Raphael Bernabei de Figueiredo
R: Alayde A. Villela, 195/Pq.Andorinhas
Ribeirao Preto/SP - CEP 14057-120
16 988041980 - raphab@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO

Lei 6.530.
Laudo Técnico
NBR 14.653 e CDC 39/VIII.
16/03/2016 - 28 - 22198718863 - IND

Interessado:	Nossa Caixa Nosso Banco SA. X Sérgio Benites e outro	Processo:	0003288-85.2000.8.26.0347
End. Imóvel:	Rua Luiz Rodrigues Esteves, 109 (Av.7 QD F LT 24)		
Cidade/UF:	Matão/SP	Matrícula:	9.139

1 - FATOR TESTADA	IA	IP
1.1 - Até 5m		040
1.2 - De 5,01 a 12.0 0m	X	100*
1.3 - De 12,01 a 20,00m		120
1.4 - Superior a 20,01m		130

2 - PROFUNDIDADE	IA	IP
2.1 - Até 25,00m	X	100*
2.2 - De 25,01 a 30,00m		110
2.3 - De 30,01 a 60,00m		120
2.4 - Acima de 60,01		130

3 - MEDIDA DO IMÓVEL	IA	IP
3.1 - Até 250m²		100*
3.2 - De 250,01 a 300m²	X	110
3.3 - De 300,01 a 2000m²		120
3.4 - Acima de 2000,01m²		130

M² real existente de terreno 253.00

4 - LOCALIZAÇÃO	IA	IP
4.1 - Meio de quadra.	X	100*
4.2 - De esquina.		110
4.3 - Com duas esquinas.		120
4.4 - Frente para duas ruas.		120

5 - TOPOGRAFIA PREDOMINANTE	IA	IP
5.1 - Plano no nível do logradouro	X	100*
5.2 - Em aclive		110
5.3 - Em declive		80

6 - PAVIMENTAÇÃO	IA	IP
6.1 - Cascalho		80
6.2 - Bloquete/Paralelepípedo		100*
6.3 - Asfalto	X	120

7 -	VALOR MÉDIO DO Mª DA VENDA NA REGIÃO	R$ 275,00

FOTO 1: Vista frontal

METODOLOGIA

O MÉTODO adotado é o COMPARATIVO segundo NBR 14.653/2 da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado, parte pelo responsável técnico por este trabalho e parte de fontes técnicas como revista Construção da Editora Pini (existindo construção), ou ainda através do valor de locação deste imóvel ou equivalente na região considerando o m².

CONCEITO

[X] Foi escolhido a 1ª OPÇÃO na captura de dados que é encontrar o valor do imóvel a partir dos valores médios do mercado imobiliário inclusive no mesmo contexto sócio-econômico.

[ ] 2ª OPÇÃO que consiste em encontrar o valor do imóvel avaliando considerando o valor m² do terreno conhecido na região/equivalente com o mesmo perfil, mais a contrução no estado em que se encontra.

[ ] 3ª OPÇÃO na qual o valor aproximado do imóvel/equivalente será obtido a partir de seu valor de locação.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

O imóvel Avaliando corresponde a 105 % quando comparado ao imóvel Paradigma (600 pontos = 100%). Conforme opção escolhida, o valor médio deste imóvel será encontrado a partir do valor de venda do m² dos terrenos comercializados em média na região, que é de R$ 275,00/m². Adotando esta informação como correspondente ao imóvel Paradigma, aplicando a taxa de rentabilidade que o mercado remunera, no momento, para imóveis semelhantes, ou ainda a partir do valor do m² do terreno encontrado em pesquisa, temos que o valor deste imóvel é de R$ 73.053,75 com seus 253.00m².

Nota: Verificar se o objetivo deste trabalho é encontar o valor de locação do imóvel ou o valor médio de mercado para a venda/compra.

RESULTADO TÉCNICO

Valor médio encontrado R$ 73.053,75

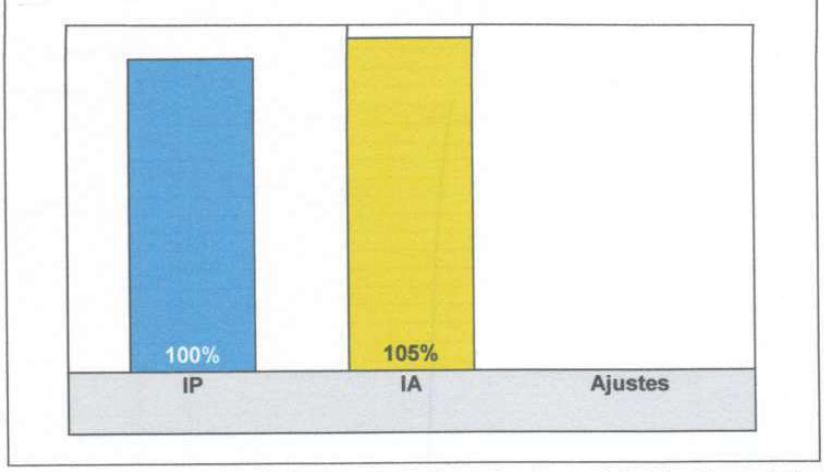
Variável até +5% = R$ 76.706,44

Variável até -5% = R$ 69.401,06

Raphael

Direitos autorizados CAAVI - Registrado no INPI sob n. 07812-4 em 15-12-2006

222



Justificativas: Diante dos detalhes observados quando da vistoria, será aplicado um fator de correção / ajuste sobre o valor tecnicamente encontrado para que o resultado do imóvel Avaliando reflita melhor a realidade do Mercado Imobiliário neste momento.

Valorizando-o em:	0%	
Depreciando em:	-0%	R$ 73.053,75

FUNDAMENTAÇÃO DOS AJUSTES

VALORIZANDO	DESVALORIZANDO
○ Segurança - bom nível	○ Segurança
○ Documentação sem restrição	○ Documentação com restrição
○ Serviços e comércio próximos	○ Serviços e comércio insuficiente / não possui
○ Topografia do imóvel	○ Topografia
○ Bom acesso e circulação viária	○ Acesso e circulação viária prejudicado
○ Construção superior a publicada na PINI	○ Construção inferior a publicada na PINI
○ Mais procura que ofertas	○ Mais oferta que procura
○ Facilidade de transporte público	○ Transporte público deficiente
○ Valores de condomínio compatíveis com o de mercado	○ Valores de condomínio acima do aceitável no mercado
○ Face sombra / face sol	○ Face sombra / face sol
○ área de lazer / churrasqueira	○ Vizinhança
○ Outros	○ Odor de esgoto
	○ Outros

RAZÕES: O valor tecnicamente encontrado já reflete o valor mercadológico, não sendo necessário utilizar nenhum fator de correção ou ajuste de valores.

Coletas de valores mercadológicos dos terrenos: Contato com Arnaldo da imobiliária Fort Imobiliária de Matão-SP no dia 01/03/2016. Contato com Priscila da imobiliária Santa Luzia de Matão-SP no dia 01/03/2016. Contato com Fernando da imobiliária São João de Matão-SP no dia 01/03/2016. Todos passando o valor médio de R$275,00 por metro quadrado neste bairro.

OBSERVAÇÕES: Apesar de constar edificação no lote/terreno conforme roteiro fotográfico, esta não foi considerada devido ao tipo e modo de estrutura utilizada (adaptações frágeis).

Direitos autorizados CAAVI - Registrado no INPI sob n. 07812-4 em 15-12-2006

Raphael

ROTEIRO FOTOGRÁFICO

FOTO 1: Vista frontal

FOTO 2: Lateral esquerda com logradouro

FOTO 3: Lateral direita com logradouro

FOTO 4: Vista externa 1

FOTO 5: Vista externa 2

FOTO 6: Placa Logradouro

CONCLUSÃO

Trabalho realizado de forma interativa com o profissional responsável aqui qualificado, que vistoriou o imóvel Avaliando conforme previsto na NBR 14.653/2 da ABNT - Formato simplificado/tópico 10.2 da referida norma - e atendendo o requerido no CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR em seu artigo 39/VIII, realizada de forma expedita previsto nas normas do IBAPE/SP de 1995, utilizando metodologia comparativa / CAAVI 2004, aplicando fatores de transposição consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações de Imóveis com adoção de Paradigma e ainda nos valendo de revistas técnicas como Construção/PINI, existindo construção. Concluímos portanto que o imóvel objeto desta valoração mercadológica tem seu valor aproximado de:

Variável até +5% = R$ 76.706,44

Valor médio encontrado R$ 73.053,75

Variável até -5% = R$ 69.401,06

Matão / SP,16 de março de 2016

Raphael Bernabei de Figueiredo - Reg. 102608 – CNAI: 6829

SP

Direitos autorizados CAAVI - Registrado no INPI sob n. 07812-4 em 15-12-2006