



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO DIGITAL Nº 1002560-50.2021.8.26.0457

ENG. RENATO GUERRA FRANCHI

PERÍTO JUDICIAL

RGF ENGENHARIA E PROJETOS

Pirassununga, 18 de janeiro de 2022

Face ao atendimento à DECISÃO, expedida pelo Exmo. Juiz de Direito da 3ª Vara do Fórum de Pirassununga Doutor Jorge Corte Junior, à fls. 15 do presente processo digita, realizei a Perícia Técnica de Avaliação e Redigi o presente Laudo Técnico.

Processo digital Nº 1002560-50.2021.8.26.0457
Classe - Assunto Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito /
Avaliação
Requerente: Ivete Rosa Bolela Nicolini
Requerido: Daniela Montagner e outros

Finalidade: Proceder à AVALIAÇÃO, para definição de valor de compra/venda e eventual alienação judicial, do bem imóvel situado à Rua José Grisi, nº 325, Vila São Judas, nesta cidade, com matrícula de número 28.748 registrada no Cartório de Registro de Imóvel de Pirassununga.

Informações gerais sobre o bem/propriedade:

Edificou-se sobre um terreno planificado medindo 11,89 metros de frente para a rua José Grisi e fundos de 27,80 metros de frente ao fundo de ambos os lados, com uma área de terreno de 330,54 m², uma casa térrea com área total construída de aproximadamente 140 m² (medidas obtidas pelo contorno da edificação)

Objetivo/Finalidade: Proceder a AVALIAÇÃO do bem imóvel.

Valor do imóvel avaliado para venda é de:

R\$ 309.430,80

(trezentos e nove mil, quatrocentos e trinta reais e oitenta centavos)

Demonstrativos do valor acima é apresentado em detalhe no decorrer do presente Laudo

1. MATRICULA DO IMÓVEL AVALIANDO

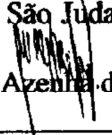
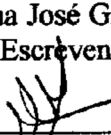
MATR. Nº 28.748	REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP	
	LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	
	INCRA	CADASTRO MUNICIPAL
	MATRÍCULA Nº <u>28.748</u> FICHA Nº <u>1</u> PIRASSUNUNGA <u>28</u> DE <u>janeiro</u> DE <u>2.010</u>	
IMÓVEL: Um terreno, com frente para a rua José Grisi, na Vila São Judas Tadeu, situado nesta cidade, distante 22,277 (vinte e dois virgula duzentos e setenta e sete) metros da esquina da Rua Antonio de Souza Mourão, com a área de 330,633 (trezentos e trinta virgula seiscentos e trinta e três) metros quadrados, com a seguinte descrição perimétrica, azimutes, distancias e confrontações: é delimitado por um polígono irregular cuja descrição inicia-se no ponto 1, cravado junto do imóvel 315, da Rua José Grisi, de propriedade de Jerônimo Tadeu da Silva, e o passeio publico da Rua José Grisi; daí com o azimute de 190°43'05", e a distancia de 27,810 (vinte e sete virgula oitocentos e dez) metros vai ao ponto 2, confrontando do ponto 1 ao ponto 2, com o imóvel nº. 315, da Rua José Grisi, de propriedade de Jerônimo Tadeu da Silva; daí com o azimute de 281°02'11", e a distancia de 11,889 (onze virgula oitocentos e oitenta e nove) metros vai ao ponto 3, confrontando do ponto 2 ao ponto 3, com o imóvel nº 318, da Rua Luiz Teracin, de propriedade de Michele Carleto e outra; daí com o azimute de 10°43'05", e a distancia de 27,810 (vinte e sete virgula oitocentos e dez) metros vai ao ponto 4, confrontando do ponto 3 ao ponto 4, com o imóvel nº. 159, da Rua Antonio de Souza Mourão, de propriedade de José de Souza, e com o imóvel nº 157, da Rua Antonio de Souza Mourão, de propriedade de Moacir Orsini Filho; daí com o azimute de 101°02'11", e a distancia de 11,889 (onze virgula oitocentos e oitenta e nove) metros vai ao ponto 1, inicio da descrição, confrontando do ponto 4 ao ponto 1, com o passeio publico da Rua José Grisi, encerrando assim esta descrição. Existindo em referido terreno um prédio residencial com frente para a Rua José Grisi, sob nº 325. A Escrevente/Substituta, (Maria Ercília Capodifoglio Pavan). O Oficial (Bel. Fábio Azenha de Toledo). R.1 – em 28 de janeiro de 2.010. USUCAPIÃO. Pelo mandado judicial de usucapião, passado nesta cidade em 23 de outubro de 2.009, assinado pelo MM. Juiz de Direito Substituto, Exmo. Sr. Dr. Anderson Fabrício da Cruz, expedido nos autos de usucapião, Proc. nº 457.01.2008.010002-3/000000-000, Ordem nº 1905/2008, que tramitou perante a 1ª Vara desta Comarca, em cumprimento a r. sentença proferida em 28 de julho de 2009, transitada em julgado, verifica-se que foi declarado o domínio a MOACIR ORSINI FILHO, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG. nº 9.534.138-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 777.294.638-49, e sua mulher VIRGINIA MARIA PROVIDELLO ORSINI,		

continua no verso

MATR. Nº 28.748

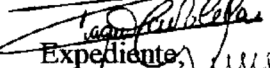
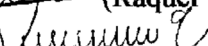
FICHA Nº 1v

CONTINUAÇÃO

brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº 7.817.011-4-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob nº 038.374.078-96, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada nesta Serventia sob nº 6.086, livro 3, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua José Grisi, 325, Vila São Judas Tadeu sobre o imóvel desta matrícula. A Escrevente/Substituta,  (Maria Ercília Capodifoglio Pavan). O Oficial,  (Bel. Fábio Azeiteiro de Toledo).

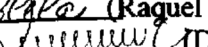
AV.02 – Em 03 de junho de 2.015. Protocolo 125356 de 1º/06/2015.

INDISPONIBILIDADE.

Nos termos da comunicação eletrônica produzida conforme disposto no Provimento CG. nº. 13/2012, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a esta averbação conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 201505.2721.00057432-IA-081 – Processo nº. 00011198020135150136, central de Indisponibilidade, tendo como Emissor da Ordem: TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP – Tribunal Regional do Trabalho da 15ª REG – Pirassununga – Vara do Trabalho de Pirassununga, para constar a indisponibilidade dos bens de propriedade de Moacir Orsini Filho, CPF. 777.294.638-49. Escrevente,  (Raquel Fernanda de Melo Vilela). A Responsável p/ Expediente,  (Dirce Capodifoglio Zanichelli).

AV.03 – Em 08 de junho de 2.015. Protocolo 125376 de 1º/06/2015.

CANCELAMENTO.

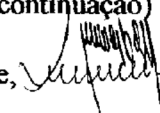
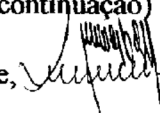
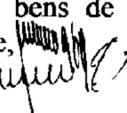
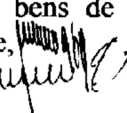
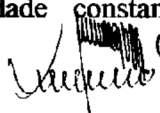
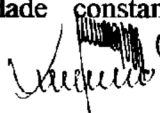
Nos termos da comunicação eletrônica produzida conforme disposto no Provimento CG. nº. 13/2012, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a esta averbação conforme Protocolo de Cancelamento nº. 201506.0115.00057952-TA-600 – Processo nº. 00011198020135150136, Central de Indisponibilidade, tendo como Emissor da Ordem: TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP – Tribunal Regional do Trabalho da 15ª REG – Pirassununga – Vara do Trabalho de Pirassununga, para constar o cancelamento da indisponibilidade constante da AV.02 desta matrícula. Escrevente,  (Raquel Fernanda de Melo Vilela). A Responsável p/ Expediente,  (Dirce Capodifoglio Zanichelli).

AV.04 – Em 25 de agosto de 2.015. Protocolo 126766 de 21/08/2015.

INDISPONIBILIDADE.

Nos termos da comunicação eletrônica produzida conforme disposto no Provimento CG. nº. 13/2012, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a esta averbação conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 201508.2017.00069941-IA-000 – Processo nº. 00011198020135150136, Central de Indisponibilidade, tendo como Emissor da Ordem: TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP – Tribunal Regional do Trabalho da 15ª REG – Pirassununga – Vara do Trabalho de Pirassununga, para constar a indisponibilidade dos bens de propriedade de Moacir Orsini Filho, CPF. 777.294.638-49. A

continua na ficha 2

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP			
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL			
INCRA	CADASTRO MUNICIPAL		
MATRÍCULA Nº 28.748	FICHA Nº 2	CNS nº. 11.965-I	
PIRASSUNUNGA _____ DE _____			
IMÓVEL: (continuação) Escrevente,  (Maria Ercília Capodifoglio Pavan). A Responsável p/ Expediente,  (Dirce Capodifoglio Zanichelli). AV.05 – Em 18 de maio de 2016. Protocolo 132411 de 13/05/2016. INDISPONIBILIDADE. Nos termos da comunicação eletrônica produzida conforme disposto no Provimento CG nº 13/2012, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a esta averbação conforme Protocolo de Indisponibilidade nº 201605.1219.00137298-IA-360 – Processo nº 00001798120145150136, Central de Indisponibilidade, tendo como Emissor da Ordem: TST–Tribunal Superior do Trabalho–SP–Tribunal Regional do Trabalho da 15ª REG – Pirassununga – Vara do Trabalho de Pirassununga, para constar a indisponibilidade dos bens de propriedade de Moacir Orsini Filho, CPF 777.294.638-49. Escrevente,  (Maria Ercília Capodifoglio Pavan). A Responsável p/ Expediente,  (Dirce Capodifoglio Zanichelli). AV.06 – Em 18 de maio de 2016. Protocolo 132426 de 16/05/2016. CANCELAMENTO. Nos termos da comunicação eletrônica produzida conforme disposto no Provimento CG nº 13/2012, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a esta averbação conforme Protocolo de Cancelamento nº 201605.1518.00137741-MA-860 – Processo nº 00001798120145150136, Central de Indisponibilidade, tendo como Emissor da Ordem: TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP–Tribunal Regional do Trabalho da 15ª REG–Pirassununga–Vara do Trabalho de Pirassununga, para constar o cancelamento da indisponibilidade constante da averbação nº AV.05 desta matrícula. A Escrevente,  (Maria Ercília Capodifoglio Pavan). A Responsável p/ Expediente,  (Dirce Capodifoglio Zanichelli). AV.07 – Em 18 de novembro de 2016. Protocolo 137235 de 25/10/2016. PENHORA. Nos termos da certidão eletrônica produzida conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos de Execução Civil – Ordem nº			

continua no verso

MATR. Nº 28.748

FICHA Nº 2v.

CONTINUAÇÃO

10029821920148260506, 6º Ofício Cível de Ribeirão Preto, deste Estado, em que figura como exequente **Ivete Rosa Bolela Nicolini**, CPF 041.558.848-01, e como executados Virginia Maria Providello Orsini, CPF. 038.374.078-96, Daniela Montagner, CPF. 316.398.668-41 e Moacir Orsini Filho, CPF. 777.294.638-49, o **imóvel desta matrícula** foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$6.034,77, tendo sido nomeados depositários Virginia Maria Providello Orsini e Moacir Orsini Filho. A Responsável p/ Expediente, *[assinatura]* (Dirce Capodifoglio Zanichelli). Rec. guia: 217

AV.8 – Em 09 de Agosto de 2019. Protocolo nº 152.729 de 02/08/2019.

PENHORA.

Nos termos da certidão de penhora emitida eletronicamente pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, comarca de Ribeirão Preto, 7º Ofício Cível, processo nº 100297442201482605061, execução civil, em que é exequente Ivete Rosa Bolela Nicolini, CPF 041.558.848-01, e como executados Daniela Montagner, CPF nº 316.398.668-41; Moacir Orsini Filho, CPF nº 777.294.638-49; e Virginia Maria Providello Orsini, CPF nº 038.374.078-96, o **imóvel desta matrícula** foi penhorado, para execução de dívida no valor de R\$5.978,15, tendo sido nomeados depositários Moacir Orsini Filho e Virginia Maria Providello Orsini. Escrevente, *[assinatura]* (Jéssica Dolphine Roggero). Emol. R\$62,04; Est. R\$17,63; Cart. R\$12,07; R.C. R\$3,27; T.J. R\$4,26; M.P. R\$2,98; I.M. R\$1,92; TOTAL R\$104,17.

Selo digital: 1196513310A00000153573191

CERTIDÃO - Pedido: 152729	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 28748, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição.	Emolumentos 31,68 Estado 9,00 Sec. Fazenda 6,16 Registro Civil 1,67 Trib. Justiça 2,17 Ministério Público 1,52 Imposto Municipal 0,98 TOTAL 53,18
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL)
	BRENDA EDUARDA LANDGRAF ESCREVENTE

Pirassununga, 09 de agosto de 2019

**SELO DIGITAL**

1196513C30A0000015357419F

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Obs.: A copia acima foi extraída do PROCESSO DIGITAL

2. INTRODUÇÃO

Entende-se por AVALIAÇÃO do imóvel a obtenção do valor de mercado para negociações de compra e venda de um bem imóvel, sendo portanto a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

A avaliação do imóvel será realizada tomando como base as metodologias da norma ABNT NBR 14.653, utilizando-se do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Os dados e informações dos valores de imóveis foi obtido através de sites de imobiliárias, corretores e agentes imobiliários que tradicionalmente negociam imóvel no mercado de Pirassununga, portanto, podem ser aceitas como verídicas e corretas, podendo ser verificado a qualquer tempo.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel é classificado quanto ao uso como residencial unifamiliar e quanto ao tipo como casa, segundo a classificação da norma NBR 14653-2

Quanto a Idade aparente: imóvel aparenta 30 anos ou mais

Não foram encontrados registros de averbação da edificação construída sobre o terreno. A estimativa de idade do imóvel foi obtida tomando como base, a característica dos materiais de acabamento utilizados para construção e o estado de conservação do imóvel

Quanto aos cômodos e divisões internas:

Foi possível observar os seguintes cômodos:

Da casa: Sala de TV, dois quartos, um banheiro social, uma suíte, sala de estar, copa, cozinha e garagem coberta para um veículo.

Da edícula: Área de lazer com churrasqueira, lavanderia, dispensa e banheiro social.

As coberturas tanto do corpo da casa quanto da edícula são em estruturas de madeira e coberto com telhas de barro cozido.

A casa possui laje em todos os cômodos.

Quanto ao estado de conservação: Bom a regular

A edificação encontra-se habitável, em bom estado de conservação dos materiais de revestimento e acabamento. São necessários alguns retoques de pintura devido ao desgaste causado pelo tempo.

As peças sanitárias e componentes hidráulicos, estão integras e em funcionamentos.

Quanto à localização ZPR – Zona Predominantemente Residencial

Edificada em loteamento que possui características de construção de edificações com médio padrão construtivo. Localiza a aproximadamente 2,0 km do centro de Pirassununga em rua asfaltada, em ótimo estado de conservação.

Quanto a Infra-estrutura básica: O loteamento onde o imóvel está localizado conta com todos os equipamentos urbanos de escoamento de água pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, fornecimento de energia elétrica pública e as vias de acesso asfaltadas, possui atendimento do transporte coletivo por onibus.

Quanto as atividades existentes: Comercio local, padarias e mercados próximo a localização do imóvel.

3. VISITA TÉCNICA PARA PERÍCIA

Realizada com o objetivo de observar in loco as condições atuais (janeiro/2022) da edificação e elaborar o presente laudo com base nas observações técnicas realizadas com o objetivo de avaliar o imóvel.

A diligencia foi realizada no dia 07/01/2022 com início as 10:00 am e termino às 11:00 am e foi acompanhada pelo sr. Ricardo Amancio dos Santos filho dos atuais inquilinos do imóvel.

LOCALIZAÇÃO



O pólo de influência do imóvel, que é o local que, por sua característica pode influenciar os valores dos imóveis, na medida de sua proximidade, foi considerado o centro da cidade de Pirassununga

O imóvel é cercado por boas vias de acesso para região central da cidade, situado em uma região com fácil acesso as vias artérias da cidade, incluindo o anel viário com fácil acesso a zona norte da cidade, USP e também a estrada da Cachoeira de Emas.

A vizinhança é formada por edificações com características de padrão médio à populares, bem característica do padrão imobiliário do bairro.

Este laudo considerou o imóvel alodial, ou seja, livre de dívidas, ônus, encargos, foros, pensões ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foi efetuada qualquer análise jurídica da documentação do imóvel, ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas e superposição de divisas e outros por não se integrarem com o escopo desta avaliação. Não foram consultados os órgãos públicos Municipais, Estaduais ou Federais, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante, somente será autorizado mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos nos autos deste processo.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento com das pessoas físicas e/ou jurídicas envolvidas nesta Ação, bem como com quaisquer outros que dispões de interesse nos resultados desta.

ARQUIVO FOTOGRAFICO



FOTO 1-ENTRADA PRINCIPAL



FOTO 2 - SALA ESTAR E COPA



FOTO 3-SALA TV



FOTO 4- QUARTO 1 - ATELIE COSTURA



FOTO 5 - QUARTO 2

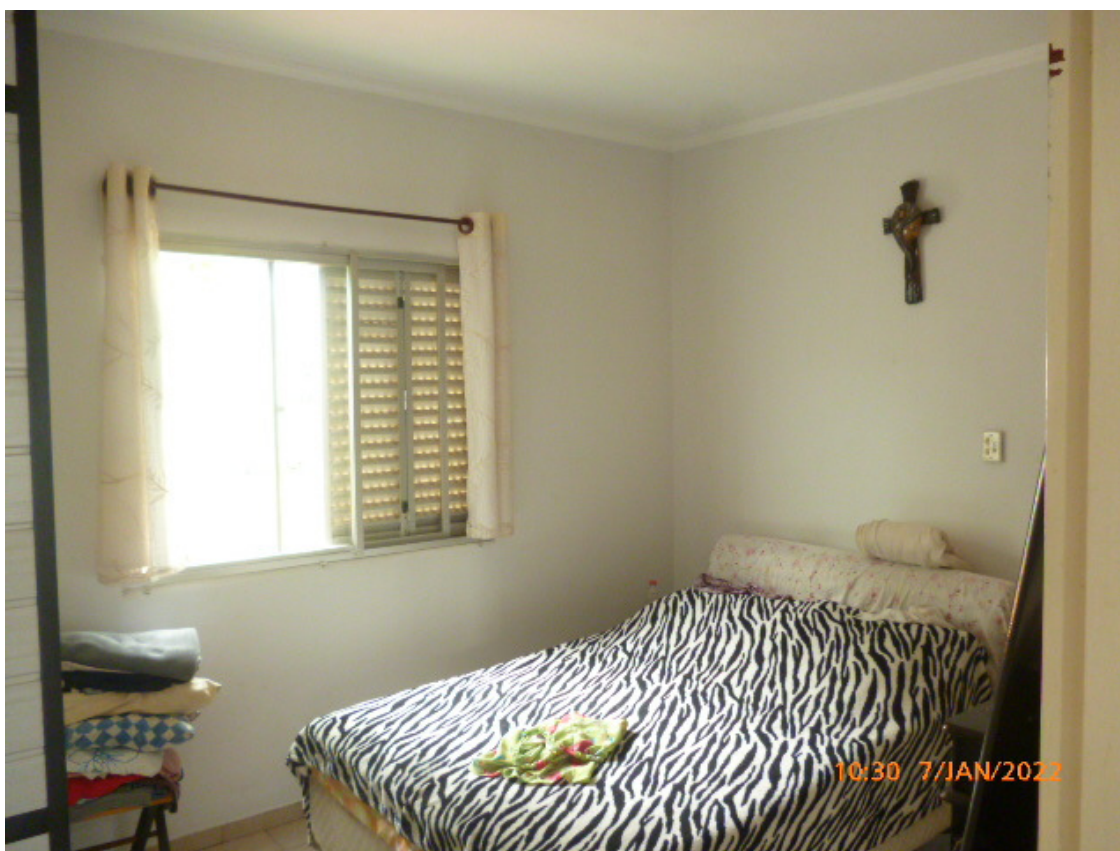


FOTO 6 - SUITE

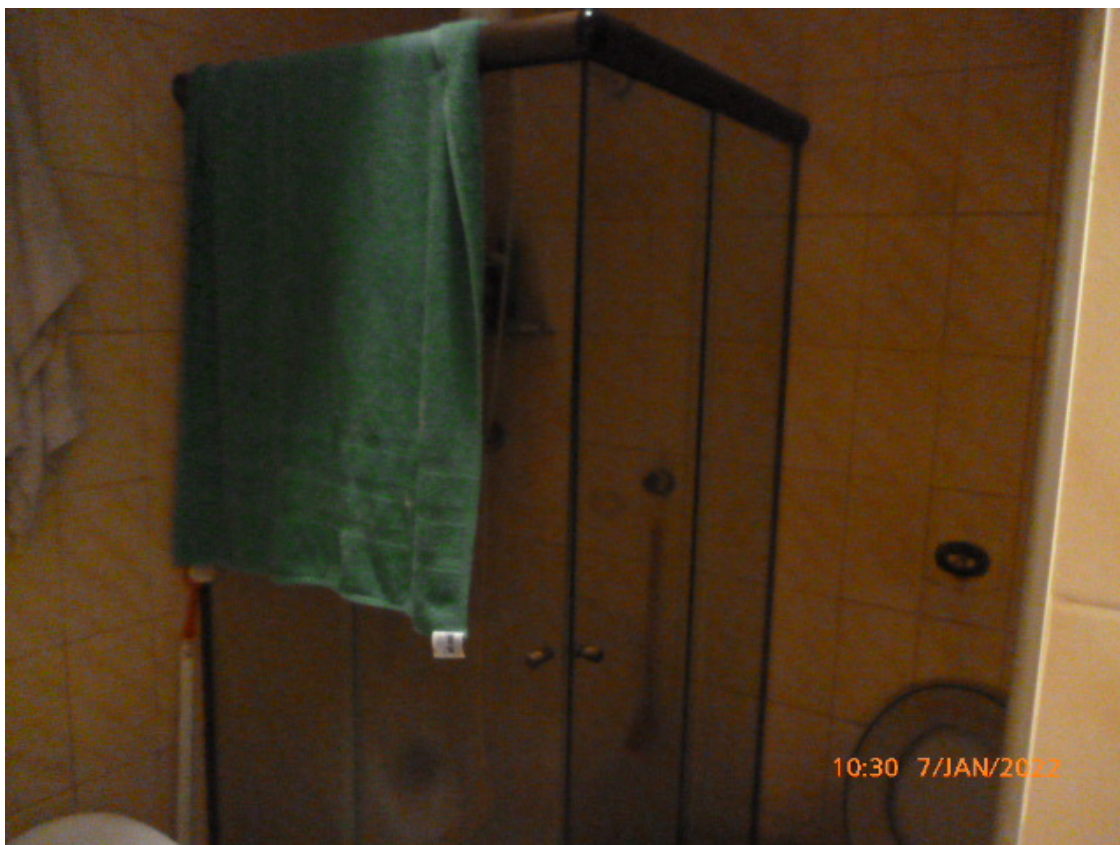


FOTO 7 - BANHEIRO SUÍTE



FOTO 8- COPA E COZINHA



FOTO 9 - QUINTAL INTERNO



FOTO 10 - AREA DE LASER COM CHURRASQUEIRA



FOTO 11 - AREA DE SERVIÇO



FOTO 12 -BANHEIRO AREA DE SERVIÇO

Na avaliação visual do imóvel é possível notar que o imóvel foi reformado para alugar, estado que se encontra no momento. O evento climático da microexplosão que atingiu Pirassununga no final do ano passado causou alguns danos a edificação como infiltração de água pelo telhado da laje, onde existem marcas de umidade que podem ainda ser observadas. Intervenções na platibanda do quintal também foram realizadas, instalando buzínos para saída de água em caso de chuva forte.

A edificação está atualmente habitada e não apresenta nenhuma patologia grave que requer uma intervenção imediata.

4. TRATAMENTO TÉCNICO PARA AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Conforme recomendado pela norma, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliação do imóvel, baseado em amostragem de propriedades semelhantes e comparáveis, transacionadas ou ofertadas no mercado imobiliário da região, efetuando-se as homogeneizações dos atributos dessas amostras com os da propriedade avaliada, corrigindo as distorções existentes entre eles por meio do emprego de fatores de homogeneização.

Depois de homogeneizado o conjunto amostral, se calcula a média ($\bar{x}$) e o desvio padrão (s) do conjunto amostral.

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n} \Rightarrow \text{equação da média aritmética simples;}$$

;

$\bar{x}$ = média aritmética simples

n = número de elementos do conjunto amostral

x_i = valor de um dado elemento amostral

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} \Rightarrow \text{equação do desvio-padrão;}$$

s = desvio – padrão

$\bar{x}$ = média aritmética simples

n = número de elementos do conjunto amostral

x_i = valor de um dado elemento amostral

Desta forma, os dados se encontram prontos para o saneamento (tratamento estatístico), que será realizado pelo critério do Desvio-padrão.

Critério do Desvio-padrão:

$$\lim_{inf} = \bar{x} - s \Rightarrow \text{Equação do limite inferior do intervalo}$$

$$\lim_{sup} = \underline{x} + s \Rightarrow \text{Equação do limite superior do intervalo}$$

Sempre que houver dados eliminados, em qualquer um dos critérios de saneamento, deve-se proceder ao cálculo da nova média aritmética e do novo desvio padrão com os dados do conjunto amostral já saneado. Para finalizar, calcula-se o Intervalo de Confiança (I.C.), o Campo de Arbítrio (C.A.), além do Grau de Precisão (GP), sempre sobre os dados do conjunto amostral saneado.

$$IC [\mu] = \left\{ \underline{x}_s \mp \left[t \times \left(\frac{s_s}{\sqrt{n_s-1}} \right) \right] \right\} \Rightarrow \text{Equação do intervalo de confiança,}$$

sendo:

$IC[\mu]$ = intervalo de confiança para media populacional ou verdadeira;

$\underline{x}_s$ = média aritmética simples saneada

t = percentual de distribuição de Student, com grau de liberdade ($V = n - 1$) com 80% de confiança

s_s = desvio padrão saneado

n_s = número de elementos do conjunto saneado

$$CA = [\underline{x}_s \times 0,90]; [\underline{x}_s \times 1,10] \Rightarrow \text{Equação do campo de arbítrio, sendo:}$$

CA = campo de arbítrio

$\underline{x}_s$ = média aritmética simples saneada

$$GP = \left[\frac{IC_{sup} - IC_{inf}}{\underline{x}_s} \right] \Rightarrow \text{Equação do grau de precisão, sendo:}$$

IC_{sup} = Intervalo de confiança superior

IC_{inf} = Intervalo de confiança inferior

$\underline{x}_s$ = média aritmética simples saneada

Cumpridas todas estas etapas deve-se calcular o valor da propriedade, que nada mais é do que o resultado do valor médio (R\$) da unidade de área (ha) encontrado ao término do saneamento versus a área da propriedade, conforme equação:

$$V_{avalianda} = (\underline{x}_s \times A_T) = \text{valor da propriedade avalianda, sendo:}$$

$\underline{x}_s$ = média aritmética simples saneada

A_T = área total construída

5. PESQUISAS DOS VALORES IMOBILIÁRIOS

Para a atual pesquisa foram utilizados os valores praticados no mercado imobiliário de Pirassununga.

Atualmente a pesquisa de imóveis é realizada através de site das imobiliárias que possuem as atividades desenvolvidas dentro do ramo de negócios que é objeto do presente trabalho – venda de imóveis residenciais.

RESUMO

Imobiliária	Tel. contato	site	N.º amostras	Média saneada R\$/m²
ADILSON IMOVEIS	3562-4040	adilconimoveis.com.br	4	2.198,22
ELLEN IMOVEIS	3562-8192	ellenimoveis.com	2	2.332,20
ÓLIVER BARRETO	99796-2809	pirassunungaimoveis.com.br	2	2.130,10
ARQ & TETO IMOVEIS	3561-2730	arqteetoimoveis.com.br	4	1.969,63
DELTA REAL. IMOB.	99248-8143	deltarealizacoes.com.br	3	2.420,95

Conjunto amostral completo = 20 amostras

Total de amostras válidas = 15 amostras

Portanto o total de amostras válidas é representativo do conjunto amostral

$\underline{x}_s$ = Valor médio das amostras válidas = Valor total da média saneada / quantidade de elementos = 11.051,20/5 = **R\$ 2.210,22**

Todas as informações amostrais foram obtidas através dos sites das imobiliárias

Portanto:

$\underline{x}_s$ = R\$ 2.210,22

A_T = 140 m²

$V_{avalianda} = (\underline{x}_s \times A_T) = 2.210,22 \times 140 = \text{R\$ } 309.430,80$

Para a confirmação do valor estatístico encontrado, o avaliador realiza uma analogia comparativa ao valor do imóvel construído, considerando um valor médio de terreno adicionado aos custos médio para se construir.

Considerando:

Segundo a tabela do SINDUSCON de JANEIRO de 2022 (Anexo I), o valor do metro quadrado construído para edificação de Padrão Normal R-1 (residência unifamiliar) o custo do m² construído = **R\$ 1.759,98/m²**

Em Pirassununga, o valor médio de um lote residencial está em torno de **R\$ 380/m²** (informação obtida em site de vendas)

Ou seja, o custo de uma construção nova, no padrão do imóvel avaliando seria de:

$$\text{Valor terreno (Vt)} = \text{R\$ } 380/\text{m}^2 \times 330,54 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 125.605,20$$

$$\text{Valor para construção edificação (Vc)} = 1.759,98 \times 140 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 246.397,20$$

$$\text{Valor total} = \text{Vt} + \text{Vc} = \text{R\$ } 372.002,40$$

Nota: Este é o custo de uma construção medio R-1 para uma edificação nova

Como se trata de um imóvel já em uso e que requer reforma para voltar ao estado de novo, aplica-se um fator médio de depreciação, que leva em considerando a idade do imóvel, estado de conservação, localização e a necessidade de reforma, arbitrado com base em bibliografia (<https://www.ibape-sp.org.br/biblioteca-digital>), neste caso em 20%, portanto:

Valor Construção Depreciada (Vcd) = Valor Edificação x fator de depreciação arbitrado

$$\text{Vcd} = \text{R\$ } 246.397,20 \times (1 - 0,20) = \text{R\$ } 197.117,80$$

$$\text{Valor do imóvel depreciado} = \text{Vt} + \text{Vcd} = \text{R\$ } 322.722,96$$

$$\text{Validação} = (322.722,96 - 309.430,80) / 322.722,96 = 4,12\% < 5\% \Rightarrow \text{ok}$$

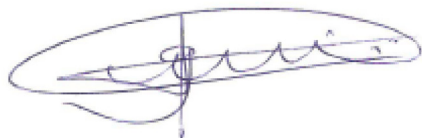
Portanto, o valor de venda do imóvel pode ser considerado de

R\$ 309.430,80

(trzentos e nove mil, quatrocentos e trinta reais e oitenta centavos)

Sem mais a apresentar, dado o estudo como encerrado, desde já me disponho a esclarecer quaisquer dúvidas pertinentes ao presente trabalho.

Aproveito a oportunidade para expressar os mais sinceros sentimentos de estimas e considerações.



RENATO GUERRA FRANCHI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5061573714

ANEXO I BOLETIM ECONOMICO SINDUSCON – JANEIRO DE 2022

Setor de Economia



Boletim Econômico - Janeiro de 2022

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jan/21	223,67	1,04	1,04	8,14	256,89	0,00	0,00	2,70	186,86	2,70	2,70	17,87	245,66	0,00	0,00	1,62
fev/21	226,63	1,33	2,38	9,58	257,07	0,07	0,07	2,77	192,98	3,27	6,06	21,77	245,66	0,00	0,00	1,62
mar/21	230,15	1,55	3,97	11,18	257,07	0,00	0,07	2,77	200,45	3,87	10,17	26,18	245,66	0,00	0,00	1,62
abr/21	233,40	1,41	5,44	13,18	257,33	0,10	0,17	3,67	207,09	3,31	13,82	30,05	245,66	0,00	0,00	1,62
mai/21	238,62	2,23	7,80	15,53	263,41	2,36	2,54	6,12	211,36	2,06	16,16	32,16	251,25	2,27	2,27	3,93
jun/21	245,76	3,00	11,03	17,44	272,29	3,37	5,99	7,52	216,68	2,52	19,09	35,25	257,97	2,68	5,01	5,62
jul/21	248,12	0,96	12,09	17,46	272,29	0,00	5,99	6,40	221,70	2,32	21,85	37,31	257,97	0,00	5,01	5,01
ago/21	249,44	0,53	12,69	17,37	272,29	0,00	5,99	6,40	224,50	1,26	23,39	36,73	257,97	0,00	5,01	5,01
set/21	251,19	0,70	13,48	16,33	272,29	0,00	5,99	6,18	228,21	1,66	25,43	33,54	257,97	0,00	5,01	5,01
out/21	251,18	0,00	13,47	15,03	272,29	0,00	5,99	5,99	228,21	0,00	25,43	29,98	257,97	0,00	5,01	5,01
nov/21	251,79	0,24	13,75	14,30	272,74	0,17	6,17	6,17	228,99	0,34	25,86	27,45	258,24	0,11	5,12	5,12
dez/21	252,34	0,22	14,00	14,00	273,25	0,19	6,37	6,37	229,62	0,27	26,20	26,20	258,24	0,00	5,12	5,12
jan/22	253,23	0,35	0,35	13,22	273,25	0,00	0,00	6,37	231,50	0,82	0,82	23,89	258,24	0,00	0,00	5,12

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, janeiro de 2022

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	955,93	54,31
Material	756,43	42,98
Despesas Administrativas	47,62	2,71
Total	1.759,98	100,00

(*) Encargos Sociais: 178,04%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2022 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.715,89	0,46	R-1	2.098,34	0,41	R-1	2.562,59	0,62
PP-4	1.605,13	0,43	PP-4	1.998,81	0,33	R-8	2.085,26	0,51
R-8	1.537,58	0,40	R-8	1.759,98	0,35	R-16	2.238,89	0,32
PIS	1.181,39	0,45	R-16	1.706,52	0,33			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2022 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.044,31	0,30	CAL-8	2.160,89	0,33
CSL-8	1.773,42	0,28	CSL-8	1.906,80	0,32
CSL-16	2.367,49	0,28	CSL-16	2.542,35	0,31
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.851,03	0,29			
GI	1.012,34	0,38			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06