

LAUDO PERICIAL
DE
AVALIAÇÃO

1- INTRODUÇÃO

1.1- Solicitante

,ste signatário foi nomeado para realização de perícia judicial de avaliação de bem objeto do processo:

PROCESSO nº 1013861-31.2013.8.26.0309

ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS - ALIENAÇÃO JUDICIAL

REQUERENTE: TERESA BENEDITA FRANCHI AMADE

REQUERIDO: ANTÔNIO DE PÁDUA MENDES BRAZÃO

1.2- Objetivo do perícia

A avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel e seu valor de locação.

O valor de mercado do imóvel é entendido como a quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

O valor de locação do imóvel representa a quantia mais provável pelo qual seria negociada a locação em uma data de referência, entre locador e locatário prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

A avaliação foi executada em consonância ao disposto nas normas Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial à NBR 14653-1:2001 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais, e à NBR 1465-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos, que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas. Atende também à Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos 2011 - IBAPE/SP, elaborada para atender às características e peculiaridades predominantes encontradas em cidades do Estado de São Paulo, bem como demais normas complementares, editadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

2- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

I- Dados cadastrais

Matrícula 37.602 - 1º Oficial de RI de Jundiaí

Inscrição imobiliária 16.013.0052

Endereço

Rua Edison Silveira Swain, 172, Vila Galvão, Jundiaí/SP

II- Documentação

a) Dos autos

- Matrícula do avaliando, fls. 11/14

b) Obtida

- Dados cadastrais do imóvel no município

- Demonstrativo de Débito da Dívida Ativa

III- Restrições legais e mercadológicas

Não foram identificadas restrições legais ou mercadológicas.

O imóvel possui dívida ativa junto à Prefeitura Municipal com cobrança judicial, no montante de R\$ 12.926,64.

IV- Localização

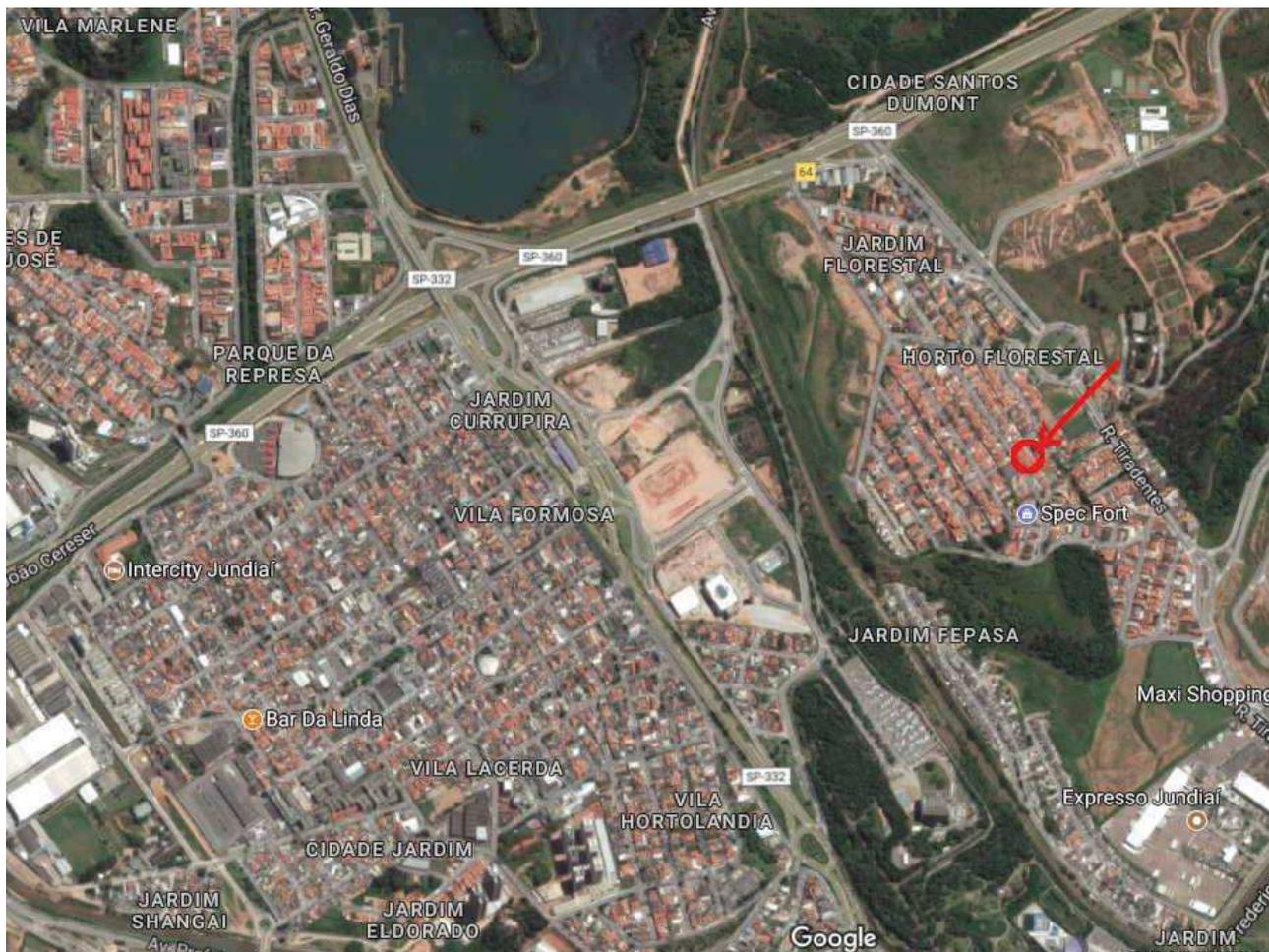


Figura 1 - Mapa de localização do imóvel



Figura 2 - Imagem de satélite de identificação do imóvel

V- Vistoria

A vistoria do imóvel foi realizada com a finalidade de caracterização do imóvel e da região onde se encontra. As fotos das vistorias estão apresentadas no Relatório Fotográfico de Vistoria anexo.

a) **Data** 02/12/2016

b) **Participantes**

Autor: Sr. Antônio Brazão

VI- Região

a) **Aspectos gerais**

Bairro de uso predominantemente residencial, com predominância de casas assobradadas de padrão médio.

Presença de poucas atividades comerciais e de serviços, todas de pequeno porte e de abrangência local.

Nas imediações estão localizados o Maxi Shopping Jundiaí e o Parque da Cidade.

b) **Aspectos físicos**

Região de relevo ondulado.

c) **Acessibilidade**

Acessibilidade plena pelas próprias via asfaltada confrontante.

Imóvel com fácil acesso ao centro, próximo da Rodovia João Cereser, permitindo rápido acesso às principais rodovias que servem ao município de Jundiá - Rodovia Anhanguera (SP-330), Rodovia dos Bandeirantes (SP-348) e Rodovia Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto (SP-300).

d) Uso e ocupação do solo

De acordo com a Lei nº 8.683 de 07 de julho de 2016, que institui o Plano Diretor do Município de Jundiá, o imóvel situa-se em local classificado como Zona de Desenvolvimento Periurbano 1 (ZDP1) e que se caracteriza pela ocupação predominantemente horizontal dispersa no território, configurando grandes vazios intraurbanos, com áreas de remanescentes de vegetação natural..

Diversos usos permitidos entre residencial e comercial e até alguns usos industriais.

Parâmetros básicos de uso:

- Coeficiente de aproveitamento (CA) Mínimo de 0,1, Básico de 1 e Máximo de 1.
- Taxa de ocupação do solo máxima de 0,40 e taxa mínima de permeabilidade do solo de 50%.
- Recuo frontal mínimo de 5 m para térreo e pavimentos superiores.

e) Infraestrutura

O local é servido da maioria dos principais melhoramentos urbanos:

Iluminação:	Sim	Água:	Sim	Gás	Sim
Pavimento:	Sim	Esgoto:	Sim	Coleta lixo:	Sim
Guias:	Sim	Energia:	Sim	Ônibus:	Sim
Sarjetas:	Sim	Telefone:	Sim	Trem:	Não

f) Atividades e equipamentos comunitários

Nas proximidades encontram-se as seguintes atividades e equipamentos comunitários: comércio geral, supermercados, estabelecimentos de ensino (EMEB), transporte coletivo por ônibus.

VII- Características do imóvel

a) **Tipo:** Casa residencial assobradada

b) **Terreno**

b.1) **Identificação**

Lote no. 01 da Quadra E do Loteamento Vila Galvão

b.2) **Dimensões**

Forma: trapezoidal

Área de terreno: 151,60 m²

Frente: 6,50 m para Rua Edison Silveira Swain

Fundos: 5,61 m divisa com lote 10

Lateral direita: 25,07 m divisa com lote 2

Lateral esquerda: 25,01 m divisa com Jardim Florestal

b.3) Topografia: declive acentuado

b.4) Consistência do solo: seca

c) Edificações e benfeitorias

As edificações foram classificadas de acordo com as principais características observadas, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP” e conforme apresentado na planilha de avaliação.

Benfeitoria	Área Construída (m2)	Grupo	Padrão	Intervalo	Estado
Casa assobrada	196,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular

Casa assobradada com pavimento inferior contendo sala e varanda, pavimento térreo com sala, lavabo, sala de TV, cozinha e lavanderia, pavimento superior com 3 dormitórios, sendo um suíte, mais um banheiro.

Local	Parede	Piso	Forro	Portas	Esquadria	Instalação Elétrica	Instalação Hidráulica
Externo	Pintura sobre emboço	Cerâmica	Massa	Madeira envernizada	Ferro	Completa	-
Salas e corredores	Pintura sobre reboco	Cerâmica	Massa	Madeira envernizada	Ferro	Completa	-
Cozinha e lavanderia	Azulejos até teto	Cerâmica	Massa	Madeira envernizada	Ferro	Completa	Completa simples
Banheiros	Azulejos até teto	Cerâmica	Massa	Madeira envernizada	Ferro	Completa	Completa simples
Dormitórios	Pintura sobre reboco	Cerâmica	Massa	Madeira envernizada	Alumínio	Completa	-

VIII- Avaliação

a) Metodologia

A escolha da metodologia de avaliação do valor locativo do imóvel recaiu sobre o Método da Remuneração do Capital, no qual o aluguel é determinado em função do valor do imóvel, método empregado em casos de imóveis isolados e atípicos, para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável, como é a situação em tela.

Assim, também denominado Método da Renda, baseia-se no valor de venda do imóvel e o valor locativo é função do rendimento do capital empregado, designado como Capital Imóvel.

O Capital-Imóvel (CI) é composto pelo somatório do Capital-Benfeitorias (CB) com o Capital-Terreno (CT), calculados de acordo com os ensinamentos dispostos no Capítulo 14 - Avaliação de Aluguéis, de autoria do Eng. Milton Candelaro, da publicação Engenharia de Avaliações da Pini e IBAPE/SP.

$$CI = CT + CB$$

Por fim, o cálculo do valor do aluguel mensal se dá pela aplicação da taxa de renda anual, calculada de forma composta, considerando-se taxas diferentes para o terreno e para a construção.

O Capital-Benfeitorias (CB) foi determinado pela avaliação das benfeitorias, executada seguindo o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP - Versão 2002”, no qual os unitários obtidos correspondem aos valores de venda, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo quer a título de vantagem da coisa feita, como a pretexto de fator de comercialização, por já estarem estes componentes neles contidos. A avaliação calcula a depreciação da benfeitoria, com determinação do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.

O Capital-Terreno (CT) foi baseado no valor de mercado do terreno nu (Vtn) e no aproveitamento do terreno pelas construções existentes, expresso pelo coeficiente de aproveitamento (Ca).

$$CT = Vtn \times Ca$$

O coeficiente de aproveitamento (Ca) é calculado pelo quociente entre a área construída efetiva e a área construível máxima .

E a área construível máxima é calculada pela multiplicação da área do terreno pelo coeficiente de aproveitamento máximo legal da zona de uso e ocupação do imóvel.

No entanto, em alguns casos, a ocupação máxima economicamente viável ou mesmo desejável para o local é inferior à própria limitação legal, tais como em bairros de residências unifamiliares onde áreas de lazer ou de ajardinamento são valorizadas. Assim, a área construível máxima pode ser substituída pela área construível máxima econômica.

Para determinação do valor de mercado de terreno foi utilizado Método Comparativo de Direto de Dados de Mercado.

Nos elementos amostrais com benfeitorias foi adotado o critério residual, pelo qual o valor do terreno foi assumido como a diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias, conforme o seguinte procedimento:

$$Vt = (Vo \times Ff) - Vb$$

Onde:

Vt = valor do terreno

Vo = valor da oferta do imóvel

Ff = fator de fonte ou oferta (0,90 para ofertas e 1 para transações)

Vb = valor da benfeitoria

Também aqui os valores das benfeitorias foram determinados pelo estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP”.

A taxa da renda foi determinada de acordo com o trabalho “Arbitramento de Aluguéis” do engenheiro José Carlos Pellegrino, o qual propõe uma taxa de renda composta, com taxas diferentes para o terreno e para a construção.

b) Pesquisa de mercado de terrenos

A pesquisa de mercado está apresentada em anexo, foi realizada em julho de 2017 e enfocou a busca por elementos do mesmo tipo, na mesma região e em condições econômico mercadológicas equivalentes às do bem avaliando.

c) Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário passou por grande valorização em quase uma década antes de 2015, com elevação de preços em taxas superiores aos índices inflacionários. Tal situação decorreu do estabelecimento de regras que deram maior segurança e estabilidade e ampliaram o crédito e financiamento imobiliário.

Com o surgimento de mecanismos institucionais adequados, representados pela Lei 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, instituindo a alienação fiduciária de coisa imóvel, e pela Lei 10.931/2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) passaram a atender às demandas da construção civil, dos mutuários e dos financiadores.

Porém, a partir de meados de 2014 a atividade imobiliária sofreu grande redução, acompanhando a redução da atividade econômica brasileira em razão da elevação do endividamento público, das taxas de inflação e das taxas de juros, com redução de investimentos e aumento do desemprego.

Desde agosto de 2014 os valores de venda de imóveis comerciais nas principais capitais sofre declínio em quase todos os meses. O mesmo se observa em relação aos valores de locação comercial.

Desde 2014 houve redução de lançamentos de novos empreendimentos, mas observa-se no mercado em geral elevada oferta de imóveis comerciais para venda ou locação.

Em relação aos valores de venda de imóveis residenciais - apartamentos, são observadas pequenas variações mensais negativas ou estabilidade desde agosto de 2015, não obstante a elevação da taxa de inflação, que somente sofreu reversão em fevereiro de 2016.

Desde 2014 houve redução de lançamentos de novos empreendimentos e o mercado conta com elevada oferta de imóveis residenciais.

d) Análise estatística dos dados

Os elementos da pesquisa de mercado foram homogeneizados pela aplicação de fatores, analisados e saneados por processo estatístico conforme anexo.

O saneamento da amostra foi realizado com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando os descartes pelo maior valor em módulo.

e) Grau de precisão da avaliação

Apresentado na planilha Análise Estatística anexa, Grau III de precisão da avaliação .

f) Grau de fundamentação da avaliação

Apresentado na planilha Grau de Fundamentação anexa, avaliação com Grau II de fundamentação.

g) Resultado da avaliação

De acordo com as condições do presente trabalho e os cálculos apresentados, os valores de mercado de venda e de locação do imóvel foram avaliados em:

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Edson Silveira Swain, 172 Vila Galvão - Jundiaí/SP		
Valor do terreno		
Área (m2)		151,60
Valor unitário (m2) homogeneizado		R\$ 951,76
Valor total terreno	VTn	R\$ 144.286,82
Benfeitorias	B	R\$ 283.363,20
Total		R\$ 427.650,02
(quatrocentos e vinte e sete mil, seiscentos e cinquenta reais e dois centavos)		
(jul/2017)		

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Coef. Aproveitamento Máximo (Básico)	ZDP1	1,00	
Área construível máxima (m2)	Acm	151,60	
Área construída (m2)	Ac	196,00	
Coeficiente aproveitamento econômico	Ac/Acm	1,2929	
Coeficiente aproveitamento adotado *	Ca	1,2929	
Capital			
	Valor	Taxa anual	Valor anual
Terreno (VTn x Ca)	R\$ 186.544,97	5,41%	R\$ 10.092,08
Benfeitorias (B)	R\$ 283.363,20	6,41%	R\$ 18.163,58
Valor total anual			R\$ 28.255,66
Valor locativo mensal			R\$ 2.354,64
(dois mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos)			
(jul/2017)			

4- ENCERRAMENTO

Anexos:

- I. Relatório Fotográfico de Vistoria
- II. Análise Estatística e Avaliação
- III. Pesquisa de Mercado
- IV. Documentação obtida

Este é o Laudo Pericial que apresento à apreciação de Vossa Excelência, constituído de 10 laudas e mais anexos relacionados acima, tudo impresso em um único lado, a última datada e assinada.

S.J.Campos, 14 de julho de 2017.



José Luis da Matta Rivitti
Engenheiro Civil - CREA 0601952091

LAUDO PERICIAL
ANEXO I

Relatório Fotográfico de Vistoria

Casa residencial assobradada

Rua Edison Silveira Swain, 172, Vila Galvão, Jundiaí/SP

02/12/2016

Fotos 01 a 24



01 - DSCF5645.JPG
Vista da esquina da R. Edison Silveira Swan.



02 - DSCF5646.JPG
Vista da R. Edison Silveira Swan com avaliando à direita..



03 - DSCF5647.JPG
Vista da R. Edison Silveira Swan com avaliando à esquerda..



04 - DSCF5649.JPG
Vista frontal do imóvel avaliando.



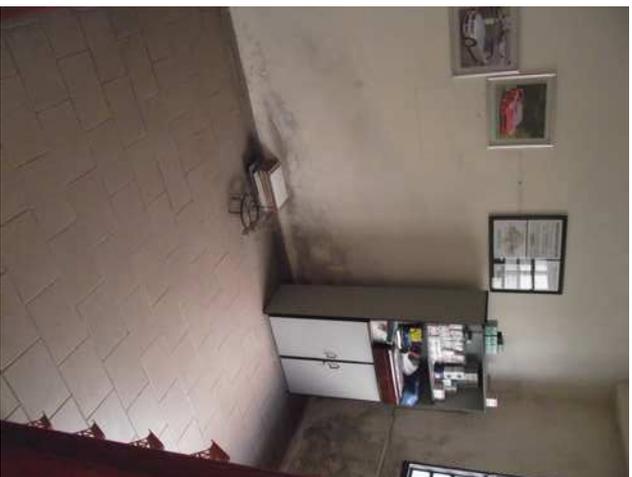
05 - DSCF5650.JPG
Garagem.



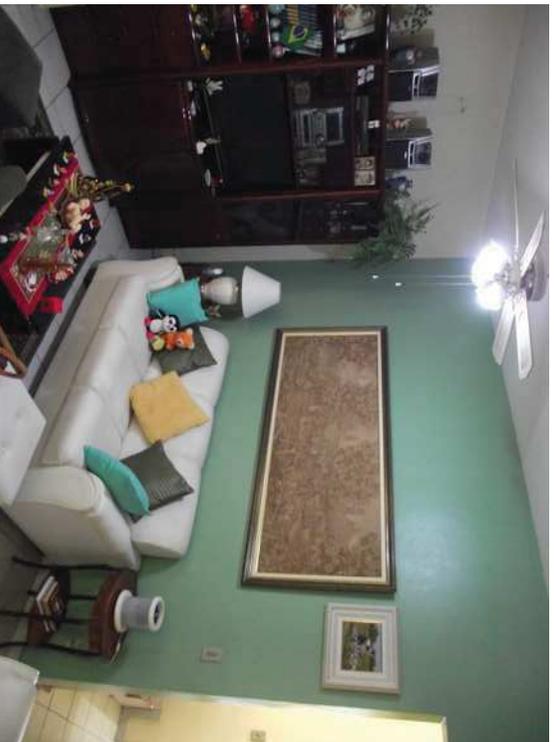
06 - DSCF5651.JPG
Corredor lateral.



07 - DSCF5652.JPG
Área de fundos no pavimento inferior.



08 - DSCF5654.JPG
Sala no pavimento inferior.



09 - DSCF5655.JPG
Sala no térreo.



10 - DSCF5656.JPG
Corredor no térreo.



11 - DSCF5657.JPG
Lavabo.



12 - DSCF5658.JPG
Sala de TV.



13 - DSCF5659.JPG
Cozinha.



14 - DSCF5661.JPG
Cozinha.



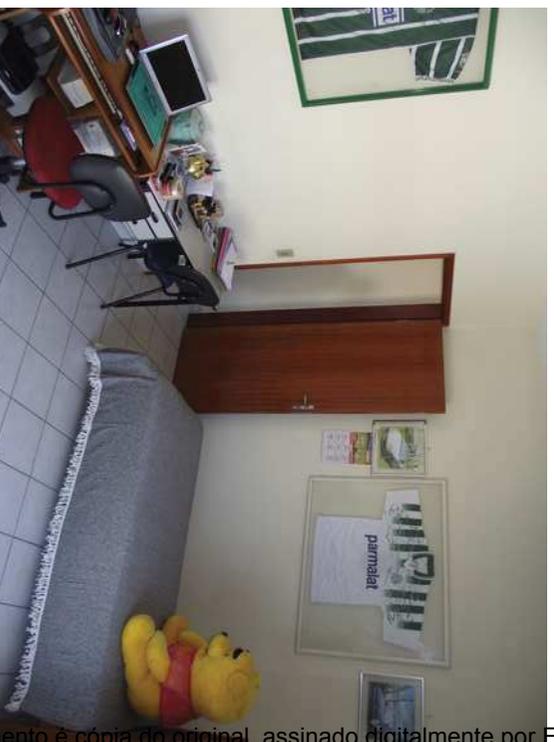
15 - DSCF5660.JPG
Lavanderia.



16 - DSCF5662.JPG
Dormitório frontal no pavimento superior.



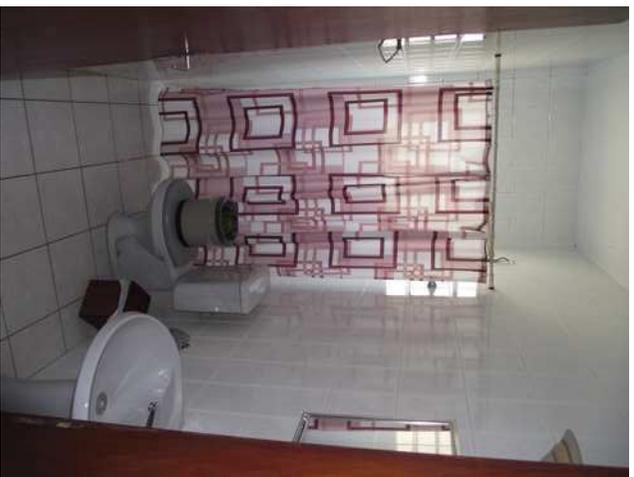
17 - DSCF5663.JPG
Varanda frontal no pavimento superior.



18 - DSCF5664.JPG
Dormitório 1.



19 - DSCF5665.JPG
Corredor no pavimento superior.



20 - DSCF5666.JPG
Banheiro.



21 - DSCF5667.JPG
Dormitório 2.



22 - DSCF5668.JPG
Dormitório suíte.



23 - DSCF5669.JPG
Banheiro da suíte.



24 - DSCF5670.JPG
Banheiro da suíte.