



LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

O Laudo de Avaliação demonstrado tem por finalidade prover um laudo completo compatível com as exigências técnicas da NBR 14.653, Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos.



(Imagem do imóvel avaliado).

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº --- /2023

Endereço do imóvel: AV BEIRA MAR, nº 1050


Bairro: MEIRELES

FORTALEZA/CE

LAUDO DE AVALIAÇÃO/ANO 2023

Folha resumo

Fortaleza, 16 de Novembro /2023

Endereço do imóvel: AV BEIRA MAR, nº 1050		
Cidade: Fortaleza	UF: CE	
Objetivo da avaliação: chegar a um valor de comercialização do imóvel em questão		
Finalidade da avaliação: comercial/valor		
Solicitante e/ou interessado: Item comprador		
Proprietário: Indiferente		
Tipo do imóvel: Comercial		
Área do imóvel: 377 m ²		
Área do terreno: indiferente	Área construída: indiferente	
Metodologia: comparativa por metragem quadrada de região		
Especificação: Grau de fundamentação: comparativo Grau de precisão: médio		
Pressupostos e ressalvas: Não foi realizada visita direta do avaliador		
Valor mínimo do campo de arbítrio do imóvel: 1407	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel 1407 M ²	



Valor adotado na avaliação do metro quadrado: 9.868 EM BRANCO: CORREÇÕES	



ÍNDICE

1 – SOLICITANTE:.....	6
2 – OBJETIVO:	6
3 – FINALIDADE.....	6
4 – PROPRIETÁRIO:	6
5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	6
6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	7
6.1 – Localização	7
6.2 – Acesso	7
6.3 – Caracterização da Região	7
6.4 – Descrição do imóvel.....	7
6.4.1 – Terreno.....	7
6.4.2 – Descrição das Edificações e Benfeitorias:	7
7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
8 – METODOLOGIA.....	8
8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	8
8.2 – Aproveitamento Eficiente	8
9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
9.1 – Grau de Fundamentação.....	9
9.2 – Grau de Precisão.....	10
10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	10
11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	11
12 – CONCLUSÃO:	13
13 – ANEXOS.....	Erro! Indicador não definido.



LAUDO DE AVALIAÇÃO / 2023

Em atendimento à solicitação da senhora Rhayana Coelho, delegou-se a essa imobiliária, Creci:452 J ,a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado cidade de Fortaleza AV BEIRA MAR, nº 1050, Bairro MEIRELES, estado do Ceara .

1 – SOLICITANTE

Comprador

2 – OBJETIVO

Determinar o valor venal do imóvel.

3 – FINALIDADE

Subsidiar o processo de aquisição do imóvel.

4 – PROPRIETÁRIO

Indiferente para os fins dessa avaliação

5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel localizado Rua Vicente Leite, nº 1695, a qual esses solicitam a avaliação do mesmo. Quanto às edificações e benfeitorias existentes no imóvel não foram considerados para os fins dessa avaliação de compra, a pedido do cliente comprador. Não houve vistoria no imóvel.

Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com metragem quadrada ora aferida.



6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 – Localização

AV BEIRA MAR, nº 1050, Bairro Meireles , Município de Fortaleza, CE .

Coordenadas:

Latitude: -3.725023

Longitude: 38.490751

6.2 – Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Rua Vicente Leite, nº 1695, Bairro Aldeota

6.3 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo heterogêneo sem o aspecto inclinado. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana e marítima: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas asfaltadas e calçadas e principais serviços públicos e privados, fácil acessibilidade farto serviço de transporte público, etc., e com grande densidade de ocupacional: residencial e comercial.

6.4 – Descrição do imóvel

Trata-se de um imóvel urbano residencial de medida 377 m².

6.4.1 – Terreno

Área de 377 m², situada nesta capital tratando-se de um apartamento em área nobre da cidade de Fortaleza, frente mar e com boa disposição e localização

6.4.2 – Descrição das Edificações e Benfeitorias

Não houve vistoria no imóvel para atestar.



7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

8 – METODOLOGIA

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método comparativo que buscou por meio de portais e conhecimento geral o valor médio da metragem quadrada em questão por meio de portais e outros estudos. A amostra no período considerado é de 2.675 casas, apartamentos e outros tipos de imóveis residenciais. Essa evolução dos preços dos imóveis resulta em um preço por metro quadrado médio atual para casas residenciais em Meireles de R\$ 9.868. Para a avaliação da área de terreno, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:

“... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.*

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

8.2 – Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2: *“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.*



9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1 – Grau de Fundamentação

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

TABELA 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	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
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a 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 heterogênea.				

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados 4 pontos, correspondentes à soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.



TABELA 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores – Item 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-2

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 04 pontos e atendido as exigências da norma no grau I todos os itens atendem à exigência da norma no grau II, conseqüentemente, o trabalho avaliatório será enquadrado no **GRAU I**.

9.2 – Grau de Precisão

TABELA 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau I**.

10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.2. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do bem avaliando.



Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra. Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de local, topografia e ajuste.

O que prevê a NBR 14653-2:

- 1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos*
- 2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis
- 3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogêneos, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

ITEM	Área	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	377,61	3.167.000,00	3.726.000,00	4.000.000,00

Não houve vistoria no imóvel.

QUADRO RESUMO

ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	377,61	3.167.000,00	3.726.000,00	4.000.000,00



Edificações/ Benfeitorias	Não houve vistoria		
TOTAL	-----	-----	-----



12 – CONCLUSÃO:

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor Venal mais representativo para o imóvel em questão é de **R\$ 3.726.000,00**.

O presente laudo foi elaborado constando 13 folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

Fortaleza, 16 de Novembro de 2023 .

Gerente de venda: Marcos Antonio Hitzschky Rola Júnior

 Creci:3612
Marcos A. H. R. Júnior

Gerente de venda: Marcos Antônio Hitzschky Rola Júnior ,
Creci:3612

Imobiliária: Mega ADM de imóveis: Creci 452 J

Le



Contrato laudo_completo.pdf

Código do documento #bbc37d3f0d619eedec3f768befee493e8c72b4b9ab3d9193824f24f62dd66c4b



Assinaturas



Marcos Antonio Hitzschky Rola Júnior
marcosantonio@megaimoveisprime.com
Assinou


Marcos A. H. R. Júnior

Eventos do documento

16/11/2023 12:51:40

Documento número bbc37d3f0d619eedec3f768befee493e8c72b4b9ab3d9193824f24f62dd66c4b criado por Rafael Silva. Email: rafaelsilva@megaimoveisprime.com

16/11/2023 12:51:49

Assinante Marcos Antonio Hitzschky Rola Júnior (Email: marcosantonio@megaimoveisprime.com) foi adicionado ao documento bbc37d3f0d619eedec3f768befee493e8c72b4b9ab3d9193824f24f62dd66c4b

16/11/2023 14:37:31

Assinante Marcos Antonio Hitzschky Rola Júnior (Email: marcosantonio@megaimoveisprime.com) recebeu documento bbc37d3f0d619eedec3f768befee493e8c72b4b9ab3d9193824f24f62dd66c4b

16/11/2023 12:52:34

O documento bbc37d3f0d619eedec3f768befee493e8c72b4b9ab3d9193824f24f62dd66c4b recebeu o status de aceite

Hash do documento original

(SHA256): bbc37d3f0d619eedec3f768befee493e8c72b4b9ab3d9193824f24f62dd66c4b

Este log pertence única e exclusivamente ao documento de HASH acima