
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP.

Processo Digital nº: 1005295-88.2016.8.26.0309

Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Valor da Execução / Cálculo/Atualização

Exequente: New Construções Ltda.

Executado: Marília de Oliveira Nunes

A **CONSULT ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF 48.882.971/0001-39, com endereço na Rua Nelson Camargo, 393 – 1º Andar – Centro – Osasco – SP - CEP 06010-070 – Tel./Fax: 11 2284-7740 – www.consult.eng.br, através de seu representante legal, **LUIZ ANTONIO GERARDI**, brasileiro, engenheiro, inscrito no CREA/SP 0600600857, – e-mail luiz.gerardi@consult.eng.br, no exercício da função de Perita Judicial com nomeação às fls. 275, vem respeitosamente apresentar a Vossa Excelência o seu **Laudo Técnico** e **solicitar o levantamento dos honorários homologados** no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), valores já homologados às fls. 308 e depositados às fls. 305/307

Termos em que pede deferimento.

Osasco, 15 de fevereiro de 2021.



LUIZ ANTONIO GERARDI

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 060.0600.857
Representante Legal da Consult Soluções Patrimoniais

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Nº 25.693.001/0121

SOLICITANTE:	EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JUNDIAÍ-SP.	
OBJETO:	ENDEREÇO:	RUA MARIA CRISTINA ALVES, 259 - QUADRA D LOTE 15 – RESIDENCIAL THINA (AVENIDA JUVENAL ARANTES, 1.555) JUNDIAÍ – SP
	TIPO:	CASA
	USO:	RESIDENCIAL
	ÁREA DE TERRENO:	125,00 M² (CONFORME MATRÍCULA)
	ÁREA CONSTRUIDA:	101,13 M² (CONFORME MATRÍCULA)
FINALIDADE:	APOIO À PROCESSO JUDICIAL	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: JANEIRO / 2021 VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 464.000,00	

ÍNDICE

I.	INTRODUÇÃO	5
II.	METODOLOGIA.....	7
1.	NORMAS TÉCNICAS.....	7
2.	CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	8
3.	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	10
4.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
5.	DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	11
IV.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	12
1.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	12
1.1.	<i>LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES.....</i>	<i>12</i>
1.2.	<i>INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS</i>	<i>13</i>
2.	CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	14
2.1.	<i>LOCALIZAÇÃO.....</i>	<i>14</i>
2.2.	<i>CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO</i>	<i>15</i>
2.3.	<i>ASPECTOS FÍSICOS DO TERRENO</i>	<i>16</i>
2.4.	<i>RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO</i>	<i>17</i>
3.	CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	19
V.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	28
VI.	TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	33
1.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	33
2.	GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS <i>VERSUS</i> VALORES ESTIMADOS PELO MODELO.....	34
3.	MEMORIAL DE CÁLCULO.....	34
VII.	CONCLUSÃO	35
VIII.	TERMO DE ENCERRAMENTO	36



FACHADA DO IMÓVEL



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, por solicitação de EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JUNDIAÍ-SP, procedeu-se a avaliação do imóvel localizado à Rua Maria Cristina Alves, 259 - Quadra D - Lote 15 – Residencial Thina (Avenida Juvenal Arantes, 1.555, Cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo.

O objetivo do presente trabalho solicitado é a determinação do valor de mercado de compra e venda para fins judiciais.

O resultado da análise, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do relatório e em seus anexos.

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. Considerou-se como premissa, para efeito de análise, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização, inclusive livre de dívidas ou pendências referentes a eventos do passado.

Este estudo está embasado em subsídios técnicos e foi elaborado com base em informações fornecidas pelos executivos e funcionários do solicitante. Estas informações fornecidas foram consideradas como verdadeiras uma vez que não faz parte do escopo de nosso trabalho qualquer tipo de procedimento de diligência e auditoria.

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº: 118.564 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP (constante no processo).
- cópia do processo nº 1005295-88.2016.8.26.0309

Desta forma, a Consult não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.

A Consult e seus sócios declaram que não mantém relação de trabalho ou subordinação com sociedades controladoras ou controladas pela solicitante e não têm qualquer interesse financeiro nas operações que envolvem os objetos da avaliação, caracterizando, assim, sua independência.

Os honorários contratados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emanam da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial, podendo ser divulgado a terceiros mediante autorização do solicitante, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

As normas de avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas são constituídas de 7 partes sob o título geral de “Avaliação de bens” e número referencial NBR 14653.

A parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais, contudo só deverá ser utilizável em conjunto com as demais partes, conforme abaixo:

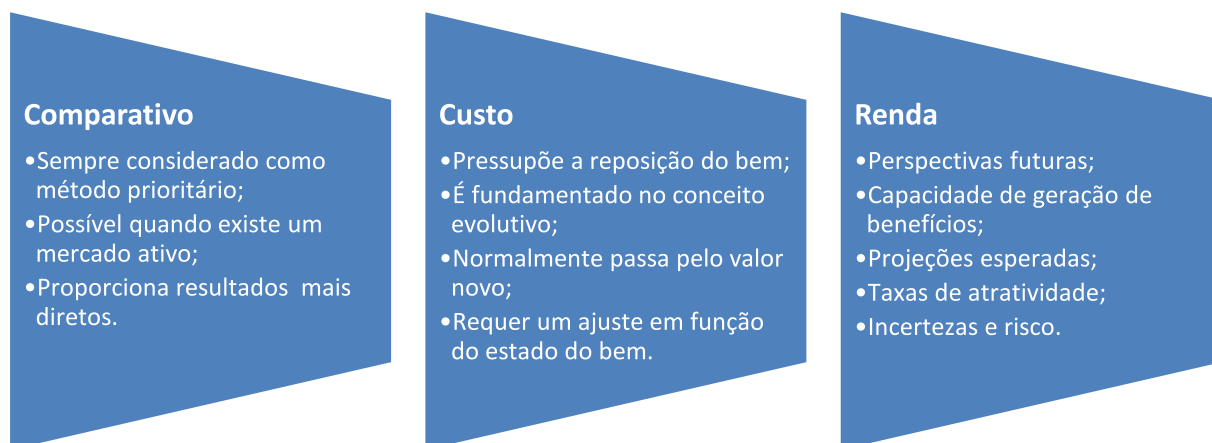
- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Patrimônios Históricos

O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

A interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT é discutida e apresentada através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Instituto de Engenharia e outras associações de classe.

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

De uma forma geral, conforme figura abaixo, existem 3 abordagens originais de avaliação de onde derivam todas as metodologias comumente utilizadas em todo o mundo:



Nas normas vigentes da ABNT, NBR 14653-1, item 8.2 “Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos”, os processos avaliatórios são divididos em 4 grupos relacionados a seguir:

Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método **Involutivo** (variante da **RENDA**)

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método Evolutivo (CUSTO)

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da Capitalização da RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, reproduzimos também os itens 8.3 “Métodos para identificar o custo de um bem” e 8.4 “Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento” da NBR 14653-1.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método da Quantificação de Custo

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.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no se fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros

3. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Os procedimentos avaliatórios usuais, tem a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, seu o custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade.

No presente caso, optamos pelo “**Método Comparativo de dados de mercado**” para a definição dos valores.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme a pontuação atingida que segue em anexo a este relatório.

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

De acordo com as disposições do solicitante, no presente laudo definimos o Valor de Mercado, cuja definição técnica é a seguinte:

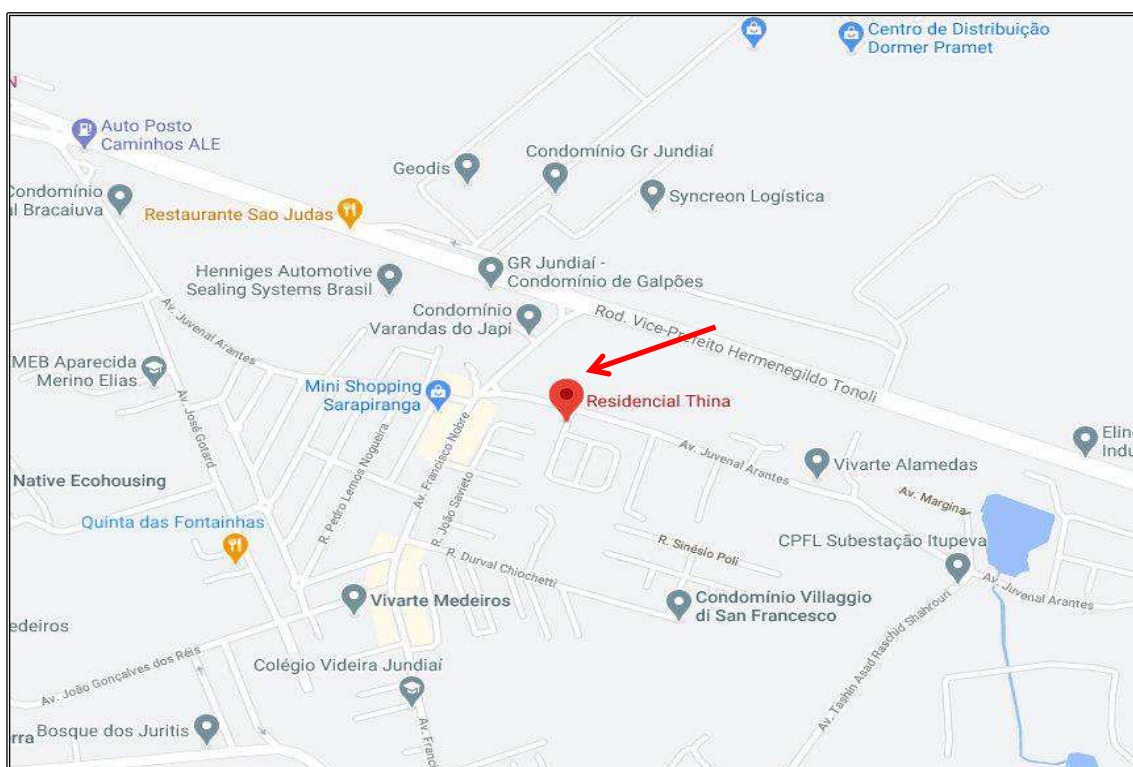
- **Valor de Mercado:** é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

IV. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Residencial
Distribuição da Ocupação Predominante:	Evolução horizontal gradual
Densidade de Ocupação:	Médio
Padrão Econômico:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Setor industrial na Rodovia Vice-Prefeito Hermenegildo Tonoli, condomínios residenciais vizinhos, comércios e serviços da região
Área Sujeita a Enchentes:	Não



CROQUI DA REGIÃO COM O IMÓVEL DESTACADO EM VERMELHO – FONTE: GOOGLE MAPS

1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rodovia Vice-Prefeito Hermenegildo Tonoli, Avenida Francisco Nobre, Rodovia Dom Gabriel P. Bueno Couto e Avenida Tashin Asad Raschid Shahrouri
Intensidade de Tráfego:	Média
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais
Equipamentos Comunitários:	Segurança, Educação, Saúde, Cultura e Lazer



2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

Rua Maria Cristina Alves, 259 - Quadra D - Lote 15 – Pertencente ao condomínio Residencial Thina (Avenida Juvenal Arantes, 1.555), Cidade de Jundiá, Estado de São Paulo,



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL COM IMAGEM VIA SATÉLITE E SOBREPOSIÇÃO DA PLANTA DO LOTEAMENTO - Fonte: Google Earth e Prefeitura Municipal de Jundiá

2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

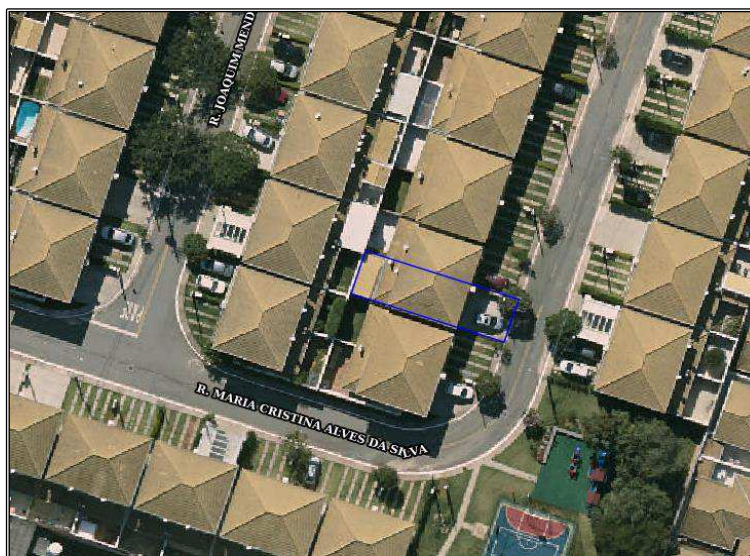
Denominação:	Rua Maria Cristina Alves
Tipo:	Local
Quantidade de Faixas:	Uma
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentadas
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Nulo



2.3. ASPECTOS FÍSICOS DO TERRENO

De acordo com os elementos fornecidos, o terreno possui as seguintes características:

Testada Principal:	6,25 m (Para Rua Maria Cristina Alves)
Lateral Direita:	20,00 m (Confrontando com o lote n° 16)
Lateral Esquerda:	20,00 m (Confrontando com o lote n° 14)
Fundos:	6,25 m (Confrontando com o lote n° 10)



DELIMITAÇÃO DO LOTE DE ACORDO COM O CADASTRO IMOBILIÁRIO E ESTIMATIVAS REALIZADAS DE ACORDO COM INFORMAÇÕES DA MATRÍCULA - Fonte: Google Earth e Prefeitura Municipal de Jundiaí

=====

ÁREA TOTAL: 125,00 m² (conforme matricula n° 118.564)

=====

Formato:	Regular
Topografia:	Plano
Superfície:	Seca

2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei de Zoneamento Lei N° 9.321/2019 da Prefeitura Municipal de Jundiaí.

Enquadra-se na ZPB - Zona de Preservação dos Bairros e via de acesso sendo Via de Proteção de Bairro – Acesso ao Lote, cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

Uso:	Residencial
Taxa de Ocupação Máxima:	0,60
Coefficiente de Aproveitamento Máximo:	2,00
Características de Recuos:	
Recuos:	
- frente:	4,00
- lateral:	0 ($h \leq 7m$) 2 ($7 < h \leq 12m$) um lado H/6 ($h > 12m$) soma dos recuos laterais
- fundos:	0 ($h \leq 7m$) 2 ($7 < h \leq 12m$) H/6 ($h > 12m$)



	Zona de Reabilitação Central - ZRC
	Zona de Conservação Ambiental - ZCA
	Zona de Qualificação dos Bairros - ZQB
	Zona de Preservação dos Bairros - ZPB
	Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1
	Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2
	Zona de Desenvolvimento Urbano - ZDU
	Zona de Desenvolvimento Urbano (Vias Projetadas) - Z
	Zona de Uso Industrial - ZUI
	Zona de Proteção da Serra dos Cristais - ZPSC
	Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural - ZH
	Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM (urbanc
	Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM (rural)
	Território de Gestão da Serra do Japi (L.C. 417/2004)
	Faixa de Domínio de Rodovia

3. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel é composto pela edificação descrita abaixo:

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Casa
Situação:	Construído
Tipo:	Residencial unifamiliar
Nº de Pavimentos:	02
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Massa com pintura á base de tinta látex
Distribuição Interna:	Térreo: sala, cozinha, área de serviço, lavabo, área coberta nos fundos com churrasqueira e cozinha gourmet 1º andar: 1 suíte, 2 dormitórios e 1 banheiro social
Acabamentos internos:	Piso cerâmico em todas as dependências, parades com pintura a base de látex e cerâmica parcial nos banheiros, forro em laje e esquadrias metálicas
Pé Direito:	2,80 m (estimado)
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade:	06 anos
Área Construída:	101,13 m ² (conforme matrícula)



VISTA DA SALA DE JANTAR



COZINHA E LAVANDERIA



SALA DE ESTAR



SALA DE ESTAR



ÁREA GOURMET



ÁREA GOURMET



ACESSO AO CORREDOR E A PARTE INTERNA DA CASA



ÁREA GOURMET



ACESSO AO 1º ANDAR



1º ANDAR - DORMITÓRIO



1º ANDAR - BANHEIRO



1º ANDAR - DORMITÓRIO



1º ANDAR - VARANDA



RUA INTERNA DO CONDOMÍNIO



ACESSO AO CONDOMÍNIO



RUA DE ACESSO AO CONDOMÍNIO

V. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira estavam melhorando lentamente nos últimos anos, antes do evento da COVID 19. Depois de ultrapassar uma das maiores crises já vistas na história do país entre 2015 e 2016, após a adoção de uma nova diretriz nos Governos Temer e Bolsonaro até fevereiro de 2020, os fundamentos macro econômicos começavam a convergir para números mais equilibrados, com perspectivas e sinais de melhora no curto e médio prazo, apesar de ainda dependerem de uma série de reformas estruturais para garantir uma retomada consistente do crescimento econômico, da taxa de desemprego e dos índices de pobreza e desigualdade social.

Atualmente, entretanto, é importante ressaltar que ainda não é possível mensurar os reais impactos da pandemia COVID-19 nos preços dos imóveis e na sua liquidez. O mercado de transações de imóveis, sempre mais lento que os outros mercados, ainda não repassou para os preços este novo quadro de crise. O mundo tem vivido uma busca anormal por liquidez desde o início de março, reduzindo o valor dos ativos em geral e impactando radicalmente os mercados de capitais e financeiros em uma velocidade nunca antes vista. Neste período os ativos do mercado de capitais e financeiros têm apresentado alta volatilidade, oscilando em função da evolução dos novos fatos e acontecimentos, variando de região para região.

A característica não convencional desta nova crise que acometeu o mundo não tem precedentes que permitam inferir prognósticos de como cada mercado específico irá se comportar e irá se recuperar, obrigando os participantes a monitorar os acontecimentos e a observar as novas transações efetivas que acontecerão nesta nova conjuntura.

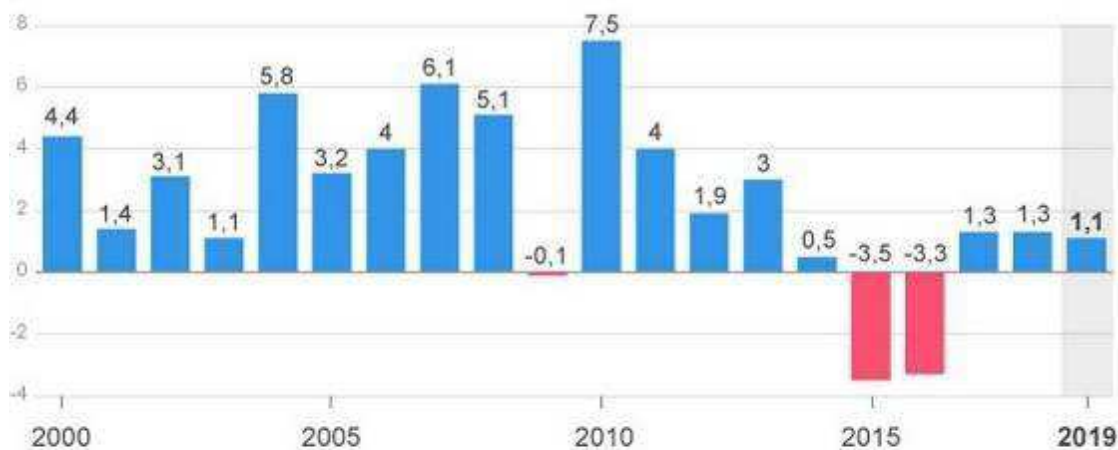
Deve se lembrar sempre que a formação de preços exige um volume de negócios representativos e relevantes que possam ser validados estatisticamente.

CONJUNTURA ANTES DO EVENTO DA COVID 19

A melhora relevante foi obtida a partir do Plano Real, ganhando força na primeira década deste novo século, entre os anos 2000 até 2013 e, como é natural, ocorreram oscilações em períodos pontuais, contudo se olharmos os principais indicadores, estávamos verificando, até 2007, quedas relevantes das taxas de juros, aumento do volume de crédito, controle da inflação e apesar do momento difícil da economia internacional e nacional ainda existiam boas perspectivas para o Brasil quando comparado com a média mundial para o longo prazo.

A evolução do PIB anual

Em %



Fonte: IBGE

O GLOBO

Este cenário se transformou rapidamente em função da piora do quadro econômico internacional em 2008, aliado a erros na condução da política econômica nacional, escândalos de corrupção e a desarticulação política do governo.

Após um breve período de crise no final de 2008 e 2009, o mercado imobiliário brasileiro passou por um período de euforia em 2010 e 2011, apresentando um aquecimento significativo, com um aumento de demanda por ativos imobiliários, destacando-se principalmente terrenos para incorporações, áreas para o segmento de logística e distribuição, participações em shopping centers e outras carteiras de imóveis comerciais com foco em renda de longo prazo.

Os preços dos ativos imobiliários apresentaram uma valorização real significativa, impulsionados por todas estas variáveis citadas, destacando-se principalmente a queda da taxa de juros que direcionou um volume expressivo de recursos da renda fixa para o mercado imobiliário.

A partir do segundo semestre de 2012 os indicadores de mercado começaram a se desacelerar e alguns fundamentos econômicos começaram a dar sinais de fadiga, com dificuldade de contenção da inflação e de crescimento do PIB, apontando para uma conjuntura mais complicada para o desenvolvimento do país, exigindo já em 2013 a retomada do crescimento das taxas básicas de juros e a desvalorização do real.

O crescimento que vinha sendo observado entre os anos de 2007 e 2012 em diversos setores da economia desacelerou principalmente a partir de 2013, verificando-se uma retração ainda mais acentuada no desempenho do mercado em 2014 e 2015, muito afetado pelos escândalos na Petrobras e outros órgãos, envolvendo grandes empreiteiras do país e políticos de diversos escalões, culminando, inclusive, na queda da presidente da república, no final de 2016.

A partir de então, a expectativa de uma eventual mudança nos rumos do país na gestão do Governo Temer, entretanto, foi abalada pelo surgimento de mais escândalos de corrupção, desta vez pelas denúncias feitas pela JBS, com acusações contra políticos dos maiores partidos do Brasil, reduzindo a capacidade do novo governo implementar os ajustes estruturais necessários para a retomada do crescimento.

Mais recentemente, antes do fato da COVID 19, com o início do Governo Bolsonaro, a condução da política econômica mostra que o país vinha recuperando lentamente os diversos indicadores de desempenho da economia, como pode se verificar no controle da inflação e nas repetidas quedas da taxa de juros, ocorridas desde dezembro de 2016 para cá, de 13,75% para 4,25% em fevereiro/20, patamar este nunca observado antes, estimulando que investidores procurassem fora do mercado financeiro outras formas de aplicar seus recursos em atividades produtivas, indicando um caminho de recuperação.

Assim, mesmo diante dos sinais de uma estabilidade da taxa de juros e da inflação em níveis baixos, ainda existiam dúvidas com relação à capacidade de implementação pelo novo governo de um ajuste fiscal efetivo e de reformas estruturais importantes para o estímulo dos negócios, apresentando incertezas quanto à intensidade e a velocidade da retomada da indústria e dos outros setores da economia e conseqüentemente de crescimento do PIB, constituindo-se uma conjuntura cada vez melhor e mais concreta, contudo ainda representando um cenário de incertezas relevantes e desconfiança por parte dos investidores para 2020.

A perspectiva esperada para o setor imobiliário em geral era de recuperação gradual, com possibilidades de crescimento mais forte, podendo se diferenciar no contexto de cada segmento específico em função da conjuntura para o produto imobiliário, perfil dos participantes do mercado, condições de crédito, estágio de desenvolvimento de cada local, das vertentes de crescimentos das cidades, dos níveis de investimento urbano programado para os próximos anos em cada região e do equilíbrio das forças de oferta e demanda vivenciadas nos últimos anos em cada microrregião.

CONTEXTO PÓS EVENTO DA PANDEMIA DA COVID 19

Neste momento, com o acontecimento da pandemia do COVID 19, houve uma ruptura conjuntural abrupta, alterando toda a linha de tendência do mercado e incorporando um alto grau de incertezas nas perspectivas para o mercado imobiliário em geral.

Como já dito, este período de crise é muito recente e percebemos que o impacto sobre o desempenho do mercado ainda não se consolidou.

Elementos de mercado que possam fundamentar as avaliações conforme recomendam as normas da ABNT neste novo contexto da pandemia ainda são escassos, e muito provavelmente ainda não estão ajustados a este fato novo que, apesar de transitório, irá deteriorar valores e liquidez no curto prazo e produzirá efeitos no médio e longo prazo.

A expectativa é que, com a maturação da situação, o conhecimento das possíveis soluções e a superação desta fase de anormalidade, gradualmente o mercado comece se recuperar de forma mais consistente e menos volátil. A grande incerteza que permanece é a dimensão desta deterioração e o tempo da retomada da curva aos níveis originais anteriores a pandemia.

Reforçamos então a necessidade de monitoramento da evolução desta conjuntura geral, recomendando cautela nas decisões neste período, procurando planejar eventuais transações sempre buscando se proteger de possíveis assimetrias de valores oriundas de dados de mercado coletados em períodos anteriores a COVID 19 ou mesmo durante esta fase inicial de excepcionalidade.

Com relação ao contexto do mercado para imóveis semelhantes ao avaliando quanto ao nível de oferta disponível, demanda, liquidez, absorção e o momento de preços, temos o seguinte cenário:

- a) Nível de oferta: Médio
- b) Nível de demanda: Médio/baixo
- c) Absorção pelo mercado: Lenta/Normal
- d) Desempenho do mercado atual: Recessivo/equilibrado
- e) Momento de mercado: Nível de preços em baixa a equilibrado

VI. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Utilizamos o tratamento por fatores para a definição do valor de mercado do terreno, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

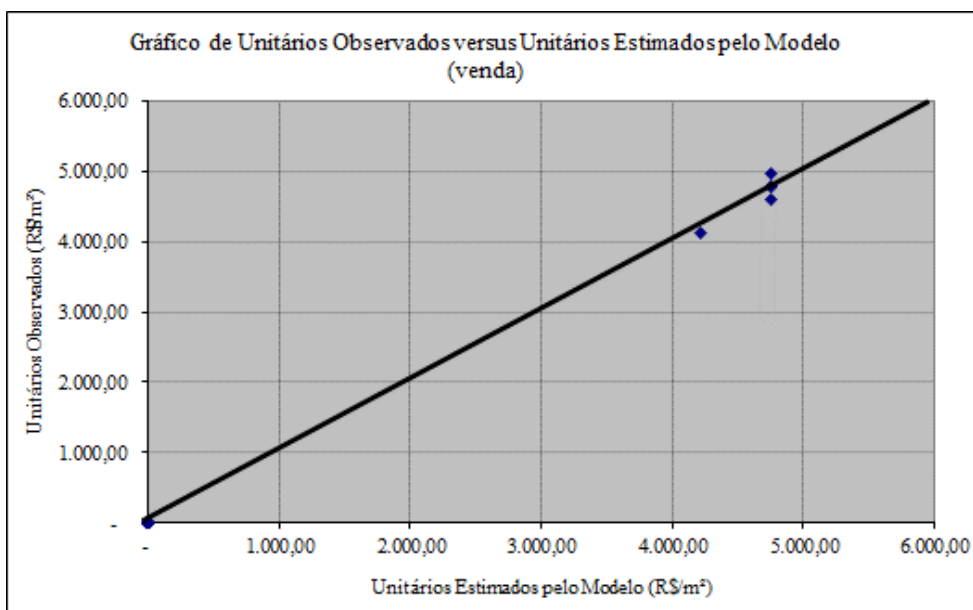
c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

A pesquisa de mercado e os memoriais de cálculo estão apresentados no corpo do laudo e seus anexos.

2 GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS *VERSUS* VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



3. MEMORIAL DE CÁLCULO

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinou-se o seguinte valor:

VALORES	Área Equiv. (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valores (R\$)
Mercado Venda e Compra:	108,33	4.283,76	464.000,00

VII. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos e pesquisa em anexo, concluímos o seguinte valor para o imóvel avaliando para a data base de janeiro/2021:

Valor de Mercado de Compra e Venda: R\$ 464.000,00 (quatrocentos e sessenta e quatro mil reais)

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**

Documento assinado digitalmente¹ por:

**LUIZ ANTÔNIO GERARDI
ENG^o CIVIL - CREA Nº 0600.600.857**

¹ Vide certificação da assinatura digital na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente anexo ao laudo, de nº 25.693.001/0121, que se compõe de 36 (trinta e seis) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- tratamento estatístico;
- especificação da avaliação;
- documentação do imóvel.

Osasco, 04 de fevereiro de 2021.