



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SUMARÉ – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº: 0002073-15.2019.8.26.0604

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Reivindicação

Exequente: Ines Smilgys Azzuz e outro

Executado: Sudmar Antonio Vizeu Todescan e outro

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Terreno comercial

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Gustavo Luiz Garcia Guedes, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real do imóvel determinado no processo, conforme fls. 1005, vem APRESENTAR o laudo a Vossa Excelência bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

Primeiramente pede escusas a Vossa Excelência e as partes que compõe a lide. Comunico que o atraso ocorreu a principio por motivos de saúde e posteriormente por perda de dados do computador desse Auxiliar da Justiça na data de 09/01/2025. Desde então, sem as informações dos trabalhos pendentes, todas as avaliações a serem entregues estão sendo efetuadas quando comunicadas.

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO EM JANEIRO /2025

Matrícula 29.496 do Registro de Imóveis de Sumaré/SP:

R\$ 5.200,00 (cinco milhões e duzentos mil reais).

CRITÉRIOS ÉTICOS

Na presente avaliação, assume-se que dimensões constantes da documentação oferecida estejam corretas, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

O avaliador não tem no presente, tampouco almeja para o futuro, qualquer interesse no imóvel em questão.

O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste Laudo, tampouco auferir qualquer vantagem. No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.



PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se a Ação de Cumprimento de Sentença – Reivindicação. No momento atual se encontra em processo de avaliação do imóvel apresentado nos autos para fins de justa indenização.

Em síntese, ato contínuo a intimação para confecção deste laudo, este Auxiliar da Justiça tentou contato com os procuradores das partes para tratativas da abertura e apresentação do imóvel, conforme preceitua o artigo 474 do Código de Processo Civil.

“As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

Desta forma, os representantes jurídicos das partes foram comunicados através de contato telefônico e mensagem eletrônica, com a indicação do dia e horário da realização da vistoria.

DA VISTORIA

Na data de 17 de setembro de 2024, este Perito efetuou a inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel.

A vistoria foi acompanhada por ambas as partes e seus representantes jurídicos. Dessa forma houve a apresentação de todo o imóvel objeto da avaliação.

No mais, a visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem mais alguma ocorrência a ser relatada.



BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice comercial – Publicado janeiro/2025

Preços de locação comercial encerram ano com alta de 7,88%

Em contraste, apuração do Índice FipeZAP revela que preços de venda do segmento avançaram 0,40% no ano

■ *Análise do último mês: de acordo com apuração do Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² registraram um incremento de 0,16% em dezembro/2024 enquanto os preços de locação do segmento apresentaram uma elevação média de 0,23% no último mês de 2024*. Comparativamente, o IPCA/IBGE exibiu uma inflação ao consumidor de 0,52% em dezembro, ao passo que o IGP-M/FGV apurou um avanço de 0,94% nos preços da economia brasileira no período. Entre as 10 localidades onde o segmento comercial é acompanhado, foram observadas as seguintes variações nos preços de venda de imóveis comerciais: Curitiba (+1,02%); Salvador (+0,56%); Niterói (+0,45%); Florianópolis (+0,34%); São Paulo (+0,18%); Porto Alegre (+0,04%); Rio de Janeiro (+0,04%); Belo Horizonte (-0,22%); Campinas (-0,28%); e Brasília (-0,66%).*

■ *Balanço de 2024: os preços de venda de imóveis comerciais encerraram 2024 com um ligeiro aumento de 0,40%, enquanto os preços de locação de aluguel de salas e conjuntos comerciais registraram uma alta acumulada 7,88% na mesma janela temporal. O resultado para locação comercial representou a maior alta anual do histórico do Índice FipeZAP Comercial, com início em 2013. Para fins comparativos, os índices de preço de referência da economia brasileira encerraram o ano com as seguintes variações acumuladas: +4,83% (IPCA/IBGE) e +6,54% (IGP-M/FGV). Considerando as cidades monitoradas, as variações nos preços de venda se distribuíram da seguinte maneira: Curitiba (+7,16%); Salvador (+5,50%); Niterói (+2,40%); Florianópolis (+1,80%); São Paulo (+1,33%); Campinas (+1,02%); Porto Alegre (-1,33%); Brasília (-1,50%); Belo Horizonte (-2,04%); e Rio de Janeiro (-3,56%). No tocante aos valores de locação, todas as 10 cidades apresentaram valorização: Niterói (+17,84%); Curitiba (+10,89%); Rio de Janeiro (+9,05%); Belo Horizonte (+8,47%); Brasília (+7,62%); São Paulo (+7,13%);*



Salvador (+6,23%); Campinas (+5,71%); Florianópolis (+5,11%); e Porto Alegre (+4,63%).

■ *Preço médio de venda e locação: de acordo com a amostra utilizada no cálculo do Índice FipeZAP Comercial de dezembro/2024, o valor médio de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² foi avaliado em R\$ 8.421/m², no caso de imóveis disponíveis para venda, e de R\$ 45,53/m² entre as unidades comerciais destinadas para locação. Considerando as 10 cidades monitoradas pelo índice, São Paulo (SP) apresentou os maiores valores médio tanto para venda (R\$ 10.142/m²) quanto para locação (R\$ 54,40/m²). As demais localidades exibiram os seguintes preços médios nas amostras de dezembro/2024: Rio de Janeiro, com R\$ 8.505/m² (venda) e R\$ 44,34/m² (locação); Florianópolis (R\$ 8.362/m² e R\$ 45,90/m²); Curitiba (R\$ 8.182/m² e R\$ 36,74/m²); Niterói (R\$ 7.838/m² e R\$ 41,95/m²); Brasília (R\$ 6.647/m² e R\$ 35,24/m²); Porto Alegre (R\$ 6.376/m² e R\$ 34,39/m²); Campinas (R\$ 6.353/m² e R\$ 40,83/m²).*

■ *Rentabilidade do aluguel comercial*: pela razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda, é possível calcular uma medida da rentabilidade para o comprador que opta por investir em imóveis com a finalidade de obter renda com o aluguel. Além disso, o indicador resultante – conhecido como rental yield – pode ser útil para avaliar a atratividade da locação de salas e conjuntos comerciais em relação a alternativas de investimento disponíveis no mercado. Em dezembro/2024, especificamente, o retorno médio do aluguel de salas e conjuntos comerciais foi calculado em 6,70% ao ano – percentual que superou a rentabilidade projetada para a locação de imóveis residenciais (6,01% ao ano). Embora exibam trajetórias de crescimento, as duas taxas se mantiveram abaixo do retorno projetado de aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses, que exibiu alta relevante no segundo semestre de 2024. Considerando as 10 localidades em que os preços de imóveis comerciais são acompanhados pelo Índice FipeZAP, as taxas de retorno apuradas foram as seguintes: Salvador (9,52% a.a.); Campinas (7,86% a.a.).*

Este Perito não tem conhecimento de fonte que mensure e publique índices exclusivos do mercado imobiliário no Município de Hortolândia. Todavia, através de contato com imobiliárias da cidade e colegas corretores é possível obter a informação de que o mercado imobiliário encontra-se em crescimento nos últimos meses.



Abaixo segue resultado de Campinas, cidade mais próxima avaliada pelo índice FipeZap.

ÚLTIMOS RESULTADOS

fipezap

Comportamento recente dos preços de venda de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP e cidades monitoradas

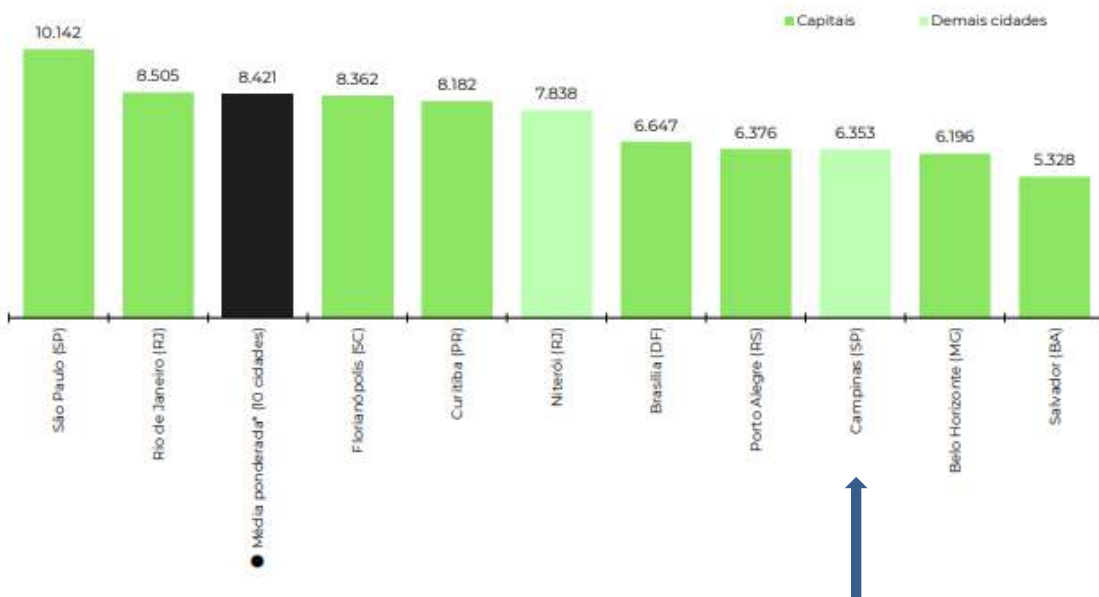
Cidade		Variação Mensal		Variação em 2024	Variação Anual	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		dezembro/2024	novembro/2024	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)		
IPCA	IBGE	+0,52%	+0,39%	+4,83%	+4,83%	-	-
IGP-M	FCV	+0,94%	+1,30%	+6,54%	+6,54%	-	-
Índice FipeZAP (Venda Comercial)		+0,16%	+0,02%	+0,40%	+0,40%	8.421	6,70%
São Paulo	SP	+0,18%	+0,04%	+1,33%	+1,33%	10.142	6,73%
Rio de Janeiro	RJ	+0,04%	-0,29%	-3,56%	-3,56%	8.505	6,33%
Belo Horizonte	MG	-0,22%	-0,09%	-2,04%	-2,04%	6.196	6,24%
Porto Alegre	RS	+0,04%	-0,29%	-1,33%	-1,33%	6.376	6,49%
Curitiba	PR	+1,02%	-0,08%	+7,16%	+7,16%	8.182	5,77%
Florianópolis	SC	+0,34%	+0,40%	+1,80%	+1,80%	8.362	6,25%
Brasília	DF	-0,66%	+0,78%	-1,50%	-1,50%	6.647	6,49%
Salvador	BA	+0,56%	+0,81%	+5,50%	+5,50%	5.328	9,52%
Campinas	SP	-0,28%	+0,23%	+1,02%	+1,02%	6.353	7,86%
Niterói	RJ	+0,45%	+0,63%	+2,40%	+2,40%	7.838	6,45%



PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

fipezap

Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)





O IMÓVEL

Matrícula 29.496 do Registro de Imóveis de Sumaré/SP

Inscrição imobiliária na Prefeitura 03.27.077.0165.001

Trata-se de galpão comercial situado no limite da margem da Rodovia Jornalista Francisco Aguirre Proença, s/n, Município de Hortolândia.

Hortolândia é um município do Estado de São Paulo. Pertence à Mesorregião e Microrregião de Campinas, localizando-se a noroeste da capital do estado, distando desta cerca de 110 km. Ocupa uma área de 62,224 km², sendo que 24,5341 km² estão em perímetro urbano e os 37,7 km² restantes constituem a zona rural. Em 2017 sua população foi estimada pelo IBGE em 222 186 habitantes, sendo que em 2010 era o 40º mais populoso de São Paulo.

A sede tem uma temperatura média anual de 21,6 °C e na vegetação original do município predomina a mata atlântica. Com todos os seus habitantes vivendo na zona urbana, o município contava em 2009 com 37 estabelecimentos de saúde. O seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é de 0,79, considerando-se assim como médio em relação ao país. Várias rodovias ligam Hortolândia a diversas cidades paulistas, tais como a Rodovia Anhanguera, a Rodovia dos Bandeirantes e a Rodovia Dom Pedro I.

Hortolândia foi fundada em 1991, desmembrando-se de Sumaré, sendo que a localização privilegiada e a proximidade com grandes polos industriais do país fizeram com que o município passasse por um rápido desenvolvimento demográfico e industrial, que já vinha ocorrendo desde antes da emancipação, e fosse considerada como polo tecnológico, havendo atualmente representação de várias empresas de parâmetro tecnológico altamente avançado. Essas atividades fazem com que o município tenha o 89º maior PIB brasileiro, contando também com diversos campi de universidades de renome, tais como o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia (IFSP), Instituto Adventista de São Paulo (IASP) e o Centro Universitário Adventista de São Paulo (UNASP).

Alguns dos principais atrativos da cidade são o Parque Sócio-Ambiental Irmã Dorothy Stang, o Parque Santa Clara/CREAPE (Centro de Referência Ambiental Parque Escola) e o Parque Linear Chico Mendes, sendo



importantes áreas verdes que disponibilizam espaços para prática de esportes e descansos. Há ainda os projetos e eventos culturais realizados pela Secretaria Municipal de Cultura, órgão responsável por projetar a vida cultural hortolandense. (fonte Wikipédia)

O imóvel comercial trata-se de amplo galpão construído as margens da Rodovia Jornalista Francisco Aguirre Proença, todavia sem acesso direto. Existe atualmente uma via utilizada para servir o comércio, entretanto não há permissão ou projeto da prefeitura para abertura da rua. Deve-se considerar ao fato da via atual estar dentro da faixa de reserva não edificável ao longo da faixa de domínio público.

O acesso regular ao imóvel deveria ser efetuado através da Rua 14, que passa nos fundos do posto de combustível que fica de frente com o imóvel. A marginal deveria ter acesso a Rua 13 que também passa nos fundos do posto de combustível, entretanto o acesso não foi aberto. A seguir será demonstrado por imagem para melhor visualização.

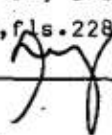
Junto a Prefeitura Municipal de Hortolândia foi obtido a informação de que não foi estabelecido os limites do imóvel avaliando, sendo assim, sabemos a totalidade da área do imóvel, entretanto não sabemos quanto ela pode estar comprometida em suas laterais devido à rodovia ou a linha do trem que passa nos fundos.

Outras características do imóvel:

- Área do terreno: 3.350m² (conforme IPTU)
- Área construção aproximada: 2.476m² (medida através do Google Earth)
- Área de 750m² de galpão simples com piso cerâmico, pintura, instalações hidráulicas e elétricas, escritório, banheiros e copa/cozinha.
- Idade aparente de 15 anos
- Necessita de reparos simples
- Parte do galpão não apresenta manutenção adequada
- Área de 1.726m² de cobertura simples, com piso de concreto sem fechamentos. Aparece idade superior a efetivamente construída.
- Idade aparente de 20 anos
- Necessita de reparos simples a importantes
- Cobertura não apresenta de manutenção adequada



Matrícula – apenas capa

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - SP	
matrícula	ficha		
29 496	1		
IMÓVEL: Uma gleba de terras com a área de 3 350 metros quadrados, situado nesta comarca de Sumaré, no distrito de Horto---landia, com as seguintes medidas e confrontações: confrontando do lado direito com a cerca do D.E.R, Estrada de Rodagem Monte Mor-Campinas, do ponto de referência G a H mede 165,00 metros de distancia; do lado esquerdo com a cerca da C.P.E.F -- (Fepasa), do ponto H a N mede 33,00 metros e do ponto N a M 141,00 metros de distancia; nos fundos, do ponto M a G mede -- 37,50 metros de distancia com o loteamento feito pela C.A.I, C sem benfeitorias. Contribuinte n. 3 081.0000.000 6. PROPRIETARIO: Miguel João Jorge, brasileiro, casado. Título Aquisitivo transcrito sob n.6 704, livro 3E, fls.228 deste registro. Sumaré 22 de abril de 1986. A Oficial  (Lúcia Helena Vilella de Camargo). R.1- 29496 -Sumaré, 22 de abril de 1986. Pela Carta de Adjucação passada em 27 de dezembro de 1984, pelo 8º Ofício da Família e das Sucessões, assinada pelo dr. Regis de Castilho --- Barbosa, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara da Família e das Sucessões da comarca de São Paulo, extraída dos autos n.80/82 de inventário dos bens deixados por falecimento de Miguel --- João Jorge, o imóvel-objeto desta matrícula, foi adjudicado a Maria Isábel Saporette Jorge, brasileira, viúva, do lar, RG n.5 829 216, residente e domiciliada na rua Padre João Manuel n.955, 1º andar, em São Paulo, avaliado por Cr\$100.500. Valor Venal Cr\$12 474,00.- A Oficial  (Lúcia Helena Vilella de Camargo). -o-o-o- R.2-29.496. Sumaré, 09.12.1986. Por escritura de compra e venda de 06.05.1986, livro 1044, fls. 45, das Notas do 1º Cartório de Campinas-SP. MÁRIA ISABEL SAPORETTI JORGE, já qualificada, inscrita no CIC. 014.383.608/00, vendeu o imóvel objeto -			

continua no verso



IPTU

PARA USO DO CORREIO		PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA		CONTRATO	
1ª	2ª	RUA PROJETADA 12 (JARDIM METROPOLITAN), 100 - CEP 13184-792 - JARDIM METROPOLITAN - FONE (19) 3965-1400		ETC/DR/SP	
☐	☐	SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS		X	
☐	☐	Notificação de Lançamento de IPTU		PREFEITURA	
☐	☐	COMPROVANTE DE ENTREGA DA NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU - EXERCÍCIO 2025			
☐	☐	IdFísico	Inscrição do imóvel	IdGuia	Status
☐	☐	36712	03.27.077.0165.001	4662185	Aberto
☐	☐	Endereço de Entrega			
☐	☐	Destinatário SUDMAR ANTONIO VIZEU TODESCAN			
☐	☐	Endereço 13091-100 - RUA PARAIBUNA, 43			
☐	☐	Bairro JARDIM FLAMBOYANT			
☐	☐	Cidade CAMPINAS SP			
☐	☐	Recebedor			
☐	☐	Outros / Especificar no verso			
Data 1ª tentativa		Entregador		Recebi em	
Data 2ª tentativa		Entregador		Rg	
				Assinatura do Recebedor	

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA		I.P.T.U.	
RUA PROJETADA 12 (JARDIM METROPOLITAN), 100 - CEP 13184-792 - JARDIM METROPOLITAN - FONE (19) 3965-1400		Exercício 2025	
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS		Emissão 2ª Via	
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU		Data de Emissão: 21/02/2025	
DADOS DO IMÓVEL		UNICA 10/03/2025	
Inscrição 03.27.077.0165.001		1 10/03/2025	
Responsável SUDMAR ANTONIO VIZEU TODESCAN		2 10/04/2025	
Local do Imóvel 13185-405 - ROD JORNALISTA JORNALISTA FRANCISCO AGUIRRE		3 10/05/2025	
Bairro NÚCLEO SANTA IZABEL		4 10/06/2025	
Quadra		5 10/07/2025	
Lotes		6 10/08/2025	
Apartamento		7 10/09/2025	
Bloco/Torre		8 10/10/2025	
Pavimento		9 10/11/2025	
Gleba SUBDIVISÃO DA CHÁCARA 67		10 10/12/2025	
Endereço de 13091-100 - RUA PARAIBUNA, 43		Eventos	
Entrega JARDIM FLAMBOYANT - CAMPINAS - SP		TMRS - (Taxa do Lixo)	
Número Deb. Automático: 0009000036712		IMP. PRED. URBANO	
Digito: 5		Tributados	
Área do Terreno 3.350,00		842,86	
Área Edificada 455,60		6.119,50	
Valor Venal Territorial 1.186.034,00		Total Lançado	
Valor Venal Predial 499.973,35		6962,36	
Valor Venal Excessivo 0,00		Total Compensação	
Valor Venal Imovel 1.585.107,35		0,00	
DESCONTO NA COTA ÚNICA (IPTU) DE 9%			
Obs.: Somente para imóveis sem débitos anteriores.			

Imagem do local fornecida pela Prefeitura Municipal de Hortolândia. Vejamos que consta indicação da Rua 13 e da Rua 14 nos fundos da área com contorno em amarelo (posto de combustível).

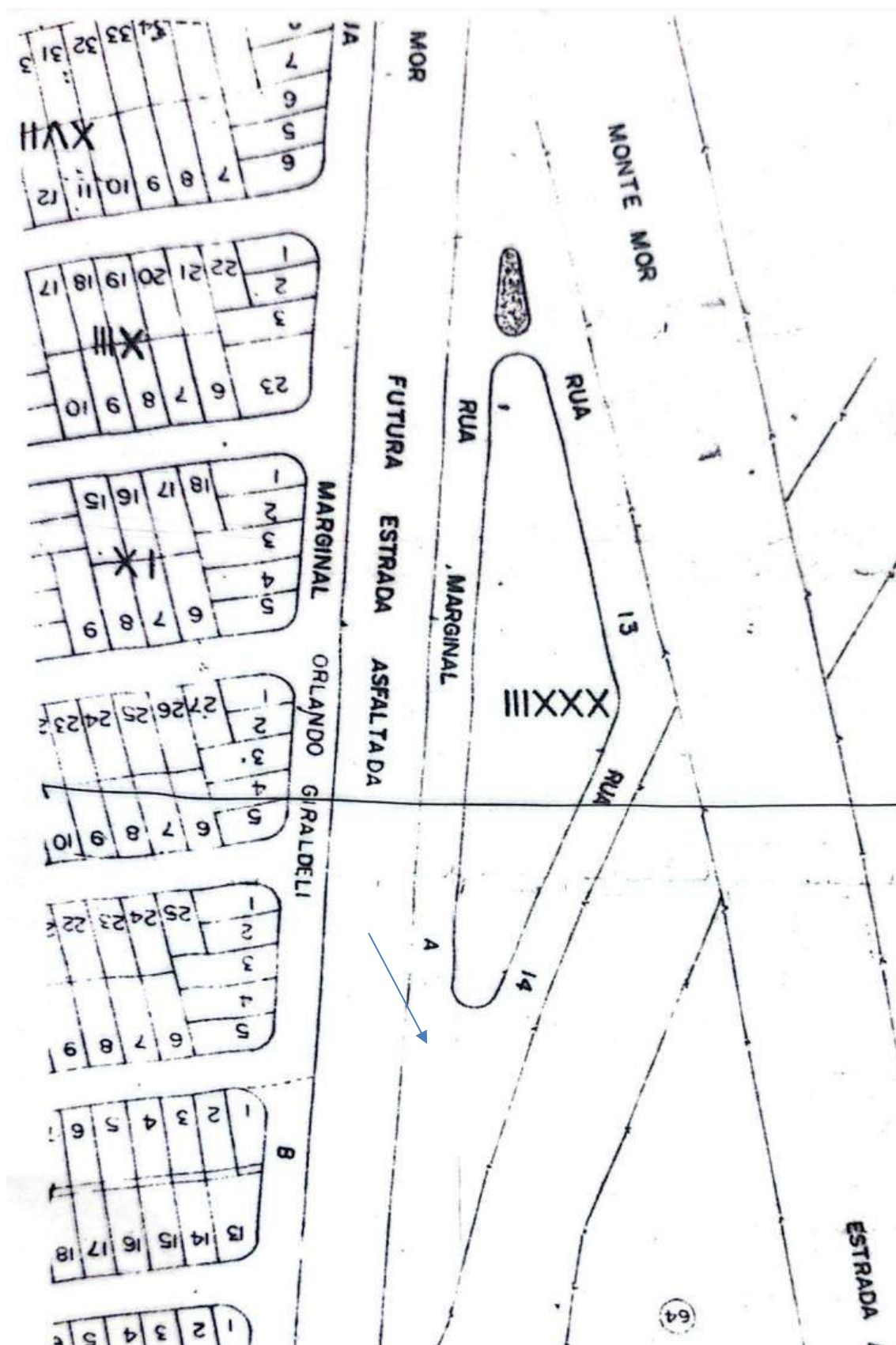
Conforme indicado por setas roxas, haveria uma rua para acesso vindo da marginal da rodovia.

Não há demarcação do imóvel avaliando ou delimitação da Rua 14 junto à prefeitura.





Imagem fornecida pela Prefeitura Municipal de Hortolândia
Vejamos que no local do imóvel avaliando não há demarcação.





INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO

Durante a vistoria foi realizado um estudo no entorno imediato da propriedade a fim de caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na composição da amostra.

Também foram coletadas as informações necessárias para a classificação da região, em relação aos polos valorizantes do município, além de verificar as variáveis relevantes para explicar a formação de valor dos imóveis em oferta.

A classificação das características da região quanto a seus aspectos físicos gerais assim como, infraestrutura urbana, serviços/equipamentos comunitários do município de Hortolândia, Bairro Núcleo Santa Izabel (IPTU), encontra-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Hortolândia.

Ocupação:	ALTO	Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Predominante:	MÉDIO
Nível Socioeconomico:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	ÓTIMO	Topografia:	PLANO
Infraestrutura Urbana:	☒ rede de água potável	☒ rede elétrica	☒ telefonia	☒ iluminação pública	
	☒ rede de água pluvial	☒ rede de esgoto	☒ pavimentação	☒ gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	☒ comércio	☒ rede bancária	☒ saúde	☒ lazer	
	☒ transporte coletivo	☒ segurança pública	☒ coleta de lixo	☒ escolas	

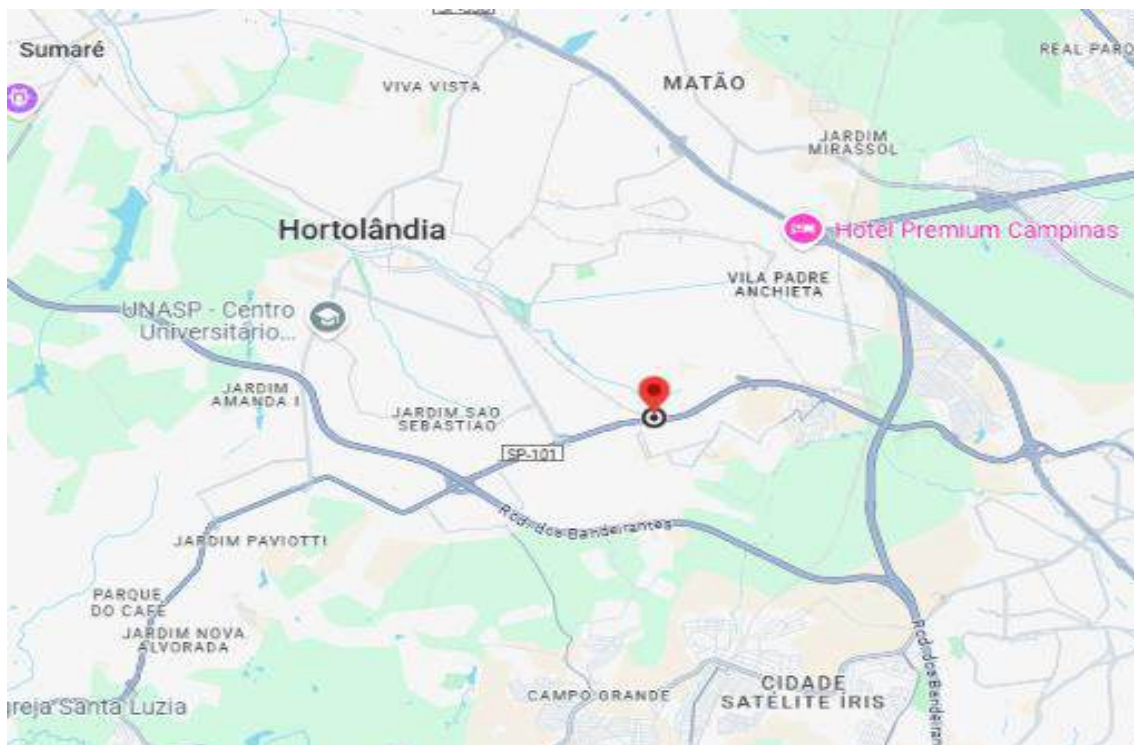
A região possui ruas asfaltadas e com calçadas pavimentadas, com rede elétrica e telefônica, com iluminação pública, rede de água e esgoto, guias e sarjetas, rede de águas pluviais, correios, supermercados, farmácias e fácil acesso a ônibus urbano.

A região circunvizinha ao imóvel em estudo apresenta ocupação composta por áreas residenciais unifamiliares e multi-familiares, comércios pequenos e médios, além de prestadores de serviços. Distância aproximada de 9km até o ponto central de Hortolândia.

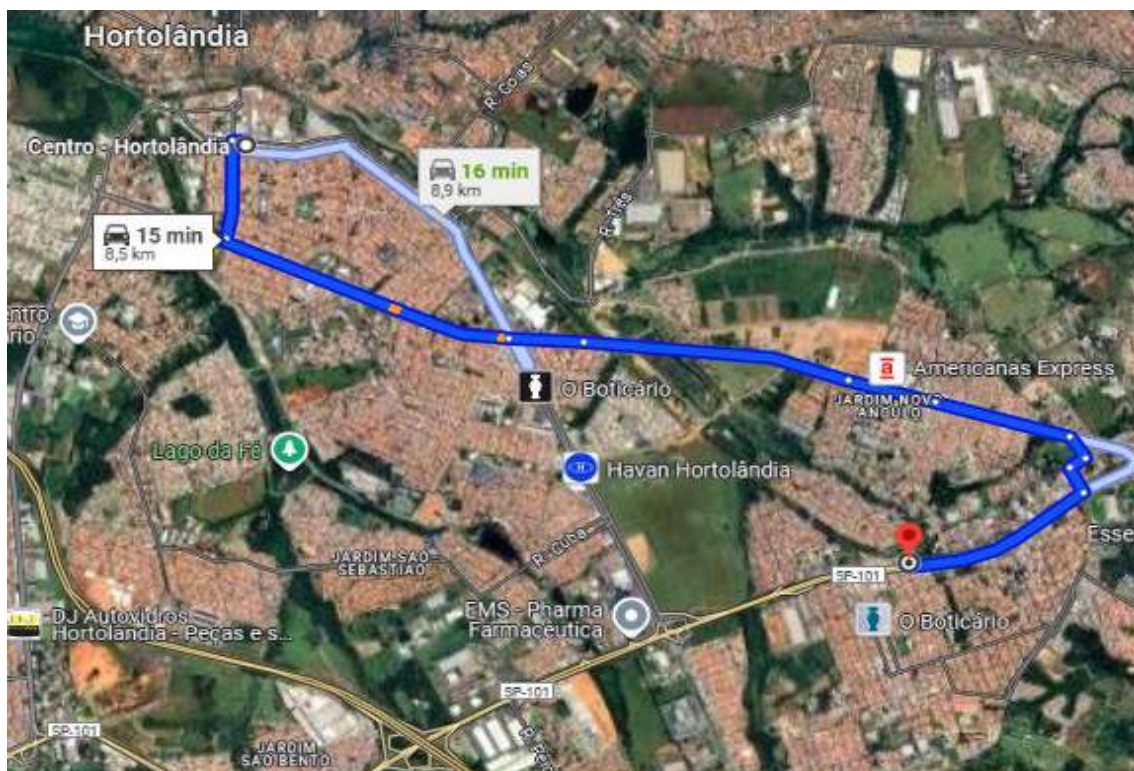
O acesso é facilitado com as vias em boas condições.



Imagens do local via Google Maps.



Localização em visão ampliada



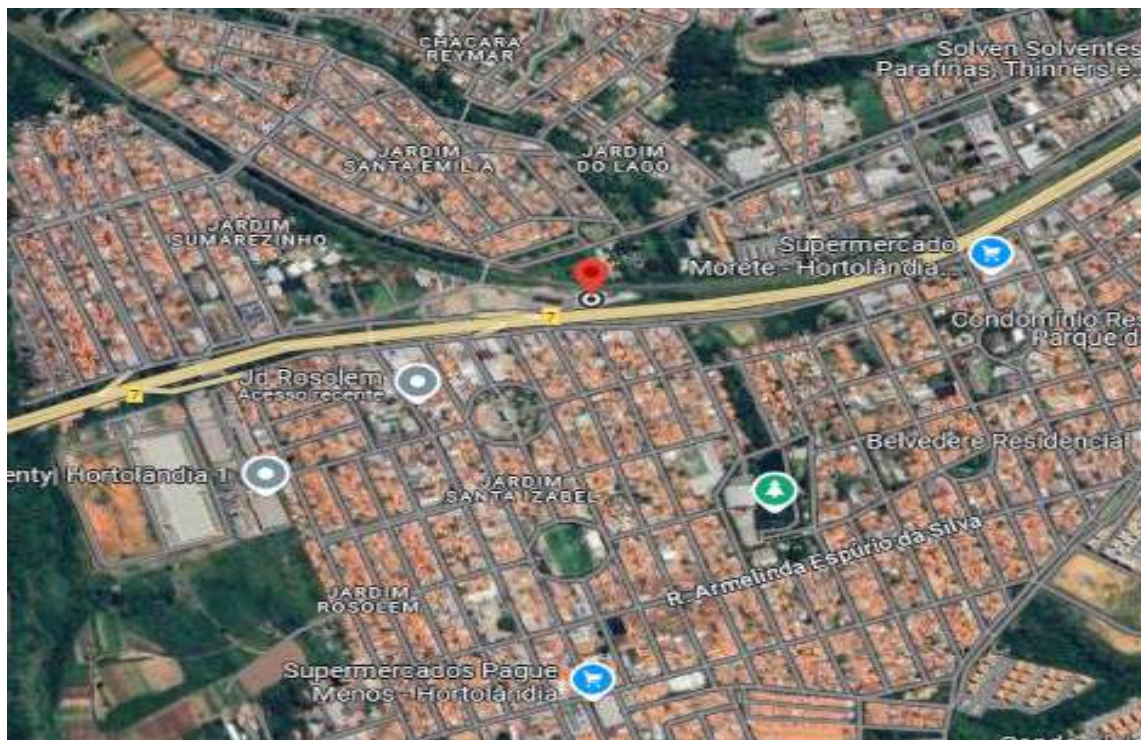
Distância do centro

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Visão do bairro



Visão do imóvel

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

15



Segue fotos do imóvel



Visão da rodovia e acesso à marginal



Visão da rodovia e do acesso existente ao imóvel avaliando

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Visão do acesso ao imóvel avaliando



Visão do acesso ao imóvel avaliando

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

17



Visão do acesso ao imóvel avaliando



Frente do imóvel



Frente do imóvel



Frente do imóvel

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

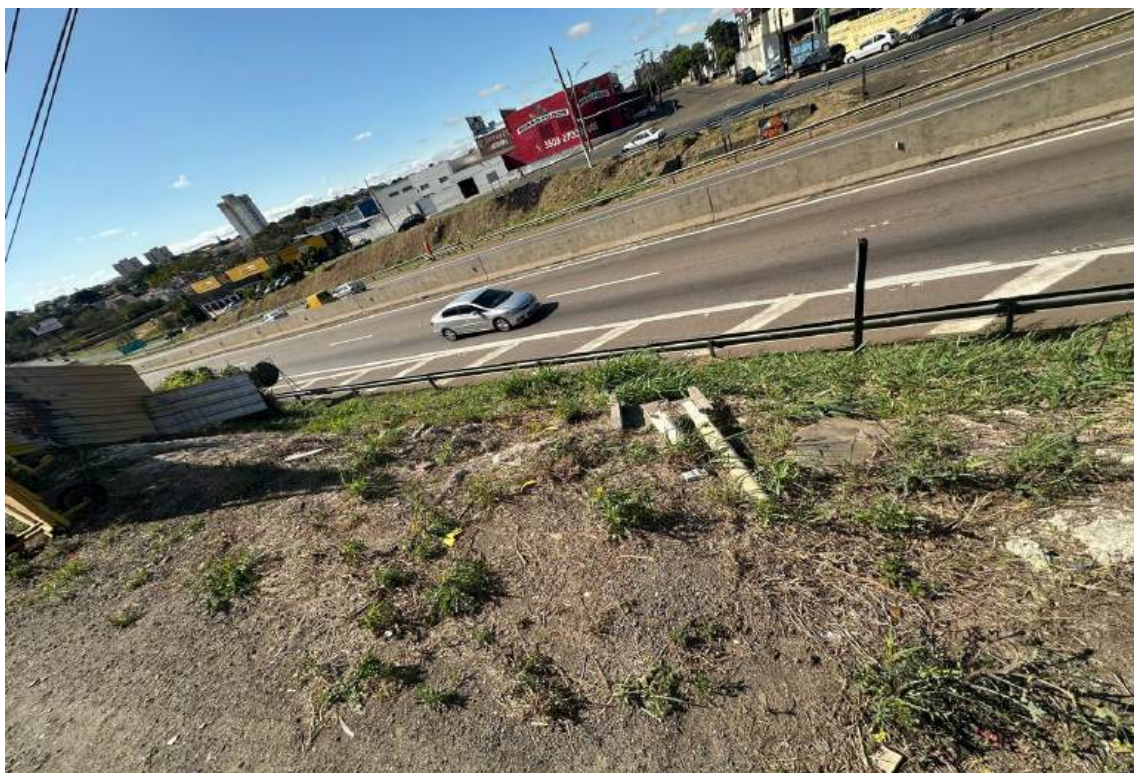
CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Lateral do imóvel



Distância da rodovia

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Lateral do imóvel e distância da rodovia



Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



Visão lateral do imóvel



Fundos do imóvel



Fundos do imóvel

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Fundos do imóvel – Linha do trem a direita



Visão interna do imóvel



Visão da linha do trem



Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



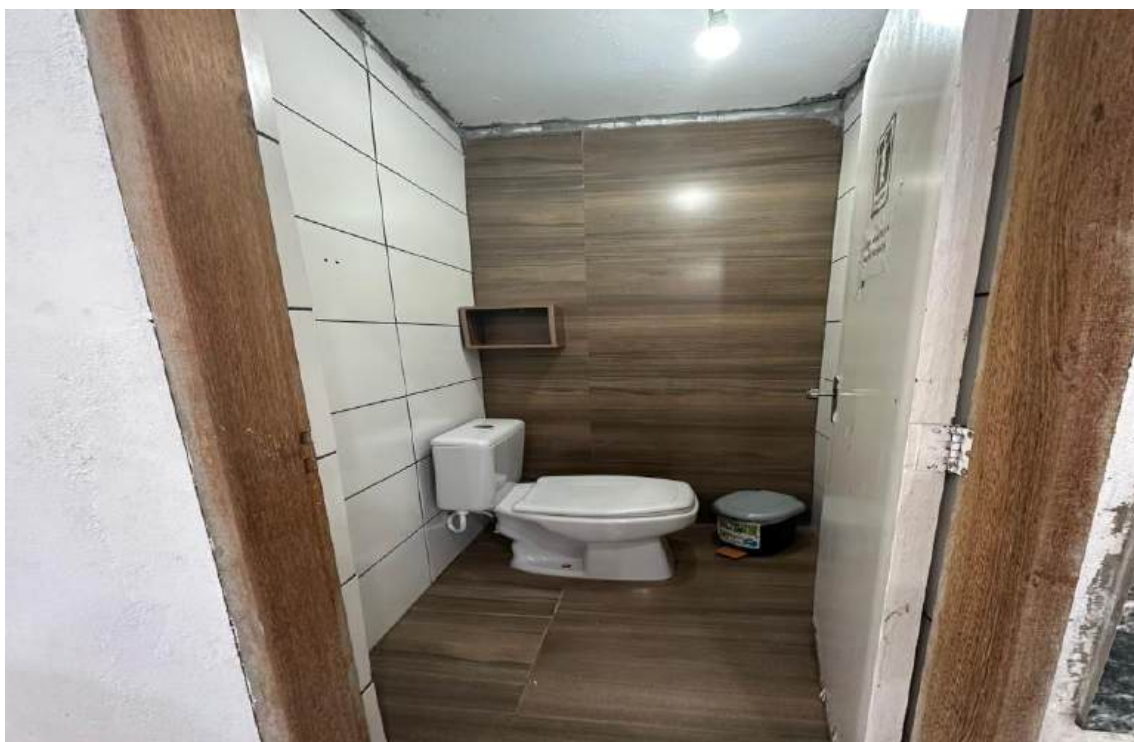
Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



Frente do imóvel

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Visão da frente do imóvel



Acesso ao que deveria ser a Rua 14



Rua 14



Rua 14



Rua 13



Local de onde deveria existir uma rua de acesso à Rua 13



CRITÉRIOS PARA A AVALIAÇÃO - TERRENO

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor do imóvel, concluímos pela aplicação do **Método direto comparativo de dados de mercado**, que se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtém-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levadas em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de até 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).



Tudo segue conforme:

- **RESOLUÇÕES nº 957 e 1.066** do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI)
- **NBR 14.653** – Avaliação de Bens – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- **NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS** - IBAPE/SP.

A apuração do valor real de mercado para o imóvel em destaque é consequência da apuração de suas partes constituintes, para convicção ou determinação do seu justo valor de mercado.

Valor de Mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos, pleno conhecimento da utilidade da propriedade transacionada.

Valor é uma grandeza mensurável e, portanto, medir é comparar. E não é uma característica inerente à propriedade em si, mas depende do interesse econômico do homem. Avaliação é a determinação do valor de uma coisa obtida em comparação com outras semelhantes.

O rigor da avaliação independe da sua finalidade, porque avaliar já é a finalidade, porque não há razão jurídica, administrativa, contábil ou de qualquer outra natureza, capaz de alterar os métodos de uma ciência definida por seus próprios fins, como é a avaliação.

Foram consultadas as imobiliárias do município para facilitar possível busca e conferência dos imóveis amostrais. Os códigos dos anúncios constam em cada imagem e os imóveis foram conferidos.

Na busca de exatidão e maior convicção do valor, foram aplicados fatores de homogeneização aos imóveis utilizados como comparativos.

Os fatores utilizados são apenas os necessários para correções de diferenças internas e de oferta, uma vez que as amostras são todas no mesmo bairro.

As áreas estão dentro do intervalo permitido por norma, não necessitando de equação.



Foram aplicados alguns dos fatores descritos abaixo para melhor exatidão.

- **Fator de oferta ou fonte (Fo):** Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Neste caso será utilizado 10% conforme informações de imobiliárias na região.
- **Fator de localização ou transposição (Fl):** Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.
- **Fator de padrão de acabamento (Fd):** É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis. Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem importância relativa no caso de escritórios e pouca importância no caso de lojas.
- **Fator área:** para o ajuste das diferenças entre as áreas será efetuada a homogeneização dos dados utilizando as equações do Eng. Sérgio Antônio Abunahman, para o Fator de área.

$$F_a = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{\frac{1}{4}} \rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

$$F_a = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{\frac{1}{8}} \rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}.$$

- **Fator de idade e conservação (Fi):** É aplicado na correção de diferenças entre a idade aparente e estado de conservação entre o imóvel avaliando e os imóveis pesquisados.
- **Fator de ajuste ou Percepção de mercado (Fpm):** Pode ocorrer a homogeneização quando o Corretor Avaliador, ciente do valor médio do metro quadrado dos imóveis da região, obtido através da pesquisa, vale-



se da sua experiência, da sua convicção, de informações imobiliárias e percepção de mercado, para efetuar eventuais acréscimos e decréscimos no valor encontrado, em razão das suas peculiaridades.

A NBR 14.6543-1 contempla esta possibilidade como campo de arbítrio em seu item 3.8, p.3.

campo de arbítrio: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Exemplo prático disso ocorre no caso de um imóvel avaliando conter detalhes de acabamento e decoração de melhor qualidade em um mesmo padrão construtivo, o que, teoricamente, implicaria num aumento no seu valor. Bem como no caso inverso, ou seja, em sendo um imóvel com decoração de pior qualidade, implicaria na diminuição do seu valor em relação aos imóveis da amostragem.

Como também, numa mesma rua, um terreno poderá ter o seu metro quadrado valendo menos do que o de outro idêntico, localizado bem à sua frente, ao lado oposto da rua, todavia, para exemplo, o acesso sendo mais fácil ou o sentido do trânsito sendo mais favorável para um comércio.

Ainda, o perito avaliador deve considerar ainda a influência de uma marca ao comparar imóveis semelhantes, dado o prestígio que possui.

Resta claro, portanto, que o Estimador pode e deve utilizar-se da sua percepção de mercado para proceder adequadamente a necessária homogeneização, sendo, conforme Norma, um campo de arbítrio com amplitude de **até mais ou menos 15%** para absorver as influências não consideradas.

Desta forma, a aplicação de outros fatores não se revelou necessária, visto que o imóvel avaliando e comparativos estarem todos localizados na mesma área geoeconômica e possuírem similaridades importantes que facilitaram a aplicação do método.

Assim, não há necessidade de outros fatores.

PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na presente avaliação, foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a casas similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado.

Durante a procura por amostras semelhantes foram encontrados anúncios dos imóveis avaliandos.



Área de busca – somente no bairro e proximidades



ELEMENTOS COMPARATIVOS - terrenos

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Gustavo Guedes		Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2				
Dados considerados do Imóvel avaliando						
Imóvel Objeto da Avaliação						
Endereço:	Rod. Jorn. Francisco Aguirre Proença					
Bairro:	Jardim Nossa Sra. de Fatima	Cidade:	Hortolândia	UF:	SP	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	2475,46	Topografia:	Plano	Testada:	0,00	
Área do Terreno:	3350,00	Uso:	Misto	Profundidade:	0,00	
Tipo:	Galpão	Classificação:	Galpão Médio	Med		
Idade Aparente:	20	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Sim	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	-	Formato:	0	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:	Avaliando					
Pesquisa de Dados Comparativos						
Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Rodovia Jornalista Francisco Aguirre Proença, 2					
Bairro:	Jardim Boa Vista	Cidade:	Hortolândia	UF:	SP	
Informante:						
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	1000,00	Uso:	Misto	Profundidade:		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-		
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 750.000,00	Vagas:	0	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 675,00	Data Amost.:		
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-boa-vista-bairros-hortolandia-1000m2-venda-RS750000-id-2771223121/					
Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Rua Clóvis Lordano, 265					
Bairro:	Jardim Santa Izabel	Cidade:	Hortolândia	UF:	SP	
Informante:						
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	4912,00	Uso:	Misto	Profundidade:		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-		
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 5.500.000,00	Vagas:	0	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.007,74	Data Amost.:		
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-izabel-bairros-hortolandia-4912m2-venda-RS5500000-id-2715112816/					
Elemento Comparativo 3						
Endereço:	Rua Maria Zilda S. do Nascimento de Freitas, 123					
Bairro:	Jardim Sumarezinho	Cidade:	Hortolândia	UF:	SP	
Informante:						
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	253,00	Uso:	Misto	Profundidade:		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-		
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 268.180,00	Vagas:	0	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 954,00	Data Amost.:		
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sumarezinho-bairros-hortolandia-253m2-venda-RS268180-id-2754828309/					



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Gustavo Guedes

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua João Melo Costa				
Bairro:	Jardim Nossa Senhora de Fátima	Cidade:	Hortolândia	UF:	SP
Informante:					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Para os fundos até 10	Testada:	
Área do Terreno:	2000,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Sim
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 1.300.000,00	Vagas:	0	Formato:	Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 585,00	Data Amost.:	
Observações:	In loco				



Elemento Comparativo 5

Endereço:	Chácara Fazenda Coelho				
Bairro:	Chácara Fazenda Coelho	Cidade:	Hortolândia	UF:	SP
Informante:					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	300,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00	Vagas:	0	Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.050,00	Data Amost.:	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaraz-fazenda-coelho-bairros-hortolandia-300m2-venda-RS350000-id-2739466326/				



Elemento Comparativo 6

Endereço:	Rua Presidente Bernardes, 100				
Bairro:	Parque Odimar	Cidade:	Hortolândia	UF:	SP
Informante:					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Para os fundos até 10	Testada:	
Área do Terreno:	1564,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 830.000,00	Vagas:	0	Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 477,62	Data Amost.:	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-odimar-bairros-hortolandia-1564m2-venda-RS830000-id-2764986626/				



Elemento Comparativo 7

Endereço:	Rua Waldiva Fernandes Duarte da Silva				
Bairro:	Parque Rosolém	Cidade:	Hortolândia	UF:	SP
Informante:					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Para os fundos até 5	Testada:	
Área do Terreno:	1447,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Sim
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 1.700.000,00	Vagas:	0	Formato:	Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.057,36	Data Amost.:	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-rosolem-bairros-hortolandia-1447m2-venda-RS1700000-id-2782253320/				



HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M² - terrenos

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Gustavo Guedes

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados													
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Top.	F. Mult. F.			Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 750.000,00	1.000,00	R\$ -	0,900	R\$ 675,00	1,000	0,860	1,000	1,200	1,000	1,000	1,060	R\$ 715,33
2	R\$ 5.500.000,00	4.912,00	R\$ -	0,900	R\$ 1.007,74	0,909	1,049	1,000	1,200	1,000	1,000	1,158	R\$ 1.167,05
3	R\$ 268.180,00	253,00	R\$ -	0,900	R\$ 954,00	1,000	0,724	1,000	1,200	1,000	1,000	0,924	R\$ 881,53
4	R\$ 1.300.000,00	2.000,00	R\$ -	0,900	R\$ 585,00	1,000	0,938	1,250	1,143	1,000	1,000	1,330	R\$ 778,29
5	R\$ 350.000,00	300,00	R\$ -	0,900	R\$ 1.050,00	1,000	0,740	1,000	1,200	1,000	1,000	0,940	R\$ 986,60
6	R\$ 830.000,00	1.564,00	R\$ -	0,900	R\$ 477,62	1,000	0,909	1,250	1,200	1,000	1,000	1,359	R\$ 649,17
7	R\$ 1.700.000,00	1.447,00	R\$ -	0,900	R\$ 1.057,36	0,870	0,900	1,111	1,200	1,000	1,000	1,081	R\$ 1.143,07

Média	R\$ 829,53	Média	R\$ 903,01
Desvio	243,337	Desvio	204,128
Coef. de variação	0,293	Coef. de variação	0,226

Média Saneada	R\$ 903,01
Limite Inferior	R\$ 632,10
Limite Superior	R\$ 1.173,91
Amostras Saneadas	7
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 3.025.100,00
	3350,00		R\$903,01		1,00		

Tratamento Estatístico	
DADOS	
Número de Amostras Coletadas:	7
Número de Amostras Saneadas:	7
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 632,10
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 903,01
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 1.173,91
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 903,01
T. de Student:	1,440
Desvio Padrão:	204,13
Coefficiente de Variação:	0,226
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²):	R\$ 119,98
Inferior (p/m ²):	-13,29% R\$ 783,03
Superior (p/m ²):	13,29% R\$ 1.022,99
Amplitude Total	26,57%

Residual % e Dispersão

Residual %

Amostra	Residual %
1	~5,00%
2	~15,00%
3	~-5,00%
4	~30,00%
5	~-5,00%
6	~35,00%
7	~10,00%

Dispersão

O mercado atual de negociação de imóveis do mesmo padrão, na mesma região, vem praticando o valor em média de **R\$ 903,01 (novecentos e três reais e um centavos)** o metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **3.350m² x R\$ 903,01 (novecentos e três reais e um centavos)**, totalizando o valor arredondado em até 1%, de **R\$ 3.025.100,00 (três milhões vinte e cinco mil e cem reais)**.



AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Para determinarmos o valor total do imóvel, concluímos pela aplicação do **Método Evolutivo**.

O método evolutivo é composto pela soma do valor do terreno encontrado pelo método comparativo e o valor da construção encontrada pelo uso do CUB - *Custo Unitário Básico* (índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras) - e a depreciação encontrada no local.

Assim, segue abaixo tabela de cálculo das benfeitorias.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Gustavo Guedes

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)

A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Peso Equivalente	Vida Útil	K	Ext. Cons.	Resíduo 1%	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado		
1	Galpão Industrial	749,38	10	Regular	Galpão Simples	Med	R\$ 2.044,29	0,08	60	0,880	0,025	0,200	5%	5%	10%	R\$ 1.830.714,96	0,004	R\$ 1.645.960,79		
2	Cobertura	1726,08	20	Regular	Cobertura Médio	Med	R\$ 2.044,29	0,22	60	0,5	0,0252	0,100	5%	5%	10%	R\$ 941.450,28	0,550	R\$ 517.797,65		
3								1,00												
4								1,00												
5								1,00												
6								1,00												
7								1,00												
8								1,00												
TOTAL																-	-	R\$ 2.762.165,24	-	R\$ 2.163.764,44

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB

A	Descrição	Qtd	Un	Referência	Unitário	-	-	-	-	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado						
1																					
2																					
3																					
4																					
5																					
6																					
7																					
8																					
9																					
10																					
TOTAL													-	-	-	-	-	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00

Valor das Construções:

R\$ 2.163.764,44

Valor dos Itens Ausentes do CUB:

R\$ 0,00

Valor Total Construído:

R\$ 2.163.764,44

Valor do Terreno para Mercado:

R\$ 5.025.100,00

Fator Comercialização:

1,00

Valor de Mercado do Imóvel:

R\$ 5.188.900,00

Após a aplicação dos cálculos para as benfeitorias encontradas, qual seja, um amplo galpão conjugado à uma ampla cobertura, encontramos o valor de reprodução já devidamente depreciado de **R\$ 2.163.767,44** (dois milhões cento e sessenta e três mil setecentos e sessenta e sete reais e quarenta e quatro centavos).

Assim, o valor do imóvel perfaz, em números arredondados em até 1% conforme Norma, **R\$ 5.200.000,00** (cinco milhões e duzentos mil reais).



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Apresentamos a seguir os requisitos normativos para a Fundamentação e a Precisão do Laudo de Avaliação, para o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I



13.4 Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística.

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

No caso do Método Comparativo, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser desse extraídas.

No presente trabalho atingimos o **Grau II de Fundamentação e III de Precisão**, garantindo assim que o valor apresentado seja o mais correto.

Gustavo Guedes

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Terreno

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão do Terreno

Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 27%
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III



Em relação às benfeitorias, no presente trabalho atingimos o **Grau II de Fundamentação**, garantindo assim que o valor apresentado esteja correto.

Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

Gustavo Guedes

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Método Evolutivo

Tabela 10 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2 Pontos
2	Estimativa dos custos de reedificação Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2 Pontos
3	Fator de comercialização Justificado	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 11 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II



CONCLUSÃO

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 e 1.066, de 22 de novembro de 2007 que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Ainda, foi elaborado de acordo com as normas da ABNT/NBR 14653-1 e 14653-2, "Avaliações de Bens", Procedimentos Gerais e Avaliações de Imóveis Urbanos.

Através do presente laudo de avaliação, conclui-se que o valor para o imóvel avaliando, em números redondos, para a data atual, correspondem a **R\$ 5.200.000,00 (cinco milhão e duzentos mil reais)**.

O valor indicado acima corresponde ao encontrado como sugestão no mercado imobiliário local, não necessitando de ajuste pelo Fator de Percepção de Mercado.

Este laudo é constituído de cinquenta páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 26 de janeiro de 2025.

Gustavo Guedes

CRECI 133201

CNAI 21000