

Parecer técnico de avaliação mercadológica

Laudo pericial judicial de avaliação de imóvel

Imóvel avaliado: Rua São José, esquina com a Rua São Sebastião, nº 893 – Centro, Novo Horizonte, SP;

Objetivo: Determinar o valor de mercado para comercialização;

Finalidade: Perícia judicial em cumprimento de sentença de número 0004409-83.2009.8.26.0396 que tramita na 1ª Vara Cível do Foro de Novo Horizonte – SP;

Interessado: Exm Juiz da 1ª Vara Cível do Foro de Novo Horizonte – SP;

Valor da avaliação: R\$ 1.451.545,00 (Um milhão, quatrocentos e cinquenta e um mil, quinhentos e quarenta e cinco reais).

Bariri/SP, 21 de outubro de 2024.

Áulus Fernando Rodrigues da Silva
Perito judicial
CRECI/SP 256.171



ÁULUS FERNANDO RODRIGUES DA SILVA
PERITO JUDICIAL
Corretor de imóvel - CRECI/SP 256.171
aulusfernando@creci.org.br – Fone (14) 99737-0082

ÍNDICE

1. Apresentação
2. Condições
3. Metodologia Utilizada
4. Referências Normativas
5. Imóvel Avaliando
6. Vistoria
7. Localização
8. Determinação do valor de mercado
9. Avaliação
10. Relatório fotográfico
11. Encerramento

1. APRESENTAÇÃO

Constitui objeto do presente trabalho, a determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando de matrícula nº 12.690, em Processo Judicial de número 0004409-83.2009.8.26.0396

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está prevista na Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978 e regulamentada na Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Entende-se por “PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653, que apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- Parecer Técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade

- Perícia: Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região – Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2010, pacificando a matéria.

Desta forma, o Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este trabalho segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

2. CONDIÇÕES

O imóvel, objeto deste estudo, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos e informações apresentados, pressupondo-se a boa-fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis. Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis e de boa fé.

Este trabalho constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Conforme preconiza a norma ABNT NBR 14.653-1:2014, para a identificação do valor de mercado, sempre que existirem dados em número suficiente, sendo este o caso do presente estudo, deve-se utilizar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletando dados a partir de regiões assemelhadas, mais semelhantes possíveis do imóvel avaliando e, caso necessário, a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros), sendo facultado ao avaliador o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado, conforme norma.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação. Assim, os valores expressos ao final deste trabalho representam as informações genéricas dos operadores do mercado local e, principalmente, a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Tal análise leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente. A análise subjetiva é a que realmente determina o quantum um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

Vendedores e compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

4. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este trabalho está definido como “Parecer Técnico” conforme a ABNT NBR 14.653, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

5. IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando está localizado na Rua São José, esquina com a Rua São Sebastião, nº 893 – Centro, Novo Horizonte, SP, registrados sob a matrícula de nº 12.690 (Cartório de Registro de Imóveis de Novo Horizonte), com cadastro municipal nº 000076600, e acesso ao contribuinte de IPTU com CPF.: 735.283.078-20 (em nome do Sr. João Cesar Scaramuzza)

6. VISTORIA

O imóvel vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se o imóvel como um todo, acabado e concluído, com toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica em ordem, sem comprometimento de sua habitabilidade.

A vistoria foi realizada no dia 11/10/2024. Na data e hora da vistoria, o imóvel encontrava-se ocupado pelo proprietário no qual nos recebeu acompanhado de seu contador: Benedito Aparecido Cardoso, CRC 104.031-0; e do corretor de imóvel: Leandro José Nacimbeni, CRECI/SP 119.515, CPF.: 189.110.458-61, constando que ambos foram indicados e instruídos pelo assistente técnico Edson Luis Serrão, corretor de imóvel: CRECI/SP.: 77.822, CPF.: 071.048.968-48, que não pode nos acompanhar por estar viajando na presente data.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel é dividido em duas partes, sendo a parte antiga com sala, copa, 02 quartos sendo 01 suíte, escritório, cozinha, lavanderia, quintal, sala de jantar onde é feita a divisão das construções, e na parte nova contendo uma sala de TV com adega e 01 lavabo, saída para garagem coberta que contém espaço para 03 veículos, e além do mais possui 2º andar com uma ampla sala, 01 banheiro e 02 quartos.

7. LOCALIZAÇÃO:

Localizado na parte central de Novo Horizonte, situado próximo das principais localizações da cidade bem como: bancos, praças, fórum, opções de gastronomia e apenas algumas quadras do hospital, sendo uma região predominante comercial.

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Para a presente avaliação, consideramos:

Valor do imóvel = VT + VE

VT – Valor do terreno

VE – Valor da edificação

Sendo o valor do terreno:

VT- 1.2500m² x 423,80m = R\$ 529.780,00 (Quinhentos e vinte e nove mil, setecentos e oitenta reais)

Segundo ABNT um terreno de esquina pode chegar valer 25% a mais do que um lote no meio da quadra – fator de frente múltiplas

A edificação será dívida duas partes:

Parte antiga (Maior depreciação)

VE – 1.800m² x 211,9m = R\$ 381.420 (Trezentos e oitenta e um mil, quatrocentos e vinte reais)

Parte nova (Menor depreciação)

VE – 2.550m² x 211,9m = R\$ 540.345 (Quinhentos e quarenta mil, trezentos e quarenta e cinco reais)

Totalizando um valor de: R\$ 1.451.545 (Um milhão, quatrocentos e cinquenta e um mil, quinhentos e quarenta e cinco reais)

9. AVALIAÇÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, vistoria, coleta de opiniões dos operadores do mercado imobiliário locais, além da análise objetiva e subjetiva e demais considerações de mercado do Perito Avaliador de Imóveis, levando em consideração as características do imóvel, pode-se concluir, nesta data, que o Valor de Mercado para venda à vista dos imóveis objetos deste trabalho é de:

R\$ 1.451.545,00

(Um milhão, quatrocentos e cinquenta e um mil, quinhentos e quarenta e cinco reais)

(Data base: outubro/ 2024)

Obs: Para venda este valor pode obter uma variação lícita em torno de 10% para mais, ou para menos.



ÁULUS FERNANDO RODRIGUES DA SILVA
 PERITO JUDICIAL
 Corretor de imóvel - CRECI/SP 256.171
aulusfernando@creci.org.br – Fone (14) 99737-0082

10. Relatório fotográfico

Valor venal:



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HORIZONTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HORIZONTE
 Praça Dr. Euclides Cardoso Castilho, 185 - CENTRO - NOVO HORIZONTE
 CNPJ: 45.152.139/0001-99

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
 EXERCÍCIO DE 2024

Cadastro	Matrícula					Exercício
000076600	000012690					2024
Proprietário					CPF/CNPJ	
JOAO CESAR SCARAMIUZZA					735.283.078-20	
Compromissário					CPF/CNPJ	
JOAO CESAR SCARAMIUZZA					735.283.078-20	
Logradouro	Número	Lado	Complemento Lote			
RUA - SAO JOSE	000893	I				
Bairro	Cep	Sector	Quadra	Lote	Unidade	
CENTRO	14960-066	1	036	F	0	
Complemento	Sector (tot.)	Quadra	Lote (tot.)	Unidade (tot.)		

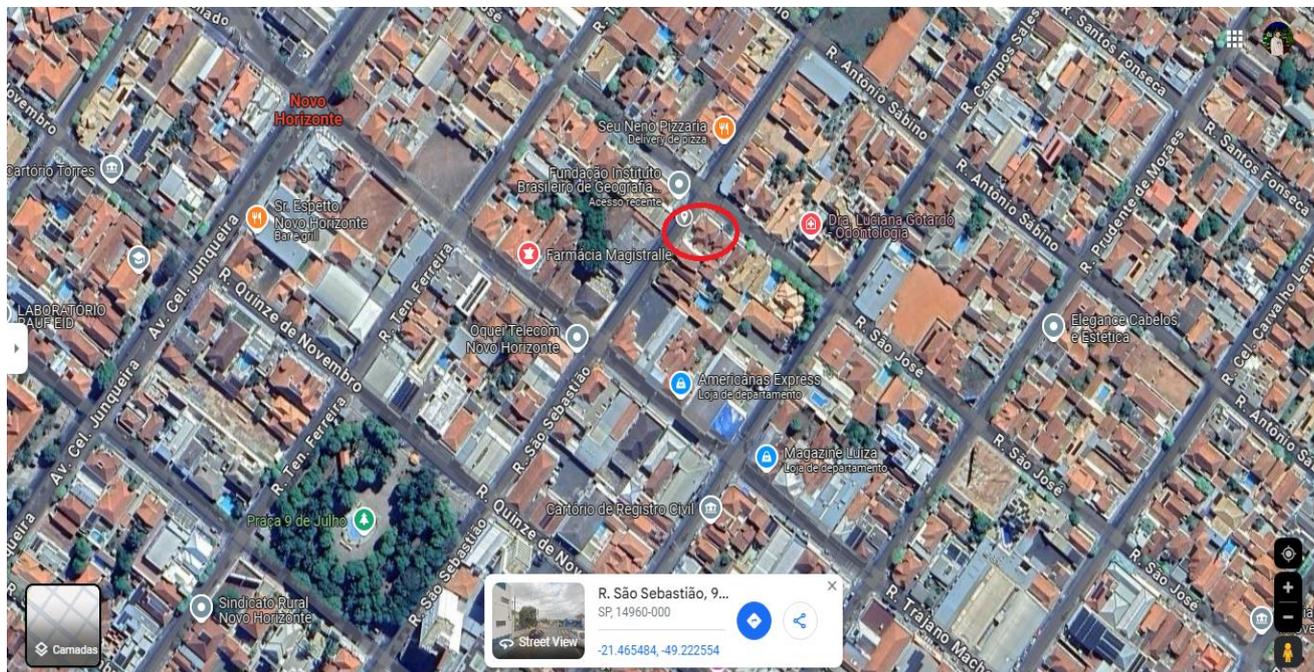
Áreas				Valores Venais		
Totemo	Edificada	Excedente	Testada	Territorial	Predial	Imóvel
423,80m²	431,41m²	0,00m²	16,30m	R\$ 49.004,70	R\$ 99.758,32	R\$ 148.763,02

Certifica em atenção a pessoa interessada, para os devidos fins, após a necessária verificação, foi constatado que o imóvel acima relacionado e situado nesta cidade e comarca de Novo Horizonte, foi atribuído o Valor Venal acima descrito.

Emitida às 08:24:59 do dia 17/10/2024
 Válida até 31/12/2024
 Código de Controle da Certidão/Número BFE7134598717368
 Certidão emitida gratuitamente.
 Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISABELA VANTINI DA COSTA, liberado nos autos em 21/10/2024 às 11:29. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004409-83.2009.8.26.0396 e código n.AhuHpky.

Mapa de localização:



Frente:



Sala - Parte antiga:



Sala – Parte nova



Sala de jantar – Parte antiga



Sala de estar – 2º andar



Fotos completas do imóvel:

https://drive.google.com/drive/folders/1-m-7e7VvkE_54eMP50ATqi0DvdvK86vK

11. Encerramento

Como não fora apresentado quesitos.

E para que produza efeitos legais, **ÁULUS FERNANDO RODRIGUES DA SILVA**, corretor de imóvel inscrito no CRECI/SP 256.171, certifica que este **Lauda pericial de avaliação mercadológica**, contendo 10 (dez) páginas, sendo este documento elaborado de acordo com a legislação vigente.

Bariri/SP 21 de outubro de 2024.

Áulus Fernando Rodrigues da Silva
Perito judicial
CRECI/SP 256.171