



Processo 0001484052021.8.26.0361

Laudo de Avaliação
Matrícula nº 28.742,
Itatiba/SP.



Preparado para:
4a. Vara Cível – Mogi das Cruzes
Preparado por:
RUBENS GUILHEMAT Arquiteto
Fevereiro/2022



1. Introdução

1.1. Solicitante

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª. Vara Cível de Mogi das Cruzes

1.2. Finalidade

O presente laudo tem por objetivo determinar o VALOR DE MERCADO de o imóvel a seguir.

1.3. Imóvel objeto

Um terreno na Rua Sete, constituído pelo lote 20 da quadra J do loteamento denominado Terras de São Sebastião.- atualmente Rua dos Pálamos

1.4. Datas Vistoria:

Referência deste laudo:
Fevereiro/2022

2. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

HISTÓRICO

O objetivo da presente perícia de Engenharia de Avaliações é determinar os valores de mercado do imóvel.

RESSALVAS

O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que podem afetar as análises, opiniões e suas conclusões;

Para a propriedade em estudo foi empregado o método melhor recomendado, com pesquisa de mercado e devida compatibilização e homogeneização dos fatores;

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês Fevereiro/2022.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação dos imóveis, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias,



execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham os imóveis por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos aos imóveis avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Este Laudo foi efetuado a pedido da 4ª Vara Cível – Foro de Mogi das Cruzes, sendo vedado sua utilização futura para fins de transação comercial envolvendo o imóvel objeto.

3. Caracterização do imóvel

Matrícula nº 28.742

FICHA Nº MATRÍCULA Nº 28742	MATRÍCULA Nº 28742	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL LUÍS CARMO PASCOAL Oficial	Comarca de ITATIBA Estado de São Paulo
	IMÓVEL: UM TERRENO na RUA SETE, constituído pelo LOTE 20 da QUADRA "J", do loteamento denominado "TERRAS DE SÃO SEBASTIÃO", perímetro urbano desta cidade e com marca de Itatiba, medindo 4,42m + 20,21m de frente para a referida rua 07; 57,71 m do lado direito, confrontando com os lotes 01, 02, 03 e 04; 47,48m do lado esquerdo, confrontando com o lote 19; 22,35m nos fundos, confrontando com o lote 08; encerrando a área de 1.165,10m². (Contribuinte nº.005.446.0020.01). PROPRIETÁRIA: DAG - EMPREENDIMENTOS S/C LIMITADA, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº.1.684, Torre 61, inscrita no CGC sob o nº.51.569.523/0001-94. REGISTRO ANTERIOR: R.1 em 03/02/1.983 e R.2/10.774 de loteamento em 30/06/1.986. O Oficial, <i>Luís Carmo Pascoal</i> Luís Carmo Pascoal		

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE – Pela matrícula anexada aos autos não há indicação do atual endereço do imóvel. A localização do imóvel foi feita com base de informações junto ao setor de topografia da Prefeitura de Itatiba.

Embora não conste averbado na matrícula, conforme orientação do Setor de Topografia do Município de Itatiba, a antiga rua 7 atualmente chama-se Rua dos Plátanos e sobre o terreno há uma construção de 274,57 m²



3.1. Aspectos de Localização

Imóvel localiza-se na Zona 4, da Sigla: ZPR da Lei de Zoneamento de Itatiba, como consta no site da Prefeitura de Itatiba - sp



Consulta de viabilidade - Análise

Endereço Fiscal

- Inscrição municipal: 23444-42-44-00299-0-0165-00000
- Endereço: RUA PLATANOS, DOS, 0 LOTE: 20 QUADRA: J, LT. 5. SEBASTIAO, TERRAS DE, ITATIBA - SP
- Zona: 4 || Sigla: ZPR || Descrição: PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL
- Área do terreno: 1.165,10 m²

Atividade

Fonte:

(<https://www.servicosdigitais.itatiba.sp.gov.br/empresafacil/modulos/viabilidadeZoneamento/restrito/deca/decaViabilidade.php>)





4. Avaliação do Imóvel – Referencias Normativas

O presente laudo fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

4.1. Avaliação

METODOLOGIA APLICADA

De acordo com a norma vigente, na avaliação de imóveis urbanos podem ser utilizados os métodos diretos e/ou indiretos. Os métodos diretos classificam-se em:

- a. Método comparativo (comparação de preço de venda);
- b. Método de custo (custo de reprodução ou soma).

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a. Método de capitalização ou comparação de rendas;
- b. Método residual, ou de máximo aproveitamento eficiente (involutivo).

Dentre as metodologias descritas foi escolhido o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais recomendada pela norma ABNT 14653 com a utilização de homogeneização por fatores para obtenção do valor de mercado para o imóvel.

Este método consiste numa técnica em que a estimativa do valor de mercado é obtida com base em preços pagos em transações imobiliárias, correlacionando-se, assim, os valores de propriedades disponíveis para a negociação. Para a correta aplicação da metodologia de avaliação, é necessária a realização de um tratamento prévio dos diversos tipos de construções que podem integrar tanto o imóvel avaliando quanto os imóveis de referência configurando uma “situação Paradigma”.

Fatores para Homogeneização

Para uma correta comparação entre o imóvel avaliando e os imóveis de referência os dados destes últimos devem ser homogeneizados ao mesmo denominador, ajustando-se as diferenças de tamanho, qualidade, localização, estado de conservação, etc.



Para a realização de tal homogeneização foram considerados os seguintes fatores:

a) Fator de Transposição (Ft):

Fator de localização ou transposição (Fl) 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. O Fator de Transposição é tomado como igual a 1 (um) para imóveis situados em áreas com a mesma força e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior à Unidade quando a amostra estiver em áreas mais valorizadas e superior à Unidade quando ocorrer o inverso.

b) Fator de Oferta (Fo):

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. Tomado como 0,90 para imóveis em oferta, refletindo o anseio do proprietário em realizar a venda do bem e também possíveis negociações para transação

c) Fator topografia

Fator de topografia (Fg) Aplicado quando o perfil topográfico do imóvel difere da situação paradigma de um terreno plano (Fg = 1,0) d)

d) Fator acessibilidade

Analisa o imóvel no aspecto de acessibilidade – vias de acesso e) Fator melhoramentos
Água, esgoto, energia, transporte público

e) Fator superfície

Terreno seco, alagadiço, brejoso, inundável

f) Fator área

Os elementos comparativos devem ser corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel. Para tanto, utiliza-se a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{1/8}$$



4.2 – Elementos de pesquisa

**SITUAÇÃO PARADIGMA PARA HOMOGENEIZAÇÃO:
UM TERRENO DE ÁREA 1.165,10 METROS QUADRADOS, TOPOGRAFIA PLANA.
SECO, BOA ACESSIBILIDADE E LOCALIZADO NO BAIRRO DE TERRAS DE SÃO
SEBASTIÃO.**

ELEMENTO NÚMERO 01

LOCAL DA IMÓVEL - Terras de São Sebastião, Itatiba - SP

FONTE – Evolução-Ouro Casas

(11) 4594-1700 ou (11) 94703-7364

VALOR DO ANUNCIADO – R215.000

ÁREA – 1.070M²

VALOR POR M² - R200,93

FATORES:

Transposição – 1,0

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta - 0,9

Área – 0,98

Valor Final = R177,22





ELEMENTO NÚMERO 02

LOCAL DA IMÓVEL - Terras de São Sebastião, Itatiba - SP

FONTE – Vivali Empreendimentos Imobiliários Ltda.

(11) 4538-5820 ou **(11) 97294-6761**

VALOR DO ANUNCIADO – R\$170.000

ÁREA – 1.018M²

VALOR POR M² - R\$166,99

FATORES:

Transposição – 1,0

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta - 0,9

Área – 0,98

Valor Final = R\$147,28





ELEMENTO NÚMERO 03

LOCAL DA IMÓVEL - Terras de São Sebastião, Itatiba - SP

FONTE – Evolução-Ouro Casas

(11) 4594-1700 ou **(11) 94703-7364**

VALOR DO ANUNCIADO – R\$180.000

ÁREA – 1.000M²

VALOR POR M² - R\$180,00

FATORES:

Transposição – 1,0

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta - 0,9

Área – 0,98

Valor Final = R\$158,76





ELEMENTO NÚMERO 04

LOCAL DA IMÓVEL - Terras de São Sebastião, Itatiba - SP

FONTE – Evolução-Ouro Casas

(11) 4594-1700 ou **(11) 94703-7364**

VALOR DO ANUNCIADO – R170.000

ÁREA – 1.020M²

VALOR POR M² - R166,66

FATORES:

Transposição – 1,0

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta - 0,9

Área – 0,98

Valor Final = R146,99





ELEMENTO NÚMERO 05

LOCAL DA IMÓVEL - Terras de São Sebastião, Itatiba - SP

FONTE – MAGALHÃES IMOBILIARIA

(11) 4524-0311 ou (11) 99599-0311

VALOR DO ANUNCIADO – R400.000

ÁREA – 2.402M²

VALOR POR M² - R166,38

FATORES:

Transposição – 1,0

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta - 0,9

Área – 1,09

Valor Final = R163,21





Valores Homogeneizados

Elemento	Valor por metro quadrado
1	R\$ 177,22
2	R\$ 147,28
3	R\$ 158,76
4	R\$ 146,99
5	R\$ 163,21

Média = R\$ 158,69

30% = R\$ 206,29

30% = R\$ 111,08

Todos os elementos estão dentro da faixa de variação aceitável

Valor do metro quadrado de terra nua para um terreno de área **1.165,10** metros quadrados, topografia plana, seco, boa acessibilidade e localizado na Terras de São Sebastião em Itatiba = **R\$ 158,69**

Valor da terra nua = Média de Calculo x Área

Valor da terra nua = R\$ 158,69 x 1.165,10m²

Valor da terra nua = **R\$ 184.889,00** (Cento e Oitenta e Quatro Mil, Oitocentos e Oitenta e Nove Reais).



4.2 Avaliação da construção

O valor da construção foi obtido em função da área construída, preço da construção pelo Sindicato de Construção de São Paulo e também do método de depreciação Ross-Heideck, elaborado pelo Eng. Argentino Mário Chandias, em função do estado de conservação e da idade da construção para fins de depreciação.

Custo unitário por m/ tomando por base o Índice Civil do SINDUSCON

Para residência:

Residência – R\$ 1.956,16 por metro quadrado – janeiro/2022

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, janeiro de 2022		
	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	842,82	51,18
Material	756,43	45,93
Despesas Administrativas	47,62	2,89
Total	1.646,87	100,00
(*) Encargos Sociais: 145,14%		

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2022 em R\$/m²								
Padrão Baixo			Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.614,98	0,49	R-1	1.956,16	0,44	R-1	2.408,30	0,66
PP-4	1.520,10	0,46	PP-4	1.873,12	0,35	R-8	1.965,99	0,54
R-8	1.457,67	0,43	R-8	1.646,87	0,38	R-16	2.104,85	0,34
PIS	1.112,67	0,48	R-16	1.597,66	0,36			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06.

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2022 em R\$/m²					
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)					
Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.917,90	0,32	CAL-8	2.033,28	0,35
CSL-8	1.659,69	0,30	CSL-8	1.790,03	0,34
CSL-16	2.216,13	0,30	CSL-16	2.368,88	0,33
	Custo m²	% mês			

Portanto

Imóvel parte residencial :

Valor = área construída X custo unitário

Valor= 274,57 metros quadrados X R\$ 1.956,16 = R\$ 537.102,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL SE FOSSE NOVA - R\$ 537.102,00



Depreciação pelo Método de depreciação de Ross-Heidecke

Existem alguns métodos para calcular a depreciação de um imóvel, porém o mais completo e matematicamente mais desenvolvido é o de Ross-Heidecke. Este método leva em consideração a vida útil, idade efetiva e estado da edificação.

Este é um método aceito pela comunidade técnica e pelos Tribunais, o qual facilita e generaliza o cálculo da depreciação física.

O método de Ross-Heidecke considera a idade e o estado de conservação para calcular a depreciação:

$$K = \frac{1}{2} \left[\left(\frac{u}{n} \right) + \left(\frac{u}{n} \right)^2 \right] + \left\{ 1 - \frac{1}{2} \left[\left(\frac{u}{n} \right) + \left(\frac{u}{n} \right)^2 \right] \right\} C$$

Onde:

K = Depreciação física

n = Vida útil do imóvel

u = Idade Efetiva do imóvel

C = Coeficiente de depreciação de Heidecke

Com a fórmula anterior, é possível elaborar a tabela de entrada dupla em que se consideram simultaneamente a idade e o estado de conservação

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor



Idade em % de vida	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,9	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,7	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,9	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1

Para melhor entendermos o processo de depreciação de um bem utilizando a **Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke**, temos que conhecer alguns conceitos básicos:

Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Assim, o valor da construção passa a ser:



Vida útil = 80 anos

Idade real = 18 anos

Tempo faltante = 62 anos

Idade em % de vida = 22,5 % - Fator 15,6

Imóvel - Valor original = R\$ 537.102,00 – 15,6 % = 453.314,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO HOJE - R\$ 453.314,00

VALOR TOTAL –

Da terra nuaR\$ R\$ 184.889,00

Da ConstruçãoR\$ R\$ 453.314,00

TotalR\$ 638.203,00

Mogi das Cruzes, 09 de fevereiro de 2022


RUBENS GUILHEMAT
ARQUITETO E URBANISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CAU A101408-0