

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 nº24 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 nº23 e **35,00m (lado direito)**, onde confronta com o lote nº25. Encerrando a área de **490m²**.



II – DA PROPRIEDADE

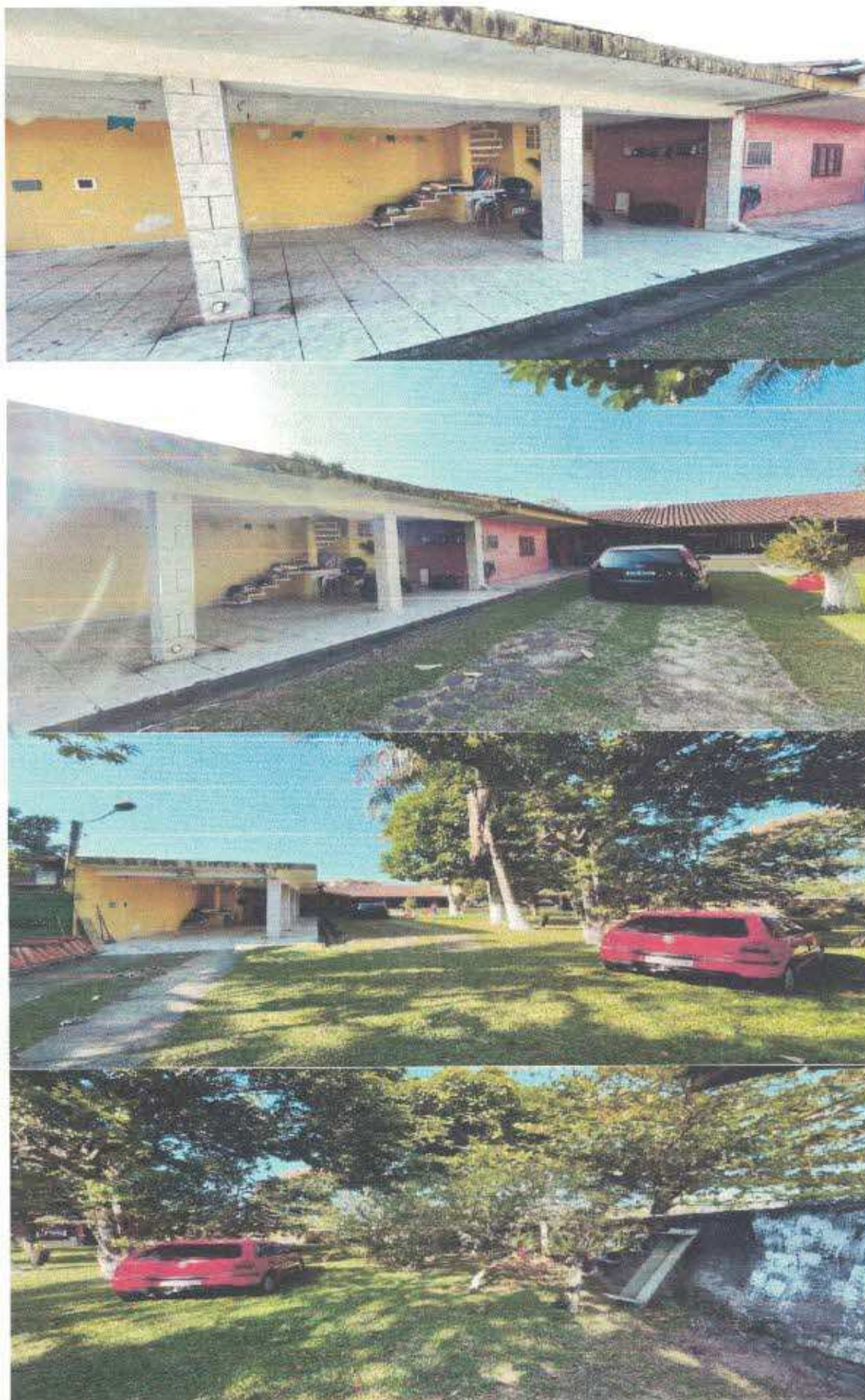
O imóvel em questão possui a **Matrícula nº 7787**, do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba Estado de São Paulo, conforme cópia da certidão acostada aos autos. **Identificação Fiscal: 05.169.024** – Av. Cardeal nº 1255, Jardim Gaivotas II, Caraguatatuba-SP CEP: 11.673-460.



III – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Trata-se de um imóvel comercial urbano formado pelo lote nº 24, 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 151,00m² (conforme medição atualizada realizada pela Prefeitura Municipal para cálculo do IPTU), com 2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, banheiro. Possui a construção de uma suíte, próximo a entrada do terreno.





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\$ 673,5
Edificação (Casa Residencial)	R\$ 253.680,00	151,00	R\$ 2.567,5
Total	R\$		582.000,1
Comercialização do Imóvel (Imobiliária 6%)	R\$		34.920,0
Valor Real do Imóvel	R\$		547.080,1

2) AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES REALIZADAS NO LOTE:

A) A área edificada é 151,00m² (cento e cinquenta e um, metros quadrados), com 2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, banheiro. Possui a construção de uma suíte, próximo a entrada do terreno. Considerado para tal calculo o preço de R\$ 2.567,50/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 + ((151 x 2.567,50) - 30% - 5%)

= 330.000,00 + (387.692,50 – 35%)

= 330.000,00 + 252.000,12

= **R\$ 582.000,12 (TOTAL).**

4) VALOR REAL DO BEM AVALIADO

VALOR TOTAL – COMERCIALIZAÇÃO = **VALOR REAL DO IMÓVEL**

= 583.680,00 – 6%

= 583.680,00 – 34.920,00

= **R\$ 547.080,20 (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.vetorialimoveisearquitectura.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\$ 547.080,20 (Quinhentos e quarenta e sete mil, oitenta reais e vinte 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 - Gestor Imobiliário – CRECI/SP n° 206.369

