

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte dias do mês de setembro de 2017, o engenheiro civil Paulo César Lapa, foi solicitado, pela Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Marília, **a empreender reavaliação indireta de imóvel, através de aceitação das partes**, que tramita sob número **0007261-37.2012.8.26.0344**, constituído por imóvel rural localizado próximo ao Km 217 da Rodovia BR-153-Transbrasiliana, lote de terra nº 71 – Fazenda Santa Helena (Fazenda do Estado), Distrito de Dirceu, Estado de São Paulo e, após as vistorias, pesquisas no mercado imobiliário, aplicação de critérios técnicos e considerações técnicas necessárias, vem emitir o presente laudo com os resultados e critérios que obteve.

DO RESULTADO

Ao término dos trabalhos, verificou-se que ao imóvel rural localizado próximo ao Km 217 da Rodovia BR-153-Transbrasiliana, lote de terra nº 71 – Fazenda Santa Helena (Fazenda do Estado), Distrito de Dirceu, Estado de São Paulo, pode ser atribuído o valor comercial de **R\$ 975.584,00 (Novecentos e setenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e quatro reais)**, mediante a utilização da metodologia e valores adiante expostos.

I - DA INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel, objeto da presente Avaliação encontra-se individualizado na matrícula nº 54014 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Marília, podendo ser descrito:

“Lote 71 do loteamento da Fazenda Santa Helena no Distrito de Dirceu de Marília-SP, confrontando com o lote 72 ao norte, com o lote 66 ao sul, com os lotes 65 e 67 a leste e com o lote 74 oeste, encerrando a área de 15,85 hectares de terras, cadastrado no INCRA (CCIR) sob nº 621.099.013.340-5 (área: 15,8000 HA; módulo rural: 31,6326 HA; nº de módulos rurais: 0,49; módulo fiscal: 14,0000 HA; nº de módulos fiscais: 1,1200; fração mínima de parcelamento: 2,0000 HA) e na SRF (NIRF) sob nº 7.602.891-7”.

Sobre tal terreno encontra-se inserida uma edificação, com área construída total de aproximadamente **160,00 metros quadrados**, medida esta obtida “in loco”, composta por 04 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, com padrão construtivo baixo e ruim estado de conservação como mostrado nas fotografias anexas. Verificamos um telheiro de aproximadamente 75,00 metros quadrados sem valor avaliativo. O imóvel é provido de fossa e poço. **Todas essas informações foram retiradas do Laudo anterior.**

Cabe salientar que pelas informações dos autos, o imóvel se localiza próximo ao Km. 206 da BR 153, informação errônea, pois o mesmo se localiza próximo ao Km 217 da mesma rodovia.





II – DO OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo tem como objetivo a avaliação do bem imóvel rural localizado próximo ao Km 217 da Rodovia BR-153-Transbrasiliana, lote de terra nº 71 – Fazenda Santa Helena (Fazenda do Estado), Distrito de Dirceu, Estado de São Paulo. A edificação foi medida in loco e as fotos encontram-se no corpo deste trabalho.

III – DOS CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DO TRABALHO

Será obedecida a Lei Federal nº 5194 de 24/12/1966 que diz ser de competência exclusiva do Engenheiro ou Arquiteto, habilitados legalmente pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia).

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação e dados de mercado disponíveis.

Para a identificação do valor de mercado do terreno foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

Para a identificação do valor da edificação utilizaremos o Custo Unitário Básico (CUB) para o padrão R1, que corresponde a uma residência unifamiliar, no estado de São Paulo.

IV – DA VISTORIA

A edificação se situa na região periférica da cidade de Marília, estado de São Paulo, servida de parcial infra-estrutura e dificuldade de deslocamento para a cidade de Marília/SP.

O uso predominante da região é rural.

O mercado de imóveis da cidade apresenta um desempenho pequeno. As edificações avaliadas têm uma absorção pelo mercado pequena.

V – DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

V1 - DA VALORAÇÃO DO TERRENO

Este terreno, por se tratar de um imóvel rural terá seus elementos comparativos de acordo com os imóveis rurais em ofertas na região.

A valoração do imóvel deve ser realizada utilizando-se o método comparativo o que, considerando-se o universo amostral apenso ao presente trabalho, vem a resultar em:

Área do terreno= 15,85 ha

01 alqueire paulista = 2,42 ha

Área do terreno = 6,55 alqueires paulista

Valor do terreno = 6,55 alqueire paulista x R\$ 144.000,00 = R\$ 943.200,00

Assim o valor total do terreno sito ao Km 217 da Rodovia BR-153-Transbrasiliana, lote de terra nº 71 – Fazenda Santa Helena (Fazenda do Estado), Distrito de Dirceu, Estado de São Paulo, corresponderá à quantia de R\$ 943.200,00 (Novecentos e quarenta e três mil e duzentos reais), considerada ao mês de novembro de 2.024.



V2 - DA OBTENÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

DO UNIVERSO DE PESQUISA

A obtenção de dados amostrais foi realizada através de informações de imobiliárias desta urbe ou proprietários, havendo sido selecionados imóveis em ofertas, ou que tenham sido negociados, e que apresentassem utilização ou localização que propiciassem uma determinada equivalência, tanto na finalidade quanto na valorização, àquelas apresentadas pela área avalianda.

Portanto, o método de avaliação será o comparativo direto, em decorrência da semelhança entre o imóvel avaliando e os elementos de comparação obtidos.

V3 - DA AMOSTRA OBTIDA

Há de observar-se que atualmente o mercado imobiliário apresenta-se extremamente retraído, sendo bastante difícil localizarmos elementos coerentes em locais pré determinados, tais quais às circunvizinhanças daqueles avaliandos.

Felizmente, como já citado, encontramos elementos compatíveis com o imóvel avaliando, não necessitando, assim, a transposição destes.

Assim, os elementos obtidos, apresentam as características, localizações, coeficientes homogeneizatórios e condições de oferta ou transação, a seguir descritas:

Elemento 01 – Fazenda na região de Marília

Informante: Mfrural

www.mfrural.com.br

Área Total = 22 alqueires

Valor/área (alq. Paulista) = R\$ 150.000,00

Elemento 02 – Fazenda ao redor de Marília

Informante: Mfrural

www.mfrural.com.br

Área Total = 331,5 alqueires

Valor/área (alq. Paulista) = R\$ 180.000,00

Elemento 03 – Fazenda em Marília junto à Rodovia

Informante: Mfrural

www.mfrural.com.br

Área Total = 448 alqueires

Valor/área (alq. Paulista) = R\$ 122.000,00

Elemento 04 – Fazenda ao redor de Marília

Informante: Mfrural

www.mfrural.com.br

Área Total = 126,85 alqueires

Valor/área (alq. Paulista) = R\$ 126.000,00

Elemento 05 – Fazenda na região de Marília (Garça)

Informante: OLX

www.olx.com.br

Área Total = 74 alqueires

Valor/área (alq. Paulista) = R\$ 100.000,00

Elemento 06 – Fazenda na região de Marília

Informante: Chaves na mão

www.chavesnamao.com.br

Área Total = 225 alqueires

Valor/área (alq. Paulista) = R\$ 150.000,00

Elemento 07 – Fazenda na região de Marília

Informante: Imóvel WEB

www.imovelweb.com.br

Área Total = 351 alqueires

Valor/área (alq. Paulista) = R\$ 180.000,00

V4- OBTENÇÃO DO VALOR MÉDIO

Resumo dos elementos e cálculos estatísticos			
Discrim.	Valor por alqueire paulista paradigma	Desvio (%)	Valores considerados
Elemento 01	R\$ 150.000,00	+4,00	R\$ 150.000,00
Elemento 02	R\$ 180.000,00	+20,00	R\$ 180.000,00
Elemento 03	R\$ 122.000,00	-15,00	R\$ 122.000,00
Elemento 04	R\$ 126.000,00	-12,50	R\$ 126.000,00
Elemento 05	R\$ 100.000,00	-30,00	R\$ 100.000,00
Elemento 06	R\$ 150.000,00	+4,00	R\$ 150.000,00
Elemento 07	R\$ 180.000,00	+20,00	R\$ 180.000,00
Número inicial de elementos		07	
Média aritmética dos elementos		R\$ 144.000,00	
Valor mínimo de inclusão		R\$ 100.000,00	
Valor máximo de inclusão		R\$ 187.200,00	
Número de elementos considerados		07	
Média dos elementos considerados		R\$ 144.000,00	
Valor adotado para o alqueire paulista paradigma		R\$ 144.000,00	

V5 - DA CONCLUSÃO SOBRE O VALOR PARADIGMA

Dos valores obtidos pode-se inferir que o valor do alqueire paulista paradigma apresenta um valor de **R\$ 144.000,00 (Cento e quarenta e quatro mil reais)**,

considerado ao mês de novembro de 2.024, quantia essa utilizada para a valoração do imóvel em tópico específico deste laudo.

VI - DA VALORAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Para a identificação do valor da edificação utilizaremos os Custos Unitários Básicos de Construção - Tabela 10/2024 – São Paulo.

O Custo Unitário Básico (CUB) para o padrão R1, que corresponde a uma residência unifamiliar, no estado de São Paulo em outubro de 2024 é de R\$ 2.024,50.

$V_c = 160,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.024,50 / \text{m}^2 \times 0,10 \text{ (depreciação)} = \text{R\$ } 32.384,00$
(Trinta e dois mil, trezentos e oitenta e quatro reais).





VII – DA CONCLUSÃO

De acordo com a metodologia acima descrita, obtivemos para o imóvel avaliando os seguintes valores:

1 – Valor do terreno = R\$ 943.200,00

2 – Valor da Construção = R\$ 32.384,00

3 – Valor Total do Imóvel = R\$ 975.584,00 (Novecentos e setenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e quatro reais).

VIII – DOS QUESITOS DO JUÍZO

a) Qual o preço do alqueire do imóvel objeto da lide?

R: O preço do alqueire paulista na região é de R\$ 144.000,00 (Cento e quarenta e quatro reais).

b) Já considerado as benfeitorias existentes qual o preço do imóvel para fins de venda para terceiros?

R: O preço obtido foi de **R\$ 975.584,00 (Novecentos e setenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e quatro reais).**

c) Qual o valor correspondente a 1/8 do preço do imóvel?

R: O valor correspondente é de R\$ 121.948,00 (Cento e vinte e um mil, novecentos e quarenta e oito reais).

d) Qual o valor correspondente a 1,25% do imóvel (5 herdeiros)?

R: O valor correspondente é de R\$ 12.194,80 (Doze mil, cento e noventa e quatro reais e oitenta centavos).

e) Qual o valor correspondente a 0,6944 % do imóvel (09 herdeiros)?

R: O valor correspondente é de R\$ 6.774,45 (Seis mil, setecentos e setenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos).



Este laudo vai impresso no anverso de 16 (dezesseis) folhas deste papel, estando a ele anexada 08 (oito) ilustrações fotográficas, todas devidamente rubricadas ou assinadas, tudo em única via.

Marília, 04 de Novembro de 2.024

Handwritten signature of Paulo César Lapa in blue ink.

Paulo César Lapa
Eng.º Civil CREA 5060339372/D
Membro Titular do IBAPE nº 885