

1985

AVALIAÇÃO

I - Preliminares

-- Objetivo:

O objetivo desta avaliação é o de determinar o valor monetário de um lote urbano, sem edificação, dentro do perímetro urbano do município de São José do Inhacorá-RS.

-- Imóvel:

Imóvel descrito na Matrícula do Registro de Imóveis número 8.471 do Ofício de Imóveis da Comarca de Três de Maio - Livro 02.

Terreno urbano n.º oito (08), da quadra n.º dezesseis (16), com área de 1.000,00 metros quadrados (um mil metros quadrados), sem benfeitorias, situado do lado ímpar da rua Dona Antoninha, esquina com a rua São João, lado par, em São José do Inhacorá, confrontando: ao NORTE, com o terreno urbano número quatro (04), sobre o qual mede vinte metros (20 m); ao SUL, com a Rua Dona Antoninha, sobre o qual mede vinte metros (20 m); a LESTE, com o terreno com o terreno urbano número sete (07), sobre o qual mede cinquenta metros (50 m); e a OESTE, com a Rua São João, sobre a qual mede cinquenta metros (50 m).

-- Histórico:

A necessidade de proceder a avaliação do imóvel se deu em virtude da Carta Precatória n.º 074/1.11.0000828-0 (processo n.º 583.00.2008.227112-0 (Controle: 2174/2008), em trâmite perante a 33.ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo).

II- Vistoria

-- Do local

1986

● Localização:

O terreno urbano n.º oito (08), da quadra n.º dezesseis (16) está situado na esquina da Rua Dona Antoninha, lado ímpar, com a Rua São João, lado par, dentro do quarteirão formado pelas Rua Dona Antoninha, Rua São João, Rua Emilio Muller e Guilherme Maldaner, Bairro Centro, no município de São José do Inhacorá - R.S. A Rua Dona Antoninha é a rua de acesso principal ao lote.

● Características do local:

O terreno está inserido na malha urbana.. Se localiza a três quarteirões do Palácio da Prefeitura Municipal, portanto sua localização pode ser considerada como sendo regular/boa. Os usos predominante da região são residencial unifamiliar, comercial, industrial e misto. A densidade de ocupação habitacional na região onde se localiza o terreno pode ser considerada normal para o município. Os padrões usuais de acabamento das construções na região são predominantemente normal e baixa. As soluções de infraestrutura e serviços disponíveis junto à unidade são: abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, telefone, pavimentação poliédrica com pedras de basalto, drenagem de águas pluviais, guias e sarjetas nas ruas, abastecimento de gás e coleta de lixo. Os serviços e equipamentos comunitários no entorno são: escola, creche, saúde pública, comércio, segurança pública e lazer. O município de São José do Inhacorá localiza-se à latitude 27°43'29" sul e à longitude 54°07'45" oeste, estando à altitude de 220 metros. Possui uma área de 77,352 km² e sua população total é de 2.200 habitantes (Censo 2010).

● Zoneamento:

Os usos permitidos, a área mínima, os recuos obrigatórios, a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento são de acordo com a Lei Municipal Nº 106/94, de 28 de junho de 1994. Registro do imóvel no Cadastro Municipal: 016008. Está inserido na ZONA 01 do Cadastro Imobiliário Fiscal, sendo que o cadastro está dividido em duas zonas, o imóvel está situado em boa localização .

1987

-- Do imóvel**• Do terreno:**

O terreno avaliado é lote único, ou seja, não está em condomínio e sua posição é de esquina, sendo que a rua de acesso principal é a Rua Dona Antoninha. Seu formato, genericamente, é retangular com seus vértices posicionados de forma a perfazerem linhas divisórias aparentemente retilíneas com frente de 20,00 metros, lado direito 50,00 metros, lado esquerdo 50,00 metros, fundo 20,00 metros, perfazendo uma área total de 1.000,00 m². A topografia é plana/semiplana e sua cota/greide está abaixo da cota/greide da Rua Dona Antoninha e da Rua São João. Sua superfície é seca.

• Da construção:

Está construído sobre o terreno avaliado um anexo da edificação construída sobre o lote número 07, que faz divisa pelo lado Oeste. Este anexo em alvenaria coberto com telhas de zinco, com aproximadamente 15,0 metros quadrados, tem a finalidade de depósito. Esta construção não foi incluída no valor de avaliação, pois em consonância, os assistentes técnicos da Autora e da Ré concluíram que esta não agrega valor ao imóvel.

III - Avaliação**-- Critérios:**

A Norma utilizada foi a ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos. O cálculo será por inferência estatística através de regressão linear. A pesquisa de valores consistiu na seleção e tratamento de dados comparativos de valor de mercado.

-- Metodologia:

A metodologia empregada na avaliação foi o Método Comparativo, que é o em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

Os dados para a avaliação foram obtidos junto à Prefeitura Municipal, nos registros de transações efetuadas no ano de 2012.

1988

-- Valor do imóvel:

O cálculo do valor de avaliação do imóvel está no ANEXO 01, sendo que o valor encontrado foi de R\$ 87.979,47 (oitenta e sete mil, novecentos e setenta e nove reais com quarenta e sete centavos).

Arredondando-se, o valor do imóvel será de: **R\$ 88.000,00 (oitenta e oito mil reais).**

III - Respostas aos Quesitos

I. Queira o Sr. Perito apresentar o enquadramento da propriedade rural e a existência de benfeitorias que agregam valor ao imóvel?

Resposta: O imóvel a ser avaliado trata-se de um lote urbano situado dentro do perímetro urbano do município de São José do Inhacorá-R.S. No imóvel não há benfeitorias que agregam valor ao imóvel.

II. Qual o valor do hectare na região?

Resposta: Como trata-se de um imóvel urbano, não podemos utilizar o valor do hectare como parâmetro para a referida avaliação.

III. No laudo de avaliação completo, queira o Sr. Perito apresentar:

a) indicação do método e procedimento utilizados:

Resposta: A metodologia empregada na avaliação foi o Método Comparativo, que é o em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares. Os dados para a avaliação foram obtidos junto à Prefeitura Municipal, nos registros de transações efetuadas no ano de 2012.

b) especificação da avaliação - indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme seção 9 da ABNT NBR 14653-2:

Resposta: Foi atingido Grau de fundamentação II - NBR 14653-2.

c) planilha de dados utilizados (banco de dados).

Resposta : Está no Anexo 01.

1989

IV. Sr. Perito, queira esclarecer qual é o valor do imóvel avaliado, levando-se em consideração o Método Comparativo de Dados de Mercado, da NBR-14653-2 da ABNT?

Resposta: R\$ 88.000,00 (oitenta e oito mil reais).

V. Queira o Sr. Perito esclarecer se o imóvel avaliado está livre de ônus. Em caso negativo, queira esclarecer:

a) quais são os gravames que pesam sobre o imóvel e em que valores?

Resposta: AV-6/8.471 - Caução: R\$ 2.179.746,93; R-7/8.471 - Hipoteca Judicial: R\$ 23.335,25; R8/8.471 - Penhora: R\$ 10.968.735,80.

b) qual o valor do imóvel deduzidos os valores dos ônus com que está gravado?

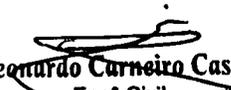
Resposta: Os valores gravados são muito superiores ao valor do imóvel, portanto não há como apresentar valor com dedução.

Fazem parte deste laudo 05 (cinco) folhas, sendo que a primeira está rubricada e a quinta datada e assinada, mais 02 (dois Anexos), totalizando 18 (dezoito) folhas.

- ANEXO 01: Cálculo da Avaliação por Inferência Estatística, contém 11 (onze) páginas.

- ANEXO 02: Relatório Fotográfico, contém 02 (duas) páginas.

Três de Maio, 31 de maio de 2012.


Leonardo Carneiro Casali
Eng° Civil
CREA/RS 129983-D

1990/

ANEXO 01

1994

AVALIAÇÃO LOTE 08 - QUADRA 16 - ALEGRIA/RS

Endereço: LOTE 08 - QUADRA 16 - RUA DONA ANTONINHA ESQUINA COM A RUA SÃO JOÃO
Município: ALEGRIA/RS

ESCALAS ADOTADAS PARA O IMÓVEL AVALIADO

Característica	Mínimo Amostra	Máximo Amostra	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)
Localização	1,00	3,00	3,00		
Oferta/Venda	1,00	2,00	1,00		
Área terreno	249,11	1.032,00	1.000,00		
Frente	12,77	23,00	20,00		
Frentes	1	2	2		
Valor Total	9.000,00	25.000,00	29.326,49		

Intervalos de Valores (Moda)	Valor Unitário (R\$ / m ²)		% Amplitude sobre estimativa	Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Máximo		Mínimo	Estimado	Máximo
Confiança (80%)	24.430,59	34.222,39	33,39 %	73.291,77	87.979,47	102.667,17
Predição (80%)	23.453,26	35.199,73	40,05 %	70.359,78	87.979,47	105.599,19
Campo de Arbítrio	24.927,52	33.725,46	30,00 %	74.782,56	87.979,47	101.176,38

Valor Arbitrado Justificativa

29.326,49

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 87.979,47 (oitenta e sete mil, novecentos e setenta e nove reais com quarenta e sete centavos)

Avaliação Intervalar	Valor Unitário (R\$ / m ²)		% Amplitude sobre estimativa	Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Máximo		Mínimo	Adotado	Máximo
Confiança	24.927,52	33.725,46	30,00 %	74.782,56	87.979,47	101.176,38
Predição	24.927,52	33.725,46	30,00 %	74.782,56	87.979,47	101.176,38

Leonardo Carneiro Casali
Eng.º Civil
CREA/RS 129983-D

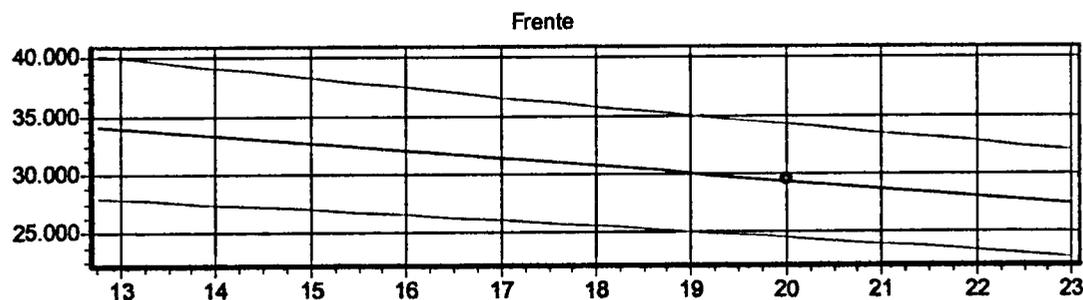
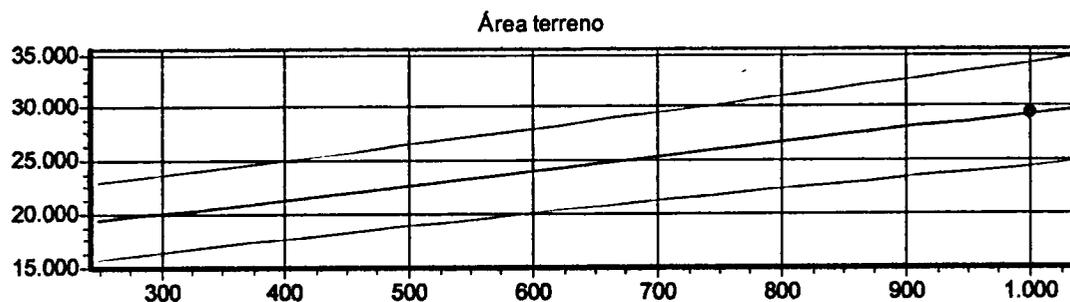
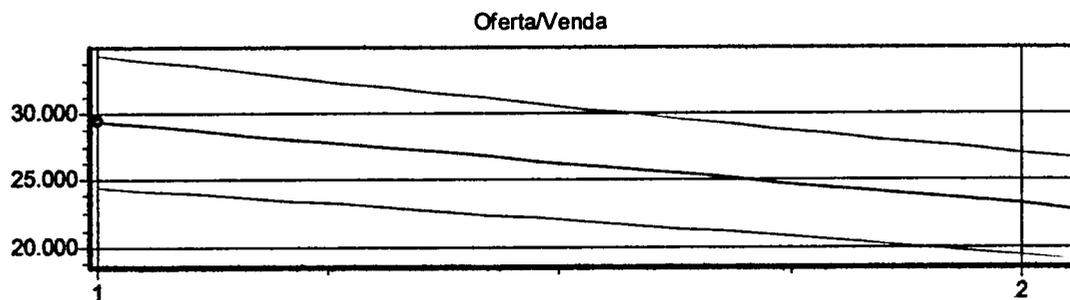
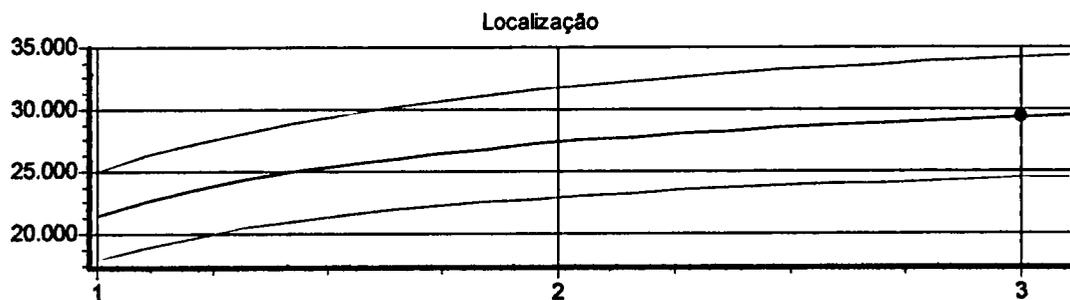
214

1992

AVALIAÇÃO LOTE 08 - QUADRA 16 - ALEGRIA/RS

Intervalo de Valores Admitidos (R\$) (Confiança)	Mínimo	Arbitrado	Máximo
		74.782,56	87.979,47

COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

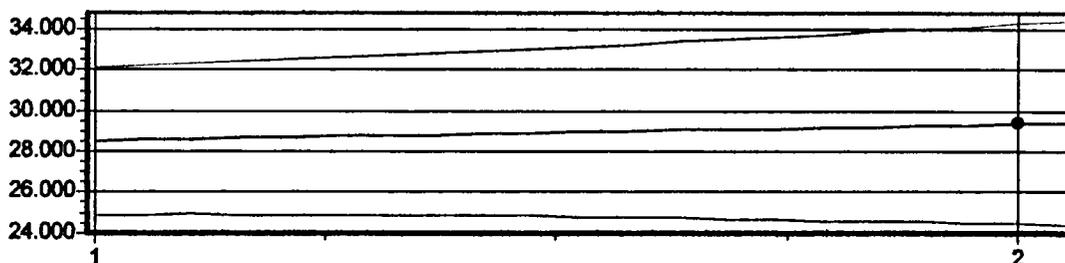


215

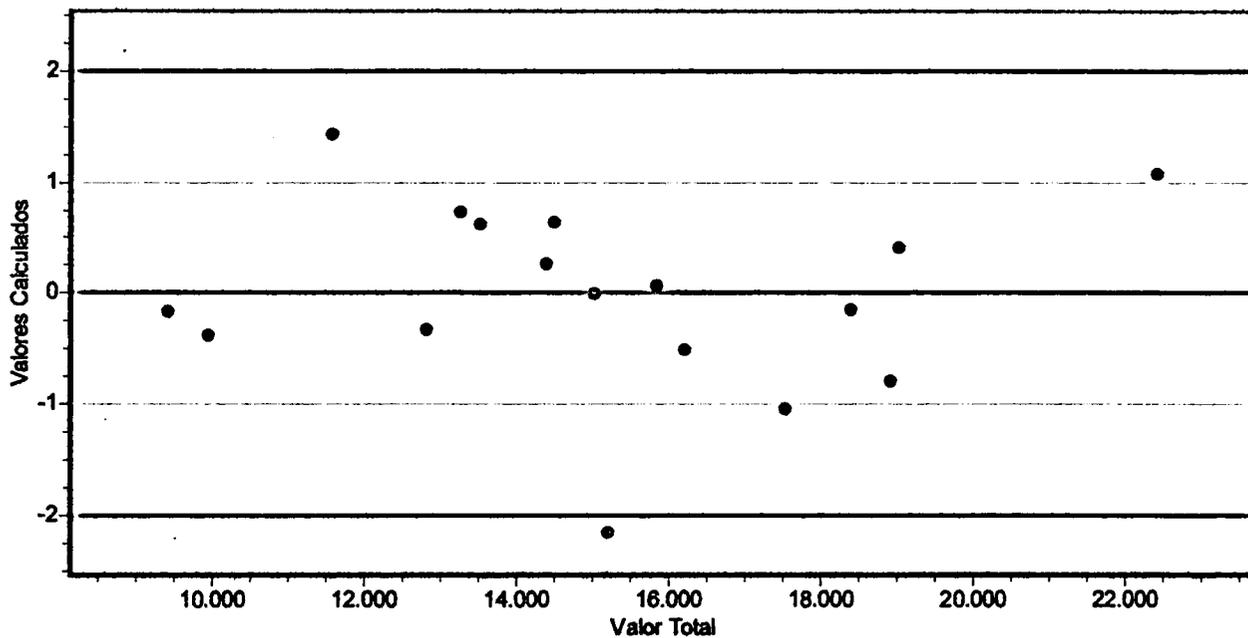
1993

AVALIAÇÃO LOTE 08 - QUADRA 16 - ALEGRIA/RS

Frentes



Estimativa Linear e Intervalo de Confiança (80%) no Contexto da Amostra



1992

AVALIAÇÃO LOTE 08 - QUADRA 16 - ALEGRIA/RS

MODELO: MODELO0

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	Total	18	VARIÁVEIS	Total	6
	Utilizados	18		Utilizadas	6
	Outliers	1		Grau Liberdade	12

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO - Escala utilizada na Variável Dependente: y

VARIÇÃO	Total	268277777,8	COEFICIENTES	Correlação	0,862533	
	Residual	68688768,77		Determinação	0,743964	
	Desvio Padrão	2392,501633		Ajustado	0,637282	
NORMALIDADE	Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo	F-SNEDECOR	F-Calculado	6,97
	-1 a +1	68	77		Significância	0,01
	-1,64 a +1,64	90	94	D-WATSON (Valor Calculado)	D-Calculado	1,82
	-1,96 a +1,96	95	94		Não auto-regressão 98%	

MODELO NÃO LINEAR PARA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 37568.025 + -11895.587 * 1/X1 + -6108.5914 * X2 + 13.293007 * X3 + -653.02799 * X4 + 799.90433 * X5$$

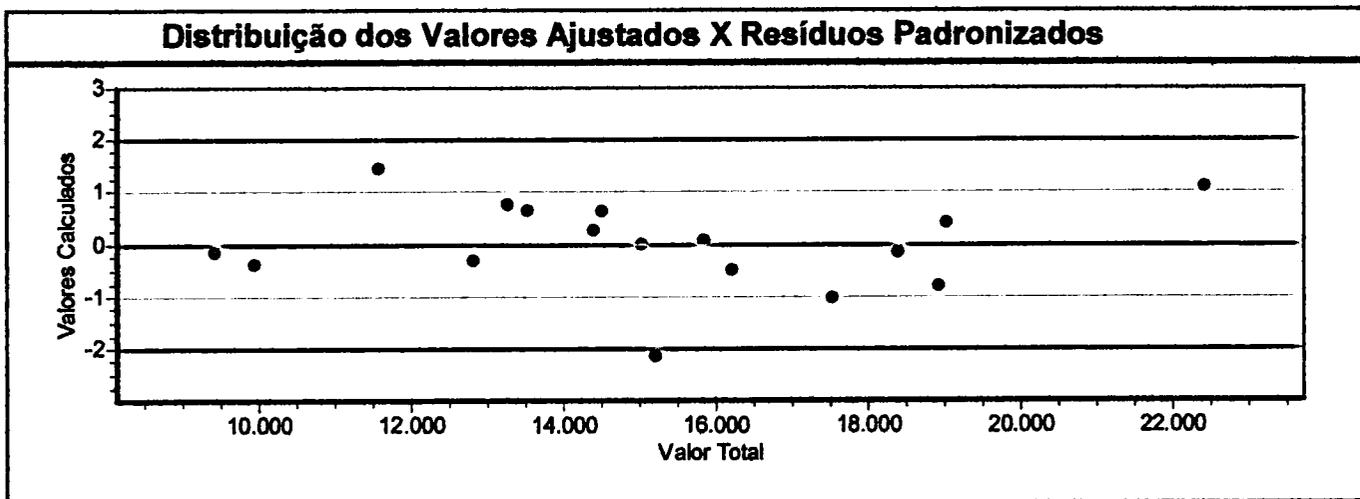
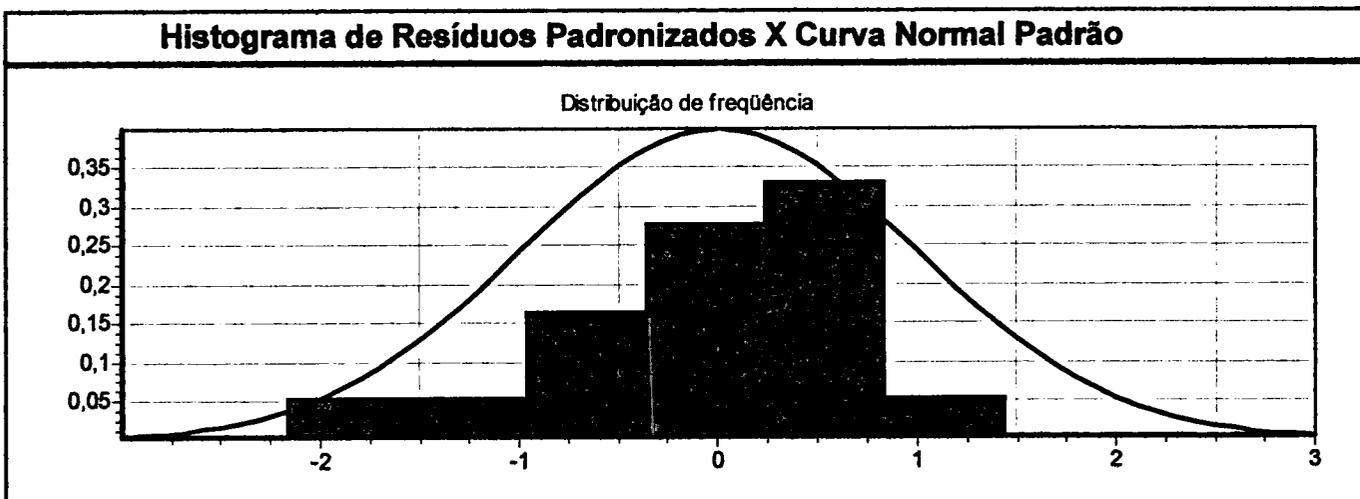
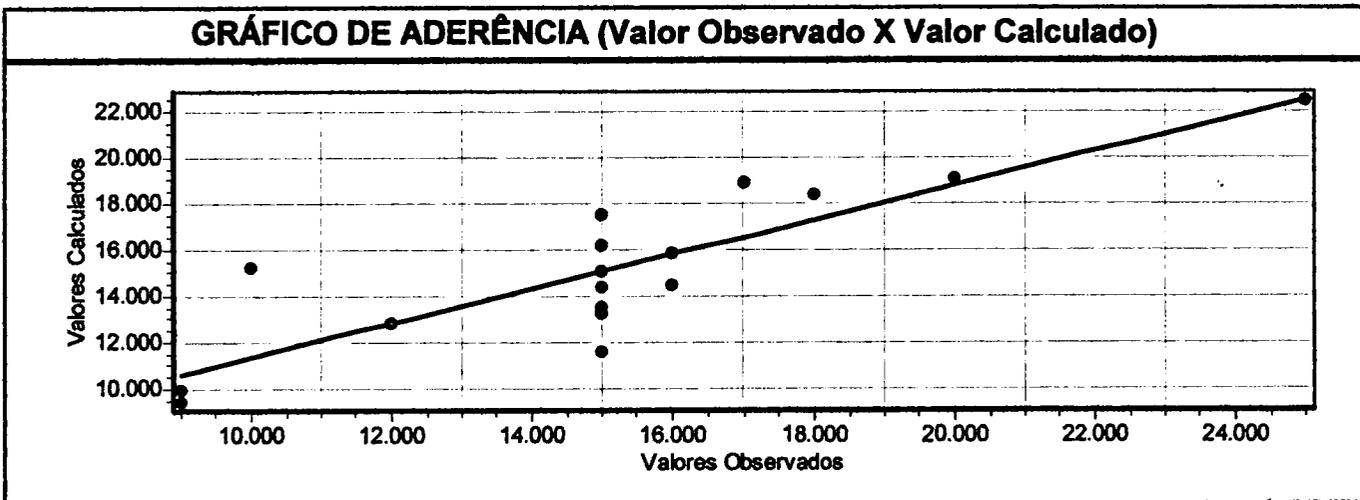
MODELO NÃO LINEAR DE ESTIMATIVA - PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	Média	15.388,89	MODELO	Coefic. Aderência	0,743964
	Varição Total	268277777,8		Varição Residual	68688768,77
	Variância	14.904.320,99		Variância	5.724.064,06
	Desvio Padrão	3.860,61		Desvio Padrão	2.392,50

217

1995

AVALIAÇÃO LOTE 08 - QUADRA 16 - ALEGRIARS



298

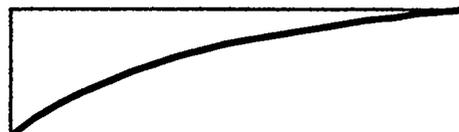
1996

AVALIAÇÃO LOTE 08 - QUADRA 16 - ALEGRIA/RS

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X1 Localização

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 4,60 % na estimativa



X2 Oferta/Venda

Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: -28,10 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida



X3 Área terreno

Área total do terreno onde o imóvel está edificado, em m²;

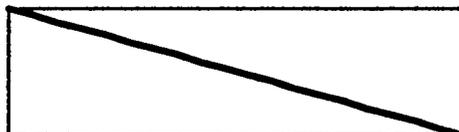
Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 249,11 a 1.032,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 6,26 % na estimativa



X4 Frente

Frente do imóvel para via pública mais importante, em m;

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 12,77 a 23,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: -4,02 % na estimativa



f
279

1992

AVALIAÇÃO LOTE 08 - QUADRA 16 - ALEGRIA/RS

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X5 Frentes

Quantidade de frentes do imóvel para vias públicas;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1 a 2

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 4,85 % na estimativa



Y Valor Total

Valor total do imóvel, em R\$

Tipo: Dependente

Amplitude: 9.000,00 a 25.000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

Variável Dependente

1998

AVALIAÇÃO LOTE 08 - QUADRA 16 - ALEGRIA/RS**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIAVEL	Escala Linear	t-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Pad = 0,637282)
X1 Localização	1/x	-4,03	0,17	0,212454
X2 Oferta/Venda	x	-3,40	0,52	0,341861
X3 Área terreno	x	4,11	0,15	0,194265
X4 Frente	x	-2,48	2,91	0,493987
X5 Frentes	x	0,43	67,42	0,660005 *

* Verificar Consistência

←

221

1999

AVALIAÇÃO LOTE 08 - QUADRA 16 - ALEGRIARS

MATRIZ DE CORRELAÇÕES ENTRE VARIÁVEIS

- DIAGONAL SUPERIOR - PARCIAIS
- DIAGONAL INFERIOR - ISOLADAS

Var	Forma Linear	Localização	Oferta/Venda	Área terreno	Frente	Frentes	Valor Total
X1	1/x	-9	-72	86	-70	-39	76
X2	x	-49	-42	86	-36	-29	70
X3	x	29	-42	46	-70	-49	76
X4	x	-27	-32	86	-10	-49	58
X5	x	-9	-32	-43	-30	-39	12
Y	y	-9	-42	46	-10	-39	

→
222

AVALIAÇÃO LOTE 08 - QUADRA 16 - ALEGRI/RS

IDENTIFICAÇÃO			VARIÁVEIS					
No	Endereço	Fonte	Localização	Oferta/Venda	Área terreno	Frente	Frentes	Valor Total
13	LOTE 09, QUADRA 34 - RUA LEOPOLDO ROCKEMBACH	ESQUINA	2,00	2,00	300,00	18,66	2	12.000,00
14	LOTE 17, QUADRA 32 - RUA DA IGREJA		3,00	2,00	604,90	23,00	1	10.000,00
15	LOTE 09, QUADRA 36 - RUA DONA ANTONINHA		1,00	1,00	588,00	14,00	1	20.000,00
16	LOTE 08, QUADRA 36 - RUA DONA ANTONINHA		1,00	1,00	588,00	14,00	1	20.000,00
17	LOTE 17, QUADRA 36 - RUA LEOPOLDO ROCKEMBACH		1,00	1,00	585,89	14,13	1	17.000,00
18	LOTE 18, QUADRA 36 - RUA LEOPOLDO ROCKEMBACH		1,00	2,00	638,10	14,13	1	15.000,00

203

1007

AVALIAÇÃO LOTE 08 - QUADRA 16 - ALEGRI/RS

MODELO: MODELO0

IDENTIFICAÇÃO			VARIÁVEIS					
No	Endereço	Fonte	Localização	Oferta/Venda	Área terreno	Frete	Frentes	Valor Total
1	LOTE 02, QUADRA 27 - RUA DONA ANTONINHA		2,00	2,00	600,00	15,00	1	18.000,00
2	LOTE 08, QUADRA 61 - RUA SÃO JOÃO	ESQUINA	2,00	2,00	400,00	20,00	2	15.000,00
3	LOTE 04, QUADRA 61 - RUA AFFONSO WELTER		2,00	2,00	338,00	13,00	1	15.000,00
4	LOTE 11, QUADRA 61 - RUA AFFONSO WELTER		2,00	2,00	249,11	13,00	1	15.000,00
5	LOTE 02, QUADRA 46A - RUA FRIDULINO HAUPENTAL		1,00	2,00	1.015,00	20,31	1	16.000,00
6	LOTE 15, QUADRA 36 - RUA LEOPOLDO ROCKEMBACH		1,00	2,00	388,37	15,31	1	9.000,00
7	LOTE 30, QUADRA 12 - RUA SERVIDÃO		2,00	2,00	300,00	12,77	1	16.000,00
8	LOTE 11, QUADRA 43 - RUA FRIDULINO HAUPENTAL		1,00	2,00	1.032,00	16,00	1	15.000,00
9	LOTE 03, QUADRA 29 - RUA DONA ANTONINHA		2,00	2,00	333,33	20,00	1	15.000,00
10	LOTE 14, QUADRA 36 - RUA LEOPOLDO ROCKEMBACH	ESQUINA	1,00	2,00	358,12	15,13	2	9.000,00
11	LOTE 09, QUADRA 17 - RUA DONA ANTONINHA		3,00	2,00	1.000,00	20,00	1	25.000,00
12	LOTE 13, QUADRA 60 - RUA LEOPOLDO ROCKEMBAH		2,00	2,00	300,00	15,00	1	15.000,00

224

1007

2022

ANEXO 02

2013

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ENDEREÇO: LOTE 08, QUADRA 16 - RUA DONA ANTONINHA ESQUINA COM A RUA SÃO JOÃO

MUNICÍPIO: SÃO JOSÉ DO INHACORÁ - R.S.



VISTA DA FRENTE DO LOTE PELA RUA DONA ANTONINHA

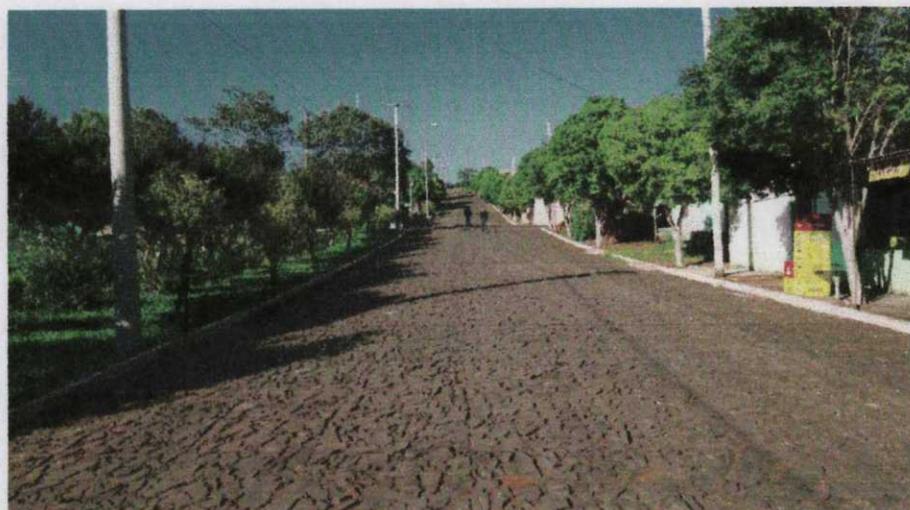


VISTA DOS FUNDOS DO LOTE.

2012



VIA DE ACESSO - RUA DONA ANTONINHA: INFRAESTRUTURA EXISTENTE



VIA DE ACESSO - RUA SÃO JOÃO: INFRAESTRUTURA EXISTENTE

Três de Maio, 31 de maio de 2012.

~~Leonardo Carneiro Casali~~
Eng° Civil
CREA/RS 129983-D

227