

2025

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Anderson Santos  
Perito Judicial

# Laudo de Avaliação de Imóvel

## I. Solicitante

Excelentíssimo Sr. Doutor Marcus Vinicius Bacchiega.

## II. Finalidade

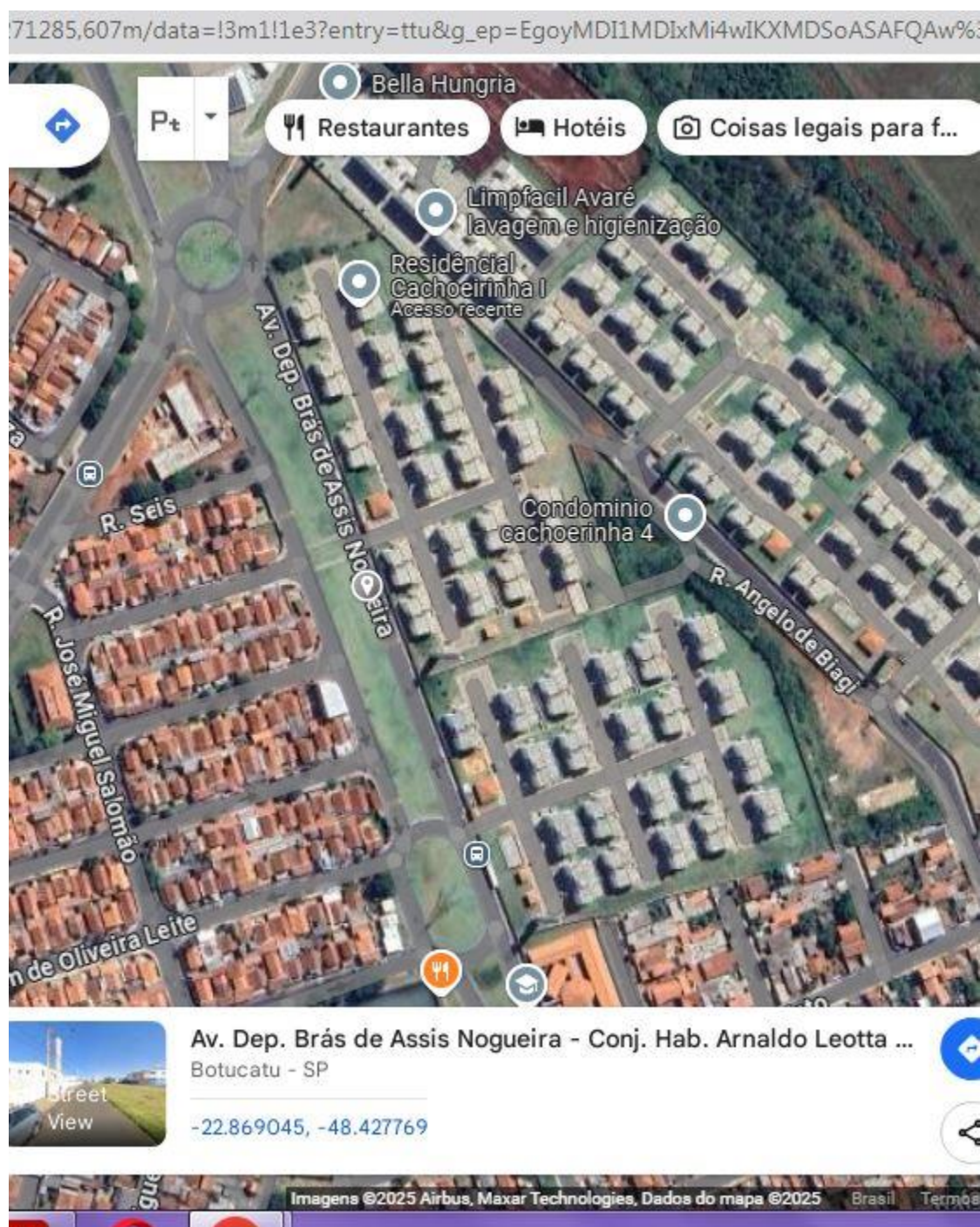
O presente laudo tem como objetivo determinar a avaliação para preço de venda do imóvel.

## III. Imóvel vistoriado

**Imóvel , Residencial localizado na Av. Deputado Federal Braz de Assis Nogueira, Nº 1021, CEP 18.603-970, Cachoeirinha, Botucatu/SP. Apartamento nº 03, Bloco 11, matriculado pelo nº 56.283 no CRI dessa Comarca.**







Coordenadas: [-22.869045, -48.427769](#)

#### IV. Critério de elaboração

Essa avaliação cumpre às diretrizes e critérios estabelecidos pela NBR 14.653-1/11 e 14.653-2/11 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O critério geral empregado foi o de avaliar o valor de Venda. Todas as análises são baseadas em informações atuais. O método mais eficaz para determinação do valor do de venda do imóvel, será o **COMPARATIVO**, levando em consideração outros critérios importantes para avaliação do bem, precificando o mesmo, para que possamos fazer algumas junções e chegarmos no valor do bem que esta sendo periciado.

#### V. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- O Perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.
- As questões ambientais não são matéria deste estudo.
- Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros são verdadeiras e foram prestadas de boa-fé. Reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro em alguma informação

cedida por terceiros.

## VI. Documentação

A vistoria foi realizada no dia 14 de fevereiro de 2025, onde foram levantados os seguintes itens:

Área Construída 39m<sup>2</sup>

## VII. Estudo local

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agrônômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

Considerado uma capital subregional de alta influência na região, o município de Botucatu é polo da região de Botucatu, São Paulo. Dentro de sua área de influência, a cidade atrai maior parte dos visitantes pelos serviços de saúde avançada.

Botucatu é o 1º município mais populoso da pequena região de Botucatu, com 148,1 mil habitantes. O PIB da cidade é de cerca de R\$ 5,1 bilhões de, sendo que 58,3% do valor adicionado advém dos serviços, na sequência aparecem as participações da indústria (27,5%), da administração pública (10,3%) e da agropecuária (3,8%).

Com esta estrutura, o PIB per capita de Botucatu é de R\$ 35,1 mil, valor inferior à média do estado (R\$ 51,1 mil) e da grande região de Bauru (R\$ 36,2 mil), mas superior à média dos municípios da pequena região de Botucatu (R\$ 29,3 mil).

**VIII. Riscos de alagamento**

Devido à urbanização da cidade, as superfícies absorventes em alguns pontos são inexistentes. A região onde o imóvel está situado possui risco baixo de enchentes ou alagamentos, devido ao histórico na região.

**IX. Imóvel**

Descrito acima.

**O IMÓVEL, FRUTO DA AVALIAÇÃO POSSUI 39 m²**  
**a/c (Área Construída)**

**X. Topografia**

O imóvel apresenta uma topografia PLANA.

**XI. Diagnóstico de mercado no local onde está localizado o imóvel.**

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Desempenho do mercado | Instável |
| Absorção pelo mercado | baixo    |
| Volume de ofertas     | alto     |
| Nível de demanda      | baixa    |
| Liquidez do imóvel    | baixo    |



Porque baixa liquidez?

Por se tratar de um imóvel com documentação não regularizada, dificulta um pouco o interesse de possíveis compradores. Mas não é um produto que não vende, é possível a comercialização sim. Ponto de tráfico de drogas, causa grande desinteresse e insegurança aos moradores/interessados mais tradicionais.

Análise SWOT

| FORÇAS (Strenghts)             | FRAQUEZAS (Weaknesses)                                                                          |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Mercado próximo              | - reforma<br><br>- necessidade de acabamento<br><br>- ponto de drogas e homens que causam medo. |
| OPORTUNIDADES (Opportunities)  | AMEAÇAS (Threats)                                                                               |
| - Quando melhorar a segurança. | - privacidade/segurança                                                                         |

**xii. Indicação do método e procedimento utilizado**

O método utilizado para a definição do valor de venda do imóvel foi o Método Comparativo, esse método sem sombra de dúvidas é o mais indicado e acertivo para este negócio, vamos trazer um valor justo acertivo e definitivo para a conclusão desta lide. este método abrange as seguintes etapas:

#### **a. Pesquisa**

A pesquisa é feita através da caracterização e delimitação do mercado em análise para o levantamento de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando.

#### **b. Levantamento de dados de mercado**

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

#### **c. Tratamento científico**

O tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica leva à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

#### **d. Identificação dos fatores utilizados**

Área de terreno – Este fator corrige as diferenças entre as áreas dos terrenos utilizados, levando em consideração suas dimensões.

Topografia – Este fator diferencia cada um dos elementos conforme sua topografia. Os imóveis que possuem melhor topografia tendem a ser mais valorizados.

Local – Esta variável classifica cada um dos elementos conforme sua localização. Os imóveis bem localizados tendem a ser mais valorizados.

Frentes – Em se tratando de imóveis voltados para finalidade comercial, a quantidade de frentes do terreno tem influência direto no valor do imóvel, uma vez que quanto mais frentes, o imóvel tem melhor visibilidade e acesso, não é o caso, mas as vezes residencial também pode ser favorecido.

### **XIII. Tratamento de dados**

Para a definição do valor do imóvel foi utilizado o tratamento por fatores. Foram utilizados 2 dados de mercado.



**XIV. Especificação da Avaliação**

Conforme diretrizes constantes na seção 9 da NBR 14.653-2, o presente laudo de avaliação atingiu grau II de fundamentação e grau III de precisão, apresentando amplitude de 7,40% do intervalo de confiança.

**XV. Observações**

Isento.

**XVI. Resultados**

Serão definidos neste laudo.

**XVII. Profissional responsável**

Botucatu, 14 de fevereiro de 2025.

Anderson Santos

---

CRECI-SP 157528

PERITO JUDICIAL

Anexo I – Relatório fotográfico do imóvel avaliando











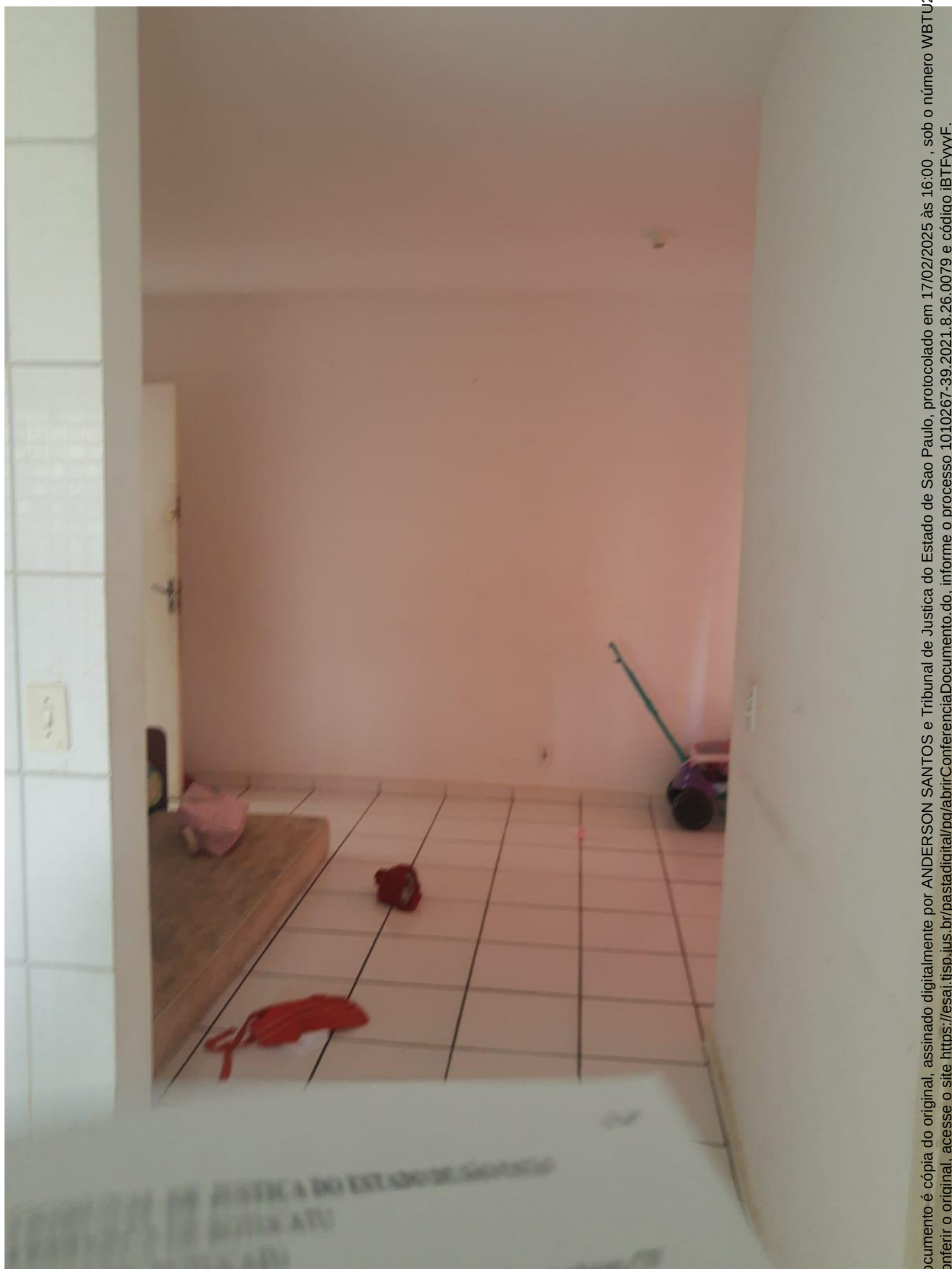
Lauda de Avaliação Mercadológica para determinação do valor de bem Imóvel.





Laudo de Avaliação Mercadológica para determinação do valor de bem Imóvel.



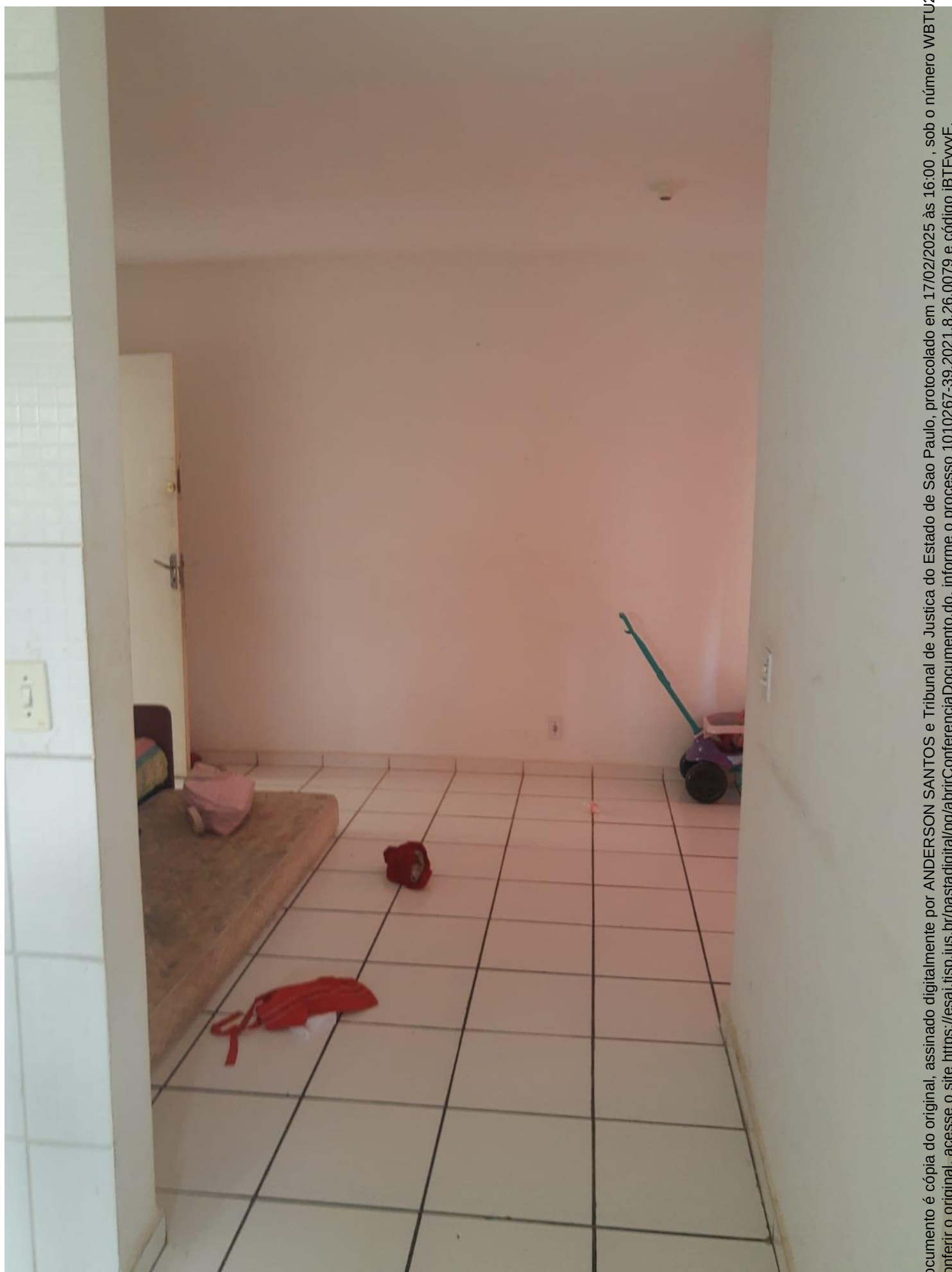


Laudo de Avaliação Mercadológica para determinação do valor de bem Imóvel.





*Lauda de Avaliação Mercadológica para determinação do valor de bem Imóvel.*



Lauda de Avaliação Mercadológica para determinação do valor de bem Imóvel.



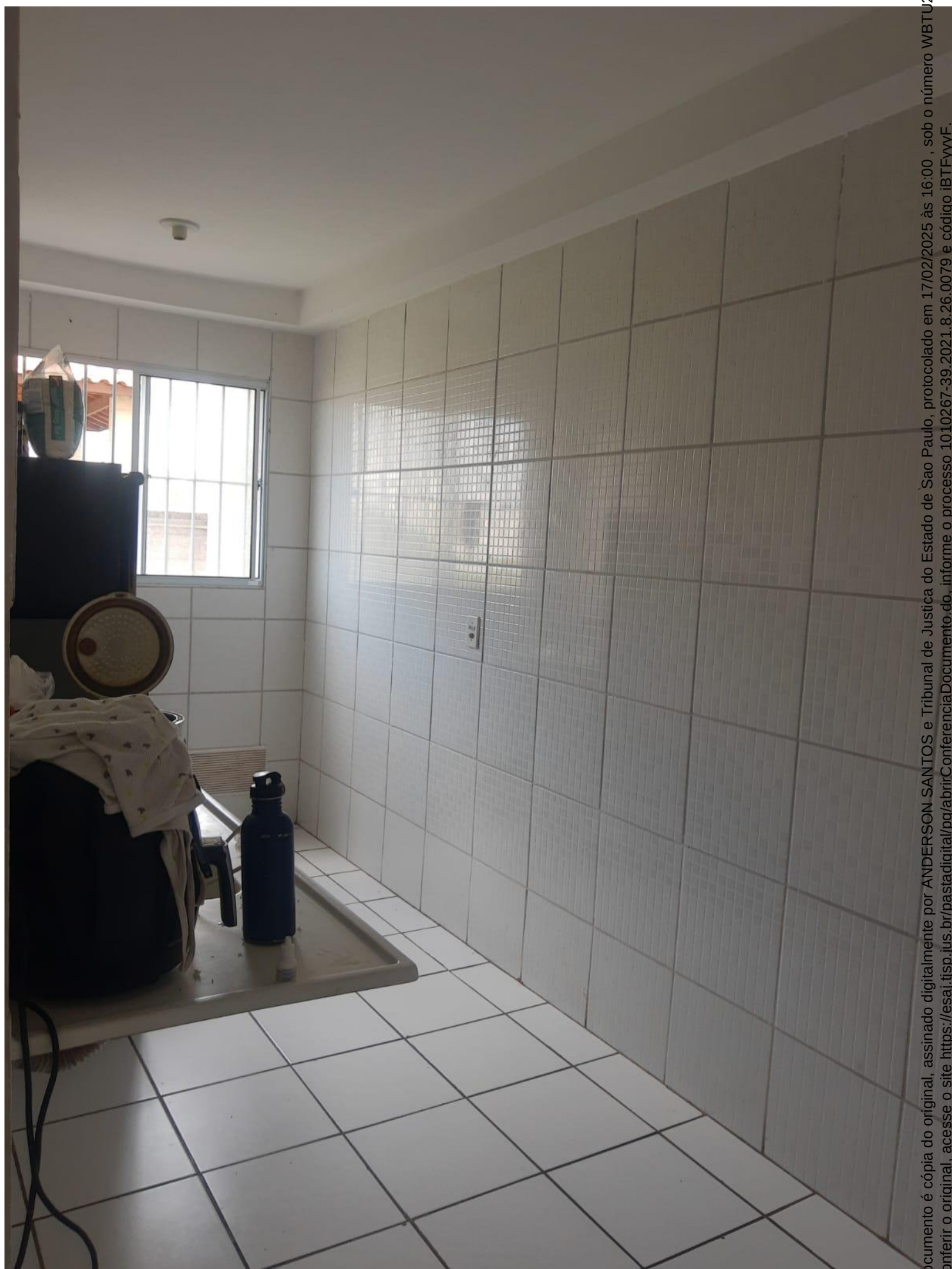
Lauda de Avaliação Mercadológica para determinação do valor de bem Imóvel.

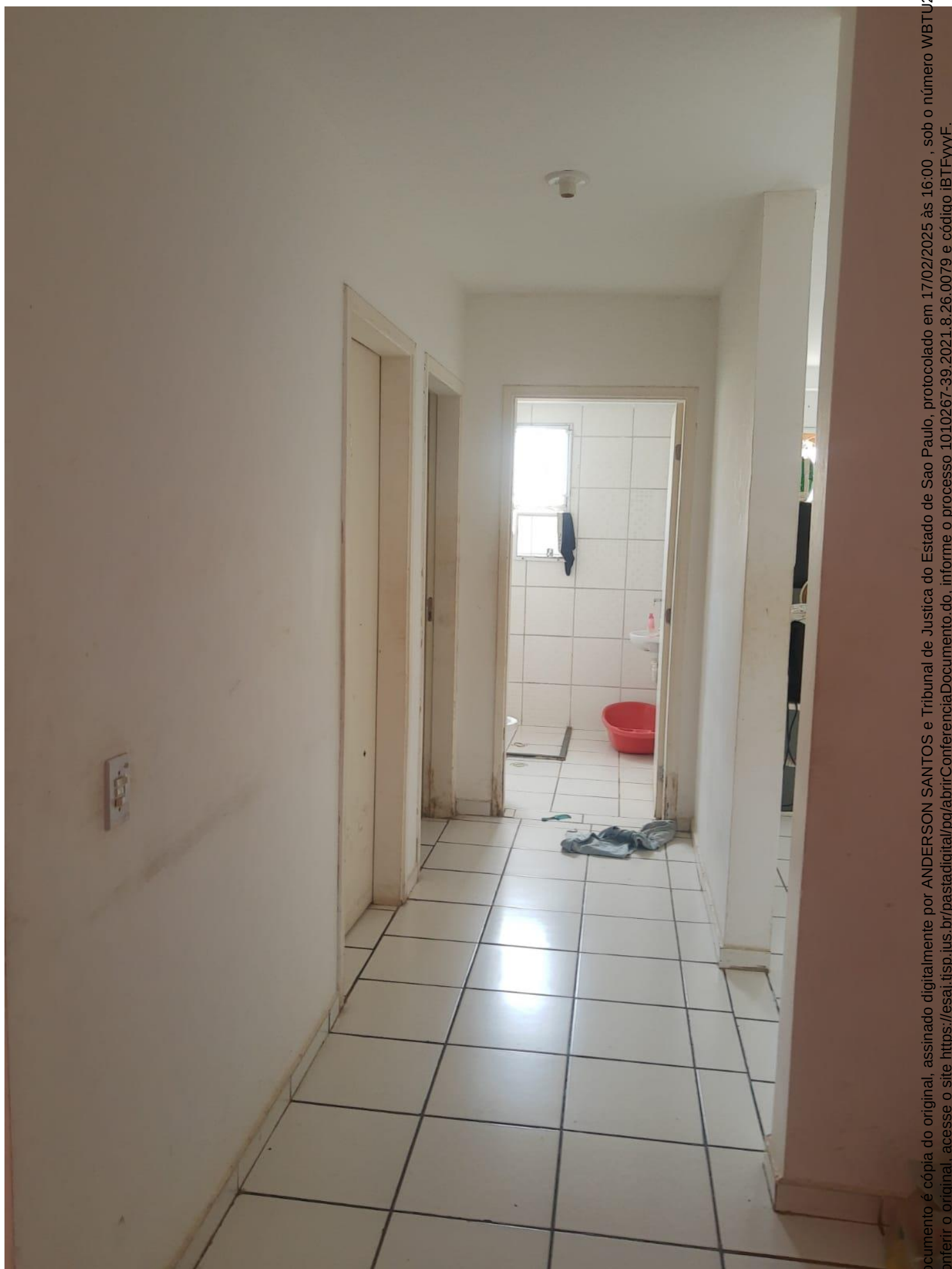




de bem Imóvel.











Anexo II – Pesquisa de Valores - VENDA

| Foto Amostra 1                                                                      | Amostra n.º1            |                |              |          |                           |                |                                        |              |     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|--------------|----------|---------------------------|----------------|----------------------------------------|--------------|-----|----|
|   | Tipologia do Imóvel:    | apartamento    |              |          | Distância avaliando:      |                | 0 km                                   |              |     |    |
|                                                                                     | Empreendimento:         |                |              |          | Coordenadas Geográficas:  |                | <a href="#">-22.869045, -48.427769</a> |              |     |    |
|                                                                                     | Logradouro:             | Cachoeirinha 1 |              |          | Cidade:                   | BOTUCATU       |                                        |              | UF: | SP |
|                                                                                     | Bairro:                 |                |              |          | Area de Imóvel (m²):      |                | 39                                     |              |     |    |
|                                                                                     | Topografia:             | PLANO          |              |          | Frentes:                  | 1              |                                        | Aproveita m. | 1   |    |
|                                                                                     | Valor de oferta:        | R\$ 80.000,00  |              |          | Superfície do Solo:       |                |                                        |              |     |    |
|                                                                                     | Valor Ofertado Líquido: | R\$ 72.000,00  |              |          | Fator Superfície do Solo: |                |                                        |              |     |    |
|                                                                                     | Fator oferta:           | 0.90           | Fator local: | 100      | Valor unitário:           |                | R\$ 2.051,00/m²                        |              |     |    |
|                                                                                     | Fator topografia:       | 100            | Data:        | 14/02/25 |                           |                |                                        |              |     |    |
|                                                                                     | Fonte:                  | toni           |              |          | Telefone:                 | 11 99413-4335  |                                        |              |     |    |
|                                                                                     | Observações:            | -              |              |          | Tipo oferta:              | venda          |                                        |              |     |    |
|                                                                                     |                         |                |              |          | Status:                   | Em oferta      |                                        |              |     |    |
|                                                                                     |                         |                |              |          |                           |                |                                        |              |     |    |
| Foto Amostra 2                                                                      | Amostra n.º 2           |                |              |          |                           |                |                                        |              |     |    |
|  | Tipologia do Imóvel:    | apartamento    |              |          | Distância avaliando:      |                | 0 km                                   |              |     |    |
|                                                                                     | Empreendimento:         | -              |              |          | Coordenadas Geográficas:  |                | <a href="#">-22.869045, -48.427769</a> |              |     |    |
|                                                                                     | Logradouro:             | Cachoeirinha 1 |              |          | Cidade:                   | Botucatu       |                                        |              | UF: | SP |
|                                                                                     | Bairro:                 |                |              |          | Area de imóvel (m²):      |                | 39                                     |              |     |    |
|                                                                                     | Topografia:             | plana          |              |          | Frentes:                  | 1              |                                        | Aproveita m. | 1   |    |
|                                                                                     | Valor de oferta:        | R\$ 60.000,00  |              |          | Superfície do Solo:       |                |                                        |              |     |    |
|                                                                                     | Valor Ofertado Líquido: | R\$ 60.000,00  |              |          | Fator Superfície do Solo: |                |                                        |              |     |    |
|                                                                                     | Fator oferta:           | 0.90           | Fator local: | 100      | Valor unitário:           |                | R\$ 1.538,00/m²                        |              |     |    |
|                                                                                     | Fator topografia:       | 100            | Data:        | 14/02/25 |                           |                |                                        |              |     |    |
|                                                                                     | Fonte:                  | Santos         |              |          | Telefone:                 | (14) 999074800 |                                        |              |     |    |
|                                                                                     | Observações:            |                |              |          | Tipo oferta:              | venda          |                                        |              |     |    |
|                                                                                     |                         |                |              |          | Status:                   | Em oferta      |                                        |              |     |    |



|                                                                                   |                         |                     |  |              |                           |  |                 |                                        |                 |     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|--|--------------|---------------------------|--|-----------------|----------------------------------------|-----------------|-----|----|
| Foto Amostra 3                                                                    |                         | Amostra n.3         |  |              |                           |  |                 |                                        |                 |     |    |
|  | Tipologia do Imóvel:    | apartamento         |  |              | Distância avaliando:      |  |                 | 0 km                                   |                 |     |    |
|                                                                                   | Empreendimento:         |                     |  |              | Coordenadas Geográficas:  |  |                 | <a href="#">-22.869045, -48.427769</a> |                 |     |    |
|                                                                                   | Logradouro:             | Cachoeirinha 1      |  |              | Cidade:                   |  | BOTUCATU        |                                        |                 | UF: | SP |
|                                                                                   | Bairro:                 |                     |  |              | Area de Imóvel (m²):      |  |                 | 39                                     |                 |     |    |
|                                                                                   | Topografia:             | plano               |  |              | Frentes:                  |  | 1               |                                        | Aproveita m.    | 1   |    |
|                                                                                   | Valor de oferta:        | R\$ 70.000,00       |  |              | Superfície do Solo:       |  |                 |                                        |                 |     |    |
|                                                                                   | Valor Ofertado Líquido: | R\$ 63.000,00       |  |              | Fator Superfície do Solo: |  |                 |                                        |                 |     |    |
|                                                                                   | Fator oferta:           | 0.90                |  | Fator local: | 100                       |  | Valor unitário: |                                        | R\$ 1.795,00/m² |     |    |
|                                                                                   | Fator topografia:       | 0.90                |  | Data:        | 14/02/25                  |  |                 |                                        |                 |     |    |
|                                                                                   | Fonte:                  | Particular Anderson |  |              | Telefone:                 |  | (14) 991359068  |                                        |                 |     |    |
|                                                                                   | Observações:            |                     |  |              |                           |  | Tipo oferta:    |                                        | VENDA           |     |    |
|                                                                                   |                         |                     |  |              |                           |  | Status:         |                                        | Em oferta       |     |    |
|                                                                                   |                         |                     |  |              |                           |  |                 |                                        |                 |     |    |

|                     |
|---------------------|
| MÉDIA SANEADA       |
| $1+2+3/3= 1.764,96$ |

| LIMITES PARA SANEAMENTO |                     |              |
|-------------------------|---------------------|--------------|
| LIMITES (R\$/m²)        | VALOR MÍNIMO (-30%) | R\$ 1.235,00 |
|                         | VALOR MÁXIMO (+30%) | R\$ 2.295,00 |

| SANEAMENTO DAS AMOSTRAS                                           |                                |                     |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| AMOSTRA NÚMERO                                                    | VALOR UNITÁRIO HOMOG. (R\$/m²) | SANEAMENTO          |
| 1                                                                 | 2.051,00                       | Dentro do Intervalo |
| 2                                                                 | 1.538,00                       | Dentro do Intervalo |
| 3                                                                 | 1.795,00                       | Dentro do Intervalo |
| NÚMERO DE AMOSTRAS COLETADAS                                      |                                | 3                   |
| NÚMERO DE AMOSTRAS SANEADAS E CONSIDERADAS PARA EFEITO DE CÁLCULO |                                | 3                   |
| <b>MÉDIA SANEADA</b>                                              |                                | <b>R\$ 1.764,96</b> |

### Conclusão do Laudo de Avaliação Mercadológica:

1. Considerando a metragem total de A/C 39m2, e todos seus pontos positivos e negativos que foram mencionados neste Laudo, chego ao valor de mercado para venda, da seguinte forma:
  - A) Se considerarmos o valor de R\$1.764,96 o metro quadrado, temos então:  
 $AC: 39,00m^2 \times R\$ 1.764,96 = R\$ 68.833,44$  (seiscentos e oitenta e oito mil, oitocentos e trinta e tres reais e quarenta e quatro centavos)
    - O preço de metro quadrado praticado na região é em torno de 1.700,00 a 2.000,00, porém de um imóvel que esteja em estado comum de acabamento, digamos que regular, este que estamos avaliando está num estado em que necessita de um investimento para que esteja neste estado.
    - Existem mais de 50 apartamentos nessa região sendo vendidos, até por 30 mil reais, abaixo do valor, para se desfazerem destes imóveis porque no local existem traficantes que as vezes impossibilitam a entrada de novos moradores, então os que estão lá estão saindo.
    - **ASSIM SENDO, A MÉDIA SANEADA NOS PERMITE, ARREDONDAR ESTE VALOR PARA 70 MIL.**
    - Portanto o imóvel foi avaliado no valor que segue abaixo:

# **CONCLUSÃO FINAL: AVALIADO EM**

**R\$70.000,00**

**( setenta mil reais)**