

LAUDO

1. Observações Preliminares

O propósito deste laudo é estabelecer o valor de mercado do imóvel situado na Avenida Manoel Casanova, nº 1000 – Casa 15 – Parque Santa Rosa, Suzano / SP.

2. Vistoria do Imóvel

Conforme preconizado pela Norma ABNT NBR 14653-1, foi realizada uma vistoria do imóvel objeto do presente processo. O objetivo desta vistoria foi conhecer e caracterizar o bem a ser avaliado de acordo com os padrões técnicos. As informações obtidas durante a vistoria foram devidamente registradas.

Deve-se registrar que as partes foram convocadas, nos termos do Art. 474, do Novo Código de Processo Civil, conforme agendamento de fls. 238 dos Autos.

Em atenção às questões suscitadas no processo, o signatário realizou vistoria no imóvel, registrando-o fotograficamente. A seguir, as fotografias serão apresentadas, acompanhadas de legendas. É importante ressaltar que as fotos retratam a situação atual do local, observada em 03 de fevereiro de 2024.

2.1. Do local

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Avenida Manoel Casanova, nº 1000 – Casa 15 – Parque Santa Rosa, Suzano / SP.

A área em análise demonstra características de uso residencial.

A região é predominantemente composta por residências térreas e sobrados, cujo padrão construtivo vai de médio a superior.



Figura 1 – Imagem aérea do Parque Santa Rosa e adjacências



Figura 2 – Avenida Manoel Casanova



Figura 3 – Avenida Manoel Casanova

2.2. Melhoramentos Públicos

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Pavimentação;
- Guias e sarjetas;
- Rede de água;

- Rede telefônica;
- Iluminação Pública;
- Rede de energia elétrica;
- Transporte público nas proximidades;
- Coleta de lixo.

2.3. Descrição do Imóvel

O imóvel em questão é assobradado, e integrante do Condomínio Recanto dos Manacás, sob o nº 15. Seu andar térreo é composto por sala de TV, sala de jantar, cozinha, área de serviço, churrasqueira, quintal, lavabo, WC, depósito, garagem descoberta e escada de acesso ao pavimento superior, o qual é composto por 3(três) suítes, 1(um) closet e 1(um) terraço, constituindo ao todo 171,62 m² de área construída.

A residência é caracterizada pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- Pisos: Assoalho de madeira nos dormitórios e cerâmica comum nas demais áreas;
- Paredes: Pintura sobre massa corrida ou gesso e azulejo até o teto nas áreas molhadas;
- Forros: pintura sobre massa corrida no próprio gesso;
- Instalações hidráulicas: Completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, dispondo de aquecedor;
- Instalações elétricas: Completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuições básicas de pontos de luz e tomadas;
- Esquadrias: Madeira e alumínio de padrão comercial;
- Cobertura: Telhas convencionais de barro estruturadas com madeira.

O imóvel apresenta algumas manifestações patológicas e pode ter seu estado geral recuperado com pintura externa e interna, substituição de pisos da área externa e revisão do sistema de impermeabilização, tanto do piso do térreo quanto da cobertura, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações elétricas podem ser restauradas mediante revisão, com a substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente.

Portanto, o Estado de Conservação do imóvel pode ser classificado como: Necessitando de reparos que vão de simples a importantes.

Jacques Gomes Niza
Engenheiro Civil – Perito Judicial



Figura 4 – Fachada (frente)



Figura 5 – Porta de Entrada

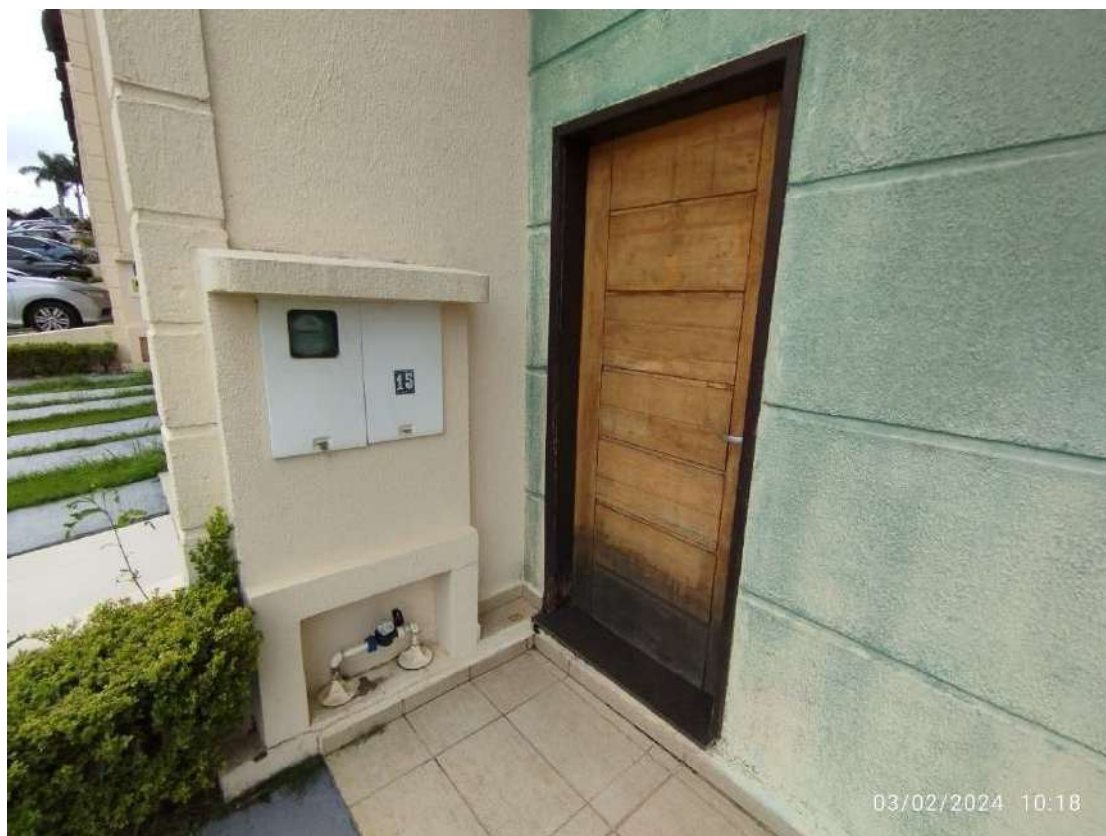


Figura 6 – Porta de acesso ao corredor lateral



Figura 7 – Hall e escada de acesso ao pavimento superior

**Figura 8 - Lavabo****Figura 9 - Cozinha**

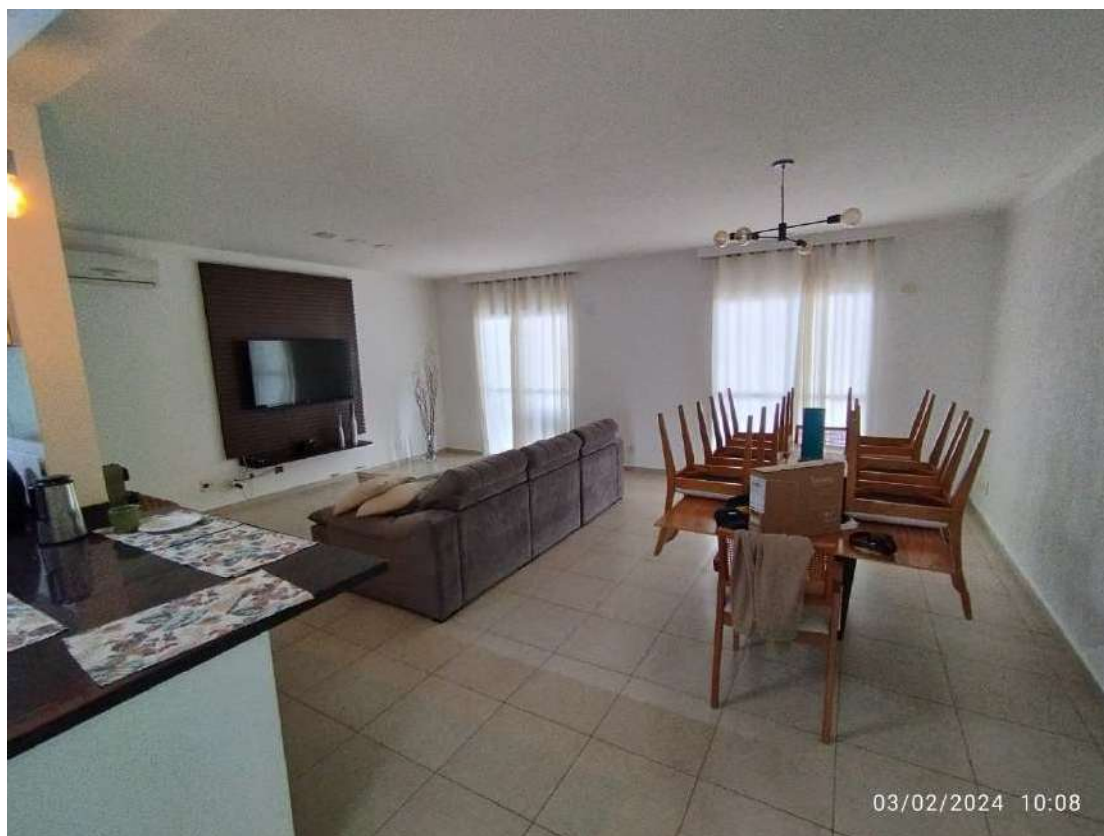
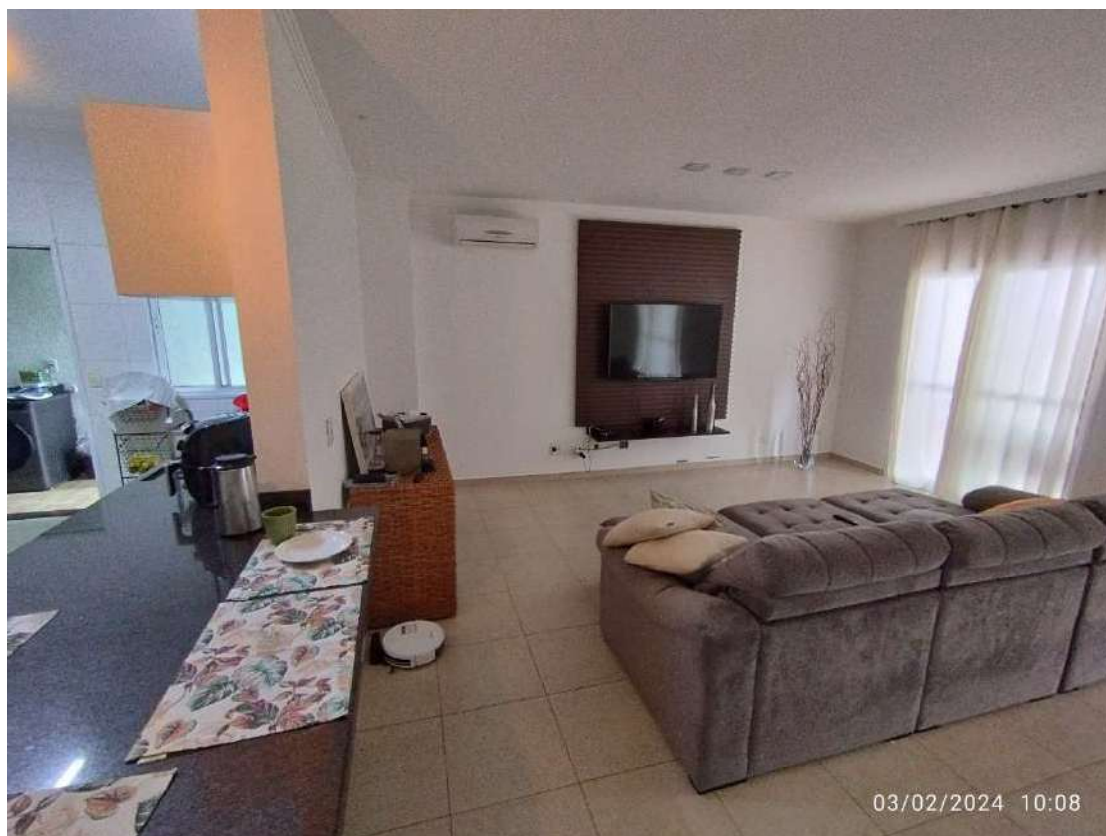


Figura 10 – Sala de TV e sala de jantar



Figura 11 – Manifestação patológica: Umidade no rodapé da Sala de TV

**Figura 12 – Cozinha e sala de TV****Figura 13 - Churrasqueira**

**Figura 14 - Quintal****Figura 15 – Manifestação patológica: Afundamento do piso do Quintal**



Figura 16 - Manifestação patológica: Afundamento do piso do Quintal



Figura 17 - Manifestação patológica: Afundamento do piso do Quintal



Figura 18 - Manifestação patológica: Afundamento do piso do Quintal



Figura 19 - Manifestação patológica: Fissuras no muro de divisa do Quintal



Figura 20 - Manifestação patológica: Fissuras no muro de divisa do Quintal



Figura 21 – Fachada (fundos)

**Figura 22 – Corredor lateral****Figura 23 - Depósito**

**Figura 24 - Banheiro****Figura 25 - Depósito**

Jacques Gomes Niza
Engenheiro Civil – Perito Judicial



Figura 26 – Hall dos dormitórios



Figura 27 – Hall dos dormitórios



Figura 28 – Manifestação patológica: Infiltração no Hall dos dormitórios



Figura 29 – Suíte 1

**Figura 30 – Banheiro do Suíte 1****Figura 31 – Closet anexo ao Suíte 1**

**Figura 32 – Sacada anexa ao Suíte 1****Figura 33 – Suíte 2**

**Figura 34 – Banheiro do Suíte 2****Figura 35 – Suíte 3**



Figura 36 – Banheiro do Suíte 3



Figura 37 – Manifestação patológica: Infiltração no Banheiro do Suíte 3



Figura 38 – Playground (área comum)



Figura 39 – Churrasqueira e espaço gourmet (área comum)



Figura 40 – Churrasqueira e espaço gourmet (área comum)

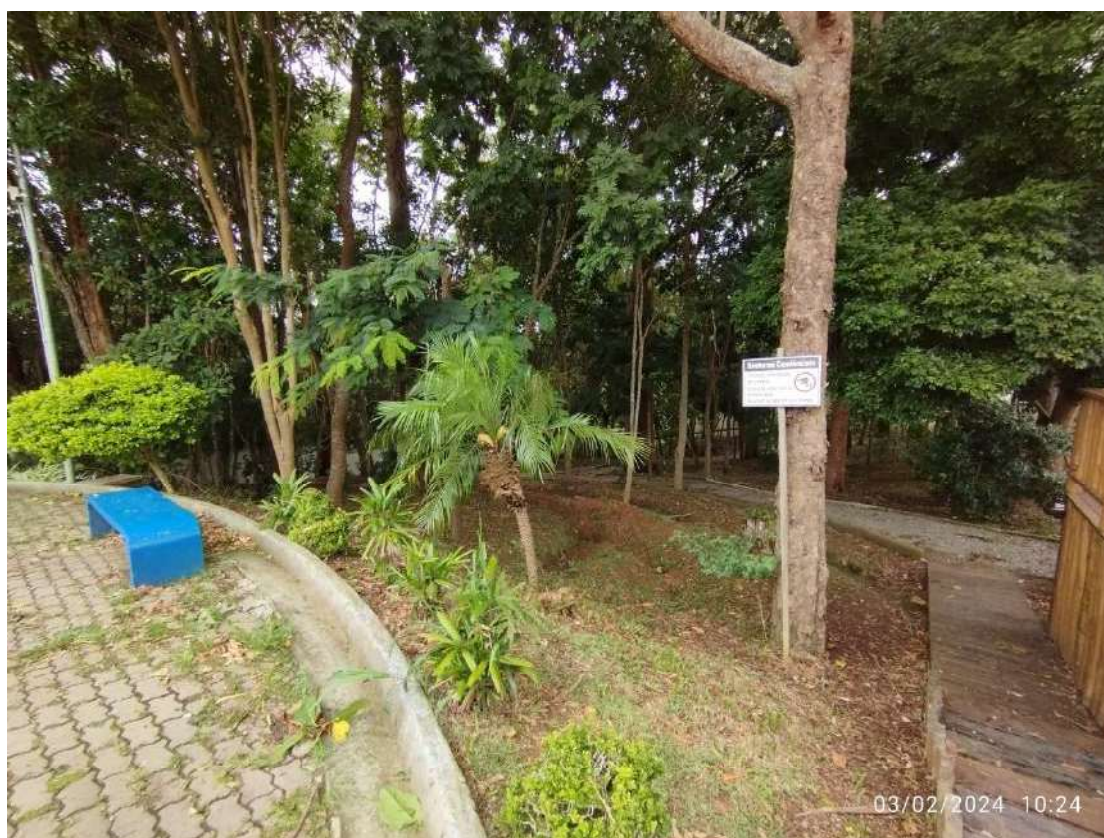


Figura 41 – Bosque e pista de caminhada (área comum)



Figura 42 – Salão de festas (área comum)



Figura 43 – Salão de festas (área comum)

Jacques Gomes Niza
Engenheiro Civil – Perito Judicial



Figura 44 – Copa do salão de festas (área comum)



Figura 45 – Fachada do Condomínio Recanto dos Manacás

3. Avaliação do Imóvel

3.1. Objetivo

Determinação do valor de mercado.

3.2. Pressupostos, ressalvas e condições limitantes

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 03/02/2024;
- Em informações adquiridas junto a agentes do mercado imobiliário local, incluindo vendedores, intermediários, entre outros.

Na presente avaliação considerou-se que todas as informações pertinentes encontravam-se corretas e devidamente regularizadas, e que os imóveis estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente negociados. Todas as informações recebidas foram consideradas como sendo de boa fé.

3.3. Escolha da Metodologia

Em conformidade com as normas de Avaliação de Bens, foi selecionado o método de avaliação mais apropriado para o imóvel objeto deste processo.

3.4. Coleta de Dados de Mercado

Foram coletados dados de mercado referentes a imóveis similares localizados na região em análise. Durante este processo, foram consideradas características essenciais como localização, área disponível e outras variáveis pertinentes.

3.5. Tratamento dos Dados

Os dados coletados foram processados, com o intuito de desenvolver modelos matemáticos e estatísticos, em estrita conformidade com a metodologia escolhida.

3.6. Diagnóstico de Mercado

Observou-se uma oferta significativa de bens similares no mercado.

O imóvel em avaliação apresenta características alinhadas com as encontradas na região onde está situado.

3.7. Indicação do Método e Procedimentos

Para elaboração deste trabalho, adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com a utilização da regressão linear e inferência estatística, conforme recomendado pela Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2:

“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado”.

Para a análise inferencial estatística, foi empregado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo.

A pesquisa de valores foi realizada de 03/02/2024 a 23/02/2023.

Todos os dados coletados foram de ofertas disponíveis em imobiliárias e sites especializados. No total, foram pesquisados 39 dados de casas na mesma região do imóvel avaliando e em regiões adjacentes.

Após os procedimentos de tratamento, homogeneização e testes utilizando estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, no qual as seguintes variáveis mostraram consistência e significância:

- Área Construída: variável independente quantitativa, que informa a área construída do elemento.
- Dormitórios: variável independente quantitativa, que informa a quantidade de dormitórios do elemento;
- Estado de conservação: variável independente qualitativa (Códigos Alocados), que caracteriza o estado de conservação do elemento, sendo: 0 – Necessitando de reparos importantes, 1 – Necessitando de reparos simples a importantes, 2 – Necessitando de reparos simples, 3 – Sem necessidade de reparos;
- Valor Unitário: variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de mercado e sua respectiva área construída.

O desenvolvimento do modelo inferencial que apresentou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente descrito no Anexo I.

3.8. Resultados

O valor de mercado para o imóvel avaliando é auferido através da multiplicação do valor unitário (obtido pela equação desenvolvida no modelo inferencial) pela área construída do mesmo.

Onde:

- V_m = Valor de mercado (R\$)

Jacques Gomes Niza
Engenheiro Civil – Perito Judicial

- Vu = Valor unitário (R\$/m²)
- Ac = Área construída (m²)

Conforme apresentado no item 18 (ESTIMATIVA DE VALORES) do anexo I, o valor unitário médio do imóvel avaliando é R\$ 4.591,22 por m².

Conforme levantamento realizado, a Área construída é igual a 171,62 m².

Então:

$$Vm = Vu * Ac = R\$ 4.591,22 \text{ por m}^2 * 171,62 \text{ m}^2 = R\$ 787.945,17$$

Valor de Mercado = R\$ 790.000,00 (Setecentos e noventa mil reais) Março / 2024
--

4. Conclusão

Da vistoria efetuada, constatações “in loco”, bem como do resultado da avaliação, pôde-se concluir que:

- O imóvel avaliado possui o valor de mercado de R\$ 790.000,00 (Setecentos e noventa mil reais) em Março de 2024.

5. Encerramento

Consta o presente Laudo e seus anexos de 27 (vinte e sete) folhas, sendo esta última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Acompanha o presente Laudo o Anexo I – Relatório Estatístico de Regressão Linear.

Nestes termos, pede deferimento.

Suzano, 11 de março de 2024.

Jacques Gomes Niza
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA N° 5070301632