

RICK VASC – LAUDOS CERTIFICADOS – CRECI 49.182

CÍVEL ESTADUAL – CÍVEL FEDERAL – PERITO ASSISTENTE - ADMINISTRATIVO

19 981114343 – rick@vasc.com.br – www.vasc.com.br**EXCELENTÍSSIMO SENHOR(A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO
DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA/SP****Processo nº 0006063.18.2022.8.26.0019****AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL**

Ricardo José Antunes de Vasconcelos, CRECI 49.182, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real do bem imóvel determinado no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído. 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 quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos 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 partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, 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 e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel.

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 às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo 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 eu, o **Perito Avaliador Ricardo José Antunes de Vasconcellos** 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.

LIQUIDEZ

De acordo com as características do imóvel avaliando, 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.

VISTORIA / PERÍCIA

Em fevereiro de 2023, este Perito efetuou inspeção técnica através de visita para identificação dos 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. As fotos externas foram tiradas por esse expert e as internas repassadas dela i.patrona do executado, para minha pessoa. O imóvel está locado para uma igreja ficando difícil acessar nos meios de semana. Nesta esteira, acolhi as fotos internas que condizem com o estereótipo do imóvel em tela.

GERAL

Está sendo considerado o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais ou outras naturezas, bem como eventuais contaminações do solo ou introdução de substâncias ou resíduos que nela tenham sido depositados, enterradas ou infiltradas, de modo acidental ou planejado. Não estão inclusos nos honorários periciais, coleta ou amostras para ensaios ou testes em laboratórios (materiais/destrutivos), orçamentos, serviços de topografia e sondagem de solo, elaboração e/ou plotagem de projetos e "as built".

O IMÓVEL

Localizado a Rua Julio Justi, 625 – CONJUNTO HABITACIONAL SAO JERÔNIMO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS fls. 36
 TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE AMERICANA
 Carlos Roberto Buriti
 Oficial Delegado

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

MATRÍCULA Nº 115.887

MATRÍCULA Nº 115.887

MATRÍCULA Nº 115.887

Data: **01 de fevereiro de 2013** FLS 01
 Oficial: *[Assinatura]*

IMÓVEL
 Um lote de terreno urbano, sob nº 28, da quadra "1", situado no loteamento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL SÃO JERÔNIMO I", em Americana, medindo 6,00 metros de frente para Rua Julio Justi; 6,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 03; 25,00 metros do lado direito, de quem de dentro do lote olha para a referida via pública, confrontando com o lote 27; e, 25,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 29, perfazendo uma área superficial de 150,00 metros quadrados.

IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL
 Não Consta.

Número 10028508920198260019.
 19.8.26.0019 e código 5F4B34D.

Por trêna, foi aferido aproximados 85,00 m2 de construção

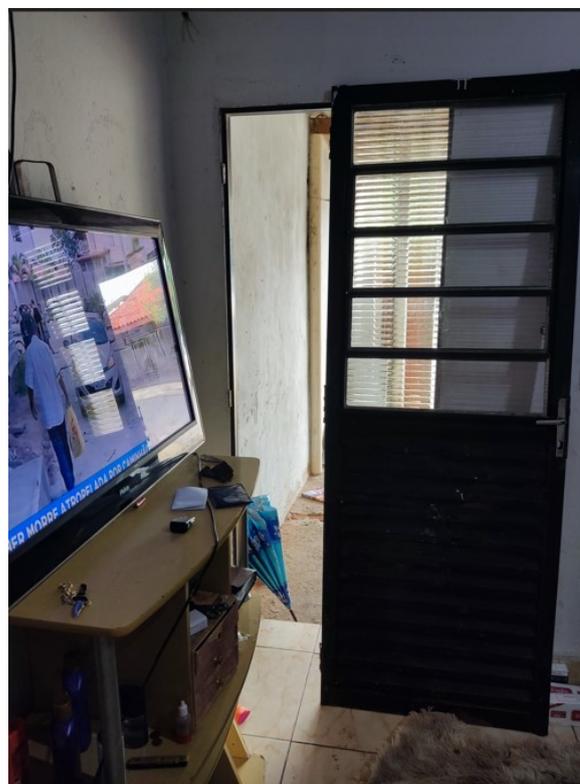
LOCALIZAÇÃO GOOGLE



Outras características do imóvel

- Área terreno 150,00 m2;
- 85,00 m2 de construção, aproximados, em condições precárias.
- Boa topografia
- Vocação mista
- Fácil acesso as principais vias da cidade;
- Região atendida por todas as benfeitorias públicas

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





CRITÉRIOS PARA ESTAS AVALIAÇÕES

OBJETIVO:

Avaliação de Valor Mercado para Venda do imóvel acima descrito, obedecendo as diretrizes da NBR 14.653.

Critérios para uma avaliação:

Com a finalidade de expor a posição do Perito frente a estas avaliações, faço uso desde espaço para algumas ponderações objetivas que julgo pertinente.

O presente processo espera que o perito atribua “valor de mercado” ao imóvel descrito e apresentado neste Laudo.

Podemos dizer que uma avaliação é a aferição de um ou vários fatores econômicos definidos em relação à propriedade avaliada, tendo como base à análise de dados relevantes bem como a época exata em que se dá.

Uma avaliação é portando, uma opinião profissional embasada em pesquisas e análise de dados.

Metodologia aplicável:

Este método define o valor através de comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas (localização, topografia, formato do terreno, geologia, projeto, qualidade dos materiais e da mão de obra empregada, depreciação e estado do imóvel, entre outros possíveis) e as características extrínsecas (condições legais, sociais políticas ou econômicas do local). É, portanto, fundamental que haja um conjunto de dados estatisticamente representativo, servindo de amostragem do mercado imobiliário da região.

Comparativo de custo de reprodução de benfeitorias:

Este método se fundamenta no conjunto de custos envolvidos para reproduzir o bem imóvel avaliado baseando-se em orçamentos de materiais e na mão de obra envolvida. O valor apurado deverá ainda considerar os efeitos do desgaste físico e do obsolescimento funcional das suas benfeitorias.

Métodos indiretos:**Métodos da renda:**

Utilizando-se este método, o valor do imóvel é obtido baseado na capitalização presente de sua renda líquida real ou prevista, considerando o período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada.

Método involutivo:

Baseia-se em modelo de estudo de viabilidade técnico – econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante um empreendimento imobiliário hipotético compatível com aquele avaliado nas mesmas condições de mercado. A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização do empreendimento com base nos preços obtidos em pesquisa. Considera ainda todas as despesas envolvidas na transformação do terreno em unidade vendida assim como as taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

A utilização deste método pressupõe que o imóvel esteja inserido em zona de tendência mercadológica semelhante e onde o seu uso e ocupação sejam legalmente permitidos.

Fórmula de Oscar Olave, com uso do Método Involutivo Simplificado:

Fórmula do Oscar Olave, segundo Nasser Junior (2013):

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

$$1 + L$$

Onde: X = valor da gleba bruta;

S = área total da gleba;

K = percentual de gleba destinada à circulação, áreas verdes e áreas institucionais (definido por legislação municipal e características do imóvel)

q = valor médio por metro quadrado dos lotes circunvizinhos;

L = lucro do empreendimento;

Dt = Despesas totais de urbanização e implantação do loteamento.

Coeficiente gerado : x 0456 x / 1,25 ou 1,30

Escolha da metodologia:

Sobrepondo-se a metodologia sugerida pela Norma NBR – 5676 e a realidade desta avaliação, concluo o que segue, de acordo com cada método:

NBR – 14.653

Métodos Indiretos:

Comparativo de dados de Mercado:

Este método pressupõe a existência de elementos estatisticamente representativos para se concluir a avaliação. O que se procura, portanto, são transações imobiliárias que se possam ser consideradas equivalentes à do objeto desta avaliação.

Trata-se de definir o valor real de um prédio, quer seja para venda ou locação. Os dados que se podem ser obtido no mercado, em quantidades estatisticamente aceitáveis, se referem a células ou unidades de prédios.

Como cita a NBR 5676 em seu item 3.13 denominado “Imóvel de referência”;

“Aqueles identificados em pesquisa e que, pela semelhança de características com o imóvel avaliando, servem de base à avaliação”.

Comparativo de custo de reprodução de benfeitorias:

Ainda que ao valor obtido pela utilização deste método se acrescente um fator referente à vantagem da coisa feita, estaríamos desconsiderando o valor de mercado que o imóvel pode acumular pelas características únicas na região, quando este fator for avaliado do ponto de vista do consumidor em potencial.

Métodos indiretos:

Método da renda:

Este método avalia o imóvel com base na capitalização presente da sua renda líquida real ou prevista.

A utilização desse método apresenta os mesmos obstáculos oferecidos por aqueles que exigem a obtenção de dados fidedignos no mercado imobiliário.

- ➔ FRV- FATOR DE REDUÇÃO DE VALOR A VISTA,
 - ➔ FF – FATOR DE FONTE OU OFERTA,
 - ➔ FL – FATOR LOCALIZAÇÃO,
 - ➔ FT – FATOR TESTADA,
 - ➔ FD – FATOR DEPRECIÇÃO,
 - ➔ FMP – FATOR MELHORAMENTOS PÚBLICOS,
 - ➔ FTp – FATOR TOPOGRAFIA,
 - ➔ FSC – FATOR CONSISTENCIA DO SOLO
- BALIZADA PELA TABELA ROSS/HEIDECKE

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

CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

Adotado o **Método Evolutivo que consiste em somar os valores isolados dos componentes básicos do imóvel**. Ou seja, o avaliador analisa o valor do terreno e soma isso com o custo médio de construção da edificação e com as possíveis reformas e benfeitorias realizadas depois.

Foram utilizadas imagens dos portais de imobiliárias para ilustrar e, para possível busca e conferência dos imóveis.

Devido ao fato de todos os imóveis utilizados como comparativos situarem próximos, foram aplicados apenas os fatores descritos abaixo para maior convicção e exatidão desta avaliação.

TRATAMENTO POR FATORES NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

O tratamento por fatores tem por objetivo tornar comparáveis os dados coletados na pesquisa.

É a parte mais trabalhosa da avaliação.

O tratamento se processa com o auxílio de fatores de homogeneização, que podem ser calculados matematicamente ou coletados diretamente em campo.

A seguir são expostos os principais fatores de homogeneização utilizados em avaliações de imóveis urbanos :

- **Fator de oferta ou fonte (Fo)**

Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados

podendo chegar a 0,8. Para dados transacionados, em razão da ausência de elasticidade é tomado como igual a 1,0.

- **Fator de atualização (Fa)**

Utilizado para atualizar o valor de uma transação à vista, ocorrida em passado recente, para a data de ocorrência da avaliação. É comum também o uso do fator de redução de preço à (Fv), onde se obtêm o valor à vista de um imóvel comprado à prazo, inclusive através de série uniforme de prestações. Em ambos os casos, os fatores são obtidos através de cálculos de matemática financeira.

- **Fator de localização ou transposição (FI)**

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.

- **Fator de esquina ou frentes múltiplas (Fe)**

Fator que considera o fato de que lotes situados em esquinas ou que tenham frentes múltiplas tem maior possibilidade de serem utilizados para negócios e maior perímetro de vitrines, sendo portanto mais valorizados.

- **Fator de aproveitamento ou zoneamento (Fz)**

Considera o zoneamento e os coeficientes de aproveitamento impostos pela legislação. Para avaliá-lo basta que se faça uma relação matemática entre o coeficiente de aproveitamento do imóvel avaliando e pesquisado.

- **Fator de padrão de acabamento (Fd)**

É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis. Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem

importância relativa no caso de escritórios e pouca importância no caso de lojas.

- **Fator de idade e conservação (Fi)**

É aplicado na correção de diferenças entre a idade aparente e estado de conservação entre o imóvel avaliando e os imóveis pesquisados.

- **Fator de arquitetura (Fq)**

Refere-se às condições arquitetônicas dos imóveis em estudo, considerando diferenças entre características tais como número de vagas de garagem, posicionamento na edificação, presença de área de lazer, etc. Sua variação ocorre normalmente entre 0,70 e 1,30.

Elementos para Homogeneização

1) R\$ 1.133,00 m² – com a construção precária.



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Americana / Parque São Jerônimo / Rua Júlio Justi

Lote/Terreno à Venda, 150 m² por R\$ 170.000

COD. EA0YAGR

COMPRA R\$ 170.000

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). Entendi

2) R\$ 810,00 m2



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Americana / Parque São Jerônimo

Lote/Terreno à Venda, 370 m² por R\$ 300.000

COD. 24970

Parque São Jerônimo, Americana - SP [VER NO MAPA](#)

370m² Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

COMPRA	R\$ 300.000
Condomínio	SOLICITAR
IPTU	R\$ 2.732

ANUNCIANTE

3) R\$ 1.000,00 m2



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Americana / Parque São Jerônimo

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 300.000

COD. TE0218

Parque São Jerônimo, Americana - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 300.000
Condomínio	SOLICITAR
IPTU	R\$ 45

4) R\$ 866,66M2



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Americana / Parque São Jerônimo

Lote/Terreno à Venda, 150 m² por R\$ 130.000

COD. 18625

Parque São Jerônimo, Americana - SP [VER NO MAPA](#)

150m² Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

COMPRA	R\$ 130.000
Condomínio	SOLICITAR
IPTU	R\$ 36

5)R\$ 953,00 M2



CONCLUSÃO

A soma dos elementos comparativos perfaz R\$ 4.762,66 / 5 = R\$ 952.53 m2 x 150,00 m2 = R\$ 142.800,00 + 85,00 m2 de construção x R\$ 500,00 m2, = R\$ 185.300,00 x 0,90 (FVV Fator de Venda à Vista) =

R\$ 166.770,00

(Cento e sessenta e seis mil, setecentos e setenta e sete reais)

Americana, 21 de fevereiro de 2023.

**Ricardo Vasconcellos
CRECI 49.182**

Ricardo José Antunes de Vasconcellos é Perito Avaliador de imóveis habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Presta serviços como Auxiliar da Justiça para as Comarcas de Campinas, Americana, Sumaré, Indaiatuba, Valinhos e Jaguariúna (**Cível Estadual / Cível Federal**). www.vasc.com.br

A jurisprudência pátria já se consolidou no sentido de que a avaliação de um imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, também, ser aferida por outros profissionais, tal como ocorre, no aspecto mercadológico, com os corretores de imóveis (REsp n. 779.196/RS, Rel. Ministro **Teori Albino Zavascki**, DJe de 09/09/2009; REsp 130.790/RS, 4ª T., Min. **Sálvio de Figueiredo Teixeira**, DJ de 13/09/1999; REsp n. 21.303/BA, Relator Ministro **Dias Trindade**, DJ de 29.06.1992).