

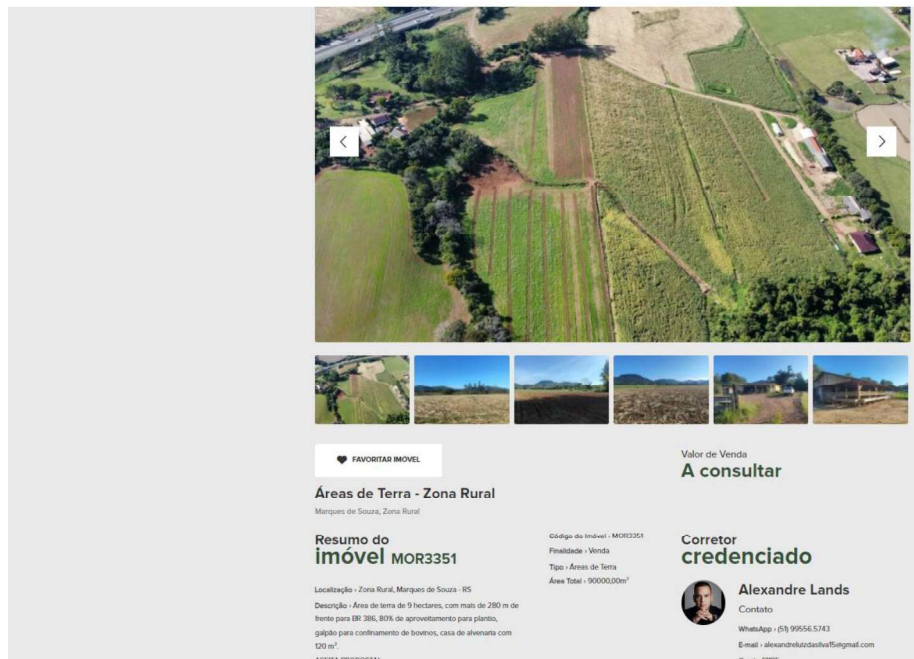
Amostra 04: Área de terra em Marques de Souza, testada para a RS386, área de 90.000,00m², topografia plana, superfície parcialmente alagável, com benfeitoria (casa alvenaria de 120m² e galpão para bovinos). VALOR: R\$1.100.000,00.

Site: <https://www.morrosantoimoveis.com.br/imovel/marques-de-souza/areas-de-terra/2884195>

Data da pesquisa: 30/08/2024

Contato: Morro Santo Imóveis – 998119947

[morrosantoimoveis.com.br/imovel/marques-de-souza/areas-de-terra/2884195](https://www.morrosantoimoveis.com.br/imovel/marques-de-souza/areas-de-terra/2884195)



Amostra 5: Área de terra em Forqueta, Arroio do Meio, de 150.000,00m², topografia em leve acive, superfície não alagável, cultivável, benfeitoria (galpão/chiqueirao), vendida em agosto de 2024. VALOR: R\$1.480.000,00.

Data da pesquisa: 30/08/2024

Contato: Xugui - 3716-2573

Fonte: imagem retirada do google maps



Amostra 6: Área de terra em Forqueta, Arroio do Meio, de 100.000,00m², topografia levemente em declive, superfície 2/3 alagável, cultivável, benfeitoria (residência antiga), vendida em junho de 2024. VALOR: R\$820.000,00.

Data da pesquisa: 30/08/2024

Contato: Xugui - 3716-2573

Fonte: imagem retirada do google maps



Amostra 7: Área de terra em Travesseiro, de 140.000,00m², topografia em aclive, superfície não alagável, cultivável, benfeitoria (residência antiga e galpão de madeira mal conservados). VALOR: R\$530.000,00.

Data da pesquisa: 30/08/2024

Contato: Xugui - 3716-2573

Fonte: https://www.imobiliariaxugui.com.br/imoveis/detalhes/id/1351/item/Area-de-Terra#img_1306

(51) 3716-2573

Nós ligamos pra você

Inicial Sobre Nós Comprar Fale Conosco

Área de Terra

Travesseiro - RS

Imóvel para Venda

Área de Terra

Ref. A574

R\$ 530.000,00

Área Total: 14 hectares

Endereço: Estrada Linha Ruschel - Travesseiro / RS.

- Área cultivável
- Potreiro
- Mato
- Arroio
- Pequeno açude
- Galpão
- Frutíferas
- Poço artesiano
- Casa antiga

Possui duas frentes

Desejo mais informações sobre este imóvel

Voltar para Busca

Amostra 8: Área de terra em Capitão, de 95.000,00m², topografia em alicie, superfície não alagável, cultivável, com benfeitoria (residência 60m² alvenaria + piscina). VALOR: R\$530.000,00.

Data da pesquisa: 30/08/2024

Contato: Joner - 3716-1397

Fonte: <https://imobiliariajoner.com.br/index.php/imovel/area-de-terras-em-capitao/>

ÁREA DE TERRAS EM CAPITÃO
Capitão, Interior

R\$450.000

Joner Imobiliária Joner

Nome

Telefone

Email

Olá, estou interessado em [ÁREA DE TERRAS EM CAPITÃO]

☐ Ao enviar este formulário, eu concordo com os Termos de uso

Enviar e-mail **Ligar**

WhatsApp

8.1.2. Análise das Amostras e Cálculo do Valor do Imóvel

Tabela 01: Tabela da homogeneização das amostras:

IMÓVEL AVALIANDO = área de terra matrícula 11519										
TABELA 01: HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS POR FATORAÇÃO										
AMOSTRAS	CIDADE	ÁREA (M ²)	VALOR DE VENDA	Fatores de Ponderação					VALOR HOMOGENEIZADO	Valor do m ²
				Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Topografia	Fator Superfície	Fator Benfeitoria		
1	Capitão	140.000,00	1.380.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	1.117.800,00	7,98
2	Arroio do Meio	110.005,48	830.000,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,80	537.840,00	4,89
3	Arroio do Meio	120.000,00	1.200.000,00	0,90	0,90	1,10	1,00	0,90	962.280,00	8,02
4	Marques de Souza	90.000,00	1.100.000,00	0,90	1,00	0,90	0,90	0,80	641.520,00	7,13
5	Arroio do Meio	150.000,00	1.480.000,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1.198.800,00	7,99
6	Arroio do Meio	100.000,00	820.000,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,90	597.780,00	5,98
7	Travesseiro	140.000,00	530.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	429.300,00	3,07
8	Capitão	95.000,00	450.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	364.500,00	3,84

Tabela 02: Cálculo do Desvio Padrão – parte 01

IMÓVEL AVALIANDO = área de terra matrícula 11519								
DESVIO PADRÃO - MÉTODO CHAUVENET - parte 01								
AMOSTRAS	ÁREA (M²)	VALOR HOMOGENEIZADO	PU= Valor homog/área	DIFERENÇA (PU - MÉDIA)	ELEVADO AO QUADRADO	DIFERENÇA/ DESVIO PADRÃO	CHAUVENET 8 AMOSTRAS (1,86)	Amostra
1	140.000,00	1.117.800,00	7,98	1,87	3,51	0,94	<1,86	OK
2	110.005,48	537.840,00	4,89	-1,22	1,49	-0,61	<1,86	OK
3	120.000,00	962.280,00	8,02	1,91	3,64	0,96	<1,86	OK
4	90.000,00	641.520,00	7,13	1,02	1,03	0,51	<1,86	OK
5	150.000,00	1.198.800,00	7,99	1,88	3,54	0,95	<1,86	OK
6	100.000,00	597.780,00	5,98	-0,13	0,02	-0,07	<1,86	OK
7	140.000,00	429.300,00	3,07	-3,05	9,27	-1,53	<1,86	OK
8	95.000,00	364.500,00	3,84	-2,27	5,17	-1,14	<1,86	OK
		Média	6,11	SOMA	27,67			
				VARIÂNCIA	3,95			
				DESVIO PADRÃO	1,99			

Encontrado o valor médio do m², conforme tabela 02, segue na tabela 03 o cálculo do valor adotado para o a área de terra nua da matrícula 11.519.

Tabela 03: Valor da área de terra nua

	VALOR DO M² (R\$) APROVADO	6,11		
	Área do terreno matrícula 11519 (M²)	118.718,25		
	(R\$)	725.569,84		
VALOR DA ÁREA: R\$ 725.500,00 (Setecentos e vinte e cinco mil e quinhentos reais)				

8.2. Avaliação das benfeitorias:

Para as benfeitorias, optou-se pelo Método Evolutivo, com o cálculo do custo de reedição de cada uma das benfeitorias existentes no terreno, com o Método Ross-Heidecke, conforme já explicado a metodologia no item

Abaixo, seguem as memórias de cálculos atribuídos a cada benfeitoria, conforme foram numeradas na imagem 03 deste laudo.

8.2.1. Memória de cálculo benfeitoria 01:

Segue tabela 04 do cálculo de reedição da residência numerada 01, descrita no item 4.1

Tabela 4: memória de cálculo do custo de reedição

MÉTODO EVOLUTIVO							
PASSO 01:		CUSTO DE REEDIÇÃO DE BENFEITORIA		PASSO 02:		CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO	
ÁREA EQUIVALENTE (m²)*	CUB/M² JUL/24 R1 - B Residencial Unifamiliar Baixo	CUSTO ESTIMADO		VIDA ÚTIL DA EDIFICAÇÃO VU	IDADE APARENTE IA	CUSTO RESIDUAL CR (20%)	CUSTO DEPRECIÁVEL CD=TCR-CR
144,25	R\$ 2.261,11			60	40	86.108,78	R\$ 344.435,14
		R\$ 326.169,64					
ITENS EXTRAS				COEFICIENTES DE DEPRECIAÇÃO			
	sem itens extras			MÉTODO LINHA RETA (LR)	MÉTODO HEIDECKE (MH)	MÉTODO ROSS (MR)	DEPRECIAÇÃO
				0,67	0,44	0,56	R\$ 191.352,86
CUSTO ESTIMADO + ITENS EXTRAS				ESTADO DE CONSERVAÇÃO - HEIDECKE			
		R\$ 326.169,64		REPAROS IMPORTANTES		0,526	
CUSTO INDIRETO (10%)							
		R\$ 32.616,96					
CUSTO ESTIMADO + ITENS EXTRAS + INDIRETO				MÉTODO ROSS - HEIDECKE			
		R\$ 358.786,60		0,789333333			
BDI (20%)				DEPRECIAÇÃO			
		R\$ 71.757,32		R\$ 271.874,14			
TOTAL CUSTO DE REEDIÇÃO SEM DEPRECIAÇÃO				CUSTO TOTAL DE REEDIÇÃO COM DEPRECIAÇÃO ROSS-HEIDECKE			
		R\$ 430.543,92		R\$ 158.669,79			
VALOR DA BENFEITORIA ADOTADO: R\$160.000,00							

* A área equivalente da edificação foi calculada conforme orientação do item 5.7.3, da NBR 12.721, afim de utilizar o valor do CUB de acordo com as características da edificação.

8.2.2. Memória de cálculo benfeitoria 02:

Segue tabela 05 do cálculo de reedição da residência numerada 02, descrita no item 4.1

Tabela 5: memória de cálculo do custo de reedição

MÉTODO EVOLUTIVO							
PASSO 01:		CUSTO DE REEDIÇÃO DE BENFEITORIA		PASSO 02:		CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO	
ÁREA EQUIVALENTE (m²)*	CUB/M² JUL/24 R1 - B Residencial Unifamiliar Baixo	CUSTO ESTIMADO		VIDA ÚTIL DA EDIFICAÇÃO VU	IDADE APARENTE IA	CUSTO RESIDUAL CR (20%)	CUSTO DEPRECIÁVEL CD=TCR-CR
148,75	R\$ 2.261,11			60	30	88.793,79	R\$ 355.175,16
		R\$ 336.340,11					
ITENS EXTRAS				COEFICIENTES DE DEPRECIAÇÃO			
	sem itens extras			MÉTODO LINHA RETA (LR)	MÉTODO HEIDECKE (MH)	MÉTODO ROSS (MR)	DEPRECIAÇÃO
				0,50	0,25	0,38	R\$ 133.190,68
CUSTO ESTIMADO + ITENS EXTRAS				ESTADO DE CONSERVAÇÃO - HEIDECKE			
		R\$ 336.340,11		REPAROS IMPORTANTES		0,526	
CUSTO INDIRETO (10%)							
		R\$ 33.634,01					
CUSTO ESTIMADO + ITENS EXTRAS + INDIRETO				MÉTODO ROSS - HEIDECKE			
		R\$ 369.974,12		0,70375			
BDI (20%)				DEPRECIAÇÃO			
		R\$ 73.994,82		R\$ 249.954,52			
TOTAL CUSTO DE REEDIÇÃO SEM DEPRECIAÇÃO				CUSTO TOTAL DE REEDIÇÃO COM DEPRECIAÇÃO ROSS-HEIDECKE			
		R\$ 443.968,95		R\$ 194.014,43			
VALOR DA BENFEITORIA ADOTADO: R\$194.000,00							

* A área equivalente da edificação foi calculada conforme orientação do item 5.7.3, da NBR 12.721, afim de utilizar o valor do CUB de acordo com as características da edificação.

8.2.3. Memória de cálculo benfeitoria 03:

Segue tabela 06 do cálculo de reedição da residência numerada 03, descrita no item 4.1

Tabela 6: memória de cálculo do custo de reedição

MÉTODO EVOLUTIVO							
PASSO 01:		CUSTO DE REEDIÇÃO DE BENFEITORIA		PASSO 02:		CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO	
ÁREA EQUIVALENTE (m²)*	CUB/M² JUL/24 GI - Galpão Industrial	CUSTO ESTIMADO		VIDA ÚTIL DA EDIFICAÇÃO VU	IDADE APARENTE IA	CUSTO RESIDUAL CR (20%)	CUSTO DEPRECIÁVEL CD=TCR-CR
144,00	R\$ 1.251,52			67	60	47.577,78	R\$ 190.311,14
		R\$ 180.218,88					
ITENS EXTRAS				COEFICIENTES DE DEPRECIAÇÃO			
	sem itens extras			MÉTODO LINHA RETA (LR)	MÉTODO HEIDECKE (MH)	MÉTODO ROSS (MR)	DEPRECIAÇÃO
				0,90	0,80	0,85	R\$ 161.524,93
CUSTO ESTIMADO + ITENS EXTRAS				ESTADO DE CONSERVAÇÃO - HEIDECKE			
		R\$ 180.218,88		REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR		0,752	
CUSTO INDIRETO (10%)							
		R\$ 18.021,89					
CUSTO ESTIMADO + ITENS EXTRAS + INDIRETO				MÉTODO ROSS - HEIDECKE			
		R\$ 198.240,77		0,962487859			
BDI (20%)				DEPRECIAÇÃO			
		R\$ 39.648,15		R\$ 183.172,16			
TOTAL CUSTO DE REEDIÇÃO SEM DEPRECIAÇÃO				CUSTO TOTAL DE REEDIÇÃO COM DEPRECIAÇÃO ROSS-HEIDECKE			
		R\$ 237.888,92		R\$ 54.716,76			
VALOR DA BENFEITORIA ADOTADO: R\$55.000,00							

* A área equivalente da edificação foi calculada conforme orientação do item 5.7.3, da NBR 12.721, afim de utilizar o valor do CUB de acordo com as características da edificação.

8.2.4. Memória de cálculo benfeitoria 04:

Segue tabela 07 do cálculo de reedição da residência numerada 04, descrita no item 4.1

Tabela 07: memória de cálculo do custo de reedição

MÉTODO EVOLUTIVO							
PASSO 01:		CUSTO DE REEDIÇÃO DE BENFEITORIA		PASSO 02:		CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO	
ÁREA EQUIVALENTE (m²)*	CUB/M² JUL/24 R1 - B Residencial Unifamiliar Baixo	CUSTO ESTIMADO		VIDA ÚTIL DA EDIFICAÇÃO VU	IDADE APARENTE IA	CUSTO RESIDUAL CR (20%)	CUSTO DEPRECIÁVEL CD=TCR-CR
48,48	R\$ 2.261,11			60	50	28.939,31	R\$ 115.757,26
		R\$ 109.618,61					
ITENS EXTRAS				COEFICIENTES DE DEPRECIAÇÃO			
	sem itens extras			MÉTODO LINHA RETA (LR)	MÉTODO HEIDECKE (MH)	MÉTODO ROSS (MR)	DEPRECIAÇÃO
				0,83	0,69	0,76	R\$ 88.425,68
CUSTO ESTIMADO + ITENS EXTRAS				ESTADO DE CONSERVAÇÃO - HEIDECKE			
		R\$ 109.618,61		REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR		0,752	
CUSTO INDIRETO (10%)							
		R\$ 10.961,86					
CUSTO ESTIMADO + ITENS EXTRAS + INDIRETO				MÉTODO ROSS - HEIDECKE			
		R\$ 120.580,47		0,941444444			
BDI (20%)				DEPRECIAÇÃO			
		R\$ 24.116,09		R\$ 108.979,02			
TOTAL CUSTO DE REEDIÇÃO SEM DEPRECIAÇÃO				CUSTO TOTAL DE REEDIÇÃO COM DEPRECIAÇÃO ROSS-HEIDECKE			
		R\$ 144.696,57		R\$ 35.717,54			
VALOR DA BENFEITORIA ADOTADO: R\$36.000,00							

* A área equivalente da edificação foi calculada conforme orientação do item 5.7.3, da NBR 12.721, afim de utilizar o valor do CUB de acordo com as características da edificação.