

94

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**

**1. - SOLICITANTE:**

**IONE GALINDO**

**2. - PROPRIETÁRIO:**

**EURIDES CASTOR DE OLIVEIRA**

**3. - OBJETO DA AVALIAÇÃO**

**3.1 - TIPO DO BEM**

**Terreno e edificação**

**3.2 - DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:**

**Imóvel residencial situado à Rua Sebastião Cristino Bezerra, 90 nesta cidade, com 1 sala, 2 quartos, 1 terraço, cozinha e banheiro.**

**- ÁREA CONSTRUÍDA M<sup>2</sup> - 127,80**

**- ÁREA DO TERRENO M<sup>2</sup> - 108,00**

**3.3 - OCUPANTE DO IMÓVEL:**

**residencial**

**3.4 - TIPO DE OCUPAÇÃO**

**Imóvel Próprio - conforme cópia da escritura em anexo.**

**4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:**

**Fins de inventario**

**5. OBJETO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:**

**Determinar o valor do imóvel conforme mercado local.**

**Ricardo Lins A. Neto**  
**Eng.º Civil**  
**CREA 23118/DIPE**

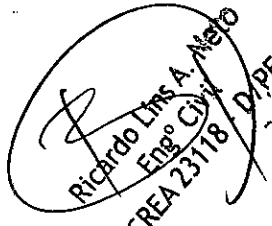
95

## **6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

A área total construída, adotada nos cálculos, foi a área mensurada na escritura. Este trabalho está sujeito às seguintes limitações.

- Nesta avaliação, computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações fornecidas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, etc., providências estas que considerações de caráter jurídico.
- O imóvel objeto desta avaliação foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste laudo.
- O autor não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando e tão pouco em relação ao solicitante.
- Este laudo apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução ou porventura, em qualquer outra parte dele que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

Este laudo foi elaborado com observância escrita aos princípios dos códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e também de acordo com a NBR - 14.653 da ABNT.

  
Ricardo Lima A. Neto  
Engº Civil  
CREA 23118 / D. PE.

96

## **7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO:**

- Período da Vistoria : Julho de 2013.

### **- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

\* BAIRRO :

O imóvel fica na rua Sebastião Cristino Bezerra, 90, bairro São Cristovão, como também é uma local que possui toda infraestrutura com água tratada fornecida pela compesa, energia elétrica fornecida pela celpe, esgoto, rede lógica como também a rua e pavimentada.

### **- CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO**

- O terreno é plano e possui dimensões regulares é área de 108,00m<sup>2</sup>. Fica entre residências e o solo é de características de primeira categoria.

### **- CARACTERIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO**

- A construção está edificada a mais de 35(Trinta e Cinco) anos com um padrão médio acabamento.

## **8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**

O terreno esta localizado em bairro residencial de padrão médio, no bairro do São Cristovão.

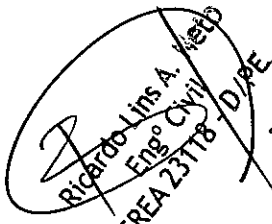
Consideramos sua liquidez como normal.

## **9. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO**

Neste laudo técnico foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, em conformidade com o item 8.2.1 da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1 : Procedimentos Gerais).

As atividades básicas de uma avaliação de acordo com o item 7 da ABNT NBR 14.653-1 (Avaliação de Bens - Parte 1 : Procedimentos Gerais), estão relacionados abaixo e foram seguidas na integra no presente laudo:

\* Requisição da Documentação

  
Ricardo Lins A. Neto  
Engº Civil  
CREA 23118 - D/PE

- afj
- \* Conhecimento da documentação
  - \* Vistoria do Bem Avaliado
  - \* Coleta de dados
  - \* Escolha da metodologia
  - \* Tratamentos de dados
  - \* Identificação do valor de mercado.

As diretrizes e procedimentos de cada um dos subitens relacionados estão descritos com detalhes no texto da ABNT NBR 14.653-1.

Durante a pesquisa de mercado foi feito amostras com os imóveis vizinhos a bem aliado. Desta forma os dados foram tratados através de inferência estatística.

"inferência estatística : Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra".

#### **PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS**

**Período de Pesquisa: Julho de 2013.**

Foi feito uma pesquisa de imóveis vizinhos com relação ao terreno e a construção foi utilizado o preço do m<sup>2</sup> de construção em nossa cidade.

#### **10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**

De acordo com o item 9 da NBR - 14.653-1, as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis."

#### **11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

Ricardo Lins A. Neto  
Eng Civil  
CREA 23118 - D/PE

Conforme pesquisa de preço local ficou assim os valores encontrados para terreno e construção.

TERRENO - R\$ 300,00(Trezentos Reais )

CONSTRUÇÃO - R\$ 1.200,00(UM MIL E DUZENTOS REAIS), Sendo:

MÃO DE OBRA COM ENCARGOS SOCIAIS : R\$ 450,00(Quatrocentos e Cinquenta Reais)

MATERIAL : R\$ 750,00(Setecentos e Cinquenta Reais)

Ficando assim o valor final da avaliação:

TERRENO :  $108,00M^2 \times 300,00 = 32.400,00$

CONSTRUÇÃO :  $127,80M^2 \times 1.200,00 = 153.360,00$

PERFAZENDO UM TOTAL : R\$ 185.760,00(Cento e Oitenta e Cinco Mil Setecentos e Sessenta Reais).

#### 12. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

O terreno e a construção avaliado encontra-se em uma área de media valorização de nosso município .

#### 13. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Ricardo Lins Alves Neto, engenheiro civil escrito no Crea com o n° 23.118-D/PE.

#### 14. LOCAL E DATA DO LAUDO

Arcoverde, 10 de Julho de 2013.

Ricardo Lins A. Neto  
Engº Civil  
CREA 23118 - D/PE



# CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO

ESCRIVANIA, TABELIONATO, REGISTRO GERAL  
DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Augusto Pereira de Sousa

TABELIÃO

Creusa Cursino Galvão

e

Manoel Alexandre Bizerra  
SUBSTITUTOS

Aidê Gomes de Albuquerque

e

Luiza Guerra Cavalcanti Mariano  
ESCREVENTES

CARTÓRIO: Avenida Antonio Japiassu, 521 - Fone 821.0484  
ARCOVERDE | — | PERNAMBUCO

## C E R T I D A O

CERTIFICO quo, ás fls. 84, do Livro das Transcrições das Transmissões 2G-RG, em continuação da Matrícula 1437, fls. 83v, do Livro 2G-RG, procedi sob o nº 4-1437, o registro da Escritura particular de compra e venda e de financiamento, com subrogação de dívida hipotecária e ratificação do pacto adjeto de hipoteca, no qual figura como OUTORGANTES VENDEDORES e DEVEDORES HIPOTECANTES ORIGINÁRIOS: JOSÉ VIANA DE LIMA, funcionário público, brasileiro, casado, assistido por sua esposa, HILDA GOMES DE LIMA, brasileira, casada, do lar, CPF nº 114.318.904-30, comum ao casal, residentes e domiciliados nesta cidade. E como OUTORGANTE COMPRADORA ASSUMENTE e DEVEDORA HIPOTECANTE: EURIDES CASTOR DE OLIVEIRA, funcionária pública, brasileira, viúva, CPF nº 135.745.664-68, residente e domiciliada nesta cidade. E como INTERVENIENTE: o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO ESTADO DE PERNAMBUCO, com CGC nº 11944899/0001-17, Autarquia Estadual. OBJETO DO CONTRATO: Imóvel residencial situado á Rua Sebastião Cristiano Bezerra, 90 nesta cidade, com 1 sala, 2 quartos, 1 terraço, cozinha e banheiro; Padrão Habitacional: H1-2Q-TB. Terreno medindo: 4,50m de frente e fundo e 24,00m de flancos direito e esquerdo, com uma área total de 108,00m<sup>2</sup> e construída de 74,00m<sup>2</sup>. Limitando-se. em Frente divide com a Rua Sebastião Cristiano Bezerra, confrontando-se com o terreno do Sr. José Rinaldi da Silva; aos Fundos com o terreno de propriedade da

24

pertencente ao Sr. Hecair Gomes da Rocha, distando 20,00m pa-  
ra a esquina da Rua Duque de Coxias, do lado PAR. VALOR: Cr\$  
137.539,04 (CENTO E TRINTA E SETE MIL, QUINHENTOS E TRINTA E  
NOVE CRUZEIROS E QUATRO CENTAVOS) equivalente nesta data a  
251,60807 UPC, do BNH. CERTIFICADO mais, que ás fls. 43, do Li-  
vro 2V-RG, ainda em continuação da Matrícula 1437, fls. 83vº  
do Livro 2G-RG, consta a averbação de teor seguinte: AV- 5-  
1437. A CLÁUSULA QUINTA DO CONTRATO Nº 12-236-A, que diz o  
seguinte: A COMPRADORA declara aceitar a presente compra e  
venda -tal como se acha feita, concordando com a subrogação  
da dívida dos VENDEDORES, obrigando-se a interveniente Credo-  
ra Hipotecária -IPSEP- a dívida acima confessada e assumida  
de Cr\$ 137.539,04 (Cento e trinta e sete mil, quinhentos e trinta  
e nove cruzeiros e quatro centavos), dentro da taxa nomi-  
nal de juros de 2,3% (dois, três por cento) aa. corresponden-  
te á taxa efetiva de 2,325% (dois, trezentos e vinte e cinco  
por cento) a.a. e em 268 (duzentos e sessenta e oito) presta-  
ções mensais no valor de Cr\$ 714,14 (Setecentos e quatorze cru-  
zeiros e quatorze centavos), decrescendo estas prestações, de  
uma para outra, em progressão aritmética, cuja razão é de Cr\$  
0,80 (oitenta centavos). A CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA, que diz:  
C A U C I O: O crédito hipotecário com todos os encargos e  
condições previstos, neste instrumento, se encontra cauciona-  
do em favor do BNH, que ficará subrogado em todo e qualquer  
direito, ação, privilégio e garantia, inclusive segurc. O Re-  
ferido é verdade; dou fé. Arcoverde, 20 de Junho de 1980. Da-  
tilografei e assino.-x-

  
O OFICIAL DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E HIPOTECAS.

RIO DO 1º



18

18