



LAUDO DE AVALIAÇÃO

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

No transcorrer deste trabalho, serão utilizados os critérios evidenciados nas "Normas para Avaliações e Perícias de Engenharia" - Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos - 14.653-2" adotado pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, com nível de precisão normal.

II - INTRODUÇÃO

Das Definições

Valor de Mercado - É o valor pelo qual se realizaria uma transação de venda e compra espontaneamente entre as partes desejosas, mas não obrigadas, ambas perfeitamente conhecedoras dos bens em avaliação e do mercado, como bem explica o Engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, em sua tese apresentada no Primeiro Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações, assim resumido na parte referente a noção de valor e preço.

Evidentemente, não pode haver uma definição precisa de que seja valor, eis que é ele resultado de muitos fatores na maior parte das vezes de origem psicológica. "Fundamentalmente, porém, é ele dado por venda feita entre um vendedor desejoso e um comprador desejoso, ambos inteiramente a par das possibilidades econômica da coisa negociada".

Entre as inúmeras espécies de valor: **valor estimativo - valor para alguém - valor histórico - valor de mercado**, etc. interessam em avaliação o **VALOR DE MERCADO**.





Avaliação: É a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre um imóvel.

Lote: É uma porção de terreno, com frente para vias públicas ou particulares, em condições de ser aproveitado de imediato, para fins urbanos.

Método Comparativo: É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através de comparação similar.

Método dos preços de custos de reprodução das benfeitorias: Por este método, como a própria denominação indica, o avaliador trabalha exclusivamente com os custos de reprodução das benfeitorias. É o processo mais usualmente adotado na avaliação de imóveis, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, inclusive aqueles de rara comercialização. No caso presente, será lançando mão de valor unitário, - tabelado por metro quadrado, através os custos de edificações, levando em considerações os vários fatores que possam influenciar no custo final.

Benfeitoria: É qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se possa retirá-lo sem destruição, fratura, dano ou modificação.

Vistoria: É para fins desta Norma - exame circunstanciado a conseguinte descrição de um imóvel, objetivando sua avaliação. É o exame onde se classifica o objeto da avaliação em relação ao universo a que pertence à propriedade e para isso, é passo fundamental a vistoria do imóvel.





III - OBJETIVO DO LAUDO

Tem como objetivo o presente laudo de avaliação, vistoriar, analisar, dar buscas, estudar, pesquisar, no sentido de apurar o real valor de mercado dos imóveis avaliandos.

IV - METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Das Benfeitorias (construção)

A avaliação das benfeitorias será realizada pelo Método de custos de reprodução:

Método dos preços de custos de reprodução ou reedição das benfeitorias: Por este método, como a própria denominação indica, o avaliador trabalha exclusivamente com os custos de reprodução das benfeitorias. É o processo mais usualmente adotado na avaliação de benfeitorias, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, inclusive aqueles de rara comercialização.

No caso presente, será realizado pelo valor unitário, tabelados por metro quadrado, através os custos de edificações, tirada da revista construção (Pini).





A seguir tabelas aplicadas na determinação do valor das benfeitorias.

TABELA 1



3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R₃N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₃N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas. *até 1.292.22 / m2*

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Medio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,774	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,336	2,680	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Sem elevador	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
	Com elevador	2,172	2,406	2,640		
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,666	1,880
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,346	0,500	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

CUSTO BÁSICO UNITÁRIO PARA CONSTRUÇÃO CIVIL/AGOSTO/2018 - R8-N

R\$ 1.365,94/M2 - CUB

Rua Prudente de Moraes, 472 - PIRACICABA - SP - Fones (19) 34333657- Cel. 99279760

Email: dejairbortoletto@gmail.com



46

BRASIL 11:43:11
01/11
11 25/1
0201518
5558/0095/000
07/03/201
06/03/201
150,4
150,4
A.21A.4-7.605. DE 7. B.
VAR ESTE DOCUMENTO.

TABELA - 2

TABELA 2 (ROSS - HEIDECHE)

idade em % da vida referencial	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,795	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,518	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,305	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112

374

engenharia de avaliação e perícia

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro seguinte (QUADRO A do estudo EDIFICAÇÕES):

Ref.	Estado da edificação	depreciação (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

avaliação de bens/móveis urbanos © Jani Tarciso Doubeik Lopez © Nelson Roberto Pereira Azevedo

324

46 RASTR 11:49:11
 DE 111ULOS

TABELA 3

- O fator F_{oc} é determinado pela expressão: $F_{oc} = R + K \times (1-R)$, onde
 R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1
 K = coeficiente de Ross-Heidecke, encontrado na Tabela 2
- A vida referencial e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são:

TABELA 1

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial "Lr" (anos)	Valor Residual "R" %	
Residencial	Barraco	Rústico	0	0	
		Simples	10	0	
	Casa	Rústico	60	20	
		Proletário	60	20	
		Econômico	70	20	
		Simples	70	20	
		Médio	70	20	
		Superior	70	20	
		Fino	60	20	
	Luxo	60	20		
	Apartamento	Econômico	60	20	
		Simples	60	20	
		Médio	60	20	
		Superior	60	20	
Fino		50	20		
Comercial	Escritório	Econômico	70	20	
		Simples	70	20	
		Médio	60	20	
		Superior	60	20	
		Fino	50	20	
	Galpões	Luxo	50	20	
		Rústico	60	20	
		Simples	60	20	
	Coberturas	Médio	80	20	
		Superior	80	20	
		Rústico	20	10	
			Simples	20	10
			Superior	30	10

372

avaliação de benfeitorias urbanas o José tarclito doubek lopez o Nelson roberto pereira alonso

325

11 25/1
36
RACII 11:43:57
8114

Avaliação do Terreno

Para determinação do valor do terreno pelo método comparativo direto de mercado, foi realizada pesquisa de lotes a venda nas imediações e junto algumas organizações imobiliárias, idôneas e conhecedoras do mercado imobiliária no local, para tanto foi detalhado as características do terreno avaliando, e homogeneizando quando necessário por fatores de ajustes.


18/11/2011 10:05:04
28/11/2011 20:05:04
28/11/2011 15:01:46
28/11/2011 15:01:46
28/11/2011 15:01:46
28/11/2011 15:01:46

V - AVALIAÇÃO

a) IMÓVEL - A: Matrícula: 39.422 - fls. 198 dos autos

Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo	MATRÍCULA N.º	39.422	Data da Matrícula, 2 de dezembro de 1986
	IMÓVEL	Oficial	
	LOTIZ. DE TERRENO sob n.º 07, da quadra "A", da superquadra 10, do loteamento PALMEIRAS, desta cidade, mede dez metros em linha reta de frente para a rua 70, lado ímpar; mede 30,00 metros em linha reta de frente para os fundos fazendo divisa com o lote 8; mede dez metros em linha reta para os fundos fazendo divisa com o lote 24; mede trinta metros em linha reta de frente aos fundos fazendo divisa com o lote n.º 6. Tem uma área superficial de 300,00 metros quadrados. Está localizada na Superquadra 10, da quadra A, formada pela rua 70, área destinada a Equipamento Comunitário nº 2, Avenida III e Rua 69, à 34,76 metros do ponto de concordância do alinhamento predial da rua 69, lado par, com a rua 70, lado ímpar. Cadastrado na Prefeitura local no Distr. 01, Setor 36, Quadra 014, Lote 0324. PROPRIETÁRIA: TERRAS DO ENGENHO S/A. PLANEJAMENTO, CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO, legalmente constituída, com sede nesta cidade, na Rua Alfredo Guedes n.º 1.949, 4º andar, CCC. 46.763.939/0001-80. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n.º 39.854, Piracicaba, 2 de dezembro de 1986. O Escrevente, <i>[Assinatura]</i> OFICIAL, <i>[Assinatura]</i> de 2 de 1986.		

[Assinatura]

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA**
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Estado de São Paulo - Brasil
Departamento de Administração Tributária
Divisão de Tributos Imobiliários

Certidão de Valor Venal N.º 399232 / 2018

Certifico que, do imóvel situado a RUA MAURO LUIZ DE COIMBRA, Nº 0, Cidade PIRACICABA, CEP: 13400970, propriedade de AIRTON JURANDIR CLASSERE, com 300,00 m2 de área territorial e 0,00 m2 de área predial e 129,10 m2 área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob Setor 38, Quadra 0107, Lote 0374, Sub/Lote 0000 CPD: 1013131, foi atribuído para o exercício de 2018 o Valor Venal de R\$ 49.320,50 (Quarenta e Nove Mil, Trezentos e VinteReais e Cinquenta centavos).

Valor Venal do Terreno:	R\$ 9.630,00
Valor Venal do Prédio:	R\$ 39.690,50

Tributos	Valor
IPTU	R\$ 221,94
Taxas	R\$ 144,32
Total:	R\$ 366,26

Piracicaba, 5 de Setembro de 2018.

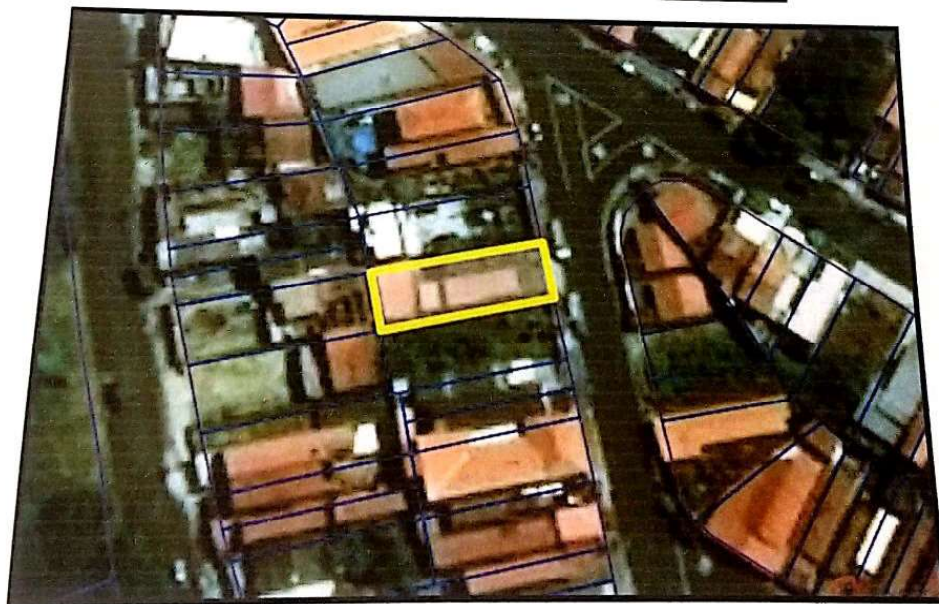
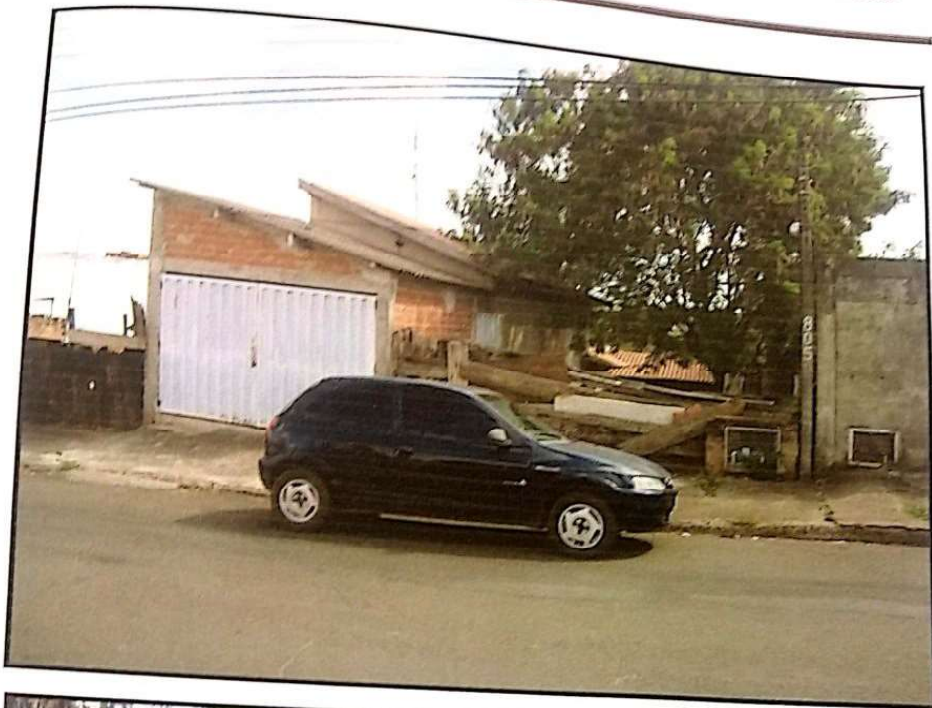


Imagem Google – Indicação em contorno amarelo o local do imóvel

327
32

46
BRASIL 11:43:17
8111
DE TITULOS
183370910000015042
2015107000000718
0201518
5598/00950006
07/03/20
06/03/20
150,
150,
R. 47, 605, DE 7. B.
ESTE DOCUMENTO,



FOTOS DA FACHADA - FRENTE E LATERAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Rua Prudente de Moraes, 472 - PIRACICABA -SP - Fones (19) 34333657- Cel. 99279760

Email: dejairbortoletto@gmail.com

32

328



46

BRASIL 11:43:14 011
103570310000015042
2015107000000718
0201518.
5550/00050000
07/03/2017
06/03/2017
150,42
150,42
PA.4/7.6C5.DF7.B7
SITE DOCUMENTO.

AVALIAÇÃO DO TERRENO

PESQUISA DE VALORES

OBS: Na homogeneização do valor foi introduzido o fator de oferta igual 0,90.
Comparativo nº 1) Placa de vende-se no local.



Terreno à venda na Rua Mauro Luis de Coimbra, localizado à 100 metros do avaliando, em declive, 10 x 30, 300 m2, pelo preço de R\$ 150.000,00

Homogeneização:

$$V1 = (140.000,00/300) \times 0,90$$

$$V1 = R\$ 420,00/m^2$$

Comparativo nº 2 - Site 10/09/2018 - imóvel web.



Anúncio site: Terreno Santa Rosa, Cod. TE0703, aclave, 12x30 - 360,00 m2, Preço de R\$ 180.000,00.


Homogeneização:

$$V2 = (180.000,00/360) \times 0,90$$



V2 = R\$ 450,00/m2

Comparativo nº 3 - Site 10/09/2018 - imóvel web.



Terreno residencial à venda, Loteamento Santa Rosa - Piracicaba
Loteamento Santa Rosa, Piracicaba
300 m² Útil
Excelente terreno em ótima localização do bairro Santa Rosa com pequeno declive em rua sem saída - 09/09/2018.

R\$ 140.000

CONTATAR


Homogeneização:

0,90 - Fator de oferta e favor topografia

$$V3 = (140.000,00/300) \times 0,90 \times 0,90$$

$$V3 = R\$ 420,00/m2$$

Comparativo nº 4 - Site 10/09/2018 - imóvel web.



Santa Rosa - Terreno residencial à venda - Piracicaba
Rua Americo Perissinoto - Loteamento Santa Rosa, Piracicaba
360 m² Útil
Excelente terreno, ótima localização. - 09/09/2018


R\$ 170.000

Homogeneização:

$$V4 = (170.000,00/300) \times 0,90$$

$$V4 = R\$ 510,00/m2$$

Comparativo nº 5 - Site 10/09/2018 - imóvel web.



Terreno residencial à venda, Loteamento Santa Rosa, Piracicaba.
Loteamento Santa Rosa, Piracicaba
300 m² Útil
Ótimo Terreno no Bairro Santa Rosa, excelente localização, 300 M² (10x30), leve declive. - 09/09/2018

R\$ 130.000

CONT

Rua Prudente de Moraes, 472 - PIRACICABA - SP - Fones (19) 34333657- Cel. 99279760

Email: dejairbortoletto@gmail.com

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia
 Engenheiro Civil - CREA 0801047875

330

Homogeneização:

$$V5 = (130.000,00/300) \times 0,90$$

$$V5 = R\$ 390,00/m^2$$

Comparativo nº 6- Site 10/09/2018 – imóvel web.



Terreno residencial à venda, Loteamento Santa Rosa, Piracicaba.
 Loteamento Santa Rosa, Piracicaba
 384 m² Útil
 Terreno plano, medindo 12 x 32 = 384 m2. Boa localização. - 09/09/2018

R\$ 185.000

CO

Homogeneização:

$$V6 = (185.000,00/384) \times 0,90$$

$$V6 = R\$ 434,00/m^2$$

RESUMO DA PESQUISA DE VALORES:

Elemento	Valor / m2
01)	420,00
02).....	450,00
03).....	420,00
04).....	510,00
05).....	390,00
06).....	434,00
TOTAL	2.624,00

Rua Prudente de Moraes, 472 – PIRACICABA –SP – Fones (19) 34333657- Cel. 99279760

Email: dejairbortoletto@gmail.com

BRASIL 11:43:11
 0111
 DE 111105
 183370910000015042
 2015187000008718.
 0201518.
 5558/00950004
 07/03/2011
 06/03/2011
 150,4
 150,4
 PA.47.6C5.DE7.B7
 SITE DOCUMENTO.

183370910000015042
2015187000000718.
0201518.
5558/00950000
07/03/201.
06/03/201.
150,42
150,42
EA, 477,6C5, DE7, B7E
SIE DOCUMENTO,

Média aritmético dos elementos comparativos:

$$Ma = 2.624,00/06 = 437,33$$

Como não existem elementos discrepantes no intervalo de +30% e -30%, a média saneada será a própria média aritmética, portando o valor unitário básico para a região será:

$$q = \text{R\$ } 437,33 \text{ m}^2$$

$$Vt = qm \times \text{área}$$

$$Vt = 300,00 / \text{m}^2 \times 437,33 \text{ m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 131.199,00$$

Avaliação da Residência - Vr

Características da construção e terreno:

Trata-se de casa residencial, construído em terreno em declive, composto de dois prédios, um na frente do terreno e outro nos fundos.

Área casa de frente = 61,00 m²

Área casa dos fundos = 47,00 m² (inacabada)

Área total de construção - 108,00 m² (aproximado)

Nº de Pavimentos: 02 - (Casa frente)

Estado de conservação: regular

Idade aparente = 25 anos

332
⑧

46

BRASIL

11:43:14

011

1 DE TITULOS

183370910000015042
2015187000008718
0201518.

5558/00950004
07/03/2017
06/03/2017
150,4
150,4

TA. 47.6C5, DE 7. B7
SITE DOCUMENTO.

Melhoramentos público: todos os melhoramentos públicos usuais.

Topografia do terreno - declive leve

Padrão Construtivo: Residencial tipo Padrão Econômico (Classificação adotada conforme de estudo de valores de edificações de imóveis urbanos - Ibape-sp - versão 2002 - página n. 127 do Livro Engenharia de Avaliação - 1ª edição).

Custo de edificação para residência padrão econômico R-8 (Sinduscon):
R\$ 1.365,94/M² - CUB

Custo da edificação avaliada segundo seu padrão - Tabela 1 (pag.5 do laudo)

$$\text{Custo/m}^2 = 1.365,94/\text{m}^2 \times 0,786 = 1.073,63/\text{m}^2$$

Calculo da depreciação:

O método para determinação da depreciação do prédio, será o de ROSS-HEIDECKE, o qual leva em consideração o fator de obsolescência (Ko) a idade e a percentagem da duração (estima-se a duração máxima do bem - tabela 2) e os diversos estados de conservação.

- Estado de conservação: Reparos simples e importante - Letra "F"
- Idade aparente: 25 anos.
- Percentagem da idade/relação a vida útil=
 $25/70=0,357$ (35,70%) ----arredondando = 36%
- Entrando na tabela 2:

⑧

Idade em % da vida referência - 36% e letra "f" ----- Depreciação =
0,504 = K

Cálculo do Coef. depreciação:

Foc - Coef. de Depreciação será:

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

R - valor residual - Tabela 3 - 20% = 0,20

K - Coef. de Ross-Heidecke - Tabela 2 - 0,504

$Foc = 0,20 + 0,504 \times (1 - 0,20)$

$Foc = 0,6032$

Valor da benfeitoria depreciada (Vbd) será:

$Vb d = \text{Custo}/m^2 \times \text{Área} \times \text{Foc}$

$Vb = 1.073,63 \times 108,00 \times 0,6032$

Vb = R\$ 69.942,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL - A

$VT = Vt + Vb$

$VT = 131.199,00 + 69.942,00$

VT = R\$ 201.141,00

VALOR DA PENHORA - 33,333% - FLS. 196 DOS AUTOS:

$Vp = 201.141,00 \times 0,3333$

Vp = R\$ 67.040,00

(SESSENTA E SETE MIL E QUARENTA REAIS)