

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **7ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **0001246-25.1996.8.26.0114**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**VALOR AVALIADO PARA VENDA : R\$ 60.052,70**

(Sessenta mil, cinquenta e dois reais e setenta centavos)

**GILMAR NASCIMENTO SARAIVA**, perito judicial em Avaliações de Imóveis, inscrito no Conselho de Corretores de Imóveis – CRECI nº 59.259-SP, tendo sido nomeado nos autos do processo de **Outros Efeitos Não Especificados** – que move **Petrobras Distribuidora S/A** em face de **Cinil Comércio de Produtos Derivados de Petróleo Ltda. e outros** – e tendo concluído a Avaliação Mercadológica, vem apresentar o presente Laudo (Laudo de Avaliação – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica).

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 nº **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 também de acordo com as normas da **ABNT/NBR 14652-1**, Avaliações de Bens, e **14653-2**, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens".

Assim, informo a Vossa Excelência que, em **04 de janeiro de 2019**, cheguei à **cidade de PEREIRA BARRETO-SP**, localizada **a 600 km desta cidade de Campinas**. Lá estando, inicialmente visitei o imóvel avaliando, sito à **Rua Cyro Maia, Lote 10 da Quadra B, Jardim São Luiz**, com o objetivo de conhecê-lo, fotografá-lo e, posteriormente, avaliá-lo. Na sequência, visitei o entorno, em busca de imóveis **à venda ou recentemente vendidos**, que pudessem servir como **elemento comparativo** para esta avaliação, e também visitei toda a cidade, em busca de imobiliárias que tivessem imóveis à venda/vendidos.

## Da descrição, metragem e localização do IMÓVEL (TERRENO)

O imóvel avaliando é assim descrito e caracterizado, conforme matrícula **3275** do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de **Pereira Barreto** – SP (em anexo a certidão da matrícula atualizada):

*Um TERRENO com a ÁREA DE 410M<sup>2</sup>, que constitui o lote nº 10, da quadra "B", do loteamento "Jardim São Luiz", situado nesta cidade, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Pela frente, medindo 10,00 metros, para a rua Bernardino de Campos; do lado direito, medindo 41,00 metros, com o lote nº 11; do lado esquerdo, na mesma distância de 41,00 metros, com o lote nº 09; e, finalmente, pelos fundos, medindo 10,00 metros, com o lote nº 22, todos na mesma quadra. Conforme averbação: Av. 03 de 28 de dezembro de 1994, por certidão expedida pela Municipalidade local, em 28 de abril de 1994, é feita a averbação para ficar constado que, por força do Decreto nº 497 de 23 de dezembro de 1980, a antiga Rua Bernardino de Campos passou a denominar-se Rua Cyro Maia.*



O imóvel está localizado no **Jardim São Luiz**, distante 2.100 metros do bairro Centro da cidade de **Pereira Barreto**, em entorno residencial, onde se encontram predominantemente residências (casas) e alguns poucos terrenos.

O bairro apresenta uma infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede esgoto, rede telefonia, linha de transporte público municipal e intermunicipal, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet, asfalto, guias e sarjetas.

Não existem fatores que desvalorizam a região, tais como deslizamento, alagamento e erosão. Não existem fatores ambientais e sociais como favela, penitenciária, usina de lixo imediatamente próximos.

## Da escolha dos elementos comparativos

Foi realizada **pesquisa mercadológica** focando imóveis somente da região onde se localiza o imóvel avaliado: placas de *vende-se* e através de segmentos de venda de imóveis, junto a empresas atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação.

Das imobiliárias pesquisadas, destacou-se a Imobiliária **TOZZETI IMÓVEIS**, que possui imóveis **à venda** e imóveis **recentemente vendidos**, semelhantes ao imóvel avaliando; e também a imobiliária **GRANDES LAGOS**, que possui um terreno **à venda**.

O levantamento visou coletar elementos comparativos para determinar, inicialmente, o **valor unitário do terreno** e, em seguida, poder calcular o **valor atual de venda do imóvel** que seja próximo o mais possível aos valores de mercado.

## Dos critérios de homogeneização aplicados

Para que os elementos comparativos eleitos como paradigmas sejam semelhantes o mais possível ao imóvel avaliando, aplicaram-se os seguintes fatores de homogeneização:

→ **Fator Oferta (FO)** aos imóveis que se encontram **à venda**, fator oferta é de **0,90**.  
Aos imóveis **recentemente vendidos**, o fator oferta é de **1,00**.

→ **Fator Topografia (Ftopo)**, conforme recomendado pela Norma IBAPE/2005:

Terreno Plano: **1,00**

Terreno em Active

- Declive 5%: 0,95
- Declive de 5% a 10%: 0,90
- Declive de 10% a 20%: 0,80
- Declive maior que 20%: 0,70

Terreno em Declive

- Active até 10%: 0,95
- Active até 20%: 0,90
- Active maior que 20%: 0,85

**Todos** os elementos comparativos encontrados possuem topografia semelhante ao imóvel avaliado, qual seja, **topografia plana**. Assim, o Fator Topografia( **Ftop**) será de **1,00**.

→ **Fator Esquina (Fesq)**: Imóvel avaliado não se localiza na esquina: Fator **1,00**.  
Aos paradigmas de esquina aplica-se o Fator **0,90**.

→ **Fator Área (FA)** A norma considera que a diferença de metragem até 30% acima e até 30% abaixo da metragem do imóvel avaliado está dentro dos padrões. No entanto, se extrapolarem esse limite, exige-se homogeneização. Parte-se do pressuposto de que áreas menores que essa margem apresentam valor unitário maior, assim como imóveis com áreas muito maiores apresentariam o valor unitário menor. Assim, para atenuar os efeitos que a diferença de metragem entre as amostras utilizadas poderia ocasionar no valor do bem, aplicou-se a homogeneização da área (fator de correção): **Fator Área (FA)**, cuja fórmula descrevo na sequência, retirada da obra *Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações*, de Sérgio Antonio Abunahman [p.18]

$$Fa = \frac{\text{área do elemento pesquisado}^{1/4}}{\text{área do elemento avaliado}} \quad (\text{quando a diferença for inferior a 30\%})$$

$$Fa = \frac{\text{área do elemento pesquisado}^{1/8}}{\text{área do elemento avaliado}} \quad (\text{quando a diferença for superior a 30\%})$$

Além dos fatores de homogeneização, após se obter o valor unitário do terreno (valor médio do metro quadrado), faz-se o **SANEAMENTO**. Para tal, calcula-se um intervalo entre 30% acima e 30% abaixo do valor médio de metro quadrado obtido. Os elementos comparativos que estiverem fora do intervalo, serão excluídos e será recalculada a média para se fixar um novo valor unitário.

## Do tratamento aplicado aos elementos comparativos

Seguem os dados de cada elemento comparativo escolhido: sua área, localização, distância do imóvel avaliado e seu valor de venda.

Em seguida, demonstro os fatores de homogeneização aplicados em cada um dos elementos comparativos, cujo objetivo, como já dito, é trazer semelhança, o mais possível, entre o imóvel avaliado e seus paradigmas.

**Elemento 1:**

Endereço: Terreno ao lado do número 1272 da Rua Roraima

Distância: A 50 m do imóvel avaliando

Área: **1.120 m<sup>2</sup>**

Valor à venda: **R\$ 150.000,00**

Fator top (Ftop) = 1,00 (plano)

Fator oferta (Fo) = 0,90 (à venda)

Fator área (FA) = 1.138

Fator esquina (FEsq) = 1,00

**Elemento 2:**

Endereço: Terreno ao lado do número 3283 da Rua João Cardozo de Lima

Distância: A quatro quadras do imóvel avaliando

Área: **380 m<sup>2</sup>**

Valor à venda: **R\$ 48.000,00**

Fator top (Ftop) = 1,00 (plano)

Fator oferta (Fo) = 0,90 (à venda)

Fator esquina (FEsq) = 1,00

No terreno, há uma pequena casa de madeira sem valor de benfeitoria (para demolir).



**Elemento 3:**

Endereço: Lote 17 da quadra 4, Frente ao número 2864 da Rua Marechal Doedoro

Distância: A três quadras do imóvel avaliando

Área: **540 m<sup>2</sup>**

Valor à venda: **R\$ 70.000,00**

Fator top (Ftop) = 1,00 (plano)

Fator oferta (Fo) = 0,90 (à venda)

Fator área (FA) = 1.0350

Fator esquina (FEsq) = 1,00



**Elemento 4:**

Endereço: Terreno ao lado do número 2354 da Rua Guanabara

Distância: A três quadras do imóvel avaliando

Área: **170,50 m<sup>2</sup>**

Valor à venda: **R\$ 38.000,00**

Fator top (Ftop) = 1,00 (plano)

Fator oferta (Fo) = 1,00 (vendido)

Fator área (FA) = 0,8030

Fator esquina (FEsq) = 1,00



**Elemento 5:**

Endereço: Terreno ao lado do número 631 da Rua Amazonas

Distância: A duas quadras do imóvel avaliando

Área: **300 m<sup>2</sup>**

Valor à venda: **R\$ 48.000,00**

Fator top (Ftop) = 1,00 (plano)

Fator oferta (Fo) = 1,00 (vendido)

Fator esquina (FEsq) = 1,00



**Elemento 6:**

Endereço: Terreno na Rua Pará esquina com a Rua Chile

Distância: A quatro quadras do imóvel avaliando

Área: **250 m<sup>2</sup>**

Valor à venda: **R\$ 56.000,00**

Fator top (Ftop) = 1,00 (plano)

Fator oferta (Fo) = 1,00 (vendido)

Fator área (FA) = 0,8837

Fator esquina (FEsq) = 0,90



## Do valor médio de m<sup>2</sup> de TERRENO (Valor Unitário)

A tabela que segue apura do valor unitário (valor médio do m<sup>2</sup> de TERRENO, devidamente homogeneizado e saneado) praticado naquele bairro, obtido mediante a soma dos valores de m<sup>2</sup> de cada uma das amostras e a divisão do resultado pelo número de amostras

<b>TERRENOS – VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup></b>					
	IMOBILIÁRIA (CONTATO)	ENDEREÇO DO IMÓVEL	METRAGEM	VALOR DE VENDA COM TRATAMENTO	VALOR MÉDIO M <sup>2</sup>
1	<b>TOZZETI</b> (18) 99163-8872 (18) 3704-4414 À venda	Ao lado do nº 1272 da Rua Roraima PEREIRA BARRETO	1120 m <sup>2</sup>	R\$ 150.000,00 → Ftop = 1,0 → Fo = 0,9 → FEsq = 1,0 → FA = 1.1338 <b>R\$ 153.063,00</b>	<b>R\$ 136,66</b>
2	<b>TOZZETI</b> (18) 99163-8872 (18) 3704-4414 À venda	Ao lado do nº 3283 da Rua João Cardozo de Lima PEREIRA BARRETO	380 m <sup>2</sup>	R\$ 48.000,00 → Ftop = 1,0 → Fo = 0,9 → FEsq = 1,0 <b>R\$ 43.200,00</b>	<b>R\$ 113,68</b>
3	<b>GRANDES LAGOS</b> (18) 3704-5000 À venda	Lote 17 da quadra 4, em frente ao nº 2864 da Rua Marechal Deodoro PEREIRA BARRETO	540 m <sup>2</sup>	R\$ 70.000,00 → Ftop = 1,0 → Fo = 0,9 → FEsq = 1,0 → FA = 1.0350 <b>R\$ 65.205,00</b>	<b>R\$ 120,75</b>
4	<b>TOZZETI</b> (18) 99163-8872 (18) 3704-4414 Vendido	Ao lado do nº 2354 da Rua Guanabara PEREIRA BARRETO	170,50 m <sup>2</sup>	R\$ 36.000,00 → Ftop = 1,0 → Fo = 1,0 → FEsq = 1,0 → FA = 0,8030 <b>R\$ 28.908,00</b>	<b>R\$ 169,55</b>
5	<b>TOZZETI</b> (18) 99163-8872 (18) 3704-4414 Vendido	Ao lado do nº 631 da Rua Amazonas PEREIRA BARRETO	300 m <sup>2</sup>	R\$ 48.000,00 → Ftop = 1,0 → Fo (oferta) = 1,0 → FEsq = 1,0 <b>R\$ 48.000,00</b>	<b>R\$ 160,00</b>
6	<b>TOZZETI</b> (18) 99163-8872 (18) 3704-4414 Vendido	Rua Pará esquina com Rua Chile PEREIRA BARRETO	250 m <sup>2</sup>	R\$ 56.000,00 → Ftop = 1,0 → Fo = 1,0 → FEsq = 0,9 → FA: 0,8837 <b>R\$ 44.538,48</b>	<b>R\$ 178,15</b>
<b>SOMA DOS VALORES DE M<sup>2</sup></b>					<b>R\$ 878,79</b>
<b>DIVISÃO PELA QUANTIDADE DE AMOSTRAS</b>					<b>: 06</b>
<b>TERRENO - VALOR UNITÁRIO (VALOR MÉDIO POR M<sup>2</sup>) sem saneamento</b>					<b>R\$ 146,47</b>
<b>SANEAMENTO:</b> Considerando-se o valor médio obtido [R\$ 146,47], eliminam-se os paradigmas com valor de m <sup>2</sup> 30% acima [R\$ 190,41] e 30% abaixo [R\$ 102,53] do valor médio obtido. Portanto mantêm-se todos os elementos comparativos, pois se encontram dentro da margem.					
<b>TERRENO - VALOR UNITÁRIO (VALOR MÉDIO POR M<sup>2</sup>) após saneamento</b>					<b>R\$ 146,47</b>

Assim, o valor de **R\$ 146,47** corresponde ao **VALOR UNITÁRIO** (Valor médio do m<sup>2</sup> de TERRENO na região onde se localiza o imóvel).

### Do valor do BEM:

Finalmente, multiplica-se a Metragem do Terreno pelo Valor Unitário de Terreno (valor médio do metro quadrado, homogeneizado e saneado):

$$\rightarrow 410,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 146,47 = \text{R\$ } 60.052,70$$

Assim, aplicado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, têm-se que o **VALOR DE VENDA do TERRENO**, no mercado atual, é de **R\$ 60,052,70** (sessenta mil e cinquenta e dois reais e setenta centavos).

### RESPOSTA AOS QUESITOS DO REQUERENTE [p. 378]

1. Empreguei o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, seguindo Normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), como demonstrado, o qual 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 método mais recomendado e utilizado para avaliação de imóveis. É o método mais utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, entre outros, sempre que houver semelhantes ao avaliando.

2. Grau de Fundamentação II: esse grau de fundamentação exige quantidade mínima de cinco dados de mercado: neste parecer foram utilizados SEIS ELEMENTOS COMPARATIVOS.

3. Um terreno de **não esquina, plano**, com frente de **10m** e área de **410m<sup>2</sup>**.

4. Trata-se de um terreno, daí não haver padrão de construção; por outro, o lote se localiza em bairro de classe classe C/D.

5. O imóvel periciado, atualmente, encontra-se em nome dos réus. Não existe ônus incidente sobre o imóvel avaliado.

6. A liquidez do imóvel é classificada como normal para alta. O desempenho do mercado para este terreno é normal embora, de maneira geral, o mercado se encontre recessivo. O número de

oferta é média, conforme informou-nos os representantes dos segmentos de vendas. A absorção do mercado para imóvel semelhante ao imóvel avaliado é entre média e rápida.

7. O imóvel periciado encontra-se a 2.100 m em relação ao centro comercial da cidade de Pereira Barreto.

8. A característica da região onde se o imóvel avaliando é estritamente residencial.

9. As características da macrorregião, em torno do imóvel: comercial e residencial.

10. Os acessos ao imóvel avaliando são fáceis. A rua a qual pertence o imóvel é asfaltada e os acessos também. Próximo ao imóvel circula serviço público de transporte.

11. Não existem benfeitorias no imóvel avaliado.

12. O valor de mercado do imóvel avaliado é de R\$ 60.053,70.

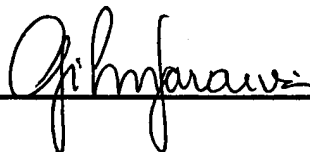
13. O valor de venda forçada do imóvel avaliado é de R\$ 55.000,00.

Termos em que peço deferimento,

Campinas, 09 de janeiro de 2019.



**Gilmar Nascimento Saraiva** – Creci 59.259



---