

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CIVIL DA COMARCA DE
ARARAQUARA-SP

Processo: **1010045-66.2022.8.26.0037**

Exequente: Espolio de Francisco Cesar Belinelli

Executado: Criadouro Kencanto

ELIELSON JESUS DA CONCEIÇÃO, Engenheiro civil,
CREA 5070168940, Perito Judicial nomeado nos autos do processo em epigrafe, tendo
procedido a todos os estudos, vistorias, vem, mui respeitosamente, apresentar suas
considerações e conclusões técnicas consubstanciadas no presente LAUDO TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO COMERCIAL/INDUSTRIAL

IMÓVEL URBANO

Índice geral	Página
IMÓVEL URBANO.....	1
1. Objetivo e finalidade	2
2. Considerações Preliminares.....	2
2.1 Identificação do Proprietário.....	2
2.2 Responsável técnico pela elaboração do parecer	2
2.3 Considerações Gerais	2
3. Metodologia.....	3
3.1 Do terreno	4
3.2 Das benfeitorias/construções.....	4
4. Vistoria	4
5. Caracterização da região.....	5
6. Caracterização do imóvel avaliando.....	5
6.1 Do imóvel	5
Coordenadas: 21°16'11.9"S 48°18'54.4"W	5
6.1.1 Do terreno	6
6.1.2 Das benfeitorias	6
6.2 Do acesso e localização	12
6.3 Dos serviços e equipamentos comunitários	12
7. Mercado imobiliário na região.....	12
8. Avaliação do imóvel.....	13
8.1 Do terreno	13
8.2 Das benfeitorias.....	14
8.3 Valor total do imóvel avaliando.....	14
9. Conclusão	15
10. Termo de encerramento	15

1. Objetivo e finalidade

Elaboração de avaliação do imóvel urbano composto por **IMÓVEL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**, localizado no Município de **JABOTICABAL** Estado de **SÃO PAULO**, com a finalidade de determinação do valor de mercado do imóvel, valor de liquidação forçada e valor de locação.

Versa o presente trabalho sobre a determinação do valor de mercado do seguinte bem:

Imóvel de RESIDENCIAL, matrícula n. 16.141 com área total de 390,00 m² e 317,68 m² de construções e benfeitorias, sito no Município de JABOTICABAL, Estado do SÃO PAULO.

Os valores do parecer tomam por base a data **05 DE MAIO DE 2023¹**.

2. Considerações Preliminares

2.1 Identificação do Proprietário

Nome: **KARINA SHIBA MARCHIORI**
CNPJ/CPF nº: **144.440.078 -93**
Endereço: **AVENIDA CLORIVALDO GOLDONI**
Município/Estado: **ARARAQUARA/SÃO PAULO**
CEP: **14805-180**

2.2 Responsável técnico pela elaboração do parecer

Nome: Elielson Jesus da Conceição
Profissão: Engenheiro Civil
CPF nº: 3763340886
CREA-SP: **5070168940**
ART nº: 28027230221041835 (Anexo I)
Telefone: (16) 99353-8080
E-mail: elielsonjesus.eng@gmail.com

2.3 Considerações Gerais

Foram coletados dados amostrais na cidade de Jaboticabal/SP conforme apresentado no anexo II – Elementos Amostrais.

Entende-se por **VALOR DE MERCADO** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Este valor é baseado na premissa de “Maior e Melhor Aproveitamento” dos bens (High and Best Use) definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel.

¹ Data em que fora realizada a vistoria do avaliando e início das pesquisas das amostras.

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo.

Em relação ao **VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**, é a condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Salienta-se que o valor de liquidação forçada é o valor utilizado como valor mínimo praticado em leilões.

Para a aferição de valores foram consultados profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

O valor de liquidação forçada foi determinado através da aplicação de um deságio adicional sobre o valor de mercado considerando o prazo para comercialização do imóvel. Ressalta-se que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.

As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que foram fornecidas no processo, em pesquisa junto ao Cartório de imóveis de Jaboticabal/SP, bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e interessado, somente será autorizado mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico.

3. Metodologia

A metodologia básica aplicada aos trabalhos de avaliação de imóveis urbanos fundamenta-se na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), principalmente os seguintes capítulos: Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos.

A ABNT NBR 14.653 é válida para todo o território nacional, devido ao seu caráter geral e abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração as particularidades da mesma na utilização principalmente dos fatores de ponderação. E exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.

O presente laudo de avaliação foi elaborado através do **MÉTODO EVOLUTIVO**, sendo que a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja: $VI = (VT + CB) \cdot FC$.

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedificação da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método *involutivo*;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

3.1 Do terreno

Foi avaliado através do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, aliada ao tratamento estatístico e homogeneização por fatores dos dados pesquisados no caso do imóvel, conforme preconiza a NBR – 14.653-2.

Conforme justificativa dada nas ressalvas e pressupostos deste trabalho, fora efetuada pesquisa em imóveis da cidade de **JABOTICABAL/SP**, todos em região semelhante a do imóvel avaliando, buscando-se sempre imóveis o mais semelhante possível para que se pudesse comparar: **ÁREA, TESTADA, ESQUINA, SUPERFÍCIE E LOCALIZAÇÃO**.

Os dados pesquisados estão no ANEXO II.

Os cálculos da homogeneização por fatores estão no ANEXO III.

3.2 Das benfeitorias/construções

Foi avaliado através do Método Comparativo Direto de Custo, levando-se em conta a depreciação, conforme preconiza a NBR – 14.653-2. Para a comparação foram considerados os custos unitários básicos fornecidos pelo SINDUSCON-SP, conforme tabela composição de custos, **ANEXO IV**.

4. Vistoria

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia **05 DE MAIO DE 2023**. Durante a vistoria foram levantadas todas as benfeitorias e construções existentes na propriedade. A vistoria foi acompanhada pelo Requerido/Proprietário.

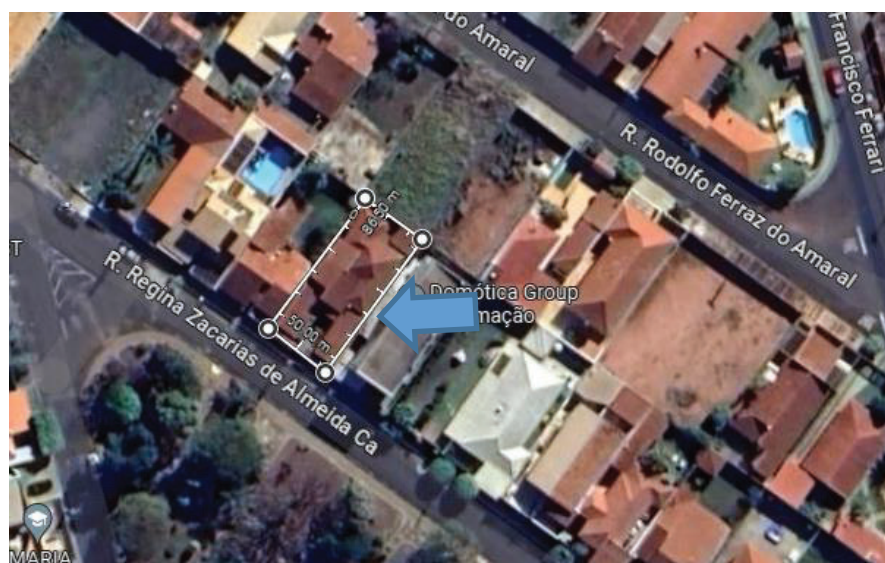


Figura 1 Croqui de localização do imóvel
Fonte: Google Maps

Durante a vistoria aproveitamos para estudar o entorno imediato da propriedade de forma a caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na mesma região geoeconômica, no município de Jaboticabal/SP.

5. Caracterização da região

Município: **JABOTICABAL**
Código IBGE: **3553203**
Bioma: **Cerrado/Mata Atlântica**
Microrregião: **JABOTICABAL**
Mesorregião: **RIBEIRÃO PRETO**
Estado: **SÃO PAULO**
Região: **RIBEIRÃO PRETO**

O Município de **JABOTICABAL** conta com uma superfície de **706,602 KM²** e uma população de **78.029 HABITANTES**, (Fonte: **IBGE 2021**).

6. Caracterização do imóvel avaliando

6.1 Do imóvel

Endereço: **RUA REGINA ZACARIAS DE ALMEIDA CASTRO**
Município/Estado: **JABOTICABAL/SÃO PAULO**
CEP: **14890-232**
Coordenadas: **21°16'11.9"S 48°18'54.4"W**
Área do terreno: **390,00 M²**
Área construída²: **317,68 M²**

Este trabalho considerou a área do terreno, bem como a área construída, como válidas para o imóvel avaliando, pois apesar não está averbada ela é mensurável, existente e de suma importância para as atividades comerciais do imóvel avaliando, portanto faz parte do imóvel.



Figura 2 Vista do imóvel avaliando

² A área construída não está averbada na matrícula do imóvel.

6.1.1 Do terreno

O terreno do imóvel avaliando apresenta topografia **PLANA** e superfície **SECA (DRENADA)**.

6.1.2 Das benfeitorias

O imóvel é constituído das seguintes benfeitorias:

Na matrícula 16.141 em sua maior parte possui edificação com características unifamiliares, em alvenaria e concreto armado. Com patologias de pequenos e médio reparos, sem indícios de danos estruturais relevantes.

A edificação como um todo possui padrão de **CONSTRUÇÃO NORMAL EM ESTADO DE CONSERVAÇÃO RASOÁVEL NECESSITANDO DE PEQUENOS REPAROS**, com **IDADE APARENTE DE 20 ANOS**.



Figura 3 Fachada secundária do imóvel



Figura 4 Garagem



Figura 5 Hall de entrada.



Figura 6 Elevação frontal



Figura 7 Sala de estar.



Figura 8 Cozinha

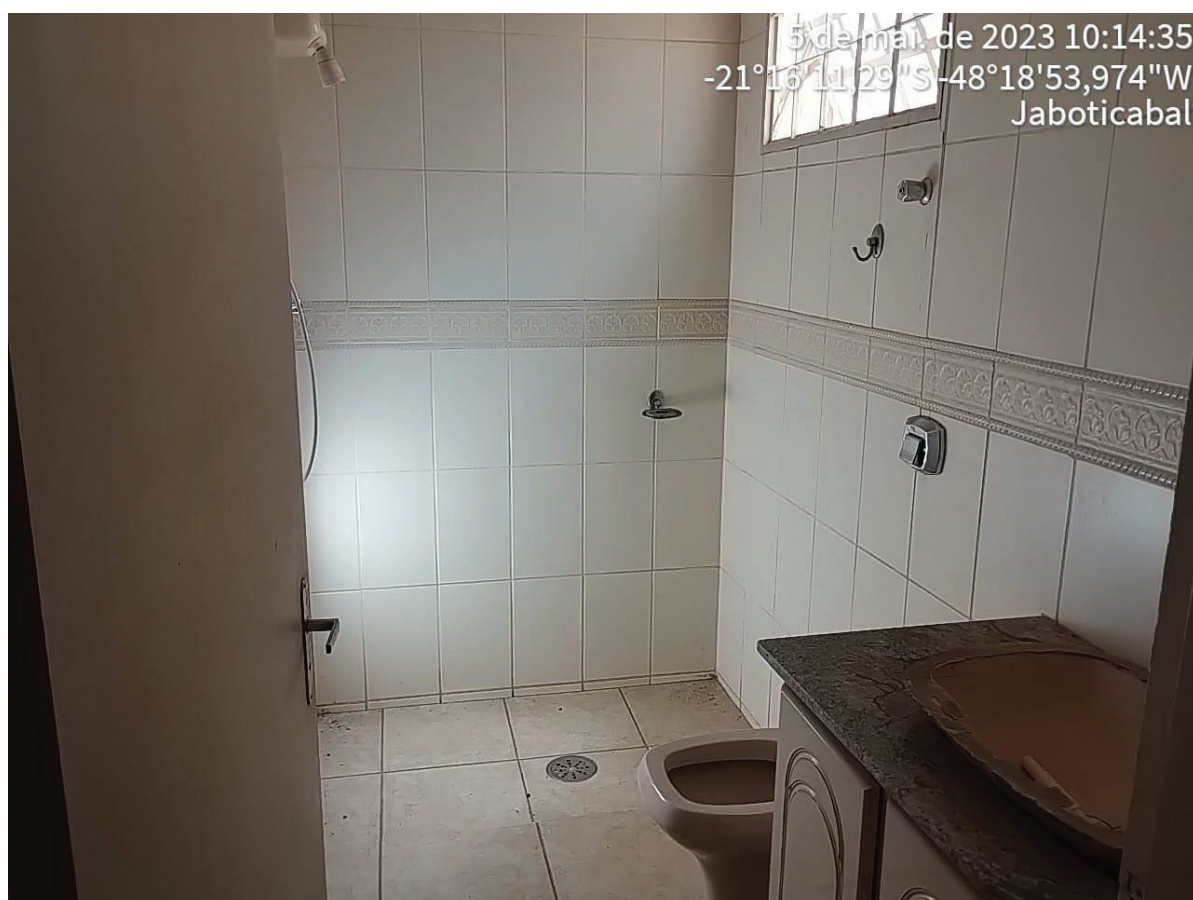


Figura 9 Banheiro.



Figura 10 Copa



Figura 11 Área de Serviço



Figura 12 Dormitório



Figura 13 Jardim



Figura 14 Fundos

6.2 Do acesso e localização

Seu acesso principal é feito através da Avenida Francisco Ferrari, via pública que faz conexão com a principal via coletora da cidade de Jaboticabal/SP, a Avenida Carlos Berchieri.

O acesso à propriedade é pavimentado, em ótimo estado de conservação, permitindo tráfego durante o ano inteiro e tem como característica o tráfego de veículos leves e tráfego moderado.

O imóvel avaliando é servido por sistema viário com pavimentação asfáltica; sistema de drenagem de águas pluviais; coleta de resíduos sólidos; água potável; energia elétrica; iluminação pública; telefone; redes de cabeamento para transmissão de dados; comunicação e televisão.

6.3 Dos serviços e equipamentos comunitários

O imóvel avaliando não está localizado relativamente próximo aos serviços como: Supermercado; Praça; Bancos; Restaurantes e Comércio em geral, porém tem localização estratégica pelo fato de estar localizado em umas das áreas mais valorizadas e acessíveis da cidade de Jaboticabal/SP.

7. Mercado imobiliário na região

O mercado imobiliário se apresenta ativo, caracterizando um quadro de alta liquidez. Na região específica de **Jaboticabal/SP** o setor de Agronegócio e Indústria, tem grande influência na economia municipal.

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas em imobiliárias e visitas *in loco*, verifica-se que não existem consideráveis amostras de imóveis em quantidade e oferta na referida cidade. O imóvel situa-se em Bairro com utilização mista, em bairro de padrão médio/alto.

8. Avaliação do imóvel

Neste tópico vamos trabalhar na determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, composto do valor do seu terreno e das suas benfeitorias e construções.

Iniciam-se os trabalhos com a descrição dos cálculos para a determinação do valor do terreno, segue com o valor das benfeitorias e construções, finaliza-se este tópico com a apuração do montante total do imóvel avaliando, resultado do somatório de cada um destes itens, ressalvando a existência do cálculo de depreciação do imóvel.

8.1 Do terreno

Com o fim de se obter o valor do terreno do avaliando, empregou-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que identifica o valor do bem, pela comparação direta de elementos ofertados ou transacionados no mercado, da mesma região e/ou semelhantes ao imóvel avaliando. Neste caso foram utilizadas amostras do município de Jaboticabal, conforme informado no item ressalvas e pressupostos deste trabalho.

Para a determinação do valor unitário correspondente ao terreno, foi realizada ampla pesquisa de mercado envolvendo a região e mais precisamente o local onde se encontra o imóvel em questão, a fim de se obter dados significativos para o presente trabalho técnico.

Para estabelecer a função estimadora do “valor justo do imóvel”, este profissional, coletou uma amostra com **05 (CINCO) ELEMENTOS AMOSTRAIS**, cujas fontes de informações são merecedoras de confiança por refletir o valor dos terrenos na região.

Todos os elementos vêm caracterizados quanto as seguintes condições: **ÁREA, TESTADA, ESQUINA, SUPERFÍCIE E DISTÂNCIA AO POLO, A LOCALIZAÇÃO, O VALOR, A FORMA DE PAGAMENTO, ESTÃO LOCALIZADOS EM REGIÃO SEMELHANTE A DA PROPRIEDADE AVALIANDO.**

A descrição detalhada dos elementos amostrais e de toda a memória de cálculo do valor do terreno encontra-se nos anexos.

Apresenta-se a seguinte avaliação para o terreno:

Intervalo de Confiança						
Pela distribuição t de STUDENT, temos:	Fator	Mínimo	Médio	Máximo	Amplitude	Precisão
	R\$ 54,00	R\$ 395,33	R\$ 449,33	R\$ 503,33	R\$ 108,00	24,04%
Campo de arbítrio						
Os limites do Intervalo de Confiança estão fora do Campo de Arbítrio estabelecido em norma.				Mínimo	Médio	Máximo
Portanto, adotou-se os limites de 15% em relação ao valor médio.				R\$ 381,93	R\$ 449,33	R\$ 516,73
Valor do Imóvel						
Valores calculados considerando uma área de:	390,00 metros quadrados			Mínimo	Médio	Máximo
				R\$ 148.953,35	R\$ 175.239,24	R\$ 201.525,13

Considerando as condições dos fatores do imóvel avaliado, principalmente a localização, em relação aos demais elementos amostrais, foi arbitrado o valor **MÉDIO** do campo de arbítrio como compatível para este imóvel, sendo, portanto, em números redondos:

R\$175.000,00 (CENTO E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

8.2 Das benfeitorias

O imóvel possui **BENFEITORIAS**, que foram identificadas e catalogadas durante a vistoria do imóvel.

A valoração destas benfeitorias foi baseada nos valores da tabela referencial de preços públicos SINAPI - Sistema Nacional de Preços e Índices para a Construção Civil, criado pela Caixa Econômica Federal. Foram adotados também os custos unitários básicos fornecidos pelo SINDUSCON – SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo).

A descrição detalhada da memória de cálculo do valor das benfeitorias encontra-se no Anexo III. Conforme levantamento *in loco*, apresenta-se a seguinte avaliação para as benfeitorias:

- 1) **EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR** Área construída: **317,68 M²** valor depreciado: **R\$ 898.768,82**

O valor total em benfeitorias devidamente depreciadas pelo método de Ross-heidecke, em números redondos é de:

R\$ 899.000,00 (OITOCENTOS E NOVENTA E NOVE MIL REAIS)

8.3 Valor total do imóvel avaliando

Conforme descrito no item “3. Metodologia” deste parecer, o método a ser aplicado nesta avaliação será o **MÉTODO EVOLUTIVO**. Por já ter sido explicado seu funcionamento no item supracitado, vamos diretamente à aplicação da fórmula: $VI = (VT + CB) \cdot FC$.

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedificação da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Considerando as demais informações pertinentes já mencionadas do mercado regional do avaliando, será adotado como verdadeiro o **FC = 1,00** pelo fato do imóvel fazer parte de categoria de imóveis de padrão médio/alto, com reparos não estruturais.

Resolução,

- 1) $VI = (VT + CB) \cdot FC$.
- 2) $VI = (R\$ 175.000,00 + R\$ 899.000,00) \cdot 1,00$
- 3) **VI = R\$ 1.074.000,00**

Portanto o valor total do avaliando é o resultado do somatório do valor do terreno com o montante das benfeitorias, multiplicado pelo FC adotado, que deve refletir o valor de mercado da propriedade no mercado regional onde está inserida. O valor total calculado, em números arredondados, resulta em:

R\$ 1.074.000,00 (UM MILHÃO E SETENTA E QUATRO MIL REAIS)

9. Conclusão

Findo os trabalhos de avaliação, conforme laudo de avaliação, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente, ABNT NBR 14.653, com **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I**, e **GRAU DE PRECISÃO I**, pode-se concluir o seguinte:

- 1) O **VALOR DE MERCADO** da propriedade avaliada é igual a **R\$ 1.074.000,00**;
- 2) O **VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**³ da propriedade avaliada é igual a **R\$ 912.900,00**;
- 3) O **VALOR DE LOCAÇÃO**⁴ da propriedade avaliada é igual a **R\$ 5.370,00** mensais;
- 4) O valor unitário do imóvel é **R\$ 3.381,76 POR M² CONSTRUÍDO** (considerando valor de mercado).

10. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **15 (quinze)** folhas digitadas apenas no anverso, incluindo o presente, a última datada e assinada, apresenta ainda os seguintes anexos:

Anexo I – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
Anexo II – Elementos Amostrais;
Anexo III – Homogeneização e Saneamento;
Anexo IV – CUB Custo unitário básico

Jaboticabal, 25 de maio de 2023.

ELIELSON JESUS DA
CONCEICAO:37763
340886

Assinado de forma digital
por ELIELSON JESUS DA
CONCEICAO:37763340886
Dados: 2023.05.26
14:38:30 -03'00'

ELIELSON JESUS DA CONCEIÇÃO
ENGENHEIRO CIVIL PERITO

³ Foi considerado um deságio de 15% do valor de mercado do imóvel, sendo o praticado pelo mercado local.

⁴ Foi considerada a taxa mensal de 0,5% do valor de mercado do imóvel, sendo a média de retorno de aplicações financeiras.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230230816524

1. Responsável Técnico

ELIELSON JESUS DA CONCEIÇÃO

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2617183025**

Registro: **5070168940-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Endereço: **Praça DO CAFÉ**

Nº: **230**

Complemento:

Bairro: **APARECIDA**

Cidade: **Jaboticabal**

UF: **SP**

CEP: **14870-230**

Contrato:

Celebrado em: **05/05/2023**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **1.500,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua REGINA ZACHARIAS DE ALMEIDA CASTRO**

Nº:

Complemento:

Bairro: **JARDIM MORUMBI**

Cidade: **Jaboticabal**

UF: **SP**

CEP: **14890-232**

Data de Início: **05/05/2023**

Previsão de Término: **26/05/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Código:

Proprietário: **KARINA SHIBA MARCHIORI**

CPF/CNPJ: **144.440.078-93**

4. Atividade Técnica

Quantidade

Unidade

Execução

1 **Perícia** **de imóveis** **1,00000** **unidade**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Assinado de forma digital por
 ELIELSON JESUS DA CONCEIÇÃO
 CONCEIÇÃO:37763340886
 Dados: 2023.05.26 15:15:15 -03'00'

ELIELSON JESUS DA CONCEIÇÃO - CPF: 377.633.408-86

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CPF/CNPJ:
51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
 Tel: 0800 017 18 11
 E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ **96,62**

Registrada em: **26/05/2023**

Valor Pago R\$ **96,62**

Nosso Numero: **28027230230816524**

Versão do sistema

Impresso em: **26/05/2023 15:13:41**

