

14. IMÓVEL 04 - CASTANHAL / PA:

14.1 TERRENO

Referenciado um observador que esteja localizado na Rua Comandante Francisco de Assis, olhando para a frente do imóvel, o lote possui 19,00m (frente), 60,00m em ambos os lados e 19,00m nos fundos, encerrando uma área de 1.140,00m².

Terreno predominantemente plano

A profundidade equivalente (A/f) = $1.140,00 / 19,00 = 60,00m$

Terreno Paradigma:

A testada de referência foi adotada de 15,00m, a profundidade mínima de 30,00m e a máxima de 60,00m.

14.2 BENFEITORIAS

Uma casa usada como escritório com área construída de 597,00 m².

No piso térreo há uma recepção, 05 salas, uma cozinha e um banheiro. No piso superior há 03 suítes e um terraço. Na área externa há uma piscina, uma churrasqueira e uma edícula. Na edícula há um depósito e um banheiro no térreo, um salão e um depósito no piso superior.

Toda a construção foi executada com alvenaria de tijolos cerâmicos; todos os ambientes receberam acabamentos e peças de alta qualidade; cobertura com telhado cerâmico. No piso da maioria dos ambientes há tábuas de madeira, nos banheiros há piso de granito, na cozinha há piso e paredes de granito, nas paredes tinta acrílica sobre massa fina, forro de madeira, janelas de vidro temperado, escada de acesso ao pavimento superior com piso em granito.

A construção aparenta idade de 15 anos e estado de conservação “necessitando de reparos simples”, consoante classificação de Heidecke.

O padrão da edificação é superior de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

As fotografias ora anexadas, ilustram a obra do imóvel.

15. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 04:

15.1 Critério

O critério de avaliação do imóvel será o do Método Comparativo de Dados de Mercado, no qual são comparados imóveis equivalentes e situados na mesma região, e desta maneira, determina-se um valor justo e real do imóvel em pauta.

A comparação com áreas e avaliações situadas no mesmo setor, com as devidas Homogeneizações, dará o valor dos imóveis com o qual o Requerente os venderia normalmente.

15.2 Normas

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011".

15.3 - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos:

Dados gerais do imóvel avaliando:	
Área do terreno avaliando =	1140,00 m ²
O lote possui 19,00m (frente), 60,00m (lateral esquerda)	
60,00m (lateral direita) e 19,00m de fundos = 1.140,00m ²	
(referência de quem olha da rua para o imóvel)	
Terreno plano, formato regular	
A profundidade equivalente (A/f) = 1.140,00 / 19,00 = 60,00m	
Área dos terrenos (2ª Zona - Grupo I: Residencial Horizontal Médio)	
Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Ibape SP 2011	

Para obtenção do valor do terreno foram pesquisados os seguintes imóveis, semelhantes ao avaliado:

Elemento 01			
Local:	Bairro Nova Olinda		
Município:	Castanhal - PA		
Endereço:			
Imóvel:	Casa padrão médio		
Área Terreno =	250,00	m²	
Testada =	10,00	m	Profundidade = 25,00 m
Topografia =	plano		Área Construída = 300,00 m²
Idade aparente =	20		Estado de conservação = necessitando de reparos simples
Contato =	Corretora Sra. Naurea tel: (91) 9.8941.1080		
Preço =	R\$ 400.000,00		Oferta / Transação: Oferta Data: 07/17
Obs. =			

Elemento 02			
Local:	Bairro Nova Olinda		
Município:	Castanhal - PA		
Endereço:			
Imóvel:	Casa padrão simples		
Área Terreno =	230,00	m²	
Testada =	10,00	m	Profundidade = 23,00 m
Topografia =	plano		Área Construída = 140,00 m²
Idade aparente =	20		Estado de conservação = necessitando de reparos simples
Contato =	Sra. Salme tel: (91) 9.8742.7284		
Preço =	R\$ 300.000,00		Oferta / Transação: Oferta Data: 07/17
Obs. =			

Elemento 03			
Local:	Bairro Nova Olinda		
Município:	Castanhal - PA		
Endereço:			
Imóvel:	Casa padrão simples		
Área Terreno =	230,00	m²	
Testada =	10,00	m	Profundidade = 23,00 m
Topografia =	plano		Área Construída = 150,00 m²
Idade aparente =	20		Estado de conservação = necessitando de reparos simples
Contato =	Vilani Imóveis tel: (91)3711.6135		
Preço =	R\$ 250.000,00		Oferta / Transação: Oferta Data: 07/17
Obs. =			

Elemento 04			
Local:	Bairro Nova Olinda		
Município:	Castanhal - PA		
Endereço:	Alameda das Orquídeas		
Imóvel:	Casa padrão simples		
Área Terreno =	230,00	m ²	
Testada =	10,00	m	Profundidade = 23,00 m
Topografia =	plano		Área Construída = 150,00 m ²
Idade aparente =	20		Estado de conservação = necessitando de reparos importantes
Contato =	Sr. Joe tel: (91) 9.8515.9515		
Preço =	R\$ 240.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 07/17
Obs. =			

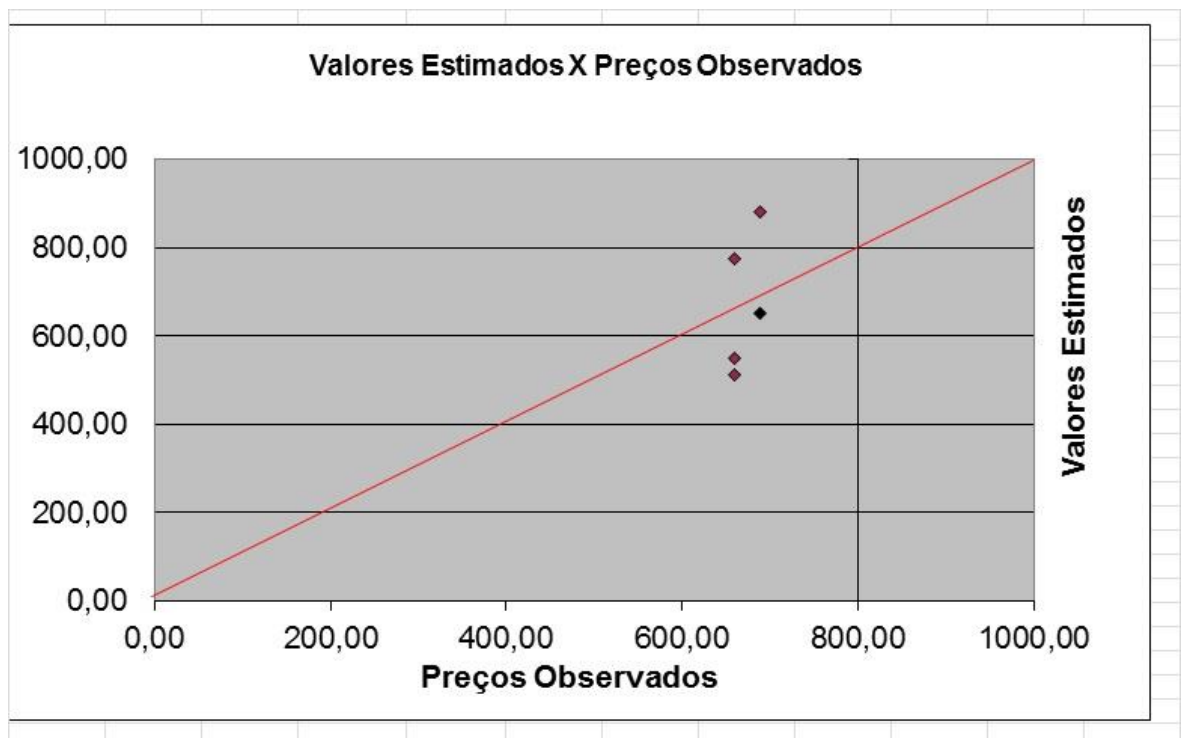
Elemento 05			
Local:	Bairro Nova Olinda		
Município:	Castanhal - PA		
Endereço:	Alameda das Flores		
Imóvel:	Casa padrão simples		
Área Terreno =	250,00	m ²	
Testada =	10,00	m	Profundidade = 25,00 m
Topografia =	plano		Área Construída = 350,00 m ²
Idade aparente =	20		Estado de conservação = necessitando de reparos simples
Contato =	Kobayashi Imóveis tel: (91) 3721.6094		
Preço =	R\$ 500.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 07/17
Obs. =			

15.4. - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos

Desconto das Construções:

N	PREÇO R\$	Ff	ÁREA DE TERRENO m2	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m ²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENEFÍCIARIAS R\$	VT R\$	Vut R\$/m2		
1	400.000,00	0,90	250,00	Casa padrão médio	20	70	300,00	e	18,10	0,7349	0,786	197.134,68	162.865,32	651,46		
2	300.000,00	0,90	230,00	Casa padrão simples	20	70	140,00	e	18,10	0,7349	0,786	91.996,18	178.003,82	773,93		
3	250.000,00	0,90	230,00	Casa padrão simples	20	70	150,00	e	18,10	0,7349	0,786	98.567,34	126.432,66	549,71		
4	240.000,00	0,90	230,00	Casa padrão simples	20	70	150,00	e	18,10	0,7349	0,786	98.567,34	117.432,66	510,58		
5	500.000,00	0,90	250,00	Casa padrão simples	20	70	350,00	e	18,10	0,7349	0,786	229.990,46	220.009,54	880,04		
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO															
a	DEPRECIACÃO (%)															
b	-															
c	0,32															
d	2,52															
e	8,09															
f	18,10															
g	33,20															
h	52,60															
i	75,20															
	100,00															
Custo Básico de Construção R8N Sinduscon					Junho	2017	R\$	1.137,67								

Valores Estimados					
1	2	4	5	5	6
					Valor Estimado
Elemento	Valor Unitário Final	Fator Profund.	Fator Testada	Fator Topografia	Vu R\$/m2
1	688,76	1,00	1,00	1,00	688,76
2	688,76	1,04	1,00	1,00	660,64
3	688,76	1,04	1,00	1,00	660,64
4	688,76	1,04	1,00	1,00	660,64
5	688,76	1,00	1,00	1,00	688,76



15.6 Cálculo do Terreno:

1		2			3			4		5	6	
		Fator Profundidade			Fator Testada			Fator Topografia		Unitário Final	Fator Final Resultante	
Valor Final Homogeneizado	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Ft	Varição R\$/m2	Vu4 R\$/m2	Vu R\$/m2
688,76	60,00	0,65	-244,17	444,59	19,00	1,10	69,61	758,37	1,00	0,00	688,76	514,20
												514,20
												Valor Unitário Final :

Com base em pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário local, cotejando-se imóveis em oferta para venda na circunvizinhança, após estudos e cálculos de homogeneização, conclui-se que o valor unitário é de R\$ 475,06 / m².

$V_t = A_t \times V_u = 1.140,00m^2 \times 514,20 = R\$ 586.188,00$

15.7 Valor das benfeitorias:

N	ÁREA DE TERRENO m ²	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m ²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	F _{oc}	C _c	BENFEITORIAS		
										R\$		
Avaliando	360,00	Residencial Superior	15	70	597,00	e	18,10	0,7395	1,776	891.971,07		
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO						DEPRECIAÇÃO (%)					
a	Nova						-					
b	Entre nova e regular						0,32					
c	Regular						2,52					
d	Entre regular e necessitando reparos simples						8,09					
e	Necessitando de reparos simples						18,10					
f	Necessitando de reparos de simples a importantes						33,20					
g	Necessitando de reparos importantes						52,60					
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor						75,20					
i	Sem valor						100,00					
Custo Básico de Construção R8N Sinduscon							2017	R\$	1.234,67			

15.8 Valor de venda:

O valor de mercado para venda é calculado através da somatória de terreno e construção, computando-se o fator de comercialização, sendo:

Cálculo do Valor de Venda do Imóvel Avaliando (Vi):				
Vi	=	Vt	+	Vb
Vi	=	R\$ 586.188,00	+	R\$ 891.971,07
Vi	=	R\$ 1.478.159,07		
Vi	=	R\$ 1.478.000,00		(um milhão e quatrocentos e setenta e oito mil reais)
		(arredondados)		

16 RESULTADO – IMÓVEL 04

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor, para pagamento à vista, correspondente ao terreno e benfeitorias do imóvel localizado na Rua Comandante Francisco de Assis nº 1.295, no bairro de Nova Olinda, cidade de Castanhal - PA, medindo 19,00 m de frente por 60,00 m laterais, inscrito na matrícula nº 5.000, constante da fl. 201, do Livro 2-P do Cartório de Registro de Imóveis de Castanhal/PA, com 597,00m² de área construída em 02 pavimentos, calculado para o mês de julho de 2017.

Valor do Imóvel 04 = R\$ 1.478.000,00
(um milhão e quatrocentos e setenta e oito mil reais)