



Imagem 7: Vista geral do imóvel.



Imagem 8: Vista geral do imóvel.



Imagem 9: Vista geral do imóvel.



Imagem 10: Vista da fachada da edificação.



Imagem 11: Vista da entrada da edificação.



Imagem 12: Cobertura com telha de fibrocimento.



Imagem 13: Portão metálico da entrada da edificação.



Imagem 14: Porta metálica da entrada da edificação.



Imagem 15: Vista do interior da edificação.



Imagem 16: Vista do interior da edificação.



Imagem 17: Vista do interior da edificação.



Imagem 18: Vista do interior da edificação.



Imagem 19: Banheiro.



Imagem 20: Banheiro.

Quanto ao estado de conservação, as construções necessitam de reparos simples (calçada e muros) ou reparos simples a importantes (no galpão).

06 – AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS:

06.01 – AVALIAÇÃO DO LOTE

Utiliza-se o método comparativo direto de dados de mercado para a avaliação do lote, procedendo-se a uma pesquisa dos valores de venda de lotes, com características similares aos avaliados, ofertados junto a diversas imobiliárias do município. Considerando a escassez de elementos no mesmo bairro com as mesmas características do avaliando, foram coletados outros elementos que se assemelham no quesito área e tipo de uso.

Inicialmente, para a determinação do valor do imóvel avaliando, adota-se a metodologia da homogeneização, na qual elabora-se um comparativo entre as características dos elementos amostrais, ponderados através do tratamento de fatores.

Face à condição dos elementos comparativos, definiu-se como “variável dependente” o valor de venda dos terrenos, que está condicionado as “variáveis independentes”, ou explicativas, que são características de cada imóvel. De acordo com análise da amostra obtida após a pesquisa de mercado, considera-se as seguintes variáveis:

- “**Área**”: variável quantitativa, expressa em m², característica de cada elemento;
- “**Testada**”: variável quantitativa, expressa em metros lineares, correspondente à divisa/limite com o logradouro;
- “**Fator Transposição**”: variável quantitativa que expressa o valor aproximado, determinado de Câmara de Valores Imobiliários do município para a região de localização do lote avaliando;
- “**Valor**”: variável dependente, expressa o valor do imóvel.

Segue no anexo I, a Planilha de homogeneização, onde constam identificados os elementos amostrais e os resultados, obtendo o valor do lote em questão de **R\$ 392.172,00 (Trezentos e noventa e dois mil e cento e setenta e dois reais) para setembro de 2022.**

06.02 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Para avaliar as benfeitorias, utiliza-se o método da quantificação de custo, que retrata o custo de construção de uma exata duplicata ou réplica, aos preços correntes do mercado, usando os mesmos materiais, padrões de construção e projeto arquitetônico da edificação que está sendo avaliada.

Para a determinação do valor do metro quadrado de construção, utiliza-se informação obtida junto ao SINDUSCON/MS, correspondente ao Custo Unitário Básico de Construção, referente ao mês de agosto de 2022 e ao Boletim de Preços, referente a setembro/outubro de 2022.

Sobre os valores de construção deve-se considerar ainda o BDI – Benefícios e Despesa Indireta, que face ao porte das benfeitorias, o mais coerente seria aplicar apenas uma taxa de administração que as empresas construtoras cobram para administrar obras de terceiros. O percentual cobrado de praxe no mercado é de 10% do custo da construção.

Considera-se ainda a depreciação física das benfeitorias, Fator Depreciação (FD). Adota-se então o critério de Ross-Heidecke, cujo coeficiente de depreciação é encontrado considerando a idade aparente do imóvel em função de sua vida útil e o estado de conservação do mesmo.

$$VF = \text{ÁREA} \times \text{R\$/m}^2 \times \text{TA} \times \text{FD}$$

VF = Valor Final;
 ÁREA = Área total de construção em m²;
 R\$/unid. = Custo por unidade;
 TA = Taxa de Administração;
 FD = Fator de Depreciação;

BENFEITORIAS					
Itens	Unid.	Quant.	R\$/unid.	FD	Valor Final
Galpão	m ²	150,00	R\$ 540,75	0,5200	R\$ 42.178,80
Fundação	v.b.	1,00	R\$ 2.433,39	0,5200	R\$ 1.265,36
Varanda	m ²	45,00	R\$ 320,74	0,5200	R\$ 7.505,32
Muro (entrada)	m	12,00	R\$ 427,83	0,8057	R\$ 4.136,43
Muro (laterais)	m	60,00	R\$ 427,83	0,7004	R\$ 17.979,13
Calçada em concreto	m ²	67,00	R\$ 119,64	0,8057	R\$ 6.458,39
Portão metálico	m ²	6,00	R\$ 386,86	0,8057	R\$ 1.870,16
VALOR TOTAL DE BENFEITORIAS					R\$ 81.393,59
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (10%)					R\$ 8.139,36
VALOR TOTAL					R\$ 89.532,95

Tabela 1: Cálculo de benfeitorias.

Desta forma, para as benfeitorias existentes no imóvel avaliando, tem-se o valor de **R\$ 89.532,95 (Oitenta e nove mil e quinhentos e trinta e dois reais e noventa e cinco centavos), para setembro de 2022**, valores já depreciados, tendo em vista o tempo decorrido desde a implantação e as condições constatadas.

06.03 – VALOR TOTAL

Então, somando-se o valor do lote e das benfeitorias, obtém-se o montante de, aproximadamente, **R\$ 481.700,00 (Quatrocentos e oitenta e um mil e setecentos reais), para setembro de 2022**.

Lote	+	Construção	=	Valor total
R\$ 392.172,00	+	R\$ 89.532,95	=	R\$ 481.704,95

Tabela 2: Cálculo de benfeitorias.

07 - NÍVEL DE PRECISÃO:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

- Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento de fatores

TABELA 3 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,60 a 2,00	0,40 a 2,60 (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 menos heterogênea)	2
TABELA 4 - ENQUADRAMENTO			SE ENQUADRA		9