

70

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.**

PROCESSO Nº 0002132-61.2003.8.26.0281/01 - Ordem nº 92/03

PERITO AVALIADOR: Engº. Renato Rogério Montanhez

CREA/SP nº 5061157626

Tel. (11) 4538-1230

COMPETÊNCIA DO LAUDO: SETEMBRO/2015

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Introdução

1.1 Considerações Preliminares

A melhor técnica de avaliação baseia-se na experiência do avaliador, mas há regras científicas que o avaliador não pode dispensar.

Travessa João Gama, 35 – Jardim Arizona – Itatiba/SP
Fone (11) 4538-1230 - Email: remoeng@yahoo.com.br

776
O

2

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

Avaliação profissional é, pois, uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência do mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da análise apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.¹

Sem prejuízo de leis, decretos, restrições, normas e regulamentos pertinentes, especialmente a Lei Federal nº 5.194/66², Resoluções do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA nºs. 205/71³, 218/73⁴ e 345/90⁵ e Decisão Normativa nº 47/92 do CONFEA, concernentes a orientações e preceitos legais da Engenharia de Avaliações, a metodologia básica do presente trabalho pericial foi pautada nas seguintes Normas Técnicas:

- NBR 14653 – Norma Brasileira de Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, 2005.
- Estudo sobre Edificações. Valores de Venda 2002, publicada pela Comissão de Peritos nomeados pela Portaria CAJUFA 01/2003.
- Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP de 2002.

1 Abunahman, Sérgio Antonio. *Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações*. SP: Ed. Pini, 1999.

2 Regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo e dá outras providências.

3 Adota o Código de Ética Profissional.

4 Fixa as atribuições do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo nas diversas modalidades.

5 Dispõe quanto ao exercício por profissionais de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Estas Normas são recomendadas em todas as manifestações de trabalhos periciais de Engenharia realizadas por membros titulares do Departamento de São Paulo do IBAPE/SP, que são de responsabilidade e da exclusiva competência dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA's, em consonância com a Lei Federal nº 5.194/66 e resoluções nºs 205 e 218 do CONFEA.

1.2 Objetivo da Avaliação

O presente trabalho técnico destina-se a obter o valor de mercado do imóvel objeto da **matrícula nº 033880 do C.R.I. local**, de propriedade **CONSTRUTORA L.R. LTDA**, segundo adequado método de avaliação, bem como segundo as peculiaridades do mercado imobiliário onde situa o bem sob avaliação.

Tem, ainda, o escopo de estabelecer parâmetros para tomada de decisões acerca de eventuais lanços em hasta pública e/ou ulterior pedido de adjudicação.

1.3 Caracterização do objeto da avaliação

Segundo a descrição do Cartório de Registro de Imóveis local, o imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 033880, do C.R.I. local, contém as seguintes características:

UNIDADE AUTÔNOMA sob nº 12, localizada no pavimento térreo do **BLOCO 29** do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BEIJA-FLOR - CONDOMÍNIO A**", situado à Rua "A-b", nesta cidade e comarca de Itatiba, contendo área útil e privativa de 59,32 m², área comum de 5,0730875 m², área privativa externa de garagem de 12,50 m², totalizando 76,8930875 m² de

construção, fração ideal do terreno de 126,856275 m² e demais coisas de uso comum do condomínio, cabendo ainda, o direito a uma (01) vaga de garagem indeterminada, designada para efeito de localização pelo nº 12/29, conforme projeto de implantação de estacionamento anexo ao processo de incorporação.

2. Vistoria e Considerações Técnicas.

A visita técnica⁶ ao imóvel penhorado se deu no dia 12 de setembro de 2015, às 9hs00min, ocasião em que o signatário colheu os subsídios necessários para a efetivação da avaliação, bem como extraiu a documentação fotográfica que segue.

O acesso ao imóvel avaliando foi autorizado pela locatário, senhor **RAFAEL**, que acompanhou a vistoria e autorizou a extração de documentação fotográfica, oportunidade em que foram extraídas as características necessárias para a efetivação da avaliação (padrão construtivo, tipo de acabamento, estado de conservação, vida aparente, etc).

O apartamento avaliando, edificado em blocos de concreto, é composto por três dormitórios, sala, cozinha com área de serviço, banheiro, pequeno hall e vaga para estacionamento. Possui pé direito aproximado de 2,70 metros. Revestimento das paredes e do teto em reboco com pintura em látex nas áreas secas; Revestimento do piso em vinílico, e em cerâmica (cozinha, área de serviço e banheiro); Esquadrias em ferro; Portas em madeira, com ferragens de padrão comercial; Instalações elétricas completas; Instalações hidráulicas com aparelhos sanitários e metais comuns.

⁶ Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (NBR 14653-1).

Trata-se de apartamento residencial com **idade/vida aparente⁷ (le) de 20 (vinte) anos**, levando-se em conta o obsoleto da construção, sendo ponderada a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

Edificação residencial, tipo Apartamento, classificada em Padrão Construtivo **SIMPLES SEM ELEVADOR**, em função das características gerais e de acabamento.

O estado das edificações foi classificado em **NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES⁸**, levando-se em conta as constatações verificadas em vistoria, tais como, o estado aparente do sistema estrutural, hidráulico e elétrico, das paredes e dos pisos, inclusive seus revestimentos.

Possui área total construída de 76,89 m², sendo área útil e privativa de 59,32 m², área comum de 5,07 m², e área privativa externa de garagem de 12,50 m². Possui fração ideal correspondente a 126,85 m² no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio.

PARTES COMUNS DO CONDOMÍNIO são aquelas definidas em lei e constante das fundações, áreas internas e de ventilação, os locais dos medidores de energia elétrica e água, as vigas e colunas, os pisos comuns, as partes externas das paredes perimetrais de cada unidade, os ornamentos de fachada e cobertura, partes externas de janelas, corredores, escadas, passagens de serviço, halls, caixas d'água e tudo o mais que se destina ao uso comum dos condôminos.

7 É o tempo de vida do bem estimado pelo avaliador, geralmente resultado da diferença entre a vida útil e a esperança de vida, não sendo, necessariamente, igual ao tempo real de vida do bem.

8 Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

2.1 Documentação Fotográfica



Visualização aérea (imagem satélite) - Condomínio Residencial "Beija-Flor".



Figura 1 - Portaria do Condomínio Residencial Beija-Flor "A".



Figura 2 - Rua de acesso ao apartamento avaliando.

2

781
0

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 3 - Bloco "29", onde inserido o imóvel avaliando.



Figura 4 - Área de circulação do Bloco "29", onde inserido o apartamento avaliando.



Figura 5 - Bloco "29", onde inserido o imóvel avaliando.



Figura 6 - Vaga de garagem pertencente ao imóvel avaliando.



Figura 7 - Porta de acesso ao imóvel avaliando.



Figura 8 - Imóvel avaliando (vista interna).

Travessa João Gama, 35 - Jardim Arizona - Itatiba/SP
Fone (11) 4538-1230 - Email: remoeng@yahoo.com.br

9

782
Q

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 9 – Vista interna do imóvel avaliando (dormitório).



Figura 10 – Idem anterior (banheiro).



Figura 11 – Vista interna do imóvel avaliando (cozinha / área de serviço).



Figura 12 – Vista interna do imóvel avaliando (sala de estar).



Figura 13 – Rua de acesso ao apartamento avaliando.



Figura 14 – Rua principal do Condomínio Beija-Flor "A".

3. Avaliação

3.1 O Funcionamento do Mercado Imobiliário

O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

Com efeito, o mercado imobiliário tem comportamento muito diferente dos mercados de outros bens. As distinções decorrem das características especiais dos imóveis e do mercado imobiliário. Existem inúmeras fontes de divergências e desigualdades entre os imóveis. Por sua localização fixa, qualquer alteração no ambiente provoca modificações nos valores dos imóveis.

Muitos são os fatores que provocam distinções, e naturalmente os imóveis precisam ser considerados como "bens compostos", pois existem múltiplos atributos que despertam interesse. A literatura de economia urbana geralmente refere-se à existência de um "pacote" ou conjunto indissociável de atributos. Os preços de cada um dos atributos são os "serviços de habitação" oferecidos pelo imóvel, entendendo-se que imóveis com maior quantidade global desses serviços serão mais valorizados.

Os preços dos imóveis podem ser compreendidos como a soma dos produtos das quantidades de cada um destes serviços pelos seus preços implícitos. Inicialmente, não são conhecidas as importâncias relativas (participações no preço) de cada uma das características contidas no "pacote". É conhecido apenas o preço integral do imóvel. Os preços implícitos (preços hedônicos) são os preços relacionados, indiretamente, com cada um dos atributos dos imóveis, tais como área, localização, etc.

É interessante verificar que, por existirem inúmeras influências, uma parte das variações dos valores imobiliários pode ser considerada aleatória, i.e., pode-se pensar no preço final como baseado em um "valor

784
0

2

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

mais provável" que é aumentado ou diminuído por uma parcela imprevisível, de acordo com as influências pontuais da hipótese.

Ainda, a atuação simultânea e não coordenada de empreendedores, intermediários, poder público e população em geral provoca transformações nas condições do mercado e nos valores praticados. Como se trata de um bem econômico, todas as modificações que provocam alterações de desejabilidade são refletidas em alterações de valor. Em termos nacionais, a oferta de crédito, a inflação, a condução da economia, as políticas fiscais, o crescimento demográfico e a confiança no governo são fatores importantes nas flutuações de preços.

As variações nas condições do mercado são absorvidas pelos imóveis, através de aumento ou diminuição de seus valores, que variam no tempo e no espaço e que, em última análise, são resultantes da oferta e da demanda pelo bem. Em um dado momento, há um "equilíbrio instantâneo", do qual resulta um valor de mercado. Mudanças na oferta ou na demanda provocarão novo equilíbrio, em outro nível de preços.

Em muitas análises teóricas microeconômicas, como são aquelas sobre o mercado imobiliário, se supõe a existência de concorrência perfeita. Aceitar a perfeição de um mercado significa, simplificada, admitir que os bens podem ser considerados idênticos, que a entrada no mercado é livre, que as pessoas têm informação perfeita, decidem livre e prudentemente, sem pressões de qualquer ordem, e que as ações individuais não afetam os preços. Nestas condições, o valor do bem é igual ao preço que ele atinge no mercado, e é rigidamente proporcional à quantidade adquirida.

Tal situação positivamente não é a do mercado imobiliário, com diversas restrições. A falta de informação é um problema sério. A heterogeneidade dos imóveis e de suas localizações dificulta a comparação. Há diversos submercados, para cada tipo de imóvel. Não há liberdade para negociar, mas, ao contrário, as partes sofrem diversas pressões e existem muitos fatores psicológicos e culturais (não monetários) que afetam a avaliação subjetiva da qualidade do bem.

Diante destas afirmativas, forçoso concluir que o mercado imobiliário é de concorrência imperfeita, acarretando diversas implicações na análise, sendo uma das principais a aceitação de que o preço não coincide com o valor, necessariamente, existindo uma faixa de preços normais (razoáveis), dentro da qual está o valor de mercado (valor mais provável ou valor esperado) para o bem.

3.2 Metodologia Aplicada

Em função das características do imóvel avaliando e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade, para determinação do valor de mercado atual, concluímos pela aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, por ser metodologia compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Trata-se de método consagrado e o mais utilizado em avaliações dessa natureza, através de comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos, em regime de livre mercado.

Oportuno também esclarecer, que o nível de rigor pretendido em uma avaliação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado. Assim, o rigor da avaliação está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados, à qualidade do tratamento aplicado ao processo de avaliação, e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo avaliador em sua manifestação.

Com o fim de embasar a decisão final do signatário, foram colhidos vários elementos (opiniões de corretores) junto a imobiliárias idôneas desta cidade (Imóveis Bello, Justimiano Imóveis, Mocambo Imóveis; Terra Cima Imóveis; Portal - internet).

Para determinação do valor básico unitário, entretanto, segundo as diretrizes traçadas pelas normas vigentes, serão utilizados os seguintes fatores especiais de homogeneização:

- **Fator de Atualização (K1).** Não será realizada a atualização monetária pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data-base do laudo. **Adota-se K1 = 1,00.**
- **Fator de Fonte (K2).** O fator de fonte (fator de oferta ou euforia), representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado, em função da natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor transacionado. Situa-se na faixa de 0,85 a 1,00. Será deduzido 10% (dez por cento) do valor das ofertas. **Adota-se K2 = 0,90.**
- **Fator Estado da Edificação (K3).** Segundo as normas vigentes, o ESTADO DA EDIFICAÇÃO possui a seguinte classificação.

Estado de Conservação	Condições Físicas	Coefficiente E%
A	NOVO	0,00%
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32%
C	REGULAR	2,52%
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	8,09%
E	REPAROS SIMPLES	18,10%
F	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20%
G	REPAROS IMPORTANTES	52,60%
H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E S/ VALOR	75,20%
I	SEM VALOR	100,00%

- O imóvel avaliando foi classificado em **NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES.**

3.3 Pesquisa/Homogeneização de Valores

3.3.1 Pesquisa de Valores

O valor atribuído pela Prefeitura de Itatiba para o imóvel, para fins de tributação, não será considerado na avaliação, porque aquém dos valores praticados no mercado, tratando-se de simples valoração para fins exclusivos de tributação.

A partir da opinião de corretores idôneos, acima identificados, simulando-se um apartamento ideal – paradigma⁹, foi obtido o valor médio de R\$ 3.050,00 por m² ($q = R\$ 3.050,00/m^2$).

Contudo, para determinação do valor básico unitário, segundo as diretrizes traçadas pelas normas técnicas pertinentes, bem como pela sensibilidade deste avaliador, serão utilizados os fatores de homogeneização descritos no item 3.2, a saber:

- Fator de Atualização (K1), onde $K1 = 1,00$
- Fator de Fonte (K2), onde $K2 = 0,90$
- Fator de Estado Edificação (K3), onde $K3 = 0,87$.

3.3.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores

AMOSTRA	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES			DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	
Média	3.050,00	1,00	0,90	0,87	2.388,15

Portanto, o valor adotado será de R\$ 2.388,15 / m².

⁹ Situação Paradigma: Apartamento em oferta, localizado no Condomínio "Residencial Beija-Flor", situado no piso térreo, com área construída de 77,28 m², com estado de conservação "regular".

3.4 Cálculo do Valor do Imóvel

$$Vt = A \times Vu \rightarrow Vt = 76,89 \times 2.388,15 = R\$ 183.627,16$$

O valor real de mercado¹⁰ do imóvel avaliando, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos¹¹, é da ordem de **R\$ 185.000,00** (cento e oitenta e cinco mil reais).

4. Conclusão

⇒ O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 033880 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP, consistente em Unidade Autônoma sob nº 12, localizada no pavimento térreo do Bloco nº 29, do Condomínio Residencial Beija-Flor – Condomínio "A" (BLOCO "29", APARTAMENTO "12"), e demais benfeitorias incorporadas, com área total construída de 76,8930875 m², melhor descritas e caracterizadas anteriormente, em números redondos¹², possui **VALOR DE MERCADO de R\$ 185.000,00** (cento e oitenta e cinco mil reais), válido para **SETEMBRO/2015**.

10 Valor real de mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos conhecimento da utilidade da propriedade transacionada.

11 Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

12 Idem nota 11.

5. Considerações Finais

O presente laudo de avaliação foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional, sendo que os honorários profissionais deste avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Consigna que as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho foram baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamentos efetuados pelo próprio signatário, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros.

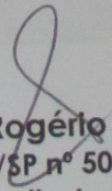
Esclarece, também, que não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

6. Encerramento

E nada mais havendo a acrescentar, dou por encerrado o presente laudo de avaliação, composto por dezessete laudas digitadas apenas no anverso de cada uma que vão todas numeradas e por mim rubricadas, exceto esta, que vai datada e assinada.

Integra o presente trabalho de avaliação a ficha de lançamento imóvel e extrato de débito, obtidos junto à Prefeitura Municipal de Itatiba.

Itatiba, 28 de setembro de 2015.


Renato Rogério Montanhez
CREA/SP nº 5061157626
Perito Judicial

FICHA DE LANÇAMENTO

300

Exercício 2015

Dados Gerais do Proprietário

Identificação do Imóvel	50700	Inscrição Cadastral	41212-60-35-00823-0-0028-05000	Matrícula	Fisco Outros Não
Proprietário	TELMA ISABEL DA SILVA				CRC 90806
Compromissário					CRC
Endereço de Entrega	13255-053 - RUA SEBASTIAO MARCIANO, 86 BL 29 APTO 12				
Bairro	CD RES BEJA-FLOR				
Cidade	ITATIBA				
					Estado SP
Endereço do Imóvel	13255-053 - RUA SEBASTIAO MARCIANO, 86 BL 29 APTO 12				
Bairro	CD RES BEJA-FLOR				

Dados Gerais do Terreno

Logradouro	SEBASTIAO MARCIANO		
Cód. Loteamento	205		
Área do Terreno	126,85	Quadra	Lote
Fração Ideal	0,125000	Test. Principal	2,90
Cobrança	Normal	Frente	0,00
Benfeitorias	Calçada	Fundos	0,00
Topografia	Normal	Situação	Meio de Quadra
Categoria Proprietário	Particular	Forma	Regular
		Pedologia	
			Uso Edificado
			Zona 133
			Tribut. a partir
			Lado Esquerdo 0,00
			Lado Direito 0,00
			Qtd. Testadas 0

Dados Gerais da Construção

Área Edificada	64,00	Qtde. Edificações	8	Qtd Pontos	249,00
		Ano Construção	1998	Classificação	1

Dados para a Classificação da Construção

Tipo	RESIDENCIAL	Forro	Laje	Pé Direito	Demais Tipos
Revestimento Externo	Reboco	Inst. Elétrica	Embutida	Vão	Demais Tipos
Revestimento Interno	Reboco	Inst. Sanitária	Interna Completa		
Pintura Externa	Latex	Estrutura	Alvenaria		
Pintura Interna	Latex	Cobertura	Laje		
Piso	Taco/Ceramica	Esquadrias	Ferro		

Fatores para Cálculo

Conservação	0,00	Qtd Testada	0,000	Utiliza Fatores Terreno	S
Localização Física	1,00	Equip. Urbano	1,920		
		Pedologia	1,00		

Valor do I.P.T.U. em Reais

V. Venal Terreno	12.724,32	V. Venal Imóvel	28.509,92	M² Terreno	100,31
V. Venal Edificação	15.785,60	V. Venal Tributável	17.105,95	M² Construído	246,65

Valor Lançado

Eventos				68,48
21	Total Lançado			68,48
	Taxa de Remoção de Lixo			

12/08/2015 10:09:43



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITATIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - Seção da Receita
13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 600 JD DE LUCCA SP

79
O

Extrato de Débitos

Data Emissão 27/09/2015

Inscrição 41212-60-35-00823-0-0026-05000 Controle: 50700
Proprietário TELMA ISABEL DA SILVA
Compromissario

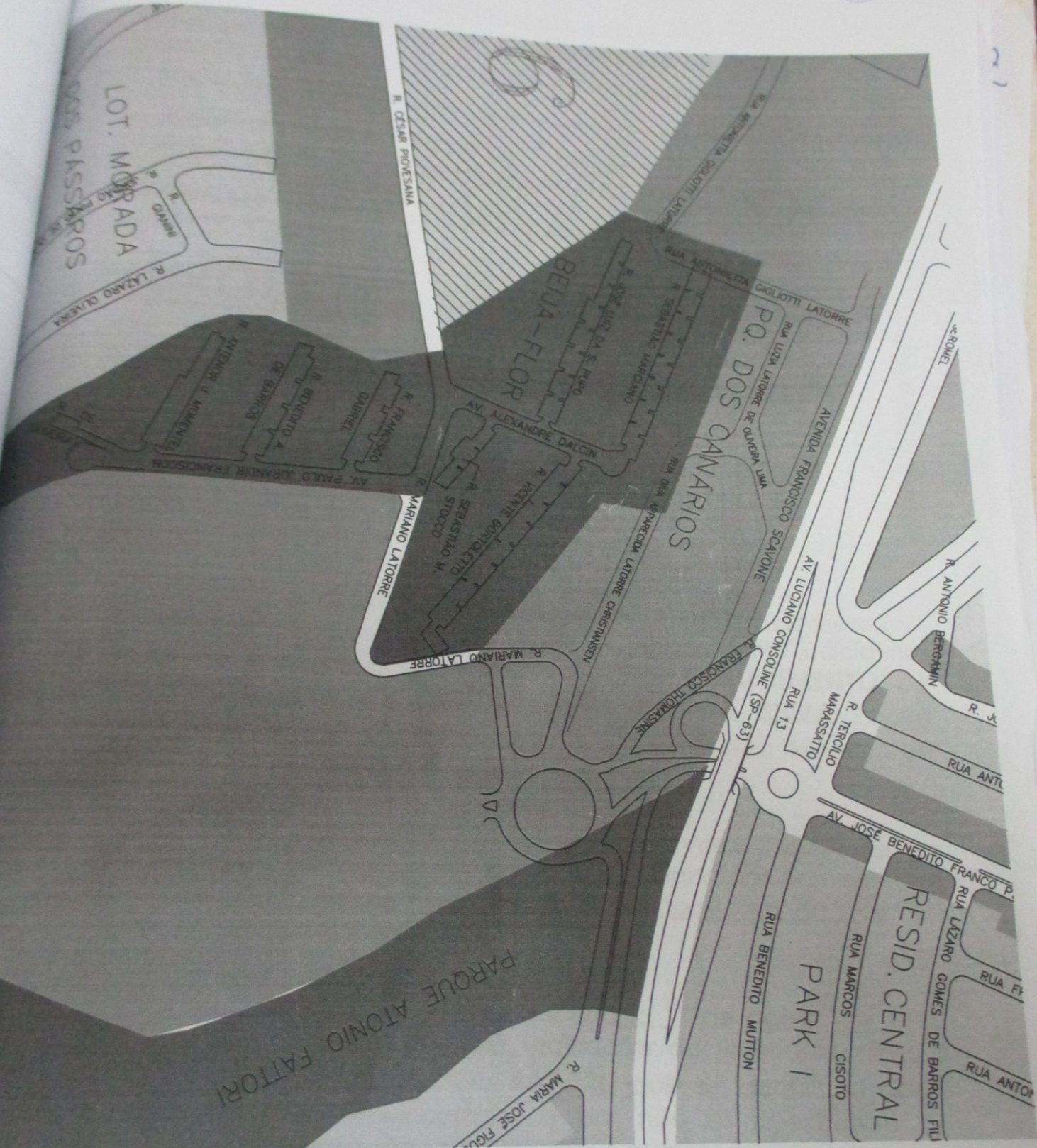
Local do Imóvel 13255-053 - RUA SEBASTIAO MARCIANO, 86 BL 29 APTO 12
Bairro/Loteamento CD RES BEIJA-FLOR Quadra: Lote:
Endereco Entrega 13255-053 - RUA SEBASTIAO MARCIANO, 86 BL 29 APTO 12
Cidade ITATIBA Estado: SP

Exer	Situação	Par	DtVencdo	Original	Correção	Juros	Multa Honorarios	Desconto	TOTAL	
2015	Normal	1	25/02/2015	68,48	3,94	5,79	7,24	0,00	0,00	85,45
2014	DividaAtiva	1	25/03/2014	56,96	7,13	12,18	6,41	0,00	0,00	82,68
Total				125,44	11,07	17,97	13,65	0,00	0,00	168,13

Atenção: Este documento não vale como Certidão Negativa !

232

2



LOT. MORRADA
SOS PASSAROS

BEJA-FLOR

PQ. DOS CANARIOS

RESID. CENTRAL

PARK I

PARQUE ATONIO FATTORI

2