

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Fasolo S/A. – Indústria e Comércio

Matricula 20.469

Rafael Pompermayer
Engenheiro Civil
CREA: 109.125-D

Bento Gonçalves, 01 de outubro de 2024.

1 INTERESSADOS:

Fasolo S/A. – Industria e Comércio

2 REGISTRO DO IMÓVEL:

Matrícula 20.469

Registro de imóveis da comarca de Bento Gonçalves

3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

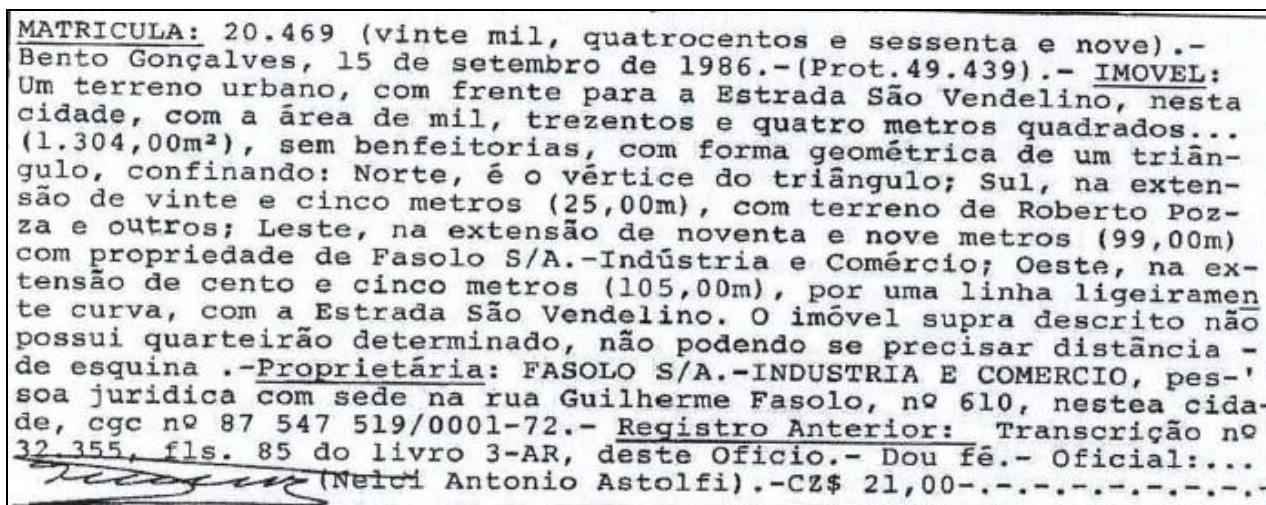
Matrícula 20.469:

Imagem da matrícula com a descrição do imóvel.

Características da área de terras e edificações a serem avaliadas:

A localização do terreno está inserida no zoneamento urbano do município de Bento Gonçalves.

O terreno possui topografia acidentada.

A propriedade não é cercada por nenhum tipo de tela ou muro em alvenaria ou concreto.

A matrícula não abriga benfeitorias.

4 OBJETIVO DO TRABALHO:

O presente trabalho tem como finalidade estabelecer o valor monetário da área da matrícula 20.469.

5 NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO:

O nível de precisão utilizado na avaliação será pelo METODO COMPARATIVO COM DADOS DE MERCADO (Método de vendas).

O trabalho enquadra-se na NBR 14653-2:2004, Anexo A, utilizando-se como referencial o uso do método comparativo com dados do mercado para formação do preço por metro quadrado de terrenos urbanizados de características semelhantes.

6 PRESSUPOSTOS:

O referido imóvel localiza-se em zona de ocupação intensiva 1 (ZOI1), no município de Bento Gonçalves, sendo ocupação predominante do entorno: residencial, comercial e industrial.

O terreno possui acesso a rua pavimentada.

O terreno pode ser servido pelo serviço de água potável, fornecimento de energia elétrica e coleta de lixo.

Não foram identificados vertentes ou “olho” d’água em outros pontos, que inviabilizam a utilização da área, visto que ela respeita a distância de APP determinada.

A zona em que se insere o imóvel está em expansão moderada, possuindo vários lotes disponíveis em suas proximidades.

Trata-se de área de grande extensão, sendo um dos locais do município com vasta área em zoneamento de liberais possibilidades.

Como o crescimento e adensamento não é esperado nesta região, pode-se considerar uma potencial desvalorização financeira da área.

7 PESQUISA DE VALORES E HOMOGENIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

PESQUISADOS:

Consultamos os sites de imobiliárias para levantamento do valor dos terrenos no entorno, sendo as que ofereciam dados mais consistentes foram a Top House, Imobiliária Milan, Pontual Imóveis, Imobiliária Aliança, Tomazi Imóveis e Imobiliária Correta os quais foram utilizados para formação dos valores (os quais são desenvolvidos a seguir).

Foram utilizados para homogeneização dos valores os seguintes critérios:

- Localização;
- Topografia do terreno;
- Dimensões;
- Existência de pavimentação e infraestrutura urbana.

8 MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:

Avaliação das áreas de terra

Método comparativo com dados de mercado, utilizando-se a reta de regressão linear com valor x área para sua elaboração.

Será utilizada área do terreno fornecida em matrícula.

BASE DE DADOS DE OFERTAS DE TERRENOS SIMILARES (Data base 22/09/2021)						
Oferta n°	Fonte	Cód./Oferta	Localização	área(m²)	valor(R\$)	Valor/m²
1	Top House	TH6613	Maria Goretti	2.754,00	2.110.000,00	766,16
2	Top House	TH6842	São Roque	1.074,75	1.190.000,00	1.107,23
3	Top House	TH6079	Universitário	695,00	758.000,00	1.090,65
4	Top House	TH7155	Universitário	359,43	365.000,00	1.015,50
5	Top House	TH5516	Universitário	360,00	350.000,00	972,22
6	Milan	6549	Universitário	429,00	250.000,00	582,75
7	Milan	6653	Universitário	574,00	350.000,00	609,76
8	Milan	6421	Universitário	475,00	420.000,00	884,21
9	Pontual	V4360	Maria Goretti	444,00	290.000,00	653,15
10	Imosul	IMS1270	Universitário	942,00	958.000,00	1.016,99
11	Aliança	ALCV3376	Maria Goretti	900,00	1.380.000,00	1.533,33
12	Aliança	ALCV3205	Universitário	420,00	900.000,00	2.142,86
13	Aliança	ALCVTE433	Universitário	396,00	228.000,00	575,76
14	Aliança	ALCV3400	Universitário	420,00	220.000,00	523,81
15	Aliança	ALCV3402	Universitário	517,40	220.000,00	425,20
16	Tomazi	TMSV501	Maria Goretti	295,00	318.000,00	1.077,97
17	Tomazi	TMSV462	Universitário	510,20	640.000,00	1.254,41
18	Tomazi	TMSV1125	Universitário	360,00	365.000,00	1.013,89
19	Tomazi	TMSV956	Universitário	390,00	280.000,00	717,95
20	Tomazi	TMSV920	Universitário	368,00	244.000,00	663,04
21	Correta	CRRV319	Universitário	1.722,00	1.500.000,00	871,08

RESUMO DOS RESULTADOS

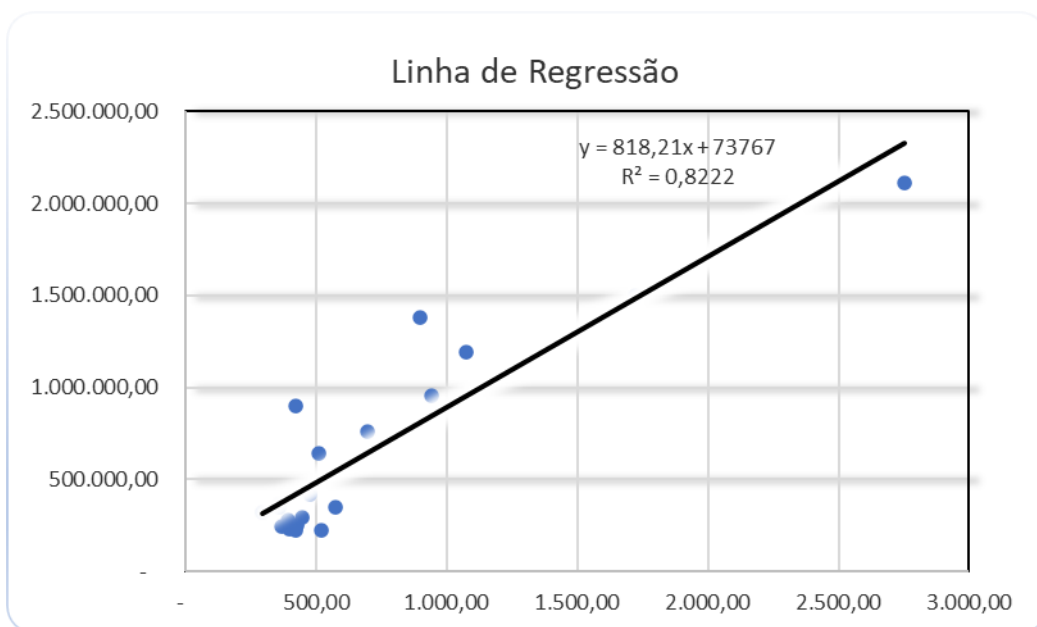
Estatística de regressão	
R múltiplo	0,906753817
R-Quadrado	0,822202485
R-quadrado ajustado	0,812844721
Erro padrão	226613,7443
Observações	21

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	4,5121E+12	4,5121E+12	87,8631361	1,47667E-08
Resíduo	19	9,75722E+11	51353789086		
Total	20	5,48783E+12			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	73766,69129	77659,20894	0,949876934	0,354101879	-88775,90107	236309,2836	-88775,90107	236309,2836
área(m²)	818,2062674	87,28898662	9,373533811	1,47667E-08	635,5083187	1000,904216	635,5083187	1000,904216

RESULTADOS DE RESÍDUOS			
Observação	Previsto(a) valor(R\$)	Resíduos	Resíduos padrão
1	2327106,752	-217106,7517	-0,982936088
2	953133,8772	236866,1228	1,0723953
3	642420,0471	115579,9529	0,523280395
4	367854,57	-2854,569985	-0,012923872
5	368320,9476	-18320,94756	-0,082946847
6	424777,18	-174777,18	-0,791291824
7	543417,0888	-193417,0888	-0,875682747
8	462414,6683	-42414,66831	-0,192029533
9	437050,274	-147050,274	-0,665760139
10	844516,9952	113483,0048	0,513786605
11	810152,332	569847,668	2,579946655
12	417413,3236	482586,6764	2,184878435
13	397776,3732	-169776,3732	-0,768651011
14	417413,3236	-197413,3236	-0,893775429
15	497106,614	-277106,614	-1,254581394
16	315137,5402	2862,459825	0,012959593
17	491215,5289	148784,4711	0,673611598
18	368320,9476	-3320,947557	-0,015035365
19	392867,1356	-112867,1356	-0,510998299
20	374866,5977	-130866,5977	-0,592489642
21	1482717,884	17282,11623	0,078243609



Memória de cálculo do valor da área avaliada:

Coeficiente de correlação:

$$y = 818,21x + 73.767,00$$

Matrícula 20.469			
x (m²)	=	1.304,00	(área do terreno avaliado)
y(R\$)	=	1.140.707,66	(valor bruto da área avaliada)
Fator Localização	=	0,50	
y(R\$)	=	570.353,83	(valor em reais da área avaliada)

VALOR TOTAL DA ÁREA AVALIADA	R\$ 570.353,83
------------------------------	---------------------------

Memória de cálculo:

Área x Área + intersecção

$$1.304,00 \times 818,2062674 + 73.766,69129 = 1.140.707,66$$

Valor bruto da área avaliada x 0,50 = valor da área avaliada

$$1.140.707,66 \times 0,50 = 570.353,83$$

Avaliação com objetivo a obtenção do valor das áreas de terra comparado com elementos similares a sua característica.

CONCLUSÃO:

Com base nos dados e resultados obtidos através do METODO COMPARATIVO COM DADOS DE MERCADO (Método de vendas) e METODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO, baseado na NBR 14653-2:2004, Anexo A, obtêm-se seguintes valores de avaliação, conforme tabela abaixo:

QUADRO RESUMO DAS AVALIAÇÕES:

Descrição	Valor (R\$)
Terreno matrícula 20.469	570.353,83
VALOR TOTAL DE PATRIMÔNIO AVALIADO	570.353,83

Com base nos resultados obtidos, tem como valor total da avaliação R\$ 570.353,83 (quinhentos e setenta mil, trezenos e cinquenta e três reais e oitenta e três centavos), para o terreno.

Cada avaliador segue critérios e biografia específica que mesmo amparadas na mesma norma técnica podem gerar valores diferentes.

Todos os dados são de responsabilidade do autor e passíveis de comprovação.

O presente laudo é composto de 07 páginas incluindo laudo, fotografias e planilhas.



Rafael Pompermayer
Engenheiro Civil
CREA: 109.125-D

Bento Gonçalves, 01 de outubro de 2024.