

359  
2

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

No transcorrer deste trabalho, serão utilizados os critérios evidenciados nas "Normas para Avaliações e Perícias de Engenharia" - Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos - 14.653-2" adotado pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, com nível de precisão normal.

## II - INTRODUÇÃO

### Das Definições

**Valor de Mercado** - É o valor pelo qual se realizaria uma transação de venda e compra espontaneamente entre as partes desejosas, mas não obrigadas, ambas perfeitamente conhecedoras dos bens em avaliação e do mercado, como bem explica o Engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, em sua tese apresentada no Primeiro Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações, assim resumido na parte referente a noção de valor e preço.

Evidentemente, não pode haver uma definição precisa de que seja valor, eis que é ele resultado de muitos fatores na maior

3

3

parte das vezes de origem psicológica. “Fundamentalmente, porém, é ele dado por venda feita entre um vendedor desejoso e um comprador desejoso, ambos inteiramente a par das possibilidades econômica da coisa negociada”.

Entre as inúmeras espécies de valor: **valor estimativo - valor para alguém - valor histórico - valor de mercado**, etc. interessam em avaliação o **VALOR DE MERCADO**.

**Avaliação:** É a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre um imóvel.

**Lote:** É uma porção de terreno, com frente para vias públicas ou particulares, em condições de ser aproveitado de imediato, para fins urbanos.

**Método Comparativo:** É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através de comparação similar.

**Método dos preços de custos de reprodução das benfeitorias:** Por este método, como a própria denominação indica, o avaliador trabalha exclusivamente com os custos de reprodução das benfeitorias. É o processo mais usualmente adotado na avaliação de imóveis, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, inclusive aqueles de rara comercialização. No caso presente, será lançando mão de valor unitário, - tabelado por metro quadrado, através os custos de edificações, levando em considerações os vários fatores que possam influenciar no custo final.

**Benfeitoria:** É qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se possa retirá-lo sem destruição, fratura, dano ou modificação.

**Vistoria:** É para fins desta Norma - exame circunstanciado e descrição de um imóvel, objetivando sua avaliação.

É o exame onde se classifica o objeto da avaliação em relação ao universo a que pertence à propriedade e para isso, é passo fundamental a vistoria do imóvel.

O objetivo da vistoria é o real conhecimento, por parte do avaliador, de todos os aspectos positivos e negativos do imóvel em estudo.

A vistoria quando não permitida pode ser substituída por informações seguras e confiáveis, como exemplo, pelo síndico, pelo zelador, por organizações imobiliárias, enfim por pessoas que conhecem o estado atual do imóvel.

### **III – OBJETIVO DO LAUDO**

Tem como objetivo o presente laudo de avaliação, vistoriar, analisar, dar buscas, estudar, pesquisar, no sentido de apurar o **real valor de mercado de um apartamento de nº 211 do bloco 2, do Condomínio Residencial Portal da Baronesa, em Piracicaba.**

## **IV – MÉTODOLOGIA AVALIATORIA**

Existem dois métodos de avaliação para o imóvel avaliando, o Método da Reprodução e o Método Comparativo Direito.

### **Método da Reprodução:**

O valor do imóvel é determinado pelo custo de reprodução da construção, levando em consideração fatores de ajuste: depreciação, idade aparente, estado de conservação e manutenção, etc.

### **Método Comparativo:**

O valor do imóvel é determinado pela comparação com oferta de imóvel no mesmo empreendimento, através de anúncio em site de organizações imobiliárias.

### **Metodologia Aplicada:**

Será aplicado o Método Comparativo Direto, visto existir números de elementos de ofertas a venda suficientes para obtenção com precisão o valor de mercado do imóvel avaliando.

## **DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO Nº 211– Bloco 2 – 1º andar**

Possuindo: Sala de visitas dois ambientes, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha, lavanderia, área de serviço, uma vaga de garagem coberta determinada.

652  
330  
5**Características do Imóvel:****Classe:** Residencial**Tipo:** Apartamento**Andar:** 1ª**Apto:** 211**Bloco:** 2**Endereço:** Rua Baronesa Dona Rita, nº 238**Bairro:** Nova América - Piracicaba**Elevador:** não possui**Apto por andar:** 4**Pavimentos:** 4**Padrão construtivo:** Simples**Área total do empreendimento =** 2.234,15 m<sup>2</sup>**Área total de construção =** 58,98 m<sup>2</sup>**Idade aparente =** 35 anos**Vida Referencial –** 60 anos**Estado de conservação e manutenção:** Necessitando de reformas simples e importantes.**Reforma:** Não houve.**Classificação:** RESIDENCIAL/APARTAMENTO/PADRÃO-SIMPLES/SEM ELEVADORES**Custo atual R-8N - Custo/m<sup>2</sup> de Reprodução =** Site Sinduscon sp

O CUB representativo da construção paulista (R8-N) ficou em R\$ 1.500,76 por metro quadrado em setembro de 2020.

*Handwritten signature/initials*

**ANEXO – Padrão da construção-Tabela IBAPE-SP**

**Valores de Edificações**

**1.3.2 PADRÃO SIMPLES**

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



| Padrão                | Intervalo de índices - P <sub>c</sub> | Intervalo de índices - P <sub>c</sub> |                |                |
|-----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------|----------------|
|                       |                                       | Mínimo                                | Médio          | Máximo         |
| 1.3.2- Padrão Simples | Sem elevador<br>Com elevador          | 1,072<br>1,088                        | 1,266<br>1,470 | 1,500<br>1,580 |

36



IMAGEM – Google aerth – em contorno amarelo localização do Condomínio Residencial Portal Baronesa, no bairro Nova America.

*Handwritten signature/initials*

*Handwritten signature/initials in blue ink.*

**DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Foto nº 01 – Vista do condomínio da via pública.



Foto nº 02 – Vista das garagens dos aptos do condomínio

*m62*  
*5*



Foto nº 03 – Garagem apto 211



Foto nº 04 – Vista entrada do bloco do avaliando

*deja*

363  
2/5



Foto nº 05 – Vista da área de lazer do condomínio.



Foto nº 06 – Vista geral dos Blocos do condomínio

AB

26/05/15



Foto nº 07 – Vista da Cozinha do apto



Foto nº 08 – Vista da Cozinha do apto

deja

365/5



Foto nº 09 – Vista Sala de visitas do apto



Foto nº 10 – Vista de um dos dormitórios

13

366/5



Foto 11 – Vista dormitório com A.E.



Foto nº 12 – Vista banheiro

deja

## V – AVALIAÇÃO

### Método Comparativo Direto:

Através de site de Organizações imobiliárias da cidade de Piracicaba, foram coletados alguns anúncios atuais de apartamento à venda no Condomínio Ed. Residencial Portal da Baronesa, no bairro Nova América em Piracicaba, como seguem:

#### Elemento nº 01 – Anúncio site – Vila Real



Rua Baroneza Dona Rita - Nova América, Piracicaba - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 60m<sup>2</sup>**  
 60 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga  
 Piscina Churrasqueira Condomínio fechado  
**R\$ 160.000**  
 Condomínio: R\$ 280

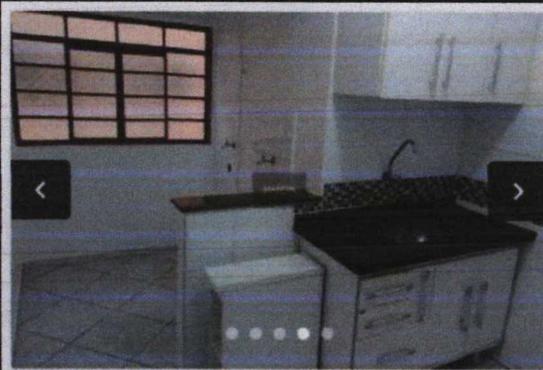
#### Elemento nº 02 – Anúncio Site – Vila Real



Visualizado  
 Rua Baroneza Dona Rita, 238 - Nova América, Piracicaba - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 52m<sup>2</sup>**  
 52 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga  
 Piscina Jardim Quadra poliesportiva Condomínio fechado Espaço gourmet  
**R\$ 119.000**  
 Condomínio: R\$ 330 TELEFONE ENVI

*no 5*

**Elemento nº 03 – Anúncio site – Vila Real**



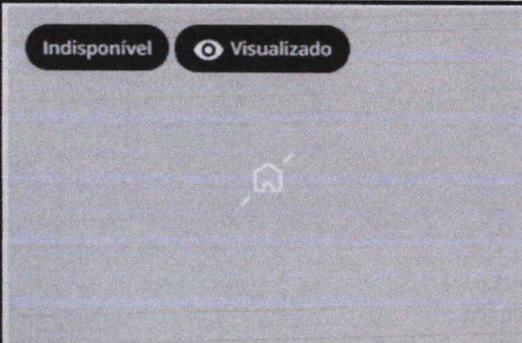
Nova América, Piracicaba - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 54m²**  
 54 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

**R\$ 140.000**  
 Condomínio: R\$ 300

**TELEFONE**

**Elemento nº 04 – Anúncio site – Vila Real**

**Indisponível** **Visualizado**



Nova América, Piracicaba - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 60m²**  
 60 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Área de serviço

**R\$ 130.000**  
 Condomínio: R\$ 340

**AVISE-ME**

**Elemento nº 05 – Anúncio site Imobiliária Pedroso Imobiliária Pedroso**  
**Apto Cond. Residencial Portal de Baronesa – Nova América**





V5 =- R\$ 155.000,00

**Média aritmética do elementos pesquisados:**

$$Ma = \sum \frac{(160.000,00 + 119.000,00 + 140.000,00 + 130.000,00 + 155.000,00)}{5}$$

5

$$Ma = 140.800,00$$

**Média saneada:**

Considerando o intervalo de confiança de:

$$+ 30\% = 183.400,00$$

$$- 30\% = 98.560,00$$

Logo, como não existem elementos discrepantes, a média saneada será a própria média final, assim o valor básico para apto no condomínio será R\$ 140.800,00

**VALOR DO APTO AVALIANDO:**

Desta forma, o valor final do apartamento será:

Vfa = 140.800,00

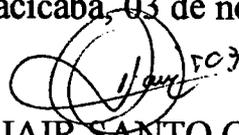
**Vfa= R\$ 140.800,00**

**(CENTO E QUARENTA MIL, OITOCENTOS REAIS)**

**V- ENCERRAMENTO:**

Dá-se por encerrado o presente laudo de avaliação, contendo 18 folhas digitadas, 12 fotos, 1 imagem, salvas em PDF, assinada digitalmente.

Piracicaba, 03 de novembro de 2020.

  
DEJAIR SANTO CRISTO BORTOLETTO

Perito Judicial