

RICKVASC—LAUDOSCERTIFICADOS—CRECI49.182

**CÍVELESTADUAL—CÍVELFEDERAL—PERITOASSISTENTE-
ADMINISTRATIVO**



19981114343—rick@vasc.com.br—www.vasc.com.br

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VERA
CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA – ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo nº 0002403-50.2021.8.26.0019

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

Ricardo José Antunes de Vasconcellos, CRECI 49.182, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real do bem imóvel determinado no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

Este trabalho está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamentaa profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores, compradores, locatários e locadores estarem desejosos de vender e comprar ou alugar, mas não compelidos, estando, portanto, o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores, vendedores, locatários e locadores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel.

Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

O valor encontrado está condicionado às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado.

O presente trabalho foi elaborado através dos padrões ideais de rigurosidade, estabelecidos pelas **NBR 14653 - 1-2-3-4** e recomendações de associações de classe como **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que após análise julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.

Declaro que eu, o **Perito Avaliador Ricardo José Antunes de Vasconcellos** não tenho nenhum vínculo com os proprietários do bem avaliado, bem como com os solicitantes, não tendo portanto, interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

LIQUIDEZ

De acordo com as características do imóvel avaliando, quanto à localização, topografia e aproveitamento, bem como o comportamento do mercado imobiliário local, observa-se que sua colocação no mercado teria absorção normal.

VALORES RESULTANTES

O valor resultante retrata o valor praticado no mercado imobiliário local, considerando-se todos os fatores que influenciaram na composição do valor, com maior incidência de fatores corretivos para equivalência de tamanho, topografia, localização, tipo de terra e aproveitamento em relação às amostras utilizadas.

VISTORIA / PERÍCIA

Em novembro de 2023, este Perito efetuou inspeção técnica através de visita para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel com a mesma tipologia.

GERAL

Está sendo considerado o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais ou outras naturezas, bem como eventuais contaminações do solo ou introdução de substâncias ou resíduos que nela tenham sido depositados, enterradas ou infiltradas, de modo acidental ou planejado. Não estão inclusos nos honorários periciais, coleta ou amostras para ensaios ou testes em laboratórios (materiais/destrutivos), orçamentos, serviços de topografia e sondagem de solo, elaboração e/ou plotagem de projetos e "as built".

MATRÍCULA / TERMO DE PENHORA

Aos 02 de agosto de 2022, nesta cidade de Americana-SP, onde presente se encontrava o(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito, Dr(a). Marcos Cosme Porto, da Vara acima identificada, comigo escrevente abaixo assinado, aí sendo e, nos termos do despacho de fls. 101, e do artigo 838 do Novo CPC, tendo sido ainda obedecidas as formalidades legais, pelo MM. Juiz foi determinada a constrição judicial sobre os *direitos dos executados sobre o imóvel "Lote de terreno sob nº 24, da quadra P, do loteamento denominado "Jardim Residencial Campo Belo", nesta cidade, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Catorze; igual medida no fundo, confrontando com o lote 61; 20,00 metros de cada lado, da frente ao fundo, confrontando de um lado com o lote 23 e de outro com o lote 25; perfazendo assim, uma área total de 140,00 metros quadrados", indicado à fls. 97, objeto da matrícula nº 101.657 do 2º CRI de Limeira/SP*, e, por esse ato constituído o(a)(s) executado(a)(s) ROBERTO DO NASCIMENTO e ADRIANA DA SILVA NASCIMENTO depositário(a)(s) do mesmo bem. Para constar, lavrei o presente termo que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado. Dado e passado nesta cidade de Americana, em 02 de agosto de 2022.

OS COSME PORTO, liberado nos autos em 08/08/2022 às 15:03.
al/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002403-

Constatado na municipalidade de Limeira - SP, existe uma edificação de 90,73 m2. O endereço do imóvel é Rua Engenheiro Paulo Correa da, 170 – Jardim Colinas São João. Este expert não conseguiu adentrar no imóvel, utilizando para valorar, Método Direto com Vistoria Indireta; homogeneizando com imóveis semelhantes na mesma região.

Esta metodologia é aceita também nos tribunais superiores.

FOTO GOOGLE



O IMÓVEL – FOTOS EXTERNAS





CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

OBJETIVO:

Avaliação de Valor Mercado para venda do imóvel acima descrito, obedecendo as diretrizes da NBR 14.653.

Critérios para uma avaliação:

Com a finalidade de expor a posição do Perito frente a estas avaliações, faço uso deste espaço para algumas ponderações objetivas que julgo pertinente.

O presente processo espera que o perito atribua “valor de mercado” ao imóvel descrito e apresentado neste Laudo.

Podemos dizer que uma avaliação é a aferição de um ou vários fatores econômicos definidos em relação à propriedade avaliada, tendo como base à análise de dados relevantes bem como a época exata em que se dá.

Uma avaliação é portando, uma opinião profissional embasada em pesquisas e análise de dados.

Metodologia aplicável:

Este método define o valor através de comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas (localização, topografia, formato do terreno, geologia, projeto, qualidade dos materiais e da mão de obra empregada, depreciação e estado do imóvel, entre outros possíveis) e as características extrínsecas (condições legais, sociais políticas ou econômicas do local). É, portanto, fundamental que haja um conjunto de dados estatisticamente representativo, servindo de amostragem do mercado imobiliário da região.

Comparativo de custo de reprodução de benfeitorias:

Este método se fundamenta no conjunto de custos envolvidos para reproduzir o bem imóvel avaliado baseando-se em orçamentos de materiais e na mão de obra envolvida. O valor apurado deverá ainda considerar os efeitos do desgaste físico e do obsolescimento funcional das suas benfeitorias.

Métodos indiretos:

Métodos da renda:

Utilizando-se este método, o valor do imóvel é obtido baseado na capitalização presente de sua renda líquida real ou prevista, considerando o período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada.

Método involutivo:

Baseia-se em modelo de estudo de viabilidade técnico – econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante um empreendimento imobiliário hipotético compatível com aquele avaliado nas mesmas condições de mercado. A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização do empreendimento com base nos preços obtidos em pesquisa. Considera ainda todas as despesas envolvidas na transformação do terreno em unidade vendida assim como as taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

A utilização deste método pressupõe que o imóvel esteja inserido em zona de tendência mercadológica semelhante e onde o seu uso e ocupação sejam legalmente permitidos.

Fórmula de Oscar Olave, com uso do Método Involutivo Simplificado:

Fórmula Oscar Olave, segundo Nasser Junior

(2013): $X = S \cdot (1 - K) \cdot q - Dt$

1+L

Onde: X = valor da gleba bruta

a; S = área total da

gleba;

K = percentual de gleba destinada à circulação, áreas verdes e áreas institucionais (definido por legislação municipal e características do imóvel)

q = valor médio por m²

L = lucro do empreendimento;

Dt = Despesas totais de urbanização e implantação do loteamento.

Coefficiente gerado : x 0456 x /1,25

Método Evolutivo

Evolutivo consiste em somar os valores isolados dos componentes básicos do imóvel. Ou seja, o avaliador analisa o valor do terreno e soma isso com o custo médio de construção da edificação e com as possíveis reformas e benfeitorias realizadas depois.

Escolha da metodologia:

Sobrepondo-se a metodologia sugerida pela Norma NBR – 5676 e a realidade desta avaliação, concluo o que segue, de acordo com cada método:

NBR–14.653

Métodos Indiretos:

Comparativo de dados de Mercado:

Este método pressupõe a existência de elementos estatisticamente representativos para se concluir a avaliação. O que se procura, portanto, são transações imobiliárias que se possam ser consideradas equivalentes à do objeto desta avaliação.

Trata-se de definir o valor real de um prédio, quer seja para venda ou locação. Os dados que se podem ser obtido no mercado, em quantidades estatisticamente aceitáveis, se referem a células ou unidades de prédios.

Como cita a NBR 5676 em seu item 3.13 denominado “Imóvel de referência”;

“Aqueles identificados em pesquisa e que, pela semelhança de características com o imóvel avaliando, servem de base à avaliação”.

Comparativo de custo de reprodução de benfeitorias:

Ainda que ao valor obtido pela utilização deste método se acrescente um fator referente à vantagem da coisa feita, estaríamos desconsiderando o valor de mercado que o imóvel pode acumular pelas características únicas na região, quando este fator for avaliado do ponto de vista do consumidor em potencial.

Métodos indiretos:

Método da renda:

Este método avalia o imóvel com base na capitalização presente da sua renda líquida real ou prevista.

A utilização deste método apresenta os mesmos obstáculos oferecidos por aqueles que exigem a obtenção de dados fidedignos no mercado imobiliário.

TRATAMENTO POR FATORES NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

O tratamento por fatores tem por objetivo tornar comparáveis os dados coletados na pesquisa.

É a parte mais trabalhosa da avaliação.

O tratamento se processa com o auxílio de fatores de homogeneização, que podem ser calculados matematicamente ou coletados diretamente em campo.

A seguir são expostos os principais fatores de homogeneização utilizados em avaliações de imóveis urbanos :

• **Fator de oferta ou fonte (Fo)**

Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Para dados transacionados, em razão da ausência de elasticidade é tomado como igual a 1,0.

• **Fator de atualização (Fa)**

Utilizado para atualizar o valor de uma transação à vista, ocorrida em passado recente, para a data de ocorrência da avaliação. É comum também o uso do fator de redução de preço à (Fv), onde se obtém o valor à vista de um imóvel comprado à prazo, inclusive através de série uniforme de prestações. Em ambos os casos, os fatores são obtidos através de cálculos de matemática financeira.

• **Fator de localização ou transposição (FI)**

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.

Fator de esquina ou frentes múltiplas (Fe)

Fator que considera o fato de que lotes situados em esquinas ou que tenham frentes múltiplas tem maior possibilidade de serem

utilizados para negócios e maior perímetro de vitrines, sendo portanto mais valorizados.

- **Fator de aproveitamento ou zoneamento (Fz)**

Considera o zoneamento e os coeficientes de aproveitamento impostos.

- **Fator de padrão de acabamento (Fd)**

É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis. Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem importância relativa no caso de escritórios e pouca importância no caso de lojas.

- **Fator de idade e conservação (Fi)**

É aplicado na correção de diferenças entre a idade aparente e estado de conservação entre o imóvel avaliando e os imóveis pesquisados.

- **Fator de arquitetura (Fq)**

Refere-se às condições arquitetônicas dos imóveis em estudo, considerando diferenças entre características tais como número de vagas de garagem, posicionamento na edificação, presença de área de lazer, etc. Sua variação ocorre normalmente entre 0,70 e 1,30.

- **Fator de Percepção de Mercado FpM**

Fator que o expert pode utilizar em cima de sua expertise, que flutua de 0,70 à 1,30.

Elementos para Homogeneização

1) R\$ 2.800,00 m2

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

11 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Casas à venda em Lemeira / Jardim Campo Belo

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda,
 100 m² por R\$ 280.000 COD. 15425.001

Jardim Campo Belo, Lemeira - SP - VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 280.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado

2) R\$ 3.166,66

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

22 fotos

Início / Venda / SP / Casas à venda em Lemeira / Jardim Campo Belo

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda,
 120 m² por R\$ 380.000 COD. 52924

Jardim Campo Belo, Lemeira - SP - VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 380.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado

3) R\$1.801,00 m2

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

22 fotos

Início / Venda / SP / Casas à venda em Lemeira / Jardim Residencial Regina Bastelli

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,
 161 m² por R\$ 290.000 COD. 60788

Jardim Residencial Regina Bastelli, Lemeira - SP - VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 290.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado

4) R\$ 2.073,00 m2

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

9 fotos

Início / Venda / SP / Casas à venda em Lemeira / Jardim Campo Belo / Rua João Cagliari

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,
 123 m² por R\$ 255.000 COD. ED005

Rua João Cagliari, 1111 - Jardim Campo Belo, Lemeira - SP - VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 255.000

Condomínio **RS 1**
 IPTU **RS 180**

5) R\$ 1.964,00 m2



HOMOGENEIZAÇÃO SIMPLIFICADA

$$R\$ 2.800,00 + R\$ 3.166,00 + R\$ 1.801,00 + R\$ 2.073,00 + R\$ 1.964,00 = R\$ 11.804,00 / 5 = R\$ 2.360,80 \times 90,73 \text{ M}^2$$

CONCLUO O VALOR EM:

R\$ 214.122,80

Duzentos e catorze mil reais, arredondados em milhar

TERMOS EM QUE P.E.DEFERIMENTO

**RICARDO JOSÉ ANTUNES DE VASCONCELLOS
PERITO**

www.vasc.com.br