LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO COMERCIAL

01 Área de terreno urbano com 2.868,07 m² e suas devidas características. Matrícula 2.163.

Endereço: Quadra "G/H", n° S/N – (vizinho ao Banco do Brasil – Agência 1.185) – Bairro Centro, município de Casa Nova – BA, CEP:47.300.000.

Casa Nova, 28 de março de 2017.

RESUMO DA AVALIAÇÃO

SOLICITANTE	Prefeitura Municipal de Casa Nova/ BA e a quem interessar.
INTERESSADO	Prefeitura Municipal de Casa Nova/BA e a quem interessar.
PROPRIETÁRIO	Prefeitura Municipal de Casa Nova/BA e a quem interessar.
FINALIDADE	Valor Mercadológico
OBJETIVO	Determinação do valor de Mercado pelo método comparativo.
Endereço	Quadra "G/H", n° S/N – Vizinho ao Banco do Brasil – Agência: 1.185)- Bairro Centro, município de Casa Nova - BA, Cep:47.300-000.
TIPO DE IMÓVEL	01 Lote Urbano Comercial
ÁREA	01 Área de terreno urbano com 2.868,07 m² e suas devidas características.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Discriminação	Grau de Fundamentação	Grau de Precisão
Avaliação em m²- área urbana comercial	I	III

Valor da Avaliação	Valor Máximo Admissível	Valor Mínimo Admissível
R$ 1.470.000,00	**R$1.417.500,00**	**R$ 1.365.000,00**

Valor do Imóvel para Liquidação Imediata
R$ 1.365.000,00

CLASSIFICAÇÃO DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL: Média alta.

NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO CPF:032.966.334-80

Girleandro de Sousa Santana

Endereço: Rua C, Bloco Manaus, APTº 001, Conjunto Residencial Monsenhor Bernardino, cidade de Petrolina-PE.

Endereço de E-mail: girleandrosousacorretordovale@gmail.com

Telefone para contato: (87)9.8812-8254.

Devidamente inscrito no CRECI:8516 – PE 7ª REGIÃO

Petrolina, 28 de março de 2017.

Girleandro de Sousa Santana

Obs: Em anexo 1, mais 09 folhas, contendo todas as discrições do laudo de avaliação.

Anexo 1

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Tipo de Trabalho:	Consultoria Descritiva do Mercado Imobiliário – Casa Nova - BA.
Objeto:	Terreno Urbano com Área 2.868,07m²
Finalidade:	Mercadológico
Endereço: Quadra "G" / H S/N Cidade, Casa Nova BA	Lote matrícula 2.163 Coordenadas: 283165.33m E/8985426.75m frente Bradesco – 283211.61m E/8985414.83m frente via pública – 283218.13m E/8985426.55m frente via pública – 283222.13m E/8988985.43 frente via pública – 283222.02m E/8985453.93 frente via pública – 283222.45m E/8985471.87 frente Banco do Brasil -

ESTIMATIVA DE PREÇO APURADA

De acordo com a prospecção realizada na região em 20/03/2017, constatei que se tratou de um imóvel que está inserido numa área, comercial no centro da Cidade de Casa Nova uma quantidade significativa de comerciante atuando nesta área e alguns imóveis similares sendo ofertados, então com base nas informações colhida nos últimos doze meses chegaram a essa conclusão.

VALORES – DATA BASE MARÇO DE 2017	Área de Terreno Urbano	Valor Por M²	Valor (R$)
Valor de Compra/Venda	2.868,07m²	R$ 512,53	R$ 1.470.000,00
Valor Máximo de Compra/Venda	2.868,07m²	R$ 494,24	R$ 1.417.500,00
Valor Mínimo de Compra/Venda	2.868,07m²	R$ 475,92	R$ 1.365.000,00

CRITÉRIOS DE ELABORAÇÃO

O critério geral empregado foi o de avaliar o imóvel, supondo-se que continuará sendo empregado para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.
O estudo desenvolvido tem como base os valores de avaliação sob o mercado imobiliária vigente, onde foram considerados, entre outros, aspectos de

- Potencial de valorização futura;
- Tendências do mercado imobiliário local;
- Consolidação urbana;
- Características constitutivas;
- Perspectivas das necessidades de reinvesti mento para reposicionamento da propriedade;
- Projetos e obras em planejamento (públicos e privados);
- Grau de especificidade do imóvel; e
- Outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos.

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto aqueles mencionados no decorrer do presente trabalho.

METODOLOGIA

ANÁLISE FÍSICA

Os aspectos físicos do imóvel em questão envolvem sua localização, características constitutivas a serem adotadas, interferências urbanísticas – conjunto de leis e atos públicos que podem interferir no uso, ocupação e status de mercado. Sua posição no mercado imobiliário atual e futuro (se o imóvel contará com versatilidade para atender novas exigências mercadológicas); detectar problemas e/ou vantagens quanto à sua localização; bem como apontar medidas para o incremento de atratividade.
Para esta fase, utilizamos os seguintes procedimentos:

a) visitas à região onde está o imóvel, para levantamento de dados sobre sua localização, facilidade de acesso, ocupação circunvizinha, melhoramentos públicos existentes e previstos, transporte urbano e comunicações;
b) análise de documentos e plantas;

c) consultas a leis e publicações sobre zoneamento, desapropriações, tombamentos e, caso necessário, consulta informal aos órgãos competentes.

ANÁLISE DE MERCADO

A identificação das características do mercado imobiliário onde está inserido o imóvel nos permite determinar o seu posicionamento com relação à concorrência, verificando as possibilidades de seu desempenho, quando lançado no mercado, caracterizando um imóvel bem localizado no centro da cidade com valor comercial acima das perspectivas.

Para o mercado de imóveis comerciais foram abordados os seguintes itens:

- Perfil dos imóveis em oferta;
- Diferenciação dos valores de imóveis posicionados nos logradouros considerados principais e fora deles;
- Diferenciação dos imóveis providos de infra-estruturar urbanística.

A análise de **valores praticados** se dá através da pesquisa de preços pedidos e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados.
Através de informações históricas colhidas de estudos anteriores, também foi possível a análise da evolução de preços de mercado e crescimento histórico, o que sinaliza aquecimento ou desaquecimento de demanda.

ANÁLISE DE VALOR

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta, demanda, possibilidades de uso, características técnicas e aspectos restritivos, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e análises específicas para o mercado imobiliário, discorrendo sobre a posição atual da propriedade perante o mercado e suas perspectivas de aceitação pelo mercado.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT "Associação Brasileira de Normas Técnicas" (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para **"Valor de Mercado"**:

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."
Além das normas brasileiras, as análises também consideram as definições de "Marketing Valor" (Valor de Mercado) extraída das recomendações do mercado atual.

Marketing, (Valor de Mercado):

"A quantia pela qual uma propriedade deveria ser negociada, na data da avaliação, entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso, em uma negociação não tendenciosa (sem interesses específicos entre as partes), após realização de marketing apropriado, onde as partes tenham agido com conhecimento, prudência e sem compulsão".

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida "a priori" a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.
Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis comerciais e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.
Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para ente público.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta, demanda possibilidades de uso, características técnicas e aspectos restritivos, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e análises específicas para o mercado imobiliário, discorrendo sobre a posição atual da propriedade perante o mercado e suas perspectivas de aceitação pelo mercado.

LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

Trazemos à atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de Limitações e Suposições acompanha este laudo:

1. Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de compra e venda do imóvel.

2. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.

3. Não foram realizados estudos ambientais no solo, para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do empreendimento ou ao meio ambiente.

4. A não possui "know-how" sobre assuntos que afetam o meio ambiente ou saúde, e os valores reportados ignoram estes aspectos. Reservamos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de compra e venda do imóvel.

5. Presume-se que informações fornecidas pelo cliente são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro na informação cedida pelo ente público.

6. O relatório é dirigido ao cliente nomeado na capa, e o mesmo não deve responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho.

7. Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel avaliado.

8. Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade e sim avaliação de mercado.

9. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativo de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação, e a não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado imobiliário Brasileiro.

10. Efetuamos análises e procedimentos por ser técnicos em transações imobiliários considerados adequados, contudo a não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do ente público ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.

11. Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência.

12. O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, ou inclui a responsabilidade da para detectar fraudes nos documentos.

13. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

REGIÃO

Casa Nova se situa às margens do Rio São Francisco. Mais precisamente, fica no Médio São Francisco, já que é comum dividir o Rio geograficamente em Alto São Francisco (da nascente até a cidade de Pirapora), Médio São Francisco (de Pirapora até a cachoeira de Paulo Afonso) e Baixo São Francisco (da cachoeira de Paulo Afonso à foz, entre Sergipe e Alagoas). A área total do município é de 9.657,51 km², o que o torna um dos maiores em território na Bahia.

Mais de 1 milhão de garrafas de vinho são produzidas anualmente em Casa Nova. Não é pouco, considerando que se trata de indústria relativamente recente no município. O Rio Grande do Sul, maior produtor do país, concentra aproximadamente 85% da produção vinícola brasileira e já tem marcas de valor reconhecido nacionalmente. No município é normal serem colhidas duas safras de uva por ano.

Casa Nova tem o maior rebanho de caprinos da Bahia, com 403.410 cabeças (dados da pesquisa Produção Pecuários Municipal, realizados pelo IBGE em 2005). A Bahia, por sua vez, tem o maior rebanho de caprinos do Brasil. São números importantes, mas que, sozinhos, pouco dizem. A caprina cultura,

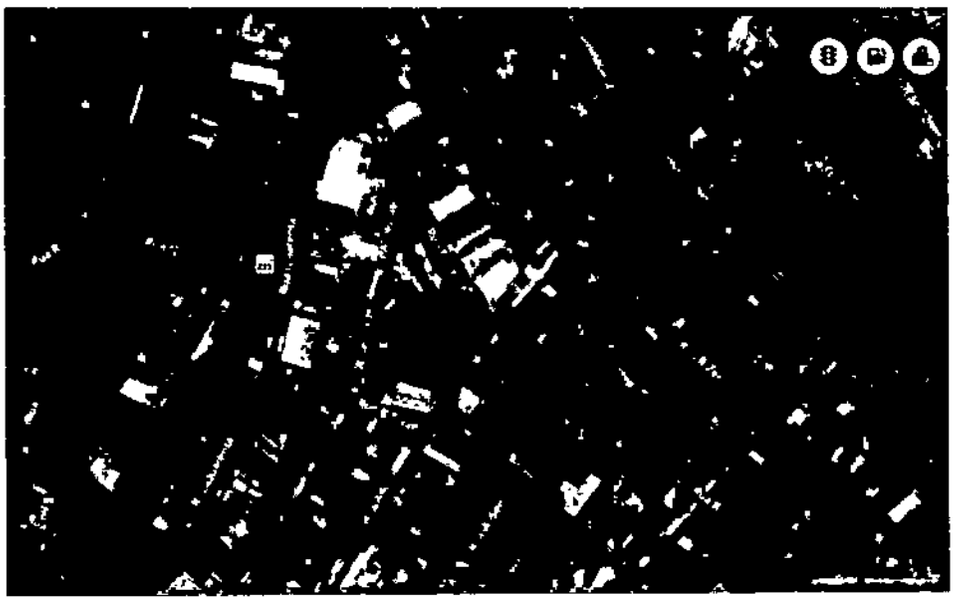
tradicionalmente associada à subsistência no Brasil, só recentemente passou a receber, na região de Casa Nova, um maior cuidado em relação à melhoria da qualidade do rebanho. Essas medidas, aliadas ao beneficiamento local da carne e o leite de cabra, podem, em médio prazo, multiplicar o potencial econômico da criação de caprinos no município.

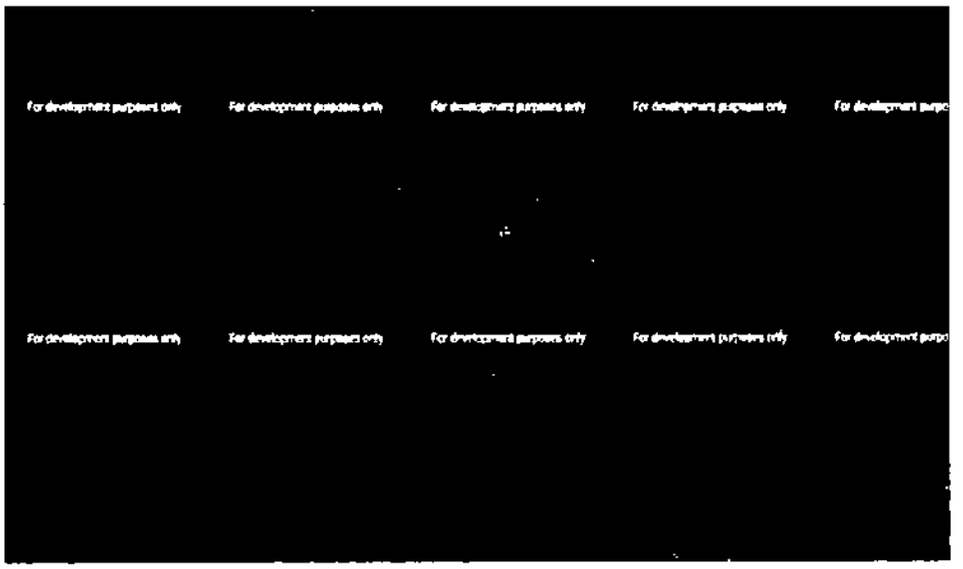
O turismo de Casa Nova está estritamente ligado ao Rio São Francisco, constituído principalmente de praias de água doce como as Dunas do Velho Chico e a Ilha dos Moisés. A vinicultura é, também, um atrativo turístico no município.

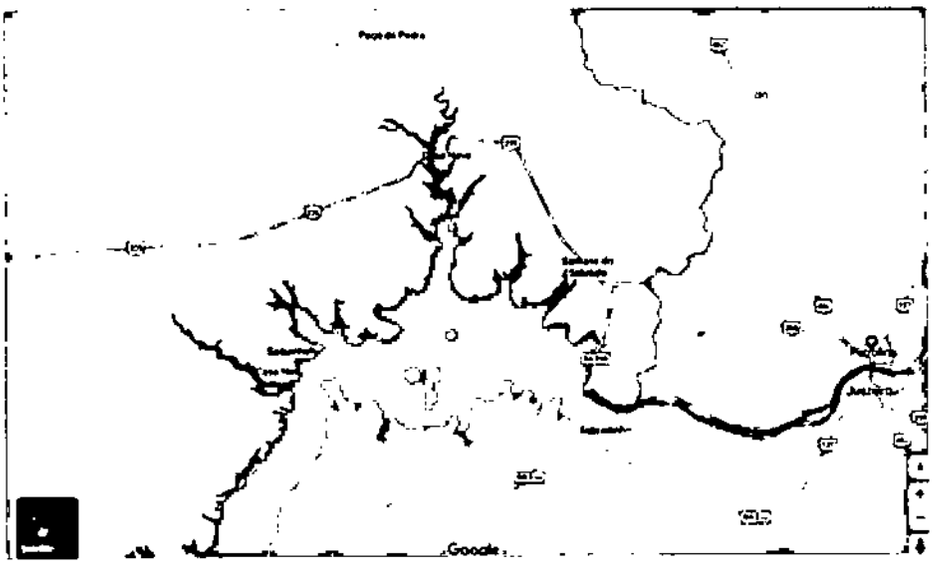
LOCALIZAÇÃO **CASA NOVA – BA**

MACRO LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS Municípios vizinhos:	JUAZEIRO – SOBRADINHO–PETROLINA
Principais eixos viários:	BR 235

FOTOS E MAPA







INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é atendida por redes de água potável, energia elétrica (luz e força), telefone e iluminação. A via de acesso é pavimentada em asfalto e possuem guias, sarjetas, calçadas, coleta de lixo e entrega postal, de sistema viário, transporte coletivo, telefone, esgotamento sanitário e águas pluviais. Em relação à urbanização, o logradouro apresenta revestimento Asfáltica, guias e sarjetas.

TERRENO	2.868,07 m²
Descrição	Trata-se de terreno sem benfeitorias ou edificações.
Observações	As áreas foram obtidas através da matrícula fornecida.

Matrículas	2.163 – Geral do Município.

ANÁLISE DE MERCADO

O MERCADO IMOBILIÁRIO

De acordo com a prospecção realizada no mercado imobiliário da região em que está inserido o avaliando, constatamos uma quantidade significativa de agentes atuando nesta área e alguns imóveis similares sendo ofertados no que se refere a terrenos urbanos.
Em função de sua constituição, o público de interesse na aquisição de um imóvel com as características do terreno seria para investimento.

ANALISE DO VALOR

INTRODUÇÃO

Os valores sugeridos ao imóvel foram obtidos através de nossas interpretações, baseados na experiência de mercado e tendências da região.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida "a priori" a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.
Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.
Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto.
Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

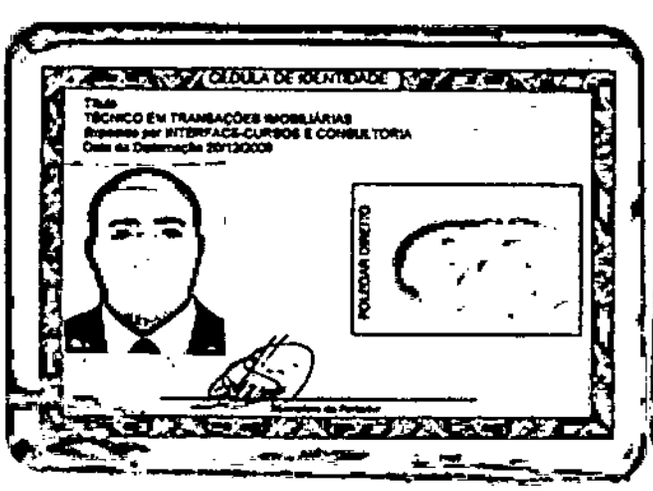
DETERMINAÇÃO DOS VALORES DOS BENS

Foram analisados elementos comparáveis ao imóvel, todos no mesmo município do terreno. Para a correta aplicação de técnicas avançadas para análise crítica do comportamento do mercado imobiliário faz-se necessária uma análise complementar dos fatores socioeconômicos de influência nas relações de compra/venda dos imóveis.
Antes de se caracterizar um mercado específico, se faz necessário entender seu funcionamento e os seus mecanismos. São três as partes componentes deste, a saber: os bens levados a mercado, as partes desejosas em tê-los e as partes interessadas em adquiri-los.
O método aqui utilizado para descrever este mercado é a denominada "TRATAMENTO POR FATORES" onde são comparados utilizados dados de mercado com atributos semelhantes ao do terreno. Estas técnicas nada mais são que modelos explicativos e simplificados do mercado já que consideram apenas as características semelhantes e não todas as características pesquisadas.

ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório são para uso restrito e exclusivo do ente público, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito dá que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.
Em verificação **"IN LOCO"**, constatou-se a ótima localização e da mesma, visto que este imóvel situa-se no centro comercial e financeiro de Casa Nova BA, com toda infra – estrutura como: água, energia elétrica, saneamento, telefone e outros, assim por este e outros motivos **AVALIAMOS O BEM IMÓVEL** em valor de Máximo R$ 1.470.000,00 (Um Milhão Quatrocentos e Setenta Reais). Sem mais, esta é a avaliação.

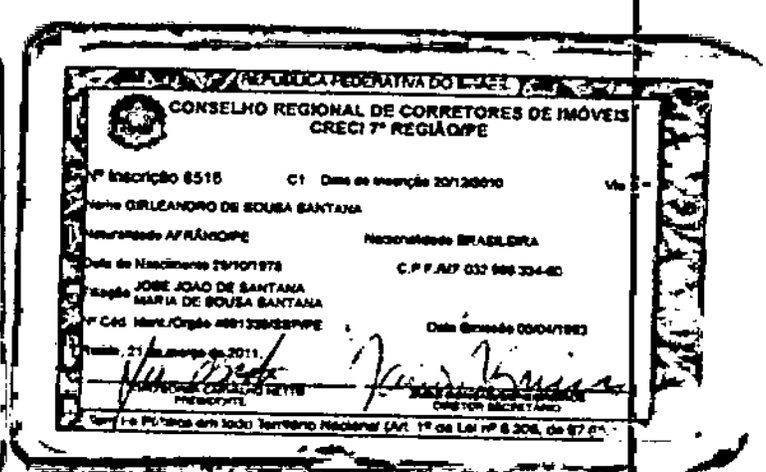
Credenciamento do consultor Imobiliário avaliador:


CÉDULA DE IDENTIDADE

Título
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
Expedido por INTERFACE-CURSOS E CONSULTORIA
Data da Expedição 20/12/2009

POLEGAR DIREITO

Assinatura do Portador


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
CRECI 7ª REGIÃO/PE

Nº Inscrição 6515 C1 Data de Inscrição 20/12/2010 Via 1ª

Nome GIRLEANDRO DE SOUSA SANTANA

Naturalidade AFRÂNIO/PE Nacionalidade BRASILEIRA

Data de Nascimento 29/10/1978 C.P.F. Nº 032 988 334-60

Filiação JOSE JOAO DE SANTANA
MARIA DE SOUSA SANTANA

Nº Cart. Ident./Órgão 4691338/SSP/PE Data Emissão 09/04/1993

Recife, 21 de março de 2011.

PRESIDENTE

DIRETOR SECRETÁRIO

Carteira Profissional em todo Território Nacional (Art. 1º da Lei Nº 6.206, de 07.05.

Girleandro de Sousa Santana