

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA
JUDICIAL DA COMARCA DE ITATIBA - ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO N.º 592/97

PID: 2000.000.568

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL

119 281107 2005.1201121 2005.0006944-4

EDMUR GHIROTTI PENNA, engenheiro, CREA/SP 129.288/D, perito judicial nomeado nos autos da ação em epígrafe, que move CONDOMÍNIO CAPELA DO BARREIRO, em face de FULGENCIO GONÇALVES FILHO, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requer o seguinte:

- 1 - A juntada de conclusões consubstanciadas em seu **LAUDO**;
- 2 - O levantamento de seus honorários profissionais.

Termos em que

P. Deferimento.

Itatiba, 24 de novembro de 2005.

Handwritten signature of Edmur Ghirotto Penna
Edmur Ghirotto Penna

14/2/21

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 OBJETIVO

A presente perícia tem por escopo a avaliação de imóvel em penhora, pelo correspondente VALOR REAL DE MERCADO, matriculado sob n.º 18.669 - CRI LOCAL. Os dados considerados são contemporâneos à data deste laudo.

Tudo em conformidade com a NBR 14.653 - Avaliação de Bens - ABNT, Portaria CAJUFA 01/99 - Edificações - Valores de Venda 2002 - M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital e Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

1.2 CARACTERIZAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Unidade autônoma na Passagem D, designada sob n.º. 261, no Condomínio Capela do Barreiro - Itatiba com 2.238,10 m² de área útil, Matrícula 18.669 CRI local.

2. VISTORIA



12/17



AREA COMUM DO CONDOMÍNIO



ÁREA TERRENO CADASTRADA NA MUNICIPALIDADE = 7.259,84 m² TESTADA = 75,00 m²
ÁREA CONSTRUÍDA CADASTRADA E NÃO AVERBADA = → 713,51 m²
TOPOGRAFIA PLANA = (Tomada por construção)
PADRÃO CONSTRUTIVO MÉDIO – CASA PADRÃO SIMPLES
IDADE APARENTE = 12 ANOS ESTADO DE CONSERVAÇÃO – REPAROS SIMPLES
OBS: Avaliação será do todo ⇨ acessório segue o principal

3. VALOR REAL DE MERCADO = R\$ 710.000,00

Como definido por nossos Tribunais, é o que a propriedade realmente vale - preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria se exposta à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquira, com conhecimentos de todos os usos para os quais está adaptada e pode ser utilizada.

3.1 VALOR DE LIQUIDEZ = R\$ 566.000,00

O mercado no varejo constitui-se, de per si, em um segmento de muito baixa mobilidade quando comparado com os demais do mercado de capitais, apresenta-se com número significativo de operações efetivas, de compra - venda, em queda ou estacionado, caracterizando a aguda crise de recessão e iliquidez.

O número de imóveis em oferta (venda e locação) ou disponíveis é muito superior à demanda de clientes, num mercado enxuto de dinheiro vivo, com brutal queda de poder aquisitivo. Um redutor aplicado ao valor real de mercado, **fator de liquidez imediata**, fornece o **preço de mercado ou valor de liquidez**. Evidentemente, os bens a serem arrematados em leilão judicial não podem ter lance mínimo de abertura igual ou superior ao valor de mercado.

O fator de liquidez representa em quanto é possível reduzir o valor de mercado de um imóvel, de forma a obter a troca do bem por dinheiro (liquidez imediata), tornando-o atrativo ou propício a uma negociação. É o preço de mercado.

Preço (lei da oferta-demanda/procura) e volume de imóveis negociados traduzem a liquidez de mercado. Traduz o comportamento de um segmento específico em relação ao comportamento global de mercado.

O resultado da inversão incorreta de valores são os leilões negativos, com baixa atratividade¹ (falta de interesse e de publicidade diante da iminência de possibilidade de realização de um mau negócio, sem flexibilidade de pagamento) pelo bem levado a pregão, incorrendo em custos para reavaliações e por designação de novos leilões, em conformidade com os artigos do CPC aplicáveis.

¹ Um bem ou propriedade não pode ter valor algum, a menos que possua utilidade, que emerge do desejo de possuir e do poder de produzir satisfação. Isoladamente, a utilidade não dá valor a um bem ou a uma propriedade. Este deve ser também relativamente escasso. Portanto, a utilidade e a escassez, conjuntamente, tampouco conferem o valor, a menos que delas advenha o desejo de um comprador que possua o poder aquisitivo para comprar. O comprador pode ter diversos objetivos declarados que poderiam ser resumidos no lucro ou rentabilidade. O vendedor também pode estar buscando o lucro (ou limitação da perda), na medida em que a venda está concluindo um processo iniciado na compra. Mas o lucro não é motivação isolada. Cada investidor, segundo suas necessidades, competências, disponibilidades e temperamento, busca a melhor rentabilidade, aceitando certos riscos e renunciando a determinada liquidez. O tripé rentabilidade, segurança e liquidez funciona como um conjunto complexo de decisão. As três variáveis componentes não podem ser otimizadas simultaneamente, sob as mesmas condições econômicas ou sob o mesmo nível de informação do investidor. O ganho em uma delas, num dado instante, requer sacrifício em outra.

O fato da metodologia e das normas avaliadoras brasileiras estarem filiadas à corrente univalente (único valor é o real de mercado) não impede que o avaliador considere a essa solicitação circunstancial. Assim, em função de uma solução conciliatória, específica para avaliações para praxeamento e/ou leilão judicial, venda forçada, temos o seguinte:

- A) A DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO É OBRIGATÓRIA - ORIENTAÇÃO AOS INTERESSADOS;
- B) QUANDO FINALIDADE DA AVALIAÇÃO EXIGIR CÁLCULO DE OUTRO VALOR QUE NÃO O DE MERCADO, O AVALIADOR DEVE EXPLICITAR A SUA CONCEITUAÇÃO, INDICANDO A CORRELAÇÃO EXISTENTE ENTRE OS VALORES OBTIDOS;
- C) SEMPRE QUE POSSÍVEL A DETERMINAÇÃO DO PREÇO DE MERCADO OU VALOR DE LIQUIDEZ.

4. CONCLUSÃO

Devidamente embasada pelo presente laudo, pelo que se transcorreu, esta perícia conclui que, em números redondos, válido para Novembro/2005, o **VALOR REAL DE MERCADO²**, para o imóvel (03 lotes + edificações) importa em **R\$ 700.000,00** (SETECENTOS MIL REAIS). O **VALOR DE LIQUIDEZ³** correspondente importa em **R\$ 565.000,00** (QUINHENTOS E SESENTA E CINCO MIL REAIS).

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- 1 - DIVIDA ATIVA - IPTU de 1997 a 2005 → ÔNUS → R\$ 33.351,72;
- 2 - Conforme cadastrado na Municipalidade os lotes 261, 283 e 284 foram agrupados. As edificações existentes não respeitaram as divisas entre lotes. São cadastradas e ao averbadas;
- 3 - Lote penhorado é o matriculado no CRI local sob nº. 18669

5. ENCERRAMENTO

Diante do exposto, encerra-se o presente laudo, composto por NOVE (09) folhas, inclusive **ANEXO**, impressas, rubricadas e chanceladas no anverso, exceto esta lauda que também vai datada e assinada por quem de direito.

Itatiba, 24 de Novembro de 2005.

Eng.º Edmur Ghirotto Penna
CREA/SP 129.288/D

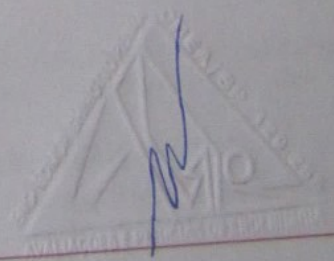
² Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, à data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data. É o valor pelo qual se realiza uma compra venda entre as partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas perfeitas conhecedoras da mercadoria e do mercado e admitindo prazo razoável para se encontrarem – INFORMAÇÃO AOS INTERESSADOS QUE PARTICIPAM DOS LEILÕES.

³ O montante realmente pago ou a ser pago pela propriedade numa transação particular. Trata-se de um fato histórico ou concretizado, enquanto que o valor de mercado é e permanece uma avaliação até ser comprado. Não envolve adoção de conduta prudente pelas partes, de ausência de estímulos indevidos, venda forçada ou de qualquer outra condição básica relacionada com o conceito de valor de mercado. Num dado momento do tempo, o preço de mercado expressa a quantia pela qual a propriedade poderia ser vendida e não significa o que realmente vale – BALIZADOR – lance inicial sugerido para 2.º LEILÃO.

128
2/2

ANEXO

CÁLCULOS



149
2

I. PROCEDIMENTOS DE CÁLCULOS

I.1 MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

Processo indireto de determinação do valor de mercado para as benfeitorias, resultando da composição do custo de outras iguais ao objeto desta avaliação ou equivalente. O método baseia-se na aplicação de custos unitários por metro quadrado do tipo da construção, segundo EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA 2002.

I.2 MÉTODO COMPARATIVO

Valor do terreno é obtido por comparação de mercado, relativo a outros de características similares. Conforme ABNT, a presente avaliação impõe que a confiabilidade do conjunto de elementos atenda a fontes idôneas e esteja assegurada por um número de dados da mesma natureza, efetivamente utilizados, maior ou igual a 5(cinco).

Por pesquisa realizada em redor do imóvel avaliando e regiões próximas, similares ou contidas numa região natural de valorização, temos o seguinte dado assemelhado⁴ para o mercado local, na presente época desejada.

Opiniões de corretores de imóveis (fontes idôneas) da região, já há muitos anos estabelecidos na localidade, afirmam que o preço médio do m² na região gira em torno de R\$ 37,00 - para vendas rápidas – lotes planos e totalmente urbanizados.

FONTES	TELEFONES
Imobiliária Itatiba	4524-3075 (Roberto/Júlio)
Reinaldo Imóveis	4524-8825 (Martinho)
Paulinho Imóveis	4524-1452 (Evanir)
Anúncios de ofertas no JI – Caderno de Imóveis	
Porto & Fonseca	4894-8008

q adotado = R\$ 37,00/m²

I.3 HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR DE DEPRECIÇÃO - MÉTODO ROSS/HEIDECKE ⇨ A idade do prédio avaliando, influi em seu valor real de mercado. A depreciação física e funcional considera o estado físico da estrutura e das instalações do prédio, etc. A depreciação de ordem física é evidente, perfeitamente constatável pela idade da construção. A adoção do método, preferencialmente em relação a outros quaisquer, se deve pelo fato de ser conforme contido na Portaria CAJUFA 01/99 – Edificações Valores de Venda 2002 - Varas da Fazenda da Capital e IBAPE.

⁴ elementos de mesma região geoeconômica, do mesmo zoneamento e do mesmo setor fiscal, evitando-se a coleta de dados com mais de um (1) ano anterior à data da avaliação, por duas razões fundamentais, a saber:

- evitar desconsiderar as valorizações naturais ocorridas no interregno de tempo;
- evitar que a inflação tenha muita influência ou que se faça sentir sobre os resultados finais homogeneizados, aviltando-os ou distorcendo-os.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{oc} , para levar em conta a depreciação. O fator FOC é determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimais.
 K = coeficiente de Ross/Heidecke.

A vida referencial (I_r) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são conforme cálculo abaixo:

PREDIO	grupo	Idade	I_r	R	conservação	k	F_{oc}
1 Casa	Médio	12	70	20	REPAROS SIMPLES	0,764	0,8112

FATOR DE OFERTA/FONTE (F_f) - Para as condições praticadas pelo mercado imobiliário local, decisão aceita totalmente por nossos tribunais, $F_f = 0,90$ (ofertas) e **1,00 (venda)**.

TESTADA/PROFUNDIDADE - Trata-se de terreno com dimensões padrão para o loteamento em que está inserido, não cabendo quaisquer desvalorizações devido às formas, em função da testada de referência e profundidade ideal conforme normas aplicáveis.

FATOR TOPOGRAFIA - A topografia do terreno pode ser fator valorizante ou desvalorizante. Pelo constatado no local, considerando a declividade média, topografia plano e terreno tomado com construções $\Rightarrow F_{top} = 1,00$.

II. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

II.1 VALOR TERRENO (V_t)

O valor unitário básico "q" foi o encontrado a partir da pesquisa de valores de mercado imobiliário local. $V_t = f_r \times q \times A_t$

ÁREA TOTAL = 7.259,84 m² (2.238,10 + 5.021,74) \Rightarrow Lote penhorado \Rightarrow área = 2.238,10 m²

$$V_t = \text{R\$ } 240.000,00$$

TERRENO - PREÇO DE MERCADO OU VALOR DE LIQUIDEZ (V_{L_T}) DESCONSIDERA PERCENTUAL DE 10% - REFERENTE À COMISSÃO DA CORRETAGEM E EVENTUAL FACILIDADE P/ PAGAMENTO À VISTA OU EM PARCELAS FIXAS. **REDUTOR = 0,94**

$$V_{L_T} = \text{R\$ } 216.000,00$$

II.2 VALOR CONSTRUÇÃO (V_c)

II.2.1 VALOR UNITÁRIO CONSTRUÇÃO (V_{uc})

Conforme EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA, a edificação de madeira se equipara às construções que se enquadram no padrão construtivo CASA PADRÃO SIMPLES, com valor unitário de construção adotado em 0,88 H82N.

O H82N é divulgado pelo SINDUSCON/SP:
Custo unitário básico no estado de S.P. padrão H8-2N, Outubro de 2005.

	R\$/ M2	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)	511,61	55,47
Materiais de Construção	410,67	44,53
Total	922,28	100,00

(*) Encargos Sociais : 187.14 %

II.2.2 CONSTRUÇÃO

Área construída = 713,51 m²

$$V_c = 0,88 \times F_{oc} \times H82N \times A_c$$

$$V_c = \mathbf{R\$ 470.000,00}$$

CONSTRUÇÕES - PREÇO DE MERCADO OU VALOR DE LIQUIDEZ (VL_c)
DESCARTA BDI - BENEFÍCIO DE DESPESAS INDIRETAS OU LUCRO DE 25% DO
CONSTRUTOR, EMBUTIDO NO CÁLCULO DO H82N - SINDUSCON. REDUTOR = 0,75

$$VL_c = \mathbf{R\$ 350.000,00}$$

III. VALOR/PREÇO DO IMÓVEL

$$V_{imóvel} = V_t + V_c$$

$$V_i = \mathbf{R\$ 710.000,00}$$

$$V_L = \mathbf{R\$ 566.000,00}$$



539
P

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogério Montanhez
CREA/SP 5061157626

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

PROCESSO Nº

1997.000294-2 – Ordem nº 592/1997 - 1

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Unidades Autônomas nºs 261, 283 e 284 – Passagem
“D” – Condomínio Capela do Barreiro – Itatiba/SP.

PERITO AVALIADOR:

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

COMPETÊNCIA DO LAUDO:

JULHO/2011

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.

540
0

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.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 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.

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

O presente trabalho técnico destina-se a obter o valor de mercado de **parte ideal correspondente a 50% dos imóveis objeto das matrículas nºs 18.669, 18.670 e 18.671 do C.R.I. de Itatiba/SP** (fls. 116/117 e 252/253), de propriedade de **FULGÊNCIO GONÇALVES FILHO e sua mulher MARIA GRACIETTI LEONETTI GONÇALVES**, segundo adequado método de avaliação, bem como segundo as peculiaridades do mercado imobiliário onde situam os bens sob avaliação.

Tem, ainda, o escopo de estabelecer parâmetros para tomada de decisões acerca de eventuais lances em hastas públicas e/ou ulterior adjudicação.

1.3 Caracterização do Objeto da Avaliação

Segundo a descrição do Cartório de Registro de Imóveis local, os imóveis sob avaliação, contêm as seguintes características:

MATRÍCULA Nº 18.670 – UNIDADE AUTÔNOMA na PASSAGEM "D", designada sob o nº 283, no CONDOMÍNIO CAPELA DO BARREIRO, município desta cidade e comarca de Itatiba, com a área de 2.510,87 m² de área útil de propriedade exclusiva, medindo 25,00 de frente para a referida passagem; 66,70 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontando com a unidade autônoma nº 284; 66,70 metros da frente aos fundos, do lado direito, confrontando com a unidade autônoma nº 261; e 50,00 metros nos fundos, confrontando com a área comum do condomínio e mais o equivalente a uma fração ideal de 0,25511%, ou seja, 1/392 avos nas partes comuns indivisíveis do condomínio.

Referido imóvel, com **área exclusiva de 2.510,87 m²**, sem benfeitorias incorporadas, situado na Passagem "D", **designado sob o nº 261**, Condomínio "Capela do Barreiro", Itatiba/SP, possui terreno com situação de meio de quadra, de **configuração irregular** e perfil topográfico natural em **active**. Possui testada de 25,00 m e profundidade constante de 66,70 m.

542
0

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

Encontra-se cadastrado junto ao Município de Itatiba sob inscrição nº 24334-11-43-00374-0-0291-00000 - **IDFÍSICO 10542**, e vem sendo regularmente tributado por IPTU.

MATRÍCULA Nº 18.671 - UNIDADE AUTÔNOMA na PASSAGEM "D", designada sob o nº 284, no CONDOMÍNIO CAPELA DO BARREIRO, município desta cidade e comarca de Itatiba, com a área de 2.510,87 m² de área útil de propriedade exclusiva, medindo 25,00 de frente para a referida passagem; 66,70 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontando com a unidade autônoma nº 392; 66,70 metros da frente aos fundos, do lado direito, confrontando com a unidade autônoma nº 283; e 50,00 metros nos fundos, confrontando com a área comum do condomínio e mais o equivalente a uma fração ideal de 0,25511%, ou seja, 1/392 avos nas partes comuns indivisíveis do condomínio.

Referido imóvel, com área exclusiva de 2.510,87 m², sem benfeitorias incorporadas, situado na Passagem "D", designado sob o nº 284, do Condomínio "Capela do Barreiro", Itatiba/SP, possui terreno com situação de meio de quadra, de configuração irregular e perfil topográfico natural em active. Possui testada de 25,00 metros e profundidade constante de 66,70 metros.

Encontra-se cadastrado junto ao Município de Itatiba sob inscrição nº 24334-11-43-00374-0-0291-00000 - **IDFÍSICO 10542**, e vem sendo regularmente tributado por IPTU.

MATRÍCULA Nº 18.669 - UNIDADE AUTÔNOMA na PASSAGEM "D", designada sob o nº 261, no CONDOMÍNIO CAPELA DO BARREIRO, município desta cidade e comarca de Itatiba, com a área de 2.238,10 m² de área útil de propriedade exclusiva, medindo 25,00 de frente para a referida passagem; 66,70 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontando com a unidade autônoma nº 283; 66,70 metros da frente aos fundos, do lado direito, confrontando com a área comum do condomínio; e 42,00 metros nos fundos, confrontando com a área comum do condomínio e mais o equivalente a uma fração ideal de 0,25511%, ou seja, 1/392 avos nas partes comuns indivisíveis do condomínio.

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

Referido imóvel, com área exclusiva de 2.238,10 m², contendo diversas benfeitorias incorporadas⁷, que totalizam 713,51 m² de área construída, situado na Passagem "D", designado sob o n^o 261, do Condomínio "Capela do Barreiro", Itatiba/SP, possui terreno com situação de meio de quadra, de configuração irregular e perfil topográfico natural em active. Possui testada de 25,00 metros e profundidade constante de 66,70 metros.

Encontra-se cadastrado junto ao Município de Itatiba sob inscrição n^o 24334-11-43-00374-0-0291-00000 - IDFÍSICO 10542, e vem sendo regularmente tributado por IPTU.

2. Vistoria

A visita técnica⁸ aos imóveis sob avaliação se deu em **2 de julho de 2011, às 11:00 horas**, ocasião em que o signatário inspecionou pessoalmente toda a área sob avaliação, fotografando-a.

O ingresso ao imóvel sob avaliação foi franqueado pelo caseiro do imóvel, Sr. Jamir, permitindo ao signatário extrair todas as características necessárias para a efetivação da avaliação, tais como, padrão construtivo, tipo de acabamento das construções, estado de conservação, vida aparente, etc.

Segue abaixo as fotografias externas do imóvel avaliando, com o escopo de possibilitar a visualização das assertivas constatadas e ora descritas.

⁷ Conforme cadastro municipal, área construída de 713,51 m², compreendendo uma residência principal, em tijolos à vista; residência acessória, em dois pavimentos, sendo o pavimento térreo utilizado como salão de festas e o pavimento inferior como casa de caseiro, que contém varanda e garagem; piscina e churrasqueira.

⁸ Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (NBR 14653-1). 7

2.1 Documentação Fotográfica



Figura 1 - Vista do portão de entrada do imóvel avaliando, situado na Passagem "D", Condomínio "Capela do Barreiro".



Figura 2 - Idem vista anterior, com ênfase à pavimentação interna em pedras.



Figura 3 - Idem vista anterior, com ênfase à pavimentação em pedras.



Figura 4 - Idem vistas anterior.



Figura 5 - Vista da casa de caseiro, com ênfase à garagem (piso inferior).



Figura 6 - Vista interna da casa de caseiro.

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

545
D

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 7 - Vista da piscina existente (nos fundos, o salão de festas).



Figura 8 - Idem vista anterior.



Figura 9 - Vista interna do salão de festas existente.



Figura 10 - Vista da churrasqueira existente.



Figura 11 - Vista da residência principal



Figura 12 - Vista interna da residência principal.

IL

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

546
P

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 13 – Vista interna da residência principal.



Figura 14 – Idem vista anterior.



Figura 15 – Idem vista anterior.



Figura 16 – Idem vista anterior.



Figura 17 – Idem vista anterior.



Figura 18 – Vista da residência principal.



549
D

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 19 – Vista da residência principal.



Figura 20 – Idem vista anterior.



Figura 21 – Vista interna da residência principal.



Figura 22 – Vista do mini-campo existente.

2.2 Infra-Estrutura e Aspectos Adjacentes

O Condomínio "Capela do Barreiro", onde situam os imóveis sob avaliação, possui acesso principal pela Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira (Rodovia Itatiba – Bragança Paulista) e dista aproximadamente 12 Km do centro da cidade de Itatiba/SP.

Com o advento da Lei Municipal nº 3.765/2004 – Lei de Zoneamento, o imóvel sob avaliação integra, **Zona Estritamente Residencial (Z.E.R.)**.



Segundo inteligência da referida Lei de Zoneamento Municipal, a **Zona Estritamente Residencial (Z.E.R)** compreende locais de moradia permanente, notadamente como (a) habitações unifamiliares, (b) escritórios de profissionais liberais na própria residência, (c) construções especiais, e (d) clubes recreativos.

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 e de veraneio, tipo casas, de padrão construtivo médio**, cuja ocupação dá-se de forma gradativa.

O Condomínio "Capela do Barreiro", onde situa o avaliando, possui os melhoramentos públicos essenciais que dão suporte às atividades sociais ou à utilização de um bem, tais como, pavimentação parcial das ruas em paralelepípedos, guias e sarjetas em algumas ruas, coleta regular de lixo, abastecimento de água (abastecimento interno), iluminação pública, rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, sistema de telefonia convencional, etc.

2.3 Aspectos das Benfeitorias do Imóvel

O imóvel sob avaliação, possui diversas benfeitorias incorporadas, consistentes em uma residência principal, em tijolos à vista; residência acessória, em dois pavimentos, sendo o pavimento térreo utilizado como salão de festas e o pavimento inferior como casa de caseiro, que contém varanda e garagem; piscina e churrasqueira, com área coberta com forno à lenha, totalizando **713,51 m²** de área construída. A chácara possui ainda mini campo e área ajardinada.

A piscina e a churrasqueira serão avaliadas pelo mesmo valor atribuído ao corpo da edificação principal que integram, haja vista tratar-se de construções acessórias na classe residencial.

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:

- **EDIFICAÇÃO PRINCIPAL.** Edificada em pavimento único (tijolos de barro à vista), com pé direito aproximado de 2,70 metros. Cobertura em telhas de barro. Revestimento de pisos em cerâmica. Esquadrias em ferro, de padrões comuns. Possui uma piscina, em azulejo, com área aproximada de 50,00 m². A churrasqueira possui área aproximada de 80,00 m², incluindo a cobertura do forno à lenha.
- **EDIFICAÇÃO ACESSÓRIA.** Edificada em dois pavimentos, em tijolos de barro, sendo o pavimento inferior, que contém varanda e uma garagem, utilizado como casa de caseiro, e o pavimento térreo utilizado como salão de festas. O salão de festas possui pé direito aproximado de 3,00 metros. Cobertura em telhas de barro, sem forração/laje. Revestimento de pisos em cerâmica. Esquadrias em alumínio, de padrões comuns.
- **Idade/vida aparente⁹ (le) de 32 (trinta e dois) anos,** levando-se em conta o obsoleto da construção, sendo ponderada a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.
- Padrão Construtivo "**SIMPLES**" (casa principal e dependências acessórias com características semelhantes - chácara de recreio), 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 **0,76 a 1,00 de R\$-N.**
- O estado das edificações, foi classificada à luz da Portaria nº 01/99 - CAJUFA em "**NECESSITANDO DE REPAROS DE SIMPLES A IMPORTANTES**"¹⁰, levando-se em conta as constatações verificadas em Vistoria, tais como, o estado aparente geral da edificação, inclusive da cobertura, hidráulico e elétrico, das paredes e dos pisos, inclusive seus revestimentos, pesando-se os seus custos para hipotética recuperação total.

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.

¹⁰ Estado da edificação sob título "necessitando de reparos de simples a importantes", segundo normas vigentes, representa a classificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. (...). Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

Oportuno ressaltar que este laudo não tem por objetivo retificar a área do imóvel avaliando, **tampouco a área das construções**, mas simplesmente 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.

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, porém, 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, porém, significa, simplificadamente, 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

Tratando-se de um imóvel singular, como pode ser observado pela descrição do terreno e benfeitorias, constante dos itens anteriores, forçoso adotar-se na avaliação procedimentos distintos.

Assim, 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.

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.

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.

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:

- **Fator de Atualização (K1).** Na hipótese deste trabalho de avaliação, o signatário não procederá à 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 de mercado e a data-base (competência do laudo) do presente trabalho de avaliação. **Adota-se K1 = 1,00.**

- **Fator de Fonte (K2).** O fenômeno do fator de fonte, também chamado de fator de oferta ou fator de 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 efetivo (transacionado) do mesmo. Situa-se na faixa de 0,85 a 1,00. Na hipótese deste trabalho de avaliação, em se tratando de ofertas de imóveis urbanos, será deduzido 10% (dez por cento) do valor das ofertas. **Adota-se K2 = 0,90.**

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

✓

556
Q

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

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 da ABNT, foram adotados os índices **SINDUSCON**. O Custo Unitário Básico - **CUB** - para edificações, **projeto padrão R8-N (CUB REPRESENTATIVO)**, é de **R\$ 951,23** por m², onde já se incluem os encargos sociais, compostos pelo binômio Mão de Obra e Materiais de Construção, válido para junho de 2011, que será adotado para JULHO/2011 (competência deste laudo de avaliação).

Em função das características gerais e de acabamento de maiores incidências, colhidas por ocasião da vistoria, considerando o conjunto das especificações das construções, a **CONSTRUÇÃO** amolda-se, conforme a Portaria nº 01/99 - CAJUFA -, em edificação residencial tipo "**CASA PADRÃO SIMPLES**", cujo valor unitário de construção é de **0,76 a 1,00 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, **adota-se o valor unitário do metro quadrado de 0,76 de R8-N (F_{PC} = 0,76)**.

Relativamente à depreciação pelo **obsolescimento e estado de conservação, será utilizado uma adequação do método de Ross/Heidecke**, que leva em conta na determinação de seu valor, o obsolescimento, 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 obsolescimento e ao estado de conservação - FOC**, para levar em conta a depreciação.

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 NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR 12.721/1999). 20

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).

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

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.

O período de pesquisa se deu entre os dias 27 de junho e 7 de julho do corrente ano.

O valor atribuído pela Municipalidade de Itatiba, para fins de tributação, relativamente ao imóvel avaliando é de **R\$ 12,45 por m²** para o terreno e de **R\$ 372,71 por m²** para as edificações. Para fins de avaliação, todavia, tais valores não serão considerados, pois estão aquém dos praticados na região sob avaliação. **Trata-se, pois, de valoração venal do imóvel.**

558
D

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

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\$ 75,00 por m² (q = R\$ 75,00/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, 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 = 0,90.
- Fator de Área (K5), onde K5 = 0,94 (matrícula nº 18670), K5 = 0,94 (matrícula nº 18671) e K5 = 0,97 (matrícula nº 18669).
- Fator de Consistência ou de 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	
Matrícula nº 18670	75,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,94	1,00	56,70
Matrícula nº 18671	75,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,94	1,00	56,70
Matrícula nº 18669	75,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,97	1,00	58,73

Portanto, o valor adotado será de R\$ 56,70 / m² para as matrículas nº 18670 e 18671 e de R\$ 58,73 / m² para a matrícula nº 18669.

¹⁵ Situação Paradigma: Lote de terreno em oferta; Área de 2.000,00 m²; Localizado no Condomínio "Capela do Barreiro"; Perfil topográfico plano; Consistência/Superfície solo seco.

12

3.4 Cálculo do Valor dos Terrenos

3.4.1 Cálculo Valor Terreno – Matrícula nº 18.670

$$Vt = A \times Vu \rightarrow Vt = 2.510,87 \times 56,70 = R\$ 142.366,33$$

O valor de mercado¹⁶ do terreno sob avaliação, objeto da matrícula nº 18.670 do C.R.I. desta cidade e comarca de Itatiba/SP, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos¹⁷, é da ordem de **R\$ 142.000,00** (cento e quarenta e dois mil reais).

3.4.2 Cálculo Valor Terreno – Matrícula nº 18.671

$$Vt = A \times Vu \rightarrow Vt = 2.510,87 \times 56,70 = R\$ 142.366,33$$

O valor de mercado¹⁸ do terreno sob avaliação, objeto da matrícula nº 18.671 do C.R.I. desta cidade e comarca de Itatiba/SP, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos¹⁹, é da ordem de **R\$ 142.000,00** (cento e quarenta e dois mil reais).

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).

¹⁸ Idem nota 16.

¹⁹ Idem nota 17.

3.4.3 Cálculo Valor Terreno – Matrícula nº 18.669

$$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 2.238,10 \times 58,73 = R\$ 131.443,61$$

O valor de mercado²⁰ do terreno sob avaliação, objeto da matrícula nº 18.669 do C.R.I. desta cidade e comarca de Itatiba/SP, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos²¹, é da ordem de **R\$ 132.000,00** (cento e trinta e dois mil reais).

3.5 Cálculo do Valor das Benfeitorias

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

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

R = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

²⁰ Idem nota 16.

²¹ Idem nota 17.

$$\Rightarrow V_B = 713,51 \times 951,23 \times 0,76 \times [0,20 + 0,444 \times (1 - 0,20)]$$

$$\text{Logo, } V_B = \text{R\$ } 286.383,94$$

O valor de mercado²² das construções existentes sobre o imóvel avaliando, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, já considerado o seu atual estado de conservação, em números redondos²³, é da ordem de R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais).

4. Conclusão

\Rightarrow O imóvel objeto da matrícula nº 18670 do C.R.I. de Itatiba/SP, constituído pela Unidade Autônoma nº 283, situado na Passagem "D" do Condomínio "Capela do Barreiro", melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos²⁴, possui VALOR REAL DE MERCADO²⁵ de R\$ 142.000,00 (cento e quarenta e dois mil reais), válido para JULHO/2011.

\Rightarrow O imóvel sob avaliação, consistente na parte ideal equivalente a 50% do imóvel objeto da matrícula nº 18670 do C.R.I. de Itatiba/SP, constituído pela Unidade Autônoma nº 283, do Condomínio "Capela do Barreiro", em números redondos, possui VALOR DE MERCADO de R\$ 71.000,00 (setenta e um mil reais), válido para JULHO/2011.

²² Idem nota 16.

²³ Idem nota 17.

²⁴ Idem nota 17.

²⁵ Idem nota 17.

562
P

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



O imóvel objeto da matrícula nº 18671 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP, constituído pela Unidade Autônoma nº 284, situado na Passagem "D" do Condomínio "Capela do Barreiro", melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos²⁶, possui **VALOR REAL DE MERCADO**²⁷ de **R\$ 142.000,00** (cento e quarenta e dois mil reais), válido para **JULHO/2011**.



O imóvel sob avaliação, consistente na parte ideal equivalente a 50% do imóvel objeto da matrícula nº 18671 do C.R.I. de Itatiba/SP, constituído pela Unidade Autônoma nº 284, do Condomínio "Capela do Barreiro", em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO** de **R\$ 71.000,00** (setenta e um mil reais), válido para **JULHO/2011**.



O imóvel objeto da matrícula nº 18669 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP, constituído pela Unidade Autônoma nº 261, situado na Passagem "D" do Condomínio "Capela do Barreiro", e demais benfeitorias incorporadas, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, em números redondos²⁸, possui **VALOR REAL DE MERCADO**²⁹ de **R\$ 420.000,00**³⁰ (quatrocentos e vinte mil reais), válido para **JULHO/2011**.

²⁶ Idem nota 16.

²⁷ Idem nota 17.

²⁸ Idem nota 17.

²⁹ Idem nota 16.

³⁰ **R\$ 132.000,00** (cento e trinta e dois mil reais) para o lote de terreno e **R\$ 288.000,00** (duzentos e oitenta e oito mil reais) para as edificações existentes, já considerado o atual estado de conservação.



O imóvel sob avaliação, consistente na parte ideal equivalente a 50% do imóvel objeto da matrícula nº 18669 do C.R.I. de Itatiba/SP, constituído pela Unidade Autônoma nº 261, do Condomínio "Capela do Barreiro", em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO** de **R\$ 210.000,00** (duzentos e dez mil reais), válido para **JULHO/2011**.

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 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.

Registra-se, ainda, que não foi possível identificar, com precisão, pela simples vistoria técnica ao local, sobre qual dos imóveis/matrículas foram edificadas as construções/benfeitorias existentes, o que aconselha, smj, que os imóveis/matrículas, anexados perante a Municipalidade local (pendentes de fusão perante o fólio real), sejam alienados de forma unitária.

Esclarece, ainda mais, 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.

⇒ Consigna, por fim, que, conforme pesquisa realizada junto ao setor competente da Municipalidade local (DOC. ANEXO), sobre os imóveis objeto desta avaliação, há pendências tributárias da ordem de R\$ 96.162,32, que não foram consideradas nos valores das avaliações acima identificados.

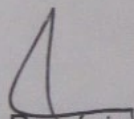
6. Encerramento

E nada mais havendo a acrescentar, dou por encerrado o presente laudo de avaliação, composto por 28 laudas digitadas apenas no anverso de cada uma que vão todas numeradas e por mim rubricadas, exceto esta, que vai datada e assinada.

Integram o presente trabalho de avaliação, os seguintes documentos:

- Extrato de informações (dados do terreno) do imóvel sob avaliação, expedido pela Prefeitura Municipal de Itatiba;
- Extrato de débito de IPTU incidente sobre o imóvel avaliando, expedido pela Prefeitura Municipal de Itatiba/SP;

Itatiba, 7 de julho de 2011.



Renato Rogério Montanhez
CREA/SP nº 5061157626