



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REQUERENTE: MAURÍCIO SOARES

CPF: 146.934.528-58

ENDEREÇO: RUA 22, N° 1309/1321 – Centro – Barretos / São Paulo.

Email: ally.alahmar@hotmail.com
(17) - 991487624

Página 1 de 17



Sumário

1. IMÓVEL.....	3
2. OBJETIVO.....	3
3. METODOLOGIA APLICADA	3
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	4
5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO.....	4
5.1. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
5.3.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR:	4
5.3.2 VALOR DE AVALIAÇÃO:	6
6. CONCLUSÃO	7
7. ANEXOS	8

1. IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial térreo, que está localizado na Rua 22, nº 1309/1321, entre Avenidas 05x07, Bairro Centro, Barretos – São Paulo.

2. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação, solicitado pelo Sr. Mauricio Soares, portador do CPF 146.934.528-58, contempla a avaliação de imóvel residencial/comercial localizado a Rua 22, nº 0200, através do método comparativo direto de dados do mercado, utilizando análises estatísticas com regressão linear, de acordo com os procedimentos citados pela NBR 14653.



Figura 1 – Área objeto da avaliação destacada em vermelho.

3. METODOLOGIA APLICADA

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, “Avaliação de Bens”, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbano).



Após identificar as variáveis que interferem de maneira significativa no valor unitário e pelas formas que se relacionam, efetuam-se testes estatísticos nos quais foram formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, visando identificar do modelo matemático que melhor explica a variação do valor do imóvel na região que está localizado.

Identificando o modelo matemático, basta a substituição das variáveis independentes pelos respectivos valores referentes ao imóvel em estudo, realiza-se os cálculos para encontrar o seu mais provável valor, ou seja, o seu valor de mercado.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região onde está inserido o imóvel, possui infraestrutura completa como: pavimentação asfáltica, arborização, rede de água potável, rede de esgotos, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Trata-se de um imóvel situado à Rua 22 sob o nº 1309/1321, Centro, na cidade de Barretos – São Paulo, edificado no lote de terreno foreiro que mede 22,00 metros de frente para a Rua 22, por 26,50 metros ao longo da Avenida 9, perfazendo a área de 583 m², conforme informações contidas na matrícula nº 10.924 do Cartório de Registro de Imóveis de Barretos e Cadastro Municipal nº 2.31.005.0347.01.0/95.

A área do imóvel avaliado está dividida em duas edificações: uma comercial e outra residencial, sendo que a maior parte da área corresponde a um barracão comercial. É importante ressaltar que o imóvel se encontra em péssimo estado de conservação. Durante a avaliação foram encontrados sinais de corrosão na estrutura, alvenarias danificadas, sinais de umidade e falta de manutenção.

5.1. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.3.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR:

Para a avaliação do imóvel urbano, foram coletados em pesquisa no mercado local, 14 dados relativos a ofertas de imóveis residenciais na cidade de Barretos – São Paulo, no mesmo setor urbano, no mês de outubro de 2024.

Email: ally.alahmar@hotmail.com

(17) - 991487624

Página 4 de 17



Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos o modelo de regressão foi desenvolvido, onde algumas variáveis mostraram-se consistentes e significativas para a formação do valor de mercado do imóvel residencial/comercial:

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

VARIÁVEL DEPENDENTE:

- Valor R\$/m²: variável dependente que representa o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor do imóvel e sua respectiva área construída. Valor Unitário em R\$/m².

Equação:

$$[Valor] \div [Área]$$

VARIÁVEIS INDEPENDENTES:

- Área: variável independente quantitativa de crescimento negativo em relação ao valor unitário, que informa a área construída de cada elemento, em metros quadrados. Amplitude da amostra: 482,00 m².

- Padrão de acabamento: variável independente qualitativa (código alocado) de crescimento positivo em relação ao valor unitário, que informa o padrão de cada elemento:

Classificação:

Baixo = 1; Normal = 2; Alto = 3;

- Conservação: variável independente qualitativa (código alocado) de crescimento positivo em relação ao valor unitário, informa a conservação de cada elemento. Amplitude da amostra:

Classificação:

Ruim = 1; Bom = 2; Ótimo = 3;



5.3.2 VALOR DE AVALIAÇÃO:

Após o cálculo e verificação do modelo segundo a norma vigente, foi utilizada a equação para a projeção do valor do mercado do imóvel avaliado, na forma que segue:

$$[Valor R\$/m^2] = Exp (6,2590 + 111,59 / [área construída] + 0,2912 x [padrão de acabamento] + 0,21277 [estado de conservação])$$

Na equação foram utilizadas as seguintes variáveis como atributos para a avaliação:

Variáveis Independentes:

- Área: 583 m²
- Padrão de acabamento: *Baixo* = 1;
- Conservação: *Ruim* = 1;

Foram obtidos os seguintes resultados, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Estima-se Valor R\$/m² da Casa = R\$/m² 1.047,65

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 976,83

Máximo: R\$/m² 1.123,60

Para uma Área de 583 m², teremos:

Valor de mercado obtido = R\$ 610.779,88

Valor de mercado mínimo = R\$ 569.492,19

Valor de mercado máximo = R\$ 655.060,89



6. CONCLUSÃO

Depois de realizada a minuciosa análise do imóvel urbano, objeto deste laudo, foi possível obter o seu valor de mercado, utilizando os critérios e métodos exigidos pelas normativas pertinentes:

Valor da avaliação (1% de arredondamento): R\$ 611.000,00

Eng.º Civil Ally Alahmar Neto

CREA nº 5070567495/SP



7. ANEXOS

- 1- Planilha de dados do mercado
- 2- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado: Inferência Estatística – Regressão lineares
- 3- Relatório fotográfico



ANEXO 1 - AMOSTRAS

Amostra

Nº Am.	Área construída	«Valor»	Valor R\$/m²	Padrão acabamento	Estado de conservação
1	260,95	700.000,00	2.682,51	médio	Ótimo
2	170,00	290.000,00	1.705,88	baixo	Ruim
3	200,00	380.000,00	1.900,00	baixo	Bom
4	322,31	700.000,00	2.171,82	médio	Bom
«5»	226,00	360.000,00	1.592,92	médio	Bom
6	584,00	790.000,00	1.352,74	médio	Ruim
«7»	364,00	400.000,00	1.098,90	baixo	Ruim
8	312,62	650.000,00	2.079,20	médio	Bom
9	652,00	1.500.000,00	2.300,61	alto	Bom
10	548,00	700.000,00	1.277,37	baixo	Bom
«11»	364,70	400.000,00	1.096,79	médio	Ruim
«12»	240,00	450.000,00	1.875,00	médio	Bom
13	488,00	900.000,00	1.844,26	médio	Bom
14	220,00	480.000,00	2.181,82	médio	Bom

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

Planilha de pesquisa – Códigos de anúncio

Imóveis – Local	Cód. Anuncio	Site anuncio.
Centro	2859	https://www.queopsimobiliaria.com.br/comprar/Barretos/Comercial/Barracao/Centro/2644
Centro	2661	https://www.queopsimobiliaria.com.br/comprar/Barretos/Comercial/Barracao/Exposicao/3421
Centro	2210	https://www.queopsimobiliaria.com.br/comprar/Barretos/Comercial/Barracao/America/2859
Centro	3555	https://www.queopsimobiliaria.com.br/comprar/Barretos/Comercial/Galpao/Fortaleza/2661
Centro	107	https://www.queopsimobiliaria.com.br/comprar/Barretos/Comercial/Barracao/Santa-Helena/2210
Centro	75	https://renatopeghim.com.br/imoveis/salao-comercial-17/
Centro	713	https://renatopeghim.com.br/imoveis/imovel-centro-10/
Centro	BA00060	https://renatopeghim.com.br/imoveis/imovel-centro-30/
Centro	BA0196-FIA	https://renatopeghim.com.br/imoveis/imovel-centro-59/
Centro	BA0031-FIA	https://laelimobiliaria.com.br/comprar/sp/barretos/centro/barracao/72293129
Centro	BA00021	https://www.imobiliariafigueira.com.br/imovel/barracao-barretos-488-m/BA0196-FIA?from=sale



Centro	4005	https://www.imobiliariafigueira.com.br/imovel/barracao-barretos-240-m/BA0031-FIA?from=sale
Centro	828	https://jorgepereiraimoveis.com.br/comprar/sp/barretos/centro/barracao/74380692
Centro	108	https://renatopeghim.com.br/imoveis/imovel-centro-28/
Centro	3756	https://renatopeghim.com.br/imoveis/salao-comercial-17/
Centro	BA0050-JAO	https://renatopeghim.com.br/imoveis/imovel-centro-35/



ANEXO 2 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO: INTERFERÊNCIA ESTATÍSTICA – REGRESSÃO LINEARES

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r): 0,9832

Valor t calculado: 13,18

Valor t tabelado (t crítico): 1,943 (para o nível de significância de 10%)

Coeficiente de determinação (r²): 0,9666

Coeficiente r² ajustado: 0,9499

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma de quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,4699	3	0,1566	57,92
Residual	0,0162	6	2,7045x10 ⁻³	
Total	0,4861	9	0,540	

F calculado: 57,92

F tabelado: 4,757 (para nível de significância de 5,000%)

Significância do modelo igual a 8,0x10⁻³%

Aceita-se a hipótese de existência de regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Presença de Outliers

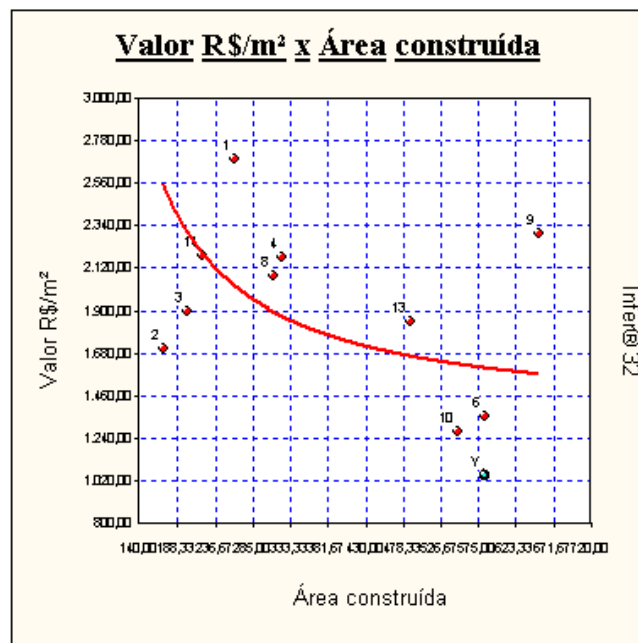
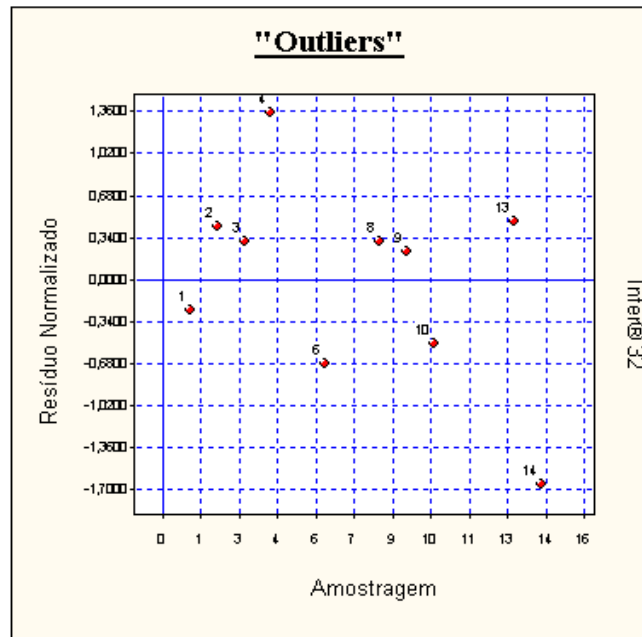
Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existe outliers.

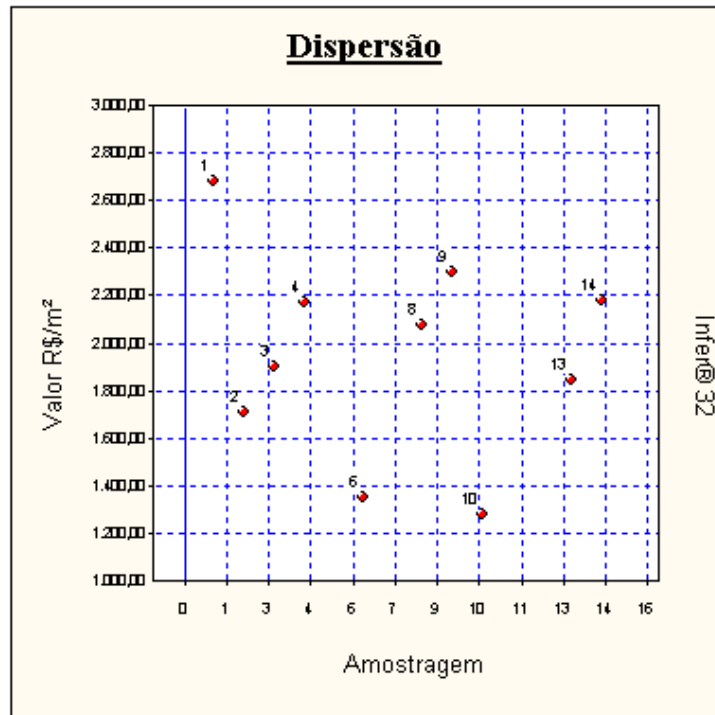
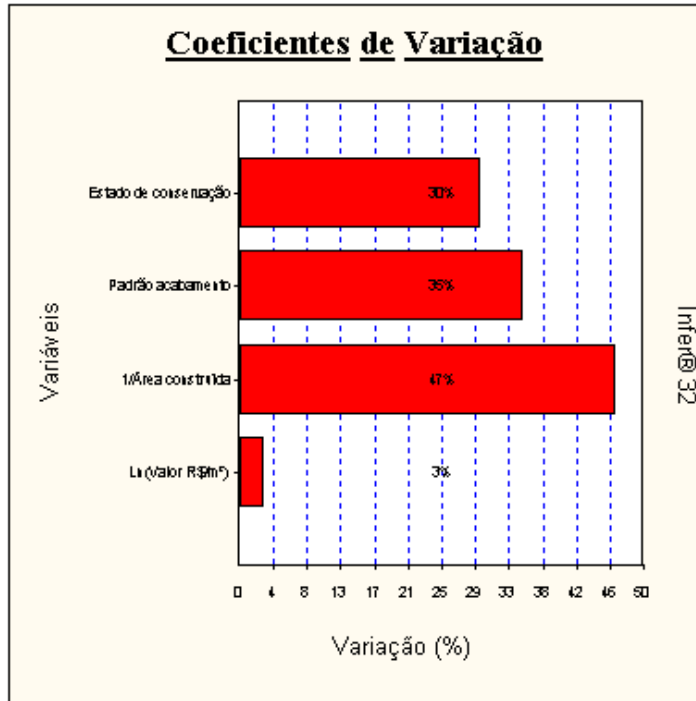


Gráfico de Indicação de Outliers





Distribuição das Variáveis



3 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1. Fachada do imóvel.



Figura 2. Sinais evidentes de infiltração na parte externa do imóvel.



Figura 3. Esquadrias em estado precário e infiltrações evidentes nas alvenarias, destacando os problemas estruturais do imóvel.



Figura 4. Condições precárias da alvenaria e da estrutura do imóvel, indicando problemas sérios de conservação.



Figura 5. Destaque para o mau estado de conservação da cobertura.



Figura 6. Estado deteriorado da alvenaria, forro e estrutura do imóvel, sublinhando a urgência de reparos e manutenção.



Figura 7. Sinais alarmantes de infiltração, evidenciando os danos potenciais à estrutura e ao acabamento do imóvel.



Figura 8. Sinais de corrosão na estrutura metálica do imóvel.

TEIXEIRA
FORTES
ADVOGADOS
ASSOCIADOS

Decisão que homologou o valor de avaliação do imóvel nos autos nº
0053783-92.2023.8.26.0100
