

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0030461-36.2002.8.26.0114 – 4ª Vara Cível de Campinas
Ação: Execução
Requerente: Marcelo Mattos Araújo
Requerido: Antônio Carlos Esturiho Bernardino e outro

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

1.1 – Objeto da avaliação:

O imóvel comercial sito à Rua 1º de março nº 500, bairro Guanabara, município de Campinas, SP.

1.2- Às fls. 251 dos autos foi o signatário honrado com sua nomeação para realizar a perícia.

2. VISTORIA:

Comparecendo ao local no dia 20/08/2015 o signatário procedeu a vistoria do imóvel tendo levantado as seguintes informações.

Página - 1

mm

2.1 – Localização:

Rua 1º de março nº 500, Guanabara, município de Campinas, SP.
O local é dotado de toda a infraestrutura urbana como redes de água potável, energia elétrica e telefone, bem como por serviços de remoção de lixo urbano. Apresenta rua asfaltada.
O local dista aproximadamente 3,4 km do centro da cidade, pelo traçado de caminho do Google Maps.
O local é enquadrado como Zoneamento 12.

2.2 – Terreno

O terreno apresenta frente de 15,60 m e área total de 717,10 m², conforme dados do cadastro municipal (Ver Demonstrativo do Lançamento de IPTU em anexo ao final do Laudo).
O terreno apresenta topografia plana.

2.3 – Benfeitorias/ construções:

No terreno existem várias edificações, totalizando a área de 870,39 m², sendo todas utilizadas como atividade comercial.

A edificação principal é um sobrado do tipo comercial, com salão, vestiário e WCs no pavimento térreo. No pavimento superior apresenta salão e WCs.

As demais edificações existentes são uma residência antiga e barracões utilizados como oficina.

As edificações são mostradas nas fotos apresentadas a seguir:

2.4 – Fotos do imóvel:

A seguir são apresentadas fotos do local:



Foto 1 – Fachada do imóvel à Rua Primeiro de Março nº 500.



Foto 2 – Outra vista da fachada.

LM



Foto 3 – Vista interna do pavimento térreo do sobrado.



Foto 4 – Outra vista do mesmo local.



Foto 5 – Outra vista mais aos fundos.



Foto 6 – Área dos sanitários.



Foto 7 – Parte dos fundos do sobrado comercial.



Foto 8 – Outros galpões em continuação ao sobrado.

LM



Foto 9 – Galpões na parte dos fundos em continuação aos demais.



Foto 10 – Lateral interna do sobrado com acesso aos fundos do terreno.

mm

3. AVALIAÇÃO:

3.1 – Metodologia de avaliação:

A avaliação segue o prescrito pelas normas brasileiras: **Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos (NBR 14.653/2004 da ABNT-parte2)** e **Norma de Perícias do IBAPE-SP.**

Para a determinação do Valor de Venda do imóvel será utilizado o *Método Comparativo de Dados de Mercado*, com a utilização do Programa denominado “SisDEA Home”, versão 1.26, programa este desenvolvido pela empresa Pelli Sistemas (www.pellisistemas.com.br).

3.2 – Pesquisa de comparativos:

Realizando uma pesquisa de imóveis semelhantes em oferta de venda no mercado imobiliário, selecionamos uma amostra com 10 elementos comparativos.

Na Planilha abaixo apresentamos os dados importantes sobre os comparativos e as variáveis explicativas a serem processadas pelo Programa de cálculo já mencionado acima (SisDEA Home, versão 1.26).

PLANILHA DE DADOS - COMPARATIVOS:

N.ord.	IMOBILIÁRIA	CÓD.	FONE	ENDEREÇO	BAIRRO
1	Imobiliária Governador	PR0008	3344-1935	Castelo	CASTELO
2	IM. TREVO REAL	PR0007	3869-4949	Av. Barão de Itapura, 3518	J. GUANABARA
3	G20 IMÓVEIS	PR0001	9960-3130	Castelo	CASTELO
4	Taquaral Imóveis	PR0033	3753-2100	Taquaral	TAQUARAL
5	Cury Cons. Imobiliária	PR0001	3241-1916	Jardim Guanabara	J. GUANABARA
6	D.Lange Imóveis	PR0011	3322-3800	Jardim Guanabara	J. GUANABARA
7	Behim Intern. Imobiliária	PR0003	3254-1125	Rua Luiz Otavio, 1565	TAQUARAL
8	Caporossi Imóveis	PR0019	3243-0953	Jardim Guanabara	J. GUANABARA
9	D.Lange Imóveis	PR0282	3322-3800	Taquaral	TAQUARAL
10	Lanza Imóveis	PR0006	3289-1717	Jardim Guanabara	J. GUANABARA

PLANILHA DE DADOS - CONTINUAÇÃO:

N.ord.	N. PAVI- MENTOS	A.Terreno (m ²)	A.Edificação (m ²)	VALOR DE OFERTA (R\$)	VALOR AJUSTADO R\$ (-10%)	VALOR Un. R\$/m ²
1	2,00	235,00	210,00	1.250.000,00	1.125.000,00	5.357,14
2	2,00	491,30	313,00	2.250.000,00	2.025.000,00	6.469,65
3	2,00	360,00	504,00	3.000.000,00	2.700.000,00	5.357,14
4	2,00	350,00	344,00	2.500.000,00	2.250.000,00	6.540,70
5	2,00	310,00	310,00	1.600.000,00	1.440.000,00	4.645,16
6	2,00	166,00	289,00	830.000,00	747.000,00	2.584,78
7	3,00	1.000,00	1.800,00	4.800.000,00	4.320.000,00	2.400,00
8	3,00	750,00	2.300,00	9.500.000,00	8.550.000,00	3.717,39
9	3,00	800,00	1.200,00	6.000.000,00	5.400.000,00	4.500,00
10	3,00	400,00	650,00	2.500.000,00	2.250.000,00	3.461,54

Observações:

1 - Os valores de venda (constantes dos anúncios) foram depreciados em 10% para evitar superestimativas por parte dos ofertantes;

2 - As variáveis consideradas nesta avaliação foram:

- "Valor Unitário" (Preço/m²) - variável dependente - última coluna da Planilha-Continuação, acima;

- "Área Privativa" - área construída - variável independente - coluna 4 da Planilha-Continuação - acima.

- "Área do Terreno" - variável independente - coluna 3 da Planilha acima;

3.3 - Cálculo do Valor do imóvel penhorado:

Através do programa "SisDEA Home" obtemos algumas opções de equações de regressão que representam adequadamente o imóvel avaliando:

Escolhemos o Modelo número 34 que apresenta a seguinte Função Estimativa:

$$\text{Valor unitário} = e^{(+8,072193364 + 252,9625094 / \text{Área privativa} - 30544,69564 / \text{Área Terreno}^2)}$$

Os dados do imóvel avaliando para sua avaliação são:

- Área privativa = 870,39 m²
- Área do terreno = 717,10 m²

O relatório fornecido pelo software para esta avaliação é apresenta a seguir:

RELATÓRIO:

Dados para a projeção de valores:

Área privativa = 870,39
Área Terreno = 717,10

Endereço = Rua Prim. Março, 500
Bairro = Guanabara

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário:

Mínimo (12,65%) = 3.348,88
Médio = R\$ 3.833,88/m²
Máximo (14,48%) = 4.389,12

Valor Total

Mínimo = 2.914.829,62
Médio = R\$ 3.336.968,48
Máximo = 3.820.243,40

Intervalo Predição

Mínimo = 2.353.216,51
Máximo = 4.731.973,70
Mínimo (29,48%) = 2.703,63
Máximo (41,80%) = 5.436,61

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 3.258,80
RL Máximo = 4.408,96

Observamos que o valor total do imóvel pode estar compreendido no intervalo entre os valores R\$ 2.914.829,62 e R\$ 3.820.243,40.

3.4 – Avaliação final do imóvel penhorado:

Tendo em vista as características particulares do imóvel avaliando como existência de uma casa mais antiga entre as construções existentes o signatário adota o valor de **R\$ 3.000.000,00** para o valor de venda do imóvel, valor esse que corresponde a 90% do valor médio apresentado no relatório acima.

4. CONCLUSÃO:

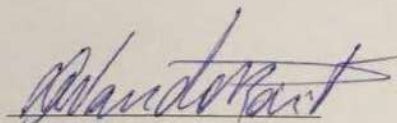
Tendo em vista as características do imóvel, bem como os resultados dos cálculos desenvolvidos acima concluímos que o valor de venda do imóvel sito à Rua Primeiro de Março nº 500, Bairro Guanabara, Campinas, SP, é de:

R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), válido para Set/2015.

5. ENCERRAMENTO:

Vai o presente laudo impresso em 11 laudas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Campinas, 22 de setembro de 2015


Luiz Wando Martins
CREA 060116206-7