

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

### I) PRELIMINARES

#### APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi nomeado o Engenheiro Civil Marcel Dini Kraide, profissional atuante no ramo da Construção Civil, em cálculos, projetos, verificações e consultorias estruturais, como também perícias, assistências técnicas e avaliações comerciais e estruturais, cujo trabalho cumpre agora expor.

#### OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo é **DETERMINAR O VALOR DE MERCADO DE UM IMÓVEL** em suporte técnico nos autos n.º 1018928-31.2016.8.26.0451, movido por **BANCO SANTANDER S.A** em face de **LÍDER COMERCIO E TRANSPORTES DE GÁS LTDA ME**, em andamento junto à 2.ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP.

#### ORIENTAÇÃO DOS TRABALHOS

Com base nas referidas normas, este *expert* empreendeu seu trabalho nas seguintes etapas:

- Estudo da documentação de interesse técnico, especialmente cópia da matrícula do imóvel
- Análise de dados do bem obtidos através da Prefeitura de Santa Gertrudes/SP.
- Vistoria do imóvel.
- Pesquisa de valores de mercado.
- Elaboração de laudo de avaliação.

## **VISTORIA**

Primeiramente cumpre esclarecer que é nesta etapa que o *expert* tem a oportunidade de examinar o imóvel periciado, objetivando dois aspectos: o seu terreno e suas benfeitorias.

Importante ressaltar que para se avaliar é preciso conhecer. Para conhecer é necessário vistoriar.

A vistoria é, portanto, um exame cuidadoso de tudo aquilo que possa interferir no valor de um bem, tanto interna como externamente.

Nesta etapa se pode vistoriar não apenas o bem avaliado, mas também a região envolvente, com o objetivo de conhecer detalhadamente as suas características físicas, locais, as tendências mercadológicas, sua vocação, etc.

A vistoria é extremamente importante, pois é quando se formam as primeiras concepções acerca das possíveis variáveis influenciadoras na formação dos preços.

Desta feita, cumpre esclarecer que a vistoria ao imóvel foi realizada no dia 10 de março de 2020, às 14:00, onde se pôde verificar e realizar o levantamento de todo o supracitado.

## **LOCALIZAÇÃO**

O imóvel situa-se no Município de Piracicaba, sito a Rodovia Piracicaba/Tiete, KM 41+376m

## **ZONEAMENTO**

Conforme apurado o imóvel em questão se enquadra em zona mista, destinado ao uso comercial e industrial.

## **ACESSIBILIDADE**

O acesso ao imóvel pode ser feito pela própria Rodovia.

## **TOPOGRAFIA**

A área onde se encontram os imóveis objetos deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana.

## **METODOLOGIA**

As metodologias normalizadas, em geral, atendem às necessidades do mercado imobiliário tradicional, priorizando os imóveis de utilidade particular, desejabilidade econômica do lucro e temporaneidade conhecida.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2 relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos. São eles:

**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:** 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:** 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 da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis (grifo do autor).

Cumpra esclarecer ainda que conforme a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 7.5, define a escolha da metodologia:

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, **sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.**

Impende-se destacar que o método comparativo direto de dados de mercado é o método mais utilizado na avaliação de imóveis urbanos.

Isto porque é aquele em que o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas dos imóveis, ou seja, imóveis similares que foram comercializados ou encontram-se em oferta.

Frise-se que é condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado. O valor do imóvel é obtido pela comparação com um conjunto de dados de mercado (amostra) que possuem atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

Desta feita, foi empregado no presente laudo o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS** de mercado, sendo coletadas informações do mercado imobiliário local e dados em bibliografias especializadas, adequando-as à situação das atuais condições do imóvel e da qualidade de informações disponíveis, desprezando-se defeitos de títulos e ônus financeiros, se existentes. Esse laudo baseia-se também nas instruções do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, sendo adaptado à presente questão, respeitando os postulados no Código de Ética Profissional.

## II) CONSIDERAÇÕES INICIAIS

### INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

As informações sobre o imóvel em questão foram obtidas em seus registros imobiliários, provenientes da matrícula do imóvel, documentos obtidos junto a Prefeitura de Piracicaba/SP e visita *in loco*.

### DADOS OBTIDOS JUNTO A MUNICIPALIDADE

**Situação cadastral:** ATIVO

**CPD:** 1548521

**Inscrição Cadastral (DSQL):** 0124019905150000

**Logradouro do imóvel:** RODOVIA PIRACICABA - TIETE -, KM 41+376m

**Área terreno:** 6000

**Área construída - Cadastro Imobiliário:** 0

**\*não houve averbação da construção existente no imóvel junto a Municipalidade.**

### VALORES VENAIS



#### PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA

R. Antônio Corrêa Barbosa, 2233 - Chácara Nazaré - PIRACICABA/SP  
BRASIL - CEP 13400-810 - CNPJ 46.341.038/0001-29

Telefone: (19) 3403-1000 - Website: www.piracicaba.sp.gov.br

### CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2021

**Nº:** CVV-8438/2021

**Chave:** AE180957

Certifico que, ao imóvel situado a RODOVIA CORNELIO PIRES SP 127, Nº 0, ÁGUA BRANCA - PIRACICABA/SP - **CEP:** 13400-970, propriedade de EWERTON RAUL SANTOS, com 6.000,00 (m<sup>2</sup>) de área territorial, 0,00 (m<sup>2</sup>) de área construída e 0,00 (m<sup>2</sup>) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.24.0199.0515.0000 | 1548521, foi atribuído para o exercício de **2021** o valor venal de **R\$ 175.200,00 (Cento e Setenta e Cinco Mil e Duzentos Reais)**.

#### INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

**PROPRIETÁRIO:** 295.160.608-70 | #1326036 EWERTON RAUL SANTOS

**COMPROMISSÁRIO:**

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 01.24.0199.0515.0000

**I.C. REDUZIDO:** 1548521

**LOGRADOURO:** RODOVIA CORNELIO PIRES SP 127, Nº 0

**COMPLEMENTO:**

**BAIRRO:** ÁGUA BRANCA

**CEP:** 13400-970

**QUADRA:**

**LOTE:**

**BLOCO:**

#### INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
M	6 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	81630	5	3	

#### VALOR VENAL:

**TERRENO:** 6.000,00 (m<sup>2</sup>) | R\$ 175.200,00 (Cento e Setenta e Cinco Mil e Duzentos Reais)

**EDIFICAÇÃO:** 0,00 (m<sup>2</sup>) | R\$ 0,00 (Zero)

**TOTAL:** R\$ 175.200,00 (Cento e Setenta e Cinco Mil e Duzentos Reais)

#### PARA EFEITO DE ITBI:

**VALOR VENAL ITBI:** R\$ 178.237,79 (Cento e Setenta e Oito Mil, Duzentos e Trinta e Sete Reais e Setenta e Nove Centavos)

(Parágrafos 1º. e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008)

## **DETERMINAÇÃO DE VALORES**

A pesquisa de mercado é utilizada para a determinação dos valores de imóveis, baseado nos preços praticados nas regiões do imóvel a ser avaliado, depreciado respectivamente conforme sua idade e estado de conservação, se aplicável ao caso. A consulta ao mercado imobiliário é feita na própria região do imóvel avaliado, em ofertas publicadas em seções classificadas de periódicos e jornais municipais e também aos profissionais e empresas do ramo imobiliário, através de consultas formais ou informais.

As benfeitorias dos imóveis são dimensionadas por observação local, por informações contidas nos autos e nos registros imobiliários, complementadas por assistentes técnicos das partes quando nomeados, com valores atribuídos por índices e ábacos específicos que consideram suas reproduções e depreciações conforme seus estados atuais. Diferenças de áreas e medidas adotadas por falta de informações técnicas precisas podem ser consideradas irrelevantes, em função da flexibilidade pertinente ao mercado imobiliário na situação de negociação real e efetiva.

### **III) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

#### **MELHORAMENTOS PÚBLICOS E USO DO SOLO**

O imóvel objeto do presente trabalho está usufruindo dos melhoramentos públicos apresentados a seguir:

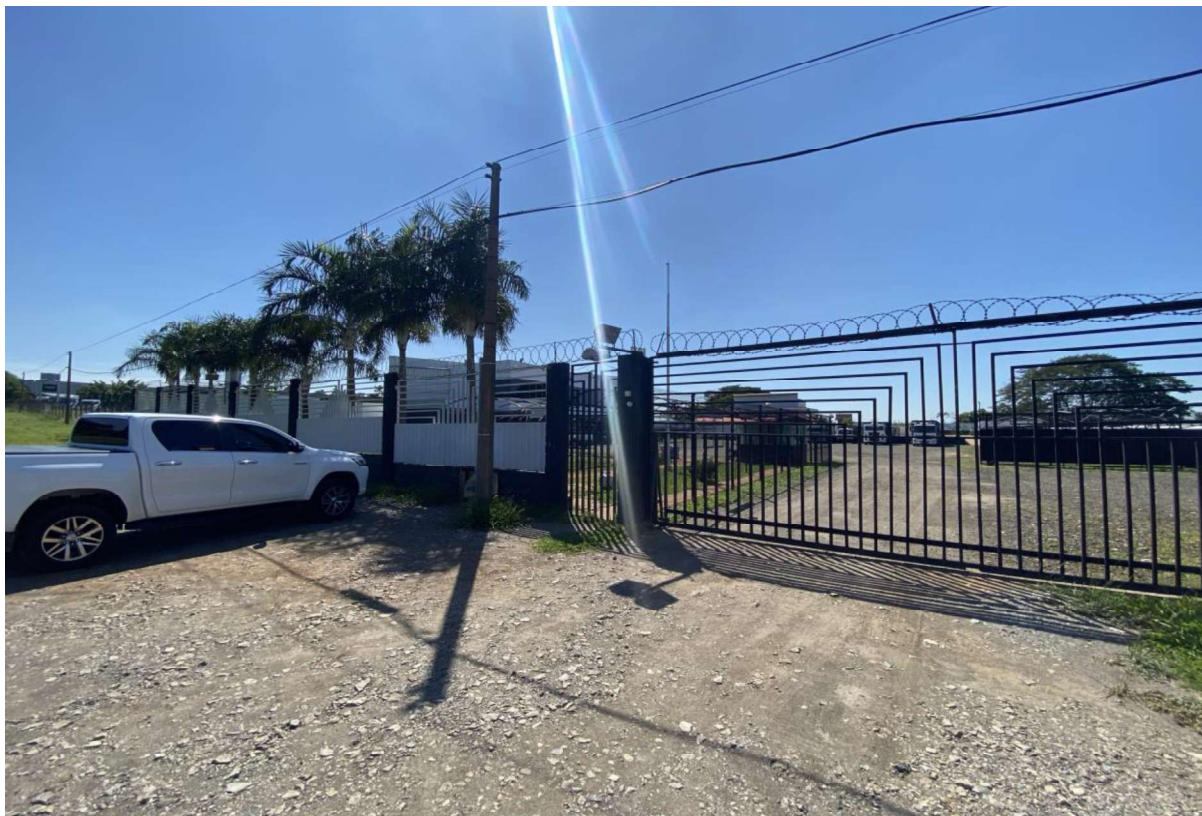
- rede de abastecimento de água;
- rede de coleta de esgotos;
- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- rede telefônica;
- guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.
- serviços dos correios,
- serviços de transporte urbano e
- serviços de limpeza pública.

### **IV) DIMENSIONAMENTO DO IMÓVEL**

Para a avaliação do imóvel, foram considerados os seguintes dados, extraídos dos registros imobiliários.

- Área terreno: 6.000m<sup>2</sup>
- Área construída – Medição in loco - 545,25m<sup>2</sup>

**V) REGISTRO FOTOGRÁFICO**











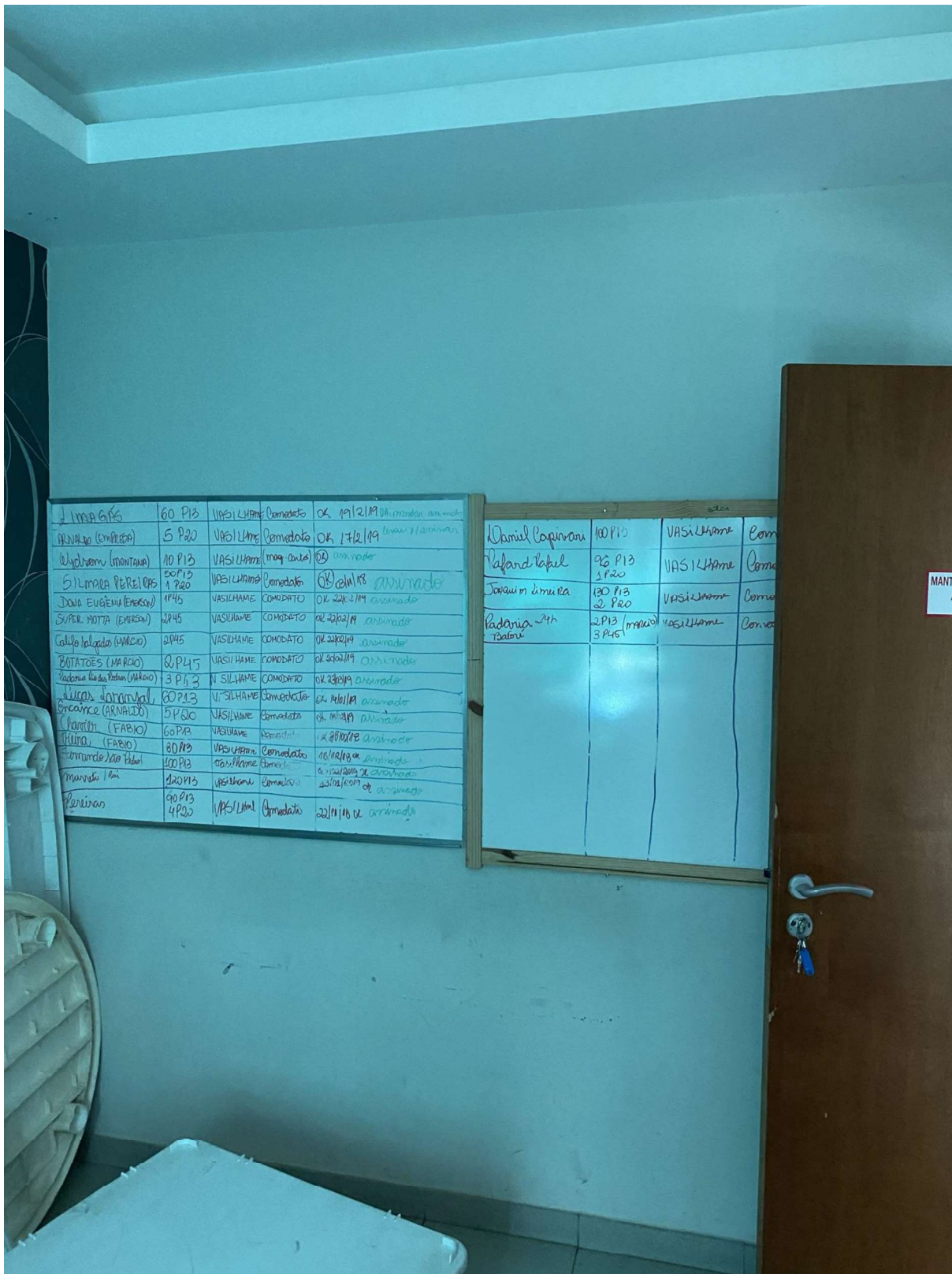






























**VI) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL****VALOR DO TERRENO**

O mercado regional possui amostras semelhantes e em quantidade suficiente para a elaboração de um estudo conclusivo sobre valores praticados. Para tanto houve consulta às empresas e profissionais do ramo imobiliário local, visando se chegar a uma média de valores praticados pelo mercado. Como a tendência natural da pesquisa opinativa é apresentar extrapolações de opiniões e anseios pessoais, os sugeridos foram analisados em conjunto, e homogeneizados por inferência estatística para absorver tais fatores. Foram obtidos os seguintes preços sugeridos para o valor do terreno: **Consultas a sites de vendas de imóveis e consultas pessoais, via telefone e internet, a imobiliárias da comarca: Todas as consultas e visitas aos imóveis foram realizadas no dia 22 de março de 2021.**

**1 – Amostra 1 - Duo Imóveis**

Ref. Anúncio AR0018

Terreno: 7.000 m<sup>2</sup>

Valor do terreno: R\$ 1.400.000,00

Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 200,00**2 – Amostra 2 – César Filho Imóveis**[Ref. Anúncio 000001000542-3](#)Terreno: 5000 m<sup>2</sup>

Valor do terreno: R\$ 1.855.000,00

Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 371,00**3 – Amostra 3 – Veneziano Imob.**Terreno: 60000 m<sup>2</sup>

Valor do terreno: R\$ 6.800.000,00

Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 170,00**4 – Amostra 4 - <https://www.palaceimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-30200-m-por-640000-campestre-piracicaba-sp/TE0256-MB2P?from=sale>**Terreno: 30000.00 m<sup>2</sup>

Valor do terreno: R\$ 6.400.000,00

Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 211,92**5 – Amostra 5 - <https://www.fmartini.com.br/imovel/area-a-venda-22000-m-por-440000-campestre-piracicaba-sp/AR0057-FMAR?from=sale>**Terreno: 22000.00 m<sup>2</sup>

Valor do terreno: R\$ 4.400.000,00

Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 200,00



EMPRESA	VALOR DO M <sup>2</sup>
<b>Amostra 1</b>	R\$ 200,00
<b>Amostra 2</b>	R\$ 371,00
<b>Amostra 3</b>	R\$ 170,00
<b>Amostra 4</b>	R\$ 211,92
<b>Amostra 5</b>	R\$ 200,00
<b>Média</b>	<b>R\$ 230,58</b>

- Todos os terrenos pesquisados pertencem a mesma região do imóvel periciado e possuem valor de mercado semelhante.
- Sob o valor apurado, acresceu-se 10% (dez por cento) tendo em vista que o terreno encontra-se as margens de importante rodovia e próximo a Piracicaba/SP.

Tendo em vista os dados obtidos, pode-se afirmar que o valor do m<sup>2</sup> do terreno onde o imóvel está localizado perfaz a quantia de **R\$ 253,27.**

Desta feita, sendo: **R\$ R\$ 253,27 por m<sup>2</sup> x 6000 m<sup>2</sup> (área total do terreno periciado) = R\$ 1.525.840,00.**

#### **VALOR DA CONSTRUÇÃO (BENFEITORIAS)**

Pelas diligências realizadas *in loco*, pode se afirmar que a edificação do imóvel possui muros em blocos, com pintura satisfatória. O imóvel encontra-se equipado com portões eletrônicos, chão de brita, guarita, canil, plataforma para abastecimento de cargas (doca), depósito nos fundos e escritório constituído por prédio de dois andares.

Desta feita, seguindo o último valor do m<sup>2</sup> da construção civil divulgado pelo Sindicato da Construção de São Paulo e levando-se em conta o ano de sua construção e sua vida útil segundo a tabela de Hoss-Heideck, o valor da construção do imóvel perfaz o total de **R\$ 1.299.194,00.**

#### **VII) CONCLUSÃO**

Atualmente o valor de mercado estimado para o imóvel objeto do presente estudo é o montante de **R\$ 2.821.034,00.**

#### **VIII) QUESITOS**

1 – Como é a localização do imóvel, quais são os pontos de valorização?

R. RODOVIA PIRACICABA - TIETE -, KM 41+376m. Está as margens da rodovia e próximo a entrada da cidade de Piracicaba/SP.

2 – Qual a área total do imóvel bem como área construída e área de terreno?

R. 6.000m<sup>2</sup> de terreno e 545.25m<sup>2</sup> de construção.

3 – Quais as características do imóvel e quais são as benfeitorias?

R. Vide corpo do laudo.

4 – Qual a data da construção do imóvel?

R. Vide corpo do laudo.

5 – Qual o valor atual de mercado deste imóvel?

R. R\$ 2.821.034,00.

## IX) ENCERRAMENTO

Não mais havendo considerações, conclui-se o presente Laudo, composto de 27 laudas impressas em um único lado, devidamente rubricadas e assinadas.

O Perito se coloca à disposição de Vossa Excelência, para os esclarecimentos que se fizerem pertinentes.

Piracicaba, 24 de março de 2021.



**MARCEL DINI KRAIDE**  
**CREA/SP 506.930.198-9**