

LAUDOS CERTIFICADOS **“20 ANOS”**

**EXMO SR DR JUZ DE DIREITO DA 2<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
AMERICANA-SP**

**PROCESSO 1007154.29.2022.8.26.0019**

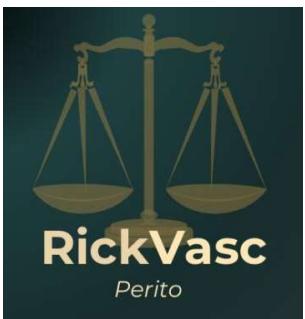
**AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA**

**Ricardo José Antunes de Vasconcellos,**

perito avaliador, inscrito no CRECI 49.182, nomeado perito avaliador por este Juízo, com escritório à Avenida Marechal Rondon, 700 – Sala 402 Jardim Chapadão – CEP 13.070-172 em Campinas, Estado de São Paulo RG SSP-SP 12.794.514 e CPF/MF 066.647.668-33, vem APRESENTAR o LAUDO bem como os estudos que dão suporte aos valores concluídos.

Este trabalho está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de qualquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre o título de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores. O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das



## LAUDOS CERTIFICADOS **“20 ANOS”**

partes, vendedores e compradores / locadores e locatários estarem desejosos de vender, comprar ou locar, mas não compelidos, estando, portanto, o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores / locadores e vendedores / locatários, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel, seja para venda ou locação. Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados. O valor encontrado está condicionado à base do mercado de específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência dele no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado. O presente trabalho foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas NBR 14653 – 1-2-3-4 e recomendações de associações de classe como IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que após análise julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.

Declaro que não tenho nenhum vínculo com os proprietários do bem avaliado, bem como com os solicitantes, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.



LAUDOS CERTIFICADOS **“20 ANOS”**

## LIQUIDEZ

De acordo com as características do imóvel avaliado, quanto à localização, topografia e aproveitamento, bem como o comportamento do mercado imobiliário local, observa-se que sua colocação no mercado teria absorção normal.

## VALORES RESULTANTES

O valor resultante retrata o valor praticado no mercado imobiliário local, considerando-se todos os fatores que influenciaram na composição do valor, com maior incidência de fatores corretivos para equivalência de tamanho, topografia, localização, tipo de terra e aproveitamento em relação às amostras utilizadas. Coletados elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel com a mesma tipologia.

O assessoramento foi conduzido por corretores especializados, e os valores apurados estão diretamente condicionados às condições do mercado específico vigente, aos materiais empregados na construção e à manutenção do imóvel em seu estado atual. Ressalta-se que esses valores podem sofrer alterações futuras, dependendo de eventuais mudanças no estado de conservação do bem ou nas condições de mercado. O presente laudo foi elaborado com base nos mais altos padrões de rigor técnico, conforme estabelecido pelas NBR 14653-1, 2, 3 e 4, e seguindo as recomendações de entidades de classe, como o IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).



LAUDOS CERTIFICADOS **“20 ANOS”**

## CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO

### OBJETIVO:

A presente avaliação tem como finalidade determinar o valor de mercado para venda / locação dos imóveis descritos, de acordo com as diretrizes da **NBR 14.653**

### Critérios

Para expor de forma clara a posição do perito nesta avaliação, seguem algumas ponderações objetivas que considero pertinentes.

Este processo exige que o perito atribua um valor de mercado aos imóveis em questão (venda ou locação), conforme descritos neste laudo. A avaliação de um bem imobiliário consiste na aferição de diversos fatores econômicos relacionados à propriedade avaliada, baseada na análise de dados relevantes, levando em conta o momento específico em que a avaliação é realizada. Em resumo, trata-se de uma opinião profissional fundamentada em pesquisas e análise de informações.

### Metodologias aplicáveis:

#### Métodos diretos:

##### 1. Método Comparativo de Dados de Mercado, aqui aplicado:

Este método determina o valor do imóvel por meio da comparação com dados de mercado de propriedades com características semelhantes, considerando tanto fatores intrínsecos (localização, topografia, formato do terreno, geologia, qualidade dos materiais, mão de obra empregada, estado de conservação, entre outros) quanto fatores extrínsecos (condições legais, sociais, políticas e



## LAUDOS CERTIFICADOS "20 ANOS"

econômicas do local). Para sua correta aplicação, é essencial dispor de um conjunto estatisticamente representativo de dados do mercado imobiliário da região.

### 2. Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias:

Baseia-se nos custos estimados para reproduzir o imóvel avaliado, considerando orçamentos de materiais e mão de obra, além do desgaste físico e obsolescência funcional das benfeitorias.

### Métodos Indiretos:

#### 1. Renda:

Neste método, o valor do imóvel é calculado com base na capitalização presente de sua renda líquida, real ou projetada, considerando o período de capitalização e a taxa de desconto.

#### 2. Evolutivo:

Consiste em somar os valores dos componentes individuais do imóvel, como o valor do terreno, custo médio de construção, reformas e benfeitorias. Após essa soma, aplica-se uma depreciação conforme a idade do imóvel.

#### 3. Involutivo:

Baseia-se na viabilidade técnico-econômica do imóvel, avaliando seu valor potencial com base no aproveitamento hipotético do terreno. A avaliação considera a receita provável da comercialização de um empreendimento futuro, descontando as despesas necessárias para transformar o terreno em unidades comercializáveis, incluindo taxas financeiras e operacionais.



LAUDOS CERTIFICADOS **“20 ANOS”**

### **Fórmula de Oscar Olave - Método Inolutivo Simplificado:**

Utiliza a seguinte equação, conforme Nasser Junior (2013):

$$X = S(1 - K) \cdot q - D_t + L \cdot X = \frac{S(1 - K) \cdot q - D_t}{1 + L} \cdot X = 1 + L \cdot S(1 - K) \cdot q - D_t$$

Onde:

- **X:** Valor da gleba bruta;
- **S:** Área total da gleba;
- **K:** Percentual da gleba destinado a áreas de circulação, verdes e institucionais;
- **q:** Valor médio por metro quadrado dos lotes circunvizinhos;
- **L:** Lucro do empreendimento;
- **D<sub>t</sub>:** Despesas totais de urbanização e implantação.
- **FÓRMULA:** Valor do lote x 0,456 / 1,30 (que é lucro do empreendedor)

### **FATORES**

#### **Tratamento por fatores na avaliação de imóveis urbanos:**

A aplicação de fatores de homogeneização visa tornar comparáveis os dados coletados, sendo esta etapa crucial para a avaliação. Esses fatores podem ser obtidos de forma matemática ou em campo. Abaixo estão os principais fatores de homogeneização:

**Fator de Oferta (F<sub>o</sub>):** 0,80 a 0,90

**Fator Oferta (FO):** Considerando o mercado imobiliário atual, estima-se que a venda à vista ou locação de um imóvel possa resultar em um



## LAUDOS CERTIFICADOS "20 ANOS"

desconto de aproximadamente 10% / 20% sobre o valor de mercado. Este fator, denominado Fator Oferta (FO), reflete a vantagem proporcionada ao vendedor pela liquidez imediata da transação, e pode variar dependendo de características específicas do imóvel e do mercado local.

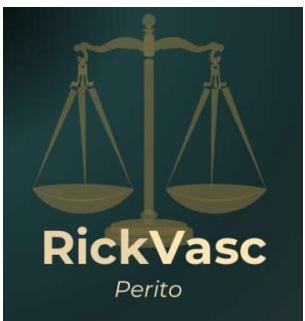
### **Fator de Atualização (Fa):**

Atualiza o valor de uma transação passada para o momento da avaliação, ou aplica-se o Fator de Redução de Preço (Fv) para calcular o valor à vista de uma compra a prazo.

### **Fator de Localização (FL):**

Ajusta as variações de valor decorrentes da localização do imóvel. Pode ser obtido por planta genérica de valores, informações fiscais ou experiência profissional.

Na avaliação de imóveis, o Fator de Localização (FL) é um dos aspectos mais determinantes para a valorização ou depreciação de um bem. A localização influencia diretamente o preço, uma vez que o entorno do imóvel define sua acessibilidade, infraestrutura e conveniência. Imóveis situados em áreas bem estruturadas, com boa rede de transporte, comércio, serviços e segurança, tendem a ter maior valor de mercado. Em contrapartida, localizações desfavorecidas, com pouca infraestrutura ou vulneráveis a questões de segurança e ruído, podem impactar negativamente a valorização do imóvel. Além disso, o potencial de crescimento da área, como futuros investimentos em infraestrutura, influencia na projeção de valorização. A aplicação do FL, portanto, permite ao perito



LAUDOS CERTIFICADOS **“20 ANOS”**

considerar todas essas variáveis, ajustando o valor para refletir de forma precisa o impacto da localização na precificação do bem. Coeficientes: 0,80 a 1,20

### **Fator de Esquina ou Frentes Múltiplas (Fe)**

Na avaliação de imóveis comerciais, o Fator de Esquina (FE) exerce influência significativa na valorização, devido às características únicas que oferece. Imóveis localizados em esquinas possuem múltiplas frentes, o que resulta em maior visibilidade e potencial de atração de clientes. Essa localização estratégica facilita o acesso e amplia a exposição, aspectos fundamentais para negócios que dependem de fluxo e visibilidade. Por esses benefícios, o FE permite um acréscimo de até 1.20 sobre o valor homogeneizador do imóvel. Esse fator busca refletir a relevância comercial da posição de esquina, ajustando o valor de mercado de forma precisa e competitiva.

### **Fator de Aproveitamento ou Zoneamento (Fz):**

Reflete as restrições ou vantagens impostas pelo zoneamento da área, ajustando o coeficiente de aproveitamento do imóvel em relação aos comparáveis.

Nesta esteira, o Fator de Zoneamento (FZ) é essencial na avaliação de imóveis, especialmente pela influência direta que exerce no potencial construtivo da área. Cada zona urbana possui um coeficiente construtivo que define os limites de edificação permitidos, como altura, área ocupada e destinação. Imóveis situados em zonas com coeficiente construtivo elevado tendem a



## LAUDOS CERTIFICADOS "20 ANOS"

apresentar maior valor, devido ao potencial de desenvolvimento e aproveitamento do terreno. O FZ, assim, ajusta o valor do imóvel conforme as restrições ou permissões de zoneamento, refletindo a capacidade de utilização e expansão de acordo com as normas locais. Fator 1,10

- **Fator de Padrão de Acabamento (FdA):**

O Fator Padrão de Acabamento (FPA) reflete o valor do imóvel de acordo com a qualidade e o tipo dos materiais utilizados em sua construção. Esse fator considera que materiais de alto padrão e bem acabado elevam o valor do imóvel, pois agregam durabilidade, estética e sofisticação. No entanto, é essencial que o acabamento seja harmonioso com o projeto arquitetônico para garantir uniformidade e valorização. Materiais inadequados ou desproporcionais ao conceito do projeto podem gerar assimetrias visuais, comprometendo o valor final. O FPA, portanto, pondera esses aspectos para ajustar o valor com precisão, conforme a qualidade e coerência dos acabamentos. Coeficiente 0,85 a 1,15

- **Fator Área de Preservação (APP):**

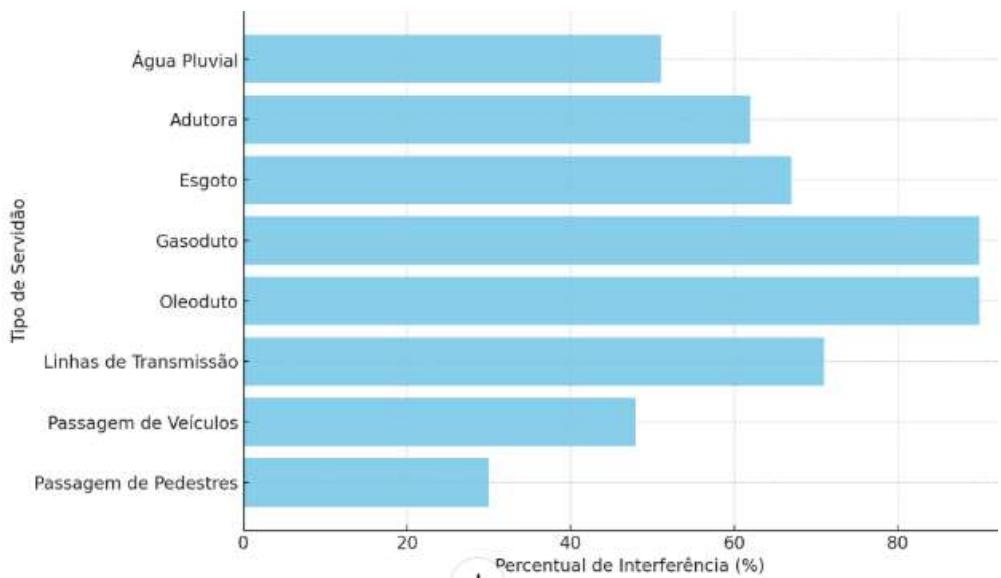
O Fator Área de Preservação (FAP) é aplicado em imóveis que possuem áreas classificadas como de preservação permanente (APP), onde é proibido edificar conforme legislação federal. Por constituir uma área de restrição de uso, o valor dessas regiões sofre interferência direta na avaliação, sendo ajustado com coeficiente entre 0,10 e 0,30 sobre o valor aferido. Esse fator visa refletir as



LAUDOS CERTIFICADOS "20 ANOS"

limitações legais e ambientais, assegurando que o valor do imóvel considere adequadamente as restrições impostas.

- **Fator de Uso do Solo – SERVIDÃO - DIRETRIZ CAJUFA**



#### **Fatores de Servidão e Percentuais de Impacto:**

1. Passagem de Pedestres: 30%
2. Passagem de Veículos: 48%
3. Linhas de Transmissão: 71%
4. Oleoduto: 90%
5. Gasoduto: 90%
6. Esgoto: 67%
7. Adutora: 62
8. Água Pluvial: 51%

- **Fator de Idade e Conservação (Fi):**



## LAUDOS CERTIFICADOS "20 ANOS"

O Fator de Idade Aparente (FIA) ajusta o valor de uma edificação considerando sua vida útil normativa, geralmente estipulada em 70 anos para casas. Para determinar o valor de venda, aplica-se uma depreciação de acordo com tabelas específicas, levando em conta a idade aparente do imóvel. Essa idade é influenciada pela última reforma ou atualização realizada. O perito, através de análise sensorial e considerando o tipo de construção, pode recalibrar esses fatores, assegurando uma avaliação precisa que reflete o estado atual do imóvel, sua conservação e adequação ao mercado.

- **Fator de Arquitetura (Fq):**

O Fator Arquitetura (Fq) valoriza as características arquitetônicas exclusivas de um imóvel, considerando aspectos como estilo, número de vagas de garagem, áreas de lazer e outros detalhes que agregam valor estético e funcional. Esses elementos proporcionam maior conforto e atratividade ao imóvel, justificando um coeficiente de valorização de até 1.20. O Fq permite que a avaliação reflete adequadamente o diferencial arquitetônico, ajustando o valor de mercado com base na qualidade e nos benefícios proporcionados pela construção.

- **Fator de Declive/Aclive:**

O Fator Aclive e Declive (FdA) considera o impacto do relevo em lotes, onde inclinações acentuadas aumentam o custo de construção devido à necessidade de adaptação do terreno. Dependendo do grau de declive ou aclive, pode ocorrer uma



LAUDOS CERTIFICADOS **“20 ANOS”**

depreciação de até 35% sobre o valor aferido, refletindo essas limitações no laudo.

- **Fator de Percepção de Mercado (FpM):**

### 1. Conceito e Fundamentação

O FpM é fundamentado na percepção mercadológica e no conhecimento prático do mercado por parte do perito avaliador. Reflete nuances que nem sempre são capturadas pelos métodos tradicionais de avaliação, como:

**Condições de mercado:** O FpM considera variáveis econômicas e sociais que impactam diretamente a percepção de valor, como inflação, taxa de juros, e volatilidade do mercado.

**Expectativas futuras:** O fator incorpora previsões sobre tendências de mercado, mudanças regulatórias e avanços tecnológicos que possam afetar o valor de um ativo.

**Experiência e sensibilidade do avaliador:** A experiência prática do avaliador em segmentos específicos permite identificar elementos qualitativos que influenciam a valorização ou desvalorização de um ativo.

### 2. Aplicação Prática

O FpM é aplicado de forma ajustada com base na análise contextual do bem ou ativo avaliado. O processo envolve:

**Analise do mercado específico:** Identificação de tendências e fatores externos que afetam o mercado do ativo.



## LAUDOS CERTIFICADOS "20 ANOS"

Avaliação das condições particulares do ativo: Consideração de fatores como localização, estado de conservação, e potencial de mercado.

Ajuste do valor base: O valor inicial aferido é multiplicado pelo coeficiente do FpM, resultando em um valor ajustado que reflete melhor a realidade de mercado.

### 3. Intervalo de Coeficientes

O intervalo de 0,70 a 1,30 permite:

Redução de valor (0,70 a 0,99): Utilizado quando fatores de mercado indicam uma percepção negativa ou desvalorização iminente.

Manutenção de valor (1,00): Aplica-se quando as condições de mercado e as características do ativo são consideradas estáveis.

Acréscimo de valor (1,01 a 1,30): Empregado em cenários onde há uma percepção de valorização, seja por melhoria de condições de mercado, valorização do ativo, ou outros fatores positivos.

### 4. Benefícios do FpM

Maior precisão nas avaliações: O FpM adiciona uma camada de ajuste qualitativo que melhora a precisão do valor avaliado.

Flexibilidade e adaptabilidade: Permite ao perito ajustamentos que refletem melhor as dinâmicas de mercado.



LAUDOS CERTIFICADOS **“20 ANOS”**

Confiança nas decisões: Investidores, empresas, e partes interessadas podem tomar decisões mais informadas com base em avaliações que consideram o contexto mercadológico.

## 5. Exemplos de Aplicação

Imóveis: No mercado imobiliário, o FpM pode ser usado para ajustar valores de propriedades com base em tendências locais ou regionais.

Ativos financeiros: Permite ajustes em carteiras de investimento, considerando as expectativas de retorno em diferentes cenários econômicos.

(...)

**O FpM - Fator de Percepção de Mercado** é um avanço significativo na prática de avaliações, proporcionando um mecanismo que integra a expertise do perito com as condições dinâmicas de mercado. Ao fazer isso, entrega uma avaliação mais fiel à realidade, oferecendo maior segurança e confiança para todas as partes envolvidas.

### Fator de Interferência (FI):

O Fator de Interferência (FI), variando de 0,80 a 0,99, é aplicado para ajustar o valor de imóveis impactados por elementos externos ou internos que limitam sua utilização ou valorização. Fatores externos incluem proximidade de linhas de transmissão, ruídos excessivos, áreas com alta criminalidade, enchentes ou poluição ambiental. Internamente, podem ser considerados problemas



## LAUDOS CERTIFICADOS "20 ANOS"

estruturais, provisões funcionais deficientes ou infraestruturas deficientes. Também se avaliam ambientes incompatíveis ou restrições urbanísticas. O FI é determinado por análise criteriosa, considerando o grau de interferência no imóvel, assegurando uma avaliação justa e refletindo com resultados os impactos no mercado.

"Pela impossibilidade de ingressar no imóvel, este perito utilizou Método Direto com vistoria Indireta"

### IMÓVEL

**MATRÍCULA Nº 134.988**

<b>MATRÍCULA Nº</b>	<b>134.988</b>	<b>Data</b>	<b>02 de abril de 2018</b>	<b>FLS</b>
		<b>Oficial</b>	<b>01</b>	

#### IMÓVEL

Apartamento nº 407, localizado no 3º pavimento do Bloco "24" (Subcondomínio 02), integrante do "Condomínio Residencial Parque Alliance", na Avenida Padre Oswaldo Vieira de Andrade, nº 1.185, no loteamento Vila Amorim, em Americana, com as seguintes áreas: área privativa coberta padrão de 42,510m<sup>2</sup>; área total privativa de 42,510m<sup>2</sup>; área real de estacionamento de 23,000m<sup>2</sup> (a qual corresponde a uma vaga de garagem dupla descoberta livre sob nºs. 790/790A, localizada no pavimento térreo), área comum de divisão proporcional de 31,152m<sup>2</sup>; área real total de 96,662m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,000935632 do terreno descrito na matrícula nº 108.782, desta Serventia, na qual foi registrada sob nº 1.130, a instituição e especificação do referido condomínio.



LAUDOS CERTIFICADOS

“20 ANOS”

### FOTO GOOGLE



### RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





LAUDOS CERTIFICADOS **“20 ANOS”**





LAUDOS CERTIFICADOS **“20 ANOS”**





LAUDOS CERTIFICADOS

“20 ANOS”





## LAUDOS CERTIFICADOS

"20 ANOS"

## Amostras para homogeneizar

**R\$ 190.000**  
R\$ 170 Condomínio  
Endereço não informado  
Jardim Terramérica I, Americana  
46 m<sup>2</sup> tot. 2 quartos 1 banheiro 2 vagas  
Você procura o apartamento dos seus sonhos? Então não procure mais! Este lindo apartamento de 2 quartos, 1 sala, 1 banheiro, 2 vagas de garagem e com u...



[ARAUJO JÚNIOR](#) [WhatsApp](#) [Contatar](#)

**R\$ 190.000**  
R\$ 263 Condomínio  
Endereço não informado  
Jardim Terramérica I, Americana  
45 m<sup>2</sup> tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga  
Apartamento à venda no Condomínio Parque Alliance em Americana/sp. O Apartamento possui 02 quartos. 01 banheiro social com box e gabinete. Cozinha c...



[BUENO IMOBILIÁRIA](#) [WhatsApp](#) [Contatar](#)

**R\$ 220.000**  
R\$ 245 Condomínio  
Endereço não informado  
Jardim Terramérica III, Americana  
47 m<sup>2</sup> tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga  
Venha conhecer esse incrível apartamento residencial no Jardim Terramérica III em Americana, perfeito para quem busca conforto, praticidade e ótima local...



[ARAUJO JÚNIOR](#) [WhatsApp](#) [Contatar](#)

**R\$ 230.000**  
R\$ 270 Condomínio  
Endereço não informado  
Jardim Terramérica III, Americana  
43 m<sup>2</sup> tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga  
Apartamento residencial para Venda. Jardim Terramérica III, Americana. 2 dormitórios, 1 sala, 1 banheiro, 1 vaga. 43,00 m<sup>2</sup> construída, 43,00 m<sup>2</sup> útil. Todo em ...



[ARAUJO JÚNIOR](#) [WhatsApp](#) [Contatar](#)

Avenida Padre Oswaldo Vieira de Andrade, 1185 - Jardim Terramérica I, Americana - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 43m<sup>2</sup>**  
43 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga  
Churrasqueira Condomínio fechado Aceita animais Espaço gourmet jardim ...



R\$ 180.000  
Condomínio: R\$ 250 [TELEFONE](#) [ENVIAR MENSAGEM](#)

Jardim Terramérica I, Americana - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 49m<sup>2</sup>**  
49 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga



R\$ 210.000  
Condomínio: R\$ 260 [TELEFONE](#) [ENVIAR MENSAGEM](#)



## LAUDOS CERTIFICADOS "20 ANOS"

Como se observa, há unidades no mesmo condomínio que flutuam os valores de R\$ 180.000,00 a R\$ 220.000,00

Usando o FpM, não utilizarei o de maior ou menor valor pois os mesmos, podem estar conectados a menor ou maior necessidade de venda.

Nesta esteira utilizo o valor de R\$ 200.000,00 x 0,90 (FO) x 0,95 (conjecturando estar em sua forma original, resultando em:

**R\$ 170.000,00**

**(Cento e setenta mil reais)**

Campinas, 03/12/2024

**Ricardo José Antunes de Vasconcellos** é Auxiliar de Justiça pelo TJSP. Presta serviços para as comarcas de Americana, Campinas, Indaiatuba, Jaguariúna, Valinhos, Indaiatuba, Limeira e Piracicaba : [www.vasc.com.br](http://www.vasc.com.br)