

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

1092 1509
113. 203

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DO FORO
DA COMARCA DE MONGAGUÁ / SP

PROCESSO 0004849-72.2009.8.26.0366
AÇÃO RECONHECIMENTO / DISSOLUÇÃO
REQUERENTE MARIA DE SOUZA ARAÚJO
REQUERIDO MILTON GOMES

OSMAR LEANDRO, Engenheiro, Perito do Juízo nomeado
para servir nos autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem,
respeitosamente, apresentá-lo a Vossa Excelência.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

➤ Unidade residencial tipo casa térrea, localizada na Santana nº 2.229 – Balneário Regina Maria – Mongaguá/São Paulo.

➤ Cadastro municipal nº 57.0054.022.00

Valor do Imóvel para venda no mercado imobiliário	R\$ 149.000,00
Área do terreno (considerada)	145,00 m²
Área da construção (considerada)	85,33 m²
Data Base da Avaliação	Setembro / 2021
Grau de Fundamentação da Avaliação	II
Grau de Precisão da Avaliação	III

2. PRELIMINARES

Na ação de Reconhecimento e Dissolução de Sociedade da Fato com Partilha de Bens.

Conforme nobre decisão proferida por esse MM. Juízo às fls. 185 dos Autos: “ Antes da alienação, contudo necessária a prévia avaliação do bem nomeio o perito Osmar Leandro”

3. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do valor de mercado de venda da unidade residencial tipo casa térrea, localizada na Rua Santana, nº 2.229 – Balneário Regina Maria – Mongaguá / SP.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

4. VISTORIA

Foi enviada mensagens eletrônicas ao patrono da Autora e várias diligências ao imóvel; que se encontrava fechado; não havendo ninguém que pudesse franqueá-lo para a vistoria interna.

Desta forma, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

" Quando não for possível, o acesso, ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter.

Por fim, traz o signatário todos os detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu correto valor, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, passando a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

4.1. Localização e Melhoramentos Públicos

Residência térrea localizada na Rua Santana nº 2.229 - Lote 22 Quadra 54, Balneário Regina Maria – Mongaguá/SP.

A rua Santana é dotada dos seguintes melhoramentos públicos convencionais: rede de água encanada, rede de energia elétrica domiciliar, iluminação pública, rede de esgoto sanitário, rede de telefonia fixa, pavimentação asfáltica com guias e sarjetas.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



Imagem 1: Vista da Rua Santana (defronte ao imóvel)



Imagem 2: Vista da Rua Santana (defronte ao imóvel)

4.2. Topografia

A topografia da região é essencialmente plana

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

4.3. Características do solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil; respeitando as posturas municipais para a região.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Terreno

Após a vistoria "in loco", segue descrição da área em questão, com frente para a **Rua Santana n° 2.229** e de acordo com o **físico existente**:

Área..... 145,00 m² (5,0m x 29,0m)
Topografia Plano
Formato Regular
Consistência Seca
Acessibilidade Direta

Nossos Comentários: Parâmetros observados durante a Perícia e que serão considerados para os cálculos avaliatórios.

5.1.1. DIREITOS POSSESSÓRIOS (fls. 62)

Que, ao autogerar o presente, são identificados em direito pertencendo ao presente outorgado, o terreno situado na cidade de Mongaguá, Estado de São Paulo, de propriedade de IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, com o lote nº 22, no loteamento denominado BALNEÁRIO REGINA MARIA, MEDINDO 5,00 METROS DE FRENTE PARA A RUA SANTANA, POR 29,00 METROS DO LADO DIREITO COM O LOTE 23, DO LADO ESQUERDO COM REMANESCENTE DO MESMO LOTE E NOS FUNDOS ONDE MEDE 5,00 METROS, COM QUEM DE DIREITO, PERFAZENDO A ÁREA DE 145,00 M².

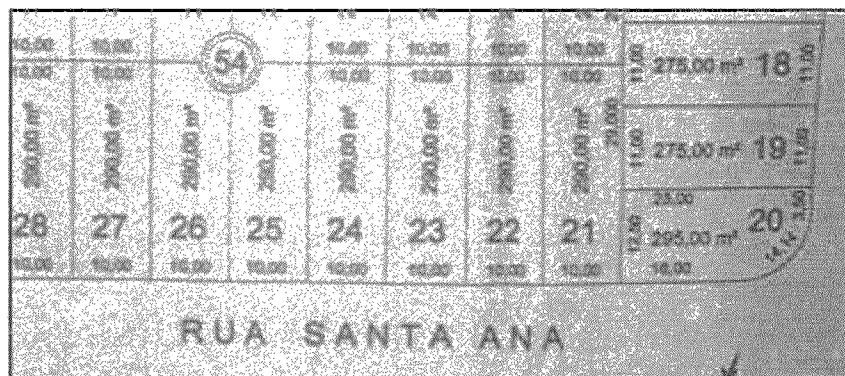
Nossos Comentários: Descrição do confrontante pelo lado direito difere da planta da quadra registrada pela Municipalidade de Mongaguá.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

5.1.2. Cadastro Municipal

Conforme cadastro municipal, o imóvel avaliando com nº 57.0054.022.00 localizado na Rua Santana, s/n – Balneário Regina Maria / Quadra 54 Lote 22 , possui:

Área Total = 290,00m² (10,0 x 29,0m / Lote 22 – em sua totalidade)



Nossos Comentários: Não consta o desmembramento do lote 22

5.2. Benfeitorias

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma casa residencial térrea, sendo a construção residencial considerada nesta avaliação e de acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda –2017”; benfeitoria classificada e descrita como: Construção tipo residência com padrão econômico

Construção com projeção para frente, arquitetura simples, acabamento interno básico, composto por um quarto, dois dormitórios, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes as áreas são cobertas com telhas de barro ou de concreto. A construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado. A construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado. A construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado.

Características da construção: construção simples, com acabamento interno básico, composto por um quarto, dois dormitórios, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes as áreas são cobertas com telhas de barro ou de concreto. A construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado.

Foram observados os seguintes itens:

Foram observados os seguintes itens: a) a construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado; b) a construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado; c) a construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado.

Foram observados os seguintes itens: a) a construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado; b) a construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado; c) a construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado.

Foram observados os seguintes itens: a) a construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado; b) a construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado; c) a construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado.

Foram observados os seguintes itens: a) a construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado; b) a construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado; c) a construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado.

Foram observados os seguintes itens: a) a construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado; b) a construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado; c) a construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado.

Foram observados os seguintes itens: a) a construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado; b) a construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado; c) a construção é feita com alvenaria de tijolos e a estrutura é feita com concreto armado.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

• Estado de Conservação: "Reparos simples", "item e" / idade estimada = 25 anos
(Quadro A do Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP)

• Área Construída: 85,33 m²

Nossos Comentários:

① Parâmetros observados durante a Perícia e que serão considerados para os cálculos avaliatórios.

② Casa residencial não regularizada junto à Municipalidade de Mongaguá.

6. ILUSTRAÇÕES



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

7. CRITÉRIOS E METODOLOGIA

7.1. Método Evolutivo

Conforme enuncia a NBR 14.653 – Avaliações de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização.

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, define que, “o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos”.

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que: “ O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor de Mercado do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VB = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (VB) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VB = CUB \times Pc \times Ac \times FOC$$

Onde:

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

IC = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em análise, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2017

Ac = Área construída da edificação em análise;

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em análise;

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Desta forma temos que, quando da utilização do Estudo Valores de Venda da Benfeitoria ou da Edificação, o Fator de Comercialização já está embutido no Vb (Valor da Venda das Edificações).

$$(V_T + C_B) \times FOC = V_T + V_B$$

7.2. Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o **método Comparativo**, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros.

Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

7.3. Tratamento por Fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

➤ **Fator Oferta:** é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

➤ **Fator Topografia:** É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Abaixo do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às exposições previstas em 10.6		

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

➤ Fator Consistência do Solo: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Seco		1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

➤ Fator Esquina ou Frentes Múltiplas: O coeficiente de valorização pela esquina ou frentes múltiplas deve ser aplicado sobre a área total do imóvel de esquina, em conformidade com o apelo imobiliário, a ambiência e o contexto local;

7.4. Método Ross-Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017”**.

Este estudo tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O estudo busca o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

O método Ross-Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$VB = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * Foc$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = Área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

8. AVALIAÇÃO

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Em pesquisa à região, foram obtidos dados de valores de venda (mercado) de terreno e casa residenciais com características físicas e construtivas análogas, em ofertas para a data da avaliação; setembro de 2021. A pesquisa totalizando 10 (dez) elementos comparativos (significativa) encontrando-se apresentada no Anexo desse Laudo.

8.1. Valor Unitário obtido

Após aplicação de todos os fatores com a modulação dos parâmetros das amostras, foi calculada a média saneada considerando elementos discrepantes aqueles que estiverem 30% acima ou abaixo da média.

Dessa forma a média aritmética saneada calculada no Anexo; para a região onde se encontra a unidade avalianda; referente ao mês de setembro de 2021, resultou em:

$$\text{Valor unitário básico} = Vu = R\$ 380,85 / m^2$$

8.2. Valor do Terreno (VT)

$$VT = Vum \times A \times Cf \times Cp \times Ft \times Fc \times Cec$$

Onde,

VT = valor do terreno avaliando;

Vum = valor unitário homogeneizado = R\$ 380,85 (setembro/2021);

A = área do terreno = 145,00 m²;

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Ft = fator de topografia = 1,00

Fc = fator de consistência do terreno = 1,00

Cec = coeficiente de esquina composto = 1,00

VT = (R\$ 380,85/m² x 145,00m² x 1,00 x 1,00 x 1,00)

VT = R\$ 55.223,25 (setembro/2021)

VT = R\$ 55.223,25
(Cinquenta e cinco mil duzentos e vinte e três reais
e vinte e cinco centavos)
Setembro/2021

8.3. Valor da Benfeitoria

Com futuro no conhecido e consagrado estudo "**VALORES DE EDIFICAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017**", sucintamente explanado no item "**CRITÉRIO E METODOLOGIA**", fora possível obter o valor da referida benfeitoria que vem a seguir apresentada.

Considerando-se que a benfeitoria considerada enquadra-se no referido "Estudo" no item "**casa padrão econômico – limite mínimo – reparos simples**" tem seu valor unitário calculado:

VU = 0,914 x H8N

onde

H8N = R\$ 1.733,66 m² (agosto/2021)

logo ,

VU = R\$ 1.584,57 / m²

FOC = 0,6952

VB = Área (m²) * VU * Foc

Onde:

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

VU = Valor unitário da construção

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

$$VB = 85,33 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.584,57 \times 0,6952 = \text{R\$ } 93.998,94$$

A benfeitoria vem classificada como "CASA PADRÃO ECONÔMICO", e, assim apresentamos seu valor conforme segue:

VB = R\$ 93.998,94
(Noventa e três mil novecentos e noventa e oito
reais e noventa e quatro centavos)
Setembro/2021

8.4. Valor Total do Imóvel

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria; calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel,

$$VI = VT + VB$$

$$VB = \text{R\$ } 55.223,25 + \text{R\$ } 93.998,94 = \text{R\$ } 149.222,19$$

Arredondando para transação comercial, teremos:

VB = R\$ 149.000,00
(Cento e quarenta e nove mil reais)
Setembro/2021

Obs. No valor acima não estão incluídos quaisquer impostos inerentes ao imóvel.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

8.5. Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

9. RESSALVAS

A elaboração do presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios e fundamentos:

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

- O imóvel foi avaliado considerando sua condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de outras naturezas.
- As condições físicas dos melhoramentos considerados neste Laudo são baseadas na inspeção visual do signatário. Cabe ressaltar que não é de responsabilidade deste profissional identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicas, financeiras e ou legais;
- As ilustrações apresentadas retratam tão somente a atual situação do local e colhidas no imóvel avaliando durante vistoria.
- O valor não contempla os bens móveis como mobiliário, equipamentos ou quaisquer outros bens móveis que possam existir no interior da unidade avaliada;
- Para a presente avaliação foram consideradas as dimensões constantes na documentação ofertada, de modo que as áreas estimadas por este signatário no momento da vistoria estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho a aferição das mesmas;
- Na presente avaliação, assume-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por **terceiros foram de boa fé e são confiáveis.**
- Para o caso em tela, após extensa e minuciosa pesquisa de mercado, a fim de se perceber a dinâmica das ofertas e demanda da região, foi possível encontrar amostras bastante assemelhadas aos avaliandos e, portanto, entendemos que os valores encontrados são bastante precisos; dentro do que estabelecem as normas IBAPE/SP, ABNT 14.653 e CAJUFA.
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros.

10. CONCLUSÃO

⇒ Conforme a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - 2011 valor de mercado é:

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas”.

⇒ O **valor para venda** no mercado do imóvel localizado à *Rua Santana, Nº 2.229 - Balneário Regina Maria – Mongaguá/SP*; calculado conforme o Método Comparativo Direto, já amplamente detalhado anteriormente é de:

Valor de mercado = R\$ 149.000,00
(Cento e quarenta e nove mil reais) / setembro de 2021

11. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Avaliatório contém 19 (dezenove) páginas; todas rubricadas; sendo esta última datada e assinada pelo Perito Judicial. Acompanham anexos

Era o que respeitosamente cumpria expor.

À alta consideração de V. Exa.

São Paulo, 27 de setembro de 2021

Eng. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial