

Solicitante/Contratante: Invista Crédito e Investimento S.A

Carlos Rosell Nanin Villanueva, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia, sob o nº 5060940313, vem mui respeitosamente apresentar às conclusões de seu trabalho, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- Os valores apurados neste trabalho, são baseados em uma avaliação feita remotamente, por meio de imagens via satélite e amostras de mercado obtida nos portais imobiliários, portanto, sem a presença física deste subscritor no local.

O presente estudo tem por objetivo determinar o “ valor de venda” e o “ valor de liquidação forçada” correspondente ao imóvel abaixo descrito:

MATRICULA No.	86.378
TIPOLOGIA	CASAS
ENDEREÇO	RUA JERONIMO ERNESTO BARRICHELLO, 613
BAIRRO	JARDIM SÃO CRISTOVÃO
MUNICÍPIO	RIO DAS PEDRAS
ESTADO	SÃO PAULO
ÁREA CONSTRUÍDA (m2)	135,00
ANO CONSTRUÇÃO	2008
ÁREA DE TERRENO (m2)	540,00
NOTA	Na citada matricula, consta a área construída de 135,00 m2, <u>entretanto</u> , na certidão de dados cadastrais emitida pela prefeitura do município, tem-se a área construída 301,68 m2, correspondente a uma outra edificação existente e construção de uma piscina, as quais não foram averbadas na matricula. Para o efeito deste trabalho, iremos considerar a área construída da certidão de dados cadastrais, dos quais debitaremos o percentual de 6% correspondente aos gastos para a regularização do imóvel.
No. cadastro Prefeitura	4155

Dados da MatrículaIDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: **TERRENO** com frente para a Rua Jeronimo Ernesto Barrichello, compreendendo os lotes **526 e 528**, da quadra **25**, do loteamento "Jardim São Cristovão - 2ª. Etapa", do Município de Rio das Pedras, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

TERRENO com frente para a Rua Jeronimo Ernesto Barrichello, medindo vinte metros de frente, com igual medida nos fundos; por vinte e sete metros, de frente aos fundos, de ambos os lados - **20,00 x 27,00 m** - com área de **540,00 m²**, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com os lotes 524 (M-25.183), 523 (M-25.182) e parte do lote 522 (M-25.181); do lado esquerdo com o lote 530 (M-80.583); e, nos fundos, com os lotes 525 (M-85.467 e 85.468) e 527 (M-25.186); localizado à **27,00 metros** pelos fundos da Rua Pedro Cezarim, e, a **18,00 metros** do início da curvatura da Rua Jeronimo Ernesto Barrichello com a Rua Pedro Cezarim, na quadra formada pelas Ruas Jeronimo Ernesto Barrichello, Holanda Cibim, Aradesco Bianchim e Pedro Cezarim.

AV-2/86378:- Protocolo nº. 128.483 de 10/04/2008.

CONSTRUÇÃO - Pelo requerimento datado de 27/03/2008, firmado em Rio das Pedras/SP, e de conformidade com o "Visto de Conclusão" de nº. 007/2008 (processo nº. 037/2008 de 27/02/2008), expedido em 28/02/2008, pelo órgão competente do Município de Rio das Pedras/SP, é lavrada a presente averbação para ficar constando que, no terreno objeto desta matrícula foi construído um prédio residencial (edícula), que recebeu o nº. **613 da Rua Jeronimo Ernesto Barrichello**, com área construída de **135,00 m²**, a qual foi atribuído o valor de R\$ 200.000,00. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal, sob nº. 036902008-21029040, datada de 14/03/2008, válida até 10/09/2008. Piracicaba/SP, 12 de maio de 2008. As escreventes autorizadas:

Antonia Tabai Alves

(Antonia Tabai Alves) e

Izaura Tabai Rodrigues de Moraes

(Izaura Tabai Rodrigues de Moraes).

Dados da Certidão – Prefeitura de Rio das Pedras



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DAS PEDRAS

SETOR DE TRIBUTAÇÃO

LADEIRA JOSE LEITE DE NEGREIROS, 10 - CENTRO

CNPJ: 44.826.840/0001-83

Ficha Cadastral Exercício: 2025

Data de Emissão: 22/03/2025 12:40

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000004155

Inscrição: 0120440091001

Setor:

Quadra: 25

Lote: 526-528

Unidade:

Seção:

Face: 03 - Ambos

Cobrança: NORMAL

Período: 9999

Lei:

Alteração: 14/02/2025

Cadastro:

Valor Venal: 193018,80

Proprietário

Nome: RODRIGO EDUARDO JORGE

CPF/CNPJ: 345.029.878-08

RG/Inscrição: 32.573.208-5

Compromissário e/ou Co-responsável

Nome: RODRIGO EDUARDO JORGE

CPF/CNPJ: 345.029.878-08

RG/Inscrição: 32.573.208-5

Endereço do Imóvel

Logradouro: RUA - JERONIMO ERNESTO BARRICHELO, 613

Bairro: LOTEAMENTO JARDIM SAO CRISTOVAO II

CEP: 13395-024

Loteamento:

Complemento:

Endereço de Correspondência

Logradouro:

Bairro:

CEP: 13390-000

Cidade: RIO DAS PEDRAS

UF: SP

Complemento:

Características do Terreno

Área do Terreno: 540,00

Valor Venal: 31.803,25

Profundidade:

Testada: 20,00

Lad. Esquerdo:

Lad. Direito:

Zoneamento: VERMELHO

Fração Ideal: 1,00

Característica

Desdobro

Característica

Desdobro

Característica

Desdobro

0002 - PEDOLOGIA

0001 - SECO

0003 - SITUAÇÃO

0003 - FRENTE

0004 - TOPOGRAFIA

0001 - PLANO

0005 - UTILIZAÇÃO

0001 - RESIDENCIAL

Características da Edificação

Área Edificada: 301,66

Valor Venal: 161.215,55

Data de Construção:

Área Edif. Total: 301,66

Tipo Edificação: BOA

Característica

Desdobro

Característica

Desdobro

Característica

Desdobro

0001 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

0001 - BOA

Vista Frontal



Vista Aérea

Segundo a norma NBR 14.653, por definição, o termo “ valor de venda ”, refere-se a quantia mais provável pela qual se negocia um bem, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam por qualquer circunstância, forçados a comercializá-lo ou adquiri-lo.

O “ valor de liquidação forçada ” de acordo com a citada norma é o valor a ser adotado para uma situação de venda compulsória do Bem, fixando-se a taxa de 70% (setenta por cento) do valor de venda, como o valor de liquidação.

QUADRO RESUMO DO VALOR APURADO

Base: março/2025

valor de Venda	R\$ 1.014.735,52
valor de liquidação forçada	R\$ 710.314,87

1– Considerações Técnicas do Presente Trabalho:

1.1.1 - Com o intuito de obter-se o “valor de mercado” do imóvel avaliando serão adotadas as atuais metodologias técnicas, ditadas pela norma brasileira da ABNT (Associação Brasileira das Normas Técnicas), as quais passamos a citá-las:

a) NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).

b) NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).

c) Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2019). (Instituto brasileiro de avaliações e perícias de engenharia).

d) NBR 12721 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios.

1.1.2- De acordo com a NBR 14.653, por definição, o termo “valor de mercado”, refere-se a quantia mais provável pela qual se negocia um bem, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam por qualquer circunstância, forçados a comercializá-lo ou adquiri-lo.

1.1.3 - Em uma avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

- *Método Direto: método que define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.*

- *Métodos Indiretos: métodos que definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.*

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

- O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode-se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital

gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.

- O método Evolutivo deverá ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão. O método Evolutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo -se o valor do terreno nu.

1.1.4- Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos serão feitos por Tratamento por Fatores ou por Tratamento Científico, em conformidade com os itens 8.2.1.4.2 e 8.2.1.4.3 da NBR 14.653-3 .

2 - Características Gerais do Imóvel Avaliando

- Quanto a Microrregião

Trata-se de caracterizar o imóvel avaliando em relação ao seu entorno:

- 2.1 - Tipos de Via (principal e secundária);
- 2.2 - Acessibilidades do Imóvel no Contexto Urbano;
- 2.3 - Melhoramentos públicos Existentes (pavimentação, energia elétrica, etc.);

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	-
Comércio:	☒	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	-
Rede Bancária:	☒	☐	☐	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	☒	☐	☐	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	☒	☐	☐	Arborização:	Sim		
Segurança:	☒	☐	☐	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	☒	☐	☐	Gás Canalizado:	Sim		

2.1 – Vista da via de acesso ao Imóvel Avaliando

Via Pública

Rua Jerônimo Ernesto Barrichello

Vista da via nos dois sentidos



3 – Avaliação

De acordo com o tópico “– Considerações Técnicas para a Elaboração do Presente Estudo”, este trabalho será elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos.

3.1 – Definição do Padrão Construtivo da Unidade

Consideramos que está se enquadra na Classe -“Residencial” - Padrão Médio, que de acordo com a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva- 2019, publicada pelo IBAPE/SP apresentam as seguintes características:

Definição – IBAPE

2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

3.2 – Coleta de Dados Imobiliários

Os dados de mercado (ou ofertas imobiliárias) coletadas, visaram obter uma amostra representativa para caracterizar o comportamento do mercado, portanto, foram coletadas () ofertas localizadas na região onde se insere o bem avaliando.

3.3 - Cálculo do Preço da Unidade Avalianda

No presente caso, adotaremos o Método Evolutivo onde o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado multiplicado pelo fator de comercialização (adotado $FC=1$), ou seja:

$$VI = (VT + CB) . FC$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização=1

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. A aplicação deste método exige que:

a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação (adotado FC=01)

Conforme as menções já feitas neste texto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO:

o fator de depreciação será calculado pelas formulas a seguir:

$foc = R + K * (1 - R)$; onde :

foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação.

R = valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução.

K= coeficiente Ross-Heidecke.

Cálculo do coeficiente de Ross-Heidecke

$K = (1 - Ec) * \{1 - [IE/IR + (IE/IR)^2]/2\}$; onde :

K=coeficiente de Ross-Heidecke

Ec= depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem.

IE= idade da edificação a época da sua avaliação, definida em anos. (36 anos – matrícula)

IR=vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia construtiva.

adotado

E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
---	---------------------------------	-------	---

el	EC%	IE	IR	R	K	foc
imovel avaliando	0,181	17	70	0,2	0,695398	0,756318

3.4 – Formulações Adotadas

De acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (2011), o valor unitário de cada amostra após a homogeneização é definido pela Equação:

Onde:

Vuh = valor unitário homogeneizado (após ajuste por fatores);

Vo = valor de oferta (ou preço observado);

Ff= fator fonte

F1, F2, F3, ...Fn = fatores de homogeneização

Os fatores descritos a seguir, referem-se à situação paradigma, atribuídas ao imóvel avaliando, admitindo-se que não são correlacionadas, devendo serem aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

Segue a pesquisa de dados e os valores de cálculo

Pesquisa Imobiliária

ELEMENTOS IMOBILIÁRIOS			FICHA		1
data da pesquisa			oferta		X
terreno			X	edificio	
informação			imobiliaria junqueira		contato
link			https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-iardim-sao-cristovao-i-bairros-rio-das-pedras-270m2-id-2739742487/		
valor oferta			R\$ 170.000,00	fator elasticidade da oferta	
				R\$ 153.000,00	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO DA OFERTA :					
endereço:			no.		
bairro			jardim são cristovao I		
setor			quadra		
i fiscal					
DADOS CONSTRUTIVOS			DADOS TERRENO		
área constr			m2	área terreno (m2)	
				270	
dormit			testada (m)		
wc			profundidade(m)		
suite					
garagens					
			coef aprov costr		
padrão constr			tx de ocupação		
BDI			coef aprov		
idade			anos	max aprov	
conservação			regular		
					
6 fotos Mapa			Compartilhar Favoritar		
Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Rio das Pedras / Jardim Sao Cristovao I					
Venda					
R\$ 170.000					
Condomínio isento IPTU R\$ 491					
270 m²					

ELEMENTOS IMOBILIÁRIOS			FICHA	2
data da pesquisa			oferta	X
terreno	X	edificio		
informação			imobiliaria junqueira	
link				
https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-jardim-sao-cristovao-137m2-venda-RS108000-id-2634444568/				
			fator elasticidade da oferta	
valor oferta	R\$ 108.000,00		R\$ 97.200,00	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO DA OFERTA :				
endereço:			no.	
bairro	jardim são cristovão			
setor			quadra	
i fiscal				
DADOS CONSTRUTIVOS			DADOS TERRENO	
área constr		m2	área terreno (m2)	135
dormit			testada (m)	
wc			profundidade (m2)	
suite				
garagens				
			COEF MAX APROVEITAMENTO	
padrão constr			tx de ocupação	
BDI			coef aprov	
idade	anos		max aprov	#DIV/0!
conservação	regular			
5 x 27= 135m² 5 x 27= 135m² 3 fotos Mapa				
Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Rio das Pedras / Jardim Sao Cristovao II Venda R\$ 108.000 Condominio isento IPTU R\$ 490 137 m² Compartilhar Favoritar				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2025 às 17:15, sob o número WJMJ25407083019. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1157496-66.2023.8.26.0100 e código FxAlKp3j.

ELEMENTOS IMOBILIÁRIOS			FICHA		4
data da pesquisa			oferta		X
terreno			contato	Paulo	
informação			bela provincia negocios imobiliarios		
link			https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-cristovao-ii--270m2-venda-RS229000-id-2780174642/		
valor oferta			R\$ 229.000,00		R\$ 206.100,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO DA OFERTA :					
endereço:			no.		
bairro					
setor			quadra		
i fiscal					
DADOS CONSTRUTIVOS			DADOS TERRENO		
área constr			área terreno (m2)		270
dormit			testada (m2)		
wc			profundidade (m2)		
suite					
garagens					
padrão constr			COEF MAX APROVEITAMENTO		
BDI			tx de ocupação		
idade			coef aprov		
conservação			max aprov		#DIV/0!
anos					
entre nova e regular					
					
Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Rio das Pedras / Jardim Sao Cristovao II / Rua Jerônimo Ernesto Barrichello Venda R\$ 229.000 Condominio isento IPTU R\$ 100 270 m² Endereço: Rua Jerônimo Ernesto Barrichello, 450 - Jardim Sao Cristovao II, Rio das Pedras - SP					

homogeneização por tratamento de fatores							
valor das construções							
elementos	area construida	foc	CUB	BDI	valor constr	valor oferta	valor terreno
1	0	1			R\$ 0,00	R\$ 153.000,00	R\$ 153.000,00
2	0	1			R\$ 0,00	R\$ 97.200,00	R\$ 97.200,00
3	0	1			R\$ 0,00	R\$ 193.500,00	R\$ 193.500,00
4	0	1			R\$ 0,00	R\$ 206.100,00	R\$ 206.100,00

Dados Amostrais			
elementos	valor terreno	area terreno=F	valor m2
1	R\$ 153.000,00	270	R\$ 566,67
2	R\$ 97.200,00	135	R\$ 720,00
3	R\$ 193.500,00	270	R\$ 716,67
4	R\$ 206.100,00	270	R\$ 763,33
		media	691,666667
		media sup	899,166667
		media inf	484,166667

valor unitário / m2	R\$ 691,67
---------------------	------------

S= área do terreno	540,00
q= valor unitário	R\$ 691,67

valor terreno	R\$ 373.500,00
---------------	----------------

Valor Construção	
area construida	301,66
foc	0,756318286
CUB	2.448,39
BDI	1,2212
Valor Construção	R\$ 682.165,45
debito 6% regularização	R\$ 641.235,52

Valor Imóvel	
Valor Terreno	R\$ 373.500,00
Valor Construção	R\$ 641.235,52
VI=	R\$ 1.014.735,52
Valor Liquidação	R\$ 710.314,87