

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL.

Imóvel localizado na Rua Campos Salles, nº 470, Centro, em 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.....	5
6.2.3 Informações da Prefeitura Municipal:.....	5
7 - PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS AVALIATÓRIOS.....	5
8 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	5
9 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	6
10 - METODOLOGIA UTILIZADA.....	6
10.1 – Classificação dos métodos:.....	6
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
11.1 - Metodologia utilizada para avaliação do terreno e das benfeitorias.....	7
12 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	7
12.1 - DO TERRENO.....	7
12.2 – DAS BENFEITORIAS.....	7
13 - CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	7
14 – CONCLUSÃO.....	8
15 - ENCERRAMENTO.....	8

1 - DADOS DO PROCESSO.

Processo: 0011539-20.2013.5.15.0145.

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

Requerente: Marivaldo Pereira Santos.

Requerido: Tiba Gesso Comercio de Gesso LTDA 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. 0011539-20.2013.5.15.0145.

3 - OBJETIVO.

Avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 24.964 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 26/06/2024, sem necessidade de acesso.

5 – PROPRIETÁRIOS.

RACHEL LUPPI DA SILVA FRANCO casada no regime da comunhão parcial de bens com **FERNANDO DA SILVA FRANCO**, e **MARCELO LUPPI**, sendo estes proprietários da NUA PROPRIEDADE do imóvel, conforme indica o Registro nº 02 da certidão de ônus reais em anexo. (**Doc.1**)

Conforme Registro nº 03, consta USUFRUTO VITALÍCIO em favor de **GILBERTO LUPPI** e sua mulher **MARIA ELISA TESCAROLLO LUPPI**.

Observação:

I - O Sr. **GILBERTO LUPPI** faleceu em 08/02/2013, conforme demonstra a certidão de óbito em anexo. (**Doc.2**)

II - Não há apontamento de óbito da Sra. **MARIA ELISA TESCAROLLO LUPPI**.

6 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.

Trata-se de uma casa de três pavimentos, com um salão/garagem com piso de ardósia e um pequeno lavabo embaixo da escada; no primeiro pavimento há um lavabo, cozinha, sala 3 ambientes com teto rebaixado de gesso e parte da iluminação através de claraboia, lavanderia e pequeno quintal, todos os cômodos com piso cerâmico; andar superior com 2 dormitórios, 1 banheiro e 1 suíte com banheira e closet sem armários com varanda, conforme certificado pelo Sr. Oficial de Justiça nos autos nº 0010805-25.2020.5.15.0145.

6.1 – Características da Região.

Itatiba é um município da Região Metropolitana de Campinas, distante 84 km da Capital e é conhecida como "Princesa da Colina", devido ao seu relevo acidentado. Com uma população estimada pelo IBGE/2020 de 122.581 habitantes, demonstra avanço na atividade turística, uma vez que integra o Pólo Turístico do Circuito das Frutas.

O Turismo Rural, o Histórico-Cultural e de Negócios fazem parte de Itatiba e possibilitam

passeios por inúmeras chácaras, fazendas, sítios, ranchos, além de alambiques, pesqueiros, cachaçarias, adegas e empórios.

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. Em tempo: o agronegócio local conta com um grande aliado, o caqui que é a estrela deste destino, Município de Interesse Turístico - MIT desde 2018. Esta famosa Festa do Caqui, evento importante para a cidade com inúmeras atrações já chegou a receber, em dois finais de semana, mais de 52 mil visitantes.

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).

Fonte: <https://www.turismo.sp.gov.br/conheca-o-municipio-turistico-de-itatiba>. (Acessado em 17/06/2024).

6.2 - LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

6.2.1 Localização

O imóvel localiza-se na Rua Campos Salles, nº 470, Centro, em Itatiba/SP, estando matriculado sob o nº 24.964 do RGI de Itatiba – SP, possuindo a seguinte descrição perimétrica:

UMA CASA, Na Rua Campos Salles, sob o nº **470**, no perímetro urbano deste distrito município e comarca de **Itatiba – SP**, medindo o respectivo terreno, 6,00m de frente para, referida Rua, assim como nos fundos, por 18,50m. da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito com Gentil Tescarollo, do esquerdo com Arnaldo Zanella e nos fundos com Jose Antonio Luppi.

6.2.2 Benfeitorias

*Área construída: Cadastro municipal indica 197,73m² de área construída. (**Doc.3**)

6.2.3 Informações da Prefeitura Municipal:

Não há débitos tributários, conforme pesquisa realizada em 03/05/2024. (**Doc. 04**)

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 nº 24.964 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, 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 pelo "**Método Comparativo de Dados de Mercado**" 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. (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)¹ 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 111,00m² (6,00x18,50), conforme indica a certidão de ônus reais.

O valor identificado para o m² na região é de R\$2.000,00 (dois mil reais) aproximadamente.

Dessa forma, o valor da avaliação do terreno é de **R\$ 222.000,00** (duzentos e vinte e dois mil reais), conforme memória de cálculo.²

12.2 – DAS BENFEITORIAS

A área construída adotada neste trabalho será de: 197,73m² aproximadamente, com idade aparente de 35 anos.

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

O **CUB** (Custo Unitário Básico) em JULHO DE 2024 está estimado em **R\$ 2.002,49** (dois mil e dois reais e quarenta e nove centavos).

Aplicando o fator de depreciação através do método de "Ross Heidecke", o valor estimado das benfeitorias é de **R\$ 959,19 m²** (novecentos e cinquenta e nove reais e dezenove centavos) **por m²**, considerando o estado de uso e conservação e idade aparente.

Dessa forma, o valor das benfeitorias é de **R\$ 189.660,63** (cento e oitenta e nove mil, seiscentos e sessenta reais e sessenta e três centavos), conforme memória de cálculo.³

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.

MEMÓRIA DE CÁLCULO

¹O 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.

²111,00m² x R\$ 2.000,00 = R\$ 222.000,00 (duzentos e vinte e dois mil reais).

³Valor do m²: R\$ 2.002,49 (Custo Unitário Básico).

Idade do imóvel: 35 anos.

Vida útil casa de alvenaria: 65 anos.

Classificação: E (reparos simples).

% de vida útil do imóvel: 53,85%.

Vida útil remanescente: 46,15%

Depreciação de 52,10%:

Valor do m² (CUB) – 52,10% (depreciação) = R\$ 959,19 m²

Valor das Benfeitorias (VT) = V médio (R\$) x Área (m²)

VT = R\$ 959,19 m² x 197,73m²

VT = R\$ 189.660,63 (cento e oitenta e nove mil, seiscentos e sessenta reais e sessenta e três centavos)

1	TERRENO	R\$ 222.000,00
2	A/C RESIDÊNCIA	R\$ 189.660,63
		R\$ 411.660,63

14 – CONCLUSÃO.

Pelo exposto, concluo que o valor da propriedade plena do imóvel (nua propriedade + usufruto) na situação atual imobiliária, é de aproximadamente **R\$ 411.660,63** (quatrocentos e onze mil, seiscentos e sessenta reais e sessenta e três centavos), sendo:

- a) Nua propriedade: R\$ 274.440,42 (duzentos e setenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta reais e quarenta e dois centavos), ou seja, 2/3 da avaliação total.
- b) Usufruto: R\$ 137.220,21 (cento e trinta e sete mil, duzentos e vinte reais e vinte e um centavos), ou seja, 1/3 da avaliação total.

ANEXOS / DOCUMENTOS:

Anexo I – FOTO DO IMÓVEL.

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 ÓBITO DO USUFRUTÁRIO SR. GILBERTO LUPPI.

Doc.3 – 2ª VIA DO IPTU, EMITIDO NO SITE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA – SP.

Doc.4 – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS, EMITIDA NO SITE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA – SP.

Doc.5 – PARÂMETROS UTILIZADOS.

15 - ENCERRAMENTO

Encerro o presente trabalho que é composto por 11 (onze) páginas apenas no averso, 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, 24 de julho de 2024.

ADÍLIO GREGÓRIO PEREIRA.

CRECI/SP 65.564

(assinado digitalmente)

ANEXO I – FOTO DO IMÓVEL.



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)