

# **PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MOBILIARIA**

**Rua Ametista, 340 - Condomínio Arujá 5  
Jardim Fazenda Rincão - Arujá / SP**

# IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO

## Identificação do Laudo

**Solicitante:** Claudio Grego da Silva

**Endereço:** Avenida Conselheiro Carrão, 2.349 - Vila Carrão São Paulo

**Ordem/Pedido:** Processo nº 0003623-22.2021.8.26.0007

**Objetivo:** Avaliação de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

**Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado com Fator de Liquidez

**Valor de Mercado:** R\$ 1.135.677,65

*(Um Milhão, Cento e Trinta e Cinco Mil, Seiscentos e Setenta e Sete Reais e Sessenta e Cinco Centavos)*

**Valor de Liquidez Forçada:** R\$ 894.421,25

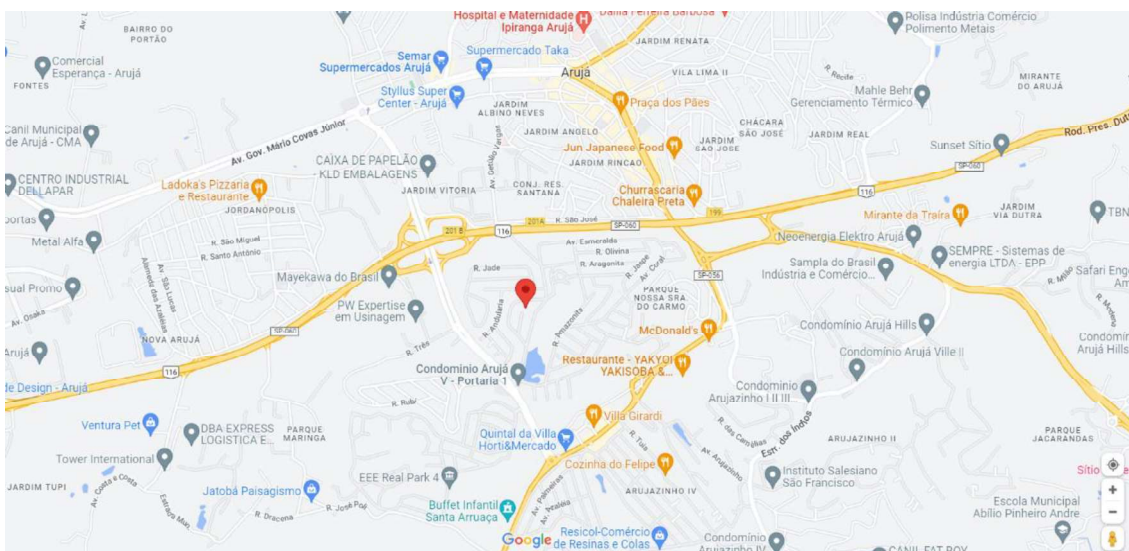
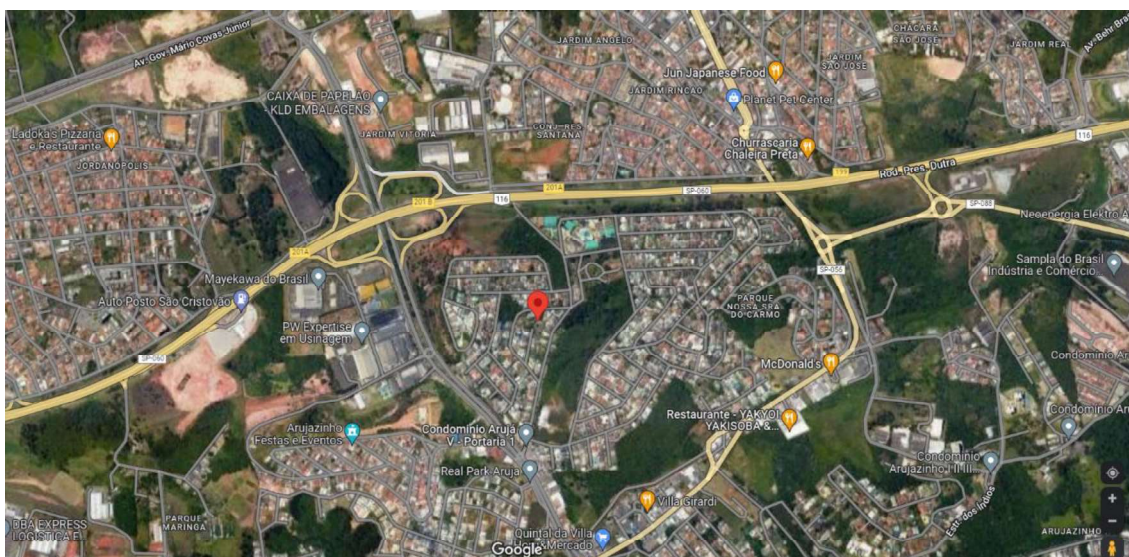
*(Oitocentos e Noventa e Quatro Mil, Quatrocentos e Vinte e Um Reais e Vinte e Cinco Centavos)*

**Data Base da Avaliação:** 13 de dezembro de 2022

**Metodologia Empregada:** Comparativo Direto de Mercado

# IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nos foi fornecido a cópia da matrícula de nº 27.402, expedida pelo Cartório do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Isabel, estado de São Paulo. Estes documentos encontram-se em anexo ao laudo.



A localização foi determinado de acordo com as indicações na matrícula. Entretanto, indicamos que seja realizado levantamento topográfico georreferenciado para uma conferência mais apurada

As medidas constantes das matrículas foram adotadas como reais e, embora aparentemente correspondam às medidas “in loco”, não foram efetuadas medições de conferência, por fugirem ao escopo do trabalho.

No entanto, as áreas construídas utilizadas na avaliação foram estimadas com orientação do responsável durante a vistoria, uma vez que a área averbada no IPTU se diverge da encontrada “in loco”.

Todas as informações obtidas junto à contratante, às imobiliárias e agentes imobiliários consultados na pesquisa de mercado e quaisquer outras utilizadas neste laudo, foram recebidas como verdadeiras e utilizadas como tal.

### **Metodologia Aplicada**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Valor de Mercado, segundo item 3.44 da NBR 14653, parte 1:

*“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.*

### **Valor de Mercado**

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, consta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao Parecer Técnico de Avaliação Mobiliária.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam

a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR-14.653/2004 e, por fim, a interpolação dos atributos dos terrenos no modelo, indicando a determinação dos seus valores unitários de mercado.

**Maior Valor:** R\$ R\$ 1.278.818,74

*(Um Milhão, Duzentos e Setenta e Oito Mil, Oitocentos e Dezoito Reais e Setenta e Quatro Centavos)*

**Valor Médio:** R\$ 1.135.677,65

*(Um Milhão, Cento e Trinta e Cinco Mil, Seiscentos e Setenta e Sete Reais e Sessenta e Cinco Centavos)*

**Menor Valor:** R\$ 941.850,00

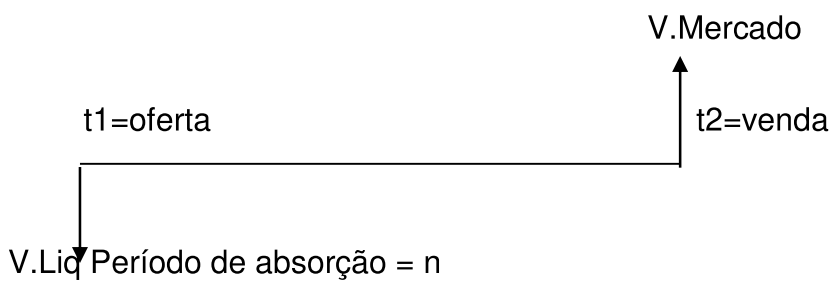
*(Novecentos e Quarenta e Um Mil, Oitocentos e Cinquenta Reais)*

**Valor de liquidez forçada**

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e (t1) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em doze (12) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal.

## **Anexos**

Foram anexados ao presente laudo:

**Anexo 1:** Documentação fornecida

**Anexo 2:** Amostras de Mercado

**Anexo 3:** Fotografias Fornecidas

  
Responsável Técnico  
Moacyr Correa  
CRECISP 22269