

Foto 47: Foto da lateral do aviário superior



Fonte: registro da perita no dia da vistoria

Foto 48: Vista dos silos metálicos dos aviários,



Fonte: registro da perita no dia da vistoria

A benfeitoria 08, numerada na imagem 3, trata de um galpão de alvenaria (foto 48), chapiscada e pintada, cobertura de telhas de fibrocimento, que abriga duas caixas d'água de 20mil litros, conforme informado pelo proprietário da área. Não se teve acesso próximo a esta estrutura. Imagem externa da edificação, que possui metragem aproximada de 4,50m x 8,00m.

Foto 49: vista externa da edificação



Fonte: registro da perita no dia da vistoria

5. Contexto Urbano do Imóvel:

A cidade de Travesseiro, situada no Vale do Taquari, possui área de 81Km², altitude de 86m e sua população, IBGE 2022, é de 2.152 habitantes. Travesseiro emancipou-se em 1992, da cidade de Arroio do Meio, contando então com 32 anos de cidade.

Os municípios limítrofes são Nova Bréscia, Coqueiro Baixo, Pouso Novo, Marques de Souza e Arroio do Meio. O clima é temperado. Distante 114,41km da capital Porto Alegre. O território do município é formado por 75% de áreas montanhosas e 25% de áreas planas.

A economia do município está baseada na agropecuária, com 76% da arrecadação. A indústria de beneficiamento com 18,84% e outros com 5,165%. A maior parte da população reside na área rural., conforme informa os dados no site da Prefeitura Municipal de Capitão (<https://travesseiro.rs.gov.br/pagina/id/1005/?dados-gerais.html> na data 01/09/2023).

6. Análise Mercadológica:

A Região do Vale do Taquari, apesar das cheias severas que sofreu nos anos de 2023 e 2024, é uma região próspera, se encontra em pleno desenvolvimento econômico, fruto da diversidade de indústrias, serviços e agricultura. Travesseiro ainda é uma cidade calma, de comunidade pequena e bem organizada.

Possui um centro comercial adequado ao local, com estradas pavimentadas em bom estado de conservação conectando com as cidades vizinhas, algumas sendo cidades polo para Travesseiro.

Travesseiro não possui mercado imobiliário próprio, sendo que as negociações de imóveis são feitas através de profissionais e imobiliárias das cidades vizinhas ou até mesmo entre os compradores e vendedores.

7. Metodologia Adotada:

Conforme orientação da NBR 14653-1, Avaliação de bens, procedimentos gerais, o primeiro método que deve ser adotado é o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* (MCDDM), que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis.

Para este método, é necessário identificar no mercado ofertas similares ao bem avaliando em oferta. Neste laudo, a pesquisa das amostras foi feita em sites e demais redes sociais de imobiliárias e corretores, pesquisa em campo circulando as ruas e bairros próximos dos bens avaliando, coleta de informações diretamente com corretores locais e ou proprietários que comercializam seus imóveis.

Ao usar o MCDDM, o avaliador deverá, através do tratamento de fatores, fazer a homogeneização das amostras coletadas no mercado, para igualar ao máximo as amostras com as mesmas condições do bem avaliando. Os tipos de fatores aplicados vão depender de cada um dos bens avaliados.

Após a homogeneização dos dados amostrais, serão eliminados dados discrepantes para o saneamento da amostra usando o critério de exclusão de *Chauvenet*.

Porém, na impossibilidade de usar o MCDDM, pela falta de imóveis semelhantes ao bem avaliando no mercado para serem usados como amostragem, a norma sugere outros métodos.

Um desses métodos é o *Método Evolutivo*, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (área de terras + benfeitorias). Este método será usado neste laudo para o cálculo do custo de reedição de benfeitorias situadas na área de terra, e para encontrar o valor de mercado da área de terras será usado o método MCDDM.

Para o cálculo do custo de reedição de benfeitoria, utilizou-se os índices atualizados do Custo Unitário Básico (CUB) do SINDUSCON-RS (Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Estado do Rio Grande do Sul) e também as composições atualizadas do SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil).

Além disto, adotou-se o *Método Ross-Heidecke* para o cálculo de depreciação do imóvel e o estado de conservação. A depreciação é a perda de valor de um imóvel, devido ao estado e ou qualidade de sua construção.

Ao final dos cálculos para apurar o valor de mercado dos bens, para o valor a ser adotado a NBR-14653 permite:

a) O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo. O avaliador poderá escolher um valor, dentro de um campo de arbítrio de 15%, para mais e ou para menos, em torno da estimativa central encontrado nos cálculos;

b) Arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1 %;

c) Indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

8. Avaliação da Propriedade:

8.1. Avaliação da área de terra:

Caracterização do imóvel: Terreno em área urbana, de forma e superfície irregular, em aclave, sem mata, limpa, propícia para manejo agrícola e criação de animais, área não alagável, com 118.718,25 m², conforme detalhado no item 4.1.

Foram coletadas 8 amostras respeitando o Grau II de Fundamentação da NBR 14653-2, dentro do intervalo de ajuste de heterogeneidade de 0,5 e 2,0. Sendo a área do bem avaliando de 118.718,25m², as amostras coletadas estão no intervalo de 59.359,125m² a 237.436,50m².

Para a homogeneização das amostras escolhidas, os fatores utilizados para ponderação foram:

- *Fator Oferta:* quando a amostra for um bem imóvel em oferta para venda, fator 0,90; em função da margem de venda. Se bem imóvel já vendido, valor de venda, fator 1.
- *Fator de Transposição:* refere-se à localização, cidade de maior ou menor valorização em relação ao bem avaliando. Quando a cidade possui características similares ao bem avaliando, fator 1; quando cidade de maior valorização, fator 0,90, e no caso de cidade de menor valorização que o bem avaliando, fator 1,10.
- *Fator de Topografia:* refere-se a superfície ser plana, com declive ou aclave. Quando sofre declive ou aclave, como o bem avaliando, fator 1; quando plano fator 0,90.
- *Fator de Superfície:* refere-se a superfície e solo, se é seco e firme, úmido, alagado, brejosa ou pantanosa. Quando a área não é atingida por cheias, conforme o bem avaliando, fator 1,0; quando atingido por cheia, fator de ponderação 1,30.
- *Fator benfeitoria:* amostras encontradas sem benfeitoria, fator 1,0. Amostras que possuem benfeitoria, deverá a perita aplicar fator de 0,9/0,8 ou 0,7 de acordo com o tipo de benfeitoria e estado de conservação.

Para a coleta da amostragem foram pesquisadas ofertas similares nos sites de imobiliárias locais e região. Após selecionadas, aplicou-se fatores de ponderação a fim de homogeneizar as características das amostras com a do bem avaliando, conforme tabelas explicativas.

8.1.1. Amostras para a área de terra:

Seguem abaixo as 8 amostras encontradas para comparação a área de terra do bem avaliando.

Amostra 01: Área de terra em Capitão, com 140.800,00m², topografia em aclave, com benfeitoria (casa antiga em alvenaria, construção simples mais um chiqueirão), superfície não alagável.

VALOR: R\$1.380.000,00

Site: <https://imobiliariaporte.com.br/imovel/area-de-terras-capitao-v1608/>

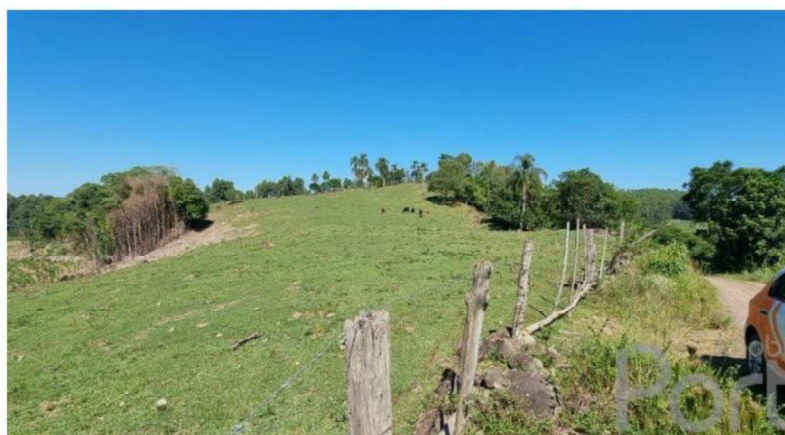
Data da pesquisa: 30/08/2024

Contato: Imobiliária Porte – (51) 3716 2155

Área de terras

Capitão/RS

< voltar



Valor do imóvel

Consulte o valor



Tem interesse neste imóvel?
Ligamos para você.

Quer mais informações?
Envie-nos uma mensagem.

Compartilhar imóvel por WhatsApp

Simule um financiamento

Informações

Cód/Ref.	V1608
Tipo	ÁREA DE TERRAS
Cidade	CAPITÃO

Mais informações

Área de terras com 14,8 hectares
Pastagens,
Mata;
Açudes.

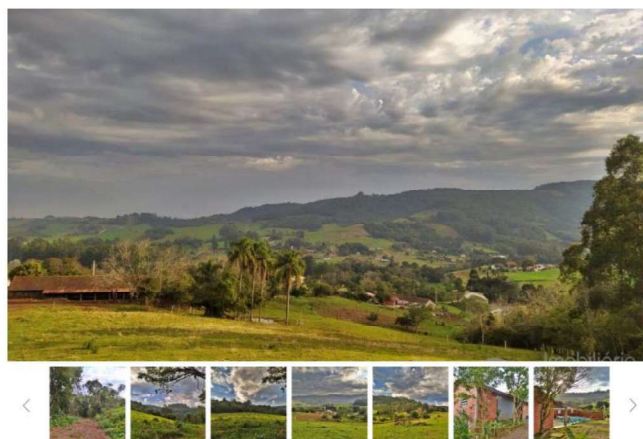
Amostra 02: Área de terra Arroio do Meio com 110.005,48m², topografia com aclave, superfície não alagável, com benfeitoria (casa em bom estado, mais quiosque e piscina). VALOR: R\$830.000,00.

Site: <https://imobiliariaporte.com.br/imovel/chacara-arroio-grande-arroio-do-meio-v1642/>

Data da pesquisa: 30/08/2024

Contato: Imobiliária Porte – (51) 3716 2155

Bairro Arroio Grande - Arroio do Meio/RS



Valor do imóvel
R\$ 830.000,00

Tem interesse neste imóvel?
Ligamos para você.

Quer mais informações?
Envie-nos uma mensagem.

Compartilhar imóvel por WhatsApp

Simule um financiamento

Informações

Cód./Ref.	V1642
Tipo	CHÁCARA
Cidade	ARROIO DO MEIO
Bairro	ARROIO GRANDE

Mais informações

Área de terras com 110.005,84m²

Amostra 03: Área de terra em Arroio do Meio, de 120.000,00m², superfície não alagável, com benfeitoria (casa em madeira e chiqueiro), topografia em aclave, VALOR: R\$1.200.000,00.

Site: <https://www.morrosantoimoveis.com.br/imovel/arroio-do-meio/areas-de-terra/2669422>

Data da pesquisa: 30/08/2024

Contato: Morro Santo Imóveis – 998119947

[morrosantoimoveis.com.br/imovel/arroio-do-meio/areas-de-terra/2669422](https://www.morrosantoimoveis.com.br/imovel/arroio-do-meio/areas-de-terra/2669422)



FAVORITAR IMÓVEL

Valor de Venda
A consultar

Áreas de Terra - Palmas

Arroio do Meio, Palmas