e escritórios de padrão elevado	30,00m	60,00m

3ª	Comércio de densidade alta	20,00m	40,00m
4ª	Residências de padrão médio e/ou comércio de densidade média	25,00m	50,00m
5ª	Apartamentos/escritórios de padrão médio	25,00m	50,00m
6ª	Residências de padrão modesto	15,00m	30,00m

A Norma para avaliações de imóveis urbanos especifica que os lotes de frentes múltiplas e/ou de esquina devem ser avaliados observando-se as vantagens ou desvantagens decorrentes das suas características especiais, podendo sê-lo como terrenos de uma frente, dando-se valorizações pelas outras, ou outras frentes: neste caso, a profundidade equivalente a considerar deve ser o resultado da divisão da área apenas pela medida da frente principal.

Especifica também que para profundidades menores que 0,5 P_{mi} ou maiores que 2 P_{ma}, é mantido o valor por metro quadrado obtido para esse limite.

07.3.1.2. Influência de frente

Nos elementos de pesquisa, será aplicado um fator de ponderação pela dimensão da frente (fator testada), estabelecido pela relação entre a testada do elemento e a de referência, através da seguinte fórmula geral:

Cf = (Fr/Fp)^1/4 onde,

- Cf = Fator Testada
- Fr = Testada de referência
- Fp = Testada do elemento pesquisado

A presente fórmula apresenta os seguintes limites de aplicação:

- Se Fp for menor que 1/2Fr , então Cf = (2)^1/2
- Se Fp for maior que 2Fr, então Cf = (0,50)^1/2

Zona	F _r
1ª	16,00 m
2ª	20,00 m
3ª	10,00 m
4ª	10,00 m
5ª	16,00 m
6ª	10,00 m

07.3.1.3. Influência de frentes múltipla e/ou de esquina:

Ce = {(Cz+20)F1V1 + F2V2 +.....+FnVn}/20F1V1

Zona	C _z
------	----------------

	1ª	1
	2ª	2
	3ª	3
	4ª	1
	5ª	2
	6ª	1
	CENTRAIS/COMERCIAL DE ALTA DENSIDADE	3

Para a ZN considerada as extensões das frentes utilizadas na fórmula será limitada a F_r , a valorização a 10% e a área de influência do fator valorizante ($F_e \times P_e$) a ($F_r \times P_{mi}$).

07.3.1.4. Influência da topografia

Situação topográfica	F_t
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
m aclave até 10%	0,95
m aclave até 20%	0,90
m aclave acima de 20%	0,85
baixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
baixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	0,95
baixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	0,80
cima do nível da rua até 2,00 m	1,00
cima do nível da rua de 2,00 até 4,00 m	0,90

07.3.1.5. Influência da natureza do solo.

Todos os elementos pesquisados foram considerados com solo seco.

07.3.1.6. Influência da fonte (natureza da operação)

Para os elementos pesquisados objeto de transações efetivadas e opiniões, considerou-se $C_e = 1,00$ e para os elementos objetos de ofertas o coeficiente considerado foi $C_e = 0,90$ para cobrir natural elasticidade das negociações.

07.3.1.7. Influência do local.

Estando os elementos pesquisados; localizados em regiões geo-econômica distintas dentro do mesmo Bairro, uma vez que o próprio demanda uma variedade considerável de um ponto para outro, este fator será considerado para cada caso, embora na cidade de Altinópolis não exista planta genérica de valores.

07.3.1.8 Homogeneização

ELEMENTO N.º 01

Área do Terreno:	250,00 m ²
Frente l:	10,00 m
Valor do Terreno:	R\$ 115.000,00
V. Unitário:	R\$ 460,00/m ²

Esquina - C_e	1,0000
Elasticidade - F_i	0,9000
Profundidade - C_p	1,0000
Frente - C_f	1,000
Índice Local - F_l	1,0000
Topogr. - F_t	1,0000
Valor Unitário homogeneizado. (Vul.):	R\$ 414,00/m ²

ELEMENTO N.º 02

Área do Terreno:	250,00 m ²
Frente t:	10,00 m
Valor do Terreno:	R\$ 115.000,00
V. Unitário:	R\$ 460,00/m ²
Esquina - C_e	1,0000
Elasticidade - F_i	0,9000
Profundidade - C_p	1,0000
Frente - C_f	1,0000
Índice Local - F_l	1,0000
Topogr. - F_t	1,0000
Valor Unitário homogeneizado. (Vul.):	R\$ 414,00/m ²

ELEMENTO N.º 03

Área do Terreno:	250,00 m ²
Frente t:	10,00 m
Valor do Terreno:	R\$ 120.000,00
V. Unitário:	R\$ 480,00/m ²
Esquina - C_e	1,0000
Elasticidade - F_i	0,9000
Profundidade - C_p	1,0000
Frente - C_f	1,0000
Índice Local - F_l	1,0000
Topogr. - F_t	1,0000
Valor Unitário homogeneizado. (Vul.):	R\$ 432,00/m ²

ELEMENTO N.º 04

Área do Terreno:	250,00 m ²
Frente t:	10,00 m
Valor do Terreno:	R\$ 120.000,00
V. Unitário:	R\$ 480,00/m ²
Esquina - C_e	1,0000
Elasticidade - F_i	0,9000
Profundidade - C_p	1,0000
Frente - C_f	1,0000
Índice Local - F_l	1,0000
Topogr. - F_t	1,0000
Valor Unitário homogeneizado. (Vul.):	R\$ 432,00/m ²

ELEMENTO N.º 05

Área do Terreno:	250,00 m ²
Frente t:	10,00 m
Valor do Terreno:	R\$ 125.000,00
V. Unitário:	R\$ 500,00/m ²
Esquina - C_e	1,0000
Elasticidade - F_i	0,9000
Profundidade - C_p	1,0000
Frente - C_f	1,0000
Índice Local - F_l	1,0000
Topogr. - F_t	1,0000
Valor Unitário homogeneizado. (Vul.):	R\$ 450,00/m ²

ELEMENTO N.º 06

Área do Terreno:	250,00 m ²
Frente t:	10,00 m
Valor do Terreno:	R\$ 125.000,00
V. Unitário:	R\$ 500,00/m ²
Esquina - C_e	1,0000
Elasticidade - F_i	0,9000
Profundidade - C_p	1,0000
Frente - C_f	1,0000
Índice Local - F_l	1,0000
Topogr. - F_t	1,0000
Valor Unitário homogeneizado. (Vul.):	R\$ 450,00/m ²

ELEMENTO N.º 07

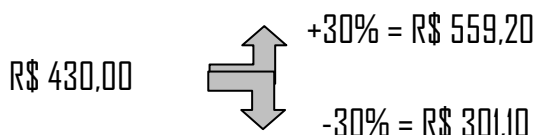
Área do Terreno:	182,40 m ²
Frente t:	10,00 m
Valor do Terreno:	R\$ 85.000,00
V. Unitário:	R\$ 466,00/m ²

Esquina - C _e	1,0000
Elasticidade - F _i	0,9000
Profundidade - C _p	1,0000
Frente - C _f	1,0000
Índice Local - F _l	1,0000
Topogr. - F _t	1,0000
Valor. Unitário homogeneizado. (Val.):	R\$ 419,00/m ²

07.3.2. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

$$\text{média} = (414,00 + 414,00 + 432,00 + 432,00 + 450,00 + 450,000 + 419,00)/7$$

$$\text{média} = 3.011,00/7 = \text{R\$ } 430,00/\text{m}^2$$



Todos os elementos foram aproveitados, assim, fica demonstrado que os valores pesquisados não apresentam discrepância, podendo ser utilizado o valor encontrado acima que é de: **R\$ 430,00/m²**.

08. NÍVEL DE RIGOR ATINGIDO

De acordo com a Norma a avaliação alcançou o nível **NORMAL**.

09. AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

Área de terreno:- 250,00 m².

09.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

O terreno, constituído do imóvel da Rua Bahia, nº 90, do Jardim Esplanada, com a área de 250,00 metros quadrados cada lote, cujo valor será determinado pelo método comparativo, utilizando-se para isso da seguinte fórmula:

O valor do terreno será:

$$V_t = A \times V_{ub} \times C_p \times C_f \times F_t \times C_e, \text{ sendo}$$

V_t = Valor do terreno

A = Área do terreno utilizada

V_{ub} = Valor unitário básico saneado = R\$ 430,00/m²

$$C_p = \text{Fator profundidade}$$

$$C_p = (P_m/P_e)^{1/2} = (C_{p_{\min}}/C_p)^{1/2} = 1,000$$

$$C_f = \text{Fator testada}$$

$$C_f = (F_r/F_p)^{1/4} = 1,000$$

$$F_t = \text{Fator topografia}$$

$$F_t = 1,0000$$

$$C_e = \text{Fator local} = 1,00$$

então:

$$V_t = A \times V_{ub} \times C_p \times C_f \times F_t \times C_e$$

$$V_t = 250,00 \times 430,00 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,00$$

$$\underline{V_t = R\$ 107.500,00}$$

10. CONSTRUÇÕES/BENFEITORIAS

10.1. DESCRIÇÃO

A edificação consta de uma casa de moradia, possivelmente com três dormitórios, sala, copa, cozinha, banheiro social, garagem para autos e varanda para área de serviços, estando o imóvel em regular estado de conservação.

Relatório Fotográfico:





10.2. CUSTOS CONSIDERADOS

Os custos considerados, serão segundo os **Custos de Edificações Sinduscon**, adequados ao custo específico de construções residenciais, com referência aos custos da publicação do Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Custos Unitários de Edificações Sinduscon	
Mês de referência março/2.021	
Etapas	Residencial
Custo/m ² (R\$)	1.556,33

10.3 - CÁLCULOS

Para efeito de depreciação considerou-se as idades aparentes e os estados de conservação; especificadas na avaliação; aplicando-se o método de Ross-Heidecke e ainda considerou-se o estado atual das obras.

$$d = (100-k)/100$$

10.4 – CUSTO DAS CONSTRUÇÕES

Descrição	Quantidade	Unidades
Custo unitário Pini	1.556,33	R\$/m ²
Área considerada	167,00	M ²
Estado de conservação	E	
Idade Aparente	46	
Fator K	45,60	%
Fator de incidência na comercialização	100,00	%

$$V_c = \{[1.556,33R\$/ m^2 \times (100 - 45,60/100)] \times 1,00 \times 167,00 m^2\}$$

$$V_c = R\$ 141.400,00$$

11. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor do terreno.....R\$ 107.500,00
Valor das benfeitorias.....R\$ 141.400,00
Valor Total**R\$ 248.900,00**

12. CONCLUSÃO

O valor encontrado para o imóvel situado a Rua Bahia nº 90, Jardim Esplanada, na cidade de Altinópolis/SP, descritos e identificados anteriormente, tem o seu valor, dentro dos preceitos básicos da Engenharia de Avaliações, e, considerando-se o mercado imobiliário e às condições econômica financeira da atualidade na região, para o mês de abril de 2.021 é o de:

- R\$ 248.900,00 (Duzentos e quarenta e oito mil e novecentos reais).

13. ENCERRAMENTO

Encerra o presente trabalho, em 14 laudas, ficando o signatário a disposição dos Interessados, para esclarecimentos que se fizerem necessários.

Franca, 07 de abril de 2.021.



Osvaldo Cesar Aimoli
Engenheiro Civil
Crea.: 060089566.4