

Gustavo Vitta Nouche Morábito Cadaval
Engenheiro Civil

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE -SP.**

PROCESSO:	0001144-98.2019.8.26.0533
REQUERENTE:	JOSÉ ERON COSTA DE SOUZA
REQUERIDO:	MARIA TEREZA MACHADO

GUSTAVO VITTA NOUCHE MORABITO CADAVAL, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP nº 5070267264, tendo sido designado por Vossa Excelência, para atuar como perito técnico nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente apresentar Laudo Pericial, para que seja juntado a estes autos.

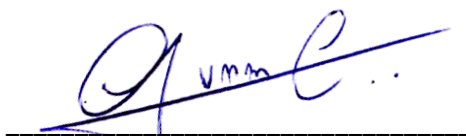
Gustavo Vitta Nouche Morábito Cadaval
Engenheiro Civil

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE -SP.**

Este perito coloca-se a disposição de V.Exa. para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários, agradecendo a honrosa missão que lhe foi confiada, esperando continuar a merecer a destacada atenção deste juízo.

Termos em que pede deferimento.

Santa Bárbara D'Oeste, 23 de Outubro de 2020



Eng. Gustavo V. N. M. Cadaval
CREA/SP 5070267264

RESUMO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO	Outubro de 2019
OBJETO	Imóvel Residencial
FINALIDADE	Determinar o valor de mercado do imóvel.
METODOLOGIA	A metodologia aqui empregada está em conformidade com a NBR 14.653
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	I
GRAU DE PRECISÃO	III
LOCALIZAÇÃO	R. Dinamarca, 2265 - Jardim Europa I- Santa Bárbara d'Oeste - SP CEP: 13455-450
ÁREA	Área do Terreno: 250,00 m ² Área de Construção: 146,53 m ²
TIPO DO IMÓVEL	Residência
AVALIAÇÃO	VALOR DE MERCADO DA RESIDENCIA: R\$293.000,00 (Duzentos e noventa e três mil reais) a preços de Outubro de 2019. VALOR DE ALUGUEL DA RESIDENCIA: R\$1350,00/mês (Um mil trezentos e cinquenta reais)a preços de Outubro de 2019.

SUMÁRIO

RESUMO EXECUTIVO	3
OBJETIVO	5
DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	5
OBJETO.....	5
LOCALIZAÇÃO.....	5
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	5
TERRENO e CONSTRUÇÃO	7
TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	7
INFRAESTRUTURA URBANA.....	7
FOTOS DO IMÓVEL	7
Diagnóstico de Mercado	10
AVALIAÇÃO	10
NORMAS OBSERVADAS	10
METODOLOGIA UTILIZADA.....	10
HOMOGENEIZAÇÃO	11
FATOR OFERTA (F_{of}).....	11
FATOR TOPOGRAFIA (F_{top})	11
FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local}).....	11
VALOR UNITÁRIO.....	11
VALOR FINAL DE VENDE A ALUGUEL DO IMÓVEL	11
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR E ENCERRAMENTO.....	13
ANEXO I – PLANILHAS DE CÁLCULO	14
ANEXO II – RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	15
ANEXO III – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	16

OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do Valor Atual de Mercado do imóvel em questão.

DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

OBJETO

O imóvel objeto da presente avaliação é constituído por uma residência. A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 17 de Outubro de 2019 às 15h00.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na R. Dinamarca, 2265 - Jardim Europa I - Santa Bárbara d'Oeste - SP CEP: 13455-450. O local dista cerca de 9 quilômetros do Centro da Cidade.



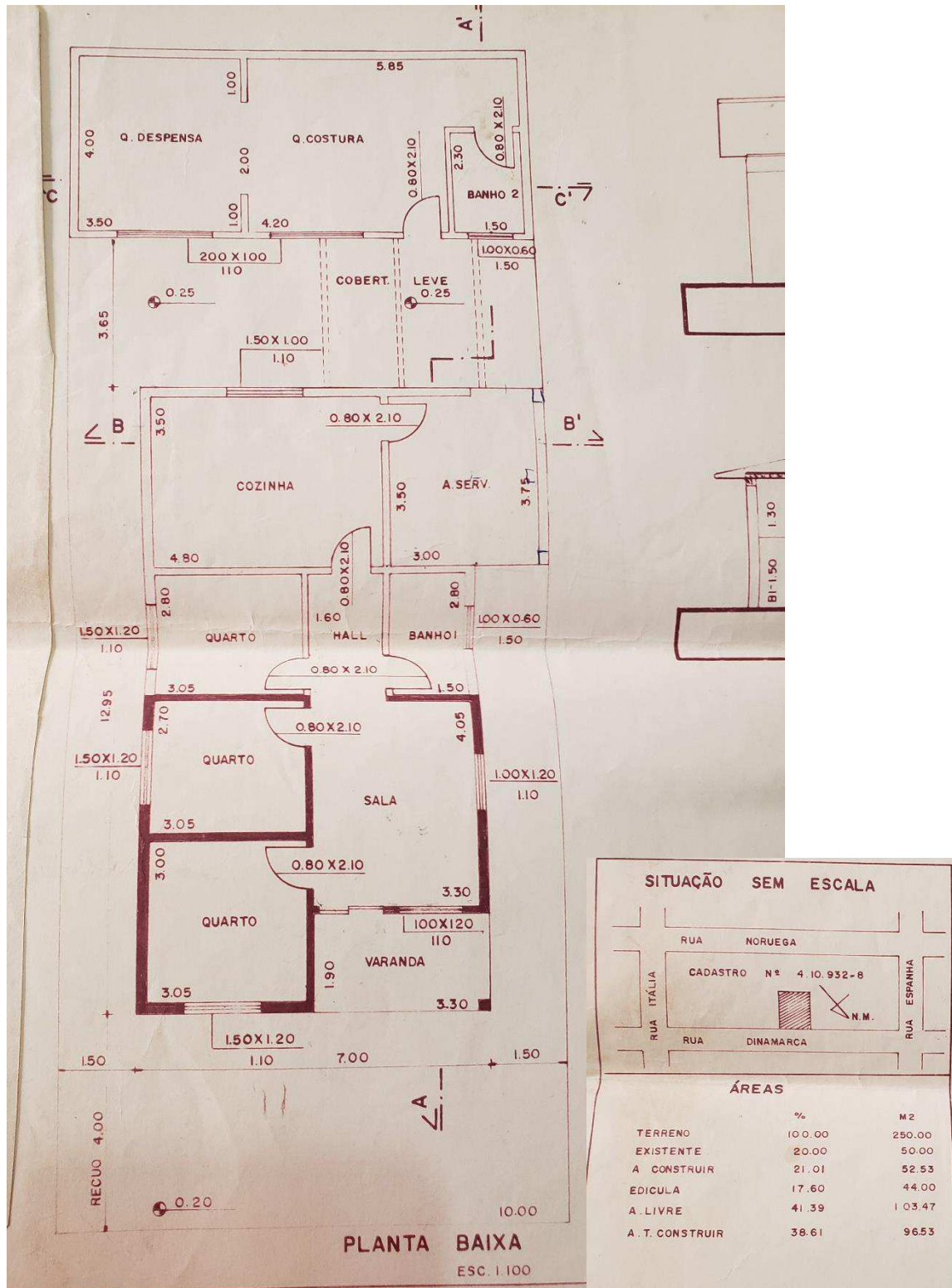
Localização do imóvel.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel possui:

- 03 Quartos;
- 01 Sala de Estar;
- 02 Banheiros;
- 01 Quarto de Despensa e Costura;
- 01 Área de serviço

Planta do imóvel:



TERRENO e CONSTRUÇÃO

- Área do terreno: 250,00m²;
- Área de Construção: 146,53m²;
- Formato: Retangular;
- Acesso: Ao nível da Rua Dinamarca;

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região vizinha ao imóvel é ocupada por imóveis residenciais. Existe ainda comércio de âmbito local, como supermercado, restaurantes, posto de gasolina e outros.

INFRAESTRUTURA URBANA

A região é dotada de melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização. A via de acesso ao imóvel possui pavimentação em asfalto, guias, sarjetas e calçadas. O bairro limite ao imóvel também possui drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

FOTOS DO IMÓVEL



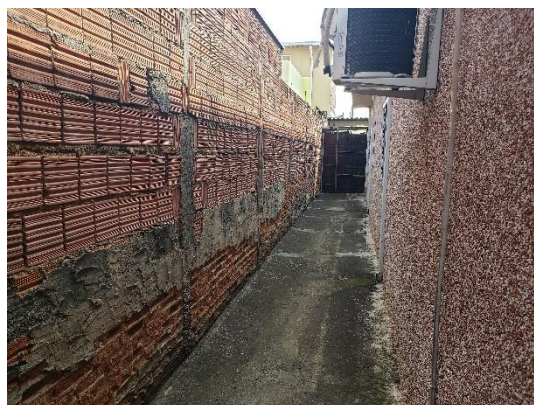
Fonte: Gustavo Cadaval



Fonte: Gustavo Cadaval



Fonte: Gustavo Cadaval



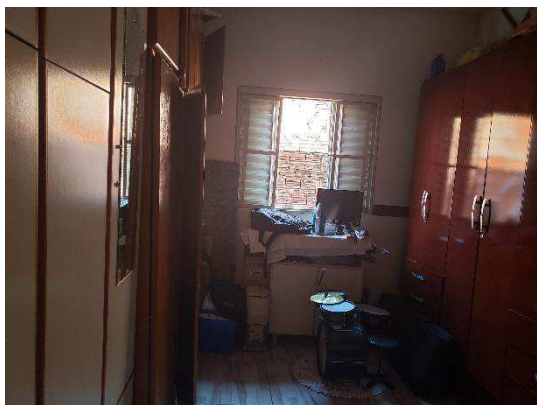
Fonte: Gustavo Cadaval



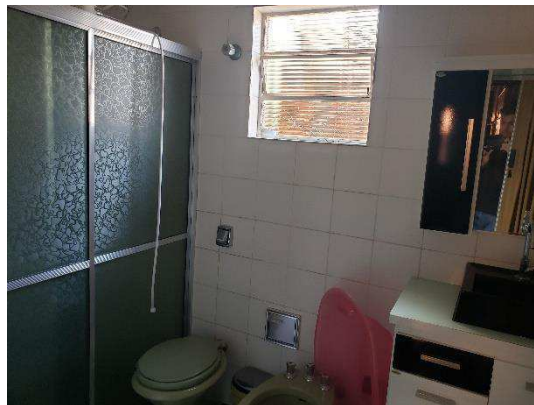
Fonte: Gustavo Cadaval



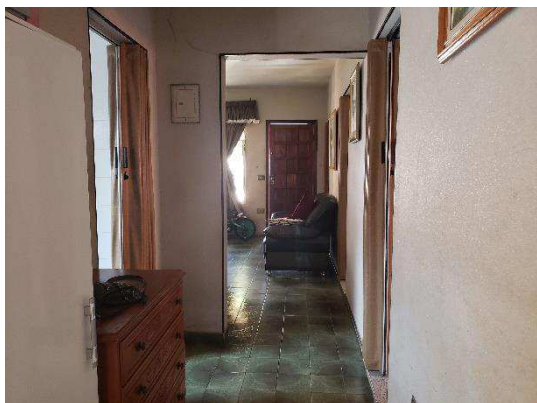
Fonte: Gustavo Cadaval



Fonte: Gustavo Cadaval



Fonte: Gustavo Cadaval



Fonte: Gustavo Cadaval



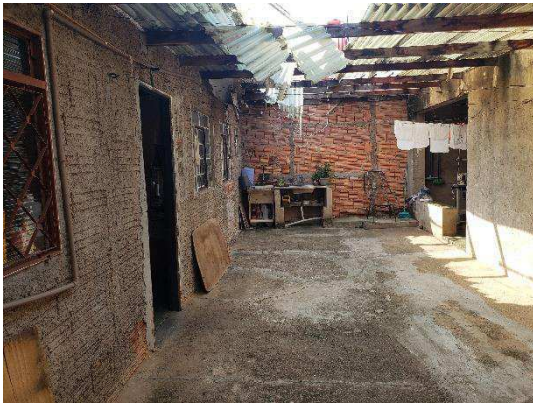
Fonte: Gustavo Cadaval



Fonte: Gustavo Cadaval



Fonte: Gustavo Cadaval



Fonte: Gustavo Cadaval



Fonte: Gustavo Cadaval

Diagnóstico de Mercado

Para a tipologia "Residência", microrregião avaliadora "Santa Bárbara D'Oeste-SP", nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance Recessiva, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez Baixa.

AVALIAÇÃO

NORMAS OBSERVADAS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguinte norma, atualmente em vigor:

- Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653;

METODOLOGIA UTILIZADA

Aqui, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores, descrita no item 10.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA VALOR DE VENDA

#	Localização	R\$	m ²	R\$/m ²	Imobiliária
1	Jardim Europa	220.000,00	90,00	2.444,44	Viva Real
2	Jardim Europa	190.000,00	90,00	2.111,11	Nacional Imóveis
3	Jardim Europa	350.000,00	180,00	1.944,44	Villa Imóveis
4	Jardim Europa	235.000,00	100,00	2.350,00	Valencio Imóveis
5	Jardim Europa	340.000,00	150,00	2.266,67	Coradini Imóveis

ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA VALOR DE ALUGUEL

#	Localização	R\$/MÊS	m ²	R\$/m ²	Imobiliária
1	Jardim Europa	950,00	99,00	9,60	Camargo Imobiliária
2	Jardim Europa	1.200,00	99,00	12,12	Camargo Imobiliária
3	Jardim Europa	900,00	90,00	10,00	Camero Imóveis
4	Jardim Europa	750,00	80,00	9,38	Camero Imóveis

HOMOGENEIZAÇÃO

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os seguintes fatores:

FATOR OFERTA (F_{of})

Para a superestimativa dos dados de oferta foi atribuído o fator de 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores foram aplicados na forma de somatória, após a aplicação do fator oferta.

FATOR TOPOGRAFIA (F_{top})

Para o fator superfície foi utilizada a tabela seguinte:

Fator topografia	Fator
Terreno Plano	1,00
Terreno em Active ou Declive	0,90

O imóvel avaliado foi definido como: Plano (1,00).

FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local})

O valor unitário de imóveis varia conforme sua localização. No presente caso foi utilizado 1,0 para todos os imóveis pois todos estão localizados no bairro Jardim Europa.

VALOR UNITÁRIO

O cálculo do valor unitário (V_u) do imóvel em questão foi realizado através da seguinte fórmula:

$$V_u = (V_o \times F_{of}) \times (1 + (F_{top} - 1) + (F_{local} - 1))$$

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para a homogeneização conduziram ao seguinte valor unitário do imóvel em questão:

$$V_{uVENDA} = R\$2.001,00/m^2 \text{ (VENDA)}$$

$$V_{uALUGUEL} = R\$9,25/m^2 \text{ (ALUGUEL)}$$

VALOR FINAL DE VENDE A ALUGUEL DO IMÓVEL

O valor do imóvel em questão será dado pelo valor unitário multiplicado pela sua área e somado com o valor da benfeitoria, resultando:

$$V_{VENDA \text{ Imóvel}} = (V_u \times \text{Área Da Casa}) = 2.001,00 \times 146,53 = R\$ 293.206,53$$

$$V_{ALUGUEL \text{ Imóvel}} = (V_u \times \text{Área Da Casa}) = 9,25 \times 146,53 = R\$ 1355,40 / \text{mês}$$

Portanto o valor final de venda do imóvel foi de **R\$293.000,00** (Duzentos e noventa e três mil reais) e para aluguel foi de **R\$1350,00/mes** (Um mil trezentos e cinquenta reais)

CONCLUSÃO FINAL DE VALOR E ENCERRAMENTO

Em Outubro de 2019, com base nos trabalhos aqui apresentados, determino o seguinte Valor de Mercado do imóvel em estudo:

- **VALOR DE MERCADO DA RESIDENCIA: R\$293.000,00** (Duzentos e noventa e três mil reais) a preços de Outubro de 2019.
- **VALOR DE ALUGUEL DA RESIDENCIA: R\$1350,00/mês** (Um mil trezentos e cinquenta reais) a preços de Outubro de 2019.

GUSTAVO VITTA NOUCHE MORABITO CADAVAL, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP nº 5070267264, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Ressalto que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente.

Santa Bárbara D'Oeste, 23 de Outubro de 2020



Eng. Gustavo V. N. M. Cadaval
CREA/SP 5070267264

ANEXO I – PLANILHAS DE CÁLCULO

- Planilha para venda:

Imóvel	Localização	Valor m ² (Vo)	Fator Oferta (F _{of})	F _{area} -1	F _{local} -1	Vu
1	Jardim Europa	2.444,44	0,9	0,0	0,0	2200,00
2	Jardim Europa	2.111,11	0,9	0,0	0,0	1900,00
3	Jardim Europa	1.944,44	0,9	0,0	0,0	1750,00
4	Jardim Europa	2.350,00	0,9	0,0	0,0	2115,00
5	Jardim Europa	2.266,67	0,9	0,0	0,0	2040,00

Vu medio	2001,00
Desvio Padrão	178,41
Coef. Variação	0,09
t*S/Raiz(n-1)	118,44
Nível de Confiança	0,20
(n -1)	4
Distribuição t	1,33
Limite Superior	2119,44
Média	2001,00
Limite Inferior	1882,56
Amplitude (%)	11,84%

- Planilha para aluguel:

Imóvel	Localização	Valor m ² (Vo)	Fator Oferta (F _{of})	F _{top} -1	F _{local} -1	Vu
1	Jardim Europa	9,60	0,9	0,0	0,0	8,64
2	Jardim Europa	12,12	0,9	0,0	0,0	10,91
3	Jardim Europa	10,00	0,9	0,0	0,0	9,00
4	Jardim Europa	9,38	0,9	0,0	0,0	8,44

Vu medio	9,25
Desvio Padrão	1,13
Coef. Variação	0,12
t*S/Raiz(n-1)	0,87
Nível de Confiança	0,20
(n -1)	3
Distribuição t	1,33
Limite Superior	10,11
Média	9,25
Limite Inferior	8,38
Amplitude (%)	18,79%

ANEXO II – RESPOSTAS AOS QUESITOS

1) Queira o Sr. Perito descrever o bem, com metragens e quantidades de cômodos?

Resposta: Descrito no item “DESCRIÇÃO DO IMÓVEL”.

2) O bem imóvel comum das partes encontra-se em perfeito estado de uso e conservação?

Resposta: Não, como pode se evidenciar nas fotos presentes no laudo o imóvel necessidade de reparos nas telhas.

3) Em caso de locação, qual seria o valor mensal que se poderia atribuir ao imóvel?

Resposta: R\$1350,00 (Mil trezentos e cinquenta reais) a preços de Outubro de 2019.

4) Para caso de alienação, qual valor atribuído para tal negociação?

Resposta: R\$293.000,00 (Duzentos e noventa e três mil reais) a preços de Outubro de 2019.

5) Os valores de locação e de venda levaram em consideração a situação do mercado de imóveis, região da localização do bem e média de locação/venda de outros imóveis semelhantes no mesmo bairro?

Resposta: Sim.

ANEXO III – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo a NBR 14653-1, as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão. A fundamentação é relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório, levando em conta qual metodologia foi utilizada no laudo em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Para esse trabalho, a avaliação foi classificada da seguinte forma:

- Grau de Fundamentação: Grau I;
- Grau de Precisão: Grau III;