
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Índice

- 1) Apresentação
- 2) Premissas
- 3) Localização
- 4) Vistoria
- 5) Descrição do imóvel
- 6) Documentação analisada
- 7) Método Avaliação
- 8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária
- 9) Levantamento Fotográfico
- 10) Resumo áreas
- 11) Elementos de referência
- 12) Tratamento fatores
- 13) Intervalo de Discrepância
- 14) Conclusão.....24
- 15) Encerramento
- 16) anexo I e II

1 - APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é assinado por uma arquiteta de formação e Perita Judicial o que lhe confere comprovada especialização na matéria na qual foi nomeada pelo MM. Juízo.

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653.

2 - PREMISSAS

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Laudo Judicial constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3 - LOCALIZAÇÃO

**Imóvel Localizado – Rua Vereador Roberto Apelian
(Sem Numeração) Quadra 29 Lote 005 –
Recanto dos Imigrantes**

Matrícula nº: 140.373 –Registro de Imóveis de Itanhaém

4 - VISTORIA

O imóvel penhorado trata-se de 01 terreno , com mata nativa e mato crescido.
Está localizado no bairro Indaiá , loteamento Recanto dos Imigrantes
A rua é de terra , local simples e poucas casas .

A signatária em contato com a prefeitura local foi informada através de email
(segue anexo II) que o respectivo terreno avaliando não possui numeração
específica , somente o nome da rua, número da quadra e lote conforme CRI..

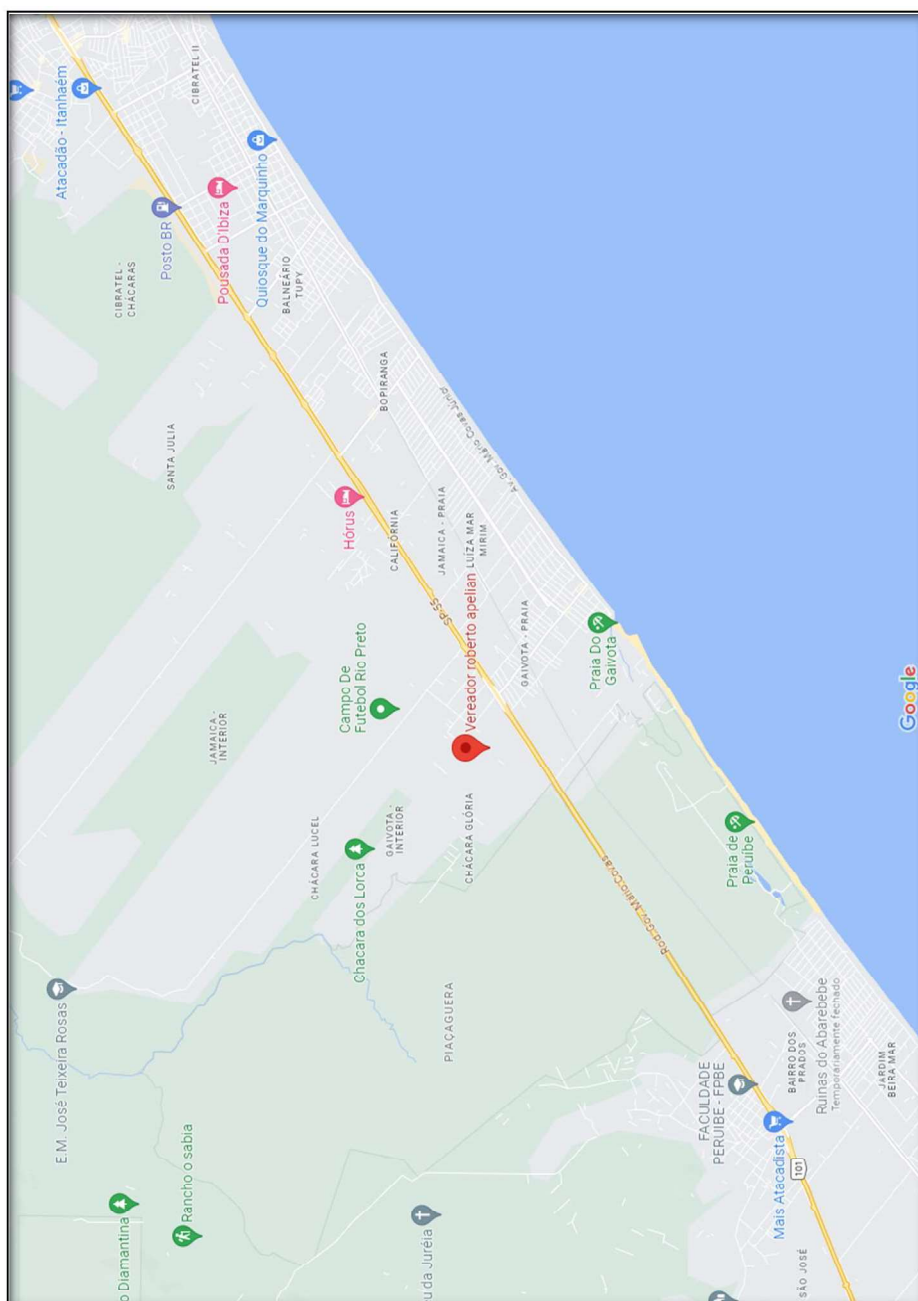
Esta perita quando da visita ao local para realizar a diligência , foi abordada
pelo Sr. Tiago (cel.13 9.9156.1645) no qual perguntou se eu precisava de
ajuda para encontrar o terreno , tendo em vista que no local não possui
nenhuma placa indicativa do lote.

O Sr. Tiago é morador do local e conhece bem a região por trabalhar com
terrenos e vendas.

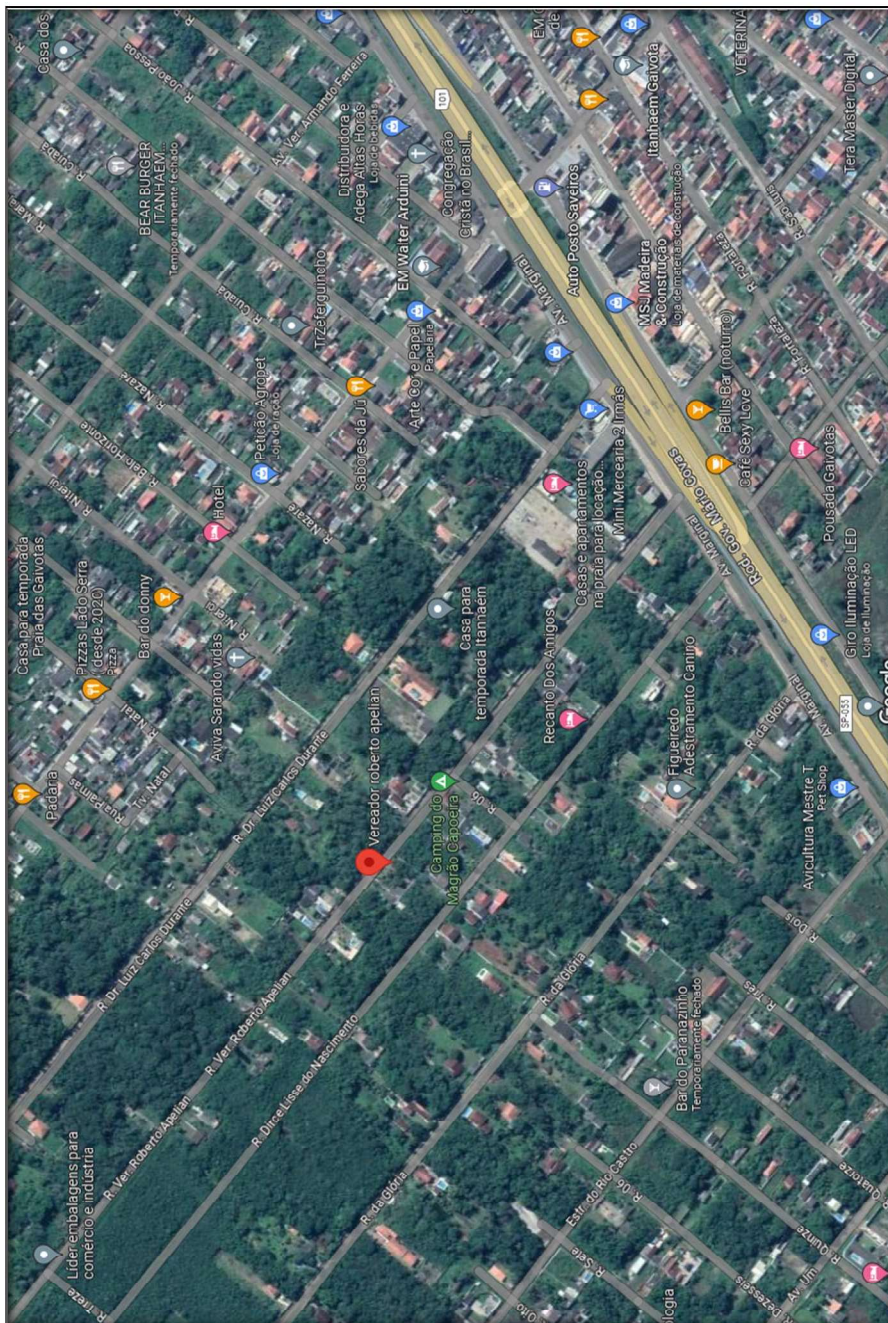
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Localização por mapa - macro região

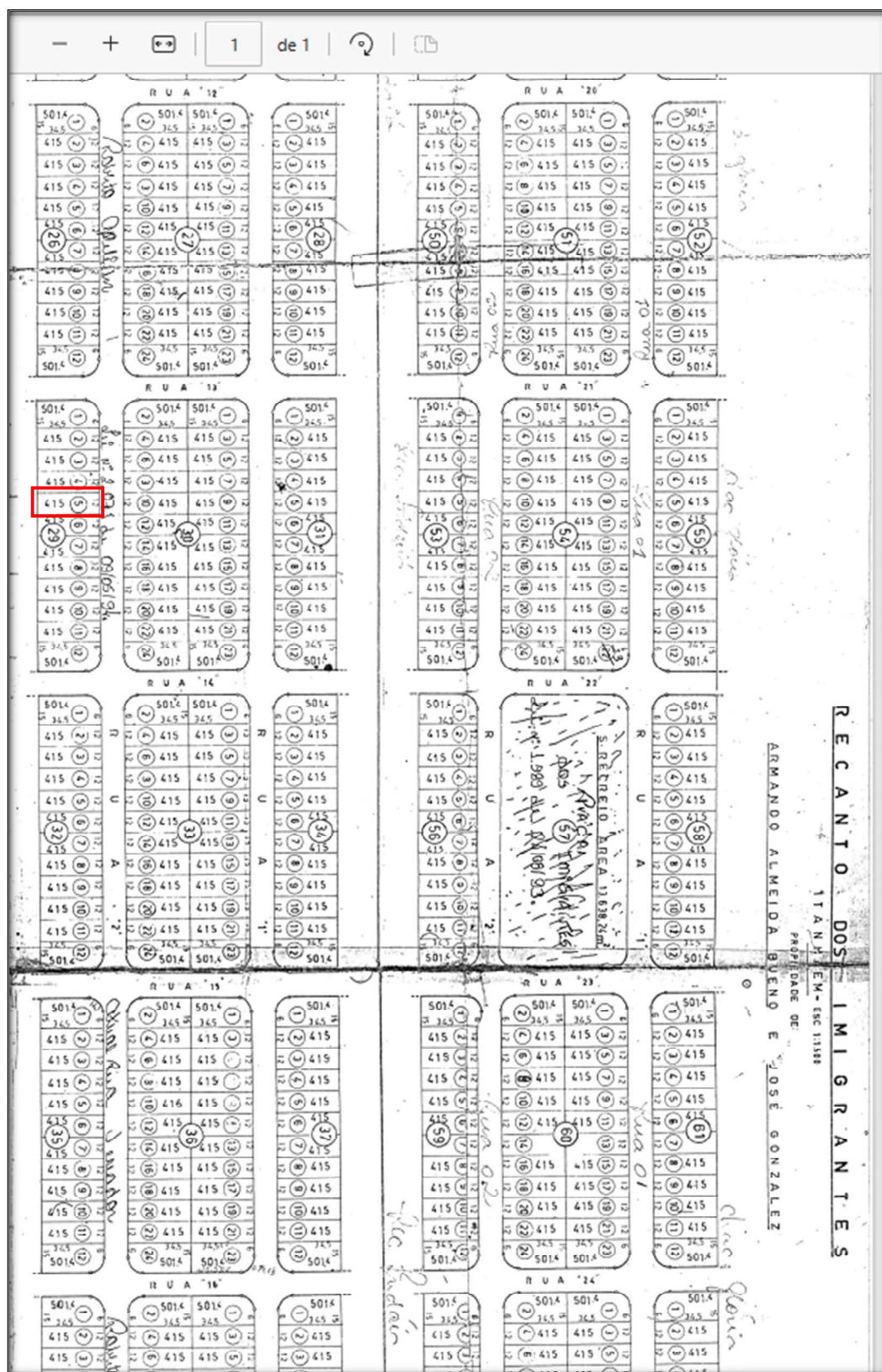


Localização por satélite



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Mapa do loteamento Recato dos Imigrantes

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- Iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural *Comgás*;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado no bairro do Indaia – Itanhaém litoral sul de São Paulo.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região padrão simples e com poucas casas.

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno plano e rua de terra.

Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O imóvel avaliando refere-se a um terreno com mata nativa e mato crescido.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 140.373 - Registro de Imóveis de Itanhaém..

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na “NBR 14653-1 e 2” – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a “NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*”, bem como a “Norma de Avaliações do IBAPE/SP”.

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações-Ed.Pini, 1994*:

“É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.”

7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-2 da ABNT, citada, como sendo:

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

8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados próximos ao imóvel avaliando.

A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliando;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescimento;
- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

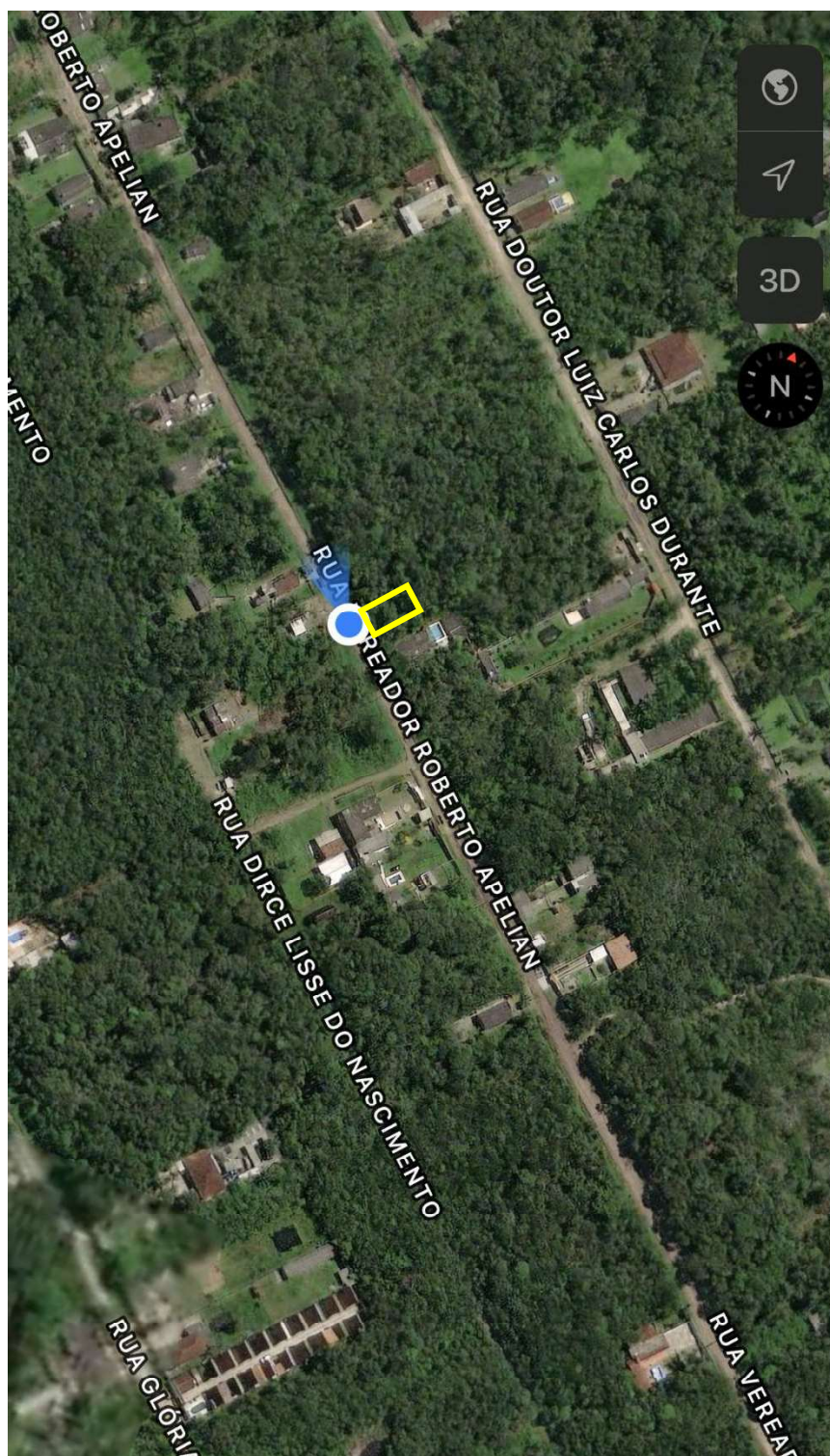


FOTO LOCALIZAÇÃO DO TERRENO –
VIA LOCALIZAÇÃO CELULAR DA PERITA

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS RUA



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS TERRENO AVALIANDO





ASPECTOS GERAIS TERRENO AVALIANDO



10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, o imóvel possui as seguintes áreas:

Imóvel periciado (Matrícula de Imóvel nº 140.373)

- área : 415,00 m²
- frente : 12 m²
- lado direito: 34,587 m²
- lado esquerdo: 34,587 m²
- fundos: 12 m²

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área 415 m²**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área do imóvel, conforme relação abaixo:

Elemento 01

Tipo: Terreno

Endereço: Balneário Gaivota

Área útil: 429m²

Preço de Venda: R\$ 50.000,00

Fonte: Texas imoveis

Tel.: (11) 2047.0903



Elemento 02

Tipo: Terreno

Endereço: Luiza Mar

Área útil: 466 m²

Preço de Venda: R\$ 60.000,00

Fonte: Ouromar imóveis

Tel.: (13) 3429.2442



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo: Terreno

Endereço: Av. Flacides Ferreira

Área útil: 415 m²

Preço de Venda: R\$ 35.000,00

Fonte: FPX imóveis

Tel.: (13) 9.9644-9363



Elemento 04

Tipo: Terreno

Endereço: Jd. Anchieta

Área útil: 225 m²

Preço de Venda: R\$ 27.000,00

Fonte: FPX imóveis

Tel.: (13) 9.9644-9363



Elemento 05

Tipo: Terreno

Endereço: Jd. Coronel

Área útil: 420 m²

Preço de Venda: R\$ 55.000,00

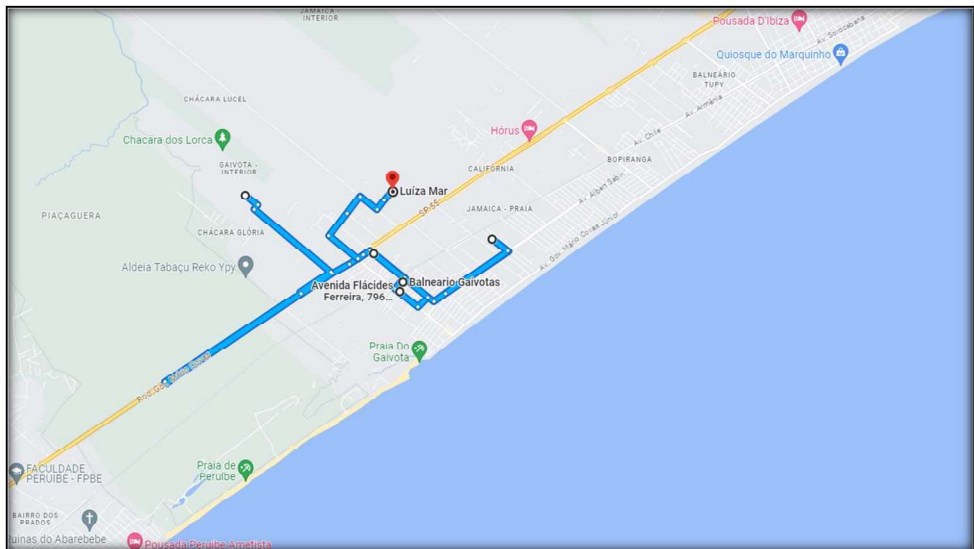
Fonte: FPX imóveis

Tel.: (13) 9.9644-9363



ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m²
1	R\$50.000,00	0,9	R\$45.000,00	429	R\$ 104,90
2	R\$60.000,00	0,9	R\$54.000,00	466	R\$ 115,88
3	R\$35.000,00	0,9	R\$31.500,00	415	R\$ 75,90
4	R\$27.000,00	0,9	R\$24.300,00	225	R\$ 108,00
5	R\$55.000,00	0,9	R\$49.500,00	420	R\$ 117,86
					R\$ 522,54
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 104,51
					R\$104,51
				-30,00%	R\$73,15
				30,00%	R\$135,86
					R\$43.370,46

Obs.: Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.



Localização elementos referenciais

13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média encontrada de R\$ 104,51/m² se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

$$\text{R\$ } 104,51/\text{ m}^2 - 30\% = \text{R\$}73,15 / \text{ m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 104,51/\text{ m}^2 + 30\% = \text{R\$}135,86 / \text{ m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

No caso, observou-se que todos os elementos de referência se encontram dentro da faixa de admissão, não havendo necessidade de se calcular nova média.

Portanto, o resultado será:

$$415 \text{ m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 104,51/\text{ m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)}$$

R\$ 43.370,46 ou R\$ 43.000,00 por arredondamento de mercado.

14- CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua: Vereador Roberto Apelian (Sem Numeração) Quadra 29 Lote 005 – Recanto dos Imigrantes - Itanhaém litoral Sul - São Paulo / SP, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 43.000,00

(quarenta e três mil reais)

(Válido para Maio de 2023)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

15) ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 28 (vinte e oito folhas).

A signatária coloca-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 01 de Junho de 2023

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518