

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 Imóvel situado no Lote nº25 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 nº26. Encerrando a área de **490m²**.



II – DA PROPRIEDADE

O imóvel em questão possui a **Matrícula nº 7788**, do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba Estado de São Paulo, conforme cópia da certidão acostada aos autos. **Identificação Fiscal: 05.169.025** – Av. Cardeal nº 1265, Jardim Galvotas II, Caraguatatuba-SP CEP: 11.673-460.



III – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Trata-se de um imóvel comercial urbano formado pelo lote nº 25, localizado em área excelente da cidade, muito bem localizado. O terreno possui área total de 490,00m², sendo 14,00m de frente para a Avenida Cardeal; 14,00m de fundo, 35,00m do lado direito, 35,00m do lado esquerdo. O imóvel possui uma edificação, com arquitetura voltada para imóvel residencial, com área construída de 156,00m² (conforme medição atualizada realizada pela Prefeitura Municipal para cálculo do IPTU), 1º Pav. Com 3 dormitórios com banheiro social. 2º Pav. Com 3 dormitórios com banheiro social e varanda extensa.



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, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e serviço de transporte coletivo público. Trata-se de região com relevo plano, situada nas proximidades: Bairro Poiares, 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 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\$ 330.000,00	490,00	R\$ 673,47
Edificação (Casa Residencial)	R\$ 263.640,00	156,00	R\$ 2.600,00
Total	R\$		593.640,00
Comercialização do Imóvel (Imobiliária 6%)	R\$		35.618,40
Valor Real do Imóvel	R\$		558.021,60

2) AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES REALIZADAS NO LOTE:

A) A área edificada é 156,00m² (cento e cinquenta e seis, metros quadrados), 1º Pav. Com 3 dormitórios com banheiro social. 2º Pav. Com 3 dormitórios com banheiro social e varanda extensa. Considerado para tal calculo e arredondando o preço, pois o imóvel possui 2 pavimentos, o valor é de R\$ 2.600/m², (Edificação - Casa Residencial). Conforme Análise Comparativa do ANEXO 1, o valor do IMÓVEL BASE é de R\$ 3950,00/m². Sendo assim, foi considerada depreciação de 30% (por cento) sobre a edificação avaliada devida, o tempo de construção aparentemente demonstrar ser superior a 20 anos. Somando a mais 5% (por cento) de depreciação, pois o estado físico do imóvel não apresenta certas infraestruturas, além de possuir resquícios da terra natural, com gramas e arvores.

3) CALCULO BASE DO IMÓVEL AVALIADO

VALOR PEDIDO DO TERRENO + ((METRAGEM DA EDIFICAÇÃO X PREÇO DO m² DO IMÓVEL BASE) – TEMPO DE CONSTRUÇÃO – ESTADO DO IMÓVEL) = TOTAL

= 330.000,00 + ((156 x 2.600,00) - 30% -5%)

= 330.000,00 + (405.600,00 – 35%)

= 330.000,00 + 263.640,00

= R\$ 593.640,00 (TOTAL).

4) VALOR REAL DO BEM AVALIADO

VALOR TOTAL – COMERCIALIZAÇÃO = VALOR REAL DO IMÓVEL

= 593.640,00 – 6%

= 593.640,00 – 35.618,40

= R\$ 558.021,60 (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/casa-caraguatatuba-2-quartos-162-m/CA1697-VETO?from=sale>

IMÓVEL BASE: A área edificada é 162,00m² (oitenta e três, metros quadrados), Edícula com 2 suítes, sala, cozinha e varanda. Possui uma construção com suíte, área gourmet, área de serviço e piscina próximos à entrada do terreno. O tempo de construção aparentemente demonstra ser inferior a 10 anos, com acabamento em porcelanato, telhado novo e o terreno bem aproveitado pelas edificações. O valor da edificação é de R\$ 3950,00/m²

Assim, atribui-se ao imóvel o valor total aproximado de R\$ 558.021,60 (Quinhentos e cinquenta e oito mil, vinte e um reais e sessenta 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

