

2030
/

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL AVALIAÇÃO DE APARTAMENTO (MATRICULA 55249)

SOLICITANTE: PODER JUDICIARIO - PROCESSO 0144036-030.2003.8.26.0100

LOCALIDADE: AV MICHIHISA MURATA, 219 BLOCO 8 APTO 23 - Jardim Maristela - CEP
02806-160

DATA BASE: JANEIRO/2018



2031

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Solicitante:

O presente LAUDO foi solicitado pelo PODER JUDICIÁRIO - PROCESSO 0144036-030.2003.8.26.0100; MM JUIZ DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - SÃO PAULO/SP

1.2) FINALIDADE:

O presente laudo tem como finalidade apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

1.3) OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado nesse laudo, tendo como finalidade a apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

DOCUMENTAÇÃO

- Estavam disponíveis ao eng. avaliador os seguintes documentos:
- Matrícula do imóvel;

1.4) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- **Vistoria: Efetuada no dia 19 de dezembro de 2016, às 10:00 h.**
- Diagnóstico do mercado.
- Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.

- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- Cálculo do valor do imóvel.
- Considerações finais e conclusão.

1.5) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

Eng.º Rogerio Palombo - CREA/SP - 5.060.918.532

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.44, preceitua:

“valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

1.6) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo Conselho Profissional.
- Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

2033

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 8.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

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

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 9, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia 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."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

2034

☒ **Método Comparativo:**

"9.2.2 O grau de fundamentação com o uso de tratamento de fatores deve esta conforme a Tabela 3.

Tabela 3 – Grau de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

9.2.2.1 Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

9.2.2.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	06	04
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

2035

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

2.3) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

2036
✓

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Conjunto Residencial Nova Freguesia

3.1.1) Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- Logradouro frontal: AV MICHIHISA MURATA, 219 BLOCO 8 APTO 23;
- Bairro: bairro Jardim Maristela;
- Referência principal: Empreendimento de frente com as futuras instalações do Hospital Municipal de Vila Brasilândia;

3.1.2) Acesso:

Tratando-se de imóvel situado em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

- Av. do Sabão;
- Rua Parapuã;

3.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

- Tipo de imóvel: Residencial;
- Padrão construtivo: Baixo.

3.1.4) Infraestrutura urbana:

O local onde está situado o imóvel avaliado é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

2037

3.1.5) Características físicas:

- Frente principal: AV MICHIHISA MURATA, 219;
- Formato: trapezoidal;
- Numero de Contribuinte: 107.216.0419-5
- Topografia: plana

As características construtivas do edifício, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

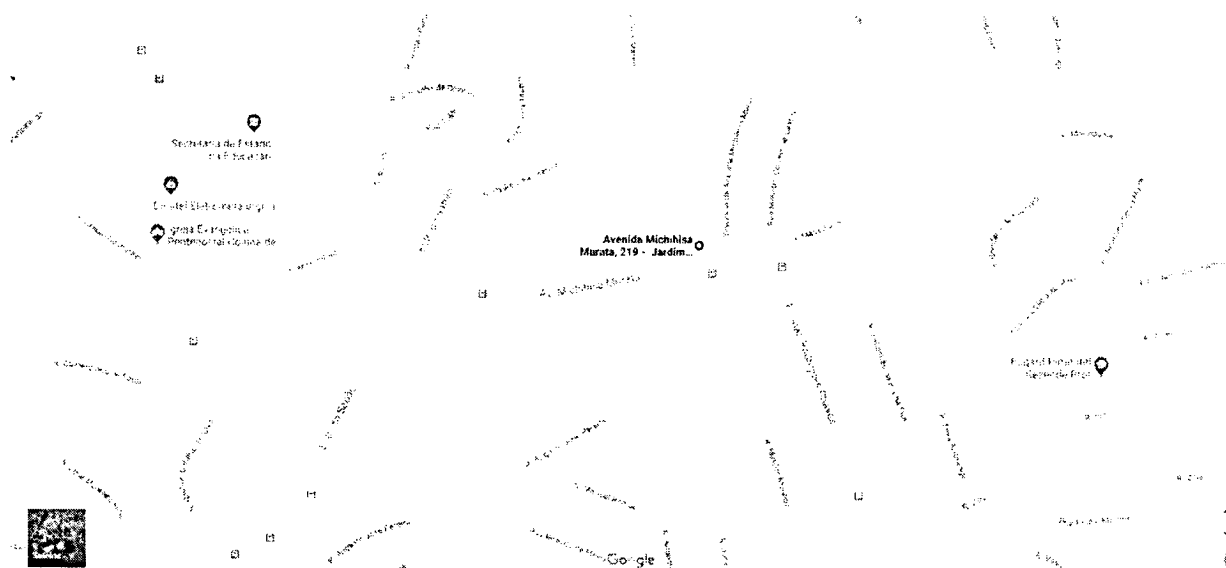
- Idade aparente: 35 anos;
- O acesso principal se dá pela AV MICHIHISA MURATA, 219
- O condomínio é constituído por oito blocos,
- Garagem na área externa descoberta;
- Portaria Eletrônica;
- Acesso aos andares por escada (sem elevador);
- Fachadas frontal e laterais com em bloco aparente pintado.

Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias do imóvel (ANEXO Nº 1), bem como foto aérea da região.



Fonte: Google Earth, acesso em 18/01/2018 às 17:33 h.

2038



Fonte: Google Maps, acesso em 18/01/2017 às 17:37 h.

As características construtivas do imóvel, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

- Área Privativa do apartamento = **115,13365m²**
(Incluindo a vaga de garagem e área comum)
- Área Privativa considerada = **58,65m²**
(Adotada para fins de avaliação)
- Divisão Interna:
2 quartos , sala, banheiro social, área de serviço, cozinha. O apartamento possui 1 vaga de garagem descoberta;
- Gás botijão;

2039

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**4.1) Coleta de dados:**

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliado, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando.

4.2) Cálculo do valor de mercado

Fpos Fator Posição
Floc Fator Localização
Fval Fator Valor Ofertado ou negociado
Fest Fator Estado de Conservação

Tratamento por fatores

Dados	Valores			Fatores homogeneizantes					Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	Fpos	Floc	Fval	F est	F hom	R / m2
1	R\$ 230.000,00	58	R\$ 3.965,52	1,0	1,0	0,9	0,8	0,72	R\$ 2.855,17
2	R\$ 150.000,00	48	R\$ 3.125,00	1,0	1,2	0,9	1,0	1,08	R\$ 3.375,00
3	R\$ 250.000,00	51	R\$ 4.901,96	0,7	0,7	0,9	0,6	0,26	R\$ 1.297,06
4	R\$ 150.000,00	49	R\$ 3.061,22	1,0	1,2	0,9	1,0	1,08	R\$ 3.306,12
5	R\$ 180.000,00	50	R\$ 3.600,00	1,0	0,7	0,9	0,7	0,44	R\$ 1.587,60
6	R\$ 230.000,00	50	R\$ 4.600,00	1,0	1,0	0,9	1,0	0,90	R\$ 4.140,00
7	R\$ 235.000,00	51	R\$ 4.607,84	0,9	1,0	0,9	0,7	0,57	R\$ 2.612,65
8	R\$ 245.000,00	52	R\$ 4.711,54	0,6	0,6	0,9	0,6	0,19	R\$ 915,92

Média R\$ 4.071,64

Média R\$ 2.511,19

Área do Apto 58,65 m2

Valor do terreno
R\$ 160.647,38

Média saneada R\$ 2.739,09

VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO**R\$ 165.000,00**

2040

4.3) Classificação da avaliação:**✓ Quanto ao grau de fundamentação:**

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	I	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Intervalo Admissível de Ajuste para o Conjunto de fatores	II	2
Pontuação atingida			7

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no grau no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

■ Classificação quanto à fundamentação: Grau II.


2041
✓**5) CONCLUSÃO**

Por tratar-se de uma amostra com elementos exclusivamente de ofertas e pelo fato de o mercado imobiliário estar desaquecido, com um baixo volume de negócios e transações, em um momento de volatilidade, com retração da economia, o resultado da avaliação ficou conforme apresentado abaixo.

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

R\$ 165.000,00
(Cento e Sessenta e Cinco Mil Reais)

São Paulo, 18 de Janeiro de 2018



Eng.º Rogerio Palombo
CREA/SP - 5.060.918.532