

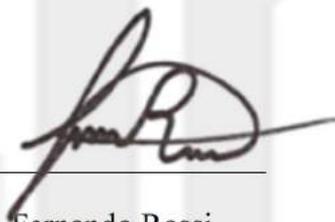
EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE MAUÁ – SP

**Processo n. 0019945-55.2007.8.26.0348**

**Fernando Rossi**, Engenheiro Civil, CREA-SP nº 5069924382, perito nomeado por V.Exa. no processo em referência, vem pelo presente instrumento, referente à **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, movida por **BRASTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** em face de **LILIANE BELLO FERRAZ BITTENCOURT**, apresentar o laudo pericial acerca da **AVALIAÇÃO DO IMÓVEIS** situados na Rua Brás Cubas, 981 e 1002, Vila Bocaina – Mauá - SP.

Termos em que  
Peço deferimento,

Mauá, 24 de fevereiro de 2022.



Fernando Rossi

CREA-SP: 5069924382

## Sumário

<b>1. Objetivo e finalidade do trabalho:</b> .....	3
<b>2. Metodologia Adotada:</b> .....	3
<b>2.1. Definição:</b> .....	3
<b>2.2. Características da Região:</b> .....	3
<b>3. Vistoria:</b> .....	4
<b>3.1. Da realização da vistoria:</b> .....	4
<b>3.2. Dos imóveis:</b> .....	5
<b>4. Patologias:</b> .....	22
<b>5. Cálculos:</b> .....	26
<b>5.1. Imóvel nº 981:</b> .....	26
<b>5.2. Imóvel nº 1001:</b> .....	29
<b>6. Diagnóstico do Mercado Atual:</b> .....	31
<b>7. Conclusão:</b> .....	32
<b>8. Encerramento:</b> .....	33

## 1. Objetivo e finalidade do trabalho:

O objetivo deste trabalho é estimar o valor de mercado do imóvel acima discriminado.

Para esta finalidade, foram adotadas as normas NBR 14.653-1 (Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), para a verificação do valor de venda, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, conforme as normas supracitadas, sendo a este perito permitido:

- a) Arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;
- b) Indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

## 2. Metodologia Adotada:

### 2.1. Definição:

Para a elaboração deste laudo, foi adotado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, o qual identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra conforme o citado na norma NBR 14.653-1 item 8.3.1.

### 2.2. Características da Região:

No caso em tela, verificou-se que os imóveis estão situados em uma Zona de Uso Diversificado (ZUD 1), região a qual é servida pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Guias, sarjetas; pavimentação; rede d’água; rede de coleta de esgoto; rede telefônica; rede de energia elétrica; iluminação pública; coleta de lixo; transporte coletivo; TV a cabo, entre outros.

O bairro em si é misto, ou seja, além de residencial, possui uma grande gama de comércio tais como: padaria, restaurantes diversos e etc, bem como indústrias.

### 3. Vistoria:

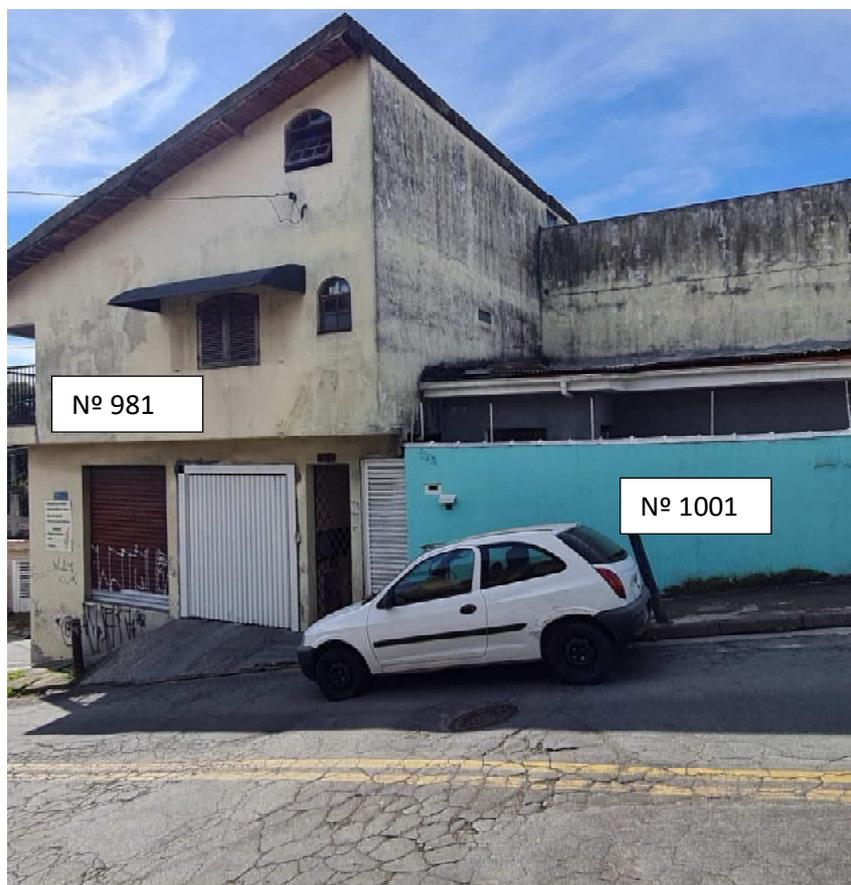
#### 3.1. Da realização da vistoria:

Conforme agendado por petição (fls. 813), foi agendada a perícia para o dia 15/02/2022 às 14:30h no imóvel objeto da lide.

Ao chegar ao local na data de hora marcada, fui atendido pela sra. Liliane Bittencourt a qual prestou o devido atendimento apresentando os dois imóveis objetos desta avaliação para vistoria.



Figura 1 -Localização dos imóveis - Fonte: Google Maps (acesso em 01.08.2021)



*Figura 2 - Fachada dos imóveis - Fonte: Própria (20.07.2021)*

### **3.2. Dos imóveis:**

Os imóveis objetos da avaliação foram construídos utilizando-se vigas e pilares de concreto armado, alvenaria de vedação e telhas de fibrocimento.



Figura 3 - Parte de trás dos imóveis - Fonte: Própria (20.07.2021)

### **3.2.1. Descritivo dos imóveis:**

Pelo que se pode apurar “in loco”, os dois imóveis possuem duas testadas, sendo uma de frente para a Rua Brás Cubas e outra de frente para a Rua Francisco Soares de Siqueira. Conforme o constatado a topografia dos imóveis é em declive para quem olha da rua Brás Cubas para o imóvel.

### **3.2.2. Imóvel nº 1001:**

De acordo com o apurado “in loco”, o imóvel de nº 1001, possui área construída de 129,75m<sup>2</sup> (conforme medição “in loco”) e área de terreno de 151,80m<sup>2</sup> (conforme estimativa realizada com as medidas obtidas no portal WEBGIS de Mauá-SP e Google Earth).

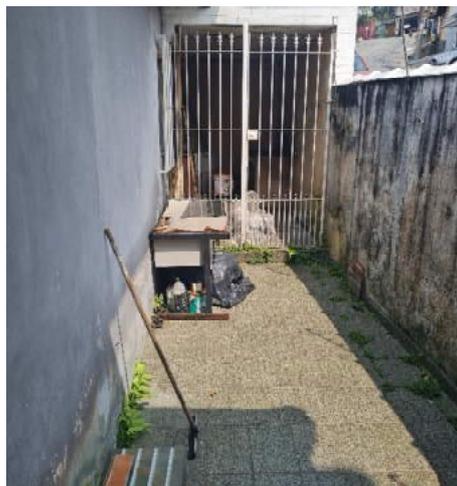


Figura 4 - Área externa e área coberta 01 do imóvel nº 1001 - Fonte: Própria (15.02.2022)

Cômodo: Área externa	
<b>Piso</b>	Revestimento cerâmico
<b>Teto</b>	Inexistente
<b>Paredes</b>	Pintura
<b>Porta</b>	Aço
<b>Janela</b>	Inexistente



Figura 5 - Circulação do 01 do imóvel nº 1001 - Fonte: Própria (15.02.2022)

Cômodo: Circulação 01	
<b>Piso</b>	Revestimento cerâmico
<b>Teto</b>	Pintura
<b>Paredes</b>	Pintura
<b>Porta</b>	Aço
<b>Janela</b>	Aço



Figura 6 - Sala do imóvel nº 1001 - Fonte: Própria (15.02.2022)

<b>Cômodo:</b>	<b>Sala</b>
<b>Piso</b>	Revestimento cerâmico
<b>Teto</b>	Pintura
<b>Paredes</b>	Pintura
<b>Porta</b>	Madeira
<b>Janela</b>	Alumínio



Figura 7 - Banheiro - Fonte: Própria (15.02.2022)

<b>Cômodo:</b>	<b>Banheiro</b>
<b>Piso</b>	Revestimento cerâmico
<b>Teto</b>	Pintura
<b>Paredes</b>	Revestimento Cerâmico
<b>Porta</b>	Madeira

<b>Janela</b>	Alumínio
<b>Vaso</b>	Porcelana
<b>Lavatório</b>	Porcelana
<b>Banheira</b>	Não
<b>Box</b>	Inexistente



Figura 8 - Quarto 01 do imóvel nº 1001 - Fonte: Própria (15.02.2022)

<b>Cômodo:</b>	<b>Quarto 01</b>
<b>Piso</b>	Revestimento cerâmico
<b>Teto</b>	Pintura
<b>Paredes</b>	Revestimento Cerâmico
<b>Porta</b>	Madeira
<b>Janela</b>	Alumínio



Figura 9 - Quarto 02 do imóvel nº 1001 - Fonte: Própria (15.02.2022)

Cômodo: Quarto 02	
<b>Piso</b>	Revestimento cerâmico
<b>Teto</b>	Pintura
<b>Paredes</b>	Pintura
<b>Porta</b>	Madeira
<b>Janela</b>	Madeira



Figura 10 - Circulação do 02 do imóvel nº 1001 - Fonte: Própria (15.02.2022)

Cômodo: Circulação 02	
<b>Piso</b>	Revestimento cerâmico
<b>Teto</b>	Pintura
<b>Paredes</b>	Pintura
<b>Porta</b>	Inexistente
<b>Janela</b>	Inexistente



Figura 11- Quarto 03 do imóvel nº 1001 - Fonte: Própria (15.02.2022)

<b>Cômodo:</b>	<b>Quarto 03</b>
<b>Piso</b>	Revestimento cerâmico
<b>Teto</b>	Pintura
<b>Paredes</b>	Pintura
<b>Porta</b>	Madeira
<b>Janela</b>	Madeira

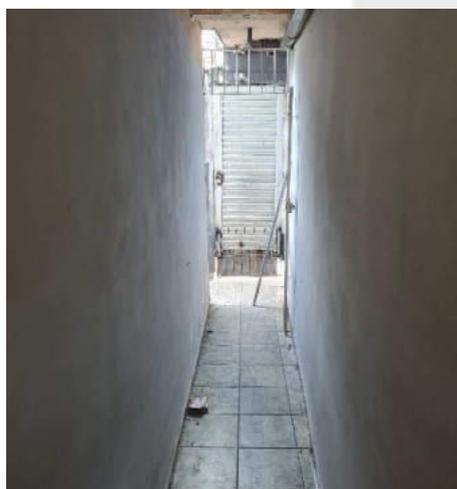


Figura 12 - Área coberta 02 do imóvel de nº 1001 - Fonte: Própria (15.02.2022)

<b>Cômodo:</b>	<b>Área coberta 02</b>
<b>Piso</b>	Revestimento cerâmico
<b>Teto</b>	Pintura
<b>Paredes</b>	Pintura
<b>Porta</b>	Aço
<b>Janela</b>	Inexistente



Figura 13 - Área descoberta do imóvel de nº 1001 - Fonte: Própria (15.02.2022)

<b>Cômodo:</b>	<b>Área descoberta</b>
<b>Piso</b>	Revestimento cerâmico
<b>Teto</b>	Inexistente
<b>Paredes</b>	Pintura
<b>Porta</b>	Inexistente
<b>Janela</b>	Inexistente



Figura 14 - Garagem do imóvel nº 1001 - Fonte: Própria (15.02.2022)

<b>Cômodo:</b>	<b>Garagem</b>
<b>Piso</b>	Ardósia
<b>Teto</b>	Laje aparente
<b>Paredes</b>	Pintura

Porta	Aço
Janela	Inexistente



Figura 15 - Planta do imóvel conforme medições "in loco" - Fonte: Própria

### 3.2.3. Imóvel 981:

De acordo com o apurado "in loco", o imóvel de nº 1001, possui área construída de 129,75m<sup>2</sup> (conforme medição "in loco") e área de terreno de 151,80m<sup>2</sup> (conforme estimativa realizada com as medidas obtidas no portal WEBGIS de Mauá-SP e Google Earth).



Figura 16 - Garagem do imóvel nº 981 - Fonte: Própria (15.02.2022)

<b>Cômodo:</b>	<b>Garagem</b>
<b>Piso</b>	Ardósia
<b>Teto</b>	Laje aparente
<b>Paredes</b>	Pintura
<b>Porta</b>	Aço
<b>Janela</b>	Alumínio



Figura 17 - Escada - Fonte: Própria (15.02.2022)

<b>Cômodo:</b>	<b>Escada</b>
<b>Piso</b>	Pedra
<b>Teto</b>	Pintura
<b>Paredes</b>	Pintura
<b>Porta</b>	Madeira
<b>Janela</b>	Inexistente



Figura 18 - Cozinha do imóvel 981 - Fonte: Própria (15.02.2022)

<b>Cômodo:</b>	<b>Cozinha</b>
<b>Piso</b>	Revestimento cerâmico
<b>Teto</b>	Pintura
<b>Paredes</b>	Revestimento Cerâmico
<b>Porta</b>	Madeira
<b>Janela</b>	Madeira
<b>Pia</b>	Granito



Figura 19 - Circulação do imóvel nº 981 - Fonte: Própria (15.02.2022)

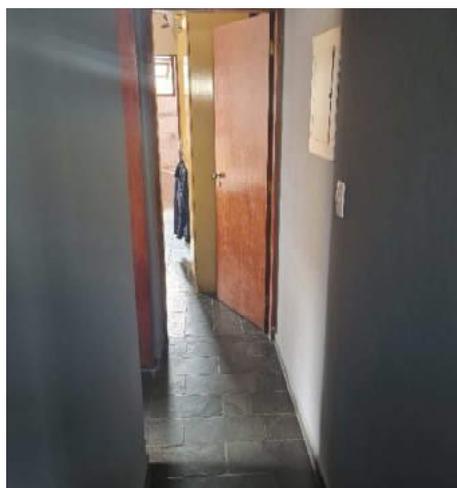


Figura 20- Circulação do imóvel nº 981 - Fonte: Própria (15.02.2022)

<b>Cômodo:</b>	<b>Circulação</b>
<b>Piso</b>	Ardósia
<b>Teto</b>	Pintura
<b>Paredes</b>	Pintura
<b>Porta</b>	Inexistente
<b>Janela</b>	Inexistente



Figura 21 - Sala de estar e jantar - Fonte: Própria (15.02.2022)

<b>Cômodo:</b>	<b>Sala</b>
<b>Piso</b>	Ardósia
<b>Teto</b>	Pintura
<b>Paredes</b>	Pintura
<b>Porta</b>	Inexistente
<b>Janela</b>	Madeira



Figura 22 - Banheiro do imóvel nº 981 - Fonte: Própria (15.02.2022)

<b>Cômodo:</b>	<b>Banheiro</b>
<b>Piso</b>	Revestimento cerâmico
<b>Teto</b>	Pintura
<b>Paredes</b>	Revestimento Cerâmico
<b>Porta</b>	Madeira
<b>Janela</b>	Madeira
<b>Vaso</b>	Porcelana
<b>Lavatório</b>	Porcelana
<b>Banheira</b>	Não
<b>Box</b>	Vidro



Figura 23 - Quarto 01 do imóvel nº 981 - Fonte: Própria (15.02.2022)

<b>Cômodo:</b>	<b>Quarto</b>
<b>Piso</b>	Ardósia
<b>Teto</b>	Pintura
<b>Paredes</b>	Pintura
<b>Porta</b>	Madeira
<b>Janela</b>	Madeira



Figura 24 - Suíte do imóvel nº 981 - Fonte: Própria (15.02.2022)

<b>Cômodo:</b>	<b>Suíte</b>
<b>Piso</b>	Ardósia
<b>Teto</b>	Pintura
<b>Paredes</b>	Pintura
<b>Porta</b>	Madeira
<b>Janela</b>	Madeira



Figura 25 - Banheiro da suíte do imóvel nº 981 - Fonte: Própria (15.02.2022)

<b>Cômodo:</b>	<b>Banheiro da Suíte</b>
<b>Piso</b>	Revestimento cerâmico
<b>Teto</b>	Pintura
<b>Paredes</b>	Revestimento Cerâmico
<b>Porta</b>	Madeira
<b>Janela</b>	Madeira
<b>Vaso</b>	Porcelana
<b>Lavatório</b>	Porcelana
<b>Banheira</b>	Sim
<b>Box</b>	Inexistente



Figura 26 - Varanda do imóvel nº 981 - Fonte: Própria (15.02.2022)

<b>Cômodo:</b>	<b>Varanda</b>
<b>Piso</b>	Ardósia
<b>Teto</b>	Pintura
<b>Paredes</b>	Pintura
<b>Porta</b>	Madeira
<b>Janela</b>	Inexistente
<b>Guarda-corpo</b>	Aço



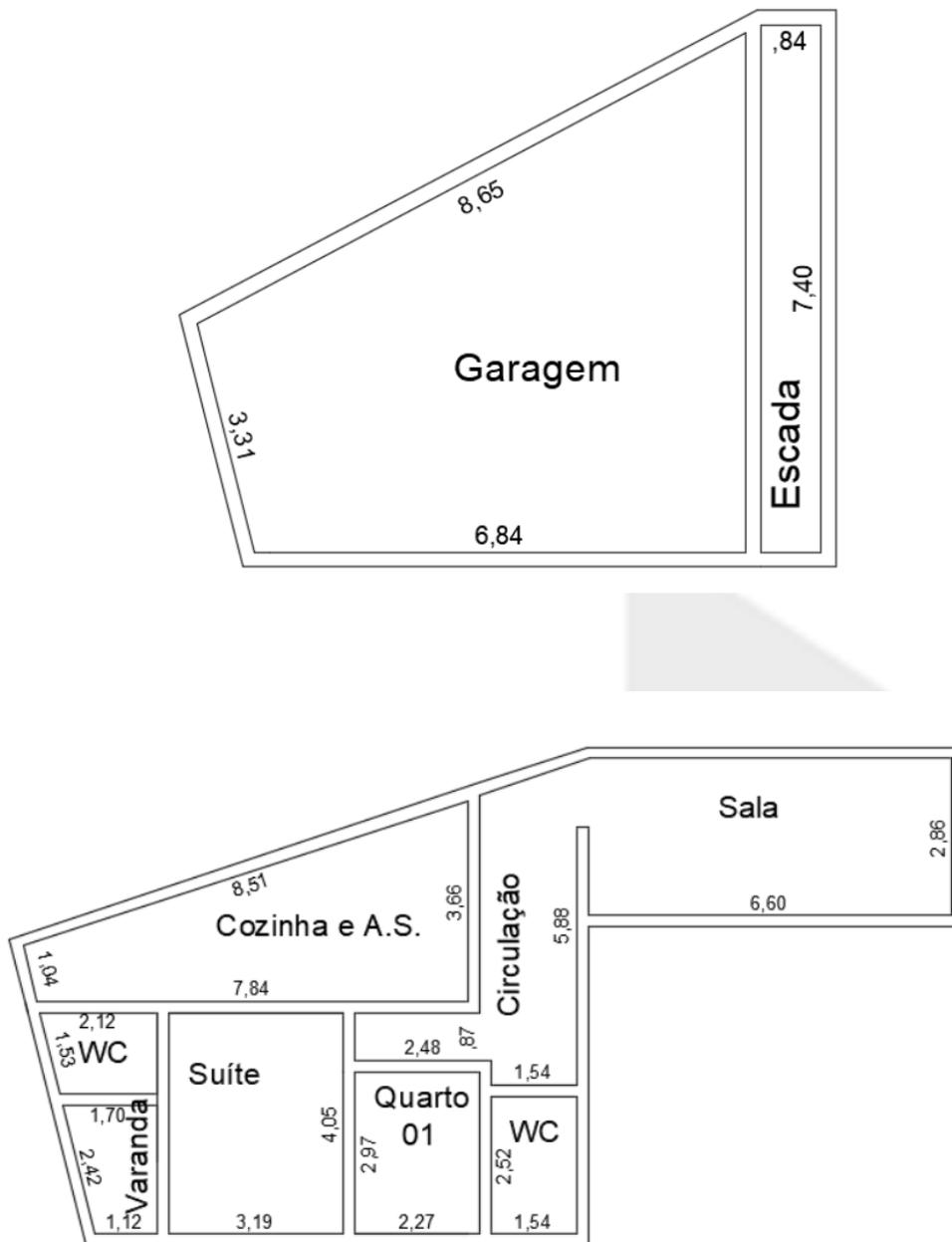
Figura 27 - Quarto 02 do imóvel nº 981 - Fonte: Própria (15.02.2022)

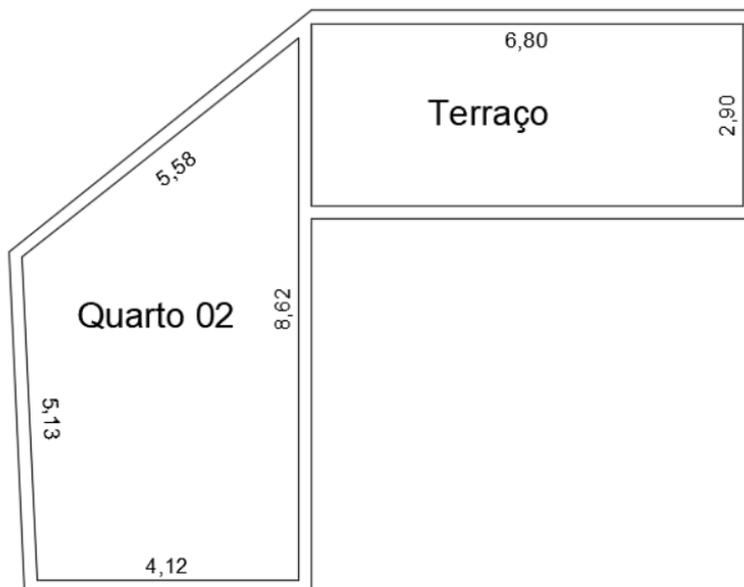
<b>Cômodo:</b>	<b>Quarto 02</b>
<b>Piso</b>	Ardósia
<b>Teto</b>	Telhado aparente
<b>Paredes</b>	Pintura
<b>Porta</b>	Aço
<b>Janela</b>	Madeira



Figura 28 - Terraço do imóvel nº 981 - Fonte: Própria (15.02.2022)

<b>Cômodo:</b>	<b>Terraço</b>
<b>Piso</b>	Pintura
<b>Teto</b>	Inexistente
<b>Paredes</b>	Pintura
<b>Porta</b>	Inexistente
<b>Janela</b>	Inexistente





#### 4. Patologias:

##### Imóvel 1001:

Dentre as patologias encontradas no imóvel de nº 1001, destacam-se fissuras (com possibilidade de serem estruturais), deslocamentos, sujidades, infiltrações e bolor nas alvenarias, conforme demonstrado abaixo:



Figura 29 - Indícios de infiltração - Fonte: Própria (15.02.2022)



Figura 30 - Fissura - Fonte: Própria (15.02.2022)



Figura 31 - Fissura e descolamentos - Fonte: Própria (15.02.2022)



Figura 32 - Fissuras - Fonte: Própria (15.02.2022)



Figura 33 - Fissuras e deslocamentos - Fonte: Própria (15.02.2022)



Figura 34 - Infiltrações e bolor - Fonte: Própria (15.02.2022)

Face ao exposto acima o imóvel foi classificado segundo critério de Ross-Heidecke (depreciação) como “entre reparos simples e importantes” (f)

#### Imóvel 981:

No que tange ao imóvel de nº 981 este não apresentou patologias significativas no seu interior, sendo apenas considerado as patologias em seu exterior, como fissuras e manchamentos na pintura, conforme demonstrado abaixo:



Figura 35 - Fissuras e deslocamentos na alvenaria - Fonte: Própria (15.02.2022)

Com isso, classificou-se o seu estado de conservação como “entre novo e regular” (b), segundo critério de Ross-Heidecke (depreciação).

## 5. Cálculos:

### 5.1. Imóvel nº 981:



GeoAvaliarPro®

#### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : R. Brás Cubas, 981

DATA : 24/02/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

#### FATORES

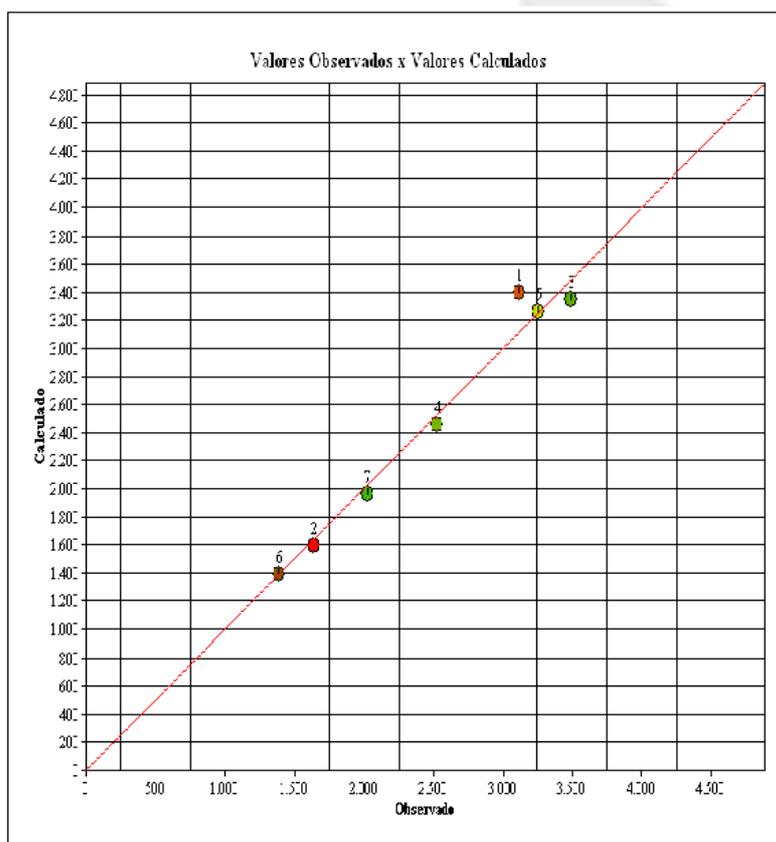
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	100,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 10 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	casa médio (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 1,03



GeoAvaliarPro®

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 R. Brás Cubas ,428	3.120,88	3.400,28	1,0895
<input checked="" type="checkbox"/>	2 R. Brás Cubas ,680	1.638,77	1.591,42	0,9711
<input checked="" type="checkbox"/>	3 R. Brás Cubas ,715	3.489,78	3.353,32	0,9609
<input checked="" type="checkbox"/>	4 R. Brás Cubas ,1000	2.528,09	2.455,04	0,9711
<input checked="" type="checkbox"/>	5 R. Brás Cubas ,1032	3.252,67	3.263,86	1,0034
<input checked="" type="checkbox"/>	6 R. Brás Cubas ,1166	1.388,41	1.393,19	1,0034
<input checked="" type="checkbox"/>	7 R. Brás Cubas ,1642	2.023,71	1.965,23	0,9711





Cor Avaliar Pro

### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Construção Local: R. Baby Cubos 981 - MADA - SP Data: 24/02/2022

Cliente: Processo 0019945-55.2007.8.26.0348

Área terreno m²: 72,87

Edificação m²: 308,18

Modalidade: Venda

Distribuição espacial

Este relatório foi gerado automaticamente pelo sistema de Avaliação Pro. Última atualização: 2022/02/24

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitária: 2.488,76

Desvio Padrão: 830,28

- 30%: 1.744,33

+ 30%: 3.239,29

Coefficiente de Variação: 33,3300

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitária: 2.488,70

Desvio Padrão: 842,15

- 30%: 1.742,23

+ 30%: 3.235,58

Coefficiente de Variação: 34,6400

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	P
1. Cotas do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis avaliadas <input type="checkbox"/>	Completa até que fatores sejam tratados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática <input type="checkbox"/>	1
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	8 <input type="checkbox"/>	4 <input checked="" type="checkbox"/>	3
3. Identificação dos dados de mercado	Representação de todos os fatores de mercado dos dados avaliados <input type="checkbox"/>	Representação de todos os fatores de mercado dos dados avaliados <input checked="" type="checkbox"/>	Representação de todos os fatores de mercado dos dados avaliados <input type="checkbox"/>	3
4. Intervalo de ajuste de cada fator e (p/ a cor) de robres	0,80 a 1,20 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,00 % <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.488,70

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.488,70000

VALOR TOTAL (R\$): 513.333,42

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.019,64

INTERVALO MÍNIMO: 2.019,66

INTERVALO MÁXIMO: 2.958,14

INTERVALO MÁXIMO: 2.958,14

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

## 5.2. Imóvel nº 1001:



### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : R. Brás Cubas, 1001

DATA : 24/02/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

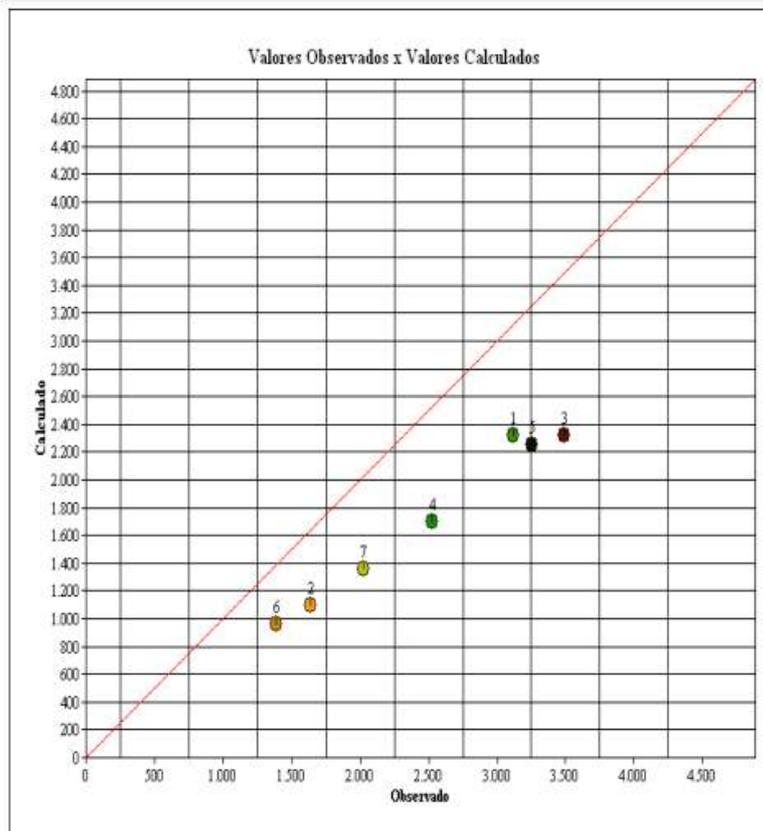
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	100,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30
<input type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input type="checkbox"/> Vagas	casa econômico
	Vagas 3
	Acréscimo 0





### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo:** Construção **Local:** R. Brás Cubas 1001 - MAUA - SP **Data:** 24/03/2022  
**Cliente:** Processo 0019945-55.2007.8.26.0348  
**Área Terreno m²:** 151,80 **Edificação m²:** 129,75 **Modalidade:** Venda

#### Distribuição espacial

Para mais informações, consulte o site [www.unidesk.com.br](http://www.unidesk.com.br) ou o aplicativo Unidesk para Android e iOS. Para maiores informações, consulte o telefone: (11) 2222-0000

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitária: 2.491,76  
 Desvio Padrão: 830,28  
 - 30%: 1.744,23  
 + 30%: 3.239,29

Coefficiente de Variação: 33,3200

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitária: 1.715,27  
 Desvio Padrão: 590,93  
 - 30%: 1.200,69  
 + 30%: 2.229,86

Coefficiente de Variação: 34,4800

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		B
	Completado quanto a todas as variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completado qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/>	
1. Carac. do imóvel avaliado	Completado quanto a todas as variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completado qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/>	2
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informe ref a todos os casos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informe ref a todos os casos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informe ref a todos os casos dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4. Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,20	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 3,00 "a"	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.715,27

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.715,27000

VALOR TOTAL (R\$): 222.556,28

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.200,63

INTERVALO MÍNIMO: 1.200,64

INTERVALO MÁXIMO: 2.036,89

INTERVALO MÁXIMO: 2.036,90

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

## **6. Diagnóstico do Mercado Atual:**

O mercado imobiliário começou a apresentar indícios de recuperação a partir do ano de 2019 o que fez com que os especialistas ficassem otimistas e fazerem boas projeções para o ano de 2020. Uns dos fatores que estavam animando o mercado imobiliário era uma melhora do nível de confiança dos consumidores, uma sutil melhora no nível de renda e pela queda da taxa básica de juros, que fez com que os juros dos financiamentos caírem para os menores níveis da história.

Porém surgiu atualmente a crise mundial imposta pelo coronavírus que mudou todo esse panorama positivo o que levou a uma mudança da projeção do PIB da construção civil de crescimento de 2,9% para queda de 3,9%.

Para mitigar os impactos da crise a Caixa Econômica Federal anunciou uma linha de crédito de R\$ 43 bilhões tanto para pessoas físicas quanto jurídicas.

Segundo especialistas após este cenário de pandemia as pessoas estarão mais receosas em fazer um financiamento de longo prazo. Isso fez com que as construtoras reduzissem a perceptiva de novos lançamentos em 30% a 35% em 2020.

Uma possível retomada está baseada nos lançamentos que ficarão concentrados no Minha Casa Minha Vida e nos apartamentos compactos (menos de 40 m<sup>2</sup>), que por sua vez são segmentos que atraem pessoas com maior necessidade de moradia e investidores.

Mesmo com todas estas perspectivas ruins, o mercado demonstrou melhora nos últimos meses sendo que em maio as vendas foram 50% abaixo do mesmo mês do ano passado, já em junho as vendas foram 20% menores na mesma base de comparação.

Com isso, há projeções de que os incorporadores estarão dispostos para voltar a lançar novos empreendimentos de forma gradual.

## 7. Conclusão:

Após análise do valor do imóvel e utilizando o arredondamento citado no item “1. a)” deste laudo, bem como o campo de arbítrio conforme descrito no item 8.2.1.5 da NBR 14653-2, foi determinado o valor dos imóveis em:

**R\$ 512.000,00 (Quinhentos e doze mil reais) – Data base: fevereiro de 2022 – Para o imóvel nº 981;**

**R\$ 223.000,00 (Duzentos e vinte e três mil reais) – Data base: fevereiro de 2022 – Para o imóvel nº 1001 e;**

**R\$735.000,00 (Setecentos e trinta e cinco mil reais) – Data base: fevereiro de 2022– Para os imóveis nº 981 e 1001.**

## 8. Encerramento:

Encerra-se o presente trabalho pericial com 33 (trinta e três) laudas além dos anexos, totalizando 40 (quarenta) laudas (laudo completo), sendo todas estas assinadas digitalmente por este perito.

Salienta-se, também, que o presente laudo contém os seguintes anexos:

Anexo I - Mapa 2 – Zoneamento – Município de Mauá.

Anexo II – Amostras.

Anexo III – Certidão de valor venal.

Anexo IV – Relatório fotográfico da região.

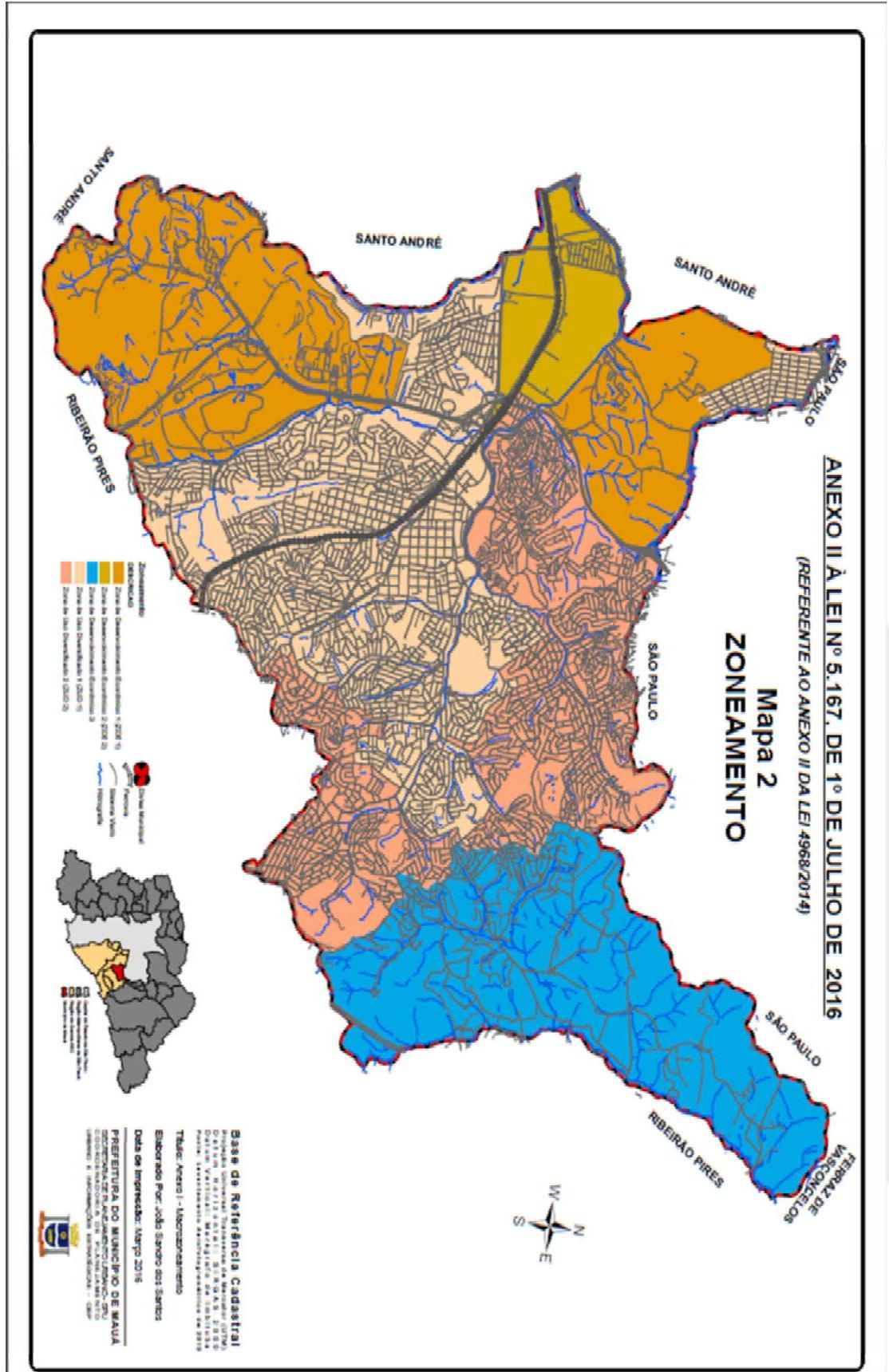
Mauá, 24 de fevereiro de 2022.



FERNANDO ROSSI

CREA-SP: 5069924382

**Anexo I – Mapa 2 – Zoneamento – Município de Mauá.**



**Anexo II - Amostras:**

**Amostra 01 – Fonte: ZAP imóveis: (acesso em 24/02/2022)**



Imagem de uma fachada de apartamento em um prédio de cor verde. O anúncio mostra o preço de R\$ 550.000, IPTU de R\$ 1.500, localização em Vila Bocaina, M..., e uma área de 195 m². Botões de 'Ligar' e 'Mensagem' estão presentes.

**Amostra 02 – Fonte: ZAP imóveis: (acesso em 24/02/2022)**



Imagem de uma fachada de apartamento em um prédio de cor amarela. O anúncio mostra o preço de R\$ 700.000, botões de 'Ligar' e 'Mensagem'.

**Amostra 03 – Fonte: ZAP imóveis: (acesso em 24/02/2022)**

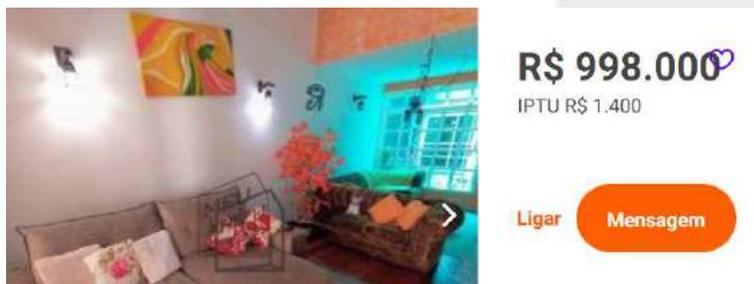


Imagem do interior de um apartamento com sofá e decoração. O anúncio mostra o preço de R\$ 998.000, IPTU de R\$ 1.400, botões de 'Ligar' e 'Mensagem'.

**Amostra 04 – Fonte: ZAP imóveis: (acesso em 24/02/2022)**

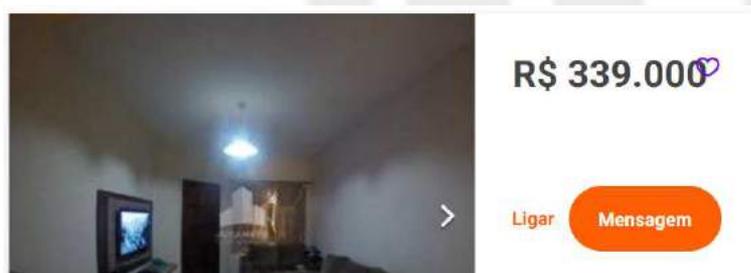


Imagem do interior de um apartamento com TV e iluminação. O anúncio mostra o preço de R\$ 339.000, botões de 'Ligar' e 'Mensagem'.

**Amostra 05 – Fonte: ZAP imóveis: (acesso em 24/02/2022)**



**Amostra 06 – Fonte: ZAP imóveis: (acesso em 24/02/2022)**



**Amostra 07 – Fonte: ZAP imóveis: (acesso em 24/02/2022)**



**Anexo III – Certidão de valor venal do imóvel:**

	<b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ</b> <b>SECRETARIA DE FINANÇAS - SF</b> <b>GERÊNCIA DE GESTÃO TRIBUTÁRIA</b>
<b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b>	
Inscrição: 07.088.001 Exercício: 2021 Nome: LILIANE BELLO FERRAZ BITTENCOURT Valor Venal Terreno: 60.754,95 Valor Venal Predial: 394.012,56 Valor Venal Total: 454.767,51	
Certifico, que dos assentamentos existentes nesta divisão, consta o imóvel acima especificado, localizado a:	
Endereço: BRAS CUBAS, 981 Bairro: BOCAINA, SÍTIO CEP: 09310730 Estado: SP	
Loteamento: VL INDEPENDENCIA Com área de terreno de 204.05 m <sup>2</sup> e área total construída de 512.45 m <sup>2</sup> totalizando um valor venal de: Quatrocentos e Cinquenta e Quatro Mil, Setecentos e Sessenta e Sete Reais e Cinquenta e Um Centavos	
Código de Validação: MLXW.30FI.XNGI.RAXA	
DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO	
OBS.: Esta certidão está dispensada da assinatura da autoridade competente por ter sido emitida pelo Sistema de Processamento de Dados.	
A utilização desta certidão para os fins previstos em Lei está condicionada à verificação de autenticidade no site da Prefeitura do Município de Mauá: <a href="http://www.maua.sp.gov.br">www.maua.sp.gov.br</a>	

**Anexo IV – Relatório fotográfico da região.**



*Figura 36 - Mercado e loja de roupas - Fonte: Própria (20.07.2021)*



*Figura 37 - Vidraçaria - Fonte: Própria (20.07.2021)*



Figura 38 - Clube Independente F.C. - Fonte: Própria (20.07.2021)



Figura 39 - Estética automotiva - Fonte: Própria (20.07.2021)



*Figura 40 - Lavanderia - Fonte: Própria (20.07.2021)*

Sem mais, permaneço à disposição para eventuais esclarecimentos.

Termos em que,  
Peço deferimento.

Mauá, 24 de fevereiro de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
FERNANDO ROSSI

CREA-SP: 5069924382