

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL.

Imóvel localizado na Rua Regina Poli Bredariol, 381, Vivendas do Engenho D' Água, Itatiba –
SP.

SUMÁRIO

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

1 - DADOS DO PROCESSO.

Processo: 0011541-87.2013.5.15.0145.

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

Requerente: Massimo Valenti.

Requerido: GDI do Brasil, Comercio e Assistência Técnica 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, 170, B2, AP. 114, Ribeirão Preto – SP, atendendo à honrosa determinação da **EGRÉGIA VARA DO TRABALHO DE ITATIBA – SP**, no processo n. 0011541-87.2013.5.15.0145.

3 - OBJETIVO.

Avaliação do imóvel objeto da matrícula n. 42.883 do RGI de Itatiba - 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.

CRISTIANE LEIA VIEIRA ALVES RAMOS e DOUGLAS RAMOS, conforme indicação de certidão de ônus reais em anexo, Registro nº 07. (Não foi realizada análise documental).

6 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.

Trata-se de um imóvel residencial (casa) com área construída de 386,20 m2, sendo 314,39 m2 de residência e 71,81 m2 de varanda, aproximadamente.

6.1 – Características da Região.

Devido ao seu relevo acidentado, Itatiba é conhecida como “Princesa da Colina”, considerada uma das melhores cidades do Estado em infraestrutura e qualidade de vida, e a terceira melhor cidade do Brasil para se viver, segundo a Assembleia Legislativa à Fundação Seade e o IFDM (Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal). Possui uma área total de 322,276 km² e uma população estimada em aproximadamente 120.858 pessoas, segundo dados do Censo Demográfico 2019 (IBGE, 2019).

O município torna-se um grande atrativo para as empresas multinacionais, devido à localização estratégica próxima à capital, a Região Metropolitana de Campinas e a Região Administrativa de Jundiaí. Além da diversificação da atividade econômica, permitindo que a cidade não sofra com grandes oscilações econômicas.

A economia é movimentada principalmente pelas indústrias, com destaque para os setores moveleiros, têxtil, metalúrgico e tecnológico. Além do Progride (Programa de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico), que proporciona as empresas

grandes incentivos econômicos, como auxílios financeiros na forma de isenções.

Sua agricultura é voltada para o agronegócio e os hortifrutigranjeiros, destacando-se pela produção de caqui, sendo parte do Polo Turístico do Circuito das Frutas. Além do aumento no potencial turístico, devido às edificações do século XIX, sua história e posição geográfica estratégica, desenvolvendo um turismo autossustentável.

Fonte: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Itatiba>. (Acessado em 29/07/2021).

Fonte: <https://www.itatiba.sp.gov.br/Sobre-Itatiba/perfil-de-itatiba.html>. (Acessado em 29/07/2021).

6.2 - LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

6.2.1 Localização

O imóvel localiza-se na Rua Regina Poli Bredariol, 381, Vivendas do Engenho D' Água, no Município de Itatiba – SP, estando matriculado sob o n. 42.883 do RGI de Itatiba – SP, possuindo a seguinte descrição perimétrica:

Um TERRENO na **RUA REGINA POLI BREDARIOL**, esquina com a RUA EMÍLIO NARDIN, formado pelos lotes n°s 12, 13 e 14, da QUADRA 04, do loteamento denominado “**VIVENDAS DO ENGENHO D' ÁGUA**”, situado no bairro da Ponte, perímetro urbano deste município e comarca de **Itatiba/SP**, medindo 50,00m em reta, de frente para a Rua Regina Poli Bredariol, mais 62,80m em curva, na confluência da referida rua, com a Rua Emilio Nardin: 40,00m de um lado, confrontando com o lote n° 11, e 84,98m nos fundos, confrontando com os lotes n°s 24, 25 e 26, todos da mesma quadra, **encerrando a área de 3.195,68 m2**. Contribuintes: 23461.13.83.00106.0.0328.00000,23461.13.00106.0.0353.00000 e 23461.13.8.00106.0.0378.00000. Imóvel matriculado sob n° 42.883 do RGI de Itatiba – SP.

6.2.2 Benfeitorias

*Área construída: Cadastro municipal indica 386,20 m2 e certidão de ônus reais 314,39m2 (Av.06/42.883).

6.2.3 Informações da Prefeitura Municipal:

Não há débitos tributários vencidos. (**Doc. 02**)

7 - PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS AVALIATÓRIOS.

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 42.883 do RGI de Itatiba – 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 de quaisquer ônus, 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.

As construções (benfeitorias) existentes foram averbadas à margem da certidão de ônus reais (certidão de matrícula), sob Av.06/42.883.

9 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO.

Considerando a retração da atividade econômica que está ocorrendo em todo nosso país, 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 Metodologia de “Arbitramento” para a definição dos valores.

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. (normal), 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.

Arbitramento.

12 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

12.1 - DO TERRENO

Área do terreno é de 3.195,68 m².

Em que pese o terreno disponha de área total de 3.195,68 m², a área com potencial de utilização é bem inferior, em decorrência da topografia (declividade acentuada).

12.2 – DAS BENFEITORIAS

A área construída adotada neste trabalho será de: 386,20m², conforme mapa georreferenciado, sendo 314,39 m² de residência, conforme certidão de ônus reais, e a diferença correspondente a 71,81 m² avaliado como varanda, e possui idade aparente de aproximadamente 25 anos.

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

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) Pelo exposto, concluo que o **custo de reposição** (também denominado de custo de repetição) é de aproximadamente R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), aproximadamente.
- d) É importante observar que o imóvel ora reavaliado já foi objeto de ao menos 5 alienações frustradas (06/12/2019, 02/03/2021, 17/09/2021, 23/11/2022, 07/12/2021), sendo disponibilizado nas últimas alienações pelo valor mínimo de R\$ 415.583,84, com possibilidade de parcelamento, sem atrair nenhum interessado!
- e) O objeto encontra-se localizado em um bairro com *baixíssima liquidez*, inclusive, alguns imóveis que identifiquei por ocasião da realização da primeira avaliação (junho de 2021), ainda se encontram disponíveis e ofertados!
- f) Em diligências com agentes imobiliários locais, soube que a infraestrutura existente no bairro não é abrangente e uniforme, o que tem ocasionado severas restrições de abastecimento de água.
- g) Essa informação é confirmada pela reportagem de agosto de 2023, intitulada como "Engenho D'Água: início de obras de infraestrutura é oficializado. Assinatura de Ordem de Serviço foi feita na noite de ontem (29/08) entre a Prefeitura e empresa vencedora da licitação. Investimento é de aproximadamente R\$ 24 milhões"
<https://itatiba.sp.gov.br/secretarias/obras-e-servicos-publicos/noticias/engenho-dagua-inicio-de-obras-de-infraestrutura-e-oficializado>. Acessado em 07/11/2023.

MEMÓRIA DE CÁLCULO

1	TERRENO	R\$ 130.000,00
2	A/C RESIDÊNCIA	R\$ 200.000,00
3	A/C VARANDA	R\$ 20.000,00
		R\$ 350.000,00.

14 – CONCLUSÃO.

Pelo exposto, concluo que o valor do imóvel na situação atual imobiliária, é de aproximadamente R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), podendo sofrer variações de 10% (5% acima ou 5% abaixo do valor da avaliação), a depender das condições.

ANEXOS / DOCUMENTOS:

Anexo I – AMOSTRA COMPARATIVA (parâmetros).

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 NEGATIVA DE DÉBITO", EXPEDIDA PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA – SP.

Doc.3 - Reportagem agosto de 2023: “Engenho D’Água: início de obras de infraestrutura é oficializado”.

15 - ENCERRAMENTO

Encerro o presente trabalho que é composto por 11 (onze) 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, 07 de novembro de 2023.

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

ANEXO I - AMOSTRA COMPARATIVA. (Parâmetros)

AMOST.	CARACTERIZAÇÃO	FOTO
1	<p>Fonte: Viva Real – Reinaldo Imóveis. Contato: (11) 4524-2070 / (11)94027-1095 Código: CH0243-REK7. Endereço: Vivendas do Engenho D'Água - Itatiba/SP Construção: 1000m². Valor Imóvel: R\$ 620.000,00. Natureza: Oferta.</p>	
2	<p>Fonte: Evolução-Ouro Casas Contato: (11)99110-9640 Código: COD. CH0782 Endereço: Recanto dos Pássaros, Itatiba - SP Construção: 500m². Valor Imóvel: R\$ 680.000,00. Natureza: Oferta.</p>	
3	<p>Fonte: Evolução-Ouro Casas Contato: (11)99110-9640 Código: CH0784-EVC Endereço: Vivendas do Engenho D'Água Construção: 270m². Topografia: Aclive. Valor Imóvel: R\$ 745.000,00. Natureza: Oferta.</p>	

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)