

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE:	JOSEILSON TAVARES DA SILVA
OBJETO DA AVALIAÇÃO:	IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NA TRAVESSA GILENO SOUZA FILHO, Nº 12, BAIRRO: JARDIM DO SERTÃO, NA CIDADE DE NOSSA SENHORA DE GLÓRIA/SE
FINALIDADE:	APURAR O VALOR REAL E ATUAL DO IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

01. SOLICITANTE:

JOSEILSON TAVARES DA SILVA

02. PROPRIETÁRIO:

INDÚSTRIA DE MÓVEIS TUBULARES LTDA

03. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Valor de mercado Valor em risco Custo de reedição

04. FINALIDADE DO LAUDO:

<input type="checkbox"/> ALI - alienação	<input type="checkbox"/> DPG - dação em pagamento	<input type="checkbox"/> PER - permuta
<input type="checkbox"/> AQU - aquisição	<input type="checkbox"/> GAR - garantia de operações	<input type="checkbox"/> TOF - taxa de ocupação funcional
<input type="checkbox"/> ARD - arrematação/adjudicação	<input type="checkbox"/> LOC - locação	
<input type="checkbox"/> DOA - doação	<input checked="" type="checkbox"/> LPA - levantamento patrimonial	

05. TIPO DE IMÓVEL:

térreo 2 pavimentos 3 pavimentos > 3 pavimentos

06. ENDEREÇO COMPLETO:

TRAVESSA GILENO SOUZA FILHO, Nº 12, BAIRRO: JARDIM DO SERTÃO, NA CIDADE DE NOSSA SENHORA DE GLÓRIA/SE.

07. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Tipo: ESCRITURA

Matrícula nº 13775 (Registrado no CARTÓRIO PRIMEIRO OFÍCIO DE NOSSA SENHORA DE GLÓRIA/SE)

08. VISTORIA:

08.1 Data da vistoria: 05/05/2023

08.2 – Dados do imóvel

# Quadro de áreas (m ²):	- Área construída: 6.713,84m ² - Área do terreno: 12.188,82m ²
--------------------------------------	---

# Tipo de propriedade:	Imóvel comercial
------------------------	------------------

# Estado de Conservação	Regular		
# Terreno:	() retangular () trapezoidal (X) irregular	- frente: 128,54m - lateral leste: 80,49m - lateral oeste: 134,80m - fundos: 109,61m	
	() acidentado sem regularização topográfica () acidentado com regularização topográfica	() sujeito a inundação (X) não sujeito a inundação	
	() declive	() aclave	(X) plano

# Divisão interna (quantidade)	(01) galpão (01) área de carga e descarga (01) área de lavagem dos caminhões (01) área livre	(01) estacionamento amplo (01) recepção (02) salas (01) copa	(01) área de circulação (01) arquivo (01) refeitório		
# Acabamentos:	Pisos	Paredes	Tetos	Portas	Janelas
	BOM	BOM	BOM	BOM	BOM
# Fechamento predominante	() inexistente	() grade	(X) muro	() cerca viva	
# Cobertura predominante	(X) metálica	() fibrocimento	() laje imp.	() cerâmica	
# Posição do imóvel	() poente	() norte/sul	(X) nascente		
# Ar condicionado:	(X) não possui pontos () pontos nos ambientes principais				
# Iluminação:	() baixo rendimento		(X) alto rendimento		
# Iluminação natural:	() ruim	() regular	(X) boa		
# Padrão de acabamento:	() popular	() baixo	(X) médio	() alto	
# Armários:	() cozinha/área de serviço		() quartos	() banheiros	
# Fachadas - material predominante:	(X) pintura	() cerâmica	() granito/mármore	() lâmina de vidro (X) reboco (cimento)	
# Concepção do projeto:	() ultrapassado	(X) normal	() inovador	() histórico	
# Estado de conservação:	() ruim	() regular	() bom	(X) ótimo	
# Ocupação:	() desocupado (X) ocupado pelo proprietário () locado/arrendado () cedido/comodato () invadido				

# Idade aparente (anos): 10	# Idade real (anos): 40
<p># Informações complementares (tais como: condições de estabilidade, solidez e vícios de construções aparentes, condições de habitabilidade e dados conflitantes em relação às áreas de registro e real):</p> <p>O imóvel precisa de reparos na pintura. Estrutura sólida sem necessidade de reparos imediatos. Plenas condições para uso imediato.</p>	

08.3 – Microrregião do avaliando			
- Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> comercial
- Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> popular	<input type="checkbox"/> baixo	<input checked="" type="checkbox"/> médio <input type="checkbox"/> alto
- Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input type="checkbox"/> bom <input checked="" type="checkbox"/> ótimo
- Facilidade de estacionamento:	<input type="checkbox"/> nenhuma	<input type="checkbox"/> pouca	<input type="checkbox"/> razoável <input checked="" type="checkbox"/> grande
- Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input type="checkbox"/> boa <input checked="" type="checkbox"/> ótima
- Localização:	<input type="checkbox"/> no polo principal, em logradouro principal (considerado para moradia) <input type="checkbox"/> no polo, em logradouro secundário (considerado para moradia) <input type="checkbox"/> no polo secundário, em logradouro principal <input type="checkbox"/> no polo secundário, em logradouro secundário <input checked="" type="checkbox"/> região mista ou de transição de usos Escala de localização: <input type="checkbox"/> 1; <input type="checkbox"/> 2; <input type="checkbox"/> 3; <input type="checkbox"/> 4; <input type="checkbox"/> 5; <input type="checkbox"/> 6; <input type="checkbox"/> 7; <input type="checkbox"/> 8; <input checked="" type="checkbox"/> 9; <input type="checkbox"/> 10 Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.		
- Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:			
<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input type="checkbox"/> ensino fundamental	<input checked="" type="checkbox"/> arborização
<input type="checkbox"/> bancos	<input type="checkbox"/> hospital	<input type="checkbox"/> ensino superior	<input type="checkbox"/> lazer e recreação
<input type="checkbox"/> supermercados	<input type="checkbox"/> segurança pública	<input type="checkbox"/> correios	<input type="checkbox"/> metrô
<input checked="" type="checkbox"/> água potável	<input checked="" type="checkbox"/> esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> energia	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia
<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> terra batida	<input type="checkbox"/> água pluvial
- Informações complementares:			
<p>A região onde fica localizada a propriedade encontra-se a 1,5KM de distância da entrada principal de Nossa Senhora de Glória/SE, ficando o imóvel localizado em área comercial, de fácil acesso através da Rodovia SE 230, pela Travessa Gileno Souza Filho, percorrendo percurso com a devida pavimentação asfáltica, onde encontra-se o imóvel comercial, atualmente, fechado com muro e portão.</p> <p>A propriedade torna-se beneficiada pela proximidade com a área central e comercial da cidade.</p> <p>O imóvel avaliando fica localizado em área de edificações comerciais e residenciais, bem como, construções de alvenaria de médio padrão.</p>			

08.4 – Diagnóstico de mercado do avaliando			
- Desempenho do mercado:	<input type="checkbox"/> recessivo	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> aquecido
- Número de ofertas:	<input type="checkbox"/> baixo	<input checked="" type="checkbox"/> médio	<input type="checkbox"/> alto
- Liquidez:	<input type="checkbox"/> baixa	<input checked="" type="checkbox"/> média	<input type="checkbox"/> alta
- Absorção pelo mercado:	<input type="checkbox"/> sem perspectivas	<input type="checkbox"/> difícil	<input checked="" type="checkbox"/> demorada <input type="checkbox"/> rápida

09. METODOLOGIA (S) EMPREGADA (S):

- MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado
 - MEVOL - Método evolutivo
 - MINVO - Método involutivo
 - SMDNO - Sem metodologia definida em norma

Observações complementares:

No caso em questão, foi optado a conciliação de valores entre o método evolutivo para a determinação do valor do bem edificado, bem como, o método de comparação para o terreno em que se encontra a propriedade.

De acordo com o artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. Já o Método Comparativo, utiliza ofertas de vendas de propriedades similares das regiões circunvizinha.

10. TRATAMENTO DE DADOS:

- Estatística Inferencial - número de dados utilizados:
 Estatística Descritiva - número de dados utilizados:
 Número de Dados Insuficientes para Tratamento - número de dados coletados:

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

- Fundamentação:** Grau I Grau II Grau III
Precisão: Grau I Grau II Grau III

(Anexar, para cada metodologia utilizada, as tabelas da NBR 14.653-2 correspondentes, acrescentando coluna referente à pontuação alcançada conforme anexo)

12. ANÁLISE FINAL DE DADOS

O presente laudo de avaliação utiliza-se e possui como base para determinação de valor também a chamada metodologia evolutiva e o método comparativo direto de dados de mercado. E, diante disso, importante ressaltar que, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), que é um dos principais índices de inflação do Brasil, podemos calcular a variação percentual da inflação acumulada entre 2013 e 2023 e aplicar essa variação ao valor de compra do terreno.

O terreno do imóvel avaliando em questão, em 2013, foi adquirido pelo valor de R\$357.430,12

reais. Dessa forma, levando em consideração tal quantia, podemos obter a partir dela a estimativa para o valor atualizado no ano corrente, em 2023.

Portanto, tendo em vista os dados do IPCA divulgados pelo IBGE, a inflação acumulada entre janeiro de 2013 e março de 2023 foi de aproximadamente 93,9%. Dessa forma, obtemos o valor atualizado da propriedade do terreno em questão, que em 2023, possui o valor de **R\$690.300,97**.

Por fim, levando em consideração que a área construída da propriedade em questão é de 6.713,84m², e que o valor do m² construído nesse caso em estudo foi avaliado de acordo com a localização, tipo de construção, padrão de acabamento e tamanho da obra, temos o valor de R\$1.680,00 por metro quadrado.

Sendo assim, diante desta perspectiva, temos, o valor total da área construída que é de:

$$6.713,84\text{m}^2 \times \text{R}\$1.680,00 = \text{R}\$11.279.251,20.$$

13. CONCLUSÃO:

Baseando-se nas tendências de mercado na região a qual o imóvel está inserido e nas especificações técnicas do imóvel, conclui-se que:

CÁLCULOS		
TIPO DE VALOR	ÁREA	VALOR
VALOR DE CONSTRUÇÃO	6.713,84m ²	R\$11.279.251,20
VALOR DE TERRENO	12.188,82m ²	R\$690.300,97
VALOR TOTAL		R\$11.969.552,20

VALOR DE MERCADO (R\$): 11.900.000,00.

VLI máximo (R\$): 12.500.000,00.

VLI mínimo (R\$): 11.800.000,00.

14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES (pressupostos, ressalvas e fatores limitantes):

(tais como: risco de invasão/depredação e benfeitorias não averbadas):

Estrutura sólida sem necessidade de reparos imediatos. Plenas condições de uso.

15. ENCERRAMENTO:

Período da pesquisa: 08/05/2023

Valor do imóvel avaliando: R\$11.900.000,00

Local e data do Laudo: NOSSA SENHORA DA GLÓRIA/SE, 08/05/2023.


Autor: AMANDA MAYARA VIEIRA SOUZA RIBEIRO

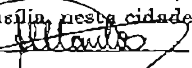
CRECI: 6129PF

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO NOSSA SENHORA DA GLÓRIA/SERGIPE LIVRO 2-B-B REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 13.775 FOLHA: 291 Nossa Sra. da Glória/SE, 29 de novembro de 2013

Imóvel: Uma área de terra, medindo $12.188,82m^2/1,21ha/4,02ta$, situado à margem da "RODOVIA ENGENHEIRO JORGE NETO", desmembrada do imóvel São Domingos, adjacências do Bairro Jardim do Sertão, nesta cidade de Nossa Senhora da Glória/SE, limitando-se ao Norte, com a Estrada Municipal e Manoel Alonso Machado; ao Leste, com a J. G. Ind. De Moveis Estofados e Colchões Zeep Ltda, ao Oeste, com a Estrada Municipal, e ao Sul, com Manoel Alonso Machado. Descrição do Perímetro:- Partindo do v-01, situado no limite com a Estrada Municipal, Datum SIRGAS 2000 e pela coordenada plana UTM 8.870.252,284m Norte e 675.717,876m Leste, referida ao meridiano central 39°WGr; deste, confrontando neste trecho com a Estrada Municipal, seguindo com distância de 75,500m e az plano de 131°47'06" chega-se ao v-01A, deste confrontando neste trecho com a Propriedade de Manoel Alonso Machado, seguindo com distância de 13,560m e az 220°07'34" chega-se ao v-01D, deste, confrontando neste trecho com a Propriedade de Manoel Alonso Machado, seguindo com distância de 106,71m e az de 291°01'53" chega-se ao v-01C, deste confrontando neste trecho com a Propriedade da J. G. Ind. De Moveis Estofados e Colchões Zeep Ltda, seguindo com distância de 77,000m e az de 197°14'24" chega-se ao v-02, deste confrontando neste trecho com a Propriedade de Manoel Alonso Machado, seguindo com distância de 106,71m e az de 291°01'53" chega-se ao v-17A, deste confrontando neste trecho com a Estrada Municipal, seguindo com distância de 141,05m e az de 10°05'77" chega-se ao v-01, ponto inicial desta descrição. Proprietário: MANOEL ALONSO MACHADO, brasileiro, solteiro, capaz, lavrador aposentado, portador da CI/RG nº 320.170-SSP/SE e CPF nº 127.451.895-49, residente e domiciliado à margem da Rodovia Engº Jorge Neto, Bairro Cohab, nesta cidade de Nossa Sra. da Glória/SE. Registro Anterior: 5.550, folha 150, do livro 2-S de Registro Geral, em 23/12/1983, no CRI desta comarca de Nossa Senhora da Glória/SE. A Oficial  Naira Aragão Feitosa Santos.

R.01-13.775 - Em 29 de novembro de 2013. **COMPRA E VENDA**. Nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada no livro nº 128, folha 152ev, em 19/11/2013, nas notas do 1º Ofício desta cidade de Nossa Senhora da Glória/SE, o transmitente MANOEL ALONSO MACHADO, acima qualificado, **VENDEU** o imóvel constante da presente matrícula no valor de R\$ 357.430,12 (trezentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e trinta reais e doze centavos) a adquirente INDUSTRIA DE MOVEIS TUBULARES LTDA - JOMETAL, inscrita no CNPJ sob nº 05.307.607/0001-32, com sede na Rodovia Nossa Sra da Glória/Feira Nova/SE-CEP-49.680-000, representada na pessoa do seu Sócio Administrador JOSEILSON TAVARES DA SILVA, brasileiro, capaz, empresário, portador da CI/RG nº 899.191-2ª Via-SSP/SE e do CPF nº 441.247.915-34, casado com Debora Regina Santana Melo Silva, brasileira, residente e domiciliado na Av. 26 de Setembro, nº 354, Bairro Brasília, nesta cidade. Guia de Recolhimento nº 113130004052. Selo DA1606921. A Oficial  Naira Aragão Feitosa Santos.

R.02-13.775 - Em 02/03/2016. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**. Nos termos da Cédula de Crédito Bancário - Crédito Especial Empresa nº 22.3303.606.0000096/20 e do Termo de Constituição de Garantia, Empréstimo, Financiamento/Financiamento PJ e Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, datados de 26/02/2016, firmados entre a Fiduciante: INDÚSTRIA DE MÓVEIS TUBULARES LTDA, CNPJ nº 05.307.607/0001-32, representada por Joseilson Tavares da Silva, qualificado no R. 01; os Avalistas: Joseilson Tavares da Silva, CPF nº 441.247.915-34 e RG. 899.191-SSP/SE e Débora Regina Santana Melo Silva, CPF. nº 675.943.445-53 e RG. nº 1.186.552-SSP/SE; e a Credora: CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF,

- SEGUIE NO VERSO -

