

PROCESSO 1022310-90.2018.8.26.0506



LAUDO DE AVALIAÇÃO

*Rua Itajubá, 1865, Apartamento 02 da Torre 3/Bloco A
Condomínio Itajubá, Ribeirão Preto/SP*

*ENGENHEIRO CIVIL RAFAEL CAVALINI BALDIN
CREA-SP 5069416980*

DATA 17/04/2024

PROCESSO 1022310-90.2018.8.26.0506

1. IDENTIFICAÇÃO

Processo	1022310-90.2018.8.26.0506
Parte exequente	Condomínio Itajuba
Responsável pelo Laudo	Rafael Cavalini Baldin
Pe executada	Vera Lucia Pereira da Silva
Tipo de processo	Execução de Título Extrajudicial
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 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 apartamento com padrão baixo localizado em área de uso misto com predominância residencial.

PROCESSO 1022310-90.2018.8.26.0506

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 de uso misto 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 17/04/2024. Foi constatado que o imóvel se encontra atualmente ocupado pela requerida, que acompanhou a vistoria.

Através da vistoria realizada, verificou-se tratar de um apartamento com 48,73 m² de área privativa, com a seguinte disposição interna: Dormitório (2), banheiro social (1), sala de estar/jantar (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". Os dados do imóvel, retirados da matrícula nº 148.517 registrada no "1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP", estão listados na tabela a seguir

PROCESSO 1022310-90.2018.8.26.0506

Área total:	49,1544 m ²
Área privativa:	42,96 m ²
Área comum:	6,1944 m ²
Fração Ideal	0,00446429%

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 média. 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 um ano e seis meses.

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.

PROCESSO 1022310-90.2018.8.26.0506

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 15 (QUINZE) amostras as quais foram devidamente analisadas e 12 (DOZE) 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** : VARIÁVEL QUANTITATIVA

Caracteriza a área privativa do imóvel. Possui crescimento negativo.

Alcance da amostra: 37m² a 52m²

- **ESTADO**: VARIÁVEL QUALITATIVA TIPO PONTO ALOCADO

Trata de caracterizar o estado de conservação de cada imóvel. Possui crescimento positivo, o que significa que, quanto maior a nota dada e consequentemente melhor estado de conservação, maior será o valor unitário do imóvel. **Sendo:**

Regular: 1

Bom: 2

Reformado: 3

- **DORMITÓRIOS**: VARIÁVEL QUANTITATIVA

Caracteriza o imóvel quanto a quantidade de dormitórios. Em que pese a variável não possuir muita influência no valor, pelo fato de possuir apenas uma amostra com número diferente, a mesma auxilia as outras. **Possui crescimento positivo.**

Limite amostral: 1 a 2 dormitórios.

PROCESSO 1022310-90.2018.8.26.0506

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>Área</i>	42,96
<i>Estado</i>	Regular
<i>Dormitórios</i>	2

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

	Valor Total
Valor Máximo	R\$ 100.267,63
Valor Médio (Valor de mercado)	R\$ 105.745,38
Valor Mínimo	R\$ 111.522,38
Valor Adotado	R\$ 105.000,00

PROCESSO 1022310-90.2018.8.26.0506

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\$ 105.745,38**, que será arredondado dentro da margem permitida pela NBR 14653, de 1%, para:

R\$ 105.000,00**Cento e cinco mil reais.**

PROCESSO 1022310-90.2018.8.26.0506

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 8 laudas numeradas de 1 a 8, 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, 17 de abril de 2024

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

PROCESSO 1022310-90.2018.8.26.0506

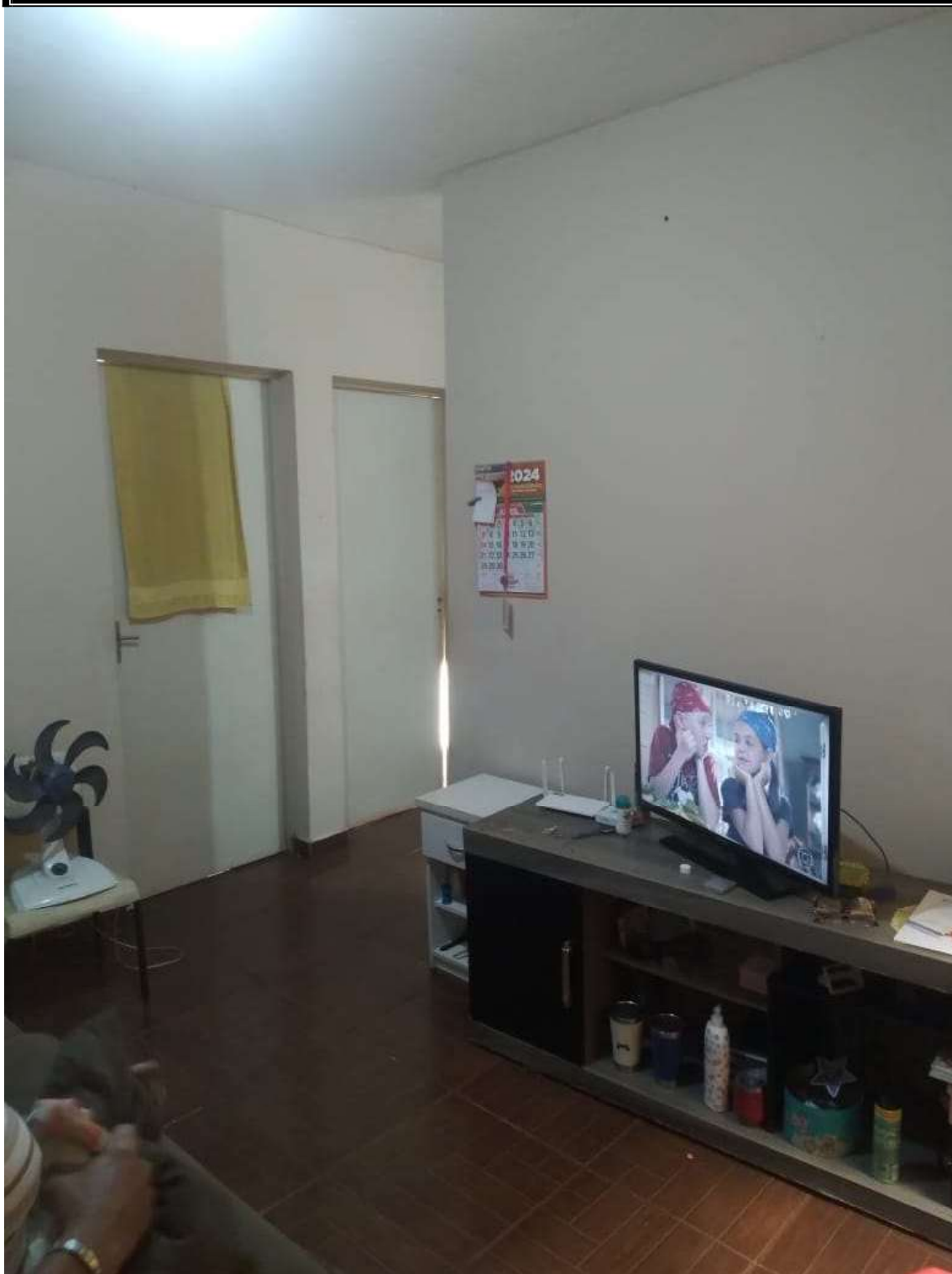
10. ACERVO FOTOGRÁFICO

Foto 1 - Mostra a sala

PROCESSO 1022310-90.2018.8.26.0506



Foto 2 - Mostra o banheiro

PROCESSO 1022310-90.2018.8.26.0506

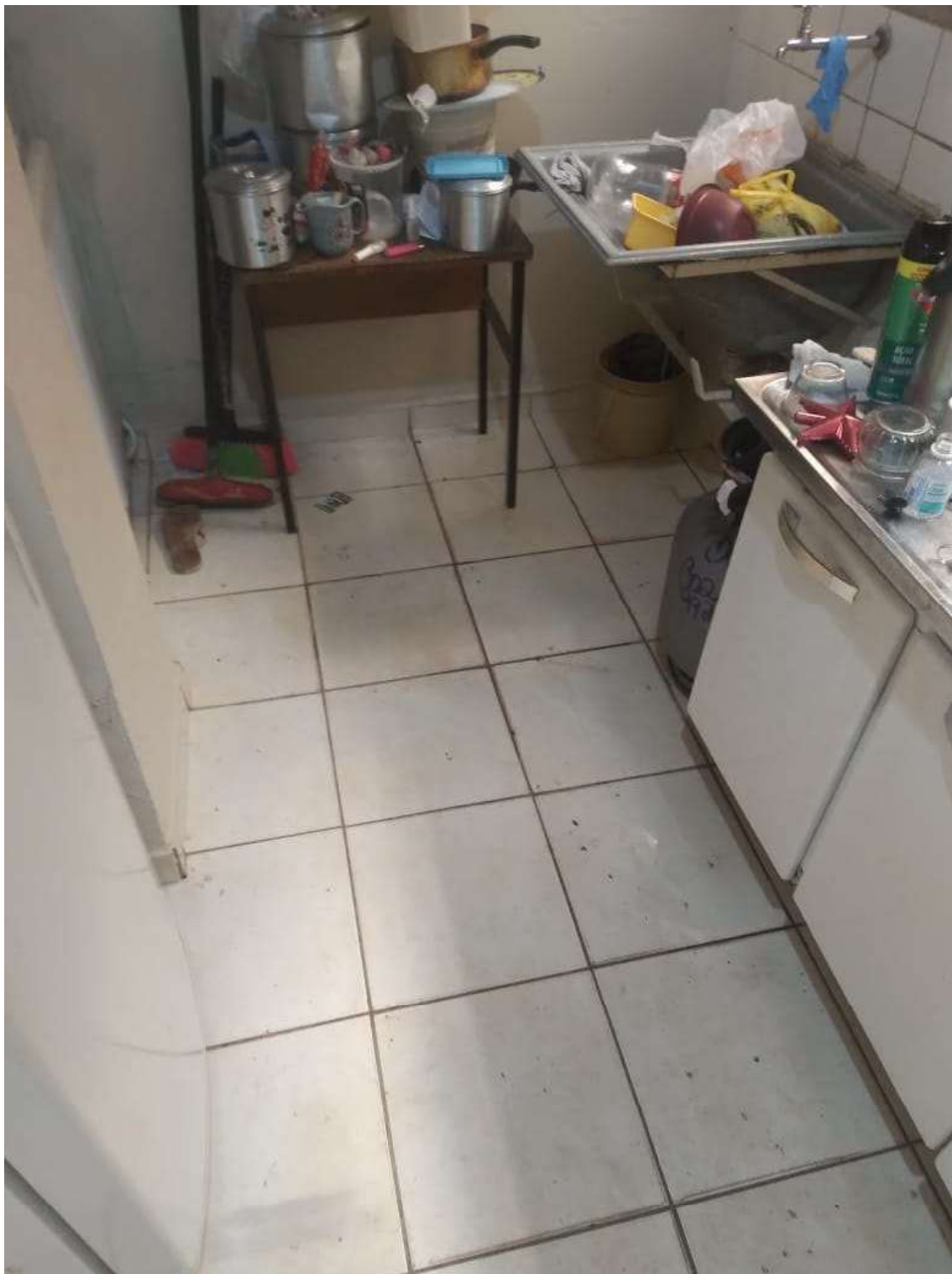


Foto 3 - Mostra a cozinha/área de serviço

PROCESSO 1022310-90.2018.8.26.0506



Foto 4 - Mostra a cozinha/área de serviço

PROCESSO 1022310-90.2018.8.26.0506



Foto 5 - Mostra o dormitório 1

PROCESSO 1022310-90.2018.8.26.0506



Foto 6 - Mostra o dormitório 2