

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E
SEGURANÇA

PROCESSO 0964650-51.2012.8.26.0506



LAUDO DE AVALIAÇÃO

*Av. Patriarca, 3060, Unidade Residencial 01
Condomínio Residencial Guedes e Tonani, Ribeirão Preto/SP.*

*ENGENHEIRO CIVIL RAFAEL CAVALINI BALDIN
CREA-SP 5069416980*

DATA 05/11/2024

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E
SEGURANÇA

PROCESSO 0964650-51.2012.8.26.0506

1. IDENTIFICAÇÃO

Processo	0964650-51.2012.8.26.0506
Parte exequente	Condomínio Residencial Guedes e Tonani
Responsável pelo Laudo	Rafael Cavalini Baldin
Pe executada	Edna Aida Polillo
Tipo de processo	Procedimento sumário
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 terreno em condomínio de padrão médio-simples 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 terreno em condomínio residencial com padrão médio-simples localizado em região com forte predominância residencial.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E
SEGURANÇA

PROCESSO 0964650-51.2012.8.26.0506

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 urbana já consolidada com predominância residencial, com alta 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 próximo à farmácias, supermercados, bares e escolas.

4.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Esta avaliação foi realizada no dia 05/11/2024 às 17h.

Através da vistoria realizada, verificou-se tratar de um terreno edificado com as seguintes disposições internas: Sala (1) Banheiro (1) Dormitório (2) 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". Os dados do imóvel, retirados da matrícula nº 180.649 registrada no "1º Oficial de Registro de Imóveis", estão listados na tabela a seguir

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E
SEGURANÇA

PROCESSO 0964650-51.2012.8.26.0506

Área total:	437,704125 m ²
Área privativa:	212,20 m ²
Área comum:	225,504125 m ²
Fração Ideal	2,342951%
Área Construída	49,36 m ²

Quanto à área construída, foi verificada ampliação realizada pelo proprietário, com a qual estima-se que o imóvel possui, na verdade, 90 m² de área construída.

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 alto e liquidez baixa.

Este diagnóstico foi retirado de longa pesquisa com corretores em renomadas imobiliárias da cidade. Apesar do diagnóstico, a venda do imóvel pode levar a média de dois anos.

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 avaliatória 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 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 23 (VINTE E TRÊS) amostras as quais foram devidamente analisadas e 18 (DEZOITO) amostras foram 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 da ABNT, após a avaliação de todas as variáveis foram adotadas para o tratamento estatístico das amostras e estimativas as variáveis serão demonstradas abaixo:

Descrição das Variáveis

VARIÁVEL DEPENDENTE :

- Valor unitário: Variável quantitativa

Resultado da divisão entre o valor de venda (venda) e a área privativa do imóvel (área privativa) No caso em tela, não se aplica fator de negociação, já que o mercado está completamente saturado de imóveis, e os valores anunciados já são mínimos.

VARIÁVEIS INDEPENDENTES :

- ÁREA CONSTRUÍDA : VARIÁVEL QUANTITATIVA (não utilizada)

Caracteriza a área privativa do imóvel. Possui crescimento negativo.

Alcance da amostra: 87m² a 241m²

- ÁREA DO TERRENO: VARIÁVEL QUANTITATIVA

Caracteriza a área de terreno do imóvel. Possui crescimento negativo.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E
SEGURANÇA

PROCESSO 0964650-51.2012.8.26.0506

Alcance da amostra: 87m² a 241m²

• SUÍTES: VARIÁVEL QUALITATIVA DICOTÔMICA

Trata-se da quantidade de suítes que o imóvel possui, fator considerado valorizante para os imóveis da região.

Alcance da amostra: 0 a 2 suítes.

• ESTADO DE CONSERVAÇÃO: VARIÁVEL QUALITATIVA TIPO PONTO ALOCADO

Variável que caracteriza o estado de conservação dos imóveis, sendo que, quanto melhor o estado de conservação, mais valorizado será o imóvel.

Sendo:

Ruim: 1

Regular: 2

Bom: 3

Muito bom: 4

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E
SEGURANÇA

PROCESSO 0964650-51.2012.8.26.0506

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
Área construída	100
Área de Terreno	212,2
Suítes	0
Estado de conservação	Ruim

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

	Valor Total
Valor Máximo	R\$ 193.921,67
Valor Médio (Valor de mercado)	R\$ 180.766,48
Valor Mínimo	R\$ 168.503,71
Valor Adotado	R\$ 180.000,00

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E
SEGURANÇA

PROCESSO 0964650-51.2012.8.26.0506

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\$ 180.766,48**, que será arredondado dentro da margem permitida pela NBR 14653, de 1%, para:

R\$ 180.000,00

Cento e oitenta mil reais.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E
SEGURANÇA

PROCESSO 0964650-51.2012.8.26.0506

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 9 laudas numeradas de 1 a 9, 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, 05 de novembro de 2024

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

PROCESSO 0964650-51.2012.8.26.0506

10. ACERVO FOTOGRÁFICO



Foto 1 - Vista interna do imóvel.



Foto 2 - Vista interna do imóvel.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E
SEGURANÇA

PROCESSO 0964650-51.2012.8.26.0506

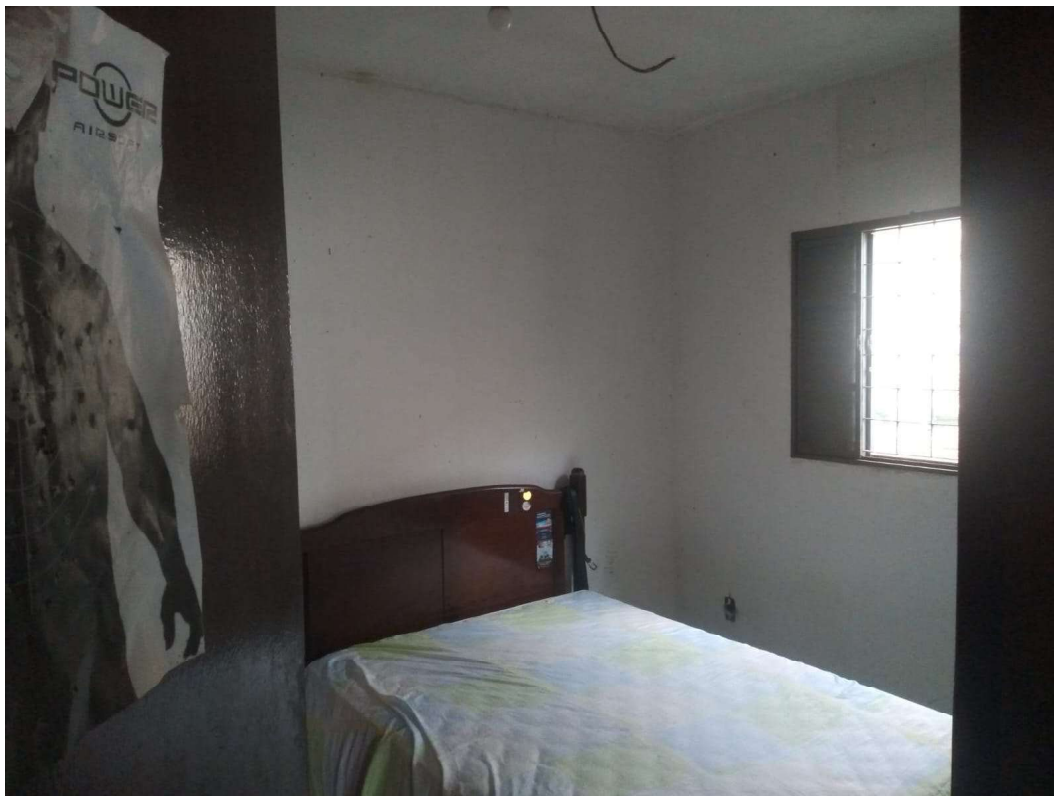


Foto 3 - Vista interna do imóvel.



Foto 4 - Vista interna do imóvel.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E
SEGURANÇA

PROCESSO 0964650-51.2012.8.26.0506



Foto 5 - Vista interna do imóvel.

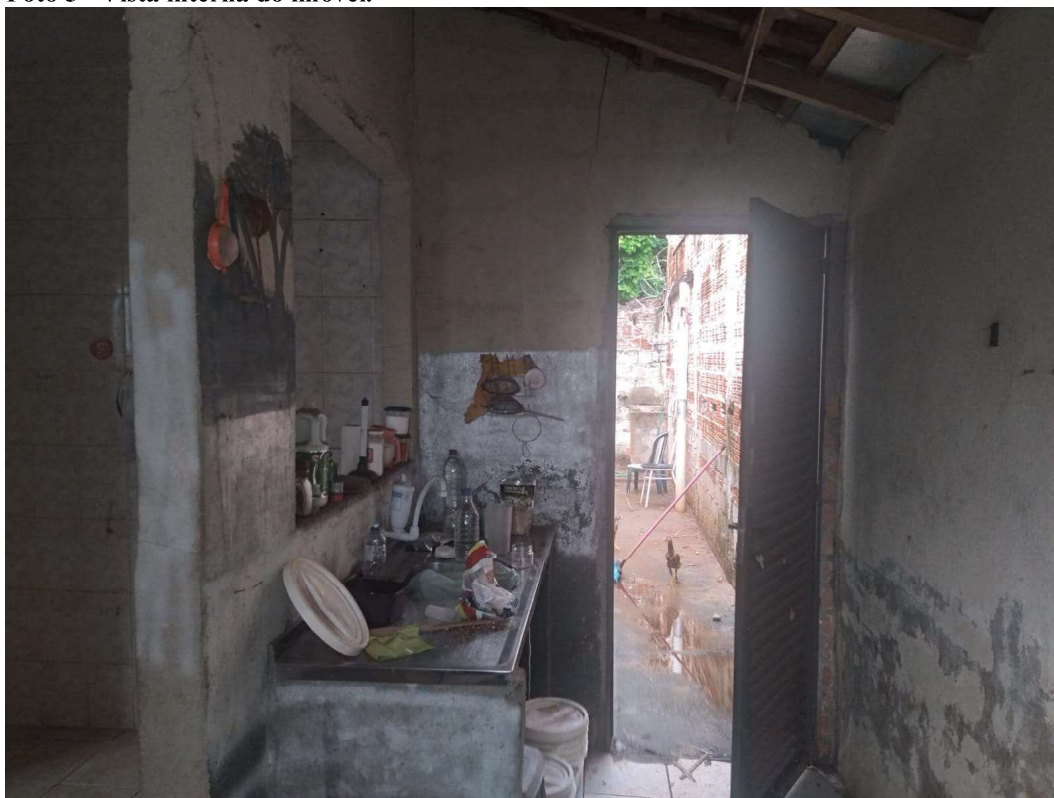


Foto 6 - Vista interna do imóvel.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E
SEGURANÇA

PROCESSO 0964650-51.2012.8.26.0506



Foto 7 - Vista externa do imóvel.



Foto 8 - Vista externa do imóvel.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E
SEGURANÇA

PROCESSO 0964650-51.2012.8.26.0506



Foto 9 - Vista externa do imóvel.