

C a r l o s R o s e l l E n g e n h a r i a C i v i l

Tel. 11 97233-1512

E-mail: carlosrosellnanin@gmail.com

Endereço: Rua Rio Grande no. 57 – SP/Capital

CREA/SP No. 5060940313

Solicitante/Contratante: Invista Crédito e Investimento S.A

Carlos Rosell Nanin Villanueva, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia, sob o nº 5060940313, vem mui respeitosamente apresentar às conclusões de seu trabalho, consubstanciadas no presente

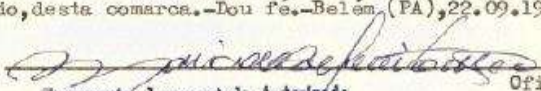
LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo determinar o “valor de venda” e o “valor de liquidação forçada” correspondente a propriedade descrita na matrícula no. 153AK, tratando-se do lote de terreno localizado à Rodovia Augusto Montenegro s/n , no Bairro de Vila do Icoaraci, Município de Belém, Estado do Pará.

MATRÍCULA	FOLHA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SEGUNDO OFÍCIO — BELÉM-PARÁ LIVRO N.º 2 <u>AK</u> REGISTRO GERAL
-153-	-153-	

DATA:-22.09.1980.-IMÓVEL:-Terreno localizado à Rodovia Augusto Montenegro, sem número, à Vila de Icoaraci, município e comarca desta Capital, medindo 10,00m. de frente por 45,00m. de fundos em ambas as laterais, limitando-se pela frente, com a citada Rodovia, pela lateral direita e lateral esquerda, com quem de direito e pelos fundos, com a Primeira Travessa;-PROPRIETÁRIO:-CURTUME MACUARY S/A.-INDÚSTRIA, CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO, com sede no município de Ananindeua, comarca desta Capital, CGC nº 04.826.707/0001-02;-registro anterior: Parte do que consta transcrito no livro 3-H, fls. 354, sob o nº de ordem 17.997, em 04.03.1927, do arquivo do Primeiro Ofício, desta comarca.-Dou fé.-Belém (PA), 22.09.1980,-----P.-26.497.-


 Oficial.-

Escrevente Juramentado Autorizado

A matrícula não fornece informações cruciais para a localização do terreno, como número do lote e quadra, confrontantes, distancia a algum ponto referencial, o que impossibilita a pesquisa junto a Prefeitura do Município para visualizarmos a área em questão.

Não há informações na matrícula sobre a existência de área construída no local, portanto, deixaremos de apreciar este item no presente trabalho.

A Avenida Augusto Montenegro (considerada antes como Rodovia), possui 14,00 km de extensão, sendo uma das principais avenidas do Município de Belém. É uma importante via da Região Metropolitana, pois corta vários bairros, como Parque Guajará, Tenoné, Agulha, Águas Negras, Benguí, Parque Verde, Coqueiro e Campina de Icoaraci.

O trecho correspondente ao Bairro Campina do Icoaraci (local onde insere-se o bem avaliando) apresenta comércio e residências de padrão modesto e alta densidade de ocupação, conforme fotos abaixo.





Segundo a norma NBR 14.653, por definição, o termo “valor de venda”, refere-se a quantia mais provável pela qual se negocia um bem, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam por qualquer circunstância, forçados a comercializá-lo ou adquiri-lo.

O “valor de liquidação forçada” de acordo com a citada norma é o valor a ser adotado para uma situação de venda compulsória do Bem, fixando-se a taxa de 70% (setenta por cento) do valor de venda, como o valor de liquidação.

QUADRO RESUMO DO VALOR APURADO

Base: maio/2024

Os valores apurados neste trabalho, são baseados em uma avaliação feita remotamente, por meio de imagens via satélite e pesquisa imobiliária obtida nos portais imobiliários, portanto, sem a presença física deste subscritor no local.

As informações aqui contidas atendem às exigências da NBR-14653, no que concerne ao grau de fundamentação e precisão deste laudo, sendo enquadrado no nível I e III.

Valor de Venda	R\$ 146.035,66
valor de liquidação forçada	R\$ 102.224,96

1– Considerações Técnicas do Presente Trabalho:

1.1.1 - Com o intuito de obter-se o “valor de mercado” do imóvel avaliando serão adotadas as atuais metodologias técnicas, ditadas pela norma brasileira da ABNT (Associação Brasileira das Normas Técnicas), as quais passamos a citá-las:

a) NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).

b) NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).

c) Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2019). (Instituto brasileiro de avaliações e perícias de engenharia).

d) NBR 12721 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios.

1.1.2- De acordo com a NBR 14.653, por definição, o termo “ valor de mercado”, refere-se a quantia mais provável pela qual se negocia um bem, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam por qualquer circunstância, forçados a comercializá-lo ou adquiri-lo.

1.1.3 - Em uma avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

- Método Direto: método que define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.

- Métodos Indiretos: métodos que definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

- O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode -se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.

- O método Evolutivo deverá ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão. O método Evolutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo -se o valor do terreno nu.

Deve ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando.

- O método da Quantificação do Custo de Reprodução se caracteriza por reproduzir os custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que se obtenha o padrão construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.

Tendo em vista a natureza do imóvel sob avaliação, empregaremos o Método Evolutivo, que segundo a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPESP – 2011”, item 9.3 :

“O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos”

1.1.4- Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos serão feitos por Tratamento por Fatores ou por Tratamento Científico, em conformidade com os itens 8.2.1.4.2 e 8.2.1.4.3 da NBR 14.653-3 .

1.1.5 – O grau de fundamentação e precisão do laudo, obedecerão ao preconizado na NBR 14653-2, (tabelas 1 e 2 da citada norma). No presente estudo, adotaremos o grau I considerando-se que não foi feita a inspeção in loco do imóvel e da região onde este se insere.

TABELA 1

Graus de fundamentação por tratamento de fatores

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

2 - Descrição do Imóvel Avaliando

Conforme matrícula no. 153AK, a referida propriedade possui área de terreno com 450,00 m², com as seguintes medidas e confrontações:

local	medida	confrontante
frente	10 m	Rodovia Augusto Montenegro
Lateral direita	45 m	Não informado na matrícula
Lateral Esquerda	45 m	Não informado na matrícula
fundos	10 m	Não informado na matrícula

2.1 - Características Gerais do Imóvel Avaliando

- Quanto a Microrregião

Trata-se de caracterizar o imóvel avaliando em relação ao seu entorno:

- 2.1 - Tipos de Via (principal e secundária);
- 2.2 - Acessibilidades do Imóvel no Contexto Urbano;
- 2.3 - Melhoramentos públicos Existentes (pavimentação, energia elétrica, etc.);

Quadro Resumo das Características Observadas na Microrregião

uso predominante	urbano
Distribuição da ocupação	Horizontal
Área sujeita a enchentes	Não
Transporte coletivo	Ônibus – até a entrada do loteamento
Equipamento comunitários	Dotada de todos os melhoramentos públicos
Intensidade de Tráfego	alto na via do logradouro
Nível de Escoamento	Bom
Principais Vias de Acesso	Av. Augusto Montenegro

2.2 – Melhoramentos Públicos

O referido logradouro apresenta:

- a) infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
- b) infraestrutura para distribuição de água potável;
- e) infraestrutura para comunicações;
- g) acesso por transporte público;

3 – Avaliação

Conforme o informado no item “ 01 – considerações preliminares “ não há imagens disponíveis para apurar as características intrínsecas e extrínsecas do bem sob estudo, no que concerne a topografia, consistência do solo, portanto, será adotada uma postura conservadora no cálculo do seu valor de venda.

De acordo com o tópico “– Considerações Técnicas para a Elaboração do Presente Estudo “, este trabalho será elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

“A metodologia aplicada para apurar o valor de venda do bem sob estudo é o Comparativo Direto de Dados de Mercado onde o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos”

Foram localizadas 02 (duas) ofertas de terreno (s/construções no local), no condomínio Bougainville Belem, com endereço Rodovia Augusto Montenegro, 2949.

3.2 – Valor do Terreno

FATORES APLICADOS AO TERRENO

OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimava dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

AREA: Comparação entre o tamanho da área avaliando e as amostras imobiliárias.

3.2 – Cálculo do valor do Terreno

Pesquisa imobiliária encontra-se em arquivo anexo, o valor do terreno será dado pela expressão: $V_t = q * S$ onde

V_t = valor do terreno;

S = área do terreno;

q = valor unitário por metro quadrado homogeneizado;

Logo, tem-se:

homogeneização por tratamento de fatores				
Dados do imóvel avaliando				
frente avaliando	10,00			
area avaliando	450,00			
elementos	V oferta	valor terreno/m2	area terreno	frente
1	R\$ 72.000,00	300	240	10
2	R\$ 72.000,00	300	240	10
Homogeneização de valores				
elementos	valor terreno/m2	fator area	fator frente	valor homog
1	300	1,081745654	1	324,5236962
2	300	1,081745654	1	324,5236962
			media	324,5236962
			med sup	421,880805
			media inf	227,1665873
			desv pad	0
			coef var	0,00%
(q)preço metro quadrado	R\$ 324,52			
area do terreno (m2)	450,00			
valor terreno	R\$ 146.035,66			

3. 2 – Valor de Mercado

O valor de mercado apurado para o bem em tela é de R\$ 146.035,66 em números redondos.

O valor de liquidação forçada, será calculado como 70% do valor de venda da propriedade, sendo assim, tem-se:

$$VL = V_{\text{mercado}} * 0,7$$

$$VL = R\$ 146.035,66 * 0,7 = R\$ 102.224,96$$

13

ELEMENTOS IMOBILIÁRIOS			FICHA	1
data da pesquisa			oferta	X
terreno		edificio		
informação	Adélia Luz		contato	
tel:	(91)98301-5670			
			redução 10% do valor	
			fator elasticidade da oferta	
valor oferta	R\$ 80.000,00		72.000,00	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO DA OFERTA :				
endereço:	Rodovia Augusto Montenegro, 2949		no.	
bairro	Campina de Icoaraci			
setor				
i fiscal				
DADOS CONSTRUTIVOS			DADOS TERRENO	
área constr	m2		área terreno (m2)	240
padrão constr			frente	10
índice constr			tx de ocupação	
idade	anos		coef aprov	
conservação	regular		max aprov	#DIV/0!
VivaReal COMPRAIR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR Início / Venda / PA / Lotes/Terrenos à venda em Belém / Campina de Icoaraci Icoaraci Lote/Terreno à Venda por R\$ 80.000 COD_VSIRD Rodovia Augusto Montenegro, 2949 - Campina de Icoaraci Icoaraci, Belém - PA VER NO MAPA COMPRA R\$ 80.000 Condomínio Não informado				

[COMPRA](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVOS](#)
[DESCOBRIR](#)
[FINANCIAMENTO](#)

[ANUNCIAR IMÓVEIS](#)
[ENTRAR](#)

Terrenos residenciais e empresariais

Infraestrutura completa

Adoção de iluminação pública

Sistema de água e esgoto e muito mais.

Sabe porque vale a pena investir em **Loteamento**?

5 motivos para viver no **Bougainville Belém**

acompanhe a seguir

Os terrenos sempre foram, principalmente se a aquisição for feita em uma **área em expansão**. Ao adquiri-los, o comprador terá um investimento que valerá dentro de dois anos, em **média, 70% do que valia** à época da negociação.

[Inicio](#) / [Venda](#) / [PA](#) / [Loteamento](#) Terrenos à venda em Belém / [Campina de Icoaraci](#) [Icoaraci](#)

Lote/Terreno à Venda, 240 m² por R\$ 80.000

[CDD, DGA - ADM - 31](#)

Rodovia Augusto Montenegro, 2949 - Campina de Icoaraci Icoaraci, Belém - PA [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 80.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado