

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**I) PRELIMINARES****APRESENTAÇÃO**

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi nomeado o Engenheiro Civil Marcel Dini Kraide, profissional atuante no ramo da Construção Civil, em cálculos, projetos, verificações e consultorias estruturais, como também perícias, assistências técnicas e avaliações comerciais e estruturais, cujo trabalho cumpre agora expor.

OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo é **DETERMINAR O VALOR DE MERCADO DE UM IMÓVEL** em suporte técnico nos autos n.º 1021855-62.2019.8.26.0451, movido por **VALDEMIRA MORENO DA SILVA** em face de **MARCOS OZI**, em andamento junto à 2.ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP.

ORIENTAÇÃO DOS TRABALHOS

Com base nas referidas normas, este *expert* empreendeu seu trabalho nas seguintes etapas:

- Estudo da documentação de interesse técnico, especialmente cópia da matrícula do imóvel, bem como de dados do bem obtidos através da Prefeitura de Piracicaba/SP.
- Análise dos dados obtidos.
- Vistoria do imóvel.
- Elaboração de laudo de avaliação.

VISTORIA

Primeiramente cumpre esclarecer que é nesta etapa que o *expert* tem a oportunidade de examinar o imóvel periciado, objetivando dois aspectos: o seu terreno e suas benfeitorias.

Importante ressaltar que para se avaliar é preciso conhecer. Para conhecer é necessário vistoriar. A vistoria é, portanto, um exame cuidadoso de tudo aquilo que possa interferir no valor de um bem, tanto interna como externamente.

Nesta etapa se pode vistoriar não apenas o bem avaliado, mas também a região envolvente, com o objetivo de conhecer detalhadamente as suas características físicas, locais, as tendências mercadológicas, sua vocação, etc.

A vistoria é extremamente importante, pois é quando se formam as primeiras concepções acerca das possíveis variáveis influenciadoras na formação dos preços.

Desta feita, cumpre esclarecer que a vistoria ao imóvel foi realizada no dia 12 de fevereiro de 2021, às 15:15, onde se pôde verificar e realizar o levantamento de todo o supracitado.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se no Município de Piracicaba, localizado a Rua Francisco Silva Caldeira, n.º 82, na cidade de Piracicaba/SP.

ZONEAMENTO

Conforme apurado o imóvel em questão se enquadra em zona estritamente residencial, destinado ao uso habitacional unifamiliar e multifamiliar.

ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel pode ser feito pela própria Rua Francisco Silva Caldeira.

TOPOGRAFIA

A área onde se encontram os imóveis objetos deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana.

METODOLOGIA

As metodologias normalizadas, em geral, atendem às necessidades do mercado imobiliário tradicional, priorizando os imóveis de utilidade particular, desejabilidade econômica do lucro e temporaneidade conhecida.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2 relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos. São eles:

Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método involutivo: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

fls. 85
50

Método da capitalização da renda: Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis (grifo do autor).

Cumpra esclarecer ainda que conforme a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 7.5, define a escolha da metodologia:

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, **sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.**

Impende-se destacar que o método comparativo direto de dados de mercado é o método mais utilizado na avaliação de imóveis urbanos.

Isto porque é aquele em que o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas dos imóveis, ou seja, imóveis similares que foram comercializados ou encontram-se em oferta.

Frise-se que é condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado. O valor do imóvel é obtido pela comparação com um conjunto de dados de mercado (amostra) que possuem atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

Desta feita, foi empregado no presente laudo o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS** de mercado, sendo coletadas informações do mercado imobiliário local e dados em bibliografias especializadas, adequando-as à situação das atuais condições do imóvel e da qualidade de informações disponíveis, desprezando-se defeitos de títulos e ônus financeiros, se existentes.

Esse laudo baseia-se também nas instruções do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, sendo adaptado à presente questão, respeitando os postulados no Código de Ética Profissional.

II) CONSIDERAÇÕES INICIAIS

INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

As informações sobre o imóvel em questão foram obtidas em seus registros imobiliários, provenientes da matrícula do imóvel obtida nos autos, documentos obtidos junto a Prefeitura de Piracicaba/SP e visita *in loco*.

CERTIDÃO VENAL

PREFEITURA DO MUNICÍPIO 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 543325 / 2021

Certifico que, ao imóvel situado a RUA FRANCISCO SILVA CALDEIRA, Nº 82, Cidade PIRACICABA, CEP: 13409065, propriedade de MARCOS OZI, com 150,00 m² de área territorial e 0,00 m² de área predial e 0,00 m² área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob Setor 51, Quadra 0097, Lote 0215, Sub/Lote 0000 CPD: 1475754, foi atribuído para o exercício de 2021 o Valor Venal de R\$ 6.568,50 (Seis Mil, Quinhentos e Sessenta e Oito Reais e Cinquenta centavos).

Valor Venal do Terreno:	R\$ 6.568,50
Valor Venal do Prédio:	R\$ 0,00
Tributos	
IPTU	R\$ 65,70
Taxas	R\$ 174,52
Total:	R\$ 240,22
Valor Venal para efeito de ITBI:	R\$ 6.664,38
(Parágrafos 1º e 2º do Artigo 208 da LCM 224/2008)	

- O imóvel necessita de regularização junto a Municipalidade, eis que perante a Prefeitura de Piracicaba não está averbada a construção.

DETERMINAÇÃO DE VALORES

A pesquisa de mercado é utilizada para a determinação dos valores de imóveis, baseado nos preços praticados nas regiões do imóvel a ser avaliado, depreciado respectivamente conforme sua idade e estado de conservação, se aplicável ao caso.

A consulta ao mercado imobiliário é feita na própria região do imóvel avaliado, em ofertas publicadas em seções classificadas de periódicos e jornais municipais e também aos profissionais e empresas do ramo imobiliário, através de consultas formais ou informais.

As benfeitorias dos imóveis são dimensionadas por observação local, por informações contidas nos autos e nos registros imobiliários, complementadas por Assistentes técnicos das partes quando nomeados, com valores atribuídos por índices e ábacos específicos que consideram suas reproduções e depreciações conforme seus estados atuais.

Diferenças de áreas e medidas adotadas por falta de informações técnicas precisas podem ser consideradas irrelevantes, em função da flexibilidade pertinente ao mercado imobiliário na situação de negociação real e efetiva.

III) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

MELHORAMENTOS PÚBLICOS E USO DO SOLO

O imóvel objeto do presente trabalho está usufruindo dos melhoramentos públicos apresentados a seguir:

- rede de abastecimento de água;
- rede de coleta de esgotos;
- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- rede telefônica;
- guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

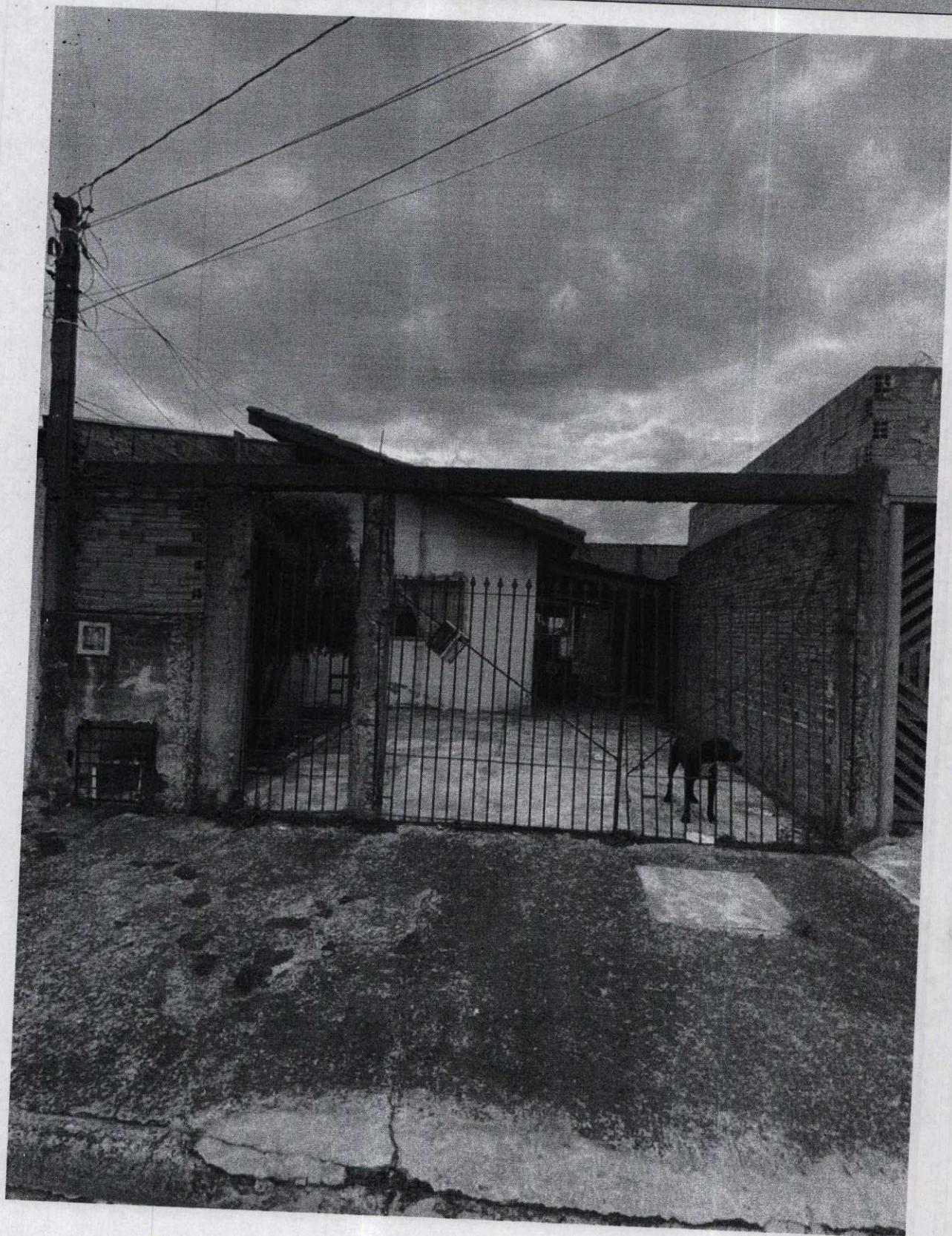
Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- serviços dos correios,
- serviços de transporte urbano e
- serviços de limpeza pública.

IV) DIMENSIONAMENTO DO IMÓVEL

Para a avaliação do imóvel, foram considerados os seguintes dados, extraídos dos registros imobiliários e medição in loco: 150.00 m² de terreno e 60.00 m² de construção, aproximadamente.

V) REGISTRO FOTOGRÁFICO



Marcel Dini Kraide Engenheiro Civil CREA 506.930.198-9
Rua Visconde do Rio Branco, 656, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008

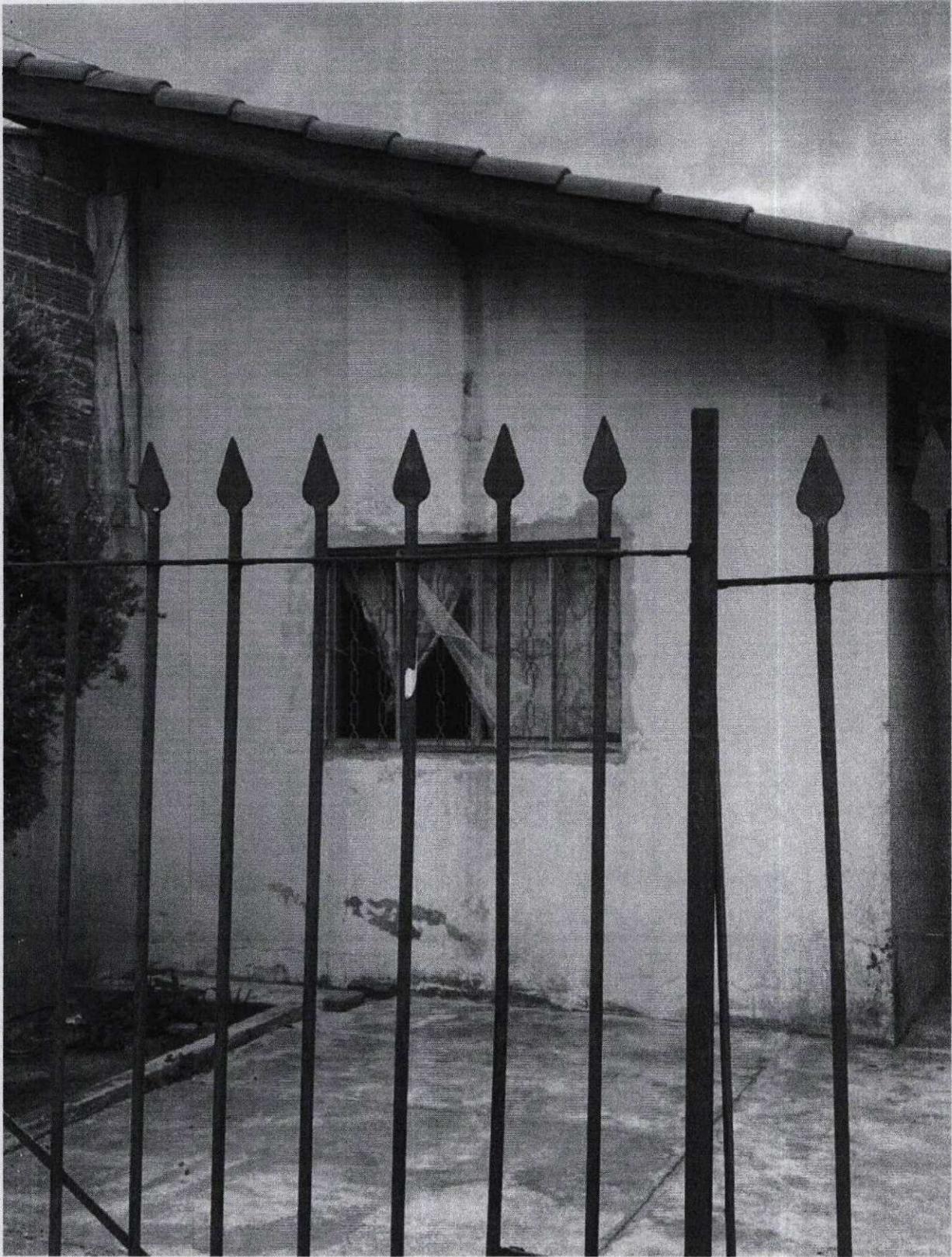
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL DINI KRAIDE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2021 às 15:26, sob o número WPAA21700746111

33



Marcel Dini Kraide Engenheiro Civil CREA 506.930.198-9
Rua Visconde do Rio Branco, 656, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL DINI KRAIDE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2021 às 15:26, sob o número WPAA21700746111



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL DINI KRAIDE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2021 às 15:26, sob o número WPAA21700746111

VI) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**VALOR DO TERRENO**

O mercado regional possui amostras semelhantes e em quantidade suficiente para a elaboração de um estudo conclusivo sobre valores praticados. Para tanto houve consulta às empresas e profissionais do ramo imobiliário local, visando se chegar a uma média de valores praticados pelo mercado.

Como a tendência natural da pesquisa opinativa é apresentar extrapolações de opiniões e anseios pessoais, os sugeridos foram analisados em conjunto, e homogeneizados por inferência estatística para absorver tais fatores.

Foram obtidos os seguintes preços sugeridos para o valor do terreno:

Consultas a sites de vendas de imóveis e consultas pessoais, via telefone e internet, a imobiliárias da comarca: Todas as consultas e visitas aos imóveis foram realizadas no dia 16 de novembro de 2020.

1-) Amostra 1 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencialmonte-rey-bairros-piracicaba-150m2-venda-RS75000-id-2491192777/>

Valor - R\$ 75.000,00

Tamanho - 150.00 m²

Valor/m² - R\$ 500,00

2-) Amostra 2 - https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencialmonte-rey-iii-bairros-piracicaba-220m2-venda-RS100000-id-2451719634/?_vt=Inv:a

Valor - R\$ 100.000,00

Tamanho - 220.00 m²

Valor/m² - R\$ 454,54

3-) Amostra 3 - https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencialmonte-rey-bairros-piracicaba-150m2-venda-RS120000-id-2451664967/?_vt=Inv:a

Valor - R\$ 84.000,00

Tamanho - 150.00m²

Valor/m² - R\$ 560,00

4-) Amostra 4 - Atual Negócios Imobiliários - 19 3377.6133

Valor - R\$ 140.000,00

Tamanho - 293.00 m²

Valor/m² - R\$ 477,81

5-) Amostra 5 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencialmonte-rey-ii-bairros-piracicaba-150m2-venda-RS85000-id-2491191769/? vt=Inv:a>

Valor - R\$ 85.000,00

Tamanho - 150.00 m²

Valor/m² - R\$ 566,67

EMPRESA	VALOR DO M ²
Amostra 1	R\$ 500,00
Amostra 2	R\$ 454,54
Amostra 3	R\$ 560,00
Amostra 4	R\$ 477,81
Amostra 5	R\$ 566,67
Média	R\$ 511,80

- Todos os terrenos pesquisados pertencem a mesma região do imóvel periciado e possuem valor de mercado semelhante.

Tendo em vista os dados obtidos, pode-se afirmar que o valor do m² do terreno onde o imóvel está localizado perfaz a quantia de **R\$ 511,80**

Desta feita, sendo: **R\$ 511,80 por m² x 150.00 m² (área total do terreno periciado) = R\$ 76.770,00**

VALOR DA CONSTRUÇÃO (BENFEITORIAS)

Pelas diligências realizadas *in loco*, pode se afirmar que a residência construída se trata de um imóvel de padrão baixo, desgastada pelo tempo, a qual não encontra-se averbada junto a Municipalidade.

Foi realizada medição *in loco* para averiguação da metragem das benfeitorias, chegando-se ao patamar de 66.00m² de construção.

Desta feita, seguindo o último valor do m² da construção civil divulgado pelo Sindicato da Construção de São Paulo e levando-se em conta o ano de sua construção e sua vida útil segundo a tabela de Hoss-Heideck, o valor da construção do imóvel perfaz o total de **R\$ 52.569,04**.

VII) CONCLUSÃO

Atualmente o valor de mercado estimado para o imóvel objeto do presente estudo é o montante de **R\$ 129.339,04** (soma dos valores de terreno + benfeitorias).

VIII) ENCERRAMENTO

Não mais havendo considerações, conclui-se o presente Laudo, composto de 12 laudas impressas em um único lado, devidamente rubricadas e assinadas.

Piracicaba, 12 de março de 2021.



MARCEL DINI KRAIDE
CREA/SP 506.930.198-9