



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Por solicitação de **JOÃO REIS SANTANA FILHO**, brasileiro, engenheiro elétrico, inscrito no CPF sob o nº 005832605-78, casado com a Sra. Ana Maria Portela Santana residente e domiciliado da Rua Rio de São Pedro, 43, Edf. Deborah, Graça, Salvador-BA CEP **40150350** Com a finalidade de apresentar um **Laudo de Avaliação com o Valor de Mercado**.

IMÓVEL:

MOINHO SÃO JOÃO LTDA.

LOTE DE TERRENO MEDINDO 1.352,28 m².

- a) 01 Galpão de alvenaria medindo 162m² (18m x 9m área para beneficiamento de milho). (com bom estado de conservação)
- b) 01 Galpão de alvenaria medindo 80m² (10m x 8m para beneficiamento de farinha de mandioca).). (com bom estado de conservação)
- c) 01 Galpão medindo 204m² (8m² x 24m² para beneficiamento de farinha de mandioca)). (com bom estado de conservação)
- d) 01 Escritório construído de alvenaria 7m² x 6m² Total de 42m²). (com bom estado de conservação)e) 01 Cantina com área de lazer com 12m² devidamente registrado, sob o Nº R1. da MATRÍCULA 2.660: livro 2. Ficha nº670 do registro de imóveis e hipoteca da comarca de Irará-BA: Inscrito no Censo Imobiliário da Prefeitura Municipal de Irara sob o nº 01.02.041.0729.001.001.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este trabalho tem por objetivo conhecer o valor real de mercado do bem em avaliação. O valor obtido ao final deste trabalho pode ser definido como aquele que o bem em avaliação poderia alcançar se colocado á venda no mercado. Dada a ampla conceituação “valor” cabe ao profissional à vista dos elementos disponíveis da finalidade da avaliação, definir os métodos avaliatórios, o nível de rigor e o detalhamento necessário a tingirem os objetivos desejados. Conforme exigências das normas técnicas da avaliação informam e adotam neste trabalho o nível de rigor de uma avaliação de precisão. Esta avaliação foi acompanhada pelo Sr. Alberico Borges Sobrinho.

Av. Santos Dumont nº 3257,
Centro Comercial MM 501, SL 06, Estrada do Coco, Lauro de Freitas/Ba.
CNPJ 04.025.924/0001-01 e-mail: agpedreira01@gmail.com
Telefone: (71)3288-0557 / (71) 9 99245 - 2392

Documento assinado digitalmente



ANTONIO GERALDO PEDREIRA GONCALVES
Data: 12/06/2024 12:01:08-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>





METODOLOGIA

Em se tratando de um loteamento, localizada as margens da BA 504 local de grandes empreendimentos imobiliários a metodologia usada pelo avaliador é muita vasta, tendo como as mais indicadas: **Métodos Comparativos de dados de Mercado, Métodos de Custo, Método de Renda, Métodos Residual** entre outros, tendo sido escolhidos como mais eficiente para o caso do imóvel aqui avaliado, o **Método Comparativo**, que consiste na comparação com outros imóveis similares, através dos seus preços de venda do mercado, considerando-se entre outros, suas características, localização, estado de conservação e utilização.

O referencial adotado nessa avaliação encontra-se na NBR 14.653 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens).

BEM A AVALIAR – CARACTERÍSTICAS

Trata-se de LOTE DE TERRENO MEDINDO 1.352,28 m².

a) 01 Galpão de alvenaria medindo 162m² (18m x 9m área para beneficiamento de milho).

b) 01 Galpão de alvenaria medindo 80m² (10m x 8m para beneficiamento de farinha de mandioca)

c) 01 Galpão medindo 204m² (8m² x 24m² para beneficiamento de farinha de mandioca)

d) 01 Escritório construído de alvenaria 7m² x 6m² Total de 42m²

e) 01 Cantina com área de lazer com 12m

devidamente registrado, sob o N° R1. da MATRÍCULA 2.660: livro 2. Ficha n°670 do registro de imóveis e hipoteca da comarca de Irará-BA: Inscrito no Censo Imobiliário da Prefeitura Municipal de Irara sob o n° 01.02.041.0729.001.001.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O local onde está situado o imóvel em avaliação vem alcançando grande índice de valorização. Além de diversos estabelecimentos comerciais já estabelecidos, como **Posto de Gasolina, Material de Construção, Revenda de Veículos, Mercados, Padaria, Rede elétrica, e Outros**. Em se tratando do “Método comparativo”, foi realizada uma pesquisa de valores de imóveis ofertados. Complementado a pesquisa, foram consultadas diversas Empresas imobiliárias atuantes neste município atendendo assim, com muita precisão a finalidade dessa avaliação que é achar o preço real do imóvel objeto desta avaliação.

Av. Santos Dumont nº 3257,
Centro Comercial MM 501, SL 06, Estrada do Coco, Lauro de Freitas/Ba.
CNPJ 04.025.924/0001-01 e-mail: agpedreira01@gmail.com
Telefone: (71)3288-0557 / (71) 9 99245 - 2392

Documento assinado digitalmente



ANTONIO GERALDO PEDREIRA GONCALVES
Data: 12/06/2024 11:59:30-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>





Assim sendo, o Avaliador optou em arbitrar pela média entre os valores extremos achados, no que resulta como valor final da avaliação para o imóvel aqui estudados, a seguir identificados:

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 885.000,00 (oitocentos e oitenta e cinco mil reais)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No presente laudo deixará de calcular o custo de oportunidades, por desconhecermos a finalidade específica desta. Para chegarmos às nossas conclusões, obtivemos consenso nos critérios e metodologia e suficiente prova no elemento de comparação dos bens avaliados, o que nos proporcionou total segurança, para elaboração do presente laudo, evitando a apresentação de fórmulas e cálculos complexos, tendo, entretanto, toda a fundamentação necessária à compreensão do assunto.

Avaliação realizada pelo TTI. Antônio Geraldo Pedreira Gonçalves, brasileiro, casado, corretor de imóveis, Creci 6761, inscrito no CPF 065.257.505.63 e RG 74542109 estabelecido no endereço abaixo.

Lauro de Freitas, 12 de junho de 2024.

Documento assinado digitalmente
gov.br ANTONIO GERALDO PEDREIRA GONÇALVES
Data: 12/06/2024 11:37:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ANTONIO GERALDO PEDREIRA GONÇALVES
Creci: 6761

Em anexo:

- 01) Certidão de inteiro teor (Atualizada)
- 02) Certidão de regularidade (CRECI 6761)
- 03) Plantas de localização do loteamento (Lote)

Av. Santos Dumont nº 3257,
Centro Comercial MM 501, SL 06, Estrada do Coco, Lauro de Freitas/Ba.
CNPJ 04.025.924/0001-01 e-mail: agpedreira01@gmail.com
Telefone: (71)3288-0557 / (71) 9 99245 - 2392

