

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

PROCESSO Nº

2000.000191-7 – Ordem nº 72/2000 - 2

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Rua João Batista da Silva Pinto nº 2, Núcleo
Residencial Doutor Luiz de Mattos Pimenta,
Itatiba/SP.

PERITO AVALIADOR:

Engº. Renato Rogério Montanhez
CREA/SP nº 5061157626
Tel. (11) 4538-1230

COMPETÊNCIA DO LAUDO:

MAIO/2012

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.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

Avaliação profissional é 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.²

Sem prejuízo de leis, decretos, restrições, normas e regulamentos pertinentes, especialmente a Lei Federal nº 5.194/66³, Resoluções do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA nºs. 205/71⁴, 218/73⁵ e 345/90⁶ 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 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.

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.

² Abunahman, Sérgio Antonio. *Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações*. SP: Ed. Pini, 1999.

³ Regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo e dá outras providências.

⁴ Adota o Código de Ética Profissional.

⁵ Fixa as atribuições do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo nas diversas modalidades.

⁶ Dispõe quanto ao exercício por profissionais de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.2 Objetivo da Avaliação

A presente avaliação destina-se a obter o valor de mercado da parte ideal correspondente a 1/12 do imóvel objeto da matrícula nº 28805, do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP, de propriedade de **LUIS CARLOS DE ALMEIDA**, segundo adequado método de avaliação.

Objetiva, ainda, estabelecer parâmetros para tomada de decisões acerca de eventuais lanços em ulteriores hastas públicas.

1.3 Caracterização do Objeto da Avaliação

Segundo a descrição do Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e Comarca de Itatiba/SP, o imóvel sob avaliação, objeto da matrícula nº 28805, contém as seguintes características:

UMA CASA RESIDENCIAL na confluência das Ruas João Batista da Silva Pinto sob o nº 02, e JOÃO COLETTI, com a área construída de 50,82 m², e seu respectivo terreno constituído pelo LOTE 12 da QUADRA 17, do loteamento denominado NÚCLEO RESIDENCIAL DR. LUIZ DE MATTOS PIMENTA, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, medindo 6,73 metros de frente para a rua João Batista da Silva Pinto, 12,74 metros em curva na confluência das referidas ruas; 12,23 metros da frente aos fundos, confrontando com a rua João Coletti do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel e do lado esquerdo mede 21,31 metros da frente para os fundos, confrontando com o lote nº 13, e 12,50 metros nos fundos, confrontando com o lote 11, perfazendo a área total de 249,14 m².

O imóvel sob avaliação, com área de 249,14 m², sobre a qual foi edificada uma residência⁷, situa-se na Rua João Batista da Silva Pinto nº 2, Núcleo Residencial Dr. Luiz de Mattos Pimenta, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Itatiba/SP.

⁷ Área Construída: 122,75 m², conforme cadastro municipal. Construção parcialmente averbada junto ao Cartório de Registro de Imóveis. 5

A situação do terreno é de esquina, de configuração irregular e de perfil topográfico plano (terreno edificado, com benfeitorias incorporadas, em condições de máximo aproveitamento).

O imóvel sob avaliação está cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob inscrição nº 41213-31-57-00897-0-0104-00000 – IDFÍSICO 27309, e vem sendo regularmente tributado por IPTU.

2. Vistoria

A vistoria técnica⁸ se deu em **28 de abril de 2012**, ocasião em que o signatário inspecionou pessoalmente o imóvel sob avaliação, fotografando-o e colhendo os subsídios necessários para a efetivação da avaliação.

O ingresso ao imóvel sob avaliação foi autorizado pelo próprio devedor, Sr. **LUIS CARLOS**, que acompanhou a vistoria técnica.

Segue abaixo as fotografias dos imóveis sob avaliação, com o escopo de possibilitar a visualização das assertivas constatadas e ora descritas.

2.1 Documentação Fotográfica



Figura 1 – Vista da Rua João Batista da Silva Pinto, nas proximidades dos imóveis sob avaliação.



Figura 2 – Imóvel sob avaliação, de esquina, sendo focado da Rua João Coletti.

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

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

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

200
9/17

12.000,00
8.805 - 1/4
215.104 - 1/4



Figura 3 – Vista frontal do imóvel sob avaliação, sendo focado da Rua João Batista da Silva Pinto.



Figura 4 – Vista interna do imóvel sob avaliação.



Figura 5 – Vista interna do imóvel sob avaliação.



Figura 6 – Vista interna do imóvel sob avaliação.



Figura 7 – Vista interna do imóvel sob avaliação.



Figura 8 – Imóvel sob avaliação (edícula).



Figura 9 – Imóvel sob avaliação (edícula).

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

12

201
gw



Figura 10 – Imóvel sob avaliação (edícula).

2.2 Infra-Estrutura e Aspectos Adjacentes

Com o advento da Lei Municipal nº 4.443/2012 – Lei de Zoneamento, o imóvel sob avaliação integra, **ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL (Z.E.I.S.)**.

Segundo inteligência da referida Lei de Zoneamento Municipal, a **ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL (Z.E.I.S.)** compreende a parcela de área urbana destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, mediante decreto do Poder Executivo.

As benfeitorias construtivas dos imóveis da região circunvizinha ao imóvel visitado, que compõem a chamada zona de influência de valoração do imóvel, caracteriza-se, basicamente, por edificações residenciais, tipo casas, de padrão construtivo predominante de econômico a simples.

O Núcleo Residencial Dr. Luiz de Mattos Pimenta, onde situa o imóvel avaliando, possui todos os melhoramentos públicos essenciais que dão suporte às atividades econômicas, sociais ou à utilização de um bem, tais como, pavimentação, guias e sarjetas, galerias de águas pluviais, coleta de lixo, abastecimento de água (SABESP), iluminação pública, rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, sistema de telefonia convencional, etc.

12

2.3

Aspectos das Benfeitorias do Imóvel

O imóvel sob avaliação possui benfeitorias incorporadas, consistentes em uma edificação residencial, devidamente cadastrada junto à Municipalidade local, embora ainda não integralmente averbada/regularizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis local.

A edificação residencial existente, conforme cadastro municipal, possui **122,75 m²** de área construída. As edificações apresentam-se em normais condições de estabilidade, sem que nenhuma forma de anomalia ou patologia grave esteja em evidência.

As benfeitorias existentes, incorporadas ao imóvel sob avaliação, em síntese, podem ser assim caracterizadas:

- **CASA RESIDENCIAL.** Edificada em blocos de concreto, com fechamento superior em laje, possui três dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e garagem. Em anexo dois cômodos e uma edícula. Possui pé direito aproximado de 2,60 metros. Cobertura em telhas de fibrocimento. Revestimento das paredes em reboco com pintura em látex (áreas internas e externas), e azulejo até ½ altura na cozinha e até o teto no banheiro; Revestimento dos pisos em cerâmica; Esquadrias em ferro. Instalações elétricas mínimas e embutidas. Instalações hidráulicas embutidas, sendo o banheiro dotado de aparelho sanitário e metais comuns.
- **Idade/vida aparente⁹ (Ie) de 32 (trinta e dois) anos**, levando-se em conta o obsolescimento da construção, sendo ponderada a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.
- Padrão Construtivo "**ECONÔMICO**", em função das características gerais e de acabamento de maiores incidências colhidas por ocasião da vistoria, considerando o conjunto das especificações, sobretudo a distribuição interna e a qualidade da mão-de-obra empregada, onde o valor unitário do metro quadrado corresponde **0,56 a 0,75 de R\$-N**.

⁹ 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. 9

2023
9/2

- O estado das edificações, foi classificada à luz da Portaria nº 01/99 – CAJUFA em “**NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES**”¹⁰, levando-se em conta as constatações verificadas em Vistoria, tais como, o estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, das paredes e dos pisos, inclusive seus revestimentos, pesando-se os seus custos para hipotética recuperação total.
- Quanto à regularidade das edificações perante os órgãos públicos, podemos dizer que o imóvel encontra-se parcialmente regular, à medida que a construção existente, embora cadastrada perante a Municipalidade, não foi objeto de averbação integral junto ao fôlio real, constando apenas parcialmente.

Oportuno ressaltar que este laudo não tem por objetivo retificar a área do imóvel sob avaliação, tampouco a área das construções, mas obter seu valor de mercado. A exatidão da área construída poderia ser alcançada através de levantamento técnico específico, mas desvia-se, por ora, do escopo deste trabalho de avaliação.

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.

¹⁰ Estado da edificação sob título “necessitando de reparos simples”, segundo normas de avaliação vigentes, representa a 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

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

Muitos são os fatores que provocam distinções, e naturalmente os imóveis precisam ser considerados como "bens compostos", pois existem múltiplos atributos que despertam interesses. 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 quantidades globais 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 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.

11

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

Aceitar a perfeição de um mercado, porém, significa, simpli-
ficadamente, 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 sub-
mercados, 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

Na avaliação do terreno utilizar-se-á o "**MÉTODO COMPARATIVO
DE DADOS DE MERCADO**"¹¹, e na avaliação das construções (benfeitorias),
utilizar-se-á o "**MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO ATUAL**"¹².

¹¹ Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação
com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É
condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que
possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

¹² Método de Custo de Reprodução Atual: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de
orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos
diretos e indiretos.

226
gu

3.2.1 Metodologia Aplicada – Terreno

Em função das características do imóvel sob avaliação 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.

Ademais, 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, analisando também as características e os atributos influenciáveis na formação do valor. Analisam-se elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

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 avaliatório, e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo avaliador em sua manifestação.

A utilização do Método Comparativo de Dados Direto de Mercado, consistente na pesquisa direta a ofertas ou transações efetivamente ocorridas, tornou-se impraticável para o presente caso, tendo em vista a inexistência desses elementos nos moldes ditados pela norma técnica aplicável à espécie.

Para a região sob avaliação, porém, foram colhidos vários elementos (opiniões de corretores) junto a imobiliárias idôneas¹³ desta cidade, para embasar a tomada de decisão deste signatário.

Para determinação do valor básico unitário, entretanto, segundo as diretrizes traçadas pela NBR pertinente, bem como pela sensibilidade deste avaliador, serão utilizados os seguintes fatores especiais de homogeneização:

¹³ Kasa Mater (Nivaldo); Imobiliária Itatiba (Roberto); Domus Imóveis (Messias); Mocambo Empreendimentos Imobiliários (Juraci); Reinaldo Imóveis (Reinaldo); Portal (internet). 13

2

3.2.2 Metodologia Aplicada – Benfeitorias

A avaliação das benfeitorias se deu pelo **MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO ATUAL**. A metodologia escolhida é compatível com a natureza do bem avaliando e com a finalidade da avaliação. Este método baseia-se na hipótese de que um comprador, bem informado, não pagará por um imóvel mais do que o custo para construir outro igual. Nestas condições, o valor das benfeitorias (construções) pode ser avaliado através do custo para reproduzir o imóvel.

O Método do Custo de Reprodução é um método direto e expedito. Nele o avaliador utiliza-se do preço básico publicado por revistas especializadas que editam mensalmente os custos básicos da construção unitários para os diversos tipos de edificações e acabamentos, dando-lhe o acréscimo relativo aos custos indiretos, obtendo-se o valor da benfeitoria como nova.

Este método apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. Baseia-se na aplicação de custos unitários por metro quadrado do tipo da construção, segundo disciplina a NBR 12.721/2006 e Portaria nº 01/99 – CAJUFA.

Nesta metodologia são considerados também os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias, através da aplicação de índices de depreciação.

Para refletir o custo unitário básico atual de edificações, segundo a NBR 12.721/2006¹⁴, foram adotados os índices **SINDUSCON**. O Custo Unitário Básico – **CUB** – para edificações, **projeto padrão R8-N (CUB REPRESENTATIVO)**, é de **R\$ 963,25 por m²**, onde já se incluem os encargos sociais, compostos pelo binômio Mão de Obra e Materiais de Construção, válido para MARÇO/2012, que será adotado para **MAIO/2012** (competência deste laudo de avaliação).

¹⁴ Considerando a publicação da ABNT – NBR 12.721/2006, em cumprimento à Lei nº 4.591/64, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados a partir de novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da

RL

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

Em função das características gerais e de acabamento de maiores incidências, colhidas por ocasião da vistoria, considerando o conjunto das especificações das construções, sobretudo a distribuição interna e a qualidade da mão-de-obra empregada, a **CONSTRUÇÃO** amolda-se, conforme a Portaria nº 01/99 - CAJUFA -, em edificação residencial tipo "**CASA PADRÃO ECONÔMICO**", cujo valor unitário de construção é de **0,56 a 0,75 de R8-N**.

Ponderando-se o tipo da edificação em relação às de seu entorno, o traço arquitetônico empregado, a funcionalidade e as características dos materiais empregados, a utilização adequada da área construída em relação à superfície do terreno que ocupa, **adota-se o valor unitário do metro quadrado de 0,75 de R8-N (F_{PC} = 0,75)**.

Considerando, ainda, o fato de que o imóvel não se encontra regular perante o fôlio real (pendente de averbação das construções), será utilizado índice depreciativo relativo a regularização perante os órgãos públicos competentes. Adota-se, como fator relativo à onerosidade derivada de ulterior regularização total do imóvel, o percentual depreciativo de 3%. Portanto, será considerado **F_{REDUTOR} = 0,97**.

Relativamente à depreciação pelo **obsoletismo e estado de conservação**, será utilizado uma adequação do método de Ross/Heidecke, que leva em conta na determinação de seu valor, o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

O valor unitário da edificação sob avaliação, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo **fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação - FOC**, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC deriva da expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal (tabelado), e

K = coeficiente de Ross/Heidecke (tabelado).

NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR 12.721/1999). 17

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

2

231
9/1

472.000
28.805
415.104

Portanto, temos $V_B = A_{Benf} \times CUB \times F_{PC} \times FOC \times F_{Red}$, onde

V_B = Valor de Mercado da Benfeitoria

A_{Benf} = Área da Benfeitoria

CUB = Custo Unitário Básico de Edificações – R\$ / M2

F_{PC} = Fator relativo à classificação do padrão construtivo

FOC = Fator obsolescimento e estado de conservação

F_{Red} = Fator referente à regularização da construção

Sendo: $FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

3.3 Pesquisa/Homogeneização de Valores

3.3.1 Pesquisa de Valores – Terreno.

Registra-se, a princípio, que o período de pesquisa de mercado se deu entre os dias 16 de abril e 2 de maio do corrente ano.

O valor atribuído pela Municipalidade de Itatiba, para fins de tributação, relativamente ao imóvel sob avaliação, é de **R\$ 48,75 por m²** para o terreno e de **R\$ 175,63 por m²** para as edificações.

Para fins desta avaliação, todavia, tais valores não serão considerados, pois estão aquém dos praticados na região sob avaliação. Trata-se, pois, de valoração do imóvel para fins exclusivos de tributação.

12

A partir da opinião de corretores idôneos desta cidade, acima identificados, simulando-se um lote de terreno ideal – paradigma¹⁵, obteve-se o valor médio de R\$ 400,00 por m² (q = R\$ 400,00/m²).

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 3.2.1, a saber:

- Fator de Atualização (K1), onde K1 = 1,00.
- Fator de Fonte (K2), onde K2 = 0,90.
- Fator de Transposição (K3), onde K3 = 1,00.
- Fator de Topografia (K4), onde K4 = 1,00.
- Fator de Área (K5), onde K5 = 1,01.
- Fator de Consistência/Superfície (K6), onde K6 = 1,00.

3.3.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores

AMOSTRA	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES						DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
Média	400,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,01	1,00	364,00

Portanto, o valor adotado será de R\$ 364,00 / m².

¹⁵ Situação Paradigma: Lote de terreno em oferta; Área de 250,00 m²; localizado no Núcleo residencial Dr. Luiz de Mattos Pimenta; Perfil topográfico plano; Consistência/Superfície solo seco. 19

3.4 Cálculo do Valor do Imóvel

3.4.1 Cálculo do Valor do Terreno

$$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 249,14 \times 364,00 = R\$ 90.686,96$$

O valor de mercado¹⁶ do terreno sob avaliação, objeto da matrícula nº 28805 do C.R.I. desta cidade e Comarca de Itatiba/SP, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos¹⁷, é da ordem de **R\$ 90.000,00** (noventa mil reais).

3.4.2 Cálculo do Valor das Benfeitorias

Do item 3.2.2 → $V_B = A_{Benf} \times CUB \times F_{PC} \times FOC \times F_{Redutor}$

onde

V_B = Valor de Mercado da Benfeitoria

A_{Benf} = Área da Benfeitoria

CUB = Custo Unitário Básico de Edificações – R\$ / M2

F_{PC} = Fator relativo à classificação do padrão construtivo

FOC = Fator obsolescência e estado de conservação

F_{Red} = Fator referente à regularização da construção

¹⁶ 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 pleno conhecimento da utilidade da propriedade transacionada.

¹⁷ 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).

22/1
juiz

Sendo: $FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

$$\Rightarrow V_B = 122,75 \times 963,25 \times 0,75 \times [0,20 + 0,544 \times (1 - 0,20)] \times 0,97$$

Logo, $V_B = R\$ 54.639,16$

O valor de mercado¹⁸ das construções existentes sobre o terreno objeto da matrícula nº 28805 do C.R.I. local, melhor descrito e caracterizado anteriormente, já considerado o seu atual estado, em números redondos¹⁹, é da ordem de **R\$ 54.000,00** (cinquenta e quatro mil reais).

8. Considerações Finais

¹⁸ Idem nota 16.

¹⁹ Idem nota 17.

R

235/92

372.00
28.805
415.10

4. Conclusão

⇒ O imóvel objeto da matrícula nº 28805 do C.R.I. de Itatiba/SP, com área de **249,14 m²**, localizado na Rua João Batista da Silva Pinto nº 2, esquina com Rua João Coletti, Núcleo Residencial Dr. Luiz de Mattos Pimenta, e demais benfeitorias existentes, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, em números redondos²⁰, possui **VALOR DE MERCADO²¹ de R\$ 144.000,00²²** (cento e quarenta e quatro mil reais), válido para **MAIO/2012**.

⇒ O imóvel sob avaliação, consistente na **PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 1/12 DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 28805 DO C.R.I. LOCAL**, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO²³ de R\$ 12.000,00** (doze mil reais), válido para **MAIO/2012**.

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.

²⁰ Idem nota 17.

²¹ Idem nota 16.

²² **R\$ 90.000,00** (noventa mil reais) para o lote de terreno e **R\$ 54.000,00** (cinquenta e quatro mil reais) para as benfeitorias/edificações existentes, já considerado o atual estado de conservação.

²³ Idem nota 16.

12

Consigna também, 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.

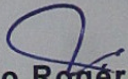
Esclarece, ainda, que não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

Registra, por fim, que, conforme pesquisa realizada junto à Municipalidade local (DOC. ANEXO), sobre o imóvel objeto desta avaliação consta débitos de IPTU da ordem de **R\$ 457,87**, que não foram considerados no valor da avaliação acima identificado.

6. Encerramento

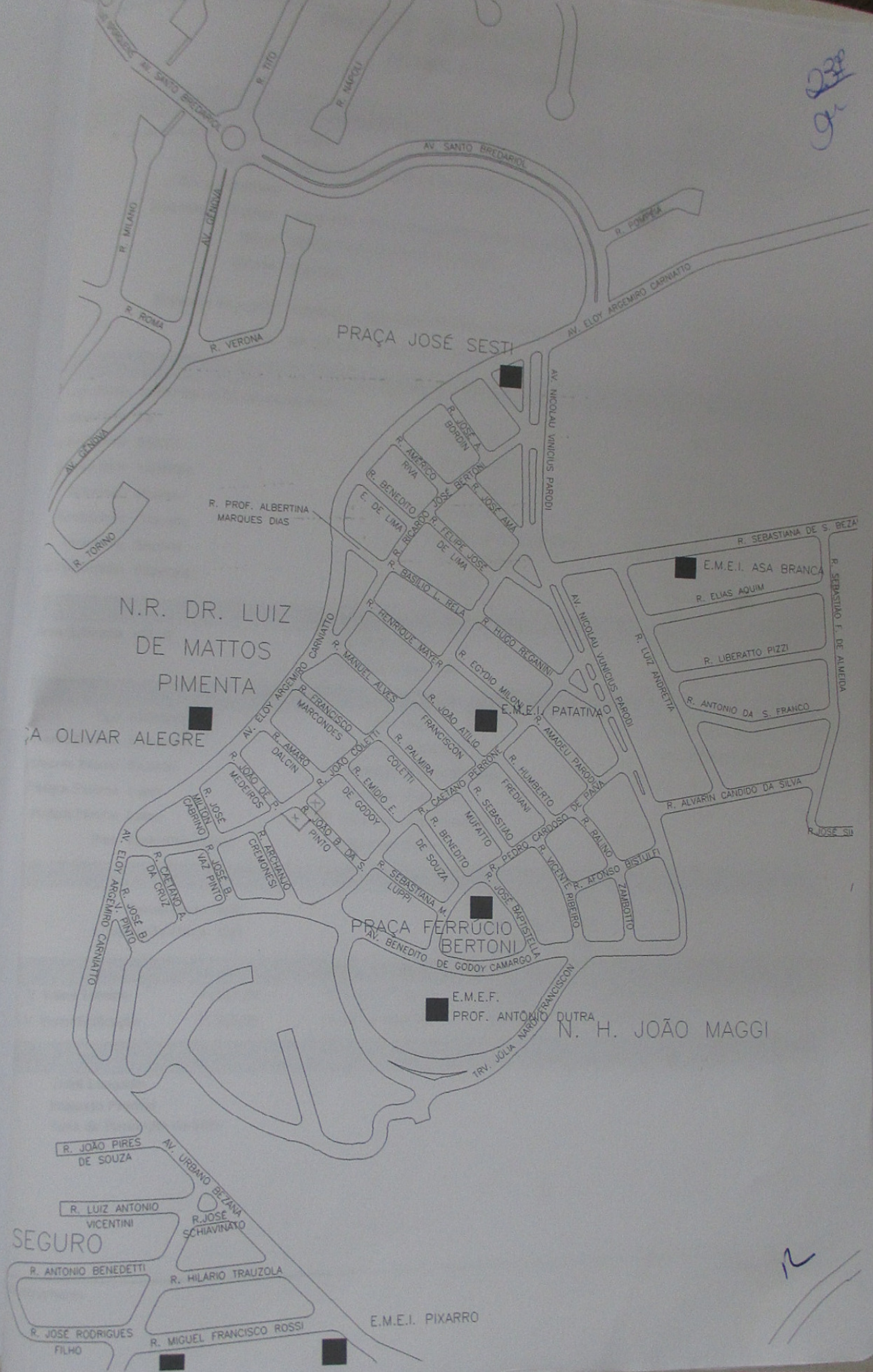
E nada mais havendo a acrescentar, dou por encerrado o presente laudo de avaliação, composto por 23 laudas digitadas apenas no anverso de cada uma, que vão todas numeradas e por mim rubricadas, exceto esta, que vai datada e assinada.

Itatiba, 2 de Maio de 2012.


Renato Rogério Montanhez
CREA/SP nº 5061157626
Perito Judicial

230
94

2472
28.805
415



12

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITATIBA
FICHA DE LANÇAMENTO

238
9/17

Exercicio 2012

Dados Gerais do Proprietário

Nº de Identificação do Imóvel 27309 Inscrição Cadastral 41213-31-57-00897-0-0104-00000

Proprietário BENEDITO GOMES DE ALMEIDA E FILHOS CRC 102325

Compromissário CRC

Endereço de Entrega 13255-576 - RUA JOAO BATISTA DA SILVA PINTO, 2

Bairro NR DR LUIZ DE MATTOS PIMENTA

Cidade ITATIBA Estado SP

Endereço do Imóvel 13255-576 - RUA JOAO BATISTA DA SILVA PINTO, 2

Bairro NR DR LUIZ DE MATTOS PIMENTA

Dados Gerais do Terreno

Logradouro JOAO BATISTA DA SILVA PINTO

Loteamento 75

Área do Terreno 245,77 Quadra 17 Lote 12

Fração Ideal 1,000000 Test. Principal 15,00 Qtd. Testadas 1

Cobrança Normal Frente 0,00 Lado Direito 0,00

Benefeitorias Calçada Fundos 0,00 Lado Esquerdo 0,00

Topografia Normal Situação Meio de Quadra Tribut. a partir

Forma Proprietario Particular Forma Regular Zona 97

Pedologia Uso Edificado

Dados Gerais da Construção

Área Edificada 122,75 Qtd. Edificações 1 Qtd Pontos 256,00

Ano Construção 1981 Classificação 2

Dados para a Classificação da Construção

Tipo RESIDENCIAL	Forro Laje	Pé Direito Demais Tipos
Acabamento Externo Reboco	Inst. Elétrica Embutida	Vão Demais Tipos
Acabamento Interno Reboco	Inst. Sanitária Interna Simples	
Pintura Externa Latex	Estrutura Alvenaria	
Pintura Interna Latex	Cobertura Telha Paulista	
Piso Tijolo/Cimentado	Esquadrias Ferro	

Fatores para Cálculo

Conservacao 0,00	Qtd Testada 0,000
Localização Física 1,00	Equip. Urbano 1,900
	Pedologia 1,00

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

V. Venal Terreno 11.981,29	V. Venal Imóvel 33.539,87	M² Terreno 48,75
V. Venal Edificação 21.558,58	V. Venal Tributável 18.446,93	M² Construído 175,63

	Valor Lançado
ntos	251,00
Total Lançado	184,47
Imposto Predial	66,53
Taxa de Remoção de Lixo	

23/04/2012 10:13:28

de Lançamento



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITATIBA

SECRETARIA DE FINANÇAS - Seção da Receita
13250-320 - RUA QUINTINO BOCAIUVA, 416 CENTRO SP

Extrato de Débitos

Data Emissão 01/05/2012

Inscrição 41213-31-57-00897-0-0104-00000 Controle: 27309
Proprietário BENEDITO GOMES DE ALMEIDA E FILHOS
Compromissário

Local do Imóvel 13255-576 - RUA JOAO BATISTA DA SILVA PINTO, 2
Bairro/Loteamento NR DR LUIZ DE MATTOS PIMENTA Quadra: 17 Lote: 12
Endereço Entrega 13255-576 - RUA JOAO BATISTA DA SILVA PINTO, 2
Cidade ITATIBA Estado: SP

Exerc	Situação	Parc	DtVenc	Original	Correção	Juros	Multa	Honorarios	TOTAL
2012	Normal	1	25/02/2012	41,83	0,28	1,26	4,21	0,00	47,58
2012	Normal	2	25/03/2012	41,83	0,09	0,84	4,19	0,00	46,95
2012	Normal	3	25/04/2012	41,83	0,00	0,42	0,83	0,00	43,08
2011	DividaAtiva	1	25/02/2011	41,47	2,87	6,65	4,43	0,00	55,42
2011	DividaAtiva	2	25/03/2011	41,47	2,52	6,16	4,40	0,00	54,55
2011	DividaAtiva	3	25/04/2011	41,47	2,17	5,67	4,36	0,00	53,67
2011	DividaAtiva	4	25/05/2011	41,47	1,84	5,20	4,33	0,00	52,84
2011	DividaAtiva	5	27/06/2011	41,47	1,64	4,74	4,31	0,00	52,16
2011	DividaAtiva	6	25/07/2011	41,45	1,57	4,30	4,30	0,00	51,62
Total				374,29	12,98	35,24	35,36	0,00	457,87

Atenção: Este documento não vale como Certidão Negativa !

12