

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

**MARCEL DINI KRAIDE**, Engenheiro Civil, CREA/SP nº 506.930.198-9, abaixo assinado, qualificado, vem, respeitosamente à presença de Vossa Senhoria:

- 1) Apresentar trabalho de avaliação de imóveis em forma de **LAUDO PERICIAL**, consoante abaixo exposto.

Piracicaba, 17 de novembro de 2021.



**MARCEL KRAIDE**

**CREA/SP 506.930.198-9**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

### I) PRELIMINARES

#### APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóveis fora contratado o Engenheiro Civil Marcel Kraide, profissional atuante no ramo da construção civil, especificamente em cálculos, projetos, verificações, consultorias estruturais, perícias judiciais e assistenciais, avaliações comerciais e estruturais, cujo trabalho cumpre agora expor.

#### OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo é **DETERMINAR O VALOR DE MERCADO DE DOIS IMÓVEIS** de propriedade e em suporte técnico à **FIRST CREDIT SECURITIZADORA SA.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF nº 27.480.385/0001-98, com sede à Rua Antônio de Barros, nº 2.450, 4º Andar, Cj. 47, bairro Vila Carrão, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP: 03401-001.

#### ORIENTAÇÃO DOS TRABALHOS

Com base nas referidas normas, este *expert* empreendeu seu trabalho nas seguintes etapas:

- Estudo da documentação de interesse técnico, referente aos imóveis
- Análise de dados dos bens, obtidos através da Prefeitura de Piracicaba/SP
- Vistoria dos imóveis
- Pesquisa de valores de mercado, consoante determina as regras da ABNT
- Elaboração de laudo de avaliação

## VISTORIA

Primeiramente cumpre esclarecer que é nesta etapa que o *expert* tem a oportunidade de examinar o imóvel periciado, objetivando dois aspectos: o seu terreno e suas benfeitorias. Importante ressaltar que para se avaliar é preciso conhecer. Para conhecer é necessário vistoriar.

A vistoria é, portanto, um exame cuidadoso de tudo aquilo que possa interferir no valor de um bem, tanto interna como externamente. Nesta etapa se pode vistoriar não apenas o bem avaliado, mas também a região envolvente, com o objetivo de conhecer detalhadamente as suas características físicas, locacionais, as tendências mercadológicas, sua vocação, etc.. A vistoria é extremamente importante, pois é quando se formam as primeiras concepções acerca das possíveis variáveis influenciantes na formação dos preços. Desta feita, cumpre esclarecer que a vistoria aos imóveis foi realizada no dia 16 de novembro de 2021, às 11:30, onde se pôde verificar e realizar o levantamento de todo o supracitado.

## DADOS TÉCNICOS DOS IMÓVEIS

Como citado, o objeto do presente trabalho versa sobre a avaliação de dois imóveis, quais sejam:

- Imóvel de matrícula n.º 86.476 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, situado a Rua Luiz Silveira Pedreira, n.º 120, Lote 01, Quadra L, Loteamento Industrial Uninorte, no município de Piracicaba/SP, possuindo 14.930,47 m<sup>2</sup> de terreno e 3.767,75 m<sup>2</sup> de construção.

### Croqui de localização



- Imóvel de matrícula n.º 86.478 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, situado a Rua Luiz Silveira Pedreira, n.º 100, Lote 03, Quadra L, Loteamento Industrial Uninorte, no município de Piracicaba/SP, possuindo 8.881,56 m<sup>2</sup> de terreno e 2.005,40 m<sup>2</sup> de construção.

### **Croqui de localização**



### **ZONEAMENTO**

Conforme apurado o imóvel em questão se enquadra em zona estritamente industrial, cujas construções apresentam padrão predominantemente médio, com moderado tráfego local.

### **ACESSIBILIDADE**

O acesso ao imóvel pode ser feito pela própria Rua Dr. Paulo Pinto.

### **TOPOGRAFIA**

A área onde se encontram os imóveis objetos deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana.

## MELHORAMENTOS PÚBLICOS E USO DO SOLO

O imóvel objeto do presente trabalho está usufruindo dos melhoramentos públicos apresentados a seguir:

- rede de abastecimento de água;
- rede de coleta de esgotos;
- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- rede telefônica;
- guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

**Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:**

- serviços dos correios,
- serviços de transporte urbano e
- serviços de limpeza pública e coleta de lixo.

## II) DA METODOLOGIA

As metodologias normalizadas, em geral, atendem às necessidades do mercado imobiliário tradicional, priorizando os imóveis de utilidade particular, desejabilidade econômica do lucro e temporaneidade conhecida.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2 relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos. São eles:

**Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

**Método involutivo:** Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

**Método evolutivo:** Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

**Método da capitalização da renda:** Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis (grifo do autor).

Cumpre esclarecer ainda que conforme a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 7.5, define a escolha da metodologia:

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, **sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.**

Impende-se destacar que o método comparativo direto de dados de mercado é o método mais utilizado na avaliação de imóveis urbanos.

Isto porque é aquele em que o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas dos imóveis, ou seja, imóveis similares que foram comercializados ou encontram-se em oferta.

Frise-se que é condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado.

O valor do imóvel é obtido pela comparação com um conjunto de dados de mercado (amostra) que possuem atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

Desta feita, foi empregado no presente laudo o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS** de mercado, sendo coletadas informações do mercado imobiliário local e dados em bibliografias especializadas, adequando-as à situação das atuais condições do imóvel e da qualidade de informações disponíveis, desprezando-se defeitos de títulos e ônus financeiros, se existentes.

Esse laudo baseia-se também nas instruções do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, sendo adaptado à presente questão, respeitando os postulados no Código de Ética Profissional.

## DETERMINAÇÃO DE VALORES

A pesquisa de mercado é utilizada para a determinação dos valores de imóveis, baseado nos preços praticados nas regiões do imóvel a ser avaliado, depreciado respectivamente conforme sua idade e estado de conservação, se aplicável ao caso.

A consulta ao mercado imobiliário é feita na própria região do imóvel avaliado, em ofertas publicadas em seções classificadas de periódicos e jornais municipais e também aos profissionais e empresas do ramo imobiliário, através de consultas formais ou informais.

As benfeitorias dos imóveis são dimensionadas por observação local, por informações contidas nos autos e nos registros imobiliários, complementadas por assistentes técnicos das partes quando nomeados, com valores atribuídos por índices e ábacos específicos que consideram suas reproduções e depreciações conforme seus estados atuais.

Diferenças de áreas e medidas adotadas por falta de informações técnicas precisas podem ser consideradas irrelevantes, em função da flexibilidade pertinente ao mercado imobiliário na situação de negociação real e efetiva.

## III) DIMENSIONAMENTO DOS IMÓVEIS

Para a avaliação do imóvel, foram considerados os seguintes dados, extraídos dos registros imobiliários.

- Imóvel de matrícula n.º 86.476 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, possuindo 14.930,47 m<sup>2</sup> de terreno e 3.767,75 m<sup>2</sup> de construção. Possui:

- Frente: 82,00m + 28,27m
- Lateral direita: 150,00m
- Lateral Esquerda: 132,00m
- Fundos: 100,00m

- Imóvel de matrícula n.º 86.478 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, possuindo 8.881,56 m<sup>2</sup> de terreno e 2.005,40 m<sup>2</sup> de construção.

- Frente: 51,56,00m + 14,14m
- Lateral direita: 45,54,m + 14,13m
- Lateral Esquerda: 100,00m
- Fundos: 100,00m

**\*Os imóveis são limítrofes.**

#### IV) REGISTRO FOTOGRÁFICO

Imóvel de matrícula n.º 86.476 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP















Imóvel de matrícula n.º 86.478 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP













## **V) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

### **VALOR DO TERRENO**

O mercado regional possui amostras semelhantes e em quantidade suficiente para a elaboração de um estudo conclusivo sobre valores praticados. Para tanto houve consulta às empresas e profissionais do ramo imobiliário local, visando se chegar a uma média de valores praticados pelo mercado.

Como a tendência natural da pesquisa opinativa é apresentar extrações de opiniões e anseios pessoais, os sugeridos foram analisados em conjunto, e homogeneizados por inferência estatística para absorver tais fatores.

Foram obtidos os seguintes preços sugeridos para o valor do terreno:

**Consultas a sites de vendas de imóveis e consultas pessoais, via telefone e internet, a imobiliárias da comarca: Todas as consultas e visitas aos imóveis foram realizadas no dia 17 de novembro de 2021.**

**1 - Amostra -** <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-loteamento-districto-industrial-uninorte-bairros-piracicaba-1084m2-venda-RS3300000-id-2539638977/>

Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 550,00

**2 - Amostra -** <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-loteamento-districto-industrial-uninorte-bairros-piracicaba-5900m2-venda-RS12800000-id-2521624995/>

Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 600,00

**3 - Amostra -** <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-loteamento-districto-industrial-uninorte-bairros-piracicaba-750m2-venda-RS2100000-id-1248875478/>

Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 420,00

**4 - Amostra -** <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-loteamento-districto-industrial-uninorte-bairros-piracicaba-2560m2-venda-RS8700000-id-2451736573/>

Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 500,00

EMPRESA	VALOR DO M <sup>2</sup>
1	R\$ 550,00
2	R\$ 600,00
3	R\$ 420,00
4	R\$ 500,00
<b>Média</b>	<b>R\$ 517,50</b>

- Todos os terrenos pesquisados pertencem a mesma região do imóvel periciado e possuem valor de mercado semelhante. Foram realizados trabalhos de desvalorização de benfeitorias para aferição do valor apenas dos terrenos

Tendo em vista os dados obtidos, pode-se afirmar que o valor do m<sup>2</sup> do terreno onde os imóveis estão localizados perfaz a quantia de **R\$ 517,50**.

Desta feita, tem-se:

- Terreno referente a matrícula n.º 86.476 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, situado a Rua Luiz Silveira Pedreira, n.º 120, Lote 01, Quadra L, Loteamento Industrial Uninorte, no município de Piracicaba/SP, cuja metragem é de 14.930,47 m<sup>2</sup>, possui um valor de mercado de **R\$ 7.726.518,22**.

- Terreno referente a matrícula n.º 86.478 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, situado a Rua Luiz Silveira Pedreira, n.º 100, Lote 03, Quadra L, Loteamento Industrial Uninorte, no município de Piracicaba/SP, cuja metragem é de 8.881,56 m<sup>2</sup>, possui um valor de mercado de **R\$ 4.596.207,30**.

### VALOR DA CONSTRUÇÃO (BENFEITORIAS)

Dando-se continuidade aos trabalhos de avaliação, encontrados os valores referentes a terra nua dos imóveis, passa-se então a análise do valor de mercado das benfeitorias edificadas sobre estes. Desta feita, importante trazer à baila as seguintes informações:

O imóvel de matrícula n.º 86.476 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, possui idade aparente de 10 anos, estado de conservação considerado como novo, bem como, padrão construtivo médio. Referido imóvel é constituído por um prédio administrativo com dependências como refeitório, área de lazer, abastecimento de automotores e um galpão para manutenção de veículos.

Abaixo segue detalhamento das benfeitorias.

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
ADMINISTRATIVO					
SALÃO C/ DIVISÓRIAS	1	Massa Única	Cer. Esmaltada	Massa Única	Látex
SANITÁRIOS	2	Az..Bco.Teto	Cer. Esmaltada	Forro de Gesso	Látex
COPA	1	Az..Bco.Teto	Cer. Esmaltada	Forro de Gesso	Látex
SALAS	2	Massa Única	Cer. Esmaltada	Massa Única	Látex
REFEITÓRIO	1	Massa Única	Cer. Esmaltada	Forro de Gesso	Látex
COZINHA C/ DESPENSA	1	Az..Bco.Teto	Cer. Anti Ácido	Forro de Gesso	Látex
SALÃO	1	Massa Única	Cer. Esmaltada	Forro de Gesso	Látex
VESTIÁRIOS	1	M.Única / Az.Dec.Teto	Cer. Esmaltada	Laje Aparente	Látex
SALÃO C/ DIVISÓRIAS *	1	Massa Única	Cer. Esmaltada	Massa Única	Látex
SALAS / SANITÁRIOS *	2	Az..Bco.Teto	Cer. Esmaltada	Massa Única	Látex
SALAS *	2	Massa Única	Cer. Esmaltada	Massa Única	Látex
SANITÁRIOS *	3	Az..Bco.Teto	Cer. Esmaltada	Massa Única	Látex
COMPARTIMENTOS	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
TIPO					
GALPAO MANUTENÇÃO					
GALPAO (Oficina)	01	Bloco 2,00m / Telha	Concreto	Telha Vã	Látex
COPA	01	Az.Bco.Teto	Cer. Esmaltada	Laje Aparente	Látex
SANITARIOS	04	Az.Bco.Teto	Cer. Esmaltada	Massa Unica	Látex
SALAO ADMINISTRATIVO	01	Bloco Aparente	Cimentado	Laje Aparente	Látex
SALA	01	Massa Unica	Cer. Esmaltada	Forro de Gesso	Látex
VESTIARIOS	01	Az.Bco.Teto	Cer. Esmaltada	Laje Aparente	Látex
SALAO *	01	Massa Unica	Cer. Esmaltada	Forro de Gesso	Látex
SANITARIOS *	02	Az.Bco.Teto	Cer. Esmaltada	Massa Unica	Látex
PORTARIA					
SALAS	02	Massa Unica	Cer. Esmaltada	Massa Unica	Látex
SANITARIOS	03	Az.Bco.Teto	Cer. Esmaltada	Massa Unica	Látex
OUTROS					
AREA DE LAZER	01	Aberta	Cimentado	Telha Vã	Látex
SALA DE TREINAMENTO	01	Massa Unica	Cer. Esmaltada	Forro de Gesso	Látex
CHURRASQUEIRA	01	Bloco Aparente	Cer. Esmaltada	Telha Vã	Látex
SALA DE MOTORISTAS	01	Massa Unica	Cer. Esmaltada	Telha Vã	Látex
DORM. DE MOTORISTAS	01	Massa Unica	Cer. Esmaltada	P V C	Látex
LAVANDERIA	01	Az.Bco.Teto	Cer. Esmaltada	Laje Aparente	Látex
COBERTURA DAS BOMBAS	01	Aberto	Pav. Asfáltica	Telha Vã	

Já o imóvel de matrícula n.º 86.478 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, também possui idade aparente de 10 anos, estado de conservação considerado como novo, bem como, padrão construtivo médio. Trata-se de um imóvel constituído por um galpão para estocagem de produtos e pátio para estacionamento de automotores de várias espécies.

Abaixo segue detalhamento das benfeitorias.

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
GALPÃO ESTOCAGEM					
GALPÃO	1	Bloco 1,50m / Telha	Concreto	Telha Vã	Látex
VESTIÁRIOS	2	Az. Bco. Teto	Cer. Esmaltada	Massa Única	Látex

Pelas diligências realizadas *in loco*, pode se afirmar que a residência construída se trata de um imóvel de padrão normal. O imóvel é composto por duas partes, sendo casa principal e edícula aos fundos.

Desta feita, seguindo o último valor do m<sup>2</sup> da construção civil divulgado pelo Sindicato da Construção de São Paulo - SINDUSCON/SP o valor do m<sup>2</sup> para este tipo construção perfaz a quantia de R\$ 1.745,79 por m<sup>2</sup>.

- Benfeitorias referentes a matrícula n.º 86.476 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, cuja metragem construída perfaz a quantia de 3.767,75 m<sup>2</sup>, possuem o valor de mercado de **R\$ 6.577.700,27**.

- Benfeitorias referentes a matrícula n.º 86.478 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, cuja metragem construída perfaz a quantia de 2.005,40 m<sup>2</sup>, possuem o valor de mercado de **R\$ 3.501.007,27**.

Devido ao estado de conservação do imóvel, não há que se falar em desvalorização das benfeitorias ante o tempo de sua construção, haja vista que as edificações estão perfeito estado de conservação.

## VI) SOMA DOS VALORES REFERENTES AO TERRENO E BENFEITORIAS

Importante esclarecer que o valor do imóvel será a somatória da terra nua com o valor das benfeitorias.

Assim, temos:

- Imóvel referente a matrícula n.º 86.476 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, perfaz a seguinte somatória: **R\$ 14.304.218,50.**

- Imóvel referente a matrícula n.º 86.478 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP perfaz a seguinte somatória: **R\$ 8.097.214,57.**

## **VII) VALOR DE LIQUIDEZ**

Segundo as normas estabelecidas pelo IBAPE/SP, a superestimava dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, como no caso dos autos, pode ser aplicado o fator consagrado 0,8 (desconto de 20% sobre o preço original pedido).

Desta feita, considerando o fator de correção para vendas rápidas, levando-se em conta o estado do imóvel atualmente, além da atual situação econômica do país, os valores hoje dos imóveis para venda perfazem a quantia de:

- Imóvel referente a matrícula n.º 86.476 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, perfaz a seguinte somatória: **R\$ 12.873.796,65**

- Imóvel referente a matrícula n.º 86.478 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP perfaz a seguinte somatória: **R\$ 7.287.493,11**

## **VIII) CONCLUSÃO**

Atualmente o valor de liquidez estimado para os imóveis objeto do presente estudo é:

- Imóvel referente a matrícula n.º 86.476 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, perfaz a seguinte somatória: **R\$ 12.873.796,65.**

- Imóvel referente a matrícula n.º 86.478 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP perfaz a seguinte somatória: **R\$ 7.287.493,11.**

## **IX) ENCERRAMENTO**

Não mais havendo considerações, conclui-se o presente Laudo, composto de 25 laudas, devidamente assinado ao fim.

Piracicaba, 17 de novembro de 2021.



**MARCEL DINI KRAIDE**

**CREA/SP 506.930.198-9**