

Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

EXELENTESSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA COMARCA DE AMERICANA - SP - 4ª VARA CÍVEL

Documento: **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

Processo Nº.: 1008700-66.2015.8.26.0019

Execução de Título – Contratos Bancários

Jackson da Silva Ferreira, Engenheiro Civil registrado no CREA sob nº 5.069.410.926, honrado com a nomeação para o encargo de Perito Judicial nos autos do Processo em epígrafe, movida Pelo Banco do Brasil S/A, contra Afap Eletro Mecânica e Eletrônica Ltda., venho mui respeitosamente perante Vossa Excelência. **Apresentar, o resultado do meu trabalho técnico, consubstanciado no seguinte LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.**

Engº Jackson Ferreira CREA : 5069410926

FONES: 11-97294-0025

E-mail: eng.jacksonferreira@gmail.com

<https://jacksonferreira.eng.br>

Sumário

1 – HISTÓRICO.....	3
2 – OBJETOS DA PERÍCIA.	4
3 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	4
4 – PESQUISA.....	5
4.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.	5
4.2 – PESQUISA DE MERCADO.	5
4.3 – AMOSTRAS.	6
4.4 – AVALIAÇÃO.....	8
4.4.1 – FORMULAS.	8
4.4.2 – TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR DO IMÓVEL AVALIADO.	10
4.4.3 – REGISTROS FOTOGRÁFICOS.	11
6 – CONCLUSÃO.	13

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Laudo de avaliação referente ao processo eletrônico nº. 1008700-66.2015.8.26.0019, Ação de Execução de Títulos – contratos Bancários, movida pelo Banco do Brasil S/A, contra Afap Eletro Mecânica e Eletrônica Ltda., em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Americana SP.

1 – HISTÓRICO.

No dia cinco de julho de dois mil e vinte e três, o perito foi nomeado para desempenhar suas funções, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos da ação judicial nº 1008700-66.2015.8.26.0019 e realizar a avaliação de um galpão industrial e um terreno residencial.

Em seis de julho de dois mil e vinte e três, analisou os autos da ação judicial. No dia onze de julho de dois mil e vinte e três, protocolou as petições de aceite para nomeação da Perícia Judicial, juntamente com a apresentação dos honorários.

No dia vinte e quatro de julho de dois mil e vinte e três, foi protocolada a petição referente à impugnação dos honorários. Em dezoito de dezembro de dois mil e vinte e três, foi feita a apresentação dos honorários, considerando um desconto comercial de 10% sobre o valor total.

A diligência foi agendada para o dia dez de junho de dois mil e vinte e quatro, às 9:00 horas. Em sete de junho de dois mil e vinte e quatro, as partes entraram em contato solicitando o reagendamento da perícia, que foi remarcada para o dia primeiro de julho às 9:00 horas. Assim, nesta data e horário, foi realizada a diligência de vistoria no galpão localizado na Rua Milton Kilner Pio, 470 – Parque Industrial Bandeirantes – CEP: 13.457-176 – Santa Bárbara D’Oeste, SP. Em seguida, nos dirigimos para a perícia do terreno, acompanhados pelo advogado do requerido.

2 – OBJETOS DA PERÍCIA.

O objeto da perícia refere-se a um terreno residencial localizado na Rua Benedito Camargo, com as coordenadas 22°44'02.9"S e 47°29'14.4"W. O terreno está registrado sob a matrícula nº 37.565 do Registro de Imóveis de Santa Bárbara D'Oeste – SP, medindo 1.260 m² e cadastrado na prefeitura do município sob o nº 15.07353.21.50.0501. Para a elaboração do presente laudo, foram analisadas as documentações anexadas ao processo, fotografias apresentadas pelas partes, bem como realizada uma vistoria in loco.

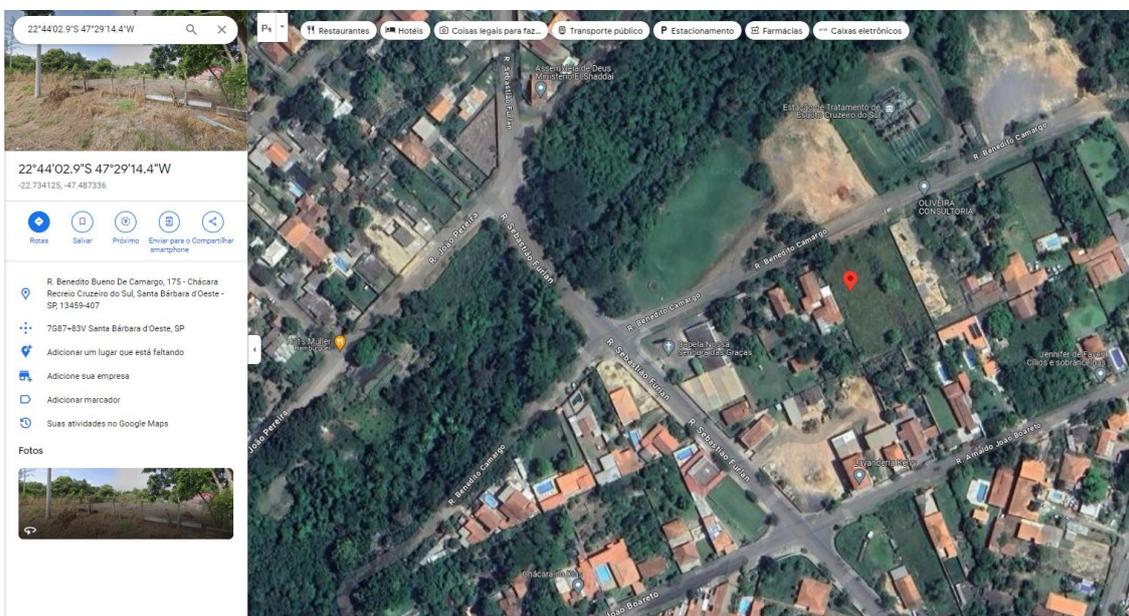


Imagem 01: (fonte: Google Maps), Extraída em 10/07/2024.

3 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA.

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação dos imóveis o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no

mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

4 – PESQUISA.

A pesquisa foi realizada nos dias 10, 11 e 12 de julho de 2024, utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABTN-Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653 - 2004/2011, partes 1, 2, 3, e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel(Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias, periódicas, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

4.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

O Imóvel consiste em um terreno residencial sem benfeitoria, totalizando uma área de 1.260,00 m².

4.2 – PESQUISA DE MERCADO.

Realizamos uma pesquisa de mercado abrangente e adquirimos 12 amostra para a avaliação do mesmo, conforme os critérios estabelecidos pela NBR 14653-2. Este padrão normativo orienta a avaliação de bens imobiliários urbanos, garantindo que os procedimentos adotados sejam rigorosos e sigam as melhores práticas do setor.

A seleção das amostras foi baseada em características similares ao objeto avaliado, considerando aspectos como localização, tamanho, condições físicas e uso. Com essas amostras, podemos assegurar que a avaliação forneça uma estimativa justa e precisa do valor do imóvel, refletindo o mercado atual de forma objetiva e detalhada.

Esta abordagem metódica não apenas cumpre as exigências normativas, mas também proporciona uma análise confiável, fundamentada em dados reais e comparáveis. Dessa forma, garantimos que as conclusões do laudo sejam robustas e úteis para tomadas de decisão estratégicas, oferecendo segurança e transparência a todas as partes envolvidas.

4.3 – AMOSTRAS.

AMOSTRA	ÁREA		VALOR TOTAL		VALOR M ²	
1	725	m ²	R\$	135.000,00	R\$	186,21
2	1000	m ²	R\$	250.000,00	R\$	250,00
3	1260	m ²	R\$	250.000,00	R\$	198,41
4	1260	m ²	R\$	430.000,00	R\$	341,27
5	750	m ²	R\$	239.000,00	R\$	318,67
6	1000	m ²	R\$	200.000,00	R\$	200,00
7	625	m ²	R\$	180.000,00	R\$	288,00
8	745	m ²	R\$	222.000,00	R\$	297,99
9	800	m ²	R\$	160.000,00	R\$	200,00
10	1250	m ²	R\$	280.000,00	R\$	224,00
11	750	m ²	R\$	239.000,00	R\$	318,67
12	625	m ²	R\$	215.000,00	R\$	344,00

Amostra 1:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-chacara-recreio-cruzeiro-do-sul-bairros-santa-barbara-d-oeste-725m2-venda-RS135000-id-2727943633/>

Amostra 2:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-chacaras-de-recreio-paraiso-bairros-santa-barbara-d-oeste-1000m2-venda-RS250000-id-2711137723/>

Amostra 3:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-chacara-recreio-cruzeiro-do-sul-bairros-santa-barbara-d-oeste-1260m2-venda-RS250000-id-2670910345/>

Amostra 4:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-chacara-recreio-cruzeiro-do-sul-bairros-santa-barbara-d-oeste-1260m2-venda-RS430000-id-2728775463/>

Amostra 5:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-chacara-recreio-cruzeiro-do-sul-bairros-santa-barbara-d-oeste-750m2-venda-RS239000-id-2673333914/>

Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

Amostra 6:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-chacara-recreio-cruzeiro-do-sul-bairros-santa-barbara-d-oeste-1m2-venda-RS200000-id-2728611241/>

Amostra 7:

<https://www.lopesribeiroimoveis.com.br/imovel/terreno-santa-barbara-d-oeste-625-m/TE0060-TFZP?from=sale>

Amostra 8:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-chacara-recreio-cruzeiro-do-sul-santa-barbara-d-oeste-sp-745m2-id-2724089578/>

Amostra 9:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-chacara-recreio-cruzeiro-do-sul-santa-barbara-d-oeste-sp-800m2-id-2720713240/>

Amostra 10:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-chacara-recreio-cruzeiro-do-sul-santa-barbara-d-oeste-sp-1250m2-id-2715113698/>

Amostra 11:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sítio-chacara-com-cozinha-chacara-recreio-cruzeiro-do-sul-santa-barbara-d-oeste-sp-750m2-id-2673333914/>

Amostra 12:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-chacara-recreio-cruzeiro-do-sul-santa-barbara-d-oeste-sp-625m2-id-2690748866/>

Engº Jackson Ferreira CREA : 5069410926

FONES: 11-97294-0025

E-mail: eng.jacksonferreira@gmail.com<https://jacksonferreira.eng.br>

4.4 – AVALIAÇÃO.

Nº	ÁREA		VALOR TOTAL	VALOR M²	MÉDIA DO VALOR M²	INTERVALO DE CONFIANÇA	DESVIOS	DESVIO²
1	725	m²	R\$ 135.000,00	R\$ 186,21	R\$ 263,93	-29%	-R\$ 77,73	R\$ 6.041,52
2	1000	m²	R\$ 250.000,00	R\$ 250,00		-5%	-R\$ 13,93	R\$ 194,16
3	1260	m²	R\$ 250.000,00	R\$ 198,41		-25%	-R\$ 65,52	R\$ 4.293,06
4	1260	m²	R\$ 430.000,00	R\$ 341,27		29%	R\$ 77,34	R\$ 5.980,81
5	750	m²	R\$ 239.000,00	R\$ 318,67		21%	R\$ 54,73	R\$ 2.995,65
6	1000	m²	R\$ 200.000,00	R\$ 200,00		-24%	-R\$ 63,93	R\$ 4.087,57
7	625	m²	R\$ 180.000,00	R\$ 288,00		9%	R\$ 24,07	R\$ 579,17
8	745	m²	R\$ 222.000,00	R\$ 297,99		13%	R\$ 34,05	R\$ 1.159,57
9	800	m²	R\$ 160.000,00	R\$ 200,00		-24%	-R\$ 63,93	R\$ 4.087,57
10	1250	m²	R\$ 280.000,00	R\$ 224,00		-15%	-R\$ 39,93	R\$ 1.594,73
11	750	m²	R\$ 239.000,00	R\$ 318,67		21%	R\$ 54,73	R\$ 2.995,65
12	625	m²	R\$ 215.000,00	R\$ 344,00		30%	R\$ 80,07	R\$ 6.410,55
						Σ	-R\$ 0,00	R\$ 40.420,01

O Intervalo de confiança encontrado está entre (-30% e +30%), conforme recomendado pelo IBAPE-SP. Esta variação é considerada aceitável e reflete a dispersão normal dos valores de mercado. O cumprimento dessa recomendação demonstra que a seleção das amostras foi realizada de forma criteriosa e que as amostras são representativas do mercado atual. Assim, garantimos que a avaliação forneça uma estimativa justa e precisa do valor do imóvel. A metodologia aplicada e a aderência às normas e recomendações conferem robustez e confiabilidade ao laudo, proporcionando uma análise detalhada e fundamentada das condições do mercado imobiliário.

4.4.1 – FORMULAS.

$$Valor\ m^2 = \frac{Valor\ Total}{m^2}$$

$$Valor\ médio\ m^2 = \frac{\sum Valor\ m^2}{\sum n^o}$$

$$\text{Faixa de Variação} = \frac{\text{Valor } m^2}{\text{Média do Valor } m^2}$$

$$\text{Desvios} = \text{Valor } m^2 - \text{Média do Valor } m^2$$

$$\text{Desvios}^2 = \text{Desvio}^2$$

Desvio Padrão:

$$\text{Desvio Padrão} = \frac{\sqrt{\sum \text{Desvio}^2}}{n^{\circ} - 1}$$

$$\text{Desvio Padrão} = \text{R\$ } 316,96$$

Para o intervalo de confiança será considerado 80%, sendo a significância 20%, conforme apresenta a NBR14.653 – 2.

O intervalo de confiança refere-se à faixa dentro da qual se espera que o valor real do imóvel esteja, com um determinado nível de certeza estatística. Na prática, isso significa que, ao realizar uma avaliação, os avaliadores estimam não apenas um único valor para o imóvel, mas uma faixa de valores possíveis que refletem a incerteza inerente ao processo de avaliação.

De acordo com a NBR 14653-2, o intervalo de confiança é determinado com base em uma análise estatística das amostras comparáveis selecionadas. Essas amostras são imóveis que possuem características semelhantes ao imóvel avaliado, como localização, tamanho, condições físicas e uso. A seleção criteriosa dessas amostras é essencial para garantir que o intervalo de confiança seja representativo e preciso.

$$\text{Intervalo de confiança} = \text{R\$ } 23,86$$

Valor máximo e mínimo de confiança:

$$\text{Valor máximo de confiança} = \text{Média do Valor } m^2 + \text{Intervalo de Confiança}$$

$$\text{Valor máximo de confiança} = \text{R\$ } 287,79 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor mínimo de confiança} = \text{Média do Valor } m^2 - \text{Intervalo de Confiança}$$

Valor mínimo de confiança = R\$240,08m²

Valor de mercado:

VALOR MÁXIMO	R\$ 362.618,77	9,04%
VALOR MÉDIO	R\$ 332.556,98	
VALOR MÍNIMO	R\$ 302.495,20	-9,04%
	Σ	18,08%

O grau de precisão de um laudo de avaliação é um indicador crucial que reflete a exatidão e a confiabilidade da estimativa de valor fornecida. Em nosso laudo de avaliação, o grau de precisão foi calculado em 18,08%.

De acordo com a norma, este grau de precisão se enquadra no Grau 3, que é classificado como "Muito Preciso". Esta classificação indica que a avaliação foi conduzida com um alto nível de rigor e que as variações entre os valores estimados e os valores reais dos imóveis são mínimas.

Para alcançar este nível de precisão, foi essencial seguir procedimentos rigorosos na seleção das amostras comparáveis, bem como na aplicação de métodos estatísticos avançados para a análise dos dados. A Tabela 5 da NBR 14653-2 estabelece critérios específicos para categorizar os graus de precisão, e atingir um valor de 18,08% dentro do Grau 3 demonstra a excelência metodológica empregada na avaliação.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

NOTA Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Imagem 03: Tabela 5 da NBR 14653-2

4.4.2 – TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR DO IMÓVEL AVALIADO.

O perito avaliou o valor do terreno em R\$335.000,00. Esta avaliação levou em consideração dois fatores principais: a

topografia do terreno e sua localização. A topografia, que refere-se à conformação e às características físicas do terreno, influencia diretamente na sua utilização e no custo de eventuais obras de infraestrutura. Além disso, a localização do terreno, que abrange aspectos como proximidade a centros comerciais, acessibilidade, segurança e valorização da região, também desempenha um papel crucial na determinação do valor de mercado do imóvel. Assim, com base em uma análise detalhada desses fatores, chegou-se ao valor final de R\$335.000,00 para o terreno em questão.

4.4.3 – REGISTROS FOTOGRÁFICOS.



Imagem 04: Fachada do terreno



Imagem 05: Fachada do terreno



Imagem 06: Fundos do terreno



Imagem 07: Foto do fundo voltada para frente do lote

6 – CONCLUSÃO.

O valor de mercado do terreno residencial foi estabelecido por meio de comparações detalhadas entre o terreno avaliado e uma amostra de imóveis semelhantes. Essas comparações consideraram vários fatores importantes, incluindo a localização, as condições físicas do terreno, a topografia, o padrão construtivo da região e outras características relevantes que impactam diretamente o valor de mercado.

Para assegurar a precisão e a confiabilidade dos valores obtidos, foram realizadas as correções necessárias para ajustar quaisquer discrepâncias encontradas entre as características dos imóveis comparados e o terreno em questão. Esses ajustes visaram a equiparar as diferenças, garantindo que a avaliação refletisse de forma justa e objetiva o valor real do terreno.

Após uma análise minuciosa de todos os dados coletados e aplicando os devidos ajustes e correções, chegou-se à conclusão de que o valor de mercado do terreno residencial é de **R\$335.000,00 (trezentos e trinta mil reais)**. Este valor foi determinado com base nas condições atuais do mercado, refletindo a realidade econômica e as tendências do setor imobiliário no momento da análise.

A avaliação foi conduzida de acordo com as normas técnicas vigentes, assegurando a transparência e a objetividade de todo o processo avaliativo. A utilização do método comparativo direto de dados de mercado, conforme estipulado pela NBR 14.653-2, garantiu que o valor apurado fosse

Engº Jackson da Silva Ferreira

Engenheiro Civil CREA:5069410926

fundamentado em bases sólidas e critérios rigorosos, proporcionando uma avaliação justa e confiável.



Jundiaí, 03 de Agosto de 2024

Engº Jackson Ferreira CREA : 5069410926

FONES: 11-97294-0025

E-mail: eng.jacksonferreira@gmail.com

<https://jacksonferreira.eng.br>