

204
J

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE AMERICANA/SP**

Processo nº 1010325.33.2018.26.0019

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

VALOR SUGERIDO PARA O IMÓVEL AVALIANDO PARA VENDA EM 05/2020:

R\$ 1.723.608,00

(Um milhão, setecentos e vinte e três mil reais, arredondados em milhar).

VISTORIA

Na data de 13 de dezembro de 2019, 10:00 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.

Importante : Este Expert não entrará no mérito sobre a documentação do imóvel avaliando, por não ter Matrícula Individualizada de Unidade Autônoma.

205
8

O IMÓVEL

17.868/18

Prefeitura Municipal de Americana - SP
SECRETARIA DE FAZENDA - UNIDADE DE ARRECAÇÃO ADMINISTRATIVA
DEMONSTRATIVO DE CÁLCULOS - I.P.T.U. 2019
VÁLIDO COMO CERTIDÃO DE VALOR VENAL PARA O EXERCÍCIO DE 2019

PROPRIETÁRIO / COMISSARIÁRIO	CERTIFICAÇÃO	QUADRA	LOTE	Nº CARREI
SICNEI GIMENES	30.0720.0020.0002	GLEBA		1.922.129
ÁREA DO TERRENO (M²)	1.486,239	VALOR VENAL DO TERRENO (R\$)		147.866,92
ENDEREÇO DO IMÓVEL	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (M²)	478,780	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R\$)	452.317,83
AVENIDA SANTINO FARAONE 1179 UNIDADE 01A Quadra:GLEBA BAIRRO CAMARGO - Americana/SP - CEP: 13475-600	VALOR VENAL BASE DE CALC. IMÓVEL (R\$)	164,000		600.183,75
ENDEREÇO DE ENTREGA	ÁREA COBERTA (M²)	0,000	ALÍQ. TERRENO	0,00%
AVENIDA SANTINO FARAONE 1179, UNID1A BAIRRO CAMARGO Americana-SP 13475-600	OBSERVAÇÃO		ALÍQ. PRECISAL	0,50%
			ALÍQ. PROGRESSIVO	0,00%
	IMÓ	USO	INSTITUIÇÃO	CLASSIFICAÇÃO
	PREDIAL	RESIDENCIAL	PARTICULAR	ALTA

1.486,23 m2 terreno com 478,78 m2 de construção

Primeira casa para quem entra no condomínio, à esquerda



20/6
8

Fachada



Uma das suítes



Elevador



207
8

Acesso ao piso superior em madeiras nobres



Churrasqueira



Área Externa com paisagismo



208

✓

Piscina integrada a piscina



ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial venda – Publicado 04/01/2018

Índice FipeZap registra nova estabilidade nos preços de venda residenciais

Variação média dos preços de venda foi de -0,02% no mês. Nos últimos 12 meses, queda nominal é de 0,70%

O **Índice FipeZap** – que acompanha o preço de venda de imóveis residenciais em 20 cidades brasileiras – encerrou o mês de março com nova estabilidade (-0,02%).

Considerando-se a inflação esperada* de 0,15% para março, segundo o Boletim Focus do Banco Central, o **Índice FipeZap** encerrou o terceiro mês de 2018 com queda real no preço de venda de imóveis residenciais (-0,17%).

Com base nos três primeiros meses de relativa estabilidade nos preços nominais, o **Índice FipeZap** acumula queda real de 0,84% em 2018. O comportamento dos preços residenciais em março de 2018 não foi homogêneo entre as cidades monitoradas pelo **Índice FipeZap**.

209
8

Avaliadas individualmente, 9 das 20 cidades pesquisadas apresentaram queda nominal no preço médio, com destaque para Distrito Federal (-0,47%), Goiânia (-0,28%) e Rio de Janeiro (-0,26%). Já entre as 11 cidades que registraram aumento de preço no período, as maiores variações foram observadas em Vila Velha (+0,55%), São Caetano do Sul (+0,45%) e Florianópolis (+0,30%).

Considerando os últimos 12 meses, o Índice FipeZap aponta recuo (-0,70%) no preço médio dos imóveis residenciais. Nesse intervalo de tempo, 8 das 20 cidades pesquisadas acumulam queda nominal no preço de venda, destacando-se: Rio de Janeiro (-4,91%), Distrito Federal (-3,22%) e Niterói (-2,18%).

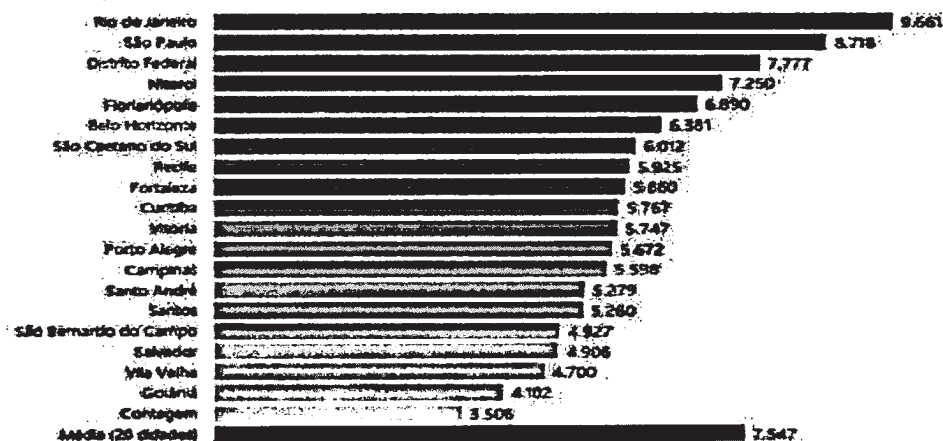
Por outro lado, entre as cidades que acumulam alta no preço médio de venda, apenas em Florianópolis (+5,30%) a variação observada supera a inflação acumulada no período (+2,74%). Com o resultado, o preço médio de venda de imóveis residenciais nas 20 cidades analisadas acumula queda real de 3,35% nos últimos 12 meses.

Em março de 2018, o valor médio de venda dos imóveis residenciais nas 20 cidades monitoradas foi de R\$ 7.547/m². Rio de Janeiro se manteve como a cidade com o m² mais caro do país (R\$ 9.661/m²), seguida por São Paulo (R\$ 8.718/m²) e Distrito Federal (R\$ 7.777/m²). Já as cidades com menor valor médio por m² foram Contagem (R\$ 3.506/m²), Goiânia (R\$ 4.102/m²) e Vila Velha (R\$ 4.700/m²).

Nota (*): informações do Boletim Focus do Banco Central. A variação real efetiva será conhecida apenas após a divulgação do IPCA/IBGE de março/2018.

Preço médio anunciado VENDA (R\$/m²) em Março/2018

fipezap



Fonte: FipeZap

210
8

Preços atuais de Apartamentos & Casas - Nova Odessa, SP

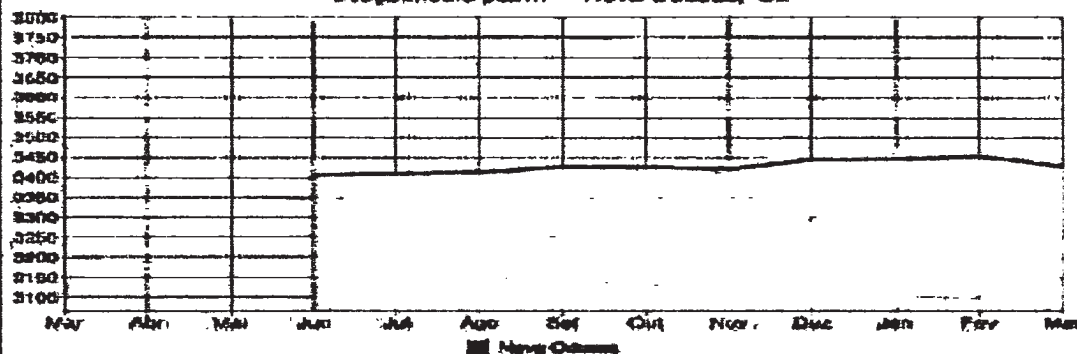
O valor médio para Comprar um Imóvel - Nova Odessa, SP

Preço Médio Anunciado R\$ 381.272	+ R\$ 7.800 +2,03% Mensal	Preço Metro Quadrado R\$ 3.430	+ R\$ 25 +0,72% Mensal	Tamanho da amostra: 590
Sentença 31/03/2018		Sentença 31/03/2018		

O Preço do Metro Quadrado de um Imóvel à Venda em Nova Odessa, SP em 31/03/2018, reduziu de 0,72% para R\$ 3.430 em comparação ao mesmo período do mês passado. A análise do valor pedido no mercado imobiliário no mesmo período do Preço Médio dos Imóveis à venda em Nova Odessa, SP Reduziu de 0,00% para R\$ 3.430 para R\$ 3.430. O número ideal de amostra reduzido 10 amostras para um total de 580 imóveis divulgados para venda.

Desenvolvimento Preço Nova Odessa

Preço Médio por m² - Nova Odessa, SP



■ Todos

Na Quarta	No de Imóveis	Mar 18	Atual	1 mês antes	2 meses antes	3 meses antes
Todos	587	3.430	n/a	3.450	3.446	n/a

(fonte: agenteimóvel.com.br)

Vista aérea do imóvel por meio do Google Earth:



CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

Adotado o **"Método direto comparativo de dados de mercado"**, que se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtém-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento. Fonte NBR – 14653 da ABNT

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.

1) R\$ 4.000,00 m2 – no mesmo condomínio



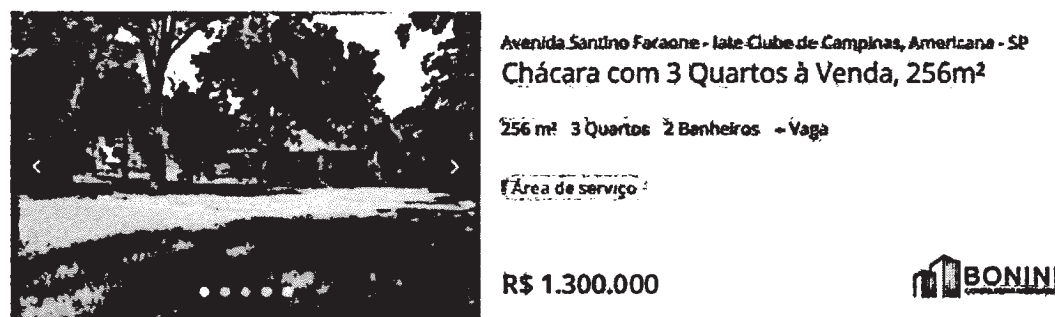
2) R\$ 4.260,00 m2



3) R\$ 4.000,00 m2



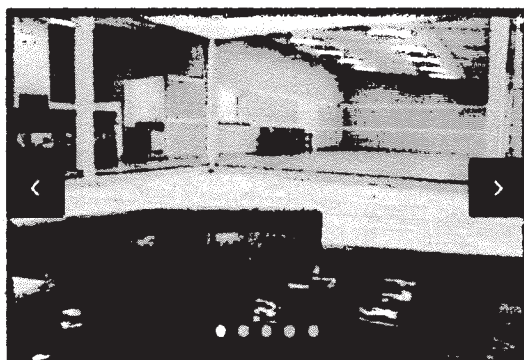
4) R\$ 5.080,00 m2



5) 4.020,00 m2



6) 2.929,00 m2



Americana - SP
 Chácara com Quarto à Venda, 256m²

256 m² 1 Quarto 2 Banheiros 5 Vagas

R\$ 750.000



A média ponderada para o imóvel em questão orbita em R\$ 4.000,00 por m2, tendo como base, área útil construída.

Nesta seara, para 478,78 m2 x R\$ 4.000,00 m2, perfaz R\$ 1.915.120,00 x 0,90 (FO), conclui-se :

R\$ 1.723.608,00 (Um milhão, setecentos vinte e três mil reais, arredondados em milhar).

Americana, 22 de maio de 2020

Ricardo Vasconcellos
 CRECI 49.182