

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(LAUDO DE USO RESTRITO)

SOLICITANTE:

Prefeitura Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

OBJETO DE AVALIAÇÃO:

**Lotes 15, 19, 20, 21 e 24 da Quadra "16" Loteamento Jd. San
Marino**

SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

OBJETIVO DE AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO - REAVALIAÇÃO ESPONTANÊA

01 de Julho de 2.015

ÍNDICE

01. Sinopse
 02. Responsabilidade Técnica
 03. Identificação do Proprietário
 04. Metodologia
 05. Identificação dos Imóveis
 06. Vistoria e Caracterização dos Imóveis
 07. Avaliação dos Imóveis
 - 7.1. Pesquisa de Valores e Tratamento Estatístico
 - 7.2. Grau de Precisão e de Fundamentação
 - 7.3. Intervalo de Confiança
 - 7.4. Valor do Imóvel
 08. Termo de Encerramento
- Anexos:
1. Fotos da Propriedade
 2. Matrícula dos Imóveis
 3. Planilhas de Homogeneização

01. SINOPSE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da **Prefeitura Municipal de Santa Bárbara D'Oeste**, para determinação do valor de mercado, com a finalidade de Avaliação Espontânea.

Nos próximos tópicos estão descritos os critérios adotados para o presente Laudo, a metodologia, as informações resultantes das vistorias, diligências e levantamento de preços de propriedades com as devidas homogeneizações e documentação necessária para elaboração deste.

Obteve-se para os imóveis avaliados o seguinte **RESUMO DE VALORES**:

Item	Descrição	Valores já arredondados
		Valor da Avaliação (R\$)
1	Lote 15 – Quadra “16”	123.000,00
2	Lote 19 – Quadra “16”	123.000,00
3	Lote 20 – Quadra “16”	123.000,00
4	Lote 21 – Quadra “16”	123.000,00
5	Lote 24 – Quadra “16”	123.000,00



02. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

2.1 Autoria do Laudo

JL Engenharia e Avaliações Ltda.

CNPJ Nº: 02.058.609/0001-47
Inscrição Municipal Nº: 1696/97
CREA Nº: 106576-3

Sede:

Rua São José, nº 477, Sala nº 02 - Centro
CEP 13 400 - 330 - Piracicaba – SP
Fone: (019) 3421 - 2150
Fax : (019) 3432 - 4719
e-mail: jlavaliacoes@gmail.com.br

2.2 Da Documentação

Toda a documentação fornecida pela proprietária para elaboração deste Laudo de Avaliação, tais como: títulos das propriedades, plantas e áreas, são por premissa considerados, bons e válidos, não tendo sido efetuada qualquer medição de campo, levantamento ou averiguação quanto a sua idoneidade.

03. IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

3.1 – SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

Endereço:

Avenida Monte Castelo, 1000
Santa Bárbara D'Oeste - SP
Fone - (019) 3455-8000 pabx
CEP - 13450-901
CNPJ – 45.422.408/0001-52
Insc. Est. - Isento

04. METODOLOGIA UTILIZADA

4.1- Metodologia para Avaliação de Imóveis

A finalidade desta avaliação é de encontrar o valor real e justo do imóvel descritos no item 5.

Pela definição de Chandias, avaliar é estabelecer o valor das coisas de interesse econômico, de natureza física ou ideal, estejam ou não no comércio.

Pela NBR 14.653-2 da ABNT, avaliar é a determinação técnica do valor pecuniário de um bem, de um fruto ou de um direito, num dado momento.

Em sendo o objetivo deste trabalho à obtenção do valor da terra, pelos métodos avaliatórios conhecidos e reconhecidos pela Engenharia de Avaliação, o **Método Comparativo Direto** com tratamento por **Inferência Estatística** é o que conduz a resultados de melhor confiabilidade, obtendo-se o valor da gleba bruta pela comparação direta de áreas comercializadas e/ou em fase de negociações.

O nível de fundamentação alcançado com total de 19 pontos é classificado como **Avaliação Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**, que é aquela que se louva em informações e na escolha dos elementos que contribuíram para a convicção do valor, os quais estão indicados de forma resumida, porém atualizados, semelhantes, confiáveis e contemporâneos.

Para a avaliação das terras verificamos valores de venda de similares na região circunvizinha, opinião de preços e pesquisa efetuada "in loco", para áreas rurais nos mesmos padrões.

Observamos que, destas definições, avaliar é uma operação técnica que requer conhecimento e experiência, além de grande bom senso de julgamento para determinar o valor de um determinado bem, num dado momento.

O avaliador, nada mais faz que medir uma magnitude econômica, ele procurou meios para que inevitáveis erros estivessem dentro da tolerância, atingindo desse modo o mais correto valor dos bens, na data da avaliação.

Os signatários não assumem responsabilidade sobre matéria legal, fiscal, ou engenharia, incluídas as implícitas para o exercício de suas

funções, principalmente estabelecidas por leis, códigos ou regulamentos próprios.

4.2 Avaliação das Terras

Conforme o especialista Luso Henrique de Barros, "...a terra é um bem econômico sem custo de produção por ser anterior à própria humanidade. Todavia constitui riqueza cuja utilidade se mede pela capacidade de originar rendimento...", portanto as terras representam um valor e podem ser avaliadas.

A grande diversidade das características das terras que compõem um imóvel rural obriga adoção de um critério científico que seja suficientemente objetivo para eliminar as eventuais distorções que possam resultar a pesquisa ou da visão pessoal do avaliador.

Para o presente trabalho foram observadas as características internas do solo que se tratou de fator de exclusão de imóveis pesquisados, tais como: cor e textura; relevo; características extrínsecas e antropogênicas; estágio de desbravamento, erosão e obras para seu controle, drenagem e obras para seu controle, irrigabilidade e obras de irrigação.

Condições econômicas: vias de transporte internas; condições sócio culturais; facilidades habitacionais.

A presente avaliação foi realizada de acordo com a Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, válida para avaliações de imóveis rurais, ao nível de precisão normal e através de método comparativo direto, tendo-se observado:

- Idoneidade e identificação das fontes de informação
- Atualidade financeira dos valores obtidos.
- Informações de valores e transações semelhantes e homogêneas para as características do imóvel objeto da avaliação, a situação, destinação, forma, capacidade de uso, grau de aproveitamento, características físicas em geral e acessibilidade.



5.1 IMÓVEL- TERRENOS BAIRRO JARDIM SAN MARINO

LOCALIZAÇÃO: Lotes 15, 19, 20, 21 e 24 da Quadra 16 - Santa Bárbara D'Oeste - SP

ÁREAS E TÍTULO DE PROPRIEDADE:

Lote	Área (m2)	Cartório de Registro	Título
15	175,00	1º cartório de Registro	64.010
19	175,00	1º cartório de Registro	64.014
20	175,00	1º cartório de Registro	64.015
20	175,00	1º cartório de Registro	64.016
24	175,00	1º cartório de Registro	64.019

06- VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

6.1- Propriedade: Terreno Urbano

Localização: Os 5 Terrenos situam-se no Bairro Jardim San Marino - Santa Bárbara D'Oeste - SP

Ocupação da Área: a área encontra-se desocupada, tendo em sua superfície mato rasteiro, não possuindo cercas e nem plantações

Topografia: plano a declive muito leve

Tipo de solo: Arenoso/argiloso cor branca amarelada

Vegetação existente: nenhuma e alguns mato rasteiro

Acessos, Estradas, conservação e distâncias asfaltada de conservação boa.

Infra-estruturas: nas proximidades possui rede de energia elétrica, asfalto, telefonia, redes de água e esgoto.

Benfeitorias existentes: Não existem benfeitorias no imóvel de valor significativo

07. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. Elementos Comparativo e seu Tratamento Estatístico

Realizou-se levantamento de Área a Venda e/ou Negociada de Terrenos de Santa Bárbara, preferencialmente na proximidade da Gleba Avalianda, de onde se realizou Homogeneização de forma a compatibilizar suas características, sendo a mesma apresentada nas Planilhas em Anexo, com dados principais abaixo:

Dados Estatísticos:

- Número de variáveis: 11
- Número de variáveis consideradas: 8
- Número de dados: 50
- Número de dados considerados: 50
- Coeficiente de Correlação: 0,9863627 / 0,9821117
- Coeficiente Determinação: 0,9729113
- Fisher-Snedecor: 215,49
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 68% dos resíduos situados entre -1 e + 1 σ
- 92% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 σ
- 98% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 σ

Outliers do Modelo: 1

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área do Terreno	x^2	-2,31	2,58
• Setor Urbano I	x	11,70	0,01
• Setor Urbano II	x	7,89	0,01
• Setor Urbano III	x	4,34	0,01
• Data do Evento	$1/x^2$	-20,89	0,01
• Topografia	x	7,16	0,01
• Origem Informação	x	6,29	0,01

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = $e^{(+278,4657473 - 7,569698739E-008 * \text{Área do Terreno}^2 + 0,9478325038 * \text{Setor Urbano I} + 0,336478372 * \text{Setor Urbano II} + 0,3035057681 * \text{Setor Urbano III} - 1105113858 / \text{Data do Evento}^2 + 0,248739483 * \text{Topografia} + 0,3081131959 * \text{Origem Informação})}$

7.2. Grau de Precisão e de Fundamentação

Tabela de Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		
2	Coleta de dados de mercado		Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	$6k+1$, onde k é o número de variáveis independentes		
4	Identificação dos dados de mercado		Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelagem	
5	Extrapolação	Não possui		
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%		
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%		
Pontuação = 19 pontos - Itens 2 e IV Grau II				

Grau de Fundamentação – GRAU II

Grau de precisão

Diferença entre Limites – 12,45%

Grau de Precisão (< 30% da média) – GRAU III

7.3. Intervalo de Confiança

Intervalo de Confiança, visa a determinar, estatisticamente, uma amplitude em torno da média, de forma a justificar a dispersão de valores obtidos na coleta de dados do mercado, com dispersão de 80% da Distribuição de Student, obtendo-se portanto constantes no Anexo III

7.4. Valor da Avaliação

Após realizada a Homogeneização dos Elementos Comparativos e o devido Tratamento Estatístico apuramos para os Lotes os seguintes valores, já devidamente arredondados:

Valor dos Imóveis:

Item	Descrição	Valor Mínimo	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo
1	Lote 15 – Quadra "16"	111.519,90	123.029,81	135.727,65
2	Lote 19 – Quadra "16"	111.519,90	123.029,81	135.727,65
3	Lote 20 – Quadra "16"	111.519,90	123.029,81	135.727,65
4	Lote 21 – Quadra "16"	111.519,90	123.029,81	135.727,65
5	Lote 24 – Quadra "16"	111.519,90	123.029,81	135.727,65

08. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de avaliação, que se compões de 16 folhas computadorizadas de um só lado e rubricadas, sendo a última folha datada e por nós assinada.

Possuindo ainda 03 anexos, que tem por objetivo confirmar e comprovar nossa proposição.

Piracicaba, 01 de Julho de 2015.

JL Engenharia e Avaliações Associados S/C Ltda.



João Luis Biscacchini - 060500529-3
Profissional Responsável Técnico - CREA



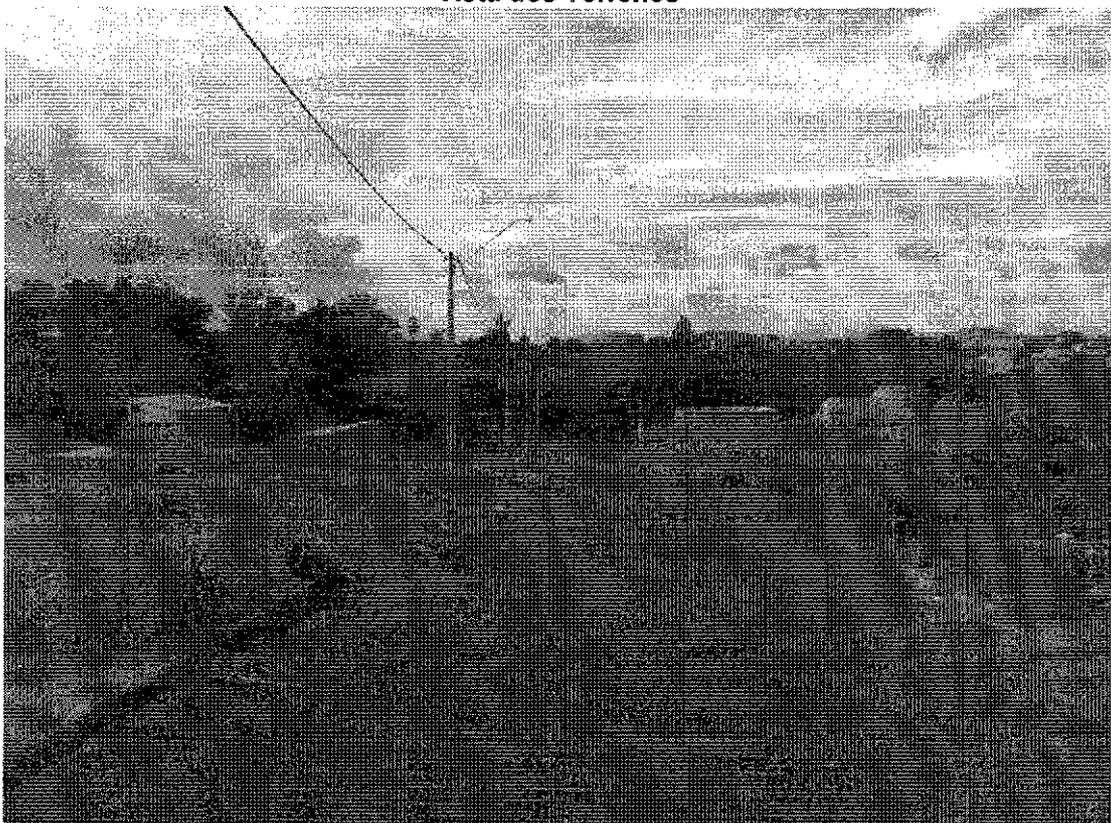
JL ENGENHARIA e AVALIAÇÕES

ANEXO 01

FOTOS DO IMÓVEL



Vista dos Terrenos



Vista da Rua E