

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 da

MATRICULA No.	10.017
TIPOLOGIA	CASAS
ENDEREÇO	RUA PREFEITO JOÃO BATISTA AGUIAR, 308
BAIRRO	JARDIM SÃO CRISTOVÃO
MUNICÍPIO	RIO DAS PEDRAS
ESTADO	SÃO PAULO
ÁREA CONSTRUÍDA (m2)	196,45
ANO CONSTRUÇÃO	1989
ÁREA DE TERRENO (m2)	270,00

Dados da Matricula

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 10017	DATA: 07 de março de 1 978	Ficha: -01-
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno da Rua B, em Rio das Pedras, compreendendo o - lote nº 3 da quadra 28, do Jardim São Cristovão, medindo dez metros de frente, igual medida nos fundos, por vinte e sete metros da frente aos fundos, de ambos os lados - 10,00 x 27,00 m -, com a área de 270,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o lote nº 2, de outro lado com o lote nº 4, e nos fundos com os lotes nºs 6 e 24, todos da mesma quadra nº 28, que é delimitada pelas ruas: B, D, L e M. TRANSCRIÇÃO: 33 431 (Lot. 8/63). PROPRIETÁRIOS: USINÁ BOM JESÚS S/A AÇÚCAR E ÁLCOOL (CGC 56.563.810/0001-00), e USINA SANTA HELENA S/A AÇÚCAR E ÁLCOOL (CGC 56.563.711/0001-29), com sede em Rio das Pedras. Piracicaba, 07 de março de 1 978. O Oficial maior, <i>[assinatura]</i> (Maria Luíza Teixeira de Almeida). Protocolado e Microfilmado sob nº 30 218			

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 10017	Ficha: -01- (verso)
AV-04 - AVERBAÇÃO - AV-04/10017 - Procede-se esta averbação para constar que foi apresentada a Certidão negativa de débito CND, série B, nº 080857, fornecida pelo IAPAS em 02/06/1989, referente ao prédio nº 308 da Rua João Batista de Aguiar, com a área construída de 196,45 m2., que fica arquivado em microfilme neste Cartório. Piracicaba, 29 de junho de 1989. A escrevente autorizada, <i>Alcides</i>. Protocolado e Microfilmado sob nº 4010.		

Vista Frontal



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\$ 481.301,60
valor de liquidação forçada	R\$ 336.911,12

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 Prefeito João Batista Aguiar

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

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



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:

$$foc = R + K \cdot (1 - R); \quad \text{onde :}$$

foc = fator de adequação ao obsolescimento 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

$$K = (1 - E_c) \cdot \{1 - [IE/IR + (IE/IR)^2]/2\}; \quad \text{onde :}$$

K=coeficiente de Ross-Heidecke

E_c= 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.
---	---------------------------------	-------	---

eI	EC%	IE	IR	R	K	foc
imovel avaliando	0,181	36	70	0,2	0,500091	0,600073

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 constr		
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					

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 eqqTsAJM.

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 eqqTsAJM.

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	270,00
q= valor unitário	R\$ 691,67

valor terreno	R\$ 186.750,00
valor liquidação	R\$ 130.725,00

Valor Construção	
area construida	196,45
foc	0,600073143
CUB	2.046,06
BDI	1,2212
Valor Construção	R\$ 294.551,60

Valor Imóvel	
Valor Terreno	R\$ 186.750,00
Valor Construção	R\$ 294.551,60
VI=	R\$ 481.301,60
Valor Liquidação	R\$ 336.911,12