

JOÃO ANTONIO NUNES DA CUNHA FILHO
PERITO AVALIADOR IMÓBILIARIO
CRECI/MS Nº 3.283
CNAI Nº 15.332

PARECER TÉCNICO PERICIAL

DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.

RUA FRANCISCO DOS ANJOS Nº 1.345, QUADRA 04, LOTE 13 – JARDIM ANÁPOLIS I -
BAIRRO PIONEIROS - CIDADE DE CAMPO GRANDE – MS

PERITO AVALIADOR
CRECI/MS 3.283
CNAI 15.332



PARECER TÉCNICO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.

1 – INTRODUÇÃO

A solicitação deste Parecer é da Sra. **ALESSSANDA DOS SANTOS**, portadora da Cédula de Identidade sob o nº 724,605, SSP/MS, e do Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 690.982.041-04, domiciliada na Rua Da DivisãO nº 975, CASA 1,426, Villagio Parati, CEP 79.081-650, Campo Grande – MS.

Este Laudo de Avaliação atende todos os requisitos da LEI. 653 / 78 que regulamenta a profissão de Corretor de imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066 / 2007 do COFECI – Conselho Federados Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT – NBR 14.653 -2- Avaliação de imóveis Urbanos.**

2 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o real valor do imóvel e realizar considerações sobre a avaliação realizada pelo Perito em Avaliações Imobiliárias Sr. JOÃO ANTONIO NUNES DA CUNHA FILHO.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

“Lote de terreno sob o nº 13 (treze) da quadra nº 04 (quatro), do loteamento denominado “Jardim Anápolis I,” Bairro Pioneiros, nesta capital, medindo 10,00 metros de frente por 20,00 metros da frente aos fundos, e área total de 200,00 metros quadrados, limitando-se: frente, com para a Rua Francisco dos Anjos; fundos com o lote nº 19; de um lado com o lote 14; e de outro lado , com o lote 12, onde encontra-se edificado um prédio residencial em alvenaria coberto de telhas, composto de sala, cozinha, com 30,24 metros quadrados de área construída, situado na Rua Francisco dos Anjos, nº 1.345.

Na vistoria foi constatado que no lote acima mencionado há a referida edificação mencionada acima, e algumas ampliações que não estão devidamente dentro das normas e padrões construtivos exigidos pela legislação vigente, não podendo fazer parte integrante da metragem total da área construída deste laudo, pois, não consta a sua averbação e lançamento devido na matrícula do imóvel em epigrafe, sendo que o terreno é totalmente murado nas divisas e confrontações.

4 – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: ALESSANDRA DOS SANTOS.

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TIPO DE IMÓVEL: Lote de terreno com edificação em alvenaria

CARACTERÍSTICAS: Lote do terreno, com 01 edificação Residencial em alvenaria.

ÁREA DO TERRENO: Aproximadamente, 200,00 m²

FRENTE: Com a Rua Francisco dos Anjos

FUNDOS: com o lote 19.

DE UM LADO: com o lote 14.

DE OUTRO LADO: com o lote 12.

IDADE DA CONSTRUÇÃO: 10 Anos

O imóvel caracteriza-se com as seguintes edificações:

- 01- Uma unidade com estrutura em alvenaria, com 02 quartos, sala, cozinha, e banheiro, com aproximadamente 30,24 metros quadrados, coberta com telhas de cerâmica, com todo o acabamento devido.

6 – CONTEXTO URBANO

O imóvel localiza-se no município de Campo Grande - MS, estando situado na Rua Francisco dos Anjos Nº 1.345, Quadra 04, Lote 13, "Jardim Anápolis I" Bairro Pioneiros. A localização apresenta todos os recursos de infraestrutura básica como transporte, escolas, comércio, rede de energia, rede de água, esgotamento sanitário, telefonia e iluminação pública.

7 – VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 10 /05/2.018 no turno da Tarde.

8 – ANÁLISE DO MERCADO IMÓBILIÁRIO

O mercado imobiliário de **Campo Grande-MS**, como todo o mercado imobiliário nacional, sofreu um aumento significativo desde o ano de 2007 em virtude de fatores favoráveis a construção civil, mas, não podemos deixar de se levar em consideração, a atual situação econômica do país que:

- Gera dificuldade para a Captação de recursos através de participação em ações na bolsa de valores no Brasil e exterior pelas principais construtoras do País.
- Cria maior complexidade, dificuldade e restrições para a concessão de créditos imobiliários nos Agentes Financeiros e nas Construtoras.

A região onde se localiza o Imóvel avaliando apresenta uma mescla de imóveis comerciais e residenciais, com predominância para imóveis residenciais.

9 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia avaliatória utilizada é **METODO COMPARATIVO** da Norma Avaliatória da ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TECNICAS – NBR – 14.653-2 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 – IMOVEIS URBANOS, Item **8.2.4**

Para a determinação do valor do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** em que o valor do imóvel é definido em comparação com imóveis similares, semelhante ao imóvel avaliando.

10 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

PESQUISA:

A pesquisa foi realizada no dia 10 de Maio de 2.018, e concentrou-se essencialmente na coleta de amostras de imóveis na própria região, que determinou uma qualidade e significância para o quadro amostral devido aos seguintes fatores:

- Os imóveis amostrados situam-se a uma distância de até 1500 mts. do imóvel avaliando
- As amostras foram coletadas através de fontes junto a proprietários e imobiliárias.
- Algumas amostras de terrenos apresentam edificações desprezíveis em função do seu estado precário de conservação, tendo unicamente valor como terreno.

QUADRO AMOSTRAL – AMOSTRAS DE TERRENOS

Nº	IMÓVEL	ENDEREÇO	VALOR R\$	ÁREA m ²	VALOR DO m ²
01	TERRENO	Rua Francisco dos Anjos	120.000,00	300,00	R\$ 400,00
02	TERRENO	Rua Benício Pires Freitas	50.000,00	130,00	R\$ 384,61
03	TERRENO	Rua Mirai	130.000,00	300,00	R\$ 361,11
04	TERRENO	Rua Joaquim P. Souza	95.000,00	300,00	R\$ 316,66
05	TERRENO	Rua Elvis Presley	150.000,00	474,00	R\$ 316,45
06	TERRENO	Rua Elvis Presley	140.000,00	475,80	R\$ 294,24
07	TERRENO	Rua Deolinda P. de Souza	100.000,00	360,00	R\$ 277,77
08	TERRENO	Rua 13 de Novembro	55.000,00	200,00	R\$ 275,00
09	TERRENO	Rua Joaquim P. de Souza	95.000,00	360,00	R\$ 263,88
10	TERRENO	Rua 13 de Novembro	50.000,00	200,00	R\$ 250,00
11	TERRENO	Rua Luis Pereira	80.000,00	360,00	R\$ 222,22
12	TERRENO	Rua Benício Pires de Freitas	39.000,00	195,00	R\$ 200,00
13	TERRENO	Rua Pompeu Ferreira da Silva	70.000,00	360,00	R\$ 194,44
14	TERRENO	Rua Iraque	70.000,00	360,00	R\$ 194,44
15	TERRENO	Rua Benício Pires de Freitas	90.000,00	592,92	R\$ 151,79

O Perito Imobiliário não apresenta o quadro amostral com o detalhamento das fontes de pesquisa.

10.1 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO m² DE TERRENO

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{soma do m}^2 \text{ das 15 amostras}}{15} = \frac{4.10,15}{15} = 273,50 \text{ R\$ / m}^2$$

Considera-se um intervalo de 20% de tolerância para tratamento matemático das amostras temos;

$$\text{Média final} = \text{Média Aritmética} + 20\% \\ - 20\%$$

$$\text{Média Final} = \text{R\$ / m}^2 + 20\% \quad 273,50 = 328,20 \text{ – Limite Superior} \\ - 20\% \quad = 218,80 \text{ – Limite inferior} *$$

Eliminando-se a amostra fora deste intervalo (Amostras 01,02,03,12,13,14,15), a Média Final será calculada nas 08 amostras que estão dentro da variação aceitável:

$$\text{Média Final} = \frac{\text{soma das 08 amostras}}{08} = \frac{2.216,22}{08} = 277,02 \text{ R\$ / m}^2$$

10.2 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

VALOR DO TERRENO = ÁREA DO TERRENO X MÉDIA FINAL

$$\text{AREA DO TERRENO } 200,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 277,02 = \text{R\$ } 55.404,00$$

11 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

VALOR DA BENFEITORIA = ÁREA CONSTRUIDA X VALOR DO CUB DE COMERCIALIZAÇÃO.

VALOR DA “ESTRUTURA EM ALVENARIA” = 30,24m² X R\$ 967,48 = R\$ 29.256,59

CUB DO R-1 (Residencia Unifamiliar) Padrão Baixo, conforme a norma (NBR 12.721 / 2006) = R\$ 1.127,61 /m² - SINDUSCON – MS – Abril / 2.018.

Considerou-se 85,80% do valor do CUB, em função da estrutura da construção estar carecendo de reformas e manutenções e fazendo-se as devidas depreciações, em relação a idade contrutiva dom imóvel. .

Neste estudo técnico levou-se em consideração o padrão construtivo, e principalmente do valor de mercado imobiliário da localização, e a região onde entra-se situado o imóvel.

11.1 COMPOSIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

$VI = (VT + VB) . FC$ onde

VALOR DO IMÓVEL = (VALOR DO TERRENO + VALOR DAS BENFEITORIAS) X FC

VALOR DO IMÓVEL = (R\$ 55.404,00 + R\$ 34.098,92)

VALOR DO IMÓVEL = (R\$ 84.660,59) X 1,3 = R\$ 110.058,76

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 111.000,00

Fator de comercialização segundo a NBR 14.653 é a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de edição e reedição, ou seja, se o fator de comercialização for maior que 1 significa que o mercado imobiliário do bairro tem uma demanda para este tipo de empreendimento.

Neste caso considerou-se o fator de comercialização de 1,3, ou seja, se for construído um empreendimento nos padrões do imóvel avaliando o mercado imobiliário determina no mínimo uma lucratividade de 30% sobre o empreendimento.

12 – CONCLUSÃO:

É do entender do perito avaliador que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL: R\$ 111.000,00
(Cento e onze mil reais)

Limite Inferior = R\$ 88.800,00
Limite Superior = R\$ 133.200,00

Os limites máximos e mínimos utilizados pelo Perito Avaliador tiveram uma variação de 10% para mais e 10% para menos, o que implica uma variação total de 20% significando que o grau de incerteza é considerável.

13 – ENCERRAMENTO

O presente Parecer de avaliação é composto de 07 paginas todas de um lado só rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta ultima.



Campo Grande-MS, 14 Maio de 2.018.

[Handwritten signature]
 João Antonio Nunes da Cunha Filho
 Perito avaliador Imobiliário

CRECI/MS: 3.283-CNAI: 15.332