

138
3039/98



Autos nº **0044666-12.1998.8.26.0114**
Ordem nº **3039/98**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

VALOR AVALIADO:

→ **R\$ 7.451.237,10**

→ (Sete milhões, quatrocentos e cinquenta e hum mil, duzentos e trinta e sete reais e dez centavos)

GILMAR NASCIMENTO SARAIVA, perito judicial em Avaliações de Imóveis, inscrito no Conselho de Corretores de Imóveis – CRECI nº 59.259-SP, nomeado [à pp.114] nos autos do processo de **Execuções de Título Extrajudicial** – que move **PERRY LOUIS KRASSNER e outro** em face de **LUÍS OSCAR NADER** –

→ tendo concluído a Avaliação Mercadológica, apresentado em **out/2009** [pp.118]

→ tendo, **em abril de 2016**, prestado esclarecimentos sobre o laudo em relação à metragem de terreno dentre outros e tendo sugerido que se **fizesse outro laudo**

Gilmar

252
técnico em virtude da nova metragem e da defasagem no valor anteriormente determinado, apresentado no laudo de 2009[pp. 206], e

→ tendo sido solicitado a complementar o laudo pericial [pp. 241]

vem apresentar o **novo Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** (de acordo com a ABNT, BNR 14.653 e Lei 6.530/78).

Esclareço que, embora este laudo tenha sido caracterizado como laudo complementar, em verdade, está sendo **totalmente refeito**, considerando **10.356,30m²** de **área de terreno** e, diferente do laudo anterior, serão considerados **1.681,23m²** de **área construída** (conforme capa de **carnê de IPTU** – p. 208), metragem esta diferente da descrita na escritura.

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), 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 (D.O.U. de 26.06.2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), 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. E foi elaborado de acordo com as normas da ABNT/NBR 14652-1, Avaliações de Bens 14653-2, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens".

Assim, informo a Vossa Excelência que, em **02 de fevereiro de 2018**, próximo das 15 horas, após 8 anos e 4 meses do laudo anteriormente apresentado, estive novamente na **Alameda dos Freixos, nº 505 – Condomínio Chácara Alto da Nova Campina, Bairro Gramado, Campinas-SP**, com o objetivo de avaliar e fotografar o imóvel abaixo descrito.

Da descrição, metragem, estado e localização do IMÓVEL

O imóvel avaliando, conforme matrícula nº 88511 [p.79] do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas e termo de penhora [p.78] é assim descrito e caracterizado:

UM LOTE de terreno sob o nº 20, resultante da anexação dos primitivos lotes 19 e 20, da quadra H. do loteamento denominado "Sítio Alto da Nova Campina", nesta cidade e primeira circunscrição imobiliária, com frente para a Alameda dos Freixos, com área total de 10.356,30 m², com as seguintes medidas e confrontações: 19,00m mais 130m e frente para a mencionada via pública; 117,20m do lado direito (de quem de dentro do imóvel olha para a rua), confrontando com o terreno do prédio 30 pela estrada nº 30; 25,00 m mais 51,00m do lado esquerdo, em linha quebrada, confrontando com o lote 18; e, finalmente, 75,50 m mais 32,20 m, nos fundos, em linha quebrada, confrontando com o terreno do prédio nº 755 pela Alameda das Jaqueiras. Sobre o imóvel acima descrito, foi construída

uma casa residencial assobradada, com 800m², com 5 dormitórios, 3 salas, 1 cozinha, 4 banheiros, garagem para 3 carros, piscina, edícula, quarto de empregadas, lavanderia e pomar.

No entanto, apesar dessa metragem de área construída, será utilizada **nova metragem**, tendo como referência a capa do carnê de IPTU [p.208], utilizando as áreas de **1.681,23m²** de área construída e **10.356,30m²** de área de terreno

Para se definir o valor do imóvel, foram desenvolvidas etapas. Inicialmente, foram eleitos terrenos e casas disponíveis para venda, que pudessem servir de amostra. Para tal, foi realizada pesquisa mercadológica no condomínio, em segmentos de venda de imóveis, em empresas atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação, visando coletar elementos comparativos com certa similaridade para determinar o **valor médio atual de venda do imóvel** que seja mais próximo aos valores de mercado.

No geral o imóvel necessita de reparos simples e importantes na parte interna como na parte interna.

Assim, levantei os dados de cada paradigma para definir, **separadamente**, o valor médio de metro quadrado tanto de TERRENO quanto de CASA. Os imóveis escolhidos como paradigmas encontram-se, todos, **no mesmo condomínio** do imóvel ora avaliado.

Do valor médio de m² de TERRENO

A tabela que segue apresenta a apuração do **valor médio do m² de TERRENO** praticado naquele condomínio. Na tabela, também se aplica o **Fator Oferta (FO)**, ou seja, se o imóvel estiver **à venda**, de seu valor de venda serão deduzidos **10%**.

Foram **excluídos** da pesquisa **terrenos COM melhorias/benfeitorias consistentes** para evitar que se supervalorizasse o m² de terreno em razão de benfeitorias. Desta forma, pode-se apurar o real valor de m² de terreno no mercado atual, considerando terrenos SEM espaço gourmet coberto, edículas para lazer, etc. Checou-se com cada imobiliária se o terreno, de fato, ainda se encontra à venda e seu valor atualizado, que em alguns casos difere de sites, que apresentam muitas vezes o mesmo terreno, com fotos um pouco diferentes e com valores diferentes, tratando-se, contudo, do mesmo imóvel.

254

TERRENOS – VALOR MÉDIO DO M ²					
	IMOBILIÁRIA (CONTATO)	ENDEREÇO NO SITE	METRAGEM DO TERRENO	VALOR DE VENDA	VALOR MÉDIO DO M ²
1	BAUER IMÓVEIS (19)3751-2000 (19) 99926-5849	Cód. 45016 AL Jaqueira 15-QH	5.230 m ²	R\$ 2.130.000,00 Fo = 0.9 (à venda) R\$ 1.917.000,00	R\$ 366,54
2	BAUER IMÓVEIS (19) 3751-2000 CMB IMÓVEIS (19) 99837-4385 ADALA RESIDL (19) 97405-5059 CANOVA IMÓVEIS (19) 99467-1294	47875 TE03508 TE 009166 TE00113	5.730 m ²	R\$ 3.700.000,00 FO = 0.9 (à venda) R\$ 3.330.000,00	R\$ 581,15
3	PICCOLOTO IMÓVEIS (19) 2138-3838	TE 02967 Corretora Vânia	5.180 m ²	R\$ 2.300.000,00 FO=0.9 (à venda) R\$ 2.070.000,00	R\$ 399,61
4	FRIAS NETO (19) 3202-7500 CANOVA IMOVEIS (19) 99467-1294	Cód 71395	5.153 m ²	R\$ 5.000.000,00 FO=0.9 (à venda) R\$ 4.500.000,00	R\$ 873,27
SOMA DOS VALORES DE M ²					R\$ 2.220,57
DIVISÃO PELA QUANTIDADE DE AMOSTRAS					: 4
TERRENO - VALOR MÉDIO POR M ² (sem saneamento)					R\$ 555,14
SANEAMENTO: Considerando-se o valor médio obtido [R\$ 555,14], eliminam-se os paradigmas com valor de m ² 30% acima [R\$ 721,68] e com valor 30% abaixo [R\$ 388,60] do valor médio obtido. Assim, com o saneamento, excluem-se os elementos 1 e 4, recalcula-se e obtém-se o valor médio de metro quadrado de R\$ 490,38.					
TERRENO - VALOR MÉDIO POR M ² (após saneamento)					R\$ 490,38

Do valor de venda de cada CASA deduzido o terreno

Obtido o valor médio de m² do terreno [490,38], **deduz-se**, do valor de venda de cada uma das casas eleitas como paradigma, **o valor do terreno**.

IMOBILIÁRIA (CONTATO)	ENDEREÇO NO SITE	VALOR DA CASA COM	ÁREA DO TERRENO	VALOR DO TERRENO	VALOR DA CASA SEM
--------------------------	---------------------	-------------------------	--------------------	---------------------	-------------------------

Assim

255

			TERRENO		R\$ 490,38 por m ²	TERRENO
1	REMAX (19) 98346-1212	CH0006	R\$ 5.300.000,00	5.290 m ²	R\$ 2.599.400,20	R\$ 2.700.599,80
2	BAUER (19) 3751-2000 (19)99797-7234	50567 Al das Tílias (Valéria)	R\$ 3.500.000,00	5.120 m ²	R\$ 2.510.745,60	R\$ 989.254,40
3	HIRATA (19) 3705-9010	CA0728	R\$ 3.000.000,00	5.200 m ²	R\$ 2.549.976,00	R\$ 450.024,00
4	VALVERDE (19) 3295-8551	CA 00955	R\$ 1.950.000,00	1.076 m ²	R\$ 527.648,88	R\$ 1.422.351,20
5	VALVERDE (19) 3295-8551	CA00672	R\$ 5.000.000,00	5.100 m ²	R\$ 2.500.938,00	R\$ 2.499.062,00
6	START IMÓVEIS (19) 98187-2233	CA090233 (Jandira)	R\$ 4.950.000,00	4.133 m ²	R\$ 2.026.740,50	R\$ 2.923.259,50
7	MR IMÓVEIS (19) 99686-8686 (19) 2513-3590	CA0236 Alameda das Jaqueiras	R\$ 3.600.000,00	5.000 m ²	R\$ 2.451.900,00	R\$ 1.148.100,00
9	J.KFOURI IMÓVEIS (19) 98323-2338	C001439 (Eduardo)	R\$ 4.500.000,00	5.139 m ²	R\$ 2.520.062,80	R\$ 1.979.937,20
9	J.KFOURI IMÓVEIS (19) 98323-2338	CA7777 (Eduardo)	R\$ 5.200.000,00	5.135 m ²	R\$ 2.518.101,30	R\$ 2.681.898,70
10	J.KFOURI IMÓVEIS (19) 98323-2338	C003200 (Eduardo)	R\$ 3.800.000,00	5.100 m ²	R\$ 2.500.938,00	R\$ 1.299.062,00

Esta tabela próxima apresenta a apuração do **valor médio do m² da construção em si**, praticado naquele condomínio. Para tal, após exclusão do valor do terreno (do valor da casa) calculou-se o valor médio de m² da casa em si. Na tabela, também se aplica o Fator Oferta (FO) se o imóvel estiver **à venda** (deduz-se de seu valor de venda **10%**).

CASAS – VALOR MÉDIO DO M ² DA CONSTRUÇÃO EM SI (SEM SANEAMENTO)					
	IMOBILIÁRIA (contato)	ENDEREÇO NO SITE	VALOR DA CASA SEM TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL	VALOR POR M ² DE CONSTRUÇÃO
1	REMAX (19) 2511-4499	CH0006	R\$ 2.700.599,80	978 m ²	R\$ 2.761,34
2	BAUER (19) 3751-2000	50567 Al das Tílias	R\$ 989.254,40	826 m ²	R\$ 1.197,64
3	HIRATA (19) 3705-9010	CA0728	R\$ 450.024,00	880 m ²	R\$ 511,39
4	VALVERDE (19) 3295-8551	CA 00955	R\$ 1.422.351,20	550 m ²	R\$ 2.586,09
5	VALVERDE (19) 3295-8551	CA00672	R\$ 2.499.062,00	970 m ²	R\$ 2.576,35

Jma

256
J

6	START IMÓVEIS (19) 98187-2233 Jandira	CA090233	R\$ 2.923.259,50	695 m ²	R\$ 4.206,12
7	MR IMÓVEIS (19) 99686-8686 (19) 2513-3590	CA 0236 Alameda das Jaqueiras	R\$ 1.148.100,00	800 m ²	R\$ 1.435,12
8	J.KFOURI IMÓVEIS	C001439	R\$ 1.979.937,20	1.182 m ²	R\$ 1.675,07
9	J.KFOURI IMÓVEIS	CA7777	R\$ 2.681.898,70	793m ²	R\$ 3.381,96
10	J.KFOURI IMÓVEIS	C003200	R\$ 1.299.062,00	567 m2	R\$ 2.291,11
SOMA DOS VALORES DE M ²					R\$ 22.622,19
DIVISÃO PELA QUANTIDADE DE AMOSTRAS					: 10
Aplica-se o fator de oferta no resultado (obs.: todos os elementos empregados estão à venda)					R\$ 2.262,21 (x) 0,9
CASA – VALOR MÉDIO DO M² PARA VENDA (SEM SANEAMENTO)					R\$ 2.035,99

SANEAMENTO:

Considerando-se o valor médio obtido [**R\$ 2.035,99**], eliminam-se os paradigmas com valor de m² **30% acima [R\$ 2.646,78]** e aqueles **30% abaixo [R\$ 1.425,19]** do valor médio obtido. **Portanto excluem-se os elementos 1, 2, 3, 6 e 9 e obtém-se o de R\$ 2.112,74.**

CASA – VALOR MÉDIO DO M² PARA VENDA (APÓS SANEAMENTO)	R\$ 2.112,72
---	---------------------

Assim, a média aritmética de **R\$ 2.112,72** corresponde ao **valor médio do m² de CONSTRUÇÃO** praticado no entorno onde se localiza o imóvel.

Do valor integral do imóvel:

→ TERRENO + CONSTRUÇÃO e DEPRECIAÇÃO.

Para determinar o valor de venda do imóvel avaliando, calcula-se o valor de venda do TERRENO e o da CASA separadamente, a partir dos valores médios por m² obtidos. Em seguida, somam-se os valores (TERRENO + CASA) e obtém-se o valor do bem.

• Metragem do TERRENO: 10.356,30 m² x R\$ 490,38 = R\$ 5.078.522,30

• Metragem da CASA: 1.681,23 m² x R\$ 2.112,72 = R\$ 3.551.968,20

• TERRENO: R\$ 5.078.522,30 + CONSTRUÇÃO = R\$ 3.551.968,20 = **R\$ 8.630.490,50**

Calculando a depreciação apelo método Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação:

João

257
8

Ano de depreciação segundo capa de carnê do IPTU (em anexo): 1996 ou seja 22 anos.

Assim afirmo que: 65 ----- 100

$$22 \text{ ----- } x = 33,64\%$$

Onde 65 é vida útil de casa de alvenaria.

A casa com 22 anos de construído, já atingiu 33,64% da sua vida útil.

Considerando que o imóvel avaliando possui 22 anos de idade, vida útil estimada em 65 anos, e que seu estado de conservação pode ser definido como **entre reparos simples e importantes**, necessário depreciar-se o valor encontrado da construção para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliando, sejam consideradas na presente avaliação.

A aplicação do Método de Depreciação de Ross-Heidecke resulta em um Coeficiente de Depreciação de 33,20% (conforme tabela Ross-Heidecke), reduzindo o Valor de Mercado da Construção em, ou seja, de R\$ 3.551.968,20 (três milhões quinhentos e cinquenta e hum mil, novecentos e sessenta e oito reais e vinte centavos) para R\$ 2.372.714,80 (dois milhões, trezentos e setenta e dois mil, setecentos e quatorze reais e oitenta centavos).

$$R\$ 5.078.522,30 + R\$ 2.372.714,80 = R\$ 7.451.237,10$$

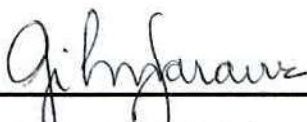
Assim, conforme aplicação do Método Direto, o **valor do imóvel** em questão é **R\$ 7.451.237,10** (Sete milhões, quatrocentos e cinquenta e hum mil, duzentos e trinta e sete reais e dez centavos).

Em anexo fotos tiradas na vistoria e capa carnê de IPTU com as informações necessárias para esta avaliação.

Termos em que

Peço deferimento,

Campinas, 07 de fevereiro de 2018.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259





259
8



Janice



261
J



Shuman



J



J