



# **RELATÓRIO DE VISTORIA TÉCNICA E AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO**



**ÁREA DE TERRA – ROD. DO SOL  
KM +- 32,8 – VILLAGE DO SOL -  
GUARAPARI – ES.**

**AGOSTO – 2017**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.300.000,00**



## ÍNDICE

- 1. SOLICITANTE / INTERESSADO**
- 2. FINALIDADE**
- 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**
- 4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**
- 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**
- 6. METODOLOGIAS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**
- 7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**
- 8. TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DE RESULTADOS**
- 9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**
- 10. ENCERRAMENTO**
  
- 11. 09 ANEXOS**



**1. SOLICITANTE:** EM. PRESIDENTE DA PAEL EM FACE DE GOS/ES

**1.1 – PROPRIETARIO(s):** JOSÉ DE LOUDRES CORDEIRO DE OLIVEIRA E  
MARIA HELENA DE OLIVEIRA

**1.2 – PROCURADOR:** JOÃO EDSON LOBO

**1.3 – COMISSÃO ESPECIAL DA PAEL :** VD - Paulo Sergio de Brito, André Luiz Dam Ramos, Luiz Siqueira Braga, Pedro Camargo Turini, Adelar Castiglione Cazaroto, Adir do Amaral e Aivaldo Belucio Manête.

## **2. - FINALIDADE:**

Tem a Comissão Especial da PAEL a incumbência de minuciosa vistoria *in loco* no imóvel objeto e também junto a órgãos públicos quanto a documentação, além de emitir parecer técnico quanto ao valor de mercado do imóvel para operação imobiliária de qualquer natureza.

## **3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:**

Vistoriar e analisar documentação e emitir parecer técnico quanto ao valor de mercado de ***Uma de terreno “RURAL” com características de “URBANA CONSOLIDADA” vez que no seu entorno encontramos equipamentos públicos e elementos suficiente para tal classificação, situado na “FAZENDA PALMEIRAS” hoje “BAIRRO VILLAGE DO SOL” neste município e Comarca de Guarapari, Estado do Espírito Santos, medindo 30.000,00 m2, ou seja 3,0 hectares, desmembrada de maior porção, confrontando-se pela frente com Rodovia do Sol, pelos lados direito e esquerdo confronta-se com o remanescente da área ora desmembrada e finalmente pelos fundos com brejos da Imobiliária Patrimônio Ltda, devidamente cadastrado no INCRA, hoje, MIRAD, fazendo parte integrante da***



**codificação sob nº 580.020.014.419-0.** Devidamente matriculada sob o nº 30.698, no Livro nº 2 do RGI da 2ª Zona Registral de Guarapari, ES, conforme Certidão de Negativa de Ônus Reais expedida em 07/04/2017.

### **3.1 - PRESUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

O presente Relatório de Vistoria técnica culminando com Laudo de Avaliação Mercadológico atende as NBR - 14651/2004 e 14652-2/2011. E também as resoluções do Cofeci.

- Utilizamos como referência no decorrer do trabalho, elementos documentais e informações prestadas por corretores e terceiros, no entorno do imóvel avaliando.
- Quanto a documentação legal, constatamos ser uma área de 30.000,00m<sup>2</sup>, em nome do casal José de Lourdes Cordeiro de Oliveira e Maria Helena de Oliveira, sendo os mesmos representados pelo senhor JOÃO EDSON LOBO.
- O Imóvel está cadastrado na Receita Federal, no **CCIR .....** e no **INCRA .....**, **peças solicitadas**, possui Escritura Publica com o devido Registro Imobiliário.
- O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regular, estabilidade e habitabilidade ou seja, livre de gente, coisas e desimpedido de todo e quaisquer ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extra judicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão para uma negociação segura.
- O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo, enquadrando-se o Laudo como Parecer Técnico.

## **4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

### **4.1. Vistoria**

**Vistoria realizada pela comissão especial em 15 de agosto de 2017;**



Localização - Lat -20.56392386, Lon=-40.40879634



**4.2. CARACTERIOZAÇÃO DA RIGIÃO:** O imóvel em questão é constituído por **Uma Gleba de terra medindo 30.000,00m<sup>2</sup>**, situado na Rod. do sol Km 32,8 bairro Village do sol Guarapari ES, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis no Livro 2, Matricula 30698, de fácil acesso, no Km 32,8 após a praça de pedágio da Rod. do Sol, sentido Vitória Guarapari a direita.

O imóvel vistoriado encontra-se inserido na malha viária da **Região Metropolitana da Grande Vitória**, que compreendem os municípios de Fundão, Serra, Vitória, Cariacica, Viana, Vila Velha e Guarapari.



Sendo que no trecho em questão o imóvel está inserido na:

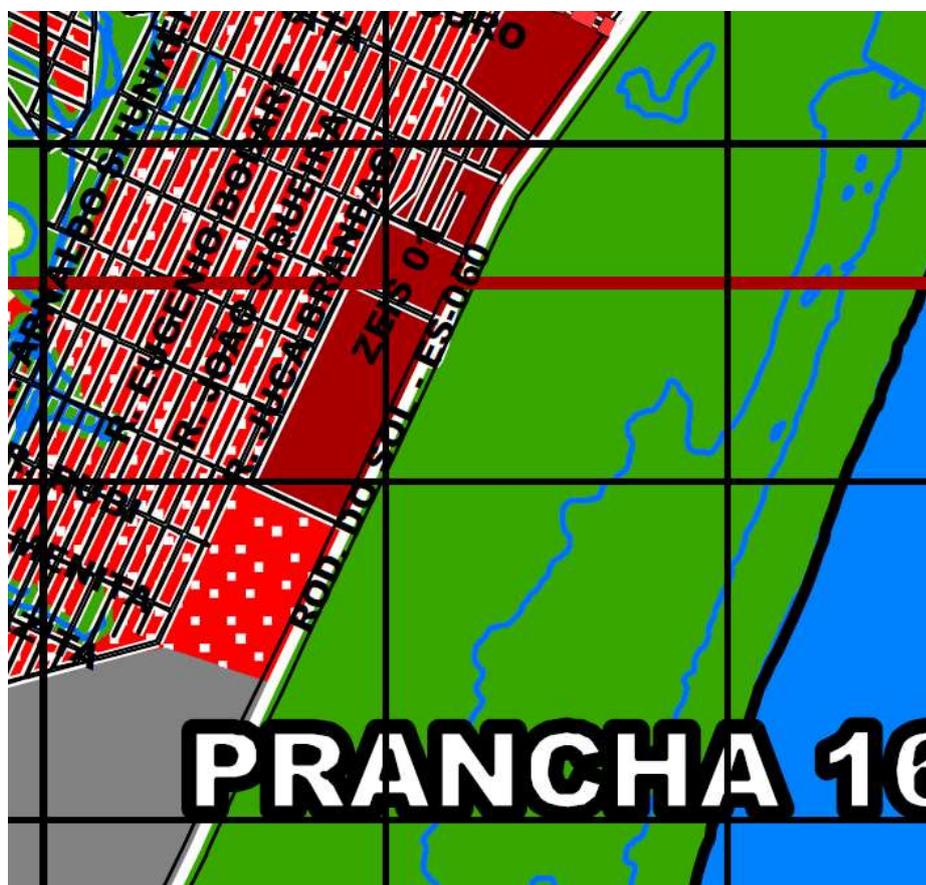
**ZEIS/01** (Zona Especial de Interesse Social ) – conforme Tabela de Controle Urbanístico – PDM – Guarapari, coeficiente de aproveitamento igual 0,80%, taxa de ocupação 70%, taxa de permeabilidade de 10% e gabarito com altura máxima de 6m ou seja 2 pavimentos, conforme tabela 08 do PDM abaixo.



TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO ZEIS 01												
USOS		PARÂMETROS DE CONTROLE										
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A. BÁSICO	C.A. MÁX.	T.O. MÁX.	T.P. MÍN.	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX. (*)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
								FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍN.	ÁREA MÍNIMA
Residencial unifamiliar	Comercio e Serviço Tipo 2 e Especial e Indústria 2	0,6	–	70%	10%	2 pav.	6,00	3,00	tab. 18	tab. 18	5,00	125,00
Residencial multifamiliar, Comércio e Serviço tipo 1 e Misto (resid. /não res.)		0,8	–	70%								
Indústria tipo 01		0,5	–	50%								

(\*) A altura máxima da edificação será a cota entre o nível da calçada frontal à construção e a laje de teto do último pavimento habitável.

Mapa do Zoneamento Urbano conforme PDM de Guarapari - abaixo





Além do Zoneamento Urbano – PDM, a área está localizada na zona de amortecimento da APA de Setiba, estando portanto sujeita a atender a Instrução Normativa nº 04, de 08 de julho de 2016, do IEMA, que estabelece o Zoneamento Ambiental da Área de Proteção Ambiental – APA de Setiba, a área em análise é abrangida com as seguintes Zonas de Uso: **ZOUC** – Zona de Ocupação Urbana Controlada e **ZOTC** – Zona de Ocupação Turística Controlada.

OBS: Cabe aqui uma esclarecimento: todo projeto a ser implantado na área vistoriada, terá que ser encaminhado ao diretor do parque para conhecimento e liberação na forma Instrução Normativa nº 04, de 08 de julho de 2016, do IEMA.



A região é composta além de residências unifamiliares, relevo em forma de planície, padrão sócio econômico cultural de nível baixo, topografia em nível com levíssimo declive com caimento para os fundos, solo predominantemente arenoso permeável da classe das areias quartzosas marinhas distróficas.

Quanto a Infra estrutura urbana local possui sistema viário *INCOMPLETO* faltando guias, sarjetas, boca de lobo, pavimentação das ruas, esgotamento sanitário, *POSSUI* transporte coletivo municipal e estadual, água potável, energia elétrica e telefone.

As atividades existentes incluem comércio e serviços de profissionais autônomos, sendo baixo como um todo o nível do mercado de trabalho local.

Os serviços comunitários disponíveis compreendem escola municipal, segurança, posto de saúde e igrejas.

*É interessante e oportuno, observar que a região nos últimos anos sofreu uma grande e importante intervenção por parte do MP e Prefeitura de Guarapari, o que trará para a região local uma importante valorização, tanto para a população radicada, quanto a flutuante com o cumprimento do TAC em andamento, entre a loteadora, prefeitura e MP, exatamente por sua localização e pelos acessos mais rápidos aos seus locais de trabalho em Guarapari, Vila Velha, Viana e a Capital.*

Cabe aqui ressaltar que o imóvel tem uma localização muito boa em relação Br 101, 262, Guarapari, Vila Velha e Vitória.



#### **4.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel em análise é constituído e caracterizado por **Uma Gleba de terra “RURAL” com todas as características de “URBANA CONSOLIDADA”, medindo 30.000,00m<sup>2</sup>**, situada na Rod. do sol Km 32,8 bairro Village do Sol Guarapri ES, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis no Livro 2, Matrícula 30698, de fácil acesso, no Km 32,8 após a praça de pedágio da Rod. do Sol, sentido Vitória Guarapari a direita.

**4.4. TOPOGRAFIA:** O imóvel objeto desta vistoria técnica, possui relevo plano, forma de um polígono irregular, ao nível do greid, com superfície seca, arenosa, sem afloração rochosa e sem histórico de inundação.

O terreno divisa sua testada com a Rodovia do Sol no Km +- 32,80 que possui uma drenagem funcionando muito bem, onde coleta as águas pluviais através de canaletas de concreto no eixo da rodovia e destina as águas de forma que não prejudica o terreno em análise. A Rua Pérola (lateral), possui um caimento suave no sentido Rodovia do Sol x Rua Juca Brandão, caimento esse que acompanha a topografia do terreno. Essa Rua está sem pavimentação, apenas em saibro, e o terreno em análise possui material arenoso de alta permeabilidade, já identificado anteriormente. Em caso de necessidade de projeto de drenagem, será de grande facilidade para elaboração do mesmo, uma vez que o caimento por gravidade será favorecido até a destinação final das águas pluviais no brejo existente posterior à Rua Juca Brandão. ( Vê Mapa Zoneamento para entender esta explicação ).

**4.5. OCUPAÇÃO ATUAL:** Á área, vistoriada, está ocupada por um senhor que diz lá estar por mais de 20 anos, que produz painéis de barra e que dali provem seu sustento.



**4.6. SITUAÇÃO AMBIENTAL:** Normal. Passivo inexistente, Domínio útil alodial, inexistência de restinga, capoeira, ou seja nada que impeça sua utilização.



**4.7. BENFEITORIAS:** Foi observado na vistoria que a gleba está cercada nos lados e no fundo, a frente possui um muro necessitando de reparos importantes, possui um transformador de baixa tensão ativo, com energia da EDP/ESCELSA.



#### **4.8 – SITUAÇÃO JUNTO AO DER / RODOSOL:**

Além dos documentos de viabilidade apresentados pelo GOB ES, constatou-se que, pelo fato de se ter uma confrontação frontal com a Rodovia Estadual ES-060, também conhecida como rodovia do SOL, rodovia essa concedida pelo Governo do Estado à RODOSOL, serão necessárias duas ações após aquisição da área, que são:

- 1 – Aprovação de onde será o acesso de veículos, sendo duas possibilidades dependendo do que for definido em projeto:
  - ▶ Acesso frontal, onde a aprovação será feita junto à concessionária RODOSOL;
  - ▶ Acesso pela lateral (Rua Pérola) ou pelo fundo (Rua Juca Brandão), onde a aprovação será junto à prefeitura municipal de Guarapari.
- 2 – Aprovação de afastamento frontal de qualquer edificação no terreno a ser erigido, respeitando a faixa de domínio exigida pelo DER/ES.

Essas duas observações são perfeitamente executáveis e não haverá dificuldade técnica quando da elaboração de projetos e regularização junto a RODOSOL, DER/ES ou Prefeitura Municipal de Guarapari.

#### **4.9. – DOCUMENTAÇÃO DA ÁREA E DOS VENDERES:**

##### **4.9.1 – CERTIDÕES: CONFORME CHEKLIST ABAIXO:**



<b>CERETIDÕES DA VENDEDORA - MARIA HELENA LOBO DE OLIVEIRA</b>	<b>DATA EMIÇÃO</b>	<b>VALIDADE</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
Certidão Negativa de Debito para com a Fazenda Pública Estadual	16/08/2017	14/11/2017	OK
Certidão de Ações Trabalhistas	16/08/2017		OK
Certidão Negativa de Execuções Fiscais	16/08/2017	16/09/2017	OK
Certidão Negativa Cível e Criminal	16/08/2017	16/08/2017	OK
Certidão conjunta da Receita Federal e da Procuradoria da Fazenda Nacional	16/08/2017	12/02/2018	OK
Certidão Negativa do IBAMA	26/08/2017	25/09/2017	ok
Certidão negativa do IDAF – conforme consulta realizada pelo GOB/ES			ok
Certidão do IEMA, Considerar consulta do GOB/ES			OK
Incapacidade Civil			Andamento
Comprovante de estado civil – Certidão de casamento valida para 90 dias			solicitado
Copia do RG			solicitado
Copia do CPF			solicitado
Comprovante de residência			solicitado

<b>CERETIDÕES DO VENDEDOR – JOSE DE LOURDES CORDEIRO DE OLIVEIRA</b>	<b>DATA EMIÇÃO</b>	<b>VALIDADE</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
Certidão Negativa de Debito para com a Fazenda Pública Estadual	16/08/2017	14/11/2017	OK
Certidão de Ações Trabalhistas	16/08/2017		OK
Certidão Negativa de Execuções Fiscais	16/08/2017	16/09/2017	OK
Certidão Negativa Cível e Criminal	16/08/2017	16/08/2017	OK
Certidão conjunta da Receita Federal e da Procuradoria da Fazenda Nacional	16/08/2017	12/02/2018	OK
Certidão Negativa do IBAMA	26/08/2017	25/09/2017	ok
Certidão negativa do IDAF – conforme consulta realizada pelo GOB/ES			



Considerar consulta do GOB/ES			
Incapacidade Civil			
Comprovante de estado civil – Certidão de casamento valida para 90 dias			solicitado
Copia do RG			solicitado
Copia do CPF			solicitado
Comprovante de residência			solicitado

<b>DOCUMENTOS E CERTIDÕES DO IMÓVEL</b>	<b>DATA EMISSÃO</b>	<b>VALIDADE</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
Certidão de ônus	07/04/2017	07/05/2017	Atualizar em caso de alienação.
Copia da Escritura Publica registrada	27/02/1997		OK
Copia Procuração publica expedida pelo 1º Oficio de Notas – Livro 791 – fls – 192/193 de 16/01/1998 – e confirmada por certidão em 10/05/2012 -			Sendo providenciada nova certidão
C.C.I.R.			solicitado
INCRA			solicitado
Certidão negativa do IDAF – conforme consulta realizada pelo GOB/ES			OK
Certidão negativa do IEMA Considerar consulta do GOB/ES			OK

Obs: As peças físicas analisadas encontram se *em anexo*.

#### **4.10. - Descrição ATUAL do Imóvel:**

**Uma Gleba de terra “URBANA CONSOLIDADA”, medindo 30.000,00m<sup>2</sup>**, situada na Rod. do sol Km 32,8 bairro Village do sol, Guarapari, ES, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis no Livro 2, Matricula 30698, de fácil acesso, no Km 32,8 após a praça de pedágio da Rod. do Sol, sentido Vitória Guarapari a direita. Com as seguintes confrontações;



**Frente:** ..... 105,50m para a Rodovia do Sol;

**Fundos:** ..... 105,50m, Rua Juca Brandão;

**Lado Direito:**..... 284,35 m Imob. Garantia;

**Lado Esquerdo:**.. 284,35 m Rua Perola;

### **Adotada Área da Gleba: 30.000,00 m2 (\*)**

(\*) As áreas foram extraídas da documentação fornecida pelo interessado, conforme matrícula anexa, e por nos conferidas com instrumentos rudimentares podendo haver variação.

## **5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O mercado imobiliário, para imóveis desse padrão, com essa metragem na região, apresenta-se com características de alta valorização e há poucos imóveis semelhantes colocados à venda, este fato foi observado na pesquisa de campo para a região em estudo. Portanto sob o aspecto mercadológico, o imóvel em análise se colocado em disponibilidade no mercado, deverá apresentar comercialização de **MÉDIO** prazo.

Baseamos nossa análise nas condições econômicas de mercado atual, na demanda e na existência de poucos imóveis semelhantes em oferta e vendidos na região.

Neste contexto consideramos o imóvel como de **BAIXA** liquidez, no momento.

## **6. METODOLOGIAS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

### **6.1. Metodologia Aplicada**

Embasou-se em pesquisas de mercado envolvendo, além de preços comercializados e / ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel

Neste contexto consideramos para a gleba o consagrado “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, com apoio de Metodologia Científica utilizando-se da Estatística descritiva.

**"Método Comparativo Direto de Dados de Mercado"** segundo a NBR 14653-1 - 2001, Parte 1 - Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 - 2011, Parte 2 - Imóveis



Urbanos - Avaliação de Bens, em seu subitem 8.2.1, assim o define: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da equação abaixo, ou seja:

$$\boxed{VTI = (Vu \times \text{Área}) \times Fc} \quad \text{onde:}$$

VTI = é o valor total do imóvel

Vu = é o valor unitário do m<sup>2</sup> terreno

Área = é o m<sup>2</sup> da área avalianda

Fc é o fator de comercialização → Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um). Vamos considerar aqui igual a 1%.

## 6.2. Método Avaliatório

### 6.2.1. Terreno

Embasou-se em pesquisas de mercado envolvendo, além de preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel

Neste contexto elegemos para **a gleba** o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

## 6.3. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO:

Conforme subitem 10.2 - Modalidades da NBR 14653-1 - Procedimentos Gerais, este laudo foi classificado como **“PTAM - PARECER TECNICO MERCADOLÓGICO - COMPLETO”**, pois contém todas as informações necessárias e suficientes para ser auto explicável.



## 7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 7.1. Generalidades

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do *Corretor Perito avaliador*, bem como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

## 8 – TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DE RESULTADOS:

### 8.1 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

**TABELA 3 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2**

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.					<b>10</b>



**TABELA 4 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3.2 – ABNT NBR 14653-2**

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

## **8.2 - GRAU DE PRECISÃO:**

**TABELA 5 – GRAUS DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:**

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

## **8.3 - ENQUADRAMENTO**

Fundamentação → Grau II

Precisão → Grau III

## **8.4. Pesquisa de Mercado.**

Embasou-se a pesquisa de mercado envolvendo além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exercem influência no valor. Verificaram-se também as características potencialmente significativas para compor a amostra e balizar o presente trabalho. A estratégia inicial foi de se tentar coletar elementos que refletissem, na medida do possível, as maiores similaridades com os objetos avaliados, no que tange ao aspecto de: área total, vocação (comercial ou residencial ou mista).

A pesquisa realizada para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliado foi efetuada através de consulta a proprietários e a profissionais de venda de imóveis semelhantes na região em estudo. Desta pesquisa provieram:



Numero de elementos referenciais: 10

Numero de elementos utilizados: 10

### **8.5. Detalhamento do Modelo Utilizado:**

Normalmente, depois de identificado o objeto de avaliação, busca-se no mercado dados semelhantes para fazermos comparativos usando posteriormente de fatores para a sua homogeneização, visando tornar a dispersão a menor possível em torno da média.

Esses fatores são determinados a partir de trabalhos diversos e consagrados, e mais a identificação das variáveis que estão atuando na formulação dos preços de mercado.

Analisando a planilha de referências que busca inferir o mercado imobiliário da **MICRORREGIÃO EM ESTUDO NO TRECHO GEOECONOMICO DO CENTRO HIPICO ATÉ O TREVO DE SETIBA – GUARAPRI - ES**. Visando-se determinar o valor unitário do imóvel, efetuamos um estudo considerando, em função do tamanho da amostra, as variáveis conforme se segue:

O modelo estatístico foi utilizado buscando considerar os atributos mais significativos na formação do valor. Desta forma, procurou-se analisar estatisticamente quais variáveis seriam mais significativas, tendo sido considerados as seguintes variáveis:

a) Variáveis Independentes:

Área Total: variável qualitativa, expressa em m<sup>2</sup>

- Variando entre: 7.500,00 m<sup>2</sup> a 50.000,00 m<sup>2</sup>

Fo - Fator Oferta: variável oferta

Fa – Fator área: variável área

Fr – Fator restinga: variável existência de restinga

Fa – Fator aterro: variável necessidade de aterro

b) Variável Dependente:

Valor Unitário, Variável expressa em R\$/m<sup>2</sup>.

Calculado através da seguinte equação: memória de cálculo em anexo.



$V.Hom(i)=V.Unit.(i)XF1x\{1+[(F2-1)+.....+(F(K)-1)]\}$ , onde F1 = Fator Oferta

## 9. DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

### 9.1. Terreno (Anexo )

Para a determinação do valor dos imóveis avaliando foram adotados atributos de acordo com as características ora verificadas na vistoria aos mesmos, através das plantas levantadas e conforme o modelo proposto, checando-se aos resultados abaixo.

#### Dados do imóvel avaliando:

Área da gleba ..... **30.000,00 m2**  
 Índice fiscal

#### Valores da Moda para 80% :

R\$ / m<sup>2</sup> Mínimo: **43,20**  
 R\$ / m<sup>2</sup> Médio: 50,82  
 R\$/m<sup>2</sup> Máximo 58,45

#### Valores do Campo de Arbítrio (± 15%):

**Valor Mínimo :..... R\$ 43,20/m<sup>2</sup>**

Valor Médio:..... R\$ 50,82/m<sup>2</sup>

Valor Máximo:..... R\$ 58,45/m<sup>2</sup>

Por se tratar de prerrogativa do avaliador a escolha do valor dentro do Campo de Arbítrio, adotaremos o valor *MÍNIMO* para o valor da gleba tendo em vistas o atual mercado imobiliário, devido sua baixa liquides, ou seja:

**Valores Totais :** Adotada a Área do Terreno : 30.000,00 ( m2 ) (\*)

**Limite Inferior: R\$/m2 30.000,00 x 43,20 m2 = R\$ 1.296.000,00**

Valor Médio: R\$/m2 30.000,00 x 50,82 m2 = R\$ 1.524.600,00



Limite Superior: R\$/m<sup>2</sup> 30.000,00 x 58,45 m<sup>2</sup> = R\$ 1.753.500,00

### **Valor da Avaliação do Terreno:**

Por se tratar do campo de arbítrio do avaliador decidimos pela adoção do Valor Médio, logo:

R\$/m<sup>2</sup> 30.000,00 x 43,20 m<sup>2</sup> = R\$ 1.296.000,00

### **9.3. Valor do Imóvel**

Valor do Imóvel = (Valor Total do Terreno ) + Fc.

Valor da gleba Adotado ⇒ R\$ 1.296.000,00

**Valor do Imóvel = R\$ 1.296.000,00 + 1% = R\$ 1.308.960,00**

**→ VALOR FINAL DO IMÓVEL ARREDONDADO:  
R\$ 1.300.000,00 ( HUM MILHÃO E TREZENTOS MIL REAIS)**

(\*)O valor final arredondado obedece a NBR 14.653-1:2001 subitem 7.7.2.a que limita o arredondamento em ±1%.

### **9.5. Considerações:**

Por tratar-se de uma avaliação mercadológica, na qual existe a possibilidade de negocio caso o imóvel seja lançado à venda, este avaliador optou em adotar o valor unitário *MINIMO* da gleba para obtenção do valor final do imóvel.



Este avaliador optou em adotar para a área de terreno o valor unitário *MINIMO* dentro do campo de arbítrio, o que permite a norma e com a devida justificativa, para obtenção do valor final do imóvel.

Campo de Arbítrio - Conforme NBR 14.653-2:2011.

O valor final arredondado obedece a NBR 14.653-1:2001 subitem 7.7.2. a que limita o arredondamento em  $\pm 1\%$ .

**HOMOGEINIZAÇÃO:** O modelo encontrado mostrou-se coerente se comparado com o comportamento do mercado, uma vez que o valor unitário em questão diminui à medida que o elemento pesquisado possua maior área e aumentando à medida que possua melhor: localização, frente para via principal.

Os cálculos foram feitos através de programa para resolução de Sistema de cálculo.

Os resultados estão apresentados na Memória de Cálculo. (Anexo )

O valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) adotado encontra-se dentro do intervalo de confiança de 95% da Moda, apresentando o modelo de confiabilidade mínima de 80 %.

A discriminação detalhada das referências de mercado utilizadas, contendo as identificações dos dados, bem como dos informantes, encontra-se na Pesquisa Imobiliária. (Anexo )

Foi solicitado para exame a documentação relativa ao pagamento de taxas, impostos, etc. e esta avaliação refere-se ao imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

Considerando que o laudo de avaliação constante desse relatório:

- a) Não possui nenhum ato que esteja em desacordo com as normas técnicas, ou seja, a NBR 14653 e suas partes, pois todos os procedimentos estão suficientemente explicitados.



- b) Possui modelagem proposta satisfatória para explicar as variações de preço que ocorrem no mercado imobiliário em questão.
- c) O arredondamento aplicado está em conformidade com a Lei NBR 14563.
- d) O valor proposto para essa aquisição é compatível com o valor MINIMO apurado pelo Laudo de Avaliação.

Considerando que os documentos apresentados pelo GOB ES estão em conformidade com as leis vigentes e aqueles não apresentados foram verificados e constatados por essa comissão como dentro da normalidade.

Considerando que foi verificada por essa Comissão a viabilidade técnica de implantação de edificação pretendida pelo GOB ES, e constatado que atendem perfeitamente.

Considerando ainda que não existe impedimentos em relação aos órgãos ambientais e órgãos regulamentadores; e também que não há restrição para a edificação junto à PMG Prefeitura Municipal de Guarapari e Departamento Estadual de estradas de Rodagem do Espírito Santo DER ES e sua Concessionária.

Considerando que os documentos até então não apresentados a esta comissão, não é impedimento para a alienação, uma vêz que só serão pagos o preço combinado após cumprimento da legislação pertinente perante junto ao Cartório de Notas e também ao Regimento de Normas da Corregedoria do Tribunal de Justiça do ES referente a matéria.

***Considerando a ocupação atual pelo senhor que lá se encontra por mais de vinte anos, fabricando painelas de barro, nada impede sua alienação uma vêz que o valor a ser pago só poderá ser feito com a solução do problema, que é de exclusiva responsabilidade dos vendedores.***

#### **9.6 – PARECER CONCLUSIVO:**

Após Vistoriar minuciosamente *in loco* o imóvel objeto para alienação, analisarmos documentação vinda do GOB/ES com as devidas complementações produzidas pela comissão e apresentadas em anexo, além de solicitação de outras peças ainda não entregues, até a presente data.

***Somos de parecer técnico favorável a aquisição da gleba pelo GOB ES.***



---

**10. – ENCERRAMENTO:**

O presente Laudo de Avaliação é composto por ( 21 ) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada e mais ( 09 ) anexos, também rubricados pelos signatários. OS signatários deste se colocam à disposição, para dirimir, quaisquer dúvidas, que porventura venham a surgir.

Vitória/ES, 25 de agosto de 2017

Paulo Sergio de Brito  
*Presidente da Comissão Especial*

*Aivaldo Belucio Manête*  
*Corretor Perito Avaliador*  
C/2300F

André Luiz Dam Ramos

Luiz Siqueira Braga

Pedro Camargo Turini

Adelar Castiglione Cazaroto

Adir do Amaral



## ***ANEXO: 01***

# **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Pesquisa de Mercado - Memória de Cálculo**



## ANEXO: 02

### FOTO LOCALIZAÇÃO SATELITE



**Obs: As medidas foram colhidas por instrumento rudimentar podendo haver variação.**



## **ANEXO: 03**

### **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL VALIANDO**







## **ANEXO: 04**

# **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS ELEMENTOS AMOSTRIAS**





**ANEXO: 05**  
**DOCUMENTOS DA GLEBA**

**Ver item 4.9.1**



**ANEXO: 06**  
**DOCUMENTOS VENDEDOR**

**Ver item 4.9.1**



**ANEXO: 07**  
**DOCUMENTOS VENDEDORA**

**Ver item 4.9.1**



**ANEXO: 08**  
**DOCUMENTOS DO PROCURADOR**



## **ANEXO: 09**

### **Referência Bibliográfica**

1. ABUNAHMAN, SÉRGIO ANTONIO (1999) - Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”- PINI
2. BONINI, S. E. - “Noções sobre Amostragem”
3. DANTAS, RUBENS ALVES (1998) - “Engenharia de Avaliações: Uma Introdução à Metodologia Científica” - PINI
4. DE CAIRES, HÉLIO (1984) - “Avaliação de Glebas Urbanizáveis” – PINI
5. DE OLIVEIRA, ANA MARIA DE BIAZZI DIAS (1999) - “Inferência Estatística” - Curso de Pós Graduação - IBAPE ES
6. DE OLIVEIRA, RICARDO GOMES (1998) - “Curso de Engenharia de Avaliações - Metodologia Científica” – Apostila
7. FIKER, JOSÉ (2000) - “Avaliação de Imóveis - Manual de redação de Laudos” - PINI
8. FIKER, JOSÉ (1993) - “Avaliação de Imóveis Urbanos” - PINI
9. GUJARATI, D. (2000) - “Econometria Básica” – Makron Books
10. JÚNIOR, RADEGAZ NASSER (2004) - “Curso Básico de Avaliações de Imóveis Urbanos” - IBAPE ES
11. LIMA, GILSON PEREIRA DE ANDRADE (1997) – "Curso de Inferência Estatística Aplicada a Engenharia de Avaliações - Curso de Pós Graduação IBAPE ES
12. MOREIRA, ALBERTO LÉLIO (2001) - “Princípio de Engenharia de Avaliações” - PINI
13. NBR 14653-1:2001 - Avaliações de bens - Procedimentos gerais
14. NBR 14652-2:2011 - Avaliações de bens - Imóveis URBANOS
15. NBR 8951 - Avaliação de Glebas Urbanizáveis
16. PDM Guarapari

