

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL
FÓRUM DE PIRACICABA / SP**Processo nº1004003-25.2019.8.26.0451**

JOÃO LUIS DE ALMEIDA PRADO, Engenheiro Civil, CREA 5060434412, nomeado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial ajuizada por EAM GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA em face de MARCELO MACIEL e OUTRO(s), que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho consiste no estabelecimento do valor mais provável, atual e à vista do imóvel situado à Rua Felício Fantini, nº272, Bairro Santa Rita, Piracicaba/SP.

No presente trabalho assume-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis e que os dados constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos.

2. LOCALIZAÇÃO E DADOS DO IMÓVEL

2.1 Dados

De acordo com a Matrícula nº5.977 do 02º Registro de Imóveis de Piracicaba/SP (fls.153/164) e dados constantes do cadastro da Municipalidade (vide anexo), as características do imóvel avaliando são as seguintes:

Área do terreno = 3.258,50 m²

Frente = 31,00 m

Área construída = 217,44 m² (cadastro IPTU)

CPD = 291262

Setor 17 Quadra 0093 Lote 0201 Sub/Lote 0000

2.2 Localização

O imóvel está localizado em região dotada de infraestrutura urbana, contando com diversos melhoramentos públicos, sendo caracterizada por chácaras residenciais de padrão médio.

Figura 1: Localização do imóvel

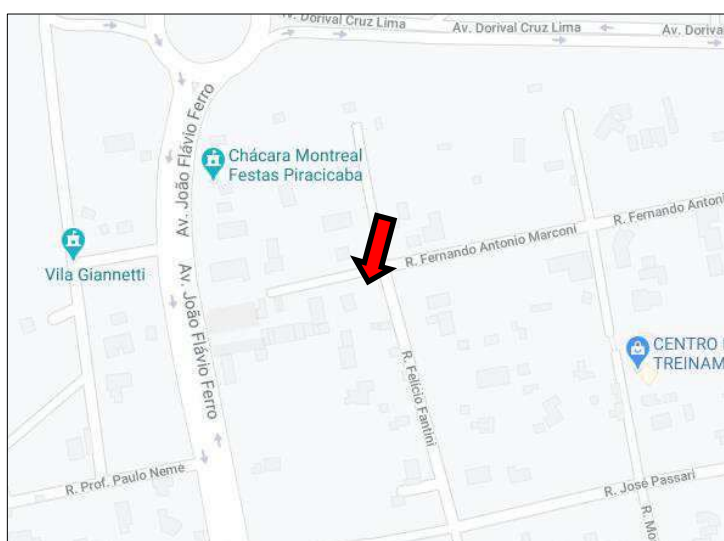


Figura 2: Vista aérea da região



3. VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 18/03/20, na presença da Sra. Silvana Aparecida da Silva Leme Maciel e do Sr. Marcelo Maciel, requeridos.

3.1 Imóvel

O imóvel objeto da presente avaliação, constituído de terreno e benfeitorias, apresenta-se plano em relação à Rua Felício Fantini, e encerra uma área superficial de 3.258,50 m², com formato regular.



Foto 01: Portão de acesso na Rua Felício Fantini

O imóvel se localiza na confluência da Rua Felício Fantini com a Rua Fernando Antonio Marconi, em quadra completada pela Rua José Passari e Avenida João Flávio Ferro.

3.2 Benfeitorias

A edificação possui idade aparente de 15 anos e estado de conservação classificado como 'regular'.

Classificam-se as benfeitorias como sendo de padrão construtivo médio, intervalo máximo, segundo classificação constante do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Trata-se de uma edificação térrea de uso residencial com 03 (três) dormitórios, anexo que conta com escritório, banheiros e área gourmet, além de piscina.

O imóvel avaliando dispõe de 02 (dois) portões de acesso, localizados, na Rua Felício Fantini, nº272, e na Rua Fernando Antonio Marconi, nº170.

Fotos do imóvel



Foto 02: Portão de acesso na
Rua Felício Fantini



Foto 03: Detalhe da numeração na
Rua Felício Fantini



Foto 04: Rua Felício Fantini



Foto 05: Fachada externa



Foto 06: Rua Fernando Antonio Marconi



Foto 07: Portão de acesso na
Rua Fernando Antonio Marconi



Foto 08: Área externa



Foto 09: Área externa



Foto 10: Varanda externa



Foto 11: Varanda externa



Foto 12: Fachada



Foto 13: Fachada



Foto 14: Fachada



Foto 15: Interior da edificação



Foto 16: Interior da edificação

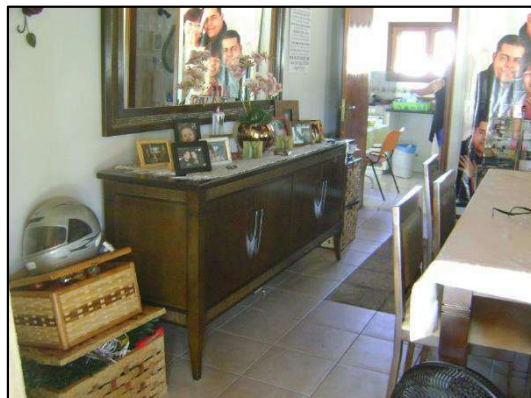


Foto 17: Interior da edificação



Foto 18: Anexo



Foto 19: Interior do anexo



Foto 20: Interior do anexo



Foto 21: Interior do anexo



Foto 22: Área externa



Foto 23: Área externa



Foto 24: Piscina



Foto 25: Piscina

4. AVALIAÇÃO

O presente trabalho segue as diretrizes gerais, recomendações e técnicas da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP.

A metodologia aplicada foi a do **Método Comparativo Direto**, pois foi coletado um número suficiente de amostras na pesquisa realizada na região do imóvel.

Basicamente, a referida metodologia consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

A pesquisa de dados de mercado ainda leva em conta que os preços provenientes de oferta têm um desconto de 10% para atender a natural elasticidade dos negócios.

Fatores utilizados na homogeneização dos dados:

Fo	Elasticidade da amostra - 10%
Fob	Idade aparente e estado de conservação
Ic	Padrão construtivo
EC	Estado de conservação

4.1 Fórmulas

Abaixo estão relacionadas as fórmulas que serão utilizadas na obtenção do valor do imóvel.

$$\text{➤ } V = \text{Valor do imóvel} = V_t + V_b$$

Sendo,

V_t = valor do terreno em reais (R\$)

V_b = valor das benfeitorias em reais (R\$)

Valor do terreno

$$\text{➤ } V_t = A_t \times q$$

Sendo,

A_t = área do terreno em m^2

q = valor unitário em $R\$/m^2$

Valor das benfeitorias

$$\text{➤ } V_b = A_c \times F_{ob} \times I_c \times R_{8-N}$$

Sendo,

A_c = Área construída em m^2

R_{8-N} = Índice Sinduscon* = R\$ 1.438,67 / m^2 (março/2020)

*Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N:

Mão de Obra (com encargos sociais = 177,09%) > 875,03 R\$/ m^2

Material > 519,06 R\$/ m^2

Despesas Administrativas > 44,58 R\$/ m^2

Pelo método de Ross-Heidecke é obtida a depreciação, pela idade e estado de conservação do imóvel;

$$\text{➤ } \% V = \text{idade aparente} / \text{vida útil}$$

$$\text{➤ } F_{ob} = R + k \times (1 - R)$$

Sendo,

R = 20% (valor residual)

K = obtido na Tabela 2 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE / SP.

4.2 Valor do Imóvel

O valor unitário médio apurado (q), para terreno, cujo grau de precisão atingido foi o nível III, máximo rigor, foi obtido com base na pesquisa de mercado apresentada no ANEXO.

O valor do imóvel será obtido através das fórmulas a seguir:

- **Valor das benfeitorias**

$$V_b = A_c \times F_{ob} \times I_c \times R_{8-N}$$

$$V_b = 217,44 \text{ m}^2 \times 0,875 \times 2,355 \times \text{R\$ } 1.438,67 / \text{m}^2$$

$$V_b = \text{R\$ } 644.761,13 \text{ (abril/2020)}$$

- **Valor do terreno**

$$V_t = A_t \times q$$

$$V_t = 3.258,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 194,79/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 634.728,65 \text{ (abril/2020)}$$

- **Valor do imóvel**

$$V = V_b + V_t$$

$$V = \text{R\$ } 644.761,13 + \text{R\$ } 634.728,65$$

$$V = \text{R\$ } 1.279.489,78 \text{ (abril/2020)}$$

5. CONCLUSÃO

Finalizados os cálculos anteriores, o valor encontrado para o imóvel situado na Rua Felício Fantini, nº272, Bairro Santa Rita, Município de Piracicaba/SP, Matrícula nº5.977 do 02º Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, foi de R\$ 1.280.000,00 – (abril/2020) – um milhão e duzentos e oitenta mil reais.

V = R\$ 1.280.000,00 (abril/2020)

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico de Avaliação consta de 14 (catorze) páginas. Consta também um Anexo, com os elementos da pesquisa, dados, cálculos, tabelas e certidão de valor venal.




Piracicaba, 03 de abril de 2020.

Eng. João Luis de Almeida Prado

ANEXOS

- Elementos da Pesquisa
- Dados e Cálculos
- Tabelas
- Certidão de Valor Venal

ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto
1	Endereço: Rua Moacyr Belframe, esq R Fernando A, Marconi (terreno) Fonte: Frias Sra. Cristiane Tel.: 3372-5000	
2	Endereço: Av João Flávio Ferro, 695 (terreno) Fonte: Miguel Sra. Cristiane Tel.: 3447-3699	
3	Endereço: Av João Flávio Ferro, altura 1200 (terreno) Fonte: Corretora Sra. Adriana Tel.: 98149-9316	
4	Endereço: Rua Carolina S, Martins, esq Av Antonio Elias (terreno) Fonte: Corretora Sra. Néia Tel.: 99347-2587	
5	Endereço: Rua Barbara Travaglini Lubiani, altura 140 (terreno) Fonte: Corretor Sr. Humberto Tel.: 98152-5703	

DADOS DOS ELEMENTOS

Elemento	Valbr (R\$)	Tipo	Ac (m²)	Idade	Vlr. Ac (R\$)	Ic	EC	%V	Fob	Ic - Pad Constr	Ec - Estado da Edificação
1	510.000,00	Oferta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	700.000,00	Oferta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	660.000,00	Oferta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	3.350.000,00	Oferta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	640.000,00	Oferta	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Elemento	Fo	Valor (R\$)	At (m²)	Vlr. At (R\$)	1ª Hipótese		2ª Hipótese	
					q (R\$/m²)	q (R\$/m²)	q (R\$/m²)	q (R\$/m²)
1	0,90	459.000,00	3.200,00	459.000,00	143,44			
2	0,90	700.000,00	3.200,00	700.000,00	218,75			
3	0,90	594.000,00	3.200,00	594.000,00	185,63			
4	0,90	3.015.000,00	6.600,00	3.015.000,00	456,82			
5	0,90	576.000,00	3.200,00	576.000,00	180,00			
Média					236,93			194,79

Intervalo de confiança de 80%
t = (n-1) = 2
desv pad (s)
1,886
20,94
Fórmula = t x s/(n-1)^0,5
Int de Conf
27,92

Intervalo de 30%		
Superior	308,00	253,23
Inferior	165,85	136,35
01ª Hipótese: Os elementos 01 e 03 estão fora do intervalo		
02ª Hipótese: todos os elementos estão dentro do intervalo		

Avaliação (q)
Intervalo inferior
Intervalo superior
Amplitude
194,79
166,87
222,72
25%
Grau de Precisão III

TABELA PADRÕES CONSTRUTIVOS – valores unitários

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-
		3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-
		4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639

TABELA VIDA REFERENCIAL E VALOR RESIDUAL (Tabela 1)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – "I _r " - (anos)	VALOR RESIDUAL – "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

TABELA ESTADO DA EDIFICAÇÃO (Quadro A)

Ref	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

TABELA DE PROBABILIDADE – t , Student (tabela 2)

Distribuição t		Coeficiente de Confiança					
Duas caudas		0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1		3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2		1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3		1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4		1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5		1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6		1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7		1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8		1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9		1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10		1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11		1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12		1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13		1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14		1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15		1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16		1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17		1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18		1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19		1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20		1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE PIRACICABA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
 Estado de São Paulo - Brasil
 Departamento de Administração Tributária
 Divisão de Tributos Imobiliários

Certidão de Valor Venal N.º 480716 / 2020

Certifico que, ao imóvel situado a RUA FELICIO FANTINI, N.º 260, Cidade PIRACICABA, CEP: 13423236, propriedade de MARCELO MACIEL, com 3.258,50 m2 de área territorial e 217,44 m2 de área predial e 0,00 m2 área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob Setor 17, Quadra 0093, Lote 0201, Sub/Lote 0000 CPD: 291262, foi atribuído para o exercício de 2020 o Valor Venal de R\$ 215.698,13 (Duzentos e Quinze Mil, Seiscentos e Noventa e Oito Reais e Treze centavos).

Valor Venal do Terreno:	R\$ 103.033,77
Valor Venal do Prédio:	R\$ 112.664,36

Tributos	Valor
IPTU	R\$ 1.617,74
Taxas	R\$ 162,04

Total: R\$ 1.779,78

Valor Venal para efeito de ITBI: R\$ 218.327,80
 (Parágrafos 1º, e 2º, do Artigo 208 da LCM 224/2008)

Piracicaba, 6 de Fevereiro de 2020.