

fls. 131

**João Rogério Carbonieri**  
Eng Civil – CREA 0601607663**1 SOLICITANTE**

JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA ASSIS-SP.

**2 REQUERENTE**

ADAMA BRASIL S/A

**3 REQUERIDO**

HELENO GUAL NABÃO e outros

**IMÓVEIS DAS MATRÍCULAS 6932/6933****4 LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS**

O imóvel avaliando situam-se na rua Rio Grande do Norte, 51, no município de Echaporã, Comarca de Assis/SP.

**5 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

Avaliar para fins judiciais.

**6 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Atendendo o item 7.2 da NBR 14.653-1, constatou-se que o imóvel avaliando não possui impedimentos aparentes que possam limitar sua utilização.

**7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO****7.1 Período da vistoria**

A vistoria foi realizada no dia 25/08/2023, quando foram colhidas as fotos e demais informações que compõem este laudo de avaliação.



**João Rogerio Carbonieri**  
Eng Civil – CREA 0601607663

## 7.2 Caracterização da Região

Os imóveis avaliados estão localizados em região comercial e residencial. Conta com os seguintes melhoramentos: rede de telefonia, energia elétrica, coleta de lixo, rede de água, esgoto e transporte coletivo. A situação geográfica dos imóveis será apresentada no Anexo I – Situação Geográfica do Imóvel Matr. 6932/6933.

## 7.3 Caracterização do Terreno

O terreno possui topografia plana com áreas de 371,40 m<sup>2</sup> conforme consta na matrícula 6932 e 371,40 m<sup>2</sup> conforme consta na matrícula 6932 do CRI de Assis/SP. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas municipais.

## 7.4 Caracterização das Edificações e/ou Benfeitorias

Sobre os terrenos acima identificados existe edificado um prédio comercial de alvenaria com 351,00 m<sup>2</sup> de construção.

# 8 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADOS

## 8.1 Terreno

Para avaliação do terreno, será adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** que consiste na pesquisa de lotes situados na região geoeconômica do avaliando, que possuam uma similaridade em suas características. Estes elementos da pesquisa passarão por processo de homogeneização recomendado pelas Normas de Avaliações, visando corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos da pesquisa de mercado, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. São eles: localização, atualização, fonte, topografia, testada, profundidade, etc., considerados para que os elementos sejam passíveis de comparação, não obstante a similaridade já pré-selecionada na pesquisa. Para o processo de homogeneização, será adotado o programa **AVALURB** que segue as orientações das Normas de Avaliações.



**João Rogerio Carbonieri**  
Eng Civil – CREA 0601607663

## 8.2 Benfeitorias

No que se refere às benfeitorias, utilizou-se a tabela CUB Sinduscon, de acordo com o padrão do imóvel.

O valor das benfeitorias será calculado através da seguinte fórmula:

$$V_B = A_B \cdot V_U \cdot (1 - R)^n$$

Onde,

$V_B$  = Valor da Benfeitoria

$A_B$  = Correspondente à Área Construída equivalente

$V_U$  = Valor Básico Unitário (m<sup>2</sup>)

$R$  = Razão de Depreciação

$n$  = Idade Aparente

## 8.3 Valor do Imóvel

O Valor do Imóvel resulta da soma simples do Valor do Terreno mais o Valor das Benfeitorias, ou seja:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde,

$V_I$  = Valor do Imóvel

$V_T$  = Valor do Terreno

$V_B$  = Valor da Benfeitoria

## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 Valor unitário adotado

Optou-se por adotar o valor médio estimado pelo modelo estatístico, pois se entendeu que não há outras variáveis relevantes na formação do valor, que ainda não estejam contempladas. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação será de R\$ 218,36/m<sup>2</sup>.



fls. 134

**João Rogério Carbonieri**  
Eng Civil – CREA 0601607663

## 9.2 Determinação do valor do terreno

Considerando que a edificação encontra-se construída nos dois terrenos, os cálculos serão efetuados como se fossem um só terreno, conforme metodologia apresentada no item 8 do LAUDO e memória de cálculo apresentada no Anexo III - Elementos de Pesquisa/ Memória de Cálculo dos Imóveis das Matr. 6932 e 6933, o valor do terreno resulta:

$$V_T = \text{R\$ } 162.197,81$$

## 9.3 Determinação do valor da benfeitoria

Considerando-se que a benfeitoria se enquadra no tipo “padrão normal” da tabela CUB Sinduscon SP, com o valor unitário fixado em:  $V_U = \text{R\$ } 1.964,98$  (07/2023):

$$V_B = 351,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.964,98 \times 0,50 \times (1 - 0,015)^{30}$$

$$V_B = \text{R\$ } 219.140,25$$

## 9.4 Valor de mercado

O Valor do Imóvel será igual à soma dos fatores Terreno mais Benfeitorias, portanto:

$$V_I = V_T + V_B$$

$$V_I = \text{R\$ } 162.197,81 + 219.140,25$$

$$V_I = \text{R\$ } 381.338,06$$

Aproximando-se dentro da permissão normativa (1% de variação) tem-se:

$$V_I = \text{R\$ } 380.000,00 \text{ (Trezentos e oitenta mil reais)}$$

