



ELIZEU FERREIRA

Perito avaliador e gestor de negócios imobiliários

LAUDO DE AVALIAÇÃO
BAIRRO ULISSES GUIMARÃES
VILA VELHA/ES

Janeiro/2022





ELIZEU FERREIRA

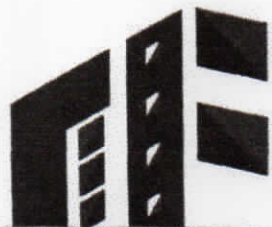
Perito avaliador e gestor de negócios imobiliários

fls. 462

SUMÁRIO

1.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	3
2.	IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	3
3.	IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL	3
4.	LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DOS IMÓVEIS	3
5.	IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS	4
6.	PERÍODO DE REFERÊNCIA	4
7.	AVALIAÇÃO	5
8.	CONCLUSÃO	8
9.	ENCERRAMENTO	9





ELIZEU FERREIRA

Perito avaliador e gestor de negócios imobiliários

fls. 463

1 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

HENRIQUE ROSA DE S. NETO, RG. 4.996-OAB-ES, CPF: 106.180.236-15

2 – IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Perito Avaliador Elizeu Ferreira de Souza, c.p.f. 252.261.857-15, residente na Rua Humberto Pereira, nº11-Apt. 1102, Praia de Itaparica, Vila Velha/ES, habilitado como Perito Avaliador Imobiliário COFECI/CRECI-ES – 6864-F/ CNAI-25030; contato (27) 98118-2250, e-mail: fsouza@creci.org.br.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

HENRIQUE ROSA DE S. NETO, RG. 4.996-OAB-ES, CPF: 106.180.236-15

4 – LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DOS IMÓVEIS

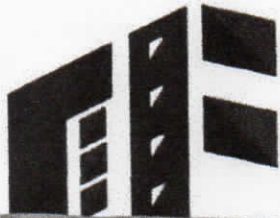
Rua Salvador Zaccaro, Lote 33, da Quadra IV e Lote 20 da Quadra IV;
Bairro Ulisses Guimarães – Vila Velha - ES.



www.elizeuempresendimentos.com.br fsouza@creci.org.br (27) 981182250

Sistema
COFECI / CRECI
CRECI-ES - 6864-F / CNAI - 25030





5 – IDENTIFICAÇÃO DOS IMOVEIS

Duas Casas construídas em blocos estrutural, coberto em laje e telha colonial, com dois quartos, WC, cozinha, varanda e sala, com área total de 42,96 m², edificadas sob o Lote 33, da Quadra IV medindo 200,00m², e Lote 20 da Quadra IV Medindo 200,37m². Com matrícula **81182 e 81169** no RGI da Primeira Zona de Vila Velha da Comarca da Capital.

6 – PERÍODO DE REFERÊNCIA

O presente Laudo Técnico foi feito com base no Levantamento realizado no mês de Janeiro/2022 *in loco* nos imóveis em estudo, e com base nos dados colhidos em campo e na documentação apresentada. Foi elaborado de acordo com as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.





07 - AVALIAÇÃO

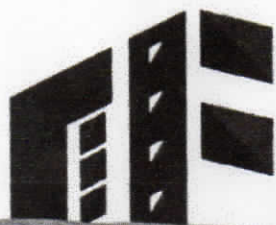
A avaliação é uma opinião profissional do valor de uma propriedade, expressa através de um Laudo Técnico, baseado em Normas Técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e demais Legislações vigentes.

O principal objetivo de utilizarmos as normas estabelecidas pela ABNT é a promoção e elaboração de técnicas estabelecidas para aplicação e uso no campo científico, técnico, industrial, comercial e residencial.

No entanto, as normas técnicas expedidas pela ABNT são facultativas, em regra, e somente se tornam obrigatórias em algumas hipóteses expressamente previstas em Lei. As normas técnicas expedidas pela ABNT não são compulsórias, são normas consensuais, tendo caráter voluntário, conforme definição dada pelo Termo de Referência do Sistema Brasileiro de Normatização, aprovado pelo art 1º da Resolução nº 6 de 02/12/2002 do CONMETRO (Conselho Nacional de Metrologia, Normatização e Qualidade técnica).

A utilização dessas normas é obrigatória ao se proceder a uma avaliação. O valor pode estar baseado no custo de reprodução do imóvel em estudo, no valor de mercado, no potencial existente ou numa combinação destes. Um Perito avaliador determina o valor de mercado pela comparação dos imóveis em estudo com outras que tenham sido vendidas recentemente. Em seguida, quando for o caso, adiciona-se valores por benefícios/ características que a área tem que as outras não tinham quando da comparação. Da mesma forma, subtrai valores quando em situação contrária a esta. A avaliação também incluirá informações sobre propriedades similares da região.





Analisamos os valores a partir de uma combinação de fatores tais como: disponibilidade de imóveis com estas características para venda, tamanho do imóvel, regularização documental, infraestrutura urbana do entorno do imóvel, oferta de Serviços Públicos tais como o Transporte coletivo, Escolas, Comércio, Rede Bancária, Locais de Lazer, Serviços de Saúde, de Segurança entre outros levando em consideração o local onde se encontra localizados os imóveis além de distância da sede municipal, entre outros.

7.1 – AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS EM ESTUDO

7.1.1 – Registro fotográfico

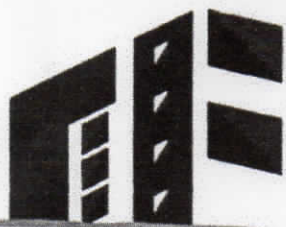


Fachadas residências

7.1.2 – Da metodologia aplicada:

Foi utilizado para efeito de determinar o valor do imóvel em estudo, o **método comparativo de dados do mercado**, que é aquele que definimos o valor arbitrado, através da comparação com dados colhidos em imóveis nas adjacências do imóvel, que estão disponíveis para negociação ou ainda aqueles imóveis recentemente negociados, semelhantes quanto as características intrínsecas e extrínsecas.





As características e atributos dos dados pesquisados que nos permitem formatar os valores para o imóvel em estudo, devem ser elaborados de acordo com os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2.

Para a aplicação desta metodologia, é condição fundamental que tenhamos um conjunto de dados que nos possibilite resultados estatisticamente confiáveis através de pesquisa com amostras do mercado imobiliário.

7.1.3 – Da pesquisa de mercado:

Para esta avaliação, pesquisamos dados de áreas adjacentes ao imóvel em estudo, em imobiliárias, placas de anúncios, internet e eventos de mercado relativos a áreas similares.

Foi feita uma análise dos dados das áreas pesquisadas para que tenhamos subsídios de comparação entre áreas similares, objetivando detectar particularidades que nos permitam chegarmos aos valores de mercado.

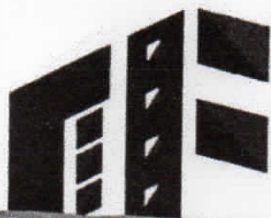
7.1.4 – Da determinação do valor de mercado do imóvel em estudo:

O modelo utilizado, foi o método comparativo, devidamente testado em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653 e demonstrado na tabela 01 abaixo.

TABELA 1:

Nº	ÁREA PESQUISADA	ÁREA M²	R\$	CONTATO	FONE (027)	R\$/M²
01	Bairro Santa Paula	71,00	219.000,00	Zap Imóveis	99652-0377	3.084,00
02	Bairro Santa Paula	61,00	206.000,00	Zap Imóveis	99652-0377	3.377,00
03	Bairro Santa Paula	57,00	200.000,00	Nova Aliança	3020-6500	3.508,00
3.50804	Bairro Ulisses Guimarães	46,00	125.000,00	Nova Aliança	3020-6500	2.717,00
05	Bairro Ulisses Guimarães	42,00	135.000,00	Vila Real	3061-3067	3.214,00
06	Bairro Ulisses Guimarães	42,37	135.000,00	Vila Real	3061-3067	3.186,00
MÉDIA PONDERADA						3.181,00





ELIZEU FERREIRA

Perito avaliador e gestor de negócios imobiliários

O valor de mercado arbitrado, pelo método comparativo, fica estabelecido, segundo desenvolvimento nos procedimentos avaliatórios, de acordo com as Normas Técnicas vigentes para os imóveis em estudo, e levando em consideração as particularidades dos imóveis.

08 - CONCLUSÃO

O valor de mercado arbitrado, pelo método comparativo, para cada imóvel é de **R\$ 136.655,76 (Cento e trinta e seis mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e setenta e seis centavos)**.

Matrícula	Lote	Área Construída	R\$/m²	R\$ Total
81182	33	42,96 m²	3.181,00	136.655,76
81169	20	42,96 m²	3.181,00	136.655,76

Reza a norma legal que a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do Perito Avaliador, como com o mercado e as informações que possam dele ser extraídas.

O processo de fundamentação que estabelecemos para este trabalho, tem por objetivo o empenho no trabalho avaliatório, não representando garantia de alcance dos valores a serem obtidos.





ELIZEU FERREIRA

Perito avaliador e gestor de negócios imobiliários

fls. 469

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO AUGUSTO MACHADO SCHUMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2022 às 10:49, sob o número WJMJ22401405160. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070724-13.2017.8.26.0100 e código M539aaxS.

09 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo que consta de 09 (nove) folhas, impressas apenas no anverso, sem rasuras ou emendas e todas rubricadas, sendo que nesta última datada e assinada com firma reconhecida em cartório, além do anexo (certidão de ônus) que faz parte deste Laudo Técnico.

Vila Velha/ES, 31 de Janeiro 2022.

ELIZEU FERREIRA DE SOUZA

Perito Avaliador Imobiliário

COFECI/CRECI-ES 6864-F - CNAI - 22030