

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA).

Com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel objeto do presente trabalho, conforme segue:

I – OBJETO DO LAUDO

A presente avaliação tem como objeto analisar o valor atual de mercado, considerando o valor de venda à vista, do terreno situado no Lote nº26 da quadra F, do Loteamento denominado “Jardim das Gaivotas, Gleba II”, localizado no município e comarca de Caraguatatuba, Estado de São Paulo. Contendo as seguintes medidas: **14,00m de frente** para a Av Dois (Cardeal); **14,00m nos fundos** onde confronta com o lote 11, **35,00m (lado esquerdo)** de quem da avenida olha para o lote, onde confronta com o lote nº25 e **35,00m (lado direito)**, onde confronta com o lote nº27. Encerrando a área de **490m²**.



II – DA PROPRIEDADE

O imóvel em questão possui a **Matrícula nº 7789**, do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba Estado de São Paulo, conforme cópia da certidão acostada aos autos. **Identificação Fiscal: 05.169.026** – Av. Cardeal nº 0, Jardim Gaivotas II, Caraguatatuba-SP CEP: 11.673-460.



III – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Trata-se de um terreno urbano formado pelo lote nº 26, localizado em área excelente da cidade, muito bem localizado. O terreno possui área total de 490.00m², sendo 14,00m de frente para a Av Cardeal; 14,00m de fundo, 35,00m do lado direito, 35,00m do lado esquerdo. O terreno é cercado por muros, portão de acesso de carros, e uma estrutura de telhado pequena com piso concretado. Possui uma pequena horta e duas Palmeiras.



IV – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de região predominantemente residencial, ocupada com estabelecimentos comerciais nas proximidades. O local possui infraestrutura completa, pavimentação asfáltica, meio-fio, serviços de transporte coletivo público. Trata-se de região com relevo plano, situada nas proximidades: Bairro Poiães, Praia do Indaiá, Fazenda Serramar e Shopping Serramar.

V – METODOLOGIA EMPREGADA

Tendo em vista que foram encontradas amostras de imóveis para venda naquela região com características e benfeitorias semelhantes às do imóvel edificado naquele lote, de maneira que nos possibilite realizar a comparação direta, adotaremos o MÉTODO EVOLUTIVO para avaliação do bem. O Método Evolutivo consiste na avaliação conjugada de dois métodos distintos. Nesse caso usaremos o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO de dados do mercado para avaliar o terreno e o MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS BENFEITORIAS, para avaliar as benfeitorias. O valor do imóvel será determinado pela somatória do valor do terreno (método comparativo direto) + valor aproximado da reconstrução das benfeitorias + depreciação ou valorização pelo estado do imóvel e tempo de construção.

1) AVALIAÇÃO DO LOTE:

Planilha de pesquisa de amostras:

AMOSTRA	VALOR PEDIDO	ÁREA m²	PREÇO m²
Terreno inteiro (Lote)	R\$ 320.000,00	490,00	R\$ 673,47
Edificação (Lote murado com Portão)	R\$ 15.998,50	490,00	R\$ 32,65
Total	R\$		335.968,50
Comercialização do Imóvel (Imobiliária 6%)	R\$		20.158,11
Valor Real do Imóvel	R\$		315.810,39

2) AVALIAÇÃO REALIZADAS NO LOTE:

A) A área é 490,00m² (Quatrocentos e noventa, metros quadrados). Considerado para tal calculo o preço de R\$ 685,65/m² (Lote - Terreno). Conforme Análise Comparativa do **ANEXO 1**, o valor do IMÓVEL BASE é de R\$ 653,06/m². Sendo assim, foi considerada valorização de 5% (por cento) sobre o lote avaliado, devido à infraestrutura da construção aparente, pois o lote se encontra murado e com portão de acesso.

3) CALCULO BASE DO LOTE AVALIADO

VALOR PEDIDO DO TERRENO + ((METRAGEM DA INFRAESTRUTURA X PREÇO DO m² DO IMÓVEL BASE)+ ESTADO DO IMÓVEL) = TOTAL

$= 320.000,00 = (R\$ 653,06/m^2 \times 490m^2)$
 $= 685,65 = (653,06 + 5\%)$
 $= (685,65 \times 490)$
 $= R\$ 335.968,50 \text{ (TOTAL).}$

3) VALOR REAL DO BEM AVALIADO

VALOR TOTAL – COMERCIALIZAÇÃO = VALOR REAL DO IMÓVEL

$= 335.968,50 - 6\%$
 $= 335.968,50 - 20.158,11$
 $= R\$ 315.810,39 \text{ (VALOR REAL DO IMÓVEL).}$

5) ANEXO 1

Imóvel usado de base conforme a *Análise Comparativa*, para elaboração do "LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)".

Fonte: <https://www.vetorialimoveisearchitettura.com/imovel/terreno-caraguatatuba-490-m/TE0403-VETO?from=sale>

IMÓVEL BASE: A área do terreno é 490,00m² (Quatrocentos e noventa metros quadrados). O lote não possui infraestrutura como muros e portão de acesso. O valor do terreno é de R\$ 653,00/m²

Assim, atribui-se ao imóvel o valor total aproximado de R\$ 315.810,39 (trezentos e quinze mil, oitocentos e dez reais e trinta e nove centavos) para venda à vista.

A presente avaliação desconsidera quaisquer ônus que porventura venham existir sobre o imóvel.

Caraguatatuba – SP, 30 de Setembro de 2024.

Victor Brunieri Constantino

Gestor Imobiliário – CRECI/SP nº 206.369

