

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 1000925.53.2022.8.26.0019**

Ricardo José Antunes de Vasconcellos, 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

VISTORIA

No mês de maio de 2022, este Perito efetuou inspeção técnica através de visita *in loco*, 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 nas avaliações dos imóveis.

A visita ocorreu de forma normal, sem nenhuma ocorrência a ser relatada

O IMÓVEL

TRATA-SE DE UMA PRÉDIO RESIDENCIAL FALTANDO ITENS PARA SEU TÉRMINO. NÃO EXISTE PLANTA NA PREFEITURA DE AMERICANA, NEM SEQUER REGISTRO DE EDIFICAÇÃO.

FOI FEITO MEDIÇÃO POR TRÊNA QUE AFERIU APROXIMADOS 230,00 M2

RUA GUARULHOS, 510

MATRÍCULA Nº 24514	COMARCA DE AMERICANA ESTADO DE SÃO PAULO	MATRÍCULA Nº 24514	Data 07 de agosto de 1981.	FLS. 1
		IMÓVEL	Oficial <i>[Assinatura]</i>	

Nº CADASTRO 23.0178.0344 da Prefeitura Municipal de Americana.-
Um lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob nº 01, da quadra 92, situado no loteamento denominado "Parque Novo Mundo", em Americana, medindo 6,00 metros de frente para a rua 41; 16,00 metros de um lado, confrontando com a rua 17; 14,14 metros em curva, na esquina formada pelas citadas ruas; 25,00 metros de outro lado, confrontando com o lote 18; 15,00 metros nos fundos, confrontando com parte do lote 2, ou sejam 358,00 metros quadrados; possuindo nos fundos, uma viela sanitária de 3,00 metros de largura.

A escrituração do campo "IMÓVEL" desta matrícula continua à fls. 03 sob a forma de ficha corrida, estando extinta sua subdivisão em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus)

Processo 1000982-88/2022.8.26.0039 e código 6A773395

FOTO GOOGLE



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



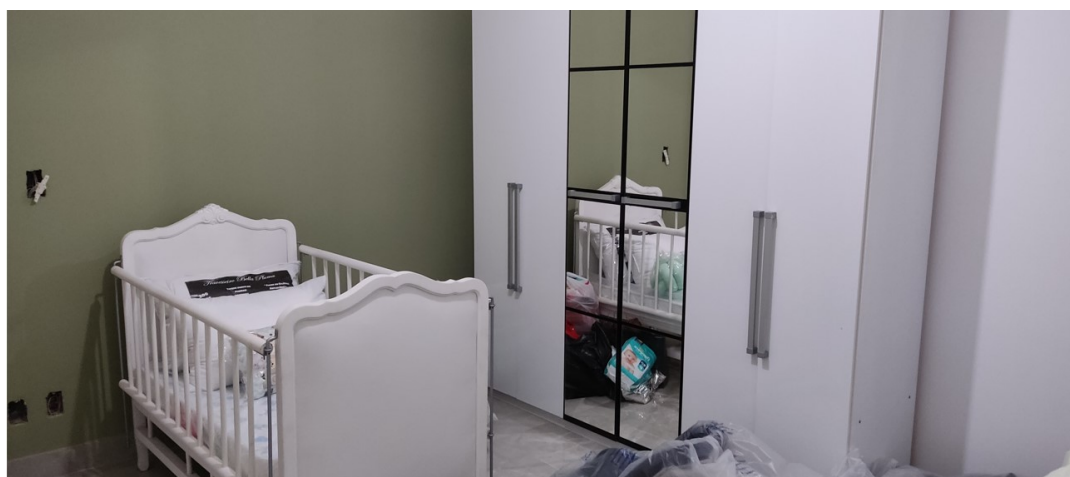
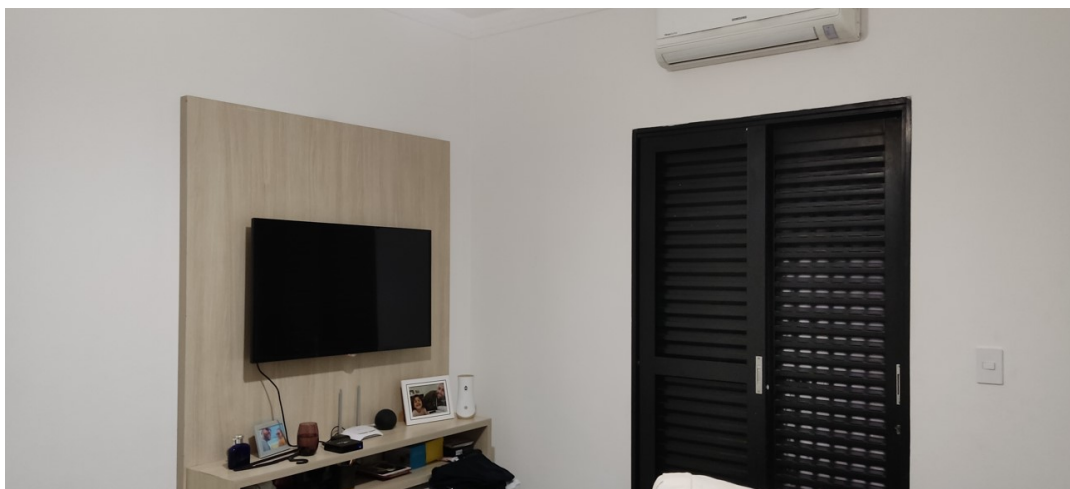






PAVIMENTO SUPERIOR COM REVESTIMENTOS





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:

Métodos diretos:

Comparativo de dados de mercado:

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 obsolescência 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 mercadológico 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 NBR5676 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 desde 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 DEPRECIAÇÃO,
- ➔ 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 direto comparativo de dados de mercado**”, que se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtém-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento. Fonte NBR – 14653 da ABNT

Foram utilizadas imagens dos portais de imobiliárias para ilustrar e, para possível busca e conferência dos imóveis. Os códigos dos anúncios constam em cada imagem e os imóveis foram conferidos.

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.

Não há necessidade de outras comparações.

- **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.

HOMOGENEIZAÇÃO

1) R\$ 4.814,00 M2 – MESMA RUA E BAIRRO



23 fotos

Inicio / Venda / SP / Casas à venda em Americana / Parque Novo Mundo

Casa com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 135 m² por R\$ 650.000 COD. 319AM

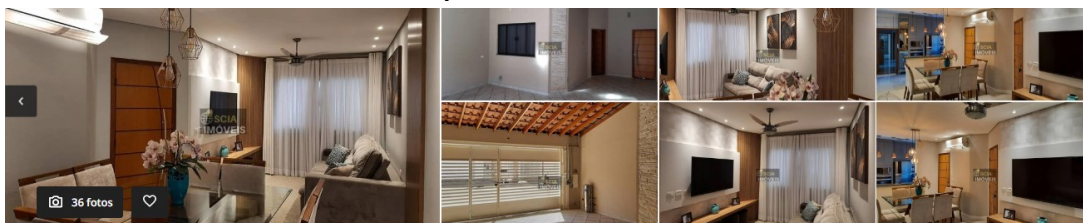
Parque Novo Mundo, Americana - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 650.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

2) R\$ 2.777,00 M2



36 fotos

Inicio / Venda / SP / Casas à venda em Americana / Parque Novo Mundo

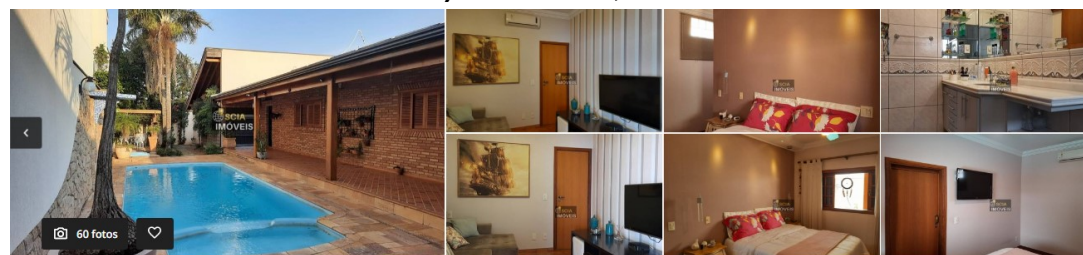
Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 180 m² por R\$ 500.000 COD. SC0301

Parque Novo Mundo, Americana - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 500.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

3) R\$ 3.833,00 M2



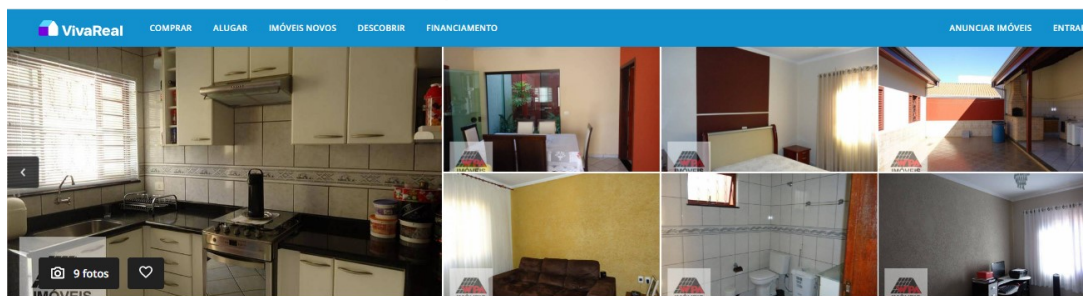
60 fotos

Inicio / Venda / SP / Casas à venda em Americana / Parque Novo Mundo

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 300 m² por R\$ 1.150.000 COD. 50005

COMPRA
R\$ 1.150.000

4) R\$ 4.082,00 M2

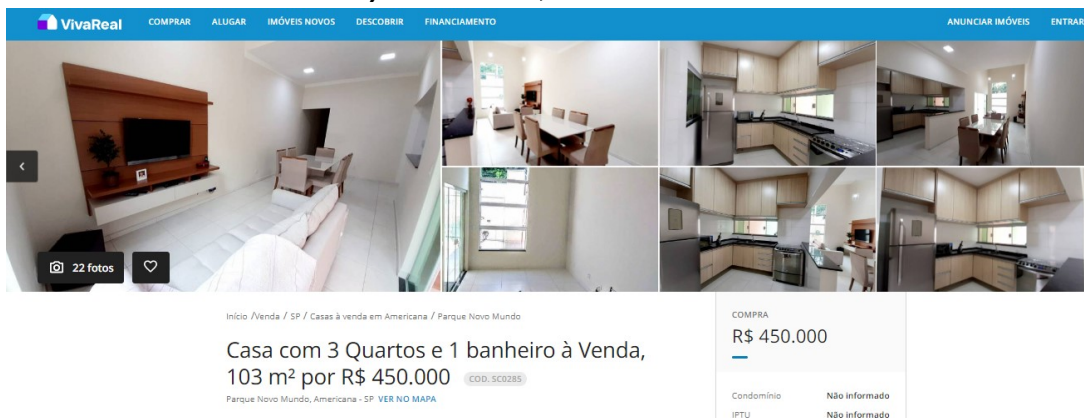


9 fotos

Inicio / Venda / SP / Casas à venda em Americana / Parque Novo Mundo

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 169 m² por R\$ 690.000 COD. CA0547

COMPRA
R\$ 690.000

5) R\$ 4.368,00 M2


COMPRA
R\$ 450.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

Parque Novo Mundo, Americana - SP [VER NO MAPA](#)

6) R\$ 2.763,00


COMPRA
R\$ 420.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

Parque Novo Mundo, Americana - SP [VER NO MAPA](#)

Homogeneização**Elemento 01 = R\$ 4.814,00 m2****Elemento 02 = R\$ 2.777,77 m2****Elemento 03 = R\$ 3.833,00 m2****Elemento 04 = R\$ 4.082,00 m2****Elemento 05 = R\$ 4.368,00 m2****Elemento 06 = R\$ 2.763,00 m2 Soma R\$ 22.637,00 / 6 =****R\$ 3.772,33 MÉDIA****CONCLUSÃO**

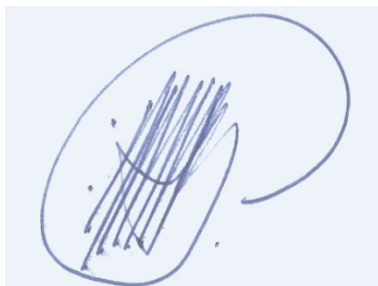
O imóvel avaliando está muito bem localizado. Está por terminar toda parte de revestimento externa, pisos internos e externos. Requer um investimento de aproximados 25% do valor do bem para seu término. Trata-se de uma obra clandestina, pois sequer há planta aprovada; porém, não cabe a esse perito adentrar nesta esteira.

Sendo assim : 230,00 m2 aproximados de construção x R\$ 3.772,73 (média apurada) = R\$ 867.729,90 x 0,9 (Fator Venda à Vista) = R\$ 780.956,10 x 0,75 (Depreciação), perfaz:

VALOR SUGERIDO

R\$ 585.717,07 (Quinhentos e oitenta e cinco mil reais, arredondados em milhar).

Campinas, 05 junho de 2022.



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 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).*

EM BRANCO