

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AVARÉ-SP.

REF. PROC. Nº 1004425-30.2018.8.26.0073

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, engenheiro, CREA nº 5060511386/D, C.P.F. 081.728.588-17, com endereço profissional à Rua coronel Coutinho nº1204, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos de Execução de Título Extrajudicial, em que Francisco Fernandes Pinto Neto, promove em face de Wanderlei José Wilhelms, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., apresentar o Laudo de Avaliação referente ao imóvel descrito às fls. 445, correspondente ao Lote 7, quadra "C", do loteamento Jardim Botânico, objeto da matrícula nº 90.084, do O.R.I de Avaré.

Outrossim, solicito de Vossa Excelência autorizar a expedição do competente mandado de levantamento dos honorários, depositados às fls. 502 e 5055, conforme o Formulário – MLE, em anexo.

**Termos em que,
Pede deferimento.**

Avaré, 27 de setembro de 2024.

Alcides Sampaio Junior

CREA 5060511386
CRECI 240233

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo: **1004475-30.2018.8.26.0073**

Nome do beneficiário do levantamento: **Alcides Sampaio Junior**

CPF/CNPJ: **081 728 588-17**

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

Terceiro

Tipo de levantamento: Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **Fls. 502 e 505**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 4.350,00**

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **Alcides Sampaio Junior**

CPF/CNPJ do titular da conta: **081.728.588-17**

Banco: **Banco do Brasil**

Código do Banco: **0001**

Agência: **0203-8**

Conta nº: **388-3**

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações: **Perito Avaliador**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por determinação do Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Avaré-SP.

Requerente: Francisco Fernandes Pinto Neto.

Requerido: Wanderlei José Wilhelms.

2. SUMÁRIO EXECUTIVO

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, Engenheiro, com registro no CREA/SP Nº 5060511386, CRECI 240233, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções nºs 218/73 e 345/90 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de laudos Periciais Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresento o laudo que segue.

3. NORMAS TÉCNICAS

Os laudos apresentados por este Perito são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução nº 07 do CONMETRO, de 24/08/1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 – Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos

NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil

NBR 12.721 – Avaliação de Custos de Construção para incorporação Imobiliária e outras disposições.

4. OBJETIVO

O presente trabalho foi desenvolvido para instruir esse Juízo, na parte pericial, onde será realizada a vistoria sobre o imóvel pertencente aos requeridos e objeto da lide, com a finalidade de apurar o real e atual valor de mercado, em consequência da Penhora, que constitui o total do imóvel.

Não é objeto deste Laudo, análise de averbações, incidentes ou qualquer tipo de restrições sobre o imóvel objeto deste trabalho.

O Engenheiro responsável por este trabalho, não tem nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com as partes.

A utilização dos resultados obtidos neste trabalho, sua transferência física ou verbal, parcial ou total, para outros, só poderá ser efetuada após autorização por escrito do responsável pela elaboração do mesmo.

5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO

5.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, tomaram como base cópia dos documentos de fls. 445 dos autos.

Imagem da localização da propriedade



5.3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme consta nos autos às fls. 445, segue abaixo a descrição do imóvel objeto desta avaliação:

Lote nº 7 da Quadra "C", do Loteamento Jardim Botânico, situado em Avaré-SP, fazendo frente para Rua Francisco Pereira Leite Sobrinho, medindo 14,00 metros; pelo lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confronta com o lote 08, medindo 25,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote 06, medindo 25,00 metros; e pelos fundos com o lote 12, medindo 14,00 metros, encerrando a área total de 350,00m², cadastro municipal 4.548.007-00, objeto da Matrícula 90.084 do C.R.I. de Avaré-SP.

5.4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel situa-se na zona urbana do município de Avaré, em local de predominância residencial, padrão médio alto, não existindo tendências de modificação a curto e médio prazo.

Os aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local são positivos. As posturas legais para o uso e ocupação do solo estão em pleno acordo com o uso urbano, sem restrições físicas e ambientais condicionantes do aproveitamento.

O local possui topografia plana é dotado de toda infraestrutura pública como, via com pavimentação asfáltica, passeio público, iluminação pública, energia elétrica, internet, rede de água, rede de esgotamento sanitário, coleta de lixo, entre outros, fornecidos pela municipalidade.

6. VISTORIA

No dia 19/09/2024, conforme havíamos agendado, efetuei a vistoria técnica no local, onde fui recebido pela esposa do requerido, Sra. Eliandra, que após minha identificação e informar o objetivo dos trabalhos, entrou em contato com o requerido Sr. Wanderlei e em seguida permitiu a entrada no imóvel para vistoria.

Informo, ainda, que a parte requerente não compareceu para acompanhar a vistoria.

Edificações: Trata-se de imóvel com área edificada de 208,00m², contendo garagem para 02 veículos (forro de gesso), 01 quarto grande, 01 quarto pequeno, banheiro, despensa (todos com forro laje), área gourmet com churrasqueira, balcões com armários (forro gesso), todos os ambientes com revestimento cerâmico no piso, fechamento em esquadrias de alumínio e vidros temperados e, na área externa, piscina em vinil, com revestimento de pedras São Tomé, ao redor.

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Os laudos apresentados por este Perito são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui pelo método comparativo direto de mercado **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.**

Tabela 1 – classificação dos laudos de avaliação quanto a fundamentação

	GRAU		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 2 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	≥3(K+1) e no mínimo 5	18	≥ 5	14		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Majoria	15	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos danos de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Majoria	10	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações						
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais						3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	2		
			2		1		
9		Matrícula	4				

	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização		4		2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2	Levantamento topográfico			
		Levantamento topográfico					

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I e II.

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** – “Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por interferência estatística, respeitados os graus de fundamentação. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário”.

As características que influenciaram na composição do valor unitário de terreno, na região do imóvel avaliando, foram as seguintes:

- **Área Total** – analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor unitário do terreno é inversamente proporcional à dimensão do mesmo, ou seja, quanto maior a área, menor o seu valor unitário; classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em R\$/m²;
- **Valor Unitário** – o valor unitário é a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/m².

- **Ocupação** – Esta variável visa determinar o tipo de utilização do imóvel. Sendo:
 - 1 – Residencial;
 - 2 – Comercial;
 - 3 – Misto.

8.1 Cálculo do Valor Unitário da área territorial

Para se determinar o valor do bem objeto deste laudo, efetuei pesquisas no mercado imobiliário na cidade de Paranapanema, Itaí, Avaré e veículos de busca, onde obtive os seguintes valores:

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES:

	Área m ²	Valor	VUB	FAM	FB	FF	VUV	FA	FL	FT	FI	FG	FFr	Fesq	Fos	FH	DH
1	348	200.000,	574,71	1,00	1,00	0,95	545,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 545,98
2	360	260.000,	722,22	1,00	1,00	0,95	686,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 686,11
3	325	240.000,	738,46	1,00	1,00	0,95	701,54	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 701,54
4	364	260.000,	714,29	1,00	1,00	0,95	678,58	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 678,58
5	364	300.000,	824,18	1,00	1,00	0,95	782,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 782,97
6	378	260.000,	687,83	1,00	1,00	0,95	653,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 653,44

Legenda:

VUB = valor unitário bruto

FAM = fator atualização monetária / locação

FB = fator benfeitoria

FF = fator fonte

VUV = valor unitário de venda

DH = dado homogeneizado

FA = fator de área

FL = fator local

FT = fator topografia

FI = fator infraestrutura

FG = fator gabarito

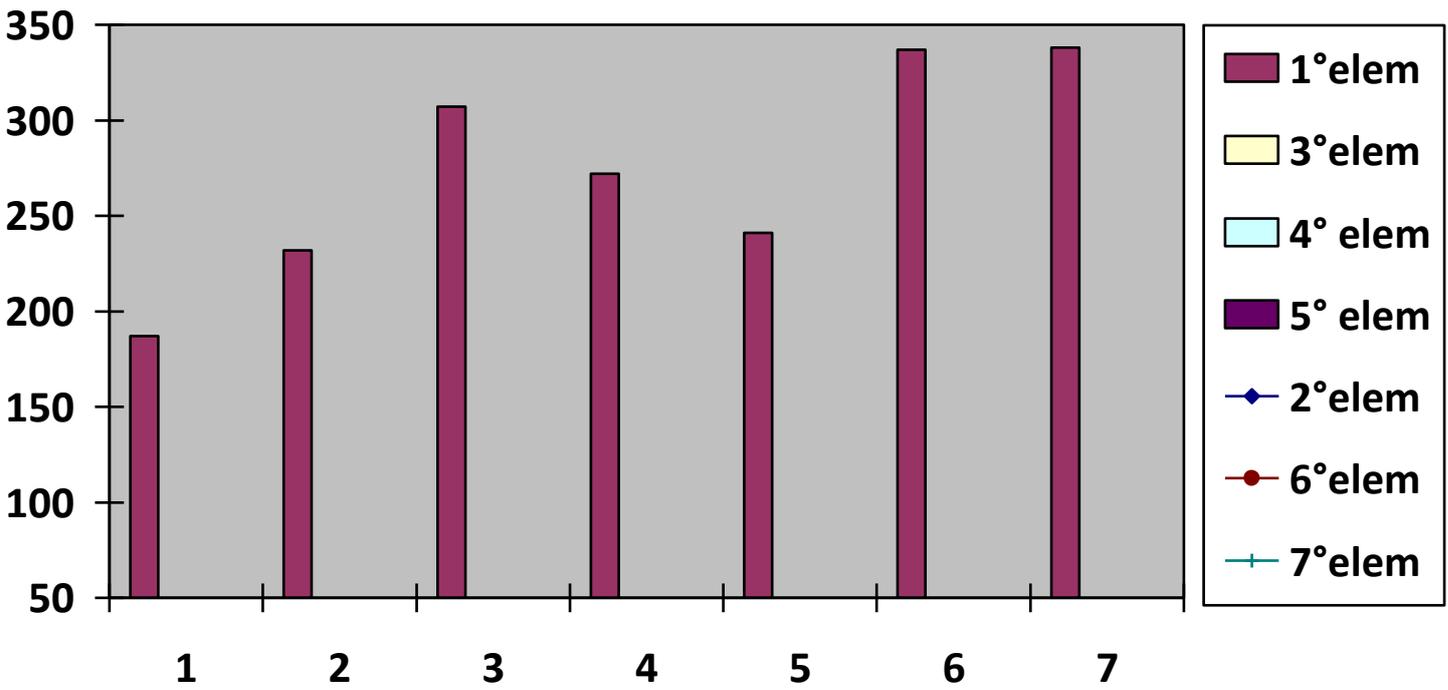
FFR = fator frente

FPR = fator profundidade

FPC = fator padrão construtivo

FOS = fator consistência solo

FH = fator de homogeneização



O Valor médio do m² alcançado foi de **R\$ 674,77/m²**, portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\Sigma = \text{R\$ } 4.048,62 : 6 = \text{R\$ } 674,77/\text{m}^2$$

Limite máximo + 30% **877,20/m²**

Limite mínimo - 30% **472,34/m²**

Após a homogeneização dos valores, utilizei todos os itens por estarem dentro do intervalo de precisão.

O valor unitário encontrado é de R\$ 674,77/m².

Portanto, devido à localização e características do imóvel, já descrito no corpo deste Laudo, cheguei ao valor unitário, conforme descrito abaixo.

Vi- Valor do imóvel:

At – Área territorial

Vu – Valor unitário

Co – Coeficiente localização

Ct – Coeficiente topografia

8.2 - Cálculo do Valor do terreno

Para determinação do valor da área, aplica-se a seguinte equação:

VT = Valor territorial

At – Área territorial

Vu – Valor unitário

Co – Coeficiente localização

Ct – Coeficiente topografia

Ci – Coeficiente infra-estrutura

Substituindo-se na equação, os valores unitários do terreno:

T1- Valor do imóvel:

Vi = At x Vu x Co x Ct x Ci

Vi = 350,00m² x R\$ 674,77/m² x 1,05 x 1,00 x 1,00=

T1 = R\$ 247.978,00 (Duzentos e quarenta e sete mil, novecentos e setenta e oito reais)

8.3 – Valor das edificações

-Construção:

- $V_c = S_c \times V_u \times F_o$, onde:

- V_c = Valor da construção;

- S_c = Área construída;

- V_u = Valor unitário de construção, obtido da tabela de custos unitários básicos – CUB 07/2019 da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão 1,00 de H8-2N (casa padrão econômico), expresso em R\$/m².

- F_o = Fator de obsolescência, obtido da tabela dos coeficientes de depreciação de edificações, em função da idade $\Rightarrow D = 1 - \{[(i-5)/5] \times 7\%\}$, nesse caso, $D = 0,860$.

T2 - $V_c = S_c \times V_u \times F_o$;

- $V_c = 95,00/m^2 \times R\$ 2.248,34 \times 0,857$;

T2 = R\$ 183.049,00 (Cento e oitenta e três mil e quarenta e nove reais)

T2.1- Área de garagem

- $V_c = S_c \times V_u \times F_o$

- $V_c = 62,00 \times R\$ 1.660,96 \times 0,90 \times 0,857$

T2.1 = R\$ 79.428,00 (Setenta e nove mil, quatrocentos e vinte e oito reais)

T2.2 - Área de piscina e revestimento externo (Pedra São Tomé)

T2.2 = R\$ 80.000,00 (Oitenta mil reais)

CONCLUSÃO

Contudo, após todas as colocações, atribuímos os valores para o imóvel objeto deste trabalho em:

Valor total da avaliação

$$\Sigma = T1 + T2 + T2.1 + T2.2$$

$$\Sigma = R\$ 247.978,00 + R\$ 183.049,00 + R\$ 79.428,00 + R\$ 80.000,00$$

$$\Sigma = \text{TOTAL R\$ 590.455,00 (QUINHENTOS E NOVENTA MIL, QUATROCENTOS E CINQUENTA E CINCO REAIS)}$$

Data base 09/2024

Com base no trabalho elaborado, o imóvel foi avaliado adotando-se o valor médio e arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 7.7.1. – item a da NBR 14.653-1/2001.

9. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 44, folhas e anexos assinadas digitalmente

Este perito coloca-se a disposição de Vossa Excelência para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

**Termos em que,
Pede deferimento.**

Avaré, 27 de setembro de 2024.

Alcides Sampaio Junior
CREA 5060511386
CRECI 240233

ANEXOS

ANEXO I- METODOLOGIAS

A NBR 14653-2/11 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos preconiza os métodos de avaliação como:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
- Método Involutivo;
- Método Evolutivo;
- Método da Capitalização da Renda

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A NBR 14653-1/2001 apresenta a seguinte definição para o método em pauta:

“8.2.1... Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

1.1. Inferência estatística

A Inferência Estatística define como modelo de regressão aquele utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciadoras.

Pelo conceito empregado nas Inferências Estatísticas, as variáveis são características ou atributos observáveis em uma amostra, que em princípio, devem variar entre os elementos que a compõem.

Assim, as variáveis podem ser classificadas em:

- Variável dependente variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes;
- Variáveis independentes variáveis que explicam e dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.

As variáveis independentes podem ser classificadas em quantitativas ou qualitativas.

A variável quantitativa é aquela que está associada a uma característica que pode ser medida ou contada, podendo ser subdividida em discreta (números inteiros) ou contínua (valores fracionários).

A variável qualitativa é aquela proveniente de uma característica de qualificação e por isso não pode ser medida diretamente ou contada, podendo ser subdividida em nominal (independente, sem relação com outras) ou ordinal (mantém relação de ordem com outras).

A NBR 14653-2:2011, item 8.2.1, subitem 8.2.1.2.1 apresenta as seguintes definições adotadas para a utilização do referido método:

1.2. Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo: preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

1.3. Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao pólo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condições do negócio – à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

a) pelo emprego de tantas variáveis dicotômicas quantas forem necessárias, especialmente quando a quantidade de dados for abundante e puderem ser preservados os graus de liberdades necessários à modelagem estatística definidos nesta Norma (por exemplo, aplicação de condições booleanas do tipo "maior do que" ou "menor do que", "sim" ou "não");

b) pelo emprego de variáveis Proxy 4, por exemplo:

- custos unitários básicos de entidades setoriais, para expressar padrão construtivo;
- índice fiscal, índice de desenvolvimento humano, renda média do chefe de domicílio, níveis de renda da população, para expressar localização;
- coeficiente de depreciação para expressar estado de conservação das benfeitorias;
- valores unitários de lojas em locação para expressar a localização na avaliação de lojas para venda;

c) por meio de códigos ajustados, quando seus valores são extraídos da amostra com a utilização dos coeficientes de variáveis dicotômicas que representem cada uma das características. O modelo intermediário gerados dos códigos deve constar no laudo de avaliação (ver A.7);

d) por meio de códigos alocados construídos de acordo com A.6." O comportamento do mercado imobiliário depende simultaneamente de fatores endógenos – próprios do mercado e específicos dos bens e das relações entre compradores e vendedores, e de fatores exógenos – decorrentes de comportamento de outros mercados, em particular o financeiro, crises econômicas, que podem afetar o mercado imobiliário.

A investigação de modelos explicativos da formação de preços de mercado consiste em um processo analítico e interativo, que começa com o levantamento dos possíveis elementos de comparação para compor uma amostra representativa e com base neles identificar as suas principais variáveis, passando pela sua quantificação e verificação dos seus efeitos, concluindo pela interpretação e validação dos resultados.

4 Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia – Vários Autores – Editora Pini – 1ª Edição – Agosto/1998

As transformações utilizadas para linearizar o modelo de regressão devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.

1.4. Variáveis influenciantes:

- Área total - analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do terreno é inversamente proporcional à dimensão do mesmo, ou seja, quanto maior a área, menor o seu valor unitário, classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em alqueires;
- Área Privativa - analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do imóvel é inversamente proporcional à dimensão do mesmo, ou seja, quanto maior a área, menor o seu valor unitário, classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em alqueires;
- Localização ou Setor Urbano - caracteriza a região de ocupação, considerando a variável quantitativa, com códigos alocados da forma crescente ou dicotômica.
- Padrão de acabamento – valores especificados no estudo de “Valores de Edificações de imóveis” - Ibape /SP, classificada como variável quantitativa;
- Frente: analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do imóvel está relacionado com o a frente do terreno, classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em metros;
- Índice fiscal – índice estabelecido pelas Prefeituras para que determina os valores em reais do m² das faces de quadra pelo nome do logradouro, pelo número do setor e da quadra, variável quantitativa está expresso em R\$;
- Topografia- analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do imóvel é maior em terrenos planos, como variável dicotômica, 1 para terrenos planos e 2 para terrenos com declive ou aclave;
- Valor unitário - é a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/m²;
- Valor total - a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/m²;

1.5. Tratamento por Fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes ao avaliando, estabelece-se uma situação paradigma, homogênea os elementos através do ajuste por fatores assim determina o Valor unitário do terreno.

2. Método Involutivo

A NBR 14653-1/2001 apresenta a seguinte definição para o método em pauta:

“8.2.2... 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 de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.”

3. Método Evolutivo

A norma NBR 14653-2/11, item 8.2.4, tem a seguinte redação:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo da reedição da benfeitoria

FC é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método Involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação...”

4. Método da Capitalização da Renda

A norma NBR 14653-1/01, item 8.2.4 tem a seguinte redação:

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.”

5. Cálculo da Benfeitoria

Os valores unitários das benfeitorias foram extraídos do estudo publicado pelo IBAPE – SP, com base em índices

publicados pela PINI relativos ao padrão construtivo R8N – CUB utilizando-se a tabela de conversão de “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”:

O estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002**, editada pelo a Associação Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP e atualizado em novembro/2006 e fevereiro/2007.

De acordo com o referido estudo destaca-se as seguintes premissas:

- Classificação das Edificações e Tipologia construtiva
- Tabela de Valores unitários de acordo com a classe
- Depreciação pelo Obsoletismo e pelo Estado de Conservação - FOC

A depreciação é feita através de adequação do método Ross/Heideck que considera o estado de conservação com a idade referencial.

TABELA SINDUSCON/SP

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.008,55	53,61
Material	817,43	43,45
Despesas Administrativas	55,35	2,94
Total	1.881,33	100,00

(*) Encargos Sociais: 142,95%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2024 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês
R-1	1.853,67	0,31	R-1 2.248,34	0,29	R-1 2.745,90	0,32
PP-4	1.737,01	0,33	PP-4 2.147,08	0,36	R-8 2.226,55	0,36
R-8	1.660,96	0,37	R-8 1.881,33	0,36	R-16 2.412,17	0,41
PIS	1.280,25	0,31	R-16 1.829,04	0,37		

(*) 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, agosto de 2024 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	2.189,28	0,45	CAL-8 2.319,49	0,45
CSL-8	1.889,24	0,41	CSL-8 2.038,11	0,40
CSL-16	2.518,76	0,41	CSL-16 2.713,23	0,40
RP1Q	1.982,95	0,27		
GI	1.075,15	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

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
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

PARÂMETROS UTILIZADOS COMO COMPARATIVO E INFORMAÇÃO

2 Imóveis à venda em Jardim Botânico, Avaré – SP



📷 13 fotos

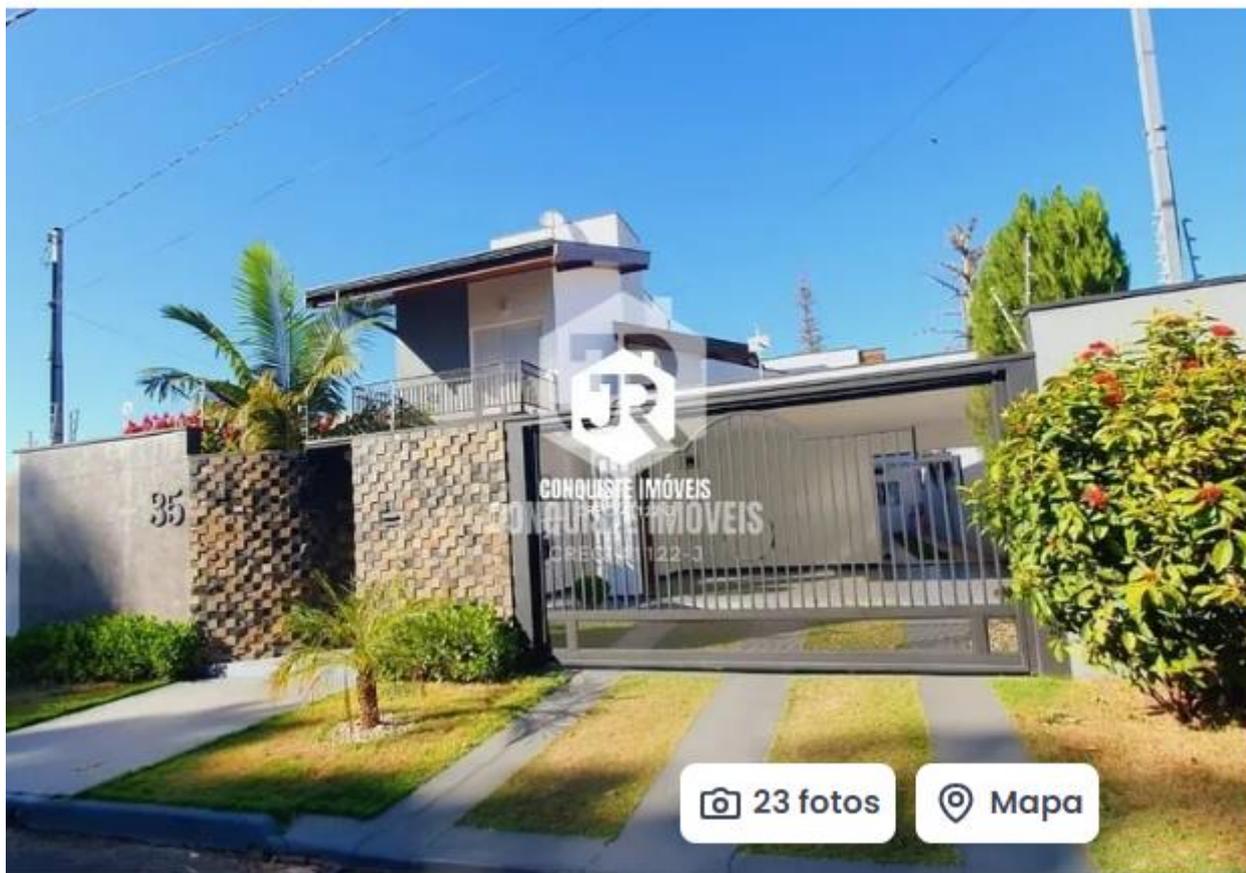
📍 Mapa

Casa com 3 Quartos à Venda, 219m²Jardim Botânico, Avaré - SP

- 219 m²
- 3 Quartos
- 2 Banheiros
- 3 Vagas

- Churrasqueira
- Aceita animais
- Espaço gourmet
- Armário na cozinha
- Closet
- ...

R\$ 1.100.000



Casa com Quarto à Venda, Jardim Botânico, Avaré - SP

- 10 m²
- 1 Quarto
- 2 Banheiros
- 2 Vagas
- Conexão à internet

R\$ 1.250.000

Imobiliária Estoril

3 Casas à venda Jardim Botânico, Avaré - SP

Home > Imóveis > À venda > Casas > Avaré > Casas à venda Jardim Botânico, Avaré - SP



CA0010-ESTO



Casa

Jardim Botânico - Avaré - SP

2 Quartos • 1 Banheiro

Venda

R\$ 1.000.000



CA0008-ESTO



Casa

Jardim Botânico - Avaré - SP

2 Quartos • 1 Suíte • 2 Vagas

Venda

R\$ 1.000.000



CA0331-ESTO



Casa

Jardim Botânico - Avaré - SP

202 m² • 3 Quartos • 3 Suítes
• 1 Banheiro • 3 Vagas

Venda

R\$ 1.390.000

Adilson imóveis

Detalhes do Imóvel

Terreno para Venda, Avaré / SP, bairro Jardim Botânico, terreno 348,00 m²



R\$ 200.000,00

Código: 2318

Área Terreno: 348,00 m²



R\$ 260.000

Terreno, 360 m²

Jardim Botânico, Avaré - SP

Área do terreno: 360 m²

o quartos

o

sem vaga

Ver Detalhes

Dorico imóveis

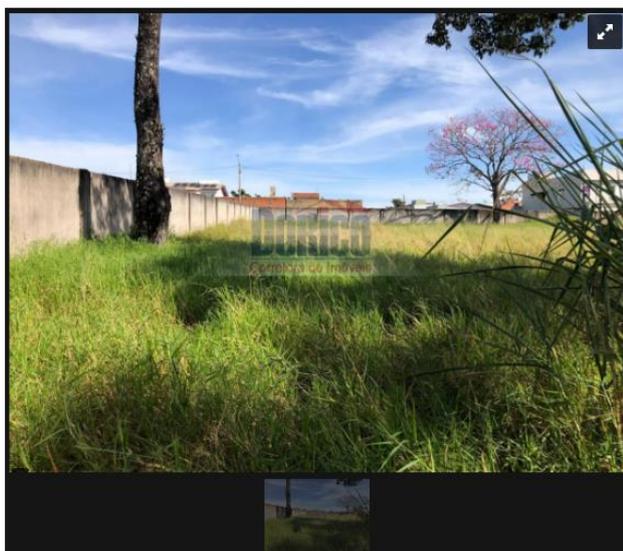
TERRENO PARA VENDA, AVARÉ / SP

bairro Jardim Botânico, área total 325,00 m²

R\$ 240.000,00

→ Área Total 325,00

Inicial > Venda > Terreno > Avaré > Jardim Botânico > Terreno para Venda, Avaré / SP por R\$ 240.000



Compartilhar:



Código: 1314

Bairro: Jardim Botânico

Área Total: 325,00 m²

Terreno Frente: 13,00 Metros

Terreno Fundo: 25,00 Metros

Fale agora Conosco

Nome

E-mail

Telefone

Olá! Achei esse imóvel através do site www.doricoimoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

7779 repita:

ENVIAR

Projet Imóveis



1 Terreno de 364 m² Jardim Botânico - Avaré, à venda por R\$ 2...

Home > Imóveis > Avaré > Terreno de 364 m² Jardim Botânico - Avaré, à venda por R\$ 260.000



TE002I-PROI



Terreno

Jardim Botânico - Avaré - SP

364 m²

Venda

R\$ 260.000

Imobiliária Siga

REF: 735 – Terrenos

Jardim Botânico – Avaré – SP



Venda

R\$ 300.000,00

Padrão

■ Área terreno: 364,00 m

Valores informados e disponibilidade sujeitos a alterações sem prévio aviso



Fale com o Corretor

Cidade Imóveis

Fotos Mapa

Home > Imóveis > Lote / Terreno à venda em Jardim Botânico 2 - Avaré Cód.568

Lote / Terreno em Jardim Botânico 2 - Avaré

378m² Terreno

Dimensões do Lote/Terreno: 15,11x24,62

Comprar R\$ 260.000


João Arruda
CRECI 66938

WhatsApp

FALE COM O CORRETOR

AGENDAR UMA VISITA

SIMULE O FINANCIAMENTO

COMPARTILHAR



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Visão externa do imóvel com frente para Rua Francisco Pereira Leite Sobrinho





Pergolado de vidro junto ao portão da garagem



Vista da garagem





Acesso da residência para área de lazer e garagem



Área gourmet com balcão, churrasqueira e armários







Portas de acesso ao banheiro e despensa



Banheiro e despensa





Cômodo grande



Cômodo pequeno



Área de piscina, com revestimento em pedra São Tomé





