

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE AMERICANA/SP**

Processo nº 1004.589.68.8.26.0019

“VALOR SUGERIDO = R\$ 130.500,00

Ricardo José Antunes de Vasconcellos, CRECI 49.182, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real do bem imóvel determinado no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência bem como os estudos que dão suporte aos valores concluídos.

IMÓVEL – Apartamento número 303 Bloco 51 - do Condomínio Parque Asteca , à Rua Angelo Ortolan, 150 – Chácara Machadinho Americana – SP – com área útil de 46,95 m2 de área útil, devidamente descrito e caracterizado na Matrícula de número 112.338 junto ao CRI de Americana -SP. Possui 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e garagem. Não possui nenhum tipo de benfeitoria.

VISTORIA

Na data de 19 de outubro de 2018, 9:00 hs, e ingressei no imóvel com ajuda de um chaveiro providenciado pelo exequente, efetuei inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados nas avaliações dos imóveis.

A visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranqüila, sem mais alguma ocorrência a ser relatada.

ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial venda – Publicado 04/01/2018

Índice FipeZap registra nova estabilidade nos preços de venda residenciais

Variação média dos preços de venda foi de -0,02% no mês. Nos últimos 12 meses, queda nominal é de 0,70%

O **Índice FipeZap** – que acompanha o preço de venda de imóveis residenciais em 20 cidades brasileiras – encerrou o mês de março com nova estabilidade (-0,02%).

Considerando-se a inflação esperada* de 0,15% para março, segundo o Boletim Focus do Banco Central, o **Índice FipeZap** encerrou o terceiro mês de 2018 com queda real no preço de venda de imóveis residenciais (-0,17%).

Com base nos três primeiros meses de relativa estabilidade nos preços nominais, o **Índice FipeZap** acumula queda real de 0,84% em 2018. O comportamento dos preços residenciais em março de 2018 não foi homogêneo entre as cidades monitoradas pelo **Índice FipeZap**.

Avaliadas individualmente, 9 das 20 cidades pesquisadas apresentaram queda nominal no preço médio, com destaque para Distrito Federal (-0,47%), Goiânia (-0,28%) e Rio de Janeiro (-0,26%). Já entre as 11 cidades que registraram aumento de preço no período, as maiores variações foram observadas em Vila Velha (+0,55%), São Caetano do Sul (+0,45%) e Florianópolis (+0,30%).

Considerando os últimos 12 meses, o **Índice FipeZap** aponta recuo (-0,70%) no preço médio dos imóveis residenciais. Nesse intervalo de tempo, 8 das 20 cidades pesquisadas acumulam queda nominal no preço de venda, destacando-se: Rio de Janeiro (-4,91%), Distrito Federal (-3,22%) e Niterói (-2,18%).

Por outro lado, entre as cidades que acumulam alta no preço médio de venda, apenas em Florianópolis (+5,30%) a variação observada supera a inflação acumulada no período (+2,74%). Com o resultado, o preço médio de venda de imóveis residenciais nas 20 cidades analisadas acumula queda real de 3,35% nos últimos 12 meses.

Em março de 2018, o valor médio de venda dos imóveis residenciais nas 20 cidades monitoradas foi de R\$ 7.547/m². Rio de Janeiro se manteve

como a cidade com o m² mais caro do país (R\$ 9.661/m²), seguida por São Paulo (R\$ 8.718/m²) e Distrito Federal (R\$ 7.777/m²). Já as cidades com menor valor médio por m² foram Contagem (R\$ 3.506/m²), Goiânia (R\$ 4.102/m²) e Vila Velha (R\$ 4.700/m²).

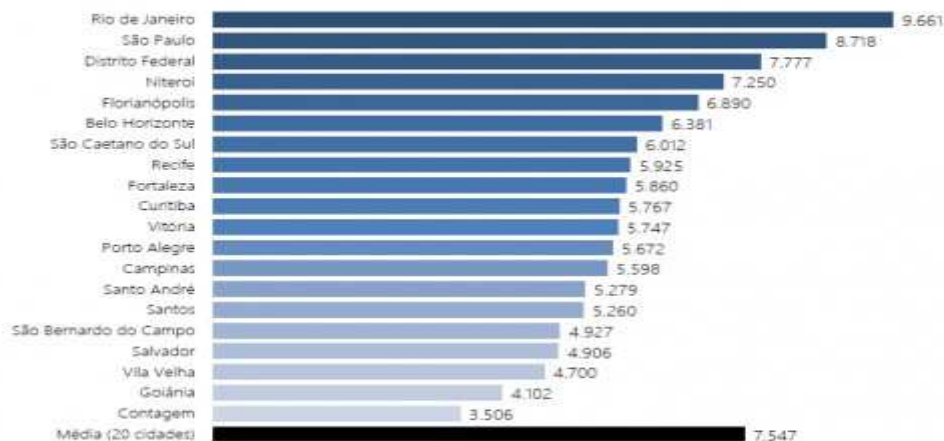
Nota (*): informações do Boletim Focus do Banco Central. A variação real efetiva será conhecida apenas após a divulgação do IPCA/IBGE de março/2018.



Preço médio anunciado

VENDA (R\$/m²) em Março/2018

fipezap



Fonte: FipeZap

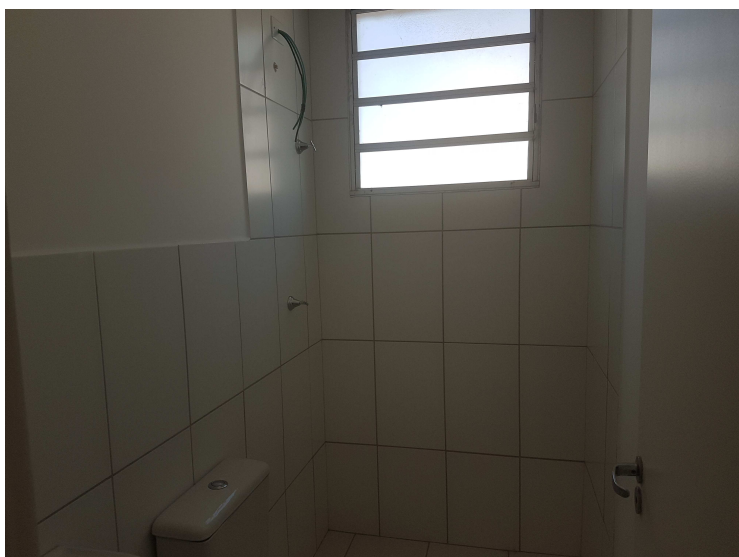
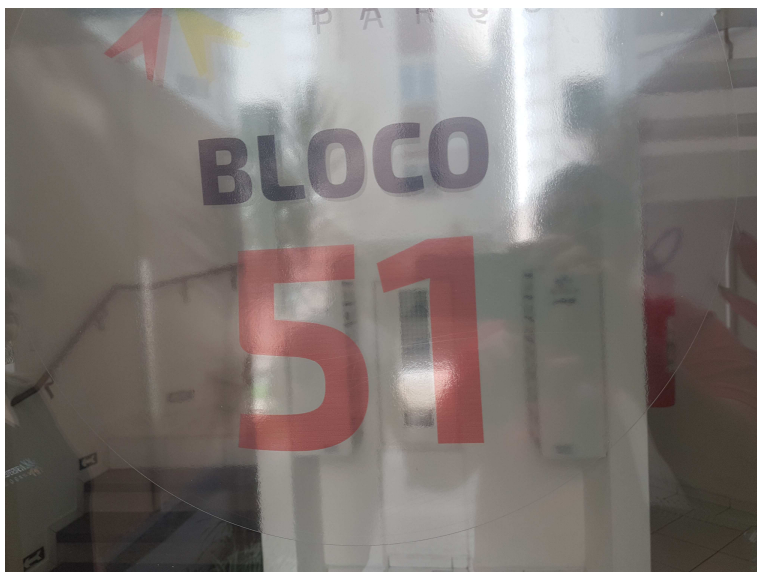
(fonte: agenteimóvel.com.br)

Vista do imóvel por meio do google earth:



IMÓVEL AVALIANDO





CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

Adotado o “**Método direto comparativo de dados de mercado**”, que se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtém-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento. Fonte NBR – 14653 da ABNT

Foram utilizadas imagens dos sites de imobiliárias para ilustrar e, para possível busca e conferência dos imóveis. Os códigos dos anúncios constam em cada imagem e os imóveis foram conferidos.

Devido ao fato de todos os imóveis utilizados como comparativos situarem próximos, foram aplicados apenas os fatores descritos abaixo para maior convicção e exatidão desta avaliação.

Não há necessidade de outras comparações.

- **Fator de oferta ou fonte (Fo):** Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8.
- **Fator de padrão de acabamento (Fd):** É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis. Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem importância relativa no caso de escritórios e pouca importância no caso de lojas.

Abaixo alguns imóveis comparados no que tange ao valor do imóvel.

Elemento 01 – com benfeitoria

Apartamento 02 dormitórios Parque Asteca ótima localização R\$ 169.999,00

Anúncio de Empresa | Inserido em: 6 Novembro às 15:47



R\$ 169.999

ODAIR SILVEIRA

22 anúncios na loja



Iniciar chat

Mais anúncios desse vendedor



Excelente Casa 02 dormitórios /
suite no Jd. Boer 2, R\$
R\$ 260.000



Lindíssima Casa 03 dormitórios
com suite no Terra America fino
R\$ 420.000

Elemento 02 – equipado

[Buscar](#)
[Ajuda](#)
[Meus Anúncios](#)
[Lojas](#)
[Chat](#)
[Minha conta](#)
[Inserir anúncio](#)

Habitarte 2 - Brooklin
 Apartamentos com 2 ou 3 suítes e 2 ou 3 vagas no Brooklin.
 [ABRIR](#)

SP » Grande Campinas » Venda » Apartamentos » Americana » Lt Ind Machadinho

Apartamento residencial à venda, Loteamento Industrial Machadinho, Americana - Parque Aste

Anúncio de Empresa | Inserido em: 24 Outubro às 12:38

Denis
(19) ... ver número

Iniciar chat

Dicas de Segurança

- Evite pagar adiantado
- Desconfie de anúncios não realistas

Favoritos Denunciar Compartilhar

★ 🔊 📱

Elemento 03 -Terreo, sem benfeitoria

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-residencial-a-venda-loteamento-industrial-2931401996.html?utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&u



Apartamento · 46m² · 2 Quartos

Publicado há 5 dias

Apartamento Residencial à Venda, Loteamento Industrial Machadinho, Americana - Parque Asteca

Apartamento térreo no Parque Asteca construtora MRV o imóvel tem acabamento em piso cerâmica e azulejo, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e garagem para um carro. A localização é muito boa, a cinco minutos do centro. Aceita financiamento! - 12/11/2018

Venda	R\$ 140.000
	Simular financiamento
Condomínio	R\$ 253
IPTU	R\$

Contate o anunciante

 **LUCIANA BEPE**

Elemento 04 – Com benfeitoria

Apartamento à Venda por R\$ 180.000,00



R\$180.000

Trafego Imoveis Há Mais de 30 dias

2 Quartos	1 Banheiros	50 m ² Superfície
-----------	-------------	------------------------------

Anúncios similares

	Casa de 2 quartos, 50m ² ... Rua K, Petrópolis - Sant...
	Apartmento de 2 quart... Ponto Próximo: Torre Efi...
	Apartmento de 2 quart... Ponto Próximo: Colégio ...

Descrição

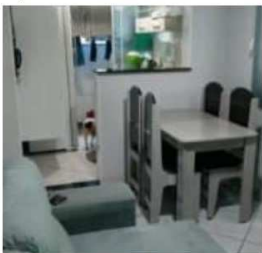
Apartamento todo planejado no Cond. Parque Asteca! Apartamento com todo o conforto dos apartamentos juntamente com a diversão que a área de lazer oferece com espaço gourmet, salão

Avisar no caso de anúncios similares

Também lhe recomendamos estes critérios

Elemento 05 com benfeitoria

Apartamento à Venda por R\$ 170.000,00



R\$170.000

Trafego Imoveis Há 26 dias

2 Quartos	1 Banheiros	45 m ² Superfície
-----------	-------------	------------------------------

Anúncios similares

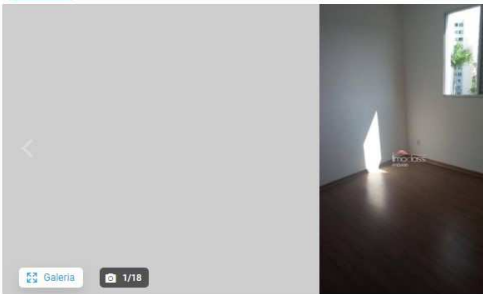
	Apartmento para venda... São José dos Campos, ...
	Apartmento de 2 quart... Ponto Próximo: Una - C...
	Apartmento de 2 quart... Ponto Próximo: Padaria ...

Descrição

Avisar no caso de anúncios similares

Também lhe recomendamos estes critérios

Elemento 06 – com acabamento parcial



Apartamento · 50m2 · 2 Quartos · 1 Vaga

Publicado há 159 dias

Apartamento Residencial à Venda, Loteamento Industrial Machadinho, Americana.

Apartamento a venda no Parque Asteca, com uma área útil de 50 metros² este imóvel conta com dois dormitórios, uma sala e um banheiro. tem piso frio e de madeira, a garagem tem uma vaga coberta e se encontra desocupado. O condomínio oferece a seus moradores área de lazer, quadras, biblioteca, portaria 24 horas e playground.

Não financia e não aceita permuta.

Venda	R\$ 165.000
Condomínio	R\$ 240
IPTU	R\$ 354

Contate o anunciante

Imobclass LUCIANA BEPE
Atendimento Online

Pelo fato de que o empreendimento Asteca ser muito adensado, somado com a estagnação imobiliária e alto número de ofertas, resulta em uma unidade de baixa liquidez pela alta competitividade.

Das ofertas apontadas, as que possuem benfeitorias, orbitam seus preços na grandeza de R\$ 170.000,00.

No elemento comparativo 04, a unidade está na grandeza de R\$ 140.000,00 – sem benfeitorias como o imóvel avaliando – andar térreo.

O imóvel em questão, é 3º andar e sem benfeitorias.

Nesta seara, concluo:

Valor R\$ 145.000,00 x 0,90 (Fator de venda a vista), perfaz :

R\$ 130.500,00 (Cento e trinta mil e quinhentos reais)

P.E. Deferimento

Americana, 11 de Novembro de 2018.

Ricardo Vasconcellos -CRECI 49.182

