

PROCESSO 0006195-11.2018.8.26.0506



LAUDO DE AVALIAÇÃO

*Conjunto Residencial Primavera
Avenida Paris, 707, Apartamento 20, Bloco B-28*

ENGENHEIRO CIVIL RAFAEL CAVALINI BALDIN
CREA-SP 5069416980

DATA 31/03/2022

PROCESSO 0006195-11.2018.8.26.0506

1. IDENTIFICAÇÃO

Processo	0006195-11.2018.8.26.0506
Parte autora	Condomínio Conjunto Residencial Primavera
Responsável pelo Laudo	Rafael Cavalini Baldin
Parte ré	Lauro Augusto Nunes Ferreira Júnior
Tipo de processo	Cumprimento de Sentença
Solicitante	Tribunal de Justiça de São Paulo – 7ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto.

2. OBJETIVO E OBJETO**2.1 OBJETIVO**

Este laudo de avaliação teve como objetivo avaliar um imóvel com padrão baixo conforme o valor de mercado. Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Este laudo técnico segue os preceitos das normas da ABNT:

-NBR 13.752/96 – “Perícias de Engenharia na Construção Civil”

-“Normas Básicas para perícias de Engenharia do IBAPE/SP 2015”

O responsável técnico por este laudo é o Engenheiro Civil Rafael Cavalini Baldin **CREA 5069416980**, legalmente habilitado e podendo exercer as suas funções.

2.2 OBJETO

O objeto desta avaliação técnica é um apartamento localizado em um condomínio de padrão baixo denominado Condomínio Conjunto Residencial Primavera. Está situado em logradouro uma pista de mão

PROCESSO 0006195-11.2018.8.26.0506

dupla, tendo seu traçado retilíneo, pavimentação asfáltica, calçadas, guias e sarjetas.

O condomínio está situado em área predominantemente residencial.

3. PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliações de bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), o detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. Para as análises estatísticas aqui dispostas, foi empregado o software INFER-32

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o bom uso ou comercialização. A documentação fornecida para a elaboração deste laudo é considerada suficiente. O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uma região de uso residencial, com média densidade de ocupação. O local não está sujeito a enchentes. A região conta com abastecimento de água, energia elétrica, telefone, iluminação pública. Além disso, está disponível para o uso sistema de coleta de esgoto, guias e sarjetas, transporte coletivo e coleta de águas pluviais.

A região conta em suas proximidades com polos de lazer, educação, cultura e segurança, estando o imóvel próximo à hospital, farmácias, supermercados, bares e escolas.

4.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apesar de agendado para o dia 28 de fevereiro de 2022 e dia 09 de março de 2022, datas nas quais o perito compareceu para a vistoria no imóvel, o mesmo não foi aberto, sendo que foi possível vistoriá-lo

PROCESSO 0006195-11.2018.8.26.0506

apenas no dia 14/03/2022. Foi constatado que o imóvel se encontra atualmente ocupado pelo réu.

Através da vistoria realizada, verificou-se tratar de um apartamento com 59,145 m² de área privativa, com a seguinte disposição interna: Dormitório (2), banheiro social (1) sala de estar (1) Cozinha (1) Área de Serviço (1).

O imóvel está localizado em uma área urbana, cuja infraestrutura é: "Guias e Sarjetas", "Iluminação Comunitária", "Pavimentação Asfáltica ou Equivalente", "Rede Coletora de Esgoto Sanitário", "Rede Coletora Pluvial", "Rede de Abastecimento de Água Potável", "Rede de Energia Elétrica" e "Gás encanado". Os dados do imóvel, retirados da matrícula nº 31.720 registrada no "2º Cartório de Registro de Imóveis – Ribeirão Preto/SP", estão listados na tabela a seguir:

Área total:	64,446 m ²
Área privativa:	59,145 m ²
Área comum:	7,135 m ²
Fração Ideal	0,261937

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para a tipologia de imóvel neste laudo aqui abordado, para venda, pode-se considerar o mercado imobiliário como tendo nível de ofertas médio e Liquidez alta. Este diagnóstico foi retirado de longa pesquisa com corretores em renomadas imobiliárias da cidade. Apesar do diagnóstico, a venda do imóvel pode levar em média de 6 meses a um ano.

6. METODOLOGIA UTILIZADA E CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

6.1 DA METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia utilizada trata-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, de acordo com NBR 14.653 – Partes 1 e 2, esta metodologia avaliativa deve ser fincada em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e qualidades que representem influência no valor do imóvel avaliando. O tratamento científico utilizado foi baseado em estatística inferencial, o que permitiu o cálculo de estimativa de valor não

PROCESSO 0006195-11.2018.8.26.0506

tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a testes de hipóteses.

6.2 DO CÁLCULO

6.2.1 CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES

Os valores adotados foram determinados após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. As normas regulamentadoras afirmam que os dados amostrais devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, da mesma região e zoneamento.
- b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Foi então realizada uma pesquisa onde foram coletadas 16 (DEZESSEIS) amostras as quais foram devidamente analisadas e selecionadas em função do grau de semelhança com o imóvel avaliando. O tratamento para alcançar a convicção do valor foi baseado em processo de estatística inferencial permitindo o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a testes de hipóteses. De acordo com o estabelecido no enquadramento ao item 9.2.1 da NBR 14653/2011 da ABNT, após a avaliação de todas as variáveis foram adotadas para o tratamento estatístico das amostras e estimativas as variáveis que constam no ANEXO 1, ITEM 1.1 e demonstradas abaixo:

PROCESSO 0006195-11.2018.8.26.0506

Descrição das Variáveis

VARIÁVEL DEPENDENTE :

• VALOR DE MERCADO: Variável dependente quantitativa
 Resultado da divisão entre o valor de venda (venda) e a área privativa do imóvel (área privativa). Considerando que todos os dados são de oferta, foi aplicado fator de oferta de 10%, desconto praticado com frequência nas negociações de imóveis.

VARIÁVEIS INDEPENDENTES :

• ÁREA PRIVATIVA : VARIÁVEL INDEPENDENTE NUMÉRICA QUANTITATIVA

Caracteriza a área privativa do imóvel. Variável não utilizada

• DORMITÓRIOS : VARIÁVEL INDEPENDENTE NUMÉRICA QUANTITATIVA. Indica a quantidade de dormitórios existem no apartamento. O estudo indicou que quanto mais dormitórios existentes no imóvel, maior seria seu valor unitário.

Limite amostral: 1 a 3

• ESTADO : VARIÁVEL INDEPENDENTE QUALITATIVA TIPO PONTO ALOCADO

Durante a pesquisa da amostragem, demonstrou dificuldade na obtenção de dados. (a maioria dos corretores não tem permissão para fornecer esse tipo de informação). Por esse motivo, a variável não foi utilizada no modelo.

• ACABAMENTO : VARIÁVEL QUALITATIVA TIPO PONTO ALOCADO

Caracteriza o imóvel quanto ao seu padrão. Os imóveis em amostra possuem todos o mesmo padrão. Apesar disso, alguns possuem elementos de outros padrões, que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel. Possui crescimento positivo.

Sendo:

Normal (com aspectos de alto): 3

Normal (forte predominância): 2.

Normal (com aspectos de baixo): 1

• ANDAR: VARIÁVEL QUALITATIVA TIPO PONTO ALOCADO. Caracteriza o imóvel quanto a altura em que se localiza. A variável se mostrou pouco eficaz para definição da pesquisa, por isso não foi utilizada no resultado final.:

• LOCALIZAÇÃO: VARIÁVEL QUALITATIVA TIPO PONTO ALOCADO. Caracteriza a localização do imóvel sendo

Boa: 3

Regular: 2

Ruim: 1

Possui crescimento positivo.

PROCESSO 0006195-11.2018.8.26.0506

6.2.2 MODELO DE AVALIAÇÃO

Todo o modelo de avaliação, incluindo explicações dos cálculos, pode ser verificado no ANEXO 1 deste laudo.

7 - RESULTADOS

Com base nos dados referentes ao imóvel avaliando e a equação estimativa determinada em detrimento dos requisitos da NBR 14653 apresentada no item anterior, com o intervalo de confiança em 80 % foram obtidos os seguintes resultados para o imóvel:

Atributos do imóvel avaliando

Imóvel Avaliando

<i>Acabamento</i>	Normal (forte predominância)
<i>Localização</i>	2
<i>Dormitorios</i>	2

Resultados do valor total do imóvel avaliando para seu intervalo de confiança

	Valor Total
Valor Máximo	R\$ 152.652,66
Valor Médio	R\$ 149.207,77
Valor Mínimo	R\$ 145.762,87

PROCESSO 0006195-11.2018.8.26.0506

8. CONCLUSÕES

Diante da quantidade de dados amostrais com valores em oferta, além do diagnóstico de mercado aqui apresentado, o presente laudo, perante todos os itens expostos e fundamentados, conclui que o valor total do imóvel avaliando é de R\$ 149.207,77, que por seu bom estado de conservação é passível de venda a um valor pouco inferior ao médio a ser praticado. Por este motivo, o valor de venda do imóvel avaliado é de:

R\$ 150.000,00**Cento e cinquenta mil reais.**

Observação: Arredondamento dentro da margem permitida pela NBR 14657, de 1%).

PROCESSO 0006195-11.2018.8.26.0506

9. ENCERRAMENTO

Declaração do perito, tendo em vista o código de ética profissional (Resolução nº 1002 – 26/11/2002 – CONFEA)

Este perito declara que o presente laudo obedece criteriosamente aos princípios que seguem abaixo:

- a- Os imóveis objeto deste laudo foram inspecionados pessoalmente pelo profissional que subscreve este laudo.**
- b- A confecção deste laudo atendeu as técnicas mais exigentes da ABNT.**
- c- Fundamental para este profissional os princípios do código de ética profissional e das normas técnicas pertinentes à vistorias técnicas.**
- d- Este laudo é composto por 13 laudas numeradas de 1 a 14, com impressão frontal, assinado digitalmente e ilustrado com os 4 anexos a seguir:**

- ANEXO 1 – MODELO DA AVALIAÇÃO**
- ANEXO 2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO LAUDO.**
- ANEXO 3 – MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO**
- ANEXO 4 – AMOSTRAS DO MODELO**

Ribeirão Preto, 31 de março de 2022

(assinado digitalmente)
Rafael Cavalini Baldin
Engenheiro Civil
CREA/SP 5069416980

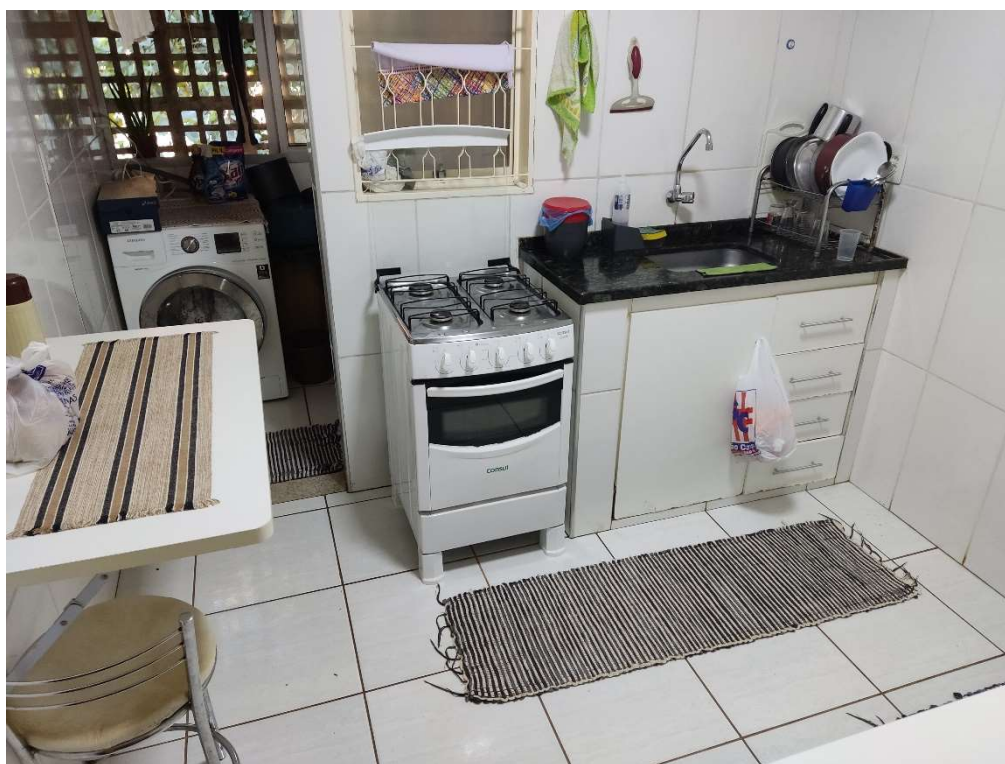
PROCESSO 0006195-11.2018.8.26.0506

10. ACERVO FOTOGRÁFICO

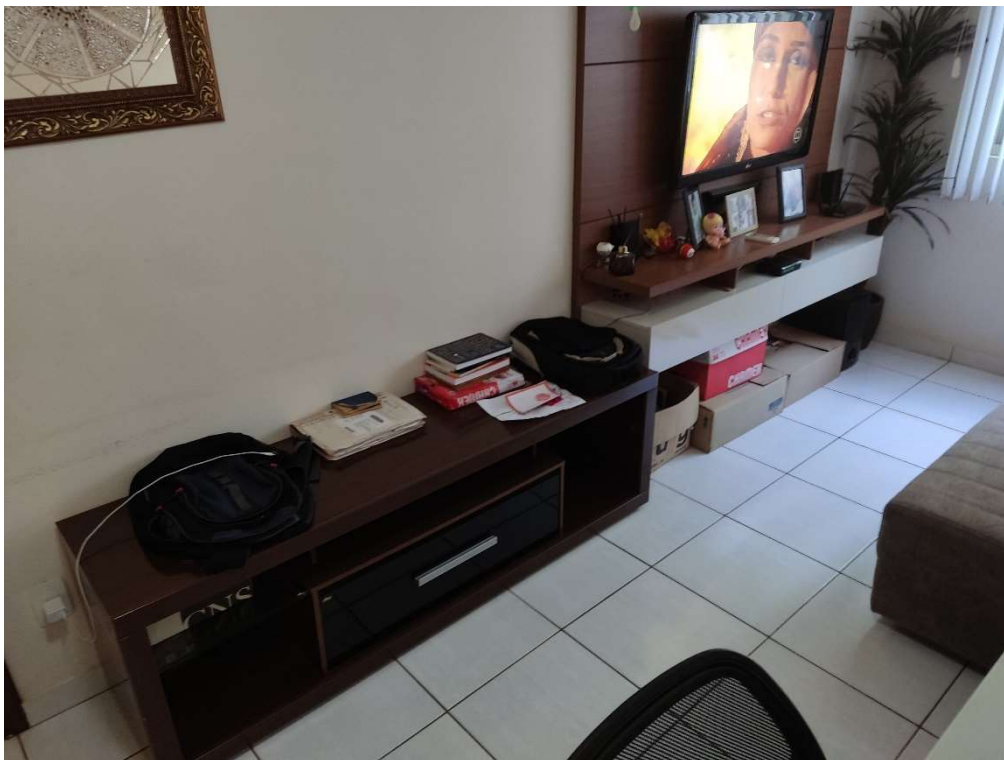


Figura 1 - Porta do imóvel

PROCESSO 0006195-11.2018.8.26.0506

**Figura 2 – Cozinha do imóvel****Figura 3 - Lavanderia**

PROCESSO 0006195-11.2018.8.26.0506

**Figura 4 – Sala de estar/TV****Figura 5 – Dormitório 1**

PROCESSO 0006195-11.2018.8.26.0506

**Figura 6 - Dormitório 2****Figura 7 - Banheiro Social**