

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL.**

Imóvel localizado na Rua Antonio de Almeida Leite, nº 556, Vila Bela Vista, São Carlos – SP.

## SUMÁRIO

<b>1 - DADOS DO PROCESSO.....</b>	<b>3</b>
<b>2 - QUALIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL E SOLICITANTE.....</b>	<b>3</b>
<b>3 - OBJETIVO.....</b>	<b>3</b>
<b>4 - VISTORIA DO IMÓVEL.....</b>	<b>3</b>
<b>5 – PROPRIETÁRIOS.....</b>	<b>3</b>
<b>6 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>3</b>
6.1 – Características da Região.....	3
<b>6.2 - LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>4</b>
6.2.1 Localização.....	4
6.2.2 Benfeitorias.....	4
6.2.3 Informações da Prefeitura Municipal:.....	4
<b>7 - PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS AVALIATÓRIOS.....</b>	<b>4</b>
<b>8 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>5</b>
<b>9 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....</b>	<b>5</b>
<b>10 - METODOLOGIA UTILIZADA.....</b>	<b>6</b>
<b>10.1 – Classificação dos métodos:.....</b>	<b>6</b>
10.1.2 – Método comparativo de dados de mercado.....	6
10.1.3 – Método involutivo.....	6
10.1.4 – Método da renda.....	6
10.1.5 – Método evolutivo.....	6
10.1.6 – Critério adotado.....	6
<b>11 - NÍVEL DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....</b>	<b>6</b>
<b>11.1 - Metodologia utilizada para avaliação do terreno e das benfeitorias.....</b>	<b>6</b>
<b>12 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>7</b>
12.1 - DO TERRENO.....	7
12.2 – DAS BENFEITORIAS.....	7
<b>13 - CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>7</b>
<b>14 – CONCLUSÃO.....</b>	<b>8</b>
<b>15 - ENCERRAMENTO.....</b>	<b>9</b>

## **1 - DADOS DO PROCESSO.**

Processo: 0000901-30.2010.5.15.0145.

Ação: Reclamação Trabalhista, em sede de Cumprimento de Sentença.

Requerente: Divanir Dias Ferreira.

Requerido: Multiservice Cia. de Servicos Ltda - EPP e Outros.

## **2 - QUALIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL E SOLICITANTE.**

**ADÍLIO GREGÓRIO PEREIRA**, corretor de imóveis inscrito no CRECI/SP 65.564, advogado, inscrito na OAB/SP 292.948, portador da cédula de identidade RG 43.165.703-8, residente e domiciliado na Rua José Urbano, nº 170, B2, AP. 114, Ribeirão Preto – SP, atendendo à honrosa determinação da EGRÉGIA VARA DO TRABALHO DE ITATIBA – SP, no processo n. 0000901-30.2010.5.15.0145.

## **3 - OBJETIVO.**

Avaliação da nua propriedade imóvel objeto da matrícula n. 36.629 do RGI de São Carlos - SP e definição do seu valor de mercado.

## **4 - VISTORIA DO IMÓVEL.**

A vistoria do imóvel em questão foi realizada no dia 23/10/2023.

(Sem necessidade de ingresso, em decorrência dos fatos elementos apurados por ocasião das avaliações anteriores).

## **5 – PROPRIETÁRIOS.**

WEVERSSON EDUARDO BONTEMPI AVERSA e FERNANDA DE CÁSSIA BONTEMPI AVERSA, sendo estes proprietários da NUA PROPRIEDADE do imóvel, conforme indica o Registro nº 01 da certidão de ônus reais em anexo. (**Doc.1**)

\*Conforme R.02/36.629 e Av.05/36.629 consta **USUFRUTO VITALÍCIO** em favor de **APARECIDA ILSA BONTEMPI**.

\*Não foi realizada análise documental.

## **6 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.**

Trata-se de um imóvel residencial. O terreno, conforme indica a certidão de ônus reais, possui 7,50x20m (150m<sup>2</sup>), contendo uma edícula, com entrada pelo portão lateral, com área de 33,49 metros quadrados, e um sobrado, com a área de 114,02 metros quadrados aproximadamente.

### **6.1 – Características da Região.**

São Carlos está situada na região central do Estado de São Paulo, a 234 Km da capital e à margem da Rodovia Washington Luiz. A cidade foi fundada em 1857, durante o período de expansão da cultura do café, e hoje conta com uma população de cerca de 240 mil habitantes. É reconhecida como A Capital Nacional da Tecnologia por constituir um avançado polo formado por duas universidades públicas (USP e UFSCar), dois Centros de Pesquisas da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (Embrapa Sudeste e Embrapa Instrumentação), faculdades particulares e empresas de pequeno à grande porte, com forte atuação em produtos de tecnologia de ponta. Localizada no centro geográfico do Estado de São Paulo, a cidade de

São Carlos possui características especiais que a tornam um local de destaque sob vários aspectos. O clima ameno, com temperatura média anual de 19,6 °C, somado às altitudes médias entre 800 e 1.000 metros, faz de São Carlos um local muito agradável, com inúmeras cachoeiras, curiosas formações geológicas e belíssimas paisagens. O cerrado foi a vegetação original predominante, ocorrendo nos terrenos arenosos do planalto. Sobre as manchas de solos férteis existia uma exuberante vegetação da Mata Atlântica. Hoje, ainda há áreas de cerrado e fragmentos de mata preservada, incluindo vários exemplares de araucária de grande porte, árvore-símbolo da cidade. O comércio atende às necessidades da cidade e da região, oferecendo produtos e serviços de qualidade. E o setor agropecuário é importante na produção de leite, cana, laranja, frango, carne bovina e milho. São Carlos também é servida por excelentes estradas, que permitem o deslocamento com segurança e rapidez a São Paulo (cerca de 228 Km) e às principais cidades do Estado. Fonte: <http://www.saocarlos.sp.gov.br/index.php/conheca-sao-carlos.html>. Acesso em 25/03/2024. <http://saocarlos.usp.br/a-cidade-de-sao-carlos/>. Acesso em 25/03/2024.

## **6.2 - LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.**

### **6.2.1 Localização**

O imóvel localiza-se na Rua Antonio de Almeida Leite, nº 556, Vila Bela Vista, no Município de São Carlos – SP, estando matriculado sob o n. 36.629 do RGI de São Carlos – SP, possuindo a seguinte descrição perimétrica:

Um terreno situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de **São Carlos**, na **Vila “Bela Vista”**, com frente para a Travessa Três, medindo **7,50 metros de frente por 20,00m**. da frente aos fundos, confrontando de um lado, com Hermínio Bontempi, de outro lado com Julia e Luiz Bontempi, e, nos fundos com Pedro Poletti. CONTRIBUINTE: Identificação nº 07.053.27.001-6. Imóvel matriculado sob nº 36.629 do RGI de São Carlos – SP.

### **6.2.2 Benfeitorias**

\*Área construída: Cadastro municipal indica 33,49 m<sup>2</sup> de área construída. (**Doc.2**)

A área construída total corresponde a aproximadamente **147,51 m<sup>2</sup>** (33,49m<sup>2</sup> de edícula e 114,02m<sup>2</sup> de sobrado). (**Anexo I** – Fotos do imóvel).

### **6.2.3 Informações da Prefeitura Municipal:**

Não há débitos tributários vencidos, conforme pesquisa realizada em 13/12/2023. (**Doc. 03**)

## **7 - PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS AVALIATIVOS.**

Para uma melhor compreensão da sistemática a ser adotada na avaliação do imóvel e de seus componentes, apresentaremos um sucinto resumo sobre quais são as normas que regem as avaliações no Brasil.

A avaliação está em conformidade com as instruções da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT – NBR 14.653-1:2019, Parte 1 (**Procedimentos Gerais**), Parte 2 (**Imóveis Urbanos**), a basear-se:

- Matrícula 36.629 do RGI de São Carlos – SP.
- Informações constatadas “*in loco*” quando das vistorias.
- Informações obtidas junto a Prefeitura Municipal, agentes imobiliários locais, e constatadas nos arredores.
- Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontra correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto está livre e desembaraçado, em condições de ser imediatamente comercializado.
- Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos constante nos autos. As observações “*in loco*” foram realizadas sem instrumento de medição, e as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

## **8 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.**

O valor de mercado de um bem ou serviço, em uma economia, em verdade, é determinado pelo próprio mercado, ou seja, pela “lei da oferta e da procura”.

Na definição de “Valor de Mercado” pelo Eng. Alberto Lélío Moreira:

“Valor de mercado é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos plenos conhecimentos das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.”

A norma da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), NBR 14.653-1:2019 Parte 1 (Procedimentos Gerais), distingue, com precisão, os conceitos de “*valor*”, “*preço*” e “*custo*”.  
**ANEXO II.**

Os valores serão determinados a partir da somatória do valor do terreno e suas benfeitorias, analisando as características intrínsecas e extrínsecas, com nível de precisão aceitável.

## **9 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO.**

O mercado imobiliário encontra-se com desempenho baixo e pouca liquidez, havendo um número significativo de OFERTAS DE IMÓVEIS, com absorção considerada lenta.

## **10 - METODOLOGIA UTILIZADA.**

### **10.1 – Classificação dos métodos:**

#### **10.1.2 – Método comparativo de dados de mercado**

Define-se o valor através da comparação com dados de mercado semelhantes quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

#### **10.1.3 – Método involutivo**

Apropria-se de benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes considerados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional.

#### **10.1.4 – Método da renda**

Apropria-se o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

#### **10.1.5 – Método evolutivo**

Define-se o valor do terreno por diferença entre o valor total do imóvel e o das benfeitorias ou vice-versa. Deve ser considerado, também, quando for o caso, o fator de comercialização.

#### **10.1.6 – Critério adotado**

Após a apreciação da metodologia básica, pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos. No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela Método comparativos de dados de mercado.

## **11 - NÍVEL DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

De acordo com as Normas de Avaliações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, o nível de precisão de uma avaliação está condicionado à quantidade, à atualidade, à confiabilidade, ao tratamento dos elementos pesquisados e compulsados, sendo o presente trabalho classificado como NÍVEL DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO – NÍVEL II. (norma I), salvo os bens avaliados por arbitramento.

A avaliação está em conformidade com as instruções da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT – (NBR 14.653-1: 2001), e com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. O valor do imóvel será determinado a partir da somatória do valor do terreno mais suas benfeitorias, analisando as características intrínsecas e extrínsecas, com nível de precisão aceitável.

$$VI = VT + VB$$

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VB = Valor da Benfeitoria

### **11.1 - Metodologia utilizada para avaliação do terreno e das benfeitorias.**

A avaliação do terreno e das benfeitorias será realizada considerando o CUB (Custo Unitário Básico)<sup>1</sup> e a depreciação do imóvel através do método de “*Ross Heidecke*.”

## **12 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.**

### **12.1 - DO TERRENO**

Área do terreno possui a extensão de aproximadamente 168,49 m<sup>2</sup> (em que pese a certidão de ônus reais indique 150m<sup>2</sup> (7,5 x 20,00)).

O valor identificado para o m<sup>2</sup> na região, descontando o “fator oferta” (na ordem de 30%), é de R\$700,00 (setecentos reais) aproximadamente.

Dessa forma, o valor da avaliação do terreno é de **R\$ 117.943,00** (cento e dezessete mil e novecentos e quarenta e três reais).

#### MEMÓRIA DE CÁLCULO

168,49m<sup>2</sup> x R\$ 700,00 = R\$ 117.943,00 (cento e dezessete mil e novecentos e quarenta e três reais) para o terreno.

### **12.2 – DAS BENFEITORIAS**

A área construída adotada neste trabalho será de: 147,51 m<sup>2</sup> aproximadamente. (33,49m<sup>2</sup> de edícula e 114,02m<sup>2</sup> de sobrado), com idade aparente de 25 anos.

O imóvel necessita de reparos, e possui *padrão* construtivo médio.

O CUB (Custo Unitário Básico) em março de 2024 está estimado em **R\$ 1.959,87** (um mil novecentos e cinquenta e nove reais e oitenta e sete centavos).

Aplicando fator de depreciação através do método de “*Ross Heidecke*”, o valor estimado das benfeitorias é de **R\$900,00 (novecentos reais) por m<sup>2</sup>**, considerando o estado de uso e conservação e idade aparente.

Dessa forma, o valor das benfeitorias é de aproximadamente **R\$ 132.759,00** (cento e trinta e dois mil e setecentos e cinquenta e nove reais).

## **13 - CONSIDERAÇÕES FINAIS.**

**a)** Este laudo está vinculado à data de sua elaboração, tendo validade por um determinado período, conforme grau de mudança no comportamento do mercado, bem como dos custos unitários básicos da construção civil.

**b)** Deixei de aplicar a depreciação por execução forçada (11.3 da ABNT) por entender que o deságio em eventual *execução forçada* compõe o intocável rol de atos discricionários do juízo da execução.

**c)** É importante observar que o imóvel ora reavaliado já foi objeto de ao menos 5 alienações frustradas perante a Justiça do Trabalho de Piracicaba – SP<sup>2</sup> (15/07/2021, 16/03/2022, 27/09/2022, 25/04/2023, 24/05/2023), sendo disponibilizado nas últimas alienações pelo valor mínimo de R\$ 170.000,00, com possibilidade de parcelamento, sem atrair nenhum interessado!

<sup>1</sup>O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços.

<sup>2</sup>Processos nº 0001718-50.2012.5.15.0137 e 0011670-15.2015.5.15.0051.

d) O objeto encontra-se localizado em um bairro com *baixa liquidez*.

#### MEMÓRIA DE CÁLCULO

1	TERRENO	R\$ 117.943,00
2	A/C RESIDÊNCIA	R\$ 132.759,00
		R\$ 250.702,00.

#### 14 – CONCLUSÃO.

Pelo exposto, concluo que o valor do imóvel na situação atual imobiliária, é de aproximadamente:

- a) **R\$ 250.702,00** (duzentos e cinquenta mil e setecentos e dois reais), pela integralidade do imóvel (propriedade plena = nua propriedade + usufruto).
- b) **R\$ 100.280,00** (cem mil e duzentos e oitenta reais), apenas pela “nua propriedade” do imóvel.

#### REGISTRO DIGNO DE NOTA:

Inicialmente, este signatário apurou o valor da integralidade do objeto, ou seja, da “*propriedade plena*”, a qual é composta pela “*nua propriedade*” + “*usufruto*”.

Entretanto, a r. determinação sob *ID c31a630* esclarece que a constrição se restringe a “*nua propriedade*”.

Considerando que:

I - Não é comum a aquisição da “*nua propriedade*”, desprovida do seu “usufruto”.

II - Eventual adquirente e/ou arrematante, não poderá “usufruir” (usar ou fruir), portanto, não poderá receber rendimentos do imóvel até eventual “*renúncia do usufruto*” ou a “*abertura da sucessão*” da usufrutuária, o que não há prazo determinado para acontecer.

III - Não há parâmetros comerciais e/ou paradigmas, de “ofertas” ou “negócios realizados” que contemplaram apenas a “*nua propriedade*” (desprovida do respectivo “usufruto”).

Desta forma, conforme indicado no “item nº 14, *alínea b*”, estimo, por **arbitramento**, o valor da “*nua propriedade*” em 40% do valor da integralidade do imóvel (propriedade plena).

#### MEMÓRIA DE CÁLCULO.

R\$ 250.702,00 (valor da integralidade / propriedade plena) – 40% = R\$ 100.280,00 (valor da nua propriedade do imóvel).

#### ANEXOS / DOCUMENTOS:

**Anexo I** – FOTOS DO IMÓVEL, ENCARTADA NOS AUTOS PELO SR. OFICIAL DE JUSTIÇA.

**Anexo II** – CONCEITOS ESTABELECIDOS PELA NORMA DA ABNT - NBR 14.653-1:2019.

**Doc.1** – CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS (CERTIDÃO DE MATRÍCULA).

**Doc.2** – CERTIDÃO DE VALOR VENAL EXPEDIDA PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS.

**Doc.3** - “CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS”, EXPEDIDA PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS.

## **15 - ENCERRAMENTO**

Encerro o presente trabalho que é composto por 12 (doze) páginas apenas no anverso, ao mesmo tempo em que me coloco à inteira disposição do juízo para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir a respeito deste trabalho no trâmite normal desta ação.

Itatiba, 28 de março de 2024.

**ADÍLIO GREGÓRIO PEREIRA.**  
CRECI/SP 65.564  
(assinado digitalmente)

**ANEXO I – FOTOS DO IMÓVEL, ENCARTADA NOS AUTOS PELO SR. OFICIAL DE JUSTIÇA.**



## Normas ABNT procedimentos gerais 1

### 0.2 Princípios gerais da avaliação de bens

A Avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

**Os conceitos de valor, preço e custo são distintos.**

O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura. Trata-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato.

**O preço é uma expectativa de sua transação. O preço é um fato concreto, relacionado às capacidades financeiras, às motivações ou aos interesses específicos do comprador ou do devedor.**

**O custo tem relação com o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção ou aquisição de um bem, fruto ou direito.**

**d) princípio da substituição: um bem pode substituir outro considerando-se aspectos como utilidade, destinação, funcionalidade, durabilidade, características tecnológicas, desempenho técnico e econômico.**

### 0.3 – Abordagens de valor

As abordagens de valor podem ser:

**a) abordagem pelo valor de mercado: É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.**

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

**- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;**

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponde ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

**-o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de**

**condições especiais destinadas a comercializar o bem em prazo inferior ao usual;**

### 0.5 - Considerações sobre o conceito de valor de mercado

**Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.**

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

**a)“quantia mais provável...”** se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesse especial na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;

**b)“...pela qual se negociaria...”** se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por duas partes ou pelo qual a transação é finamente realizada;

**c)“...voluntariamente...”** se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completa – lá;

**d)“...e conscientemente um bem...”** se refere à presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;

**e) “...numa data de referência...”** indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;

**f)“...dentro das condições do mercado vigente”** significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, que pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições do mercado. (grifei e negritei).

### 3. Termos, definições, símbolos e abreviaturas

**3.1.46 - valor de liquidação forçada.**

valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado.

**3.1.47 - valor de mercado.**

quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

**3.1.48 - valor econômico.**

Valor presente da renda líquida auferida pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade, considerando cenários previsíveis sob condições de risco.

**3.1.21 - fator de comercialização**

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo total, que pode ser igual, maior ou menor que 1. (grifei)