



## AVALIAÇÃO TÉCNICA IMOBILIÁRIA

### PERICIAL

#### *Dados do Solicitante:*

#### ***CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTE CARLOS***

***RUA: Adolfo Bozzi, nº 240 – Bela Vista – Osasco –***

***São Paulo/SP CEP: 06086-907***

#### *Objeto de Análise:*

Unidade 51 5º Andar.

484  
7

## ÍNDICE

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Objetivo da Perícia.....     | 03 |
| Método Utilizado.....        | 04 |
| Itens do Bem Periciado.....  | 06 |
| Conclusão da Avaliação ..... | 08 |
| Considerações Finais.....    | 08 |



485  
8

## Objetivo da Perícia

A perícia aqui realizada teve como finalidade atender às determinações e solicitações do condomínio "Edifício Monte Carlos" situado na Rua: Adolfo Bozzi, nº 240 – Bela Vista – Osasco - São Paulo/SP CEP: 06086-907 inscrito no CNPJ sob o nº 59.051.375/0001-23, pelo processo judicial de nº 0025391-33.2005.8.260405, com o objetivo final para obtenção do valor do bem em questão, da propriedade unidade nº 51 – 5º andar, do aludido empreendimento da Associação já descrito.

Nesse contexto inicial a perícia valeu-se da norma brasileira para avaliação de imóveis urbanos e da pesquisa de mercado de imóveis similares, bem como da vistoria in loco para a determinação de eventuais fatores aumento ou de diminuição do valor do imóvel em questão, além de consulta junto a prefeitura para determinação de características do imóvel que pudessem alterar seu valor, logrando-se êxito em seu resultado.

Esse material de Avaliação Imobiliária contém 09 (nove) laudas e objetiva-se para o uso interno da empresa solicitante, sendo vedado qualquer utilização diferentemente do que pelo solicitado pela parte contratante nesta prestação de serviços.

A exposição e/ou publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora deste laudo técnico em epígrafe, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade.

Para o uso deste trabalho de forma autorizada a reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades criminais e cíveis que poderão ser levadas em juízo para sua imposição diante de uma possível violação de direitos autorais.

Isto posto, temos que o trabalho aqui trata-se de um imóvel residencial, localizado na Rua: Adolfo Bozzi, nº 240 – Bela Vista – Osasco - São Paulo/SP CEP: 06086-907, De acordo com o que foi solicitado, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário.

476  
f

## Método Utilizado

Inicialmente, é preciso lembrar que a principal função da avaliação é obter uma estimativa técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre ele, sendo empregada dentro e fora do âmbito judicial em várias situações. Assim, diversos métodos estão disponíveis para se calcular esse valor; cada um desses métodos possui uma abordagem distinta, com suas peculiaridades e limitações.

Para se procurar o valor de mercado de um imóvel, a melhor alternativa é a comparação com os dados de transações de imóveis semelhantes, e efetuadas na mesma época. Por isso, a NBR 14.653-1 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT, 2001, p. 7) indica que seja adotado, sempre que possível, o método comparativo direto de dados de mercado.

Contudo, isso nem sempre é possível, principalmente quando se trata de imóveis singulares, dos quais dificilmente se encontram similares no mercado.

Por esse e outros motivos, a Norma Brasileira para Avaliação de Bens estabelece quatro espécies de métodos para se identificar o valor de um bem, seus frutos e direitos que podem ser adotados, tanto para a avaliação de imóveis urbanos quanto de imóveis rurais. São eles:

- método comparativo direto de dados de mercado;
- método da capitalização da renda;
- método involutivo;
- método evolutivo.

Adicionalmente, a norma estabelece dois métodos para identificar o custo de um bem, sendo estes também aplicáveis a imóveis urbanos e rurais:

- método comparativo direto de custo;
- método de quantificação do custo.

Além desses, a referida norma aponta métodos específicos para identificar indicadores de viabilidade da utilização de um empreendimento.

A escolha da metodologia deverá ser justificada e se limitar às hipóteses estabelecidas pela NBR 14.653, em todas as suas partes (ABNT, 2001, 2002, 2004a,

2004b). Excepcionalmente, em situações nas quais for comprovada a impossibilidade de utilização das metodologias previstas, a norma permite o uso de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

Certamente com o fito de proceder com o trabalho aqui contratado, houve a necessidade de realização da presente perícia no imóvel objeto da avaliação para a determinação de suas características, isto é, houve uma vistoria para localizar fatores que pudessem ser preponderantes para a sua conclusão final.

Nessa toada, temos que o método aqui utilizado foi o método comparativo direto, recomendado pela NBR 14653-1:2011, foi o escolhido para a determinação do valor do imóvel desta avaliação, ao qual este método afeiçoar-se no valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra tomada.

Diante desse contexto, temos que no caso em questão, este método se mostrou o mais favorável, pois acomoda melhores resultados autênticos e valores de mercado para o respectivo imóvel, fazendo uso do grau de fundamentação no nível II para a elaboração comparativa dos resultados aos quais foram possíveis se chegar.

Convém notar que foi realizada uma visita ao imóvel, datada de 09/07/2021 às 10 horas e 45 minutos, ao pé de ser realizada uma análise da região como um todo, observando-se características de tudo que foi possível verificar nesta visita, dentre eles a apresentação da portaria do condomínio, meios de segurança, apresentação dos imóveis que circundam toda a região, logicamente que comércio, espaços em geral foram todos avaliados.

É necessário informar que existe um processo que tramita na Cidade de Osasco, criando este cenário necessário de avaliação no uso e atribuições através desta aptidão técnica em identificar por uma média o valor do respectivo bem em questão.

Em consonância com o acatado, é importante seguirmos com exposição das características do imóvel onde ao final, serão apresentados o memorial de cálculo e o resultado da perícia.

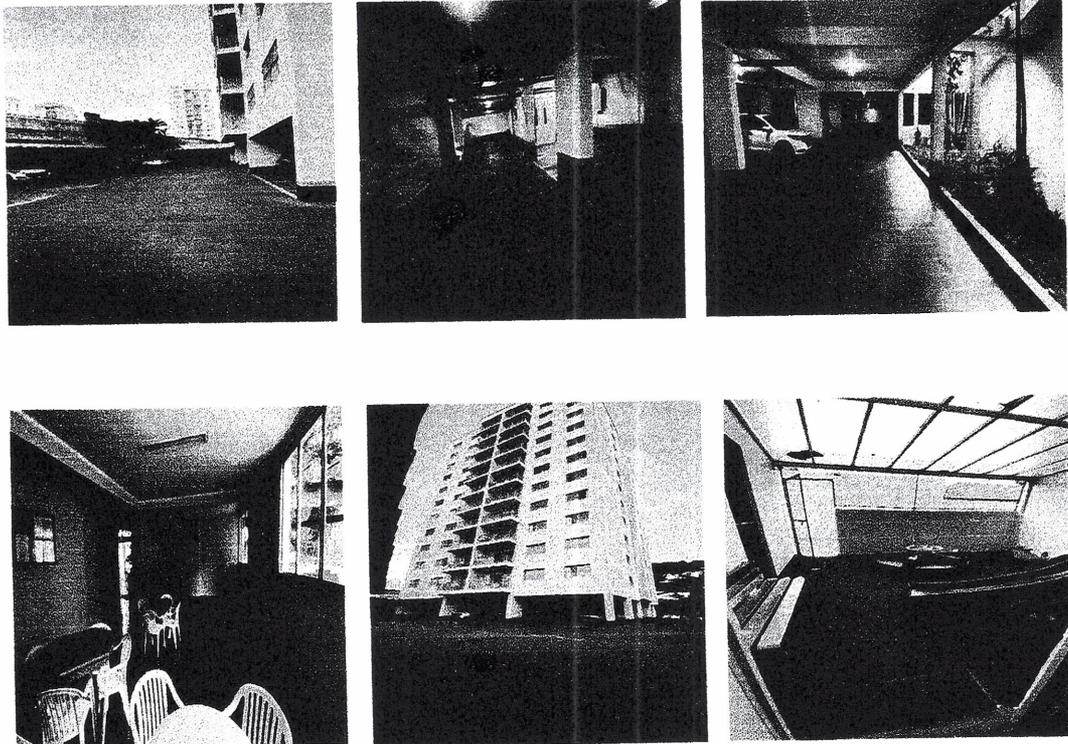
458  
P

## Itens do Bem Periciado

É de verificar que a perícia em si nada mais é do que uma unidade de apartamento, com área de 70m<sup>2</sup>, ao qual pela impossibilidade de acesso ao bem, foi utilizado o método comparativo, ao qual sabe-se que o imóvel possui todas as documentações tais como escritura matricula e o registro na sua Municipalidade, isto é, em Osasco, fazendo uso do Imposto Territorial Urbano, conforme a legislação de cada município estabelece.

Inadequado seria esquecer que os imóveis desta Associação, possuem em média entre 2 (dois) a 3 (tres) dormitórios, com a possibilidade de ser mobiliado ou não, sala de estar, cozinha, e possivelmente entre 1 (um) a 2 (dois) wc's, tendo também no condomínio geralmente área gourmet com churrasqueira, jardim e garagem para 1 (um) automóveis, aos quais foi possível efetuar sua visualização pela parte externa

Foto da área externa do Imóvel avaliado





490  
d

Foi possível verificar que é uma região predominantemente residencial com 93,83% endereços residenciais e está localizada no bairro de Vila Osasco na cidade de Osasco SP, distante dos centros comerciais, principalmente da capital, São Paulo, incluída no cinturão urbano de Osasco, a região é de ocupação normal, apresentando alguns acessos aos grandes centros, sendo por Rodovias ou transportes públicos.

Além disso a região é formada por construções mistas com grandes variações de padrões, embora localizada em um bairro comum, possui típicas variedade de condomínios residenciais, os comércios são padrões para essa região, padaria, açougue, mercado, escolas e restaurantes.

Diante do distanciamento da capital a valorização não segue uma amostra bem utilizável, os bens passam por variações diante desta localidade e as áreas construídas.

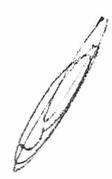
### **Conclusão da Avaliação Externa do Imóvel**

Cumpramos examinar nesse passo que diante dos dados expostos anteriormente neste laudo, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Osasco e região, o imóvel para venda fica em torno de **R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais)** ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, tendo por base todos os aspectos que foram possíveis de avaliar.

### **Considerações Finais da Avaliação**

Ao se analisar os métodos de avaliação existentes, verifica-se que a base para qualquer trabalho avaliatório é a informação, especificamente as informações sobre o mercado e nele obtidas. Isso é válido principalmente para os métodos baseados na comparação de preços, como o método comparativo direto de dados de mercado.

O objetivo deste estudo é orientar o avaliador sobre a escolha das informações de interesse, as fontes onde devem ser buscadas e a forma de coletá-las.



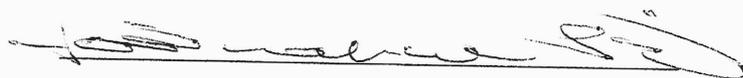
491  
8

Não existem normas rígidas para a realização de uma pesquisa, pois cada avaliação apresenta suas particularidades. As recomendações aqui apresentadas constituem um roteiro básico; não são regras absolutas.

Em princípio, o que se pretende com a coleta de dados em uma pesquisa imobiliária é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado, que contenha imóveis com características as mais semelhantes possíveis em relação ao bem que está sendo avaliado; para isso, devem ser usadas todas as evidências disponíveis. A amostra recolhida deve ser formada pelos preços praticados no mercado, e pelos aspectos físicos, locacionais e econômicos dos imóveis. Os dados coletados devem apresentar essas características para que possam ser considerados representativos do mercado imobiliário da região do bem avaliando – ou seja, do bem que está sendo avaliado.

Portanto, ao se colher uma amostra, o ideal seria que todos os dados existentes no mercado tivessem a mesma chance de serem selecionados: esse seria o caso de uma amostra coletada aleatoriamente; contudo, essa é uma situação difícil de ser atingida no mercado imobiliário. Por outro lado, para que as avaliações tenham fundamento, é importante que cada dado de mercado tenha uma probabilidade diferente de zero – pelo menos – de fazer parte da amostra; ou seja, mesmo que a probabilidade de ele ser coletado seja inferior à dos demais dados, deve haver alguma chance de que isso ocorra.

Mesmo assim, diante do que foi me requisitado, e com os métodos já apresentados, dentro das possibilidades que nos foram ofertadas, dou por encerrada esta avaliação, ao qual exaro a minha assinatura pela verdade do trabalho aqui realizado.



**JM IMÓVEIS LTDA - ME**

**CNPJ Nº 23.540.860/0001-13**

**João Machado da Silva Filho - CRECI/SP 97.71-F**