

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Civil da Comarca de Lins S.P

Processo nº 0000821-42.2022.8.26-0322

Eduardo Jorge Lima, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região nº 048867-F, devidamente cadastrado no TJSP – Auxiliares da Justiça e no COFECI/CNAI sob nº 10242, na qualidade de Perito Judicial Oficial, nomeado por Vossa Excelência, vem respeitosamente nos autos do processo em epígrafe, apresentar laudo de avaliação solicitado, o qual requer sua juntada aos autos.

Requer a liberação da reserva efetuada pela Defensoria do Estado no valor de 44 UFESPs para pagamento de honorários, com depósito em conta já informada, ou seja, Banco do Brasil conta corrente 19.207-4 agência 6.600-1 em nome de Eduardo Jorge Lima, CPF 827.261.678-53.

Isto posto, agradeço a confiança depositada e continuo ao inteiro dispor deste Juízo, para elucidar qualquer ato realizado por este perito.

Termos em que
Pede deferimento.
Lins, 25 de Novembro de 2024.

Eduardo Jorge Lima
CNAI 10242

01. INTRODUÇÃO

Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação do Juízo da 2ª Vara Civil da Comarca de Lins, nos autos do processo 0000821-42.2022.8.26-0322, avaliar imóvel urbano, situado na Estrada Municipal, ligação entre a Estrada vicinal Martines Rodrigues e a Estrada estadual Rodovia Marechal Rondon – na cidade de Guaíçara S.P propriedade atual de Empreendimentos Imobiliários Eco Park Cantoni Ltda, inscrito no CNPJ sob o nº 27.651.307/0001-09, com sede informada na Rua Oswaldo Cruz 142, sala 03 , centro, Guaíçara S.P. Em todos os lote avaliados consta **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE**, Av.10/M protocolado em 03-09-2024 por ordem do Juízo de direito do 2º Ofício de Lins, oriundos dos autos de nº 0004448-54.2022.8.26.0322

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende a todos os requisitos da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

A avaliação tem como base os critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – Avaliação de Imóvel Urbano.

02. VISTORIA

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para fins de determinação de valor de mercado, para tanto foi realizada vistoria na data de 05-11-2024 as 10:00 efetuada no local dos lotes e compareceu a perícia a parte Fabio Henrique de Freitas portador do CPF 258.881.198-09 e RG nº 30.622.721 SSP-S.P, informamos ainda que este perito se dirigiu ao endereço informado como sendo a sede da empresa na Rua Oswaldo Cruz 142, centro de Guaíçara e neste endereço não havia nenhuma sede, fomos informados pela funcionaria que meses atras neste endereço chegou a funcionar uma imobiliária, porém, não se sabe o endereço atual.

03. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Durante a vistoria certificamos que os imóveis conferem com a Matrícula informadas ou seja : 49.540; 49541; 49542; 49543; 49625 – do CRI da 1ª Circunscrição de Cidade de Lins S.P (em anexo)

Matricula 49.540: Lote 13 da Quadra “X” mede de frente 11,00 em ambos os lados 22,00 e de fundo 11,00 , totalizando 242,00 metros quadrados.

Matricula 49.541: Lote 14 da Quadra “X” mede de frente 11,00 em ambos os lados 22,00 e de fundo 11,00, totalizando 242,00 metros quadrados.

Matricula 49.542: Lote 15 da Quadra “X” mede de frente 11,00 em ambos os lados 22,00 e de fundo 11,00, totalizando 242,00 metros quadrados.

Matricula 49.543: Lote 16 da Quadra “X” mede de frente 11,00 em ambos os lados 22,00 e de fundo 11,00, totalizando 242,00 metros quadrados.

Matricula 49.625: Lote 04 da Quadra “B” mede de frente 14,01 no lado direito mede 41,46 e do lado esquerdo mede 11,06 e nos fundos 14,00, totalizando 577,67 metros quadrados.

04. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Lote de terrenos planos, em loteamento aberto, com algumas ruas ainda sem asfalto com as ligações de água e esgoto já nos lote porem sem ligação da rede interna com as suas devidas captações ou seja sem água e esgoto ligados pelos órgãos responsáveis, sem iluminação ou rede elétrica aos lotes, com aparência de abandono, mato crescendo nos lotes, sem nenhuma construção residencial.

05. DESCRIÇÃO DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado em um bairro próximo a cidade, praticamente vizinho a outros bairros residenciais, o mercado de compra e venda em Guaíçara S., está caminhando a passos lentos com muitas ofertas e poucos negócios efetuados e a situação de paralização das obras do loteamento e a aparência de abandono prejudica em todos os aspectos a comercialização dos lotes para a avenida.

06. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a avaliação do imóvel o Perito buscou informações com outros imóveis na região, com as mesmas características.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

É o método em que o valor do imóvel é definido através de comparação de dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando.

07. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Dados históricos e econômicos do bairro e da cidade, informações com corretores e imobiliárias locais e anúncios de internet.

Fontes: Maria Carolina Rembado, creci 289.480; Edna Bitencourt, creci 137.222; Wilson Lima Emp. Imobiliários Ltda.; Consultoria Imoveis.

08. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO

A pesquisa que compôs a planilha indicou as seguintes amostras baixo onde foram consideradas somente a metragem das edificações

TABELA PARA MÉDIAS						
QTDD	METRAGEM	VALOR	MÉDIA	CONSULTAS		
1	300	R\$ 40.000,00	R\$ 133,33			
2	200	R\$ 30.000,00	R\$ 150,00			
3	250	R\$ 75.000,00	R\$ 300,00			
4	242	R\$ 65.000,00	R\$ 268,60			
5	242	R\$ 60.000,00	R\$ 247,93			

Sendo : $V.Hom.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$ (vide Planilha em anexo)

Média aritmética homogeneizada do valor = R\$ 219,97 o m².

Valor Arredondado = R\$ 220,00 o metro quadrado

A aplicação do valor do metro quadrado obtido, foi aplicado igualmente para todos os lotes avaliados independente de suas localizações dentro do loteamento, utilizando o valor médio obtido que serve para todo o loteamento

09. CONCLUSÃO

É do entender deste Corretor de Imóveis / Perito Avaliador que o Parecer sobre o Valor de Mercado importa nesta data nos valores abaixo:

VALORES MERCADOLOGICOS AVALIADOS

Matrícula 49.540: 242,00 metros quadrados x 220,00= **R\$ 53.240,00**

Matrícula 49.541: 242,00 metros quadrados x 220,00= **R\$ 53.240,00**

Matrícula 49.542: 242,00 metros quadrados x 220,00= **R\$ 53.240,00**

Matrícula 49.543: 242,00 metros quadrados x 220,00= **R\$ 53.240,00**

Matrícula 49.625: 577,67 metros quadrados x 220,00= **R\$ 127.087,40**

Lins , 25 de Novembro de 2024

Eduardo Jorge Lima - Perito

COFECI/CNAI: 10.242

LOTEAMENTOS GUAÍÇARA



Imagens ©2024 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2024 200 m









Eduardo Jorge Lima

Avalurb 6.0 - PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: LOTEAMENTO ECO PARK

Solicitante: 2ª VARA CIVIL DA COMARCA DE LINS

Lograd.: LOTEAMENTO ECO PARK

Nº:

Complemento:

Bairro:

Cidade: GUAÍÇARA

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	V.Hom.(R\$/m2)
1	40.000,00	300,00	133,33	1,00	133,33
2	30.000,00	200,00	150,00	1,00	150,00
3	75.000,00	250,00	300,00	1,00	300,00
4	65.000,00	242,00	268,60	1,00	268,60
5	60.000,00	242,00	247,93	1,00	247,93

F1:

Avalurb 6.0 - PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****3) PARÂMETROS DAS AMOSTRAS:**

Número de amostras (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	133,33
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	300,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.099,86
Amplitude total (R\$/m2):	166,67
Média aritmética (R\$/m2):	219,97

Onde:

- a) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$
- b) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado
- c) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS:

Testa os valores homogeneizados das amostras em relação ao valor médio, eliminando os dados discrepantes (outlier).

Adotado:

Fator de Ponderação em torno do Valor Médio = 50,00 %

Am	Vh (R\$/m2)	D (%)
1	133,33	39,39
2	150,00	31,81
3	300,00	36,38
4	268,60	22,10
5	247,93	12,71

Sendo:

Am = Amostra

Vh = Valor homogeneizado (R\$/m2)

D = Desvio em relação ao valor médio (%)

4.1) CONCLUSÃO:

Todas as Amostras são Válidas.

Avalurb 6.0 - PTAM - Parecer Técnico de Avaliação MercadológicaCOMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**5) CAMPO DE ARBITRIO:**

Conforme o Fator de Ponderação adotado, temos:

LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2) = 109,99

Estimativa de tendência central ou valor médio (R\$/m2) = 219,97

LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2) = 329,96

6) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas neste parecer técnico de avaliação mercadológica PTAM, conclui-se que o valor total do imóvel, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

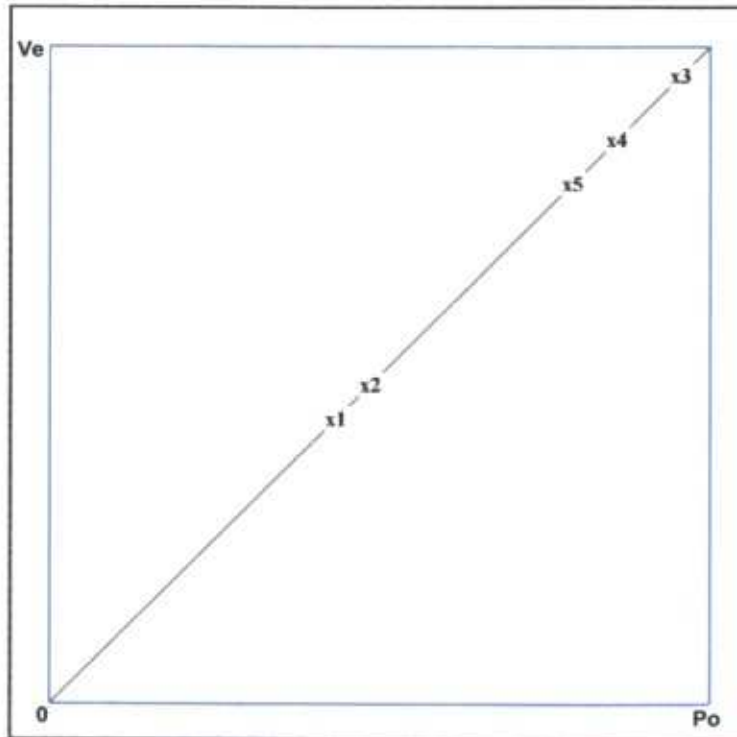
Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 242,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 220,00

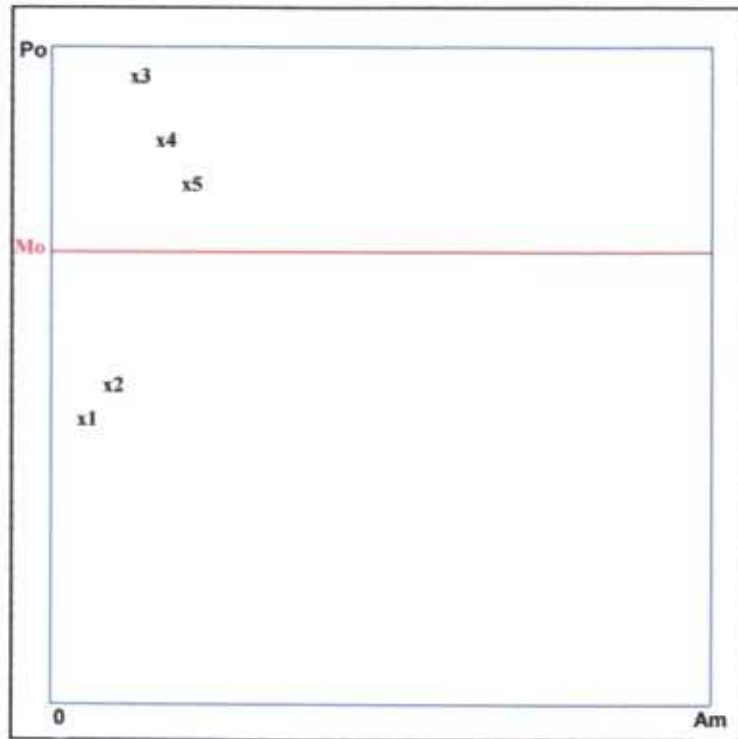
VALOR TOTAL (R\$) = 53.240,00

Cinquenta e três mil, duzentos e quarenta reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 6.0 - PTAM - Parecer Técnico de Avaliação MercadológicaMÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	133,33	133,33	1,00
2 -	150,00	150,00	1,00
3 -	300,00	300,00	1,00
4 -	268,60	268,60	1,00
5 -	247,93	247,93	1,00

Avalurb 6.0 - PTAM - Parecer Técnico de Avaliação MercadológicaCOMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 219,97

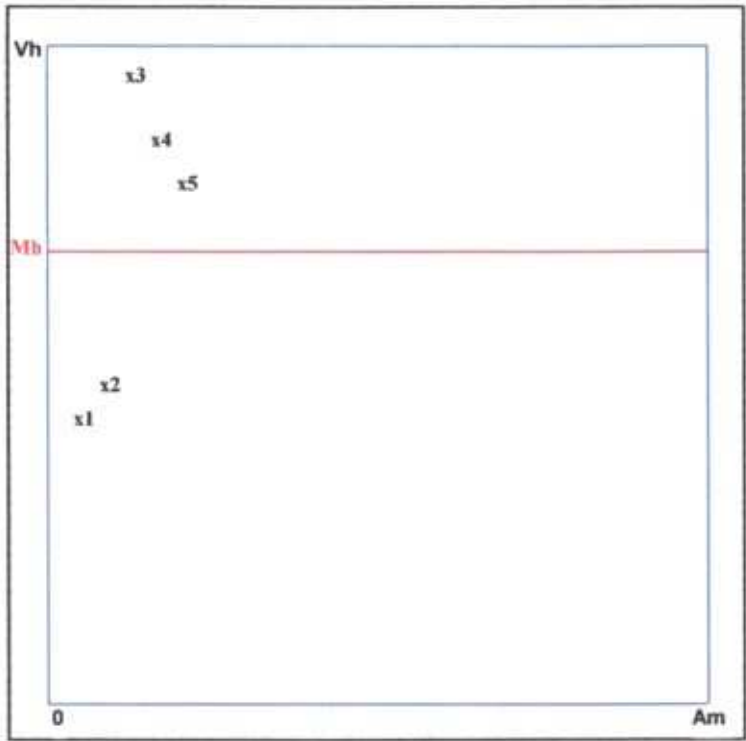
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	133,33	86,639	39,39
2 -	150,00	69,972	31,81
3 -	300,00	80,028	36,38
4 -	268,60	48,623	22,10
5 -	247,93	27,961	12,71

Avalurb 6.0 - PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 219,97

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	133,33	86,639	39,39
2 -	150,00	69,972	31,81
3 -	300,00	80,028	36,38
4 -	268,60	48,623	22,10
5 -	247,93	27,961	12,71

Data: 22/11/2024

EDUARDO JORGE LIMA
PERITO JUDICIAL