

**RICK VASC – LAUDOS CERTIFICADOS**  
**CÍVEL ESTADUAL – CÍVEL FEDERAL – ASSISTENTE**



19 981114343 – [rick@vasc.com.br](mailto:rick@vasc.com.br) – [www.vasc.com.br](http://www.vasc.com.br) – Campinas -SP

**EXCELENTÍSSIMO(a) SENHOR(a) DOUTOR(a) JUIZ(a) DE DIREITO DA 2ª VARA**  
**CÍVEL DA COMARCA DE JAGUARIÚNA/SP**

**Processo Digital nº 1001314-56.2017.8.26.0296**

**AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL**  
**PELA NBR 14.643**

**Ricardo José Antunes de Vasconcellos**,  
CRECI 49.182, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos  
processuais, nomeado para aferição do valor real do bem imóvel  
determinado no processo, vem APRESENTAR o **LAUDO** a **Vossa**  
**Excelência** bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

**VALOR SUGERIDO:**

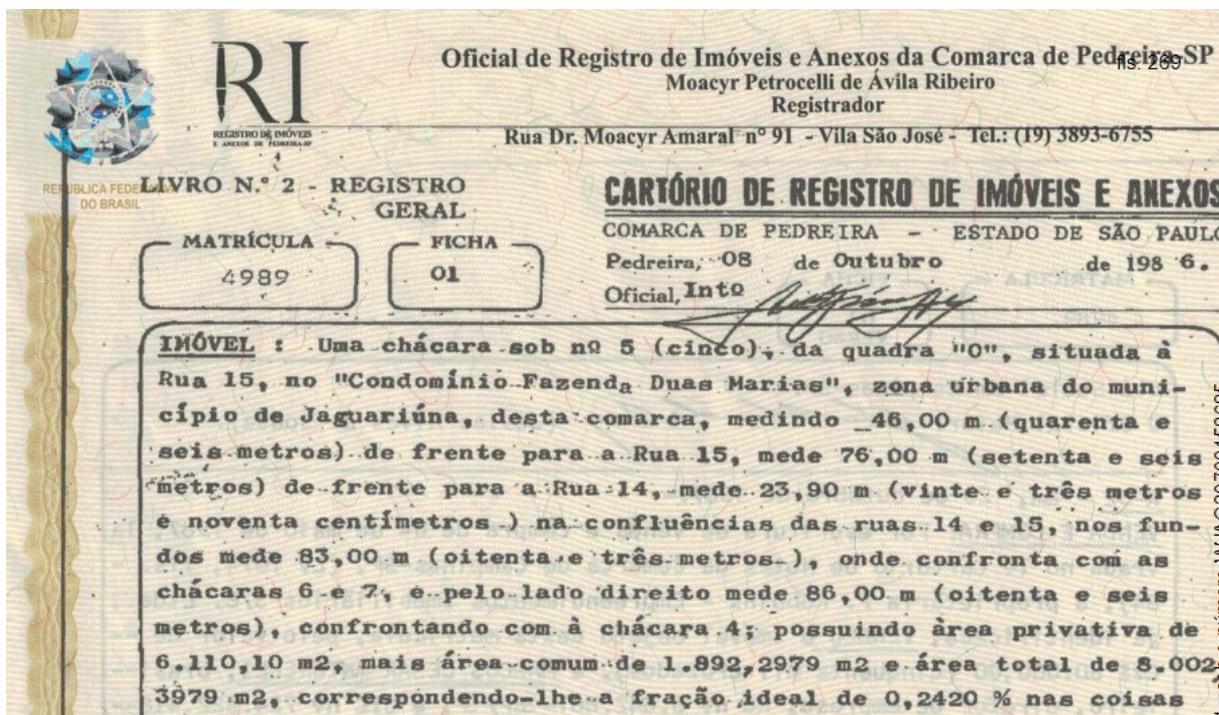
**R\$ 1.876.998,38 (Um milhão, oitocentos e setenta e sete mil**  
**reais, arredondados em milhar)**

**VISTORIA**

Na data de 31 de agosto de 2021, 14:00 hs, este  
Perito efetuou 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 nas avaliações dos  
imóveis.

A visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranqüila, sem mais alguma ocorrência a ser relatada.

### O IMÓVEL



As informações deste formulário estão em tempo real.

Extrato de I.P.T.U.

[Imprimir](#)   [Nova consulta](#)   [Fechar](#)

**Extrato de IPTU - 2021**

Dados do Imóvel			
Inscrição Cadastral:	07.0014.0476-001	Código reduzido:	6745
Endereço:	RUA QUINZE 536 - COND. FAZENDA DUAS MARIAS Jaguariúna-SP		
Loteamento:	Lote:5 Quadra:0		
Valor do terreno:	728.299,48	Área total do terreno:	6.110,1
Valor da construção:	1.521.102,19	Área construída:	777,25
Valor venal excedente:	0,00	Fração ideal:	6.110,1
Valor total do imóvel:	2.249.401,67		
Dados do Proprietário			
Nome:	MARCOS CESAR ANTONELLI		
CPF/CNPJ:	724.322.418-00		

**Terreno com 6.1101,10 m2 e Edificação 777,25 m2**

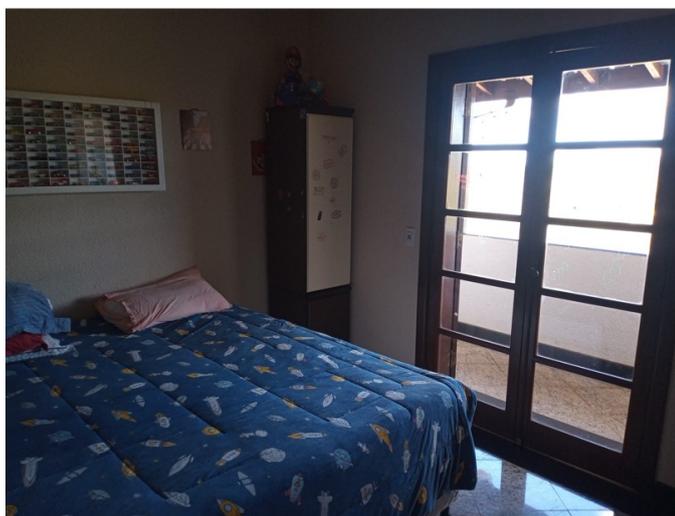
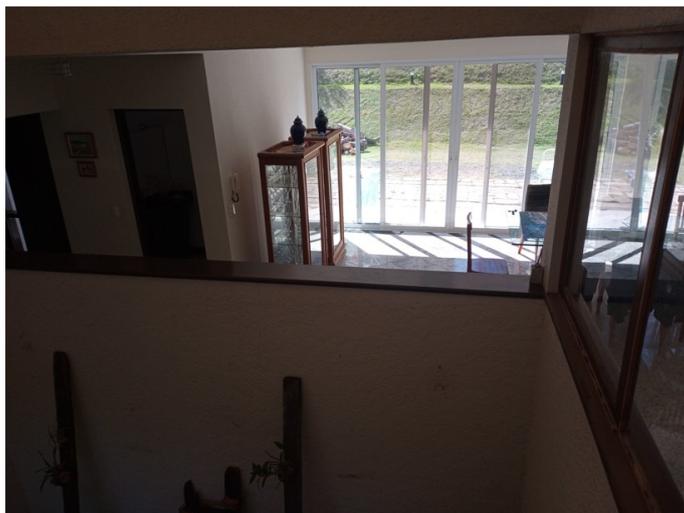
### Outras características do imóvel

- Área terreno 6.1101,10 m<sup>2</sup> – Parcialmente irregular
- Área construída 777,25 m<sup>2</sup>
- Matrícula 4989 CRI - Pedreira
- Garagem coberta para 3 veículo e vários
- 4 suites, armário, living, cozinha com armário, pedras nobres em vários ambientes como salas e demais cômodos.

### RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

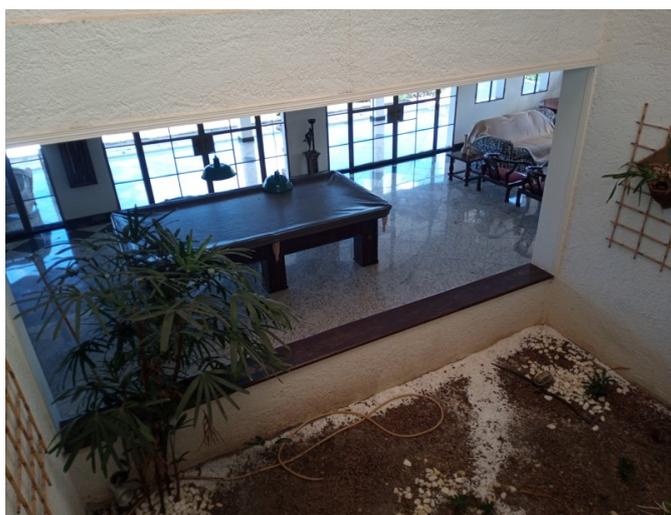












## FATORES DESAGREGADORES ABAIXO...EXPLANAÇÃO ABAIXO





### **Cr terios para uma avalia o:**

Com a finalidade de expor a posi o do perito frente a esta avalia o, fa o uso desde espa o para algumas pondera es objetivas que julgo pertinente.

O presente processo espera que o perito atribua o “valor real de VENDA” ao im vel, descrito e apresentado neste laudo.

**Podemos dizer que uma avalia o   a aferi o de um ou v rios fatores econ micos definidos em rela o   propriedade avaliada, tendo como base   an lise de dados relevantes bem como a  poca exata em que se d .**

Uma avaliação é, portando, uma opinião profissional embasada em pesquisas e análise de dados. Cabe ao perito selecionar os dados disponíveis para que o resultado da sua avaliação seja sustentável.

### **Metodologia aplicável:**

#### **Métodos diretos:**

##### **Comparativo de dados de mercado:**

Este método define o valor através de comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas (localização, topografia, formato do terreno, geologia, projeto, qualidade dos materiais e da mão de obra empregada, depreciação e estado do imóvel, entre outros possíveis) e as características extrínsecas (condições legais, sociais políticas ou econômicas do local). É, portanto, fundamental que haja um conjunto de dados estatisticamente representativo, servindo de amostragem do mercado imobiliário da região.

**Será usado este critério.**

##### **Comparativo de custo de reprodução de benfeitorias:**

Este método se fundamenta no conjunto de custos envolvidos para reproduzir o bem imóvel avaliado baseando-se em orçamentos de materiais e na mão de obra envolvida. O valor apurado deverá ainda considerar os efeitos do desgaste físico e do obsolescimento funcional das suas benfeitorias.

#### **Métodos indiretos:**

##### **Métodos da renda:**

Utilizando-se este método, o valor do imóvel é obtido baseado na capitalização presente de sua renda líquida real ou prevista, considerando o período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada.

### **Método involutivo:**

Baseia-se em modelo de estudo de viabilidade técnico – econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante um empreendimento imobiliário hipotético compatível com aquele avaliado nas mesmas condições de mercado. A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização do empreendimento com base nos preços obtidos em pesquisa. Considera ainda todas as despesas envolvidas na transformação do terreno em unidade vendida assim como as taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

- A utilização deste método pressupõe que o imóvel esteja inserido em zona de tendência mercadológica semelhante e onde o seu uso e ocupação sejam legalmente permitidos.
- As formulações matemáticas – financeiras deverão ser expressas no laudo.

### **Escolha da metodologia:**

Sobrepondo-se a metodologia sugerida pela Norma NBR – 5676 e a realidade desta avaliação, concluo o que segue, de acordo com cada método:

**NBR – 14.653**

### **Métodos diretos:**

### **Comparativo de dados de mercado:**

Este método pressupõe a existência de elementos estatisticamente representativos para se concluir a avaliação. O que se procura, portanto, são transações imobiliárias que se possam ser consideradas equivalentes à do objeto desta avaliação.

- Trata-se de definir o valor real de um prédio, quer seja para venda ou locação. Os dados que se podem ser obtido no mercado, em quantidades estatisticamente aceitáveis, se referem a células ou unidades de prédios.
- Como cita a NBR 5676 em seu item 3.13 denominado “Imóvel de referência”;

“Aqueles identificados em pesquisa e que, pela semelhança de características com o imóvel avaliando, servem de base à avaliação”.

### **Comparativo de custo de reprodução de benfeitorias:**

- Ainda que ao valor obtido pela utilização deste método se acrescente um fator referente à vantagem da coisa feita, estaríamos desconsiderando o valor de mercado que o imóvel pode acumular pelas características únicas na região, quando este fator for avaliado do ponto de vista do consumidor em potencial.

### **Métodos indiretos:**

#### **Método da renda:**

Este método avalia o imóvel com base na capitalização presente da sua renda líquida real ou prevista.

### **Método involutivo:**

A utilização deste método apresenta os mesmos obstáculos oferecidos por aqueles que exigem a obtenção de dados fidedignos no mercado imobiliário.

### **Metodologia adotada:**

**Face à insuficiência ou inadequação dos dados imobiliários coletáveis, conforme exposto no item acima, optou este perito avaliador por direcionar a avaliação pelo “Método direto comparativo de dados de mercado” com nível de precisão “Normal” considerando o que segue:**

Na hipótese de se utilizar unicamente os dados provenientes de uma pesquisa imobiliária da região (salas existentes em outros prédios, lotes de terrenos, Galpão...), estes mesmos dados teriam que ser submetidos a tratamentos para se obter uma situação paradigma.

Os citados tratamentos envolveriam aspectos como localização e os respectivos valores venais, idade e desgaste dos imóveis, qualidade do projeto e da construção, características geofísicas dos terrenos, qualidade urbanística das regiões, entre outros que poderiam se fazer necessários.

Foram utilizadas imagens dos sites de imobiliárias para ilustrar e, para possível busca e conferência dos imóveis. Os códigos dos anúncios constam em cada imagem e os imóveis foram conferidos.

Devido ao fato de todos os imóveis utilizados como comparativos situarem próximos, foram aplicados apenas os fatores descritos abaixo para maior convicção e exatidão desta avaliação.

Não há necessidade de outras comparações.

- **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.
- **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.

Abaixo alguns imóveis comparados no que tange ao valor do imóvel.

### Elemento 01 – 4.666,66 M2



Casa térrea para venda ou locação no Condomínio Residencial Piazza...

casa de condomínio para alugar e comprar em  
DUAS MARIAS, Jaguariúna - SP

**Venda R\$ 2.100.000** • **Aluguel R\$ 7.000/mês**  
condomínio R\$ 520 • IPTU R\$ 1.600 • aluguel e condomínio R\$ 7.520

450 m² • 3 quartos • 6 vagas • 5 banheiros

LINK CORRETOR - CORRETORES...  
Creci: 29484-J-SP

Contatar anunciante

## Elemento 02 – R\$ 3.625,00 M2

5 DORMITORIOS SENDO 3 SUITES, BANHEIRO SOCIAL, ARMARIOS, 6...

casa de condomínio para comprar em  
DUAS MARIAS, Jaguariúna - SP

**R\$ 2.900.000**  
condomínio R\$ 1.700 • IPTU não informado

Elite Campinas Imóveis  
Creci: 80684-F-SP

## Elemento 03 - R\$ 2.363,00 M2

TODA CERCADA DE PRESERVAÇÃO, NASCENTE, 5 DORMITORIOS 2...

casa de condomínio para comprar em  
DUAS MARIAS, Jaguariúna - SP

**R\$ 1.300.000**  
condomínio R\$ 1.880 • IPTU não informado

Elite Campinas Imóveis  
Creci: 80684-F-SP

## Elemento 04 – R\$ 1.666,66 M2

4 SUITES, ARMARIOS, SALA DE ESTAR PARA 3 AMBIENTES COM...

casa de condomínio para comprar em  
DUAS MARIAS, Jaguariúna - SP

**R\$ 2.000.000**  
condomínio R\$ 1.860 • IPTU não informado

Elite Campinas Imóveis  
Creci: 80684-F-SP

Elemento 05 – R\$ 3.300,00 M2 M2

6) R\$ 3.677,00 M2

**Referência 01 - R\$ 4.666,66m2**

**Referência 02 - R\$ 3.625,00m2**

**Referência 03 - R\$ 2.363,00m2**

**Referência 04 – R\$ 1.666,66m2**

**Referência 05 - R\$ 3.300,00m2**

**Referência 06 – R\$ 3.677,00m2**, que somados, perfaz R\$ 19.325,32, que divididos pelas 6 referencias, perfaz média de R\$ 3.220,00 m2, que multiplicados pela metragem do imóvel avaliando (777,25m2), perfaz valor bruto de:

**R\$ 2.502.664,50**

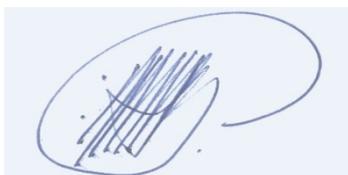
**Aplicando-se fatores de interferência:**

**- 15%** atualização imóvel que inclui ações importantes, refazimento de piscina dentre outros (...)

**- 10%** FVV (Fator de Venda à vista sugerida pelo IBAPE)

**Concluo: R\$ 1.876.998,38 (Um milhão, oitocentos e setenta e sete mil reais, arredondados em milhar), é o valor sugerido para o ativo imobiliário da presente lide.**

Nada mais, encerro.



Campinas, 03/09/2021.

**Ricardo de Vasconcellos**

CRECI 49.182

*Perito Avaliador de imóveis habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Presta serviços como Auxiliar da Justiça para as Comarcas de Campinas, Americana, Sumaré, Indaiatuba e Jaguariúna (Cível Estadual / Cível Federal). [www.vasc.com.br](http://www.vasc.com.br)*

*“A jurisprudência pátria já se consolidou no sentido de que a avaliação de um imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, também, ser aferida por outros profissionais, tal como ocorre, no aspecto mercadológico, com os corretores de imóveis (REsp n. 779.196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, DJE de 09/09/2009; REsp 130.790/RS, 4ª T., Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/09/1999; REsp n. 21.303/BA, Relator Ministro Dias Trindade, DJ de 29.06.1992”*