

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP

Processo Digital nº: 1022311-37.2015.8.26.0100

Classe: Ação de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação –
Sistema Financeiro da Habitação

Exequente: Itaú Unibanco S.A.

Executado: Paulo Cesar de Assis

STELLA MARYS DELLA FLORA, perita judicial
qualificada nos autos, vem, respeitosamente, à presença de V. Exª,
apresentar os resultados de seus estudos e trabalhos técnicos através do
presente:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

PRELIMINARES

O presente laudo tem por objetivo aferir o **valor de venda do imóvel situado na Rua Gilberto de Moraes, nº 393, em Embu-Guaçu/SP** (matrícula nº 92.086 do Cartório de Registros de Imóveis de Itapequerica da Serra), consoante determinado às fls. 306/307 dos autos.

RESUMO PROCESSUAL

Trata-se de uma Ação de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação movida em 23 de fevereiro de 2015 por Itaú Unibanco S.A. em face de Paulo Cesar de Assis.

Pelo “Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia Hipotecária e outras avenças”, assinado em 22/07/2002, o executado adquiriu o imóvel descrito e caracterizado na matrícula nº 92.086, do Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra, por meio de financiamento junto ao Exequirente.

- **Exequirente**

O Exequirente alega que o Executado deu em garantia ao financiamento o imóvel adquirido (matrícula nº 92.086) e que o executado se encontra inadimplente ao pagamento das prestações de seu financiamento. Com isso, requer a penhora do imóvel: “*Um prédio residencial à Rua Gilberto de Moraes nº 393, matrícula nº 92.086 do Cartório de Registros de Imóveis de Itapequerica da Serra.*” (fl. 3).

O Exequirente apresentou documentos às fls. 21/73 e 260/263 dos autos, valendo destacar:

< Instrumento Particular de Venda e Compra firmado entre as partes;

< matrícula do imóvel, nº 92.086, do Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra;

< extrato da situação financeira do financiamento.

- **Executado**

O Executado foi citado no processo de forma ficta, sendo representado pelos advogados componentes dos quadros do "Centro de Atendimento Jurídico Dom Orione" (Curadoria Especial). Assim sendo, consta na contestação que *"por se tratar de CURADORIA ESPECIAL, no qual, frente à ausência de maiores elementos e informações acerca dos fatos que envolvem o objeto da presente demanda bem como os curadores não possuírem instrumento de mandato ou dados relevantes a respeito do executado ausente citado de forma ficta, informa-se que não será apresentado os embargos e que se aguardará vistas para análise dos atos subsequentes, notadamente para estudo de cabimento de outras medidas."*

- **Decisão Judicial**

Deferida a Prova Pericial do processo em epígrafe, foi a infra-assinada honrada, às fls. 306/307 dos autos, com a sua nomeação para efetuar a perícia, com o objetivo de apurar o valor de venda do imóvel objeto da ação.

- **Indicação de quesitos e assistentes técnicos**

Não foram apresentados quesitos e indicados assistentes técnicos pelas partes.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente Laudo Pericial seguiu os seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O imóvel objeto foi vistoriado pessoalmente pela infra-assinada;
- ✓ A infra-assinada não possui no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem objeto desta perícia;
- ✓ As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamento de dados efetuado pela infra-assinada, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ela prestadas por terceiros;
- ✓ O Laudo foi elaborado em observância dos postulados constantes nos Códigos de Ética Profissional do Confea (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia), bem como do Instituto de Engenharia.

DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

Consoante os procedimentos técnicos preconizados para as avaliações do gênero, foram adotadas as seguintes medidas:

- a) Estudos e considerações técnicas conceituais em virtude do objetivo da avaliação;
- b) Vistoria do imóvel avaliando e seu entorno;
- c) Seleção das metodologias apropriadas e dos elementos técnicos de mercado;
- d) Elaboração dos cálculos avaliatórios do valor do imóvel avaliando;

- e) Coordenação de todos os dados técnicos apurados, elaboração das considerações finais e conclusões;
- f) Redação do presente Laudo.

/././././././././././././././././

LEVANTAMENTO DE DADOS

A vistoria no imóvel avaliando foi realizada no dia 21 de agosto de 2023, consoante petição juntada aos autos (fls. 367/368). O Executado encontrava-se no imóvel e possibilitou o acesso da infra-assinada.

Durante a vistoria foram realizados registros fotográficos das áreas externas e internas do imóvel avaliando.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado em região arborizada e com topografia acidentada, denominado loteamento Parque Nova Cipó, cujo acesso principal de veículos é realizado pela Estrada Municipal Henrique Schunck.



Imagem 01: Entrada do Parque Nova Cipó
(fonte: Google Maps)

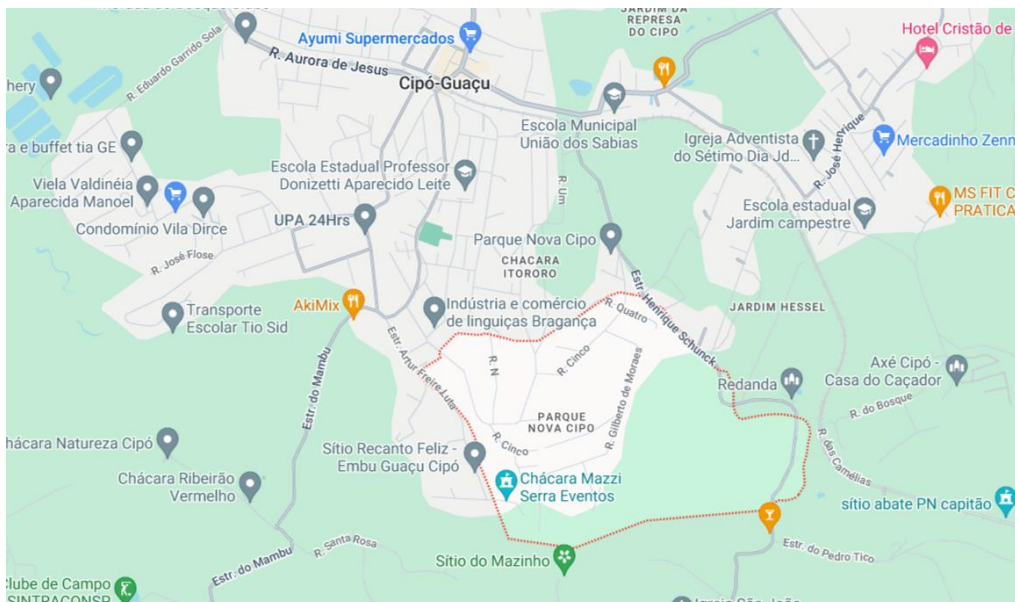


Imagem 02: Mapa ilustrativo da localização da região
(fonte: Google Maps)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Segundo a Matrícula nº 92.086 do Registro de Imóveis de Itapeceira da Serra/SP, as dimensões do terreno são as seguintes:

- Área de terreno: 1.000,00 m²;
- Testada: 25,00 m;
- Profundidade: 40,00 m.

As benfeitorias do imóvel caracterizam-se por duas construções térreas e piscina, com as seguintes disposições de cômodo:

Casa 01

Varanda, cozinha, sala, hall de distribuição, dormitório com banheiro adaptado para área de serviço, dois dormitórios e banheiro.

Casa 02

Varanda, lixeira, dois banheiros, cozinha, sala, hall de distribuição e dormitório.

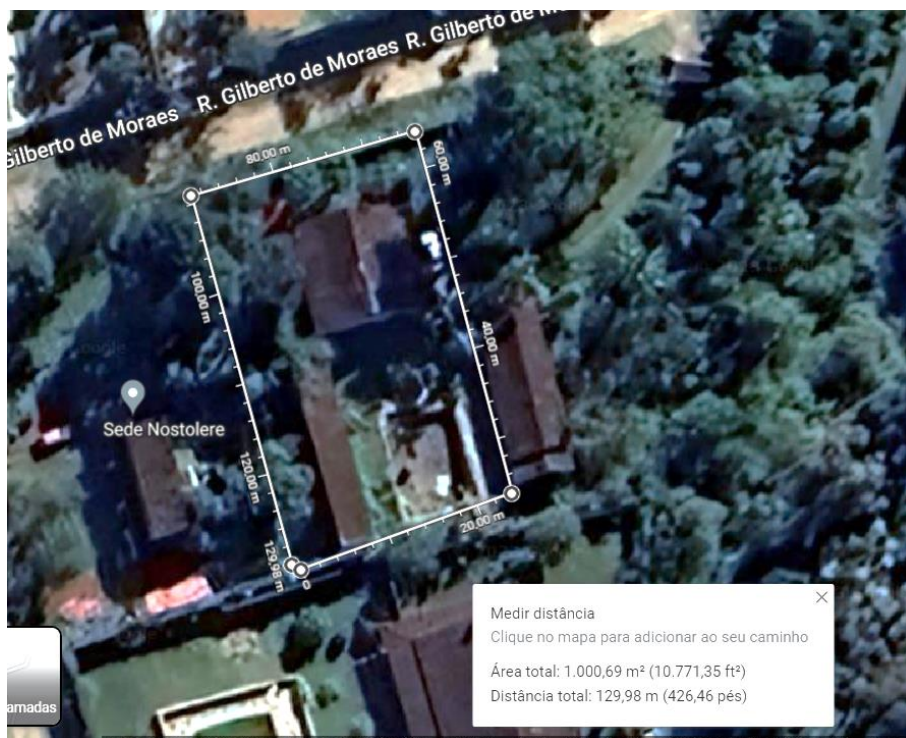


Imagem 03: Vista aérea do imóvel avaliando
(fonte: Google Maps)



Imagem 04: Vista aérea do imóvel avaliando, com destaque para a casa 01 (cor vermelha), casa 02 (cor azul) e piscina (cor amarela) (fonte: Google Maps)

Para maiores detalhes, vide fotos a seguir:



Imagem 05: Frente do imóvel



Imagens 06 e 07: Lateral esquerda do imóvel



Imagem 08: Casa 01 – área externa



Imagens 09 e 10: Casa 01 – área externa



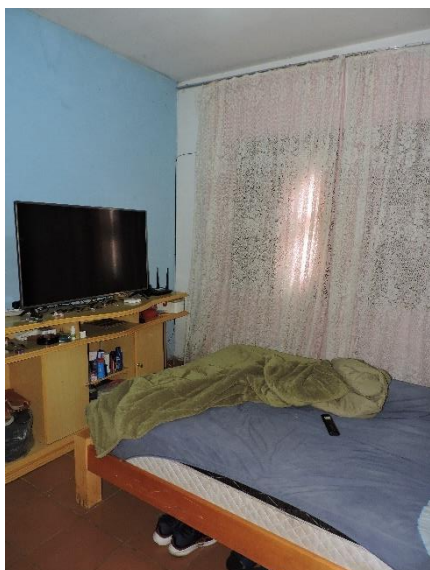
Imagens 11 e 12: Casa 01 – área externa



Imagens 13 e 14: Casa 01 – cozinha



Imagens 15 e 16: Casa 01 – corredor de circulação



Imagens 17 e 18: Casa 01 – dormitório



Imagens 19 e 20: Casa 01 – banheiro adaptado para área de serviço



Imagens 21 e 22: Casa 01 – dormitório



Imagens 23 e 24: Casa 01 – sala



Imagem 25: Área externa – piscina



Imagens 26 e 27: Área externa – piscina



Imagens 28 e 29: Área externa – piscina



Imagens 30 e 31: Área externa – piscina



Imagem 32: Área externa – piscina e casa 02



Imagens 33: Casa 02 – área externa



Imagens 34 e 35: Casa 02 – área externa (telhado)



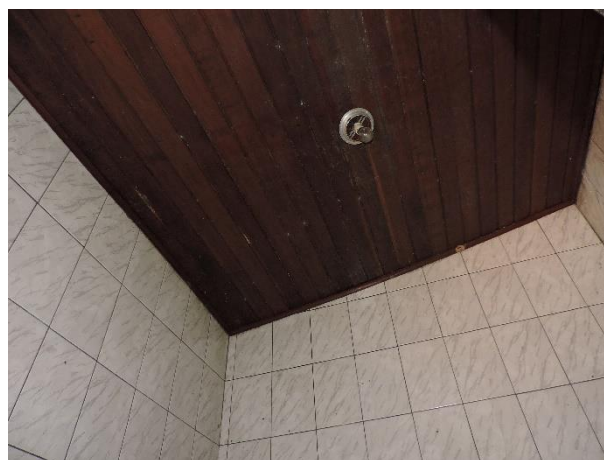
Imagens 36 e 37: Casa 02 – área externa (calçada)



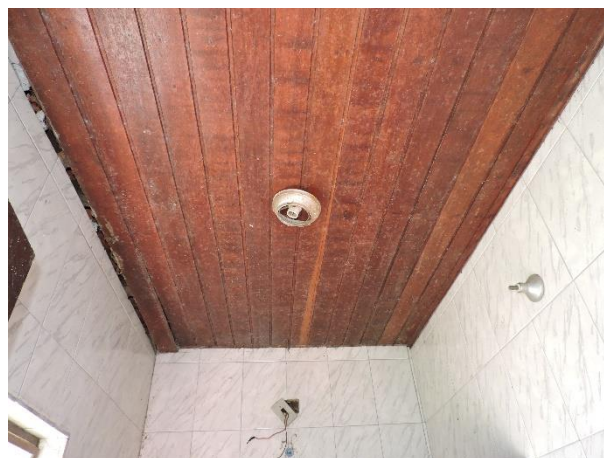
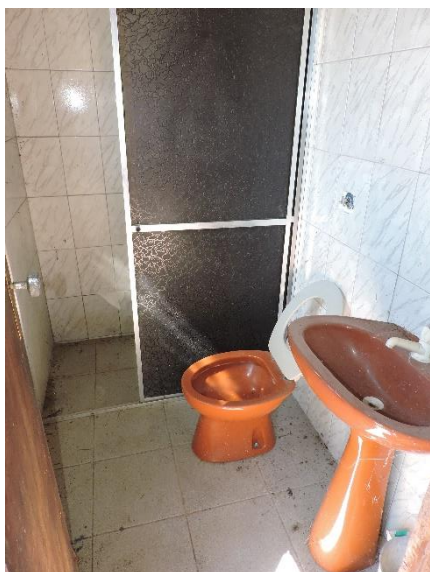
Imagens 38 e 39: Casa 02 – área externa (varanda)



Imagens 40 e 41: Casa 02 – área externa (varanda)



Imagens 42 e 43: Casa 02 – lixeira



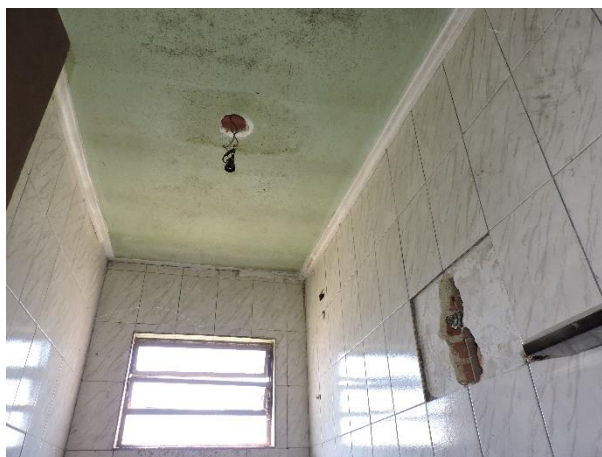
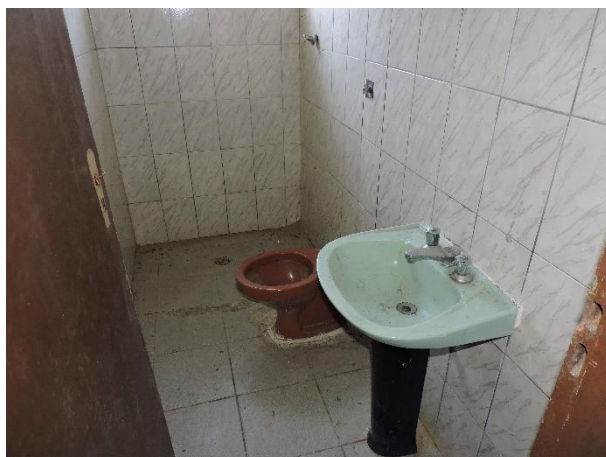
Imagens 44 e 45: Casa 02 – banheiro



Imagens 46 e 47: Casa 02 – cozinha



Imagens 48 e 49: Casa 02 – corredor e dormitório



Imagens 50 e 51: Casa 02 – banheiro

Segundo o Google Earth Pro®, as dimensões das benfeitorias são seguintes:

- Área Construída: 254,32 m².

O imóvel possui idade estimada de aproximadamente 20 (vinte) anos e possui o estado de conservação: “f” – *Necessitando de reparos simples a importantes* – que significa que:

O 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 naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição das telhas da cobertura. (Quadro 1 – do estudo comparativo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas”:2019 do IBAPE/SP)

O padrão construtivo do imóvel, classificado segundo o referido estudo comparativo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas”:2019 do IBAPE/SP”, é de “Casa Padrão Simples – Limite Inferior”.

AVALIAÇÃO

Foram observadas as recomendações das normas brasileiras de avaliação de imóveis urbanos, elaboradas pela ABNT e pelo IBAPE/SP, descrita a seguir, além da experiência profissional da infra-assinada, para a obtenção do real **Valor de Venda de Mercado** do imóvel avaliando, através de valores que expressem as condições vigentes no mercado imobiliário local.

- ✓ Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos: 2011 – IBAPE/SP;
- ✓ Normas para Avaliação de Bens (ABNT NBR 14653-1:2019 Procedimentos Gerais | ABNT NBR 14653-2:2011 Imóveis Urbanos);

O valor de mercado pode ser definido como o preço que o mesmo poderia alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, tendo o comprador e vendedor pleno conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, isto é, preço obtido através de uma livre oferta de mercado, de compra e venda à vista.

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados.

METODOLOGIAS

Para a fixação do valor de mercado podem ser utilizados os seguintes métodos avaliatórios: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Involutivo, Método Evolutivo, Método de Capitalização da Renda, Método Comparativo Direto do Custo e Método da Quantificação do Custo.**

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Esse método segue a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos e/ou em oferta referente a transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades existentes no mercado imobiliário.

A NBR 14.653-1:2019 em seu item 7.2.1, define este método da seguinte forma:

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Este método, já tradicional, foi desenvolvido pelos ilustres Engenheiros Joaquim da Rocha Medeiros Junior e José Carlos Pellegrino, que apresentaram este estudo no X Congresso Pan-Americano de Avaliações em Chicago/EUA. Posteriormente o também ilustre Engenheiro Milton Candeloro propôs complementos amplamente aceitos no meio técnico.

A maior dificuldade quando da aplicação do Método Comparativo Direto está na obtenção de elementos similares comparáveis, para que se possa fazer o cotejo. Embora na pesquisa se procure separar apenas os semelhantes, mas sendo significativo o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado, na maioria dos casos há necessidade de homogeneizar estas variáveis, de modo que no confronto dos dados sejam as diferenças reduzidas ao mínimo possível.

MÉTODO INVOLUTIVO

Esse método tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de vendas das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

A NBR 14.653-1:2019 em seu item 7.2.2, define este método da seguinte forma:

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Neste método a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno e das benfeitorias, considerado o custo de reprodução à época da avaliação, sendo exigido que:

- o valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo direto de dados de mercado;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução.

A NBR 14.653-1:2019 em seu item 7.2.3, define este método da seguinte forma:

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

O Método da Capitalização da Renda adota o Fluxo de Caixa como ferramenta avaliatória. Dentro da dimensão estratégica, é traçado um panorama do segmento para então descrever o empreendimento existente.

Na dimensão econômica, após a verificação do desempenho do empreendimento, é estruturado o fluxo de caixa projetado, obtendo-se assim, o valor de mercado.

A NBR 14.653-1:2019 em seu item 7.2.4, define este método da seguinte forma:

Identifica o valor do bem, com base na capitalização da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DO CUSTO

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

A NBR 14.653-1:2019 em seu item 7.3.1, define este método da seguinte forma:

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

A identificação do custo da reedição de benfeitorias pode ser apurada através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, o estado de conservação e a idade do bem avaliando. Isto posto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços na obra.

As pesquisas dos custos devem ser efetuadas junto as fontes de consultas, diga-se, empresas especializadas, demonstrando as especificações dos materiais e serviços utilizados para a execução da benfeitoria.

A NBR 14.653-1:2019 em seu item 7.3.2, define este método da seguinte forma:

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.

ESCOLHA DO MÉTODO

A seleção da metodologia aplicável nas avaliações, de acordo com o que estabelece a NBR 14653-1:2019, deve atender ao seguinte:

7. Metodologia aplicável

7.1 Generalidades

7.1.1 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

7.1.2 Esta Norma (todas as partes) se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta Norma, é facultado ao profissional da engenharia de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

Assim sendo, **para o presente caso, em função principalmente da quantidade e qualidade das amostras obtidas, o Método Evolutivo será adotado para efeito desta avaliação.**

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

O valor do imóvel será obtido através da expressão:

$$VI = (VT + VB) \times FAM$$

onde:

VI = Valor do imóvel avaliando (R\$)

VT = Valor do terreno (R\$)

VB = Valor da benfeitoria (R\$)

FAM = Fator de ajuste ao mercado

VALOR DO TERRENO

No caso presente, para determinação do valor unitário médio de mercado do terreno, empregar-se-á, dentro do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a **Metodologia do Tratamento por Fatores**, a partir de uma amostra do mercado imobiliário.

- **Cálculos**

O valor do terreno será obtido através da expressão:

$$VT = AT \times Vu$$

onde:

VT = Valor do terreno (R\$)

AT = Área do terreno (m²)

Vu = Valor Unitário Médio (R\$/m²)

- Área do terreno

Conforme consta na Matrícula nº 92.086 do Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra/SP, tem-se:

$$AT = 1.000,00 \text{ m}^2$$

- Pesquisa Imobiliária

Foi realizada coleta de elementos de valor através de visitas às imobiliárias da região, de verificação de placas e de anúncios, levantando o valor de 8 (oito) elementos, sendo 5 (cinco) terrenos nus e 3 (três) com benfeitoria construída, todos pertencentes ao mesmo loteamento ao qual se localiza o avaliando e correspondem à imóveis em oferta.

A Norma NBR 14653-2:2011 determina que para as avaliações se enquadrarem nos níveis de precisão existentes, devem ser apresentados no mínimo 3 (três) elementos de pesquisa, efetivamente utilizados.

Com isso, para efeito de avaliação, a infra-assinada fez uso de 8 (oito) elementos, consoante segue:

	ENDEREÇO	INFORMANTE	TELEFONE	ÁREA TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR TOTAL
				m²	m²	R\$
1	Rua Gilberto de Moraes	De Carlos Imóveis - Eric	(11) 99629-8117	1.200,00	-	170.000,00
2	Rua Gilberto de Moraes	José	(19) 99170-4356	638,00	-	70.000,00
3	Parque Nova Cipó	Agetel Imobiliária	(11) 97228-1164	1.200,00	-	90.000,00
4	Rua Gilberto de Moraes	Prohabitar Imóveis	(11) 5669-7944	1.000,00	-	130.000,00
5	Parque Nova Cipó	Cristiane Amaral Ferraz do Nascimento	(11) 4661-5210	8.950,00	-	650.000,00
6	Parque Nova Cipó	Imobiliária Lopes Invest House	(11) 95327-5596	1.170,00	120,00	350.000,00
7	Rua Joaquim Dias Aguiar, 350	GKI Imóveis	(11) 98401-8248	1.035,00	150,00	380.000,00
8	Parque Nova Cipó	Agetel Imobiliária	(11) 97228-1164	1.200,00	250,00	1.000.000,00

- **Valor do terreno**

Para a determinação do valor unitário médio padrão, estudou-se o comportamento dos valores de imóveis na região, em relação às seguintes variáveis independentes:

- ✓ **Variável 1:** FATOR OFERTA, tomando como fator 0,90 para imóveis em oferta de venda e fator 1,00 para transações realizadas;
- ✓ **Variável 2:** ÁREA DO TERRENO, expressa em metros quadrados (m²);

Cabe salientar que foram examinadas outras variáveis independentes, tais como localização, topografia, testada etc., cujos resultados não foram significativos, sendo desprezada a sua influência nos valores dos elementos pesquisados.

Os elementos que possuem benfeitoria construída tiveram os valores das construções calculados e subtraídos, através do método de custo de reprodução.

Os fatores foram validados isoladamente e em conjunto, de modo que todos foram utilizados na homogeneização da amostra.

No cálculo do valor unitário básico homogeneizado de cada elemento da pesquisa, foi elaborada uma tabela onde constam os dados dos elementos e os cálculos da homogeneização, apresentada a seguir.

Após a homogeneização da amostra, pela técnica de *Tratamento por Fatores*, obteve-se o valor unitário médio padrão de terreno de R\$ 110,16/m² (cento e dez reais e dezesseis centavos por metro quadrado), para a data base de setembro/2023.

Elemento	Valor da Oferta ou do Negócio (R\$)	Fator Oferta ou Fonte	Valor de Negócio (R\$)	Valor da Benefeitoria (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado	Valor do Terreno (R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor unitário básico do terreno (R\$/m²)	Fator Área - Fa				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
									Área do Terreno (m²)	Fator Área	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	Vo	Ff	Vi	Vb	Fam	Vt	At	Vu	At2	Fa	ΔV	Vu2	Vuh	ΣC
Paradigma					1,00				1.000,00					
1	170.000,00	0,9	153.000,00	-	1,00	153.000,00	1.200,00	127,50	1.200,00	0,8333	-21,25	106,25	106,25	0,8333
2	70.000,00	0,9	63.000,00	-	1,00	63.000,00	638,00	98,75	638,00	1,5674	56,03	154,77	154,77	1,5674
3	90.000,00	0,9	81.000,00	-	1,00	81.000,00	1.200,00	67,50	1.200,00	0,8333	-11,25	56,25	56,25	0,8333
4	130.000,00	0,9	117.000,00	-	1,00	117.000,00	1.000,00	117,00	1.000,00	1,0000	0,00	117,00	117,00	1,0000
5	650.000,00	0,9	585.000,00	-	1,00	585.000,00	8.950,00	65,36	8.950,00	1,5501	35,96	101,32	101,32	1,5501
6	350.000,00	0,9	315.000,00	193.527,29	1,00	121.472,71	1.170,00	103,82	1.170,00	0,8547	-15,09	88,74	88,74	0,8547
7	380.000,00	0,9	342.000,00	241.909,12	1,00	100.090,88	1.035,00	96,71	1.035,00	0,9662	-3,27	93,44	93,44	0,9662
8	1.000.000,00	0,9	900.000,00	664.582,38	1,00	235.417,62	1.200,00	196,18	1.200,00	0,8333	-32,70	163,48	163,48	0,8333
Média								109,10				110,16	110,16	
DP								41,26				35,09	35,09	
CV								37,82%				31,85%	31,85%	

Eliminação de Elementos Discrepantes

Normalmente na coleta da pesquisa imobiliária, pode-se ver que certos elementos são discrepantes em relação aos demais e que não deveriam pertencer a amostra. Para a eliminação destes elementos, adotar-se-á o critério da *Porcentagem da Média*, que consiste em:

- a) Calcular a média;
- b) Determinar o intervalo de saneamento com os seguintes limites:
Inferior: $LI = 0,70 * \text{média}$
Superior: $LS = 1,30 * \text{média}$
- c) Eliminar os elementos não incluídos no intervalo;
- d) Calcular nova média.

No caso presente, tem-se:

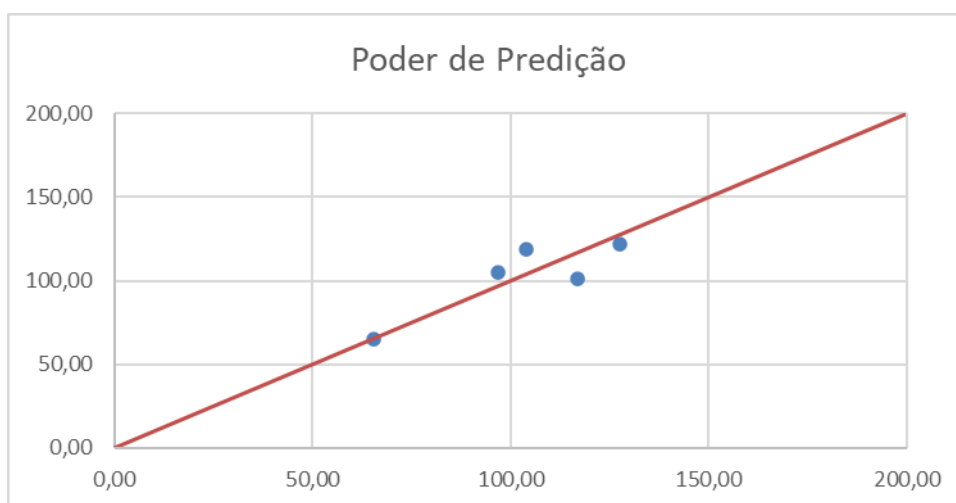
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)			
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1	106,25	106,25	106,25	106,25
2	154,77	154,77	154,77	
3	56,25			
4	117,00	117,00	117,00	117,00
5	101,32	101,32	101,32	101,32
6	88,74	88,74	88,74	88,74
7	93,44	93,44	93,44	93,44
8	163,48	163,48		

Média	110,16	117,86	110,25	101,35
Média + 30%	143,20	153,21	143,33	131,75
Média - 30%	77,11	82,50	77,18	70,94
Desvio padrão	35,09	29,72	23,96	11,08
Elementos	8	7	6	5

Após o cálculo da nova média, verifica-se que todos os elementos estão dentro do intervalo de saneamento. Assim, pode-se afirmar que o valor unitário médio é de:

$$Vu = 101,35/m^2$$

Outro ponto importante a ser analisado, em atendimento ao item 8.2.1.4.1 da ABNT NBR 14653-2:2011, é o poder de predição do modelo estudado, que deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, o qual deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante, confirmando a homogeneidade da amostra utilizada.



Por fim, calcula-se o valor unitário do terreno avaliando, utilizando seus parâmetros de área e tem-se:

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R\$/m²)	1			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator Área - Fa					
			Área do Terreno	Fator Área	Variação do Coeficiente			
#	At	Vu	At2	Fa	ΔFa	ΣC	Vua	Vt
Paradigma			1.000,00					
Avaliando	1.000,00	101,35	1.000,00	1,0000	0,0000	1,0000	101,35	101.348,78

Valor Unitário do Imóvel Avaliando = R\$ 101,35/m²

- Valor total do terreno**

Substituindo-se na expressão já citada anteriormente, tem-se o valor total do terreno, com base setembro/2023, a saber:

$$VT = AT \times Vu$$

$$VT = 1.000,00 \text{ m}^2 \times R\$ 101,35/\text{m}^2$$

$$VT = R\$ 101.348,78$$

VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será calculado através da expressão:

$$VB = AC \times CU \times FOC$$

onde:

VB =	Valor da benfeitoria (R\$)
AC =	Área construída total (m²)
CU =	Custo Unitário da Edificação (R\$/m²)
FOC =	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

- **Área construída**

De acordo com o já citado anteriormente, a área construída do imóvel é de:

AC = 254,32 m².

- **Custo Unitário da Edificação**

O Custo Unitário da Edificação é a relação da tipologia do imóvel com o valor do custo unitário básico, CUB (R8N), divulgado mensalmente pelo SINDUSCON/SP.

De acordo com o estudo comparativo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019" do IBAPE/SP, o imóvel em questão pode ser enquadrado dentro do padrão "Casa Padrão Simples – Limite Mínimo", com valor de referência 1,251.

No caso em tela, o CUB utilizado será relativo ao mês de agosto de 2023 e é de R\$ 1.957,54/m².

Portanto, tem-se:

$$CU = 1,251 \times R\$ 1.957,54/m^2$$

$$CU = R\$ 2.448,88/m^2$$

- **Depreciação**

Também será adotado o estudo comparativo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019" do IBAPE/SP.

O critério é uma adequação do método do Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamentos, bem como o estado de conservação da edificação na determinação do seu valor de venda.

O fator FOC é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K * (1-R)$$

onde:

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

K = coeficiente de Ross/Heidecke (Tabela 2).

Da tabela 1 do referido estudo comparativo, extrai-se que a vida referencial de uma edificação do tipo casa de padrão simples é de 70 (setenta) anos, sendo 20% (vinte por cento) o seu coeficiente residual (R). Assim, pode-se calcular a idade em percentual de acordo com a vida referencial.

Para uma edificação com idade estimada de 20 (vinte) anos, tem-se:

$$\% \text{ Vida} = 20 \text{ anos} / 70 \text{ anos} = 28,57\% \text{ da vida referencial.}$$

O estado de conservação da edificação face a sua idade estimada de 20 (vinte) anos, conforme observado na vistoria, comprovou ser “*necessitando de reparos simples a importante*”, o que corresponde a letra “f” do quadro 1 do referido estudo.

Com a % de vida e o estado de conservação (letra “f”), extrai-se da Tabela 2, o **fator K de 0,5453**.

Substituindo-se os valores na fórmula citada anteriormente, tem-se que:

$$FOC = R + K * (1-R)$$

$$FOC = 0,20 + 0,5453 * (1-0,20)$$

$$FOC = 0,6362$$

- **Valor total da benfeitoria**

Substituindo-se na expressão já citada anteriormente, tem-se o valor total das benfeitorias, com base setembro/2023, a saber:

$$VB = AC \times CU \times FOC$$

$$VB = 254,32 \text{ m}^2 \times R\$ 2.448,88/\text{m}^2 \times 0,6362$$

$$VB = R\$ 396.253,20$$

- **Fator de ajuste ao mercado**

Segundo o item 9.3 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos:2011” do IBAPE/SP, que diz:

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):

$$VI = (VT + VB) \times FAM$$

Nessa expressão, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

O Fator de Ajuste ao Mercado é definido como sendo o coeficiente que expressa a vantagem da coisa feita, ou seja, a vantagem de ter o imóvel prontamente disponível para utilização naquele momento.

Portanto, por meio da utilização de 3 (três) elementos comparativos com benfeitoria e os cálculos apresentados no corpo do laudo, o FAM resultou em 1,00, que significa que, para a data da avaliação, região e tipologia do avaliando, os valores aplicados no mercado imobiliário estão iguais a somatória das parcelas de terreno e construção calculados para o avaliando.

$$FAM = 1,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Portanto, conforme já exposto, o valor total do imóvel será obtido pelo valor do terreno somado ao da benfeitoria.

Sendo assim, tem-se:

$$VI = (VT + VB) \times FAM$$

$$VI = (101.348,78 + 396.253,20) \times 1,00$$

$$VI = 497.601,98$$

Ou arredondando-se ao limite de 1% (um por cento) permitido pela norma de avaliações da ABNT, tem-se:

R\$ 500.000,00

(Quinhentos Mil Reais)

Data Base: setembro/2023

Isto posto, passa a infra-assinada a apresentar as:

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Dentre os exames já apresentados nesse laudo, seguem as principais e análises e conclusão:

- ❖ O imóvel avaliando está localizado na Rua Gilberto de Moraes, nº 393, em Embu-Guaçu/SP (matrícula nº 92.086 do Cartório de Registros de Imóveis de Itapeverica da Serra), consoante fls. 306/307 dos autos;
- ❖ A avaliação do valor de venda do imóvel foi realizada por meio do Método Evolutivo, com a determinação do valor do terreno, do valor das benfeitorias e verificação do Fator de Ajuste ao Mercado;

- ❖ A presente avaliação, em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2:2011 da ABNT.
- ❖ O Valor de Venda do imóvel avaliando é de:

R\$ 500.000,00

(Quinhentos Mil Reais)

Data Base: setembro/2023

ENCERRAMENTO

Este laudo possui 35 páginas, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 29 de setembro de 2023.

**Stella Marys Della Flora**Engenheira Civil
CREA/SP 5.068.955.522