

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.

PROCESSO Nº

0006429-72.2007.8.26.0281/01 – Ordem nº 1352/2007

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Rua Maria Clara Franco de Camargo (lote "03",
quadra "19"), e Rua Gino Zilioli (lote "09", quadra
"19"), Condomínio Sítio da Moenda, Itatiba/SP.

PERITO AVALIADOR:

Engº. Civil Renato Rogério Montanhez
CREA/SP nº 5061157626
Tel. (11) 4538-1230

COMPETÊNCIA DO LAUDO:

JUNHO/2014

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Introdução

1.1 Considerações Preliminares

A melhor técnica de avaliação baseia-se na experiência do avaliador, mas há regras científicas que o avaliador não pode dispensar.

13
RFG
CE

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

Avaliação profissional é, pois, uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência do mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da análise apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.¹

Sem prejuízo de leis, decretos, restrições, normas e regulamentos pertinentes, especialmente a Lei Federal nº 5.194/66², Resoluções do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA nºs. 205/71³, 218/73⁴ e 345/90⁵ e Decisão Normativa nº 47/92 do CONFEA, concernentes a orientações e preceitos legais da Engenharia de Avaliações, a metodologia básica do presente trabalho pericial foi pautada nas seguintes Normas Técnicas:

- NBR 14653 – Norma Brasileira de Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
- Estudo sobre Edificações. Valores de Venda 2002, publicada pela Comissão de Peritos nomeados pela Portaria CAJUFA 01/2003.
- Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP de 2002.

Estas Normas são recomendadas em todas as manifestações de trabalhos periciais de Engenharia realizadas por membros titulares do Departamento de São Paulo do IBAPE/SP, que são de responsabilidade e da exclusiva competência dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA's, em consonância com a Lei Federal nº 5.194/66 e resoluções nºs 205 e 218 do CONFEA.

¹ Abunahman, Sérgio Antonio. *Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações*. SP: Ed. Pini, 1999.

² Regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo e dá outras providências.

³ Adota o Código de Ética Profissional.

⁴ Fixa as atribuições do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo nas diversas modalidades.

⁵ Dispõe quanto ao exercício por profissionais de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.2

Objetivo da Avaliação

O presente trabalho técnico de avaliação destina-se a obter o valor de mercado dos imóveis objeto das matrículas nº 025862 e 025868 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP, de propriedade de **ANTONIO ROQUE BUFALO e ROSA ERNESTA BORELLA SCIAMARELLI BUFALO⁶**, segundo adequado método de avaliação, bem como segundo as peculiaridades do mercado imobiliário onde situa o bem avaliando.

Objetiva, ainda, estabelecer parâmetros para tomada de decisões acerca de eventuais lanços em ulteriores hastas públicas.

1.3

Caracterização do Objeto da Avaliação

Segundo a descrição do Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Itatiba/SP, o imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 025862, contém as seguintes características:

UM TERRENO na RUA MARIA CLARA FRANCO DE CAMARGO, constituído pelo LOTE "03", da QUADRA "19", do loteamento denominado **CONDOMÍNIO SÍTIO DA MOENDA**, no Bairro da Moenda, perímetro de expansão urbana deste município, medindo 25,10 metros de frente para a referida Rua; do lado direito mede 39,85 metros, confrontando com o lote 04; do lado esquerdo mede 39,85 metros, confrontando com o lote 02; e nos fundos mede 25,10 metros, confrontando com o lote 09, encerrando a área de 1.000,23 m².

Referido imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob inscrição nº **23464-21-46-00222-0-0137-00000 – IDFÍSICO 9925**, e vem sendo regularmente tributado por IPTU.

⁶ Perante o Cartório de Registro de Imóveis, os imóveis sob avaliação, objeto da matrícula nº 025862 e 025868, ainda estão registrados em nome de **ARUANÃ EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA.**

298
13

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157826

A situação do terreno é de meio de quadra, de configuração irregular e de perfil topográfico em declive acentuado. Possui testada de 25,10 metros para a Rua Maria Clara Franco de Camargo.

Ainda, segundo a descrição do Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Itatiba/SP, o imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 025868, contém as seguintes características:

UM TERRENO na RUA GINO ZILIOI, constituído pelo LOTE "09", da QUADRA "19", do loteamento denominado **CONDOMÍNIO SÍTIO DA MOENDA**, no Bairro da Moenda, perímetro de expansão urbana deste município, medindo 12,33 metros em curva, 10,00 metros em reta de frente para a referida Rua; do lado direito mede 59,17 metros, confrontando com a área Institucional; do lado esquerdo mede 39,30 metros, confrontando com os lotes 02 e 03, e por mais 38,29 metros confrontando com o lote 04; e nos fundos mede 25,00 metros, confrontando com o lote 10, encerrando a área de 1.549,64 m².

Referido imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob inscrição nº **23464-21-46-00225-0-0316-00000** – **IDFÍSICO 9929**, e vem sendo regularmente tributado por IPTU.

A situação do terreno é de meio de quadra, de configuração irregular e de perfil topográfico em aclive acentuado. Possui testada de 22,33 metros para a Rua Gino Zilioli.

Registra-se que não foram realizadas medições do terreno, sendo consideradas as medidas contidas na matrícula do imóvel penhorado.

2. **Vistoria e Considerações Técnicas.**

A visita técnica⁷ ao imóvel avaliando se deu em 14 de junho de 2014, às 11:00 horas, ocasião em que o signatário inspecionou pessoalmente os imóveis sob avaliação, fotografando-o e colhendo os subsídios necessários para a efetivação da avaliação.

O acesso ao imóvel avaliando foi autorizado pelo próprio executado, Sr. **ANTONIO ROQUE BUFALO**, que acompanhou a vistoria. O signatário extraiu todas as características necessárias para a efetivação da avaliação, tais como, padrão construtivo, tipo de acabamento da construção, estado de conservação, vida parente, etc.

Os imóveis sob avaliação estão situados no **CONDOMÍNIO SÍTIO DA MOENDA**, com característica **RESIDENCIAL**, o qual integra, segundo a Lei de Zoneamento Municipal, Zona Estritamente Residencial (Z.E.R.).

O **CONDOMÍNIO SÍTIO DA MOENDA** é dotado de infraestrutura básica, tais como, pavimentação, guias e sarjetas, galerias de águas pluviais, coleta de lixo, iluminação pública, rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, sistema de telefonia convencional, etc.

Sobre o imóvel objeto da matrícula nº 025862, com área de 1.003,23 m², foi construída uma **CASA**, em três pavimentos (térreo, inferior e mezanino), e demais dependências acessórias, tais como, piscina, churrasqueira, depósito, quiosque, etc, com área total construída de **326,52 m²**, conforme cadastro municipal. Possui padrão construtivo **MÉDIO**⁸, onde o valor unitário do metro quadrado corresponde **1,409 a 1,814 de R\$-N**. Possui **Idade/vida aparente**⁹ (le)

⁷ Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (NBR 14653-1).

⁸ Classificação da edificação **MÉDIO**, segundo normas vigentes, representa a edificação cujas características gerais representam casas térreas ou assobradadas, construídas obedecendo a projetos que apresentam preocupação com a fachada e a distribuição interna. Os materiais de acabamento são padronizados, geralmente de boa qualidade. Cobertura em telhado, sobre laje.

⁹ É o tempo de vida do bem estimado pelo avaliador, geralmente resultado da diferença entre a vida útil e a esperança de vida, não sendo, necessariamente, igual ao tempo real de vida do bem.

20
48

13

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

de 25 anos. O estado das edificações foi classificado, à luz da Portaria nº 01/99 – CAJUFA, em **NECESSITANDO DE REPAROS DE SIMPLES A IMPORTANTES**.¹⁰

Sobre o imóvel objeto da matrícula nº 025868, com área de 1.549,64 m², foi edificada uma **CASA**, e demais dependências acessórias, tais como, garagem, depósito e uma área coberta, com área total construída de 156,87 m², conforme cadastro municipal. Possui padrão construtivo **RÚSTICO**¹¹, onde o valor unitário do metro quadrado corresponde **0,419 a 0,558 de R8-N**. Possui **idade/vida aparente**¹² (le) de **20 anos**. O estado das edificações foi classificado, à luz da Portaria nº 01/99 – CAJUFA, em **NECESSITANDO DE REPAROS DE SIMPLES A IMPORTANTES**.¹³

Quanto à regularidade das construções perante os órgãos públicos, podemos dizer que o imóvel está parcialmente regular, já que as construções existentes não foram objeto de averbação junto ao fólio real, constando apenas do cadastro municipal.

Oportuno ressaltar que este laudo não tem por objetivo retificar a área dos imóveis sob avaliação, tampouco a área das construções. A exatidão da área construída poderia ser alcançada através de levantamento técnico específico, mas desvia-se, por ora, do escopo deste trabalho de avaliação.

Segue abaixo as fotografias dos imóveis sob avaliação, com o escopo de possibilitar a visualização das assertivas constatadas e ora descritas.

¹⁰ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas (...).

¹¹ Estado da edificação classificado como **RÚSTICO**, segundo normas vigentes, representa a edificação cujas características gerais representam casas construídas geralmente em etapas, sem preocupação com projeto e sem utilização de mão de obra qualificada. Utilizam materiais básicos. Desprovidas de acabamentos e normalmente sem estrutura portante. Cobertura em telha de fibrocimento ondulada.

¹² Idem nota "9".

¹³ Idem nota "10".

292
L

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 7 - Pavimento inferior da Casa (matrícula 25862).



Figura 8 - Piscina existente - 8 x 4 metros (matrícula 25862).



Figura 9 - Depósito / WC - 4,10 x 2,40 metros (matrícula 25862).



Figura 10 - Área de serviço - 3,90 x 2,80 metros (matrícula 25862).



Figura 11 - Imóvel avaliando (matrícula 25862).



Figura 12 - Idem imagem anterior.

2.1

Documentação Fotográfica



Figura 1 - Rua Maria Clara Franco de Camargo, Condomínio Sítio da Moenda, nas proximidades do imóvel avaliando (matrícula 25862).



Figura 2 - Idem imagem anterior.



Figura 3 - Imóvel avaliando (matrícula 25862), visto da Rua Maria Clara Franco de Camargo.



Figura 4 - Vista interna - área de circulação de veículos (matrícula 25862).



Figura 5 - Elevação lateral da Casa (matrícula 25862).



Figura 6 - Idem imagem anterior (elevação fundos).

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5081157626

293
ce



Figura 13 – Pavimento inferior (matrícula 25862).



Figura 14 – churrasqueira (matrícula 25862).



Figura 15 – Dependências do pavimento inferior da CASA (matrícula 25862).



Figura 16 – Mezanino (matrícula 25862).



Figura 17 – Pavimento térreo da Casa – Sala (matrícula 25862).

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 18 – Dormitório (matricula 25862).



Figura 19 – Idem imagem anterior.



Figura 20 – WC (matricula 25862).



Figura 21 – Dormitório (matricula 25862).



Figura 22 – Sala de jantar (matricula 25862).



Figura 23 – Cozinha (matricula 25862).

213
295
CE

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 24 - Cobertura/Garagem existente no imóvel (matrícula 25868).



Figura 25 - Idem imagem anterior.



Figura 26 - Depósito (matrícula 25868).



Figura 27 - Idem imagem anterior.



Figura 28 - Benfeitorias existentes (matrícula 25868).



Figura 29 - Campo de futebol (matrícula 25868).

213
296
CP

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 30 – Imóvel avaliando (matrícula 25868).



Figura 31 – Casa (matrícula 25868).



Figura 32 – Casa (matrícula 25868).



Figura 33 – Idem imagem anterior.



Figura 34 – Dependências da CASA (matrícula 25868).

213
293
ce

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 35 – Sala (matrícula 25868).



Figura 36 – Sistema de cobertura (matrícula 25868).



Figura 37 – Garagem (matrícula 25868).



Figura 38 – Vista geral do imóvel avaliando (matrícula 25868).



Figura 39 – Rua Gino Zilioli, nas proximidades do imóvel avaliando (matrícula 25868).



Figura 40 – Vista geral do imóvel (matrícula 25868).

Travessa João Gama, 35 – Jardim Arizona – Itatiba/SP
Fone (11) 4538-1230 - email: remoeng@yahoo.com.br

3.1 O Funcionamento do Mercado Imobiliário

O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

Com efeito, o mercado imobiliário tem comportamento muito diferente dos mercados de outros bens. As distinções decorrem das características especiais dos imóveis e do mercado imobiliário. Existem inúmeras fontes de divergências e desigualdades entre os imóveis. Por sua localização fixa, qualquer alteração no ambiente provoca modificações nos valores dos imóveis.

Muitos são os fatores que provocam distinções, e naturalmente os imóveis precisam ser considerados como "bens compostos", pois existem múltiplos atributos que despertam interesses. A literatura de economia urbana geralmente refere-se à existência de um "pacote" ou conjunto indissociável de atributos. Os preços de cada um dos atributos são os "serviços de habitação" oferecidos pelo imóvel, entendendo-se que imóveis com maior quantidades globais desses serviços serão mais valorizados.

Os preços dos imóveis podem ser compreendidos como a soma dos produtos das quantidades de cada um destes serviços pelos seus preços implícitos. Inicialmente, não são conhecidas as importâncias relativas (participações no preço) de cada uma das características contidas no "pacote". É conhecido apenas o preço integral do imóvel. Os preços implícitos (preços hedônicos), são os preços relacionados, indiretamente, com cada um dos atributos dos imóveis, tais como área, localização, etc.

É interessante verificar que, por existirem inúmeras influências, uma parte das variações dos valores imobiliários pode ser considerada aleatória, i.e., pode-se pensar no preço final como baseado em um "valor mais provável" que é aumentado ou diminuído por uma parcela imprevisível, de acordo com as influências pontuais da hipótese.

Ainda, a atuação simultânea e não coordenada de empreendedores, intermediários, poder público e população em geral provoca transformações nas condições do mercado e nos valores praticados. Como se trata de um bem

213
299
e

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogério Montanhez
CREA/SP 5061157626

econômico, todas as modificações que provocam alterações de desejabilidade são refletidas em alterações de valor. Em termos nacionais, a oferta de crédito, a inflação, a condução da economia, as políticas fiscais, o crescimento demográfico e a confiança no governo são fatores importantes nas flutuações de preços.

As variações nas condições do mercado são absorvidas pelos imóveis, através de aumento ou diminuição de seus valores, que variam no tempo e no espaço e que, em última análise, são resultantes da oferta e da demanda pelo bem. Em um dado momento, há um "equilíbrio instantâneo", do qual resulta um valor de mercado. Mudanças na oferta ou na demanda provocarão novo equilíbrio, em outro nível de preços. Em muitas análises teóricas microeconômicas, como são aquelas sobre o mercado imobiliário, se supõe a existência de concorrência perfeita.

Aceitar a perfeição de um mercado, porém, significa, simplificarmente, admitir que os bens podem ser considerados idênticos, que a entrada no mercado é livre, que as pessoas têm informação perfeita, decidem livre e prudentemente, sem pressões de qualquer ordem, e que as ações individuais não afetam os preços. Nestas condições, o valor do bem é igual ao preço que ele atinge no mercado, e é rigidamente proporcional à quantidade adquirida.

Tal situação positivamente não é a do mercado imobiliário, com diversas restrições. A falta de informação é um problema sério. A heterogeneidade dos imóveis e de suas localizações dificulta a comparação. Há diversos sub-mercados, para cada tipo de imóvel. Não há liberdade para negociar, mas, ao contrário, as partes sofrem diversas pressões e existem muitos fatores psicológicos e culturais (não-monetários) que afetam a avaliação subjetiva da qualidade do bem.

Diante destas afirmativas, forçoso concluir que **o mercado imobiliário é de concorrência imperfeita**, acarretando diversas implicações na análise, sendo uma das principais a aceitação de que o preço não coincide com o valor, necessariamente, existindo uma faixa de preços normais (razoáveis), dentro da qual está o valor de mercado (valor mais provável ou valor esperado) para o bem.

3.2 Metodologia Aplicada

Na avaliação do terreno utilizar-se-á o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**¹⁴, e na avaliação das construções (benfeitorias), utilizar-se-á o **MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO ATUAL**¹⁵.

3.2.1 Metodologia Aplicada – Terreno

Em função das características do imóvel sob avaliação e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade, para determinação do valor de mercado atual, concluímos pela aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, por ser metodologia compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Ademais, trata-se de método consagrado e o mais utilizado em avaliações dessa natureza, através de comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos, em regime de livre mercado, analisando também as características e os atributos influenciáveis na formação do valor. Analisam-se elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Oportuno também esclarecer, que o nível de rigor pretendido em uma avaliação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado. Assim, o rigor da avaliação está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados, à qualidade do tratamento aplicado ao processo avaliatório, e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo avaliador em sua manifestação.

¹⁴ Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

¹⁵ Método de Custo de Reprodução Atual: 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.

213
301
40

RIO

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

A utilização do Método Comparativo de Dados Direto de Mercado, consistente na pesquisa direta a ofertas ou transações efetivamente ocorridas, tomou-se impraticável para o presente caso, tendo em vista a inexistência desses elementos nos moldes ditados pela norma técnica aplicável à espécie.

Para a região sob avaliação, porém, foram colhidos vários elementos (opiniões de corretores) junto a imobiliárias idôneas¹⁶ desta cidade, para embasar a tomada de decisão deste signatário.

Para determinação do valor básico unitário, entretanto, segundo as diretrizes traçadas pela NBR pertinente, bem como pela sensibilidade deste avaliador, serão utilizados os seguintes fatores especiais de homogeneização:

- **Fator de Atualização (K1).** Na hipótese deste trabalho de avaliação, o signatário não procederá à atualização monetária pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa de mercado e a data-base (competência do laudo) do presente trabalho de avaliação. **Adota-se K1 = 1,00.**

- **Fator de Fonte (K2).** O fenômeno do fator de fonte, também chamado de fator de oferta ou fator de euforia, representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado, em função da natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivo (transacionado) do mesmo. Situa-se na faixa de 0,85 a 1,00. Na hipótese deste trabalho de avaliação, em se tratando de ofertas de imóveis urbanos, será deduzido 10% (dez por cento) do valor das ofertas. **Adota-se K2 = 0,90.**

- **Fator de Transposição (K3).** Para a transposição de valores de um local para outro, dentro da mesma zona de ocupação, emprega-se a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura, se verificada a compatibilidade dos mesmos. Esta avaliação não procederá à

¹⁶ Issshô Imóveis; Ouro Casas; Magalhães Imobiliária; Kasa Mater; Imobiliária Itatiba; Mocambo Empreendimentos Imobiliários; Reinaldo Imóveis; Still Imobiliária; Portal de Imóveis (internet). 19

213
304
CP

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

Nesta metodologia são considerados também os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias, através da aplicação de índices de depreciação.

Para refletir o custo unitário básico atual de edificações, segundo a NBR 12.721/2006¹⁷, foram adotados os índices SINDUSCON. O Custo Unitário Básico – CUB – para edificações, projeto padrão R8-N (CUB REPRESENTATIVO), é de **R\$ 1.124,14 por m²**, onde já se incluem os encargos sociais, compostos pelo binômio Mão de Obra e Materiais de Construção, válido para MAIO/2014, que será adotado para JUNHO/2014 (competência deste laudo de avaliação).

Em função das características gerais e de acabamento de maiores incidências, colhidas por ocasião da vistoria, considerando o conjunto das especificações das construções, sobretudo a distribuição interna e a qualidade da mão de obra empregada, as **CONSTRUÇÕES** existentes sobre o imóvel objeto da matrícula nº 25.862, do C.R.I. local, amoldam-se em edificação residencial tipo **CASA PADRÃO MÉDIO**, cujo valor unitário de construção é de **1,409 a 1,814 de R8-N**, e as **CONSTRUÇÕES** existentes sobre o imóvel objeto da matrícula nº 25.868, do C.R.I. local, em edificação residencial tipo **CASA PADRÃO RÚSTICO**, cujo valor unitário de construção é de **0,419 a 0,558 de R8-N**.

Ponderando-se o tipo da edificação em relação às de seu entorno, o traço arquitetônico empregado, a funcionalidade e as características dos materiais empregados, **adota-se o valor unitário do metro quadrado de 1,611 de R8-N (F_{PC} = 1,611)**, para o imóvel objeto da matrícula nº 25.862, e o **valor unitário do metro quadrado de 0,488 de R8-N (F_{PC} = 0,488)**, para o imóvel objeto da matrícula nº 25.868.

Considerando, ainda, o fato de que os imóveis não se encontram totalmente regular (pendente de averbação das construções junto ao fôlio real), será inserido percentual depreciativo relativo sua regularização perante os órgãos públicos competentes. Adota-se, pois, como fator relativo à onerosidade derivada de

¹⁷ Considerando a publicação da ABNT – NBR 12.721/2006, em cumprimento à Lei nº 4.591/64, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados a partir de novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR 12.721/1999).

213
305
e.

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

ulterior regularização do imóvel, considerado $F_{REDUTOR} = 0,98$.

o percentual depreciativo de 5%. Portanto, será

Relativamente à depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação, será utilizado uma adequação do método de Ross/Heidecke, que leva em conta na determinação de seu valor, o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

O valor unitário da edificação sob avaliação, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – FOC, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC deriva da expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal (tabelado), e

K = coeficiente de Ross/Heidecke (tabelado).

Portanto, temos $V_B = A_{Benf} \times CUB \times F_{PC} \times FOC \times F_{REDUTOR}$, onde

V_B = Valor de Mercado da Benfeitoria

A_{Benf} = Área da Benfeitoria

CUB = Custo Unitário Básico de Edificações – R\$ / M²

F_{PC} = Fator relativo à classificação do padrão construtivo

FOC = Fator obsolescimento e estado de conservação

F_{RED} = Fator referente a regularização das construções

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

R = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

3.3 Pesquisa/Homogeneização de Valores
3.3.1 Pesquisa de Valores – Terreno.

O período de pesquisa de mercado se deu entre os dias 30 de maio e 23 de junho do corrente ano de 2014.

O valor atribuído pela Municipalidade de Itatiba, para fins de tributação, relativamente ao imóvel objeto da matrícula nº 25.862, é de R\$ 31,36 por m² para o lote de terreno, e de R\$ 405,54 por m² para as edificações; e para o imóvel objeto da matrícula nº 25.868, é de R\$ 28,03 por m² para o lote de terreno, e de R\$ 130,96 por m² para as edificações.

Para fins desta avaliação, todavia, referidos valores não serão considerados, pois estão aquém dos praticados na região sob avaliação. Trata-se, pois, de valoração do imóvel para fins exclusivos de tributação.

A partir da opinião de corretores idôneos desta cidade, acima identificados, simulando-se um lote de terreno ideal – paradigma¹⁸, obteve-se o valor médio de R\$ 235,00 por m² (q = R\$ 235,00/m²).

Contudo, para determinação do valor básico unitário, segundo as diretrizes traçadas pelas normas técnicas pertinentes, bem como pela sensibilidade deste avaliador, serão utilizados os fatores de homogeneização descritos no item 3.2.1, a saber:

- ❑ Fator de Atualização (K1), onde K1 = 1,00.
- ❑ Fator de Fonte (K2), onde K2 = 0,90.
- ❑ Fator de Transposição (K3), onde K3 = 1,00.
- ❑ Fator de Topografia (K4), onde K4 = 0,80 (matrícula nº 25.862); e K4 = 0,70 (matrícula nº 25.868).
- ❑ Fator de Área (K5), onde K5 = 1,00 (matrícula nº 25.862); e K5 = 0,95 (matrícula nº 25.868).
- ❑ Fator de Consistência/Superfície (K6), onde K6 = 1,00.

¹⁸ Situação Paradigma: Chácara em oferta, com área de 1.000,00 m², localizada no Condomínio Sítio da Moenda, com perfil topográfico plano, situação de meio de quadra, e consistência/superfície solo seco.

3.3.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores

AMOSTRA	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES						DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
MATRÍCULA 25.862	235,00	1,00	0,90	1,00	0,80	1,00	1,00	164,50
MATRÍCULA 25.868	235,00	1,00	0,90	1,00	0,70	0,95	1,00	132,00

Portanto, o valor adotado será de R\$ 164,50 / m², para o imóvel objeto da matrícula nº 25.862, e de R\$ 132,00 / m², para o imóvel objeto da matrícula nº 25.868.

3.4 Cálculo do Valor do Imóvel

3.4.1 Cálculo do Valor do Terreno

3.4.1.1 Cálculo Valor Terreno – Matrícula nº 25.862

$$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 1.000,23 \times 164,50 = R\$ 164.537,84$$

O valor de mercado¹⁹ do terreno avaliando, objeto da matrícula nº 025862 do C.R.I. desta cidade e comarca de Itatiba/SP, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos²⁰, é da ordem de **R\$ 165.000,00** (cento e sessenta e cinco mil reais).

¹⁹ Valor real de mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos pleno conhecimento da utilidade da propriedade transacionada.

²⁰ Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR - 14.653).

3.4.1.2 Cálculo Valor Terreno – Matrícula nº 25.868

$$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 1.549,64 \times 132,00 = R\$ 204.552,48$$

O valor de mercado²¹ do terreno avaliando, objeto da matrícula nº 025868 do C.R.I. desta cidade e comarca de Itatiba/SP, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos²², é da ordem de **R\$ 200.000,00** (duzentos mil reais).

3.4.2. Cálculo do Valor das Benfeitorias

Do item 3.2.2 $\rightarrow V_B = A_{Benf} \times CUB \times F_{PC} \times FOC \times F_{REDUTOR}$, onde

V_B = Valor de Mercado da Benfeitoria

A_{Benf} = Área da Benfeitoria

CUB = Custo Unitário Básico de Edificações – R\$ / M2

F_{PC} = Fator relativo à classificação do padrão construtivo

FOC = Fator obsolescência e estado de conservação

F_{Red} = Fator referente a regularização das construções

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

R = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

²¹ Idem nota "19".

²² Idem nota "20".

3.4.2.1 Cálculo Valor Benfeitorias – Matrícula nº 25.862

$$\Rightarrow V_B = 326,52 \times 1.124,14 \times 1,611 \times [0,20 + 0,504 \times (1 - 0,20)] \times 0,98$$

Logo, $V_B = R\$ 349.553,08$

O valor de mercado²³ das construções existentes sobre o imóvel objeto da matrícula nº 025862 do C.R.I. local, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, já considerado o seu atual estado, em números redondos²⁴, é da ordem de **R\$ 350.000,00** (trezentos e cinquenta mil reais).

3.4.2.2 Cálculo Valor Benfeitorias – Matrícula nº 25.868

$$\Rightarrow V_B = 156,87 \times 1.124,14 \times 0,488 \times [0,20 + 0,516 \times (1 - 0,20)] \times 0,98$$

Logo, $V_B = R\$ 51.680,29$

O valor de mercado²⁵ das construções existentes sobre o imóvel objeto da matrícula nº 025868 do C.R.I. local, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, já considerado o seu atual estado, em números redondos²⁶, é da ordem de **R\$ 52.000,00** (cinquenta e dois mil reais).

²³ Idem nota "19".

²⁴ Idem nota "20".

²⁵ Idem nota "19".

²⁶ Idem nota "20".

4. **Conclusão**

⇒ O imóvel objeto da matrícula nº 025862 do C.R.I. local, constituído pelo **LOTE nº 03**, da **QUADRA "19"**, do "**CONDOMÍNIO SÍTIO DA MOENDA**", com área de terreno de 1.000,23 m², e demais benfeitorias incorporadas, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, em números redondos²⁷, possui **VALOR DE MERCADO**²⁸ de **R\$ 515.000,00**²⁹ (quinhentos e quinze mil reais), válido para **JUNHO/2014**.

⇒ O imóvel objeto da matrícula nº 025868 do C.R.I. local, constituído pelo **LOTE nº 09**, da **QUADRA "19"**, do "**CONDOMÍNIO SÍTIO DA MOENDA**", com área de terreno de 1.549,64 m², e demais benfeitorias incorporadas, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, em números redondos³⁰, possui **VALOR DE MERCADO**³¹ de **R\$ 252.000,00**³² (duzentos e cinquenta e dois mil reais), válido para **JUNHO/2014**.

²⁷ Idem nota "20".

²⁸ Idem nota "19".

²⁹ R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) para o lote de terreno, e R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) para as benfeitorias/construções existentes, já considerado o atual estado de conservação.

³⁰ Idem nota "20".

³¹ Idem nota "19".

³² R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para o lote de terreno, e R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais) para as benfeitorias/construções existentes, já considerado o atual estado de conservação. 28

5. Considerações Finais

O presente laudo de avaliação foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional, sendo que os honorários profissionais deste avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Consigna também, que as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho foram baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamentos efetuados pelo próprio signatário, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros.

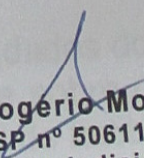
Esclarece, ainda, que não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

⇒ Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de Itatiba, sobre o imóvel objeto da matrícula nº 025862, do C.R.I. local (lote 03, quadra "19"), **CONSTA DÉBITO** de IPTU da ordem de **R\$ 36.447,78**. Sobre o imóvel objeto da matrícula nº 025868, do C.R.I. local (lote 09, quadra "19"), **CONSTA DÉBITO** de IPTU da ordem de **R\$ 12.050,30**.

6. Encerramento

E nada mais havendo a acrescentar, dou por encerrado o presente laudo de avaliação, composto por 29 laudas digitadas apenas no anverso de cada uma que vão todas numeradas e por mim rubricadas, exceto esta, que vai datada e assinada.

Itatiba, 22 de junho de 2014.


Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP nº 5061157626
Perito Judicial