

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AUTOS: 1000992-41.2021.8.26.0346

REQUERENTE: MARCELINO DA SILVA E OUTROS

REQUERIDO: HERMES DA SILVA

1ª VARA CÍVEL DE MARTINÓPOLIS/SP

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL REAIS)

Martinópolis/SP

16 de janeiro de 2023

Página 2 de 17



1. SOLICITANTE

O presente laudo foi solicitado pela parte autora.

2. OBJETIVO

Este trabalho tem o objetivo de apresentar o valor de mercado de um imóvel residencial situado na Av. Padre Mateus, nº 168 – Vila Alegre, município de Martinópolis/SP.

3. FINALIDADE

Possui a finalidade de inferir valor de mercado para o imóvel em questão para extinção de condomínio.

4. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

A vistoria do imóvel foi realizada na data de 07 de outubro de 2022. Assim, houve a inspeção dele conforme as normas da ABNT, onde foram registradas fotos/imagens que seguem em anexo.

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO

- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal;
- O Avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios;
- Partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas e foram tomadas como de boa-fé;
- O valor de mercado foi obtido com embasamento na NBR 14653-1 e 2.

6. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Os aparelhos utilizados para fins periciais têm como finalidade constatar medidas exatas de ambientes. Desse modo, os aparelhos de cotejo e exames do caso em tela, são discriminados e ilustrados a seguir:



Imagem Ilustrativa 1 - Equipamentos de medida

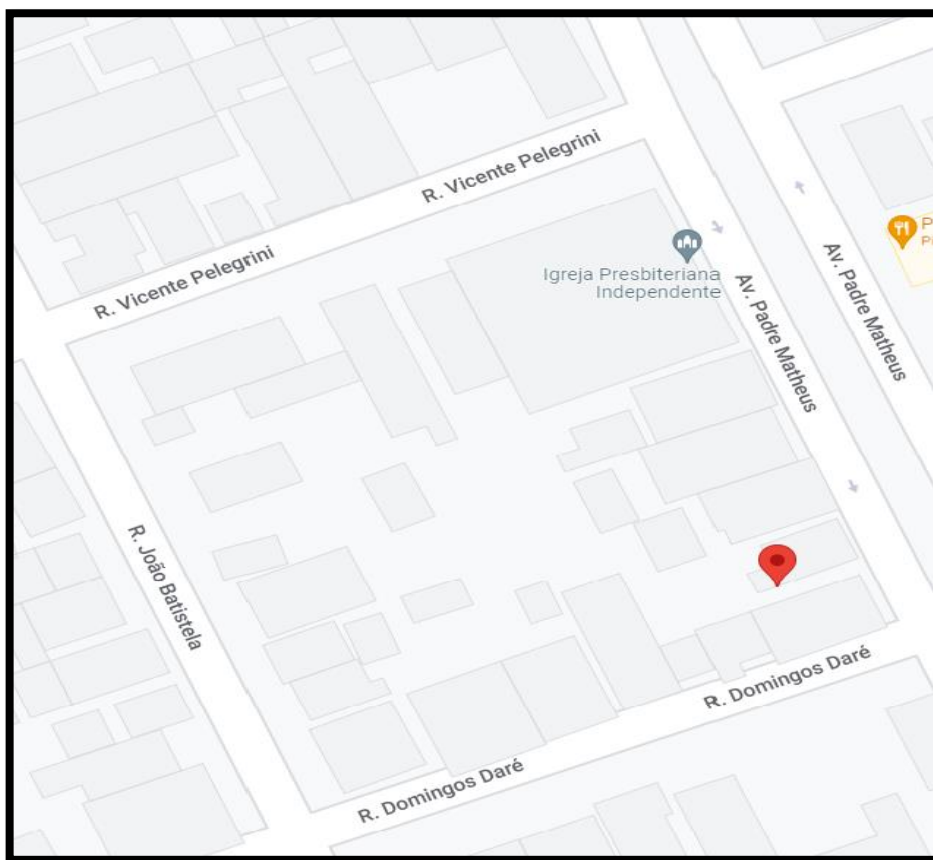
O medidor laser de distância GLM 40 Professional é apropriado para determinar comprimentos, determinação de áreas e cálculos volumétricos (Comprovada com certificação ISO e INMETRO) e auxilia o Perito a determinar grandes distâncias com precisão.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

7.1. Localização

O imóvel avaliado localiza-se na Av. Padre Mateus, nº 168, Vila Alegrete, município de Martinópolis/SP. A figura a seguir demonstra sua localização.

Figura 1 - Localização do Imóvel



Fonte: Google Maps

7.2. Tipos de ocupação circunvizinha

O imóvel se localiza em uma região residencial, contendo pequenos comércios.

7.3. Melhoramentos públicos

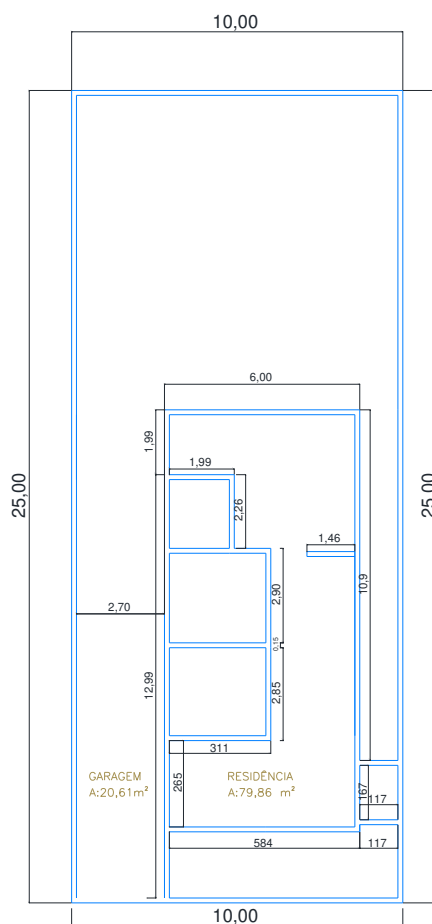
O imóvel possui rede de água e esgoto, pavimentação asfáltica, iluminação pública, guias e sarjetas.

7.4. Composição do Imóvel

Trata-se de um lote regular, possuindo 10,00 metros de frente por 25,00 metros pelo lado direito de quem da frente olha; 25,00 metros pelo lado esquerdo de quem da frente olha e; 10,00 metros pelos fundos, sendo plano e perfazendo uma área total de 250,00 m².

Apresenta uma edificação residencial, sendo construída em alvenaria e possuindo 100,47 m² de área.

7.4.1. Planta Baixa



7.5. Classificação do imóvel

De acordo com o estudo de valores de venda do IBAPE/SP, a residência do lote é classificada como:

- Padrão Simples¹

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

7.6. Estado de conservação

Para efeito desta avaliação, no estado atual em que se encontra o imóvel o classificamos como:

Padrão: Simples;

Idade Aparente: 25 anos;

Estado de Conservação: Necessitando de reparos importantes.

¹ <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1543595741-VEIU%202017.pdf>



8. AVALIAÇÃO

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor de mercado imobiliário para venda. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados muitos fatores internos para avaliar com precisão. É muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, idade dele, vizinhança, qualidade do material aplicado, estado de conservação da via pública, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas, entre outros fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O imóvel avaliado possui uma construção em condições ruins, com piso cerâmico, paredes em alvenaria, forro PVC e cobertura de telha de barro. Necessitando de reparos importantes.

8.1. Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário na área do imóvel paradigma possui características residenciais e baixa capacidade de absorção pelo mercado imobiliário, em via de baixo a médio fluxo, com perspectiva de consolidar sua venda num prazo inferior a 16 (dezesesseis) meses.

8.2. Metodologia aplicada

Para a composição do valor venal do imóvel e devido à capacidade de coleta de dados amostrais similares ao avaliado, foi considerado pelo avaliador que a metodologia mais bem aplicada à situação foi o Método Comparativo de Dados de Mercado².

8.3. Especificação da avaliação

Para a elaboração do presente laudo, foram levantados 08 dados, sendo todos de oferta coletados no mês de janeiro de 2023, de imóveis com características semelhantes ao do avaliando.

² Consiste na determinação do valor do bem, através de comparação com imóveis similares, com suas devidas correções.



8.3.1. Grau de Fundamentação

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo obteve, conforme a tabela de fundamentação da NBR 14653-2, um total de 14 pontos, se enquadrando em **Grau I** de Fundamentação.

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização da regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%

6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%
---	--	----	----	----

Fonte: NBR 14653-2

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-2

8.3.2. Grau de Precisão

O grau de precisão da estimativa de valores alcançado neste trabalho foi o “Grau III” para a avaliação do imóvel, sendo este o grau preconizado pela NBR 14653-2, onde a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é menor que 30%.

Tabela 3 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

Fonte: NBR 14653-2



9. CONCLUSÃO

Levando em conta as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares, pelo método comparativo de dados de mercado, na data de 16 de janeiro de 2023, o imóvel está avaliado no valor de R\$ **180.000,00 (Cento e Oitenta mil reais)**.

10. QUESITOS

10.1. Pela parte autora

1) Tendo o imóvel sido entregue ao requerido em perfeitas condições de uso, informe o Sr. Perito quais são as benfeitorias inseridas no imóvel, separando-as por tipos: necessárias, úteis e voluptuárias.

R: Não há como precisar as condições do imóvel quando foi entregue ao requerido.

O requerido efetuou melhorias no imóvel, como: Alteração das estruturas de madeira por alvenaria e concreto.

Todas as melhorias realizadas pelo requerido são consideradas necessárias.

2) Informe o Sr. Perito, com detalhamento na descrição, valores e percentual de abatimento dos valores relativo ao desgaste natural, das benfeitorias, citadas no item 1.

R: Reporte-se ao quesito 01.

3) Queira o Sr. Perito informar a qualidade dos materiais utilizados.

R: Foram empregados materiais de baixa qualidade.

4) Queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado do imóvel periciado.

R: R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais).

5) Pode o Sr. Perito estimar qual a data de início das deteriorações apresentadas no imóvel?

R: Pela ausência de documentos não há como precisar a data.

6) Pode o Sr. Perito esclarecer quais as possíveis causas dos danos apresentados no imóvel, tendo em conta o tempo transcorrido entre a construção e o advento dos vícios e imperfeições apresentadas no imóvel?

R: Reporte-se ao quesito anterior.

7) Queira o Sr. Perito prestar outras informações que achar cabível para o deslinde da causa.

R: Todas as informações necessárias para o deslinde da causa estão apresentadas no corpo deste laudo pericial.

10.2. Pela parte ré

1- Querida o senhor perito descrever a indicar a área total do imóvel;

R: Área do lote 250,00 m² e Área construída de 100,47 m².

2- Querida o senhor perito informar qual o valor atualizado do imóvel;

R: R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais).

3- Querida o senhor perito informar o valor do metro quadrado do imóvel, considerado sua localização, relevo e etc;

R: R\$ 1.800,00/m² de área construída.

4- Querida o senhor perito informar se há benfeitorias no imóvel. Em caso positivo, em quais consistem, e qual o valor das mesmas?

R: O imóvel apresenta uma casa de alvenaria contendo 100,47 m² de área construída.



As benfeitorias presentes no imóvel possuem valor aproximado, com sua depreciação, de R\$ 70.000,00 (Setenta mil reais).

11. ENCERRAMENTO

Esperando ter cumprido os objetivos estabelecidos no escopo deste trabalho e fornecido subsídios para a compreensão da metodologia e critérios utilizados no desenvolvimento do presente *Lauda Técnico Pericial*, coloco-me ao vosso inteiro dispor para suprir eventuais dúvidas e quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários quanto à finalidade deste encargo.

Nada mais havendo a relatar, encerramos o presente *Lauda Técnico Pericial*, em uma única via lavrada no anverso de 17 (dezessete) páginas.

Presidente Prudente/SP, 16 de janeiro de 2023.

Assinado digitalmente

RAFAEL FRANCISCO CONTI

CREA 5063323156

Engenheiro Civil

12. IMAGENS



IMG 01 - Fachada



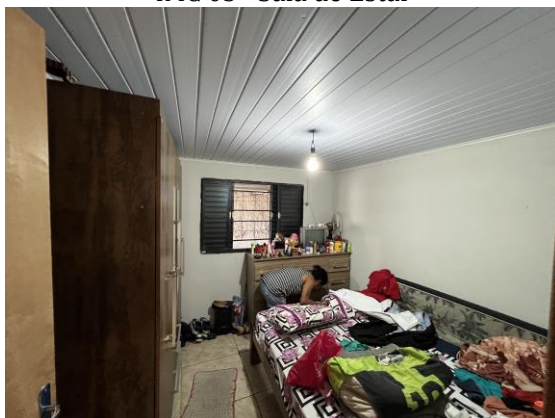
IMG 02 - Fachada



IMG 03 - Sala de Estar



IMG 04 - Cozinha



IMG 05 - Dormitório



IMG 06 - Banheiro



13.1. IPTU

10957 G 1

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARTINÓPOLIS

DEPARTAMENTO DE ARRECADÇÃO E TRIBUTAÇÃO

DEMONSTRATIVO DE LANÇAMENTO

IMPOSTO PREDIAL - Exercício : 2022

Nome do Contribuinte		Cadastro							Nº Cartão
AMELIA DA SILVA MACIEL		285300							10
Proprietário/Endereço do Imóvel AMELIA DA SILVA MACIEL E OUTROS AV. PADRE MATHEUS, 168 VILA ALEGRETE 19500000 QUADRA: 0026 LOTE: 003P		Pavim. Logr.	Energia	Ilumin.	Água	Esgoto	Guia Sargeta	Ptos	20
		Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Altoq.	1,00
Endereço Corresp. AV. PADRE MATHEUS, 168 VILA ALEGRETE 19500000 MARTINOPOLIS-SP		Terreno M²	250,00	Construção M²	100,47	Testada M	10,00	Lm Testada Muro / Calçada	
		Qide Parcelas	5	1º Vencimento	18/04/2022	Testada Corr. M	9,13	Cod Testada	FATOR 23
Valor venal Terreno R\$ 8.381,01		Valor Venal Imóvel R\$	11.038,89	Valor Parcelas R\$	42,84	Total Parcelado R\$	214,20	Valor Cota Única R\$	184,61
Observações: Atendimento: Segunda a Sexta-Feira - 13:00 às 16:00h. Endereço: Av. Cel. João Gomes Martins, nº. 525 - porta de frente a Praça Getúlio Vargas Telefones: 0800 771 66 71 - (18) 3275-9508 / E-mail: tributacao@martinopolis.sp.gov.br A 2ª via, certidões e demais serviços podem ser emitidas através do site www.martinopolis.sp.gov.br Serviços On-line - Tributação IPTU e Empresas - http://201.63.114.134:8081/servicosweb/home.jsf		EXISTE DÉBITO EM DIVIDA ATIVA							
		DOEM-DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO MUNICIPAL, acesse https://imprensaoficialmunicipal.com.br/martinopolis--lei-3027/18							

C/P 10/164

13.2. Dados Amostrais

Endereço	Origem	Bairro	Contato	Fone	A. Priv.	P. Const.	Loc.	Valor Unitário
R. Ten. Casemiro Dias.	http://martinopolis.interativaimoveis.com/imovel/residencial-venda-martinopolis/V537/	CENTRO	FRANCISCO	18 9 9725-2236	115,00	1,00	2,00	2.173,00
R. João Batistela.	http://martinopolis.interativaimoveis.com/imovel/residencial-venda-martinopolis/V420/	VILA ALEGRETE	FRANCISCO	18 9 9725-2236	155,29	1,00	3,00	1.159,00
Av. Padre João Schneider.	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/imoveis/casa-no-centro-de-martinopolis-sp-1118541279?lis=listing_1001	CENTRO	ANDRE	18 3275-5264	100,00	2,00	2,00	2.500,00
R. Raimundo Rossi	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-centro-bairros-martinopolis-com-garagem-300m2-venda-RS350000-id-2590071694/	CENTRO	RENATO	18 9 9713-5614	190,00	2,00	2,00	1.842,00
R. Mansur Elías Naufal	http://martinopolis.interativaimoveis.com/imovel/residencial-venda-martinopolis/V500/	CENTRO	FRANCISCO	18 9 9725-2236	211,81	2,00	1,00	1.510,00
R. Vicente Ferrairo	http://martinopolis.interativaimoveis.com/imovel/residencial-venda-martinopolis/V588/	CENTRO	FRANCISCO	18 9 9725-2236	130,98	2,00	2,00	1.985,00
R. Domingos Daré	http://martinopolis.interativaimoveis.com/imovel/residencial-venda-martinopolis/V589/	CENTRO	FRANCISCO	18 9 9725-2236	91,50	3,00	3,00	3.169,00
R. Pastor Jose Francisco	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-martinopolis-com-garagem-276m2-venda-RS290000-id-2596356072/	PARQUE DAS GREVILHAS	RENATO	18 9 9713-5614	155,00	2,00	2,00	1.871,00