

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc.:	nº 1044745-63.2015.8.26.0506
Ação:	Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários
Exequente:	Banco do Brasil S/A
Executado:	Celia Maria Lemos da Silva e outros

Referência: julho/2021

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	3
1.1	Identificação do solicitante	3
1.2	Finalidade do laudo.....	3
1.3	Objetivo	3
2	METODOLOGIA	3
2.1	Justificativa da utilização do método acima utilizado	4
2.2	Condições para Homogeneização	5
2.2.1	Fator de Oferta ou de Fonte (Fo):	5
2.2.2	Fator de Topografia	5
2.2.3	Fator de Área	6
2.2.4	Fator de Transposição	6
3	DA VISTORIA <i>IN LOCO</i>	7
3.1	Caracterização da região	7
3.2	Caracterização do terreno	8
3.3	Documentação utilizada.....	9
4	AVALIAÇÃO	9
4.1	Pesquisa de valores e tratamento dos dados	9
4.2	Diagnóstico de mercado.....	10
4.3	Grau de fundamentação e precisão	11
4.4	Valor de Mercado – Imóvel Avaliando	13
5	QUESITOS	14
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	16
7	CONCLUSÃO	17
8	ENCERRAMENTO	17
	ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	18
	ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIA DE CÁLCULO	20
	ANEXO III – CONSULTA DO VALOR VENAL.....	23

1 INTRODUÇÃO

1.1 Identificação do solicitante

10ª Vara Cível da comarca de Ribeirão Preto.

1.2 Finalidade do laudo

O laudo técnico tem por finalidade fornecer o valor de mercado para um lote/terreno situado no Parque Industrial Tanquinho no Município de Ribeirão Preto/SP.

1.3 Objetivo

Objetiva-se com o presente trabalho técnico pericial, realizar uma avaliação, determinando o valor de mercado do terreno avaliando, localizado Rua Alfio Pizani, lote 23, quadra 49, esquina com a Rua Amparo, no bairro Parque Industrial Tanquinho, em Ribeirão Preto / SP, registrado na matrícula nº 24.297 no 1º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Ribeirão Preto / SP.

2 METODOLOGIA

De acordo com a norma técnica vigente para o assunto, esta avaliação respeita aos requisitos de atualidade, semelhança, fonte da informação, números de elementos efetivamente utilizados, contemporaneidade e confiabilidade no tratamento dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor.

Para fins deste trabalho, pode-se definir “valor de mercado” como sendo o preço mais provável, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria num mercado competitivo e aberto, sob todas as condições necessárias para que se cumpra uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.

Para apurar o valor atual de mercado do imóvel em pauta, será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite obter o valor através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado, fundamentada na Norma Brasileira NBR 14653-1 e NBR 14653-2, conforme descrito abaixo:

“O Método Comparativo de Dados de Mercado, define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características extrínsecas e intrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta norma. É condição fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário”.

2.1 Justificativa da utilização do método acima utilizado

Disponibilidade de elementos similares e confiabilidade no método, por ser o mais direto possível e indicado pela norma técnica.

2.2 Condições para Homogeneização

Como a identidade absoluta entre os imóveis avaliados e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização. Para o presente caso serão utilizados os seguintes fatores:

2.2.1 Fator de Oferta ou de Fonte (Fo):

Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a 0,90, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por esse fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação efetivada o multiplicador será igual a 1,00.

2.2.2 Fator de Topografia

Índices estabelecidos conforme item 10.5.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011:

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma Terreno Plano	-	1,00
Declive para os fundos até 5%	5,00%	0,95
Declive para os fundos de 5% até 10%	10,00%	0,90
Declive para os fundos de 10% até 20%	20,00%	0,80
Declive para os fundos mais de 20%	30,00%	0,70
Em aclave até 10%	5,00%	0,95
Em aclave até 20%	10,00%	0,90
Em aclave acima de 20%	15,00%	0,80
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10,00%	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	20,00%	0,80
Acima do nível da rua até 2,00	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 até 4,00 m	10,00%	0,90
Fatores Aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

2.2.3 Fator de Área

Constatado através de pesquisa de mercado que áreas maiores têm valor unitário menor, corrigiremos esta discrepância com a aplicação de Fator de Correção de Área conforme estudos do Engenheiro Sérgio Abunahman, que estabelece:

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do imóvel avaliando ou paradigma}) ^{0,25}$$

* quando a razão for inferior a 30%

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do imóvel avaliando ou paradigma}) ^{0,125}$$

* quando a razão for superior a 30%

2.2.4 Fator de Transposição

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do avaliador:

ELEM.	LOCAL	NOTA
1	Rua Alemanha - Vila Elisa – Ribeirão Preto / SP	100
2	Rua Ribeirão Preto – Vila Elisa – Rib. Preto / SP	90
3	Rua Áustria – Vila Elisa – Ribeirão Preto / SP - Esquina	100
4	Rua São Carlos – Pq. Ind. Tanquinho – RP	100
5	Vila Elisa – Ribeirão Preto / SP - Esquina	100
Avaliando	Rua Alfio Pizani – Pq. Ind. Tanquinho – Ribeirão Preto / SP	100

3 DA VISTORIA *IN LOCO*

Pesquisou-se o mercado imobiliário e realizaram-se levantamentos técnicos, baseados na NBR-14653-1 e 14653-2 da ABNT (Norma Brasileira Regulamentadora para Avaliação de Bens Imóveis Urbanos - Associação Brasileira de Norma Técnicas) e também nos critérios e recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

No transcorrer deste laudo serão abordados os temas considerados de maior relevância, cujos pronunciamentos servirão de respaldo às conclusões que finalizam o laudo.

Foi realizada a vistoria de constatação no dia 13 de maio de 2021, às 16h00. Durante essa vistoria foram feitas as fotos que ilustram este laudo de avaliação (vide “Anexo I – Documentação Fotográfica”).

3.1 Caracterização da região

O entorno próximo ao imóvel avaliando é de uso misto, com dominância de galpões industriais e comerciais, porém também possui imóveis residenciais.

O bairro Parque Industrial Tanquinho, possui boa acessibilidade e infraestrutura urbana.

3.2 Caracterização do terreno

O lote avaliando está localizado na esquina entre as ruas Dr. Alfio Pizani e Amparo, no bairro Parque Industrial Tanquinho na cidade de Ribeirão Preto / SP, com área de terreno de 262,50 metros quadrados.

FORMATO		TOPOGRAFIA		SITUAÇÃO	
X	Retangular	X	Em nível	02	N.º de testadas
	Trapezoidal		Inclinado	X	Esquina
	Irregular		Em aclave		Meio de Quadra
			Em declive		Encravado / Incrustado



Coordenadas: LAT -21.136230; LON -47.793511

3.3 Documentação utilizada

Os documentos analisados e utilizados como referência para o desenvolvimento deste trabalho técnico de avaliação são:

- Consulta do Valor Venal do Cadastro nº 108.633 (Anexo III).
- Matrícula nº 24.297 do 1º C.R.I (Fls. 157/162 dos autos).

4 AVALIAÇÃO

4.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados

A pesquisa de valores (Anexo II) ocorreu através de imobiliárias, jornais, corretores, banco de dados do signatário, proprietários de imóveis nas imediações e outros, no período previsto em norma, sendo que o valor apurado tem como referência julho de 2021.

Os elementos comparativos foram pesquisados considerando-se área construída e localização, conforme anexo no escopo deste trabalho pericial, sendo utilizados aqueles que melhor se adequaram ao modelo.

4.2 Diagnóstico de mercado

Segundo informações de corretores locais, pesquisa de mercado em geral e, em função da quantidade de elementos efetivamente utilizados, o diagnóstico de mercado pode ser classificado conforme abaixo:

- a) **Desempenho do mercado:** Normal;

- b) **Absorção pelo mercado:** Demorada;

- c) **Número de ofertas:** Médio;

- d) **Nível de demanda:** Médio.

4.3 Grau de fundamentação e precisão

Tabela de Grau de Fundamentação

Item	Descrição	III	II	I	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2

Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores conforme NBR 14.653-2 da ABNT

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela de Grau de Precisão

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	Menor ou igual a 30 %	Menor ou igual a 40 %	Menor ou igual a 50 %

Nível de Precisão

Valor mínimo:

R\$ 334,02

Valor máximo:

R\$ 424,26

Cálculo da Amplitude:

R\$ 90,25

Amplitude / Média Aritmética:

24%

Posteriormente às análises dos cálculos apresentados no “Anexo II – Elementos Comparativos e Memória de Cálculo”, bem como em concordância com a ABNT NBR 14653-2 (tabelas acima), o enquadramento do laudo é:

GRAU II de Fundamentação e GRAU III de Precisão

4.4 Valor de Mercado – Imóvel Avaliando

Endereço	Rua Alfio Pizani, quadra 49, lote 23 (esquina - com Rua Amparo)
Bairro	Pq. Industrial Tanquinho
Município	Ribeirão Preto / SP
Nº Matrícula	24.297 (1º C.R.I)
Nº Cadastro	108.633

ÁREA ÚTIL HOMOGENEIZADA (m ²)	VU (R\$/m ²)	VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
262,50	379,14	99.524,25	100.000,00
R\$ 100.000,00			
CEM MIL REAIS			

Referência: julho/2021

5 QUESITOS

Quesitos apresentados nas folhas 249 e 250 dos autos pelo requerido

- 1) Queira o Senhor Perito descrever o imóvel que será avaliado?

R: Trata-se de um terreno com vocação comercial/industrial localizado na esquina entre as ruas Alfio Pizani e Amparo, no bairro Pq. Industrial Tanquinho na cidade de Ribeirão Preto / SP, com dimensões de 25x10,5 metros, totalizando área de 262,50 m².

- 2) Queira o Senhor Perito informar qual o valor de mercado do imóvel descrito no quesito supra?

R: Após os cálculos efetuados de acordo com a Normal Técnica Brasileira de avaliação de imóveis, e estudos do IBAPE-SP, atribuiu-se como valor de mercado para o imóvel objeto, em números redondos, R\$ 100.000,00 (Cem mil reais), tendo como referência a data de julho de 2021.

- 3) Queira o Senhor Perito esclarecer qual foi o método utilizado para se chegar ao valor do imóvel? Por qual motivo foi utilizado esse método?

R: Foi utilizado o Método Comparativo Direto, descrito no “item 2 - Metodologia” deste laudo, o motivo é a confiabilidade do método e a sua indicação pela Norma Técnica Brasileira.

- 4) Queira o Senhor Perito informar se foram realizadas pesquisas nas imobiliárias desta Comarca? Se sim, em quais?

R: Sim, nas seguintes imobiliárias, Sordi Empreendimentos, Classic Assessoria Imobiliária, Aliança Imóveis, Brandão Imobiliária, Fortes Guimarães, Paulo Rodini Imóveis, entre outras.

- 5) Em caso positivo, no quesito supra, queira o Senhor Perito informar se houve divergência entre os valores? Saberá dizer por qual razão?

R: Sempre há uma variação dos valores por metro quadrados, por isso, conforme as normas realizamos o tratamento por fatores, para homogeneizar os valores. Normalmente as diferenças são devido a área, fator de oferta, entre outros.

- 6) Queira o Senhor Perito informar se foram realizadas busca ou parâmetros em imóveis na região para avaliar o bem?

R: Sim, foram selecionados os elementos mais semelhantes possíveis, dentre os quais estavam em oferta, do terreno objeto.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O método utilizado para determinação do valor do imóvel é o que melhor espelha a realidade do mercado, pois a convicção do valor se deu mediante aos requisitos de confiabilidade e atualidade para o assunto.

A presente avaliação obedeceu aos preceitos normativos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como ainda as seguintes literaturas:

- *Publicações do Seminário Paulista de 1992 – Avaliações e Perícias;*
- *Publicações do COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, São Paulo e Belo Horizonte;*
- *Avaliações de Imóveis Urbanos – Eng.º José Fiker – Editora Pini*
- *Apostilas de “Engenharia de Avaliações” Professor e Eng.º Nelson Nady Nôr Filho;*
- *Apostilas de “Fundamentos e Aplicações Práticas da Inferência Estatística à Avaliação de Imóveis Urbanos” Instrutora / Arquiteta Ana Maria de Biazzini Dias de Oliveira;*
- *Publicações do IBAPE / SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia / S.P. e outros.*

No melhor conhecimento e crédito deste engenheiro avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos obtidos como verdadeiros e corretos.

Por fim, o presente laudo de avaliação foi elaborado com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações).

7 CONCLUSÃO

Após as diligências e estudos necessários, as quais foram amplamente apresentadas no corpo deste Laudo Técnico de Avaliação, apurou-se que o valor de mercado para o terreno/lote avaliando, como já demonstrado no item (Valor de Mercado – Imóvel Avaliando), tendo referência o mês de julho de 2021, é, em números redondos:

R\$ 100.000,00

(Cem mil reais)

8 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 23 (vinte e três) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos, sendo que todas estão rubricadas e esta datada e assinada.

Ribeirão Preto, 05 de julho de 2021

DIOGENES ALBERTO CASTRO

CREA nº 0601784987 - SP

IBAPE nº 648 - S.P. (Membro Titular)

Pós Graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

Técnico Eletrotécnico

dicastro.eng@gmail.com

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 - Vista do terreno avaliando



Foto 2 - Vista do logradouro – Rua Alfio Pizani



Foto 3 - Vista do logradouro – Rua Amparo



Foto 4 - Outra vista do terreno avaliando

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIA DE CÁLCULO

Descrição dos Elementos Comparativos:

ELEMENTO 1:

	<p>Endereço: Rua Alemanha, Cód TE0409 – Vila Elisa – Ribeirão Preto/SP</p> <p>Área: 450m²</p> <p>Contato: Brandão Consultoria Imobiliária</p> <p>Telefone: (16) 98117-7213</p> <p>Valor ofertado: R\$ 210.000,00</p>
---	---

ELEMENTO 2:

	<p>Endereço: Rua Ribeirão Preto, Cód TE1143 – Vila Elisa – Ribeirão Preto/SP</p> <p>Área: 340m²</p> <p>Contato: Sordi Empreendimentos Imob.</p> <p>Telefone: (16) 3911-9970</p> <p>Valor ofertado: R\$ 100.000,00</p>
---	--

ELEMENTO 3:

	<p>Endereço: Rua Áustria, Cód TE0172 – Vila Elisa – Ribeirão Preto/SP</p> <p>Área: 680 m²</p> <p>Contato: Classic Assessoria Imobiliária</p> <p>Telefone: (16) 99101-1003</p> <p>Valor ofertado: R\$ 240.000,00</p>
---	--

ELEMENTO 4:



Endereço: Rua São Carlos, Cód TE0057 -
Pq. Industrial Tanquinho – Ribeirão
Preto/SP

Área: 340 m²

Contato: A Terraço Serviços Adm. Ltda.

Telefone: (16) 3234-4525

Valor ofertado: R\$ 120.000,00

ELEMENTO 5:



Endereço: Vila Elisa, Cód 1712 – Ribeirão
Preto/SP

Área: 340m²

Contato: Aliança Imóveis

Telefone: (16) 3234-9000

Valor ofertado: R\$ 128.000,00

Memória de Cálculo:

Cálculo do Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²):

	A terreno	A. Homog.	Índice F/L	Valor total (R\$)	V. Unitário (R\$/m²)	Fo	Unitário Partida	Fa	Ftr.	V. Unitários homogeneizados
AVALIANDO	262,5	262,5	100	-	-	-	-	-	-	-
ELEM. 1	450	450	100	R\$ 210.000,00	R\$ 466,67	0,9	R\$ 420,00	60,58	0,00	R\$ 480,58
ELEM. 2	340	340	90	R\$ 100.000,00	R\$ 294,12	0,9	R\$ 264,71	17,69	29,41176	R\$ 311,80
ELEM. 3	680	680	100	R\$ 240.000,00	R\$ 352,94	0,9	R\$ 317,65	85,34	0	R\$ 402,99
ELEM. 4	340	340	100	R\$ 120.000,00	R\$ 352,94	0,9	R\$ 317,65	21,22	0	R\$ 338,87
ELEM. 5	340	340	100	R\$ 128.000,00	R\$ 376,47	0,9	R\$ 338,82	22,64	0	R\$ 361,46

Tabela resumo dos valores unitários homogeneizados:

TABELA RESUMO DOS UNITÁRIOS HOMOGENIZADOS				
Elemento No	Área Homog.	Unitário Part.	Unitário Final	Verificação Amostra
1	450	420,00	R\$ 480,58	480,58
2	340	264,71	R\$ 311,80	311,80
3	680	317,65	R\$ 402,99	402,99
4	340	317,65	R\$ 338,87	338,87
5	340	338,82	R\$ 361,46	361,46

Resultado Preliminar da Pesquisa

Média Aritmética	379,14
Desvio Padrão	65,818431
Coef. de Variação	17%
Limite inferior	265,40
Limite superior	492,88

Resultado Final após saneamento da Pesquisa:

Média Saneada:	379,14
Desvio Padrão	65,818431
Coef. de Variação	17%

Vu = R\$ 379,14 /m²

Sendo assim, o valor de mercado, é calculado através da seguinte equação:

Valor do Imóvel = Vu homogeneizado x Área homogeneizada do imóvel avaliando

Valor do Imóvel = R\$ 379,14 x 262,5m²

∴ Valor do Imóvel = R\$ 99.524,25, ou, em números redondos, R\$ 100.000,00

ANEXO III – CONSULTA DO VALOR VENAL



Secretaria da Fazenda

Consulta de Valor Venal

Consulta de Valor Venal - TERRENO

Cadastro: 108633

Endereço: RUA DR ALFIO PIZANI , Nº 0

Lote: 23

Loteamento: PQ INDUSTRIAL TANQUINHO

Terreno

Área	Folha / Parâmetro / Quadra / Face	Valor Venal (R\$)
262,50	421 / 52 / 59 / 1	53.933,25

Prédio

Valor Venal do Imóvel: R\$ 53.933,25

Este imóvel possui débito.

← Voltar