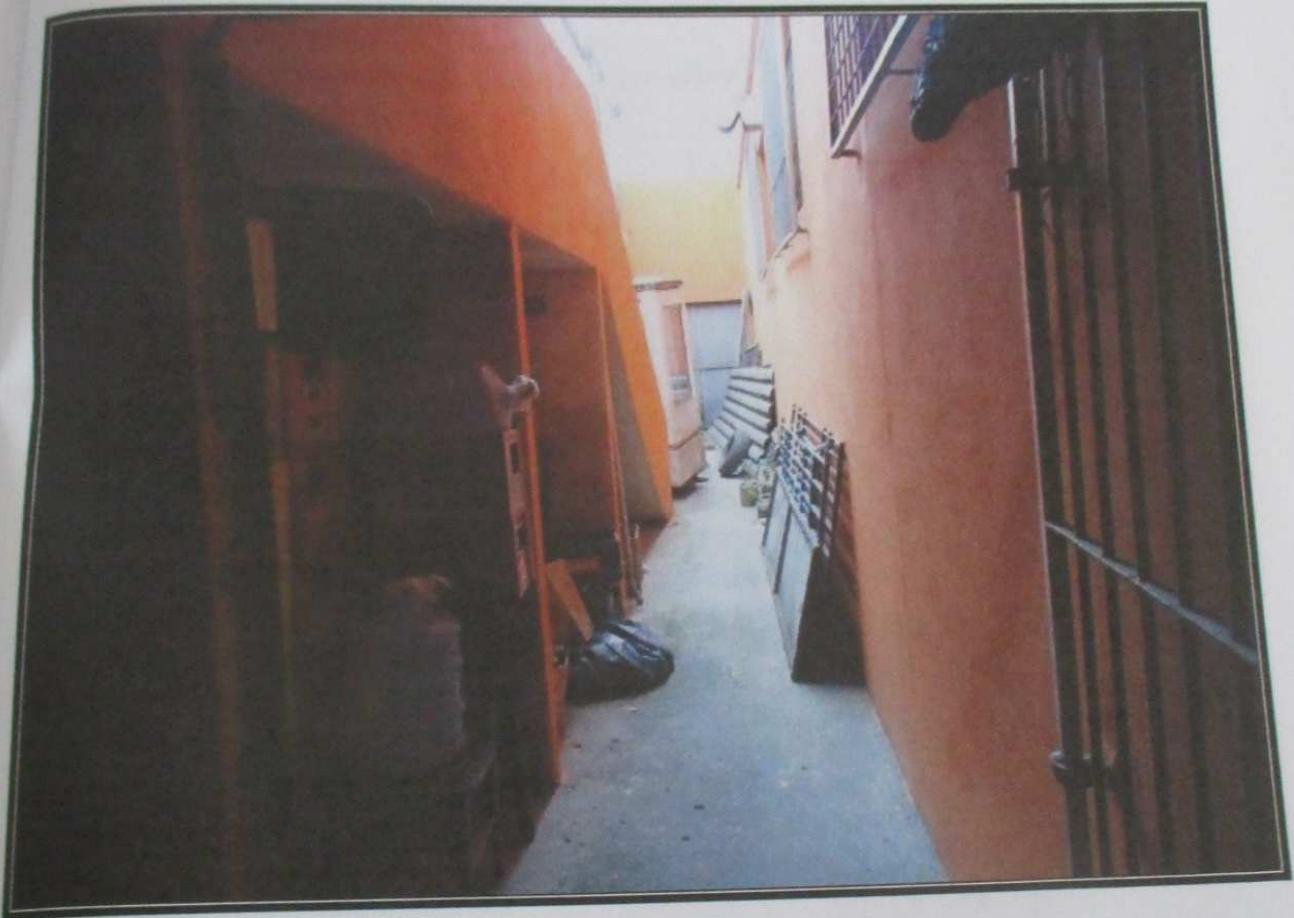


~~334~~ 95
JDF
~~45~~
R
473
@

FOTO 08



Corredor lateral do imóvel avaliando.

330 AH
JDF
AH
P
472
@

FOTO 07



Um dos banheiros localizado no pavimento superior.

329 JDF
471 @

FOTO 06



Salão localizado no pavimento superior vista por outro ângulo.

328 92
JDF
470
92

FOTO 05



Salão localizado no pavimento superior.

327 9x
JDF
9x 1
469
9x

FOTO 04



Cozinha localizada no pavimento térreo.

326 98
90 JDF
R
468
98

FOTO 03



Salão comercial localizado no pavimento térreo.

307 8
JDF
R
467
@

FOTO 02



Cobertura localizada no pavimento térreo.

FOTO 01



Vista principal do imóvel, localizado na Avenida Eldorado n.º 927 – Jardim Ruyce,
Diadema/SP.

325 87
47 JDF 1
R
465
an

ANEXO 02

ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

322 86
JDF
464
a

ELEMENTO 06

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

Local: Avenida Eldorado - Diadema/SP. IL 224,00 (Zona 34 Quadra 023)	SEM FOTO
Classificação: 8ª Zona Comercial Padrão Médio.	
Valor do Imóvel: R\$ 0,00	
Data: novembro/2012	

VALOR DO IMÓVEL AFERIDO PELO FATOR OFERTA (-10%): R\$ 0,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO: R\$ 0,00

VALOR DO TERRENO: R\$ 0,00

PREÇO/m² do terreno: R\$ 1.000,00

FONTE: Imobiliária Nova Diadema - Sr. Rubens - Fone: 4056-2010.
(opinião de corretor atuante na região de Diadema)

FATORES

TRANSPORTE: $F_{I-1} = 1 - 1 = 0,00$

NATUREZA: opinião

TESTADA: $F_{t-1} = 1 - 1 = 0,00$

PROF.: $F_{p-1} = 1 - 1 = 0,00$

ATUALIZAÇÃO: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q_6 = q_m \times [(1 + (F_{I-1}) + (F_{t-1}) + (F_{p-1})) \times Fat]$$

$$q_6 = R\$ 1.000,00/m^2$$

329 85
JDF 1

ELEMENTO 05

463

(aw)

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

Local:
Rua Adoniran Barbosa, 52 - Diadema/SP.
IL. 160,00 (Zona 35 Quadra 063)
Classificação: 8ª Zona Comercial Padrão Médio.
Valor do Imóvel: R\$ 850.000,00
Data: novembro/2012



VALOR DO IMÓVEL AFERIDO PELO FATOR OFERTA (-10%): R\$ 765.000,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO: $(1,326 \times 1.022,52 \times 0,8784 \times 390,00) = \text{R\$ } 464.485,62$
(área da construção = $390,00 \text{ m}^2$ - 20 anos - b)

VALOR DO TERRENO: $(765.000,00 - 464.485,62) = \text{R\$ } 300.514,38$

PREÇO/m² do terreno: R\$ 1.001,71
(área do terreno = $300,00 \text{ m}^2$ - testada 10,00 m - profundidade 30,00 m)

FONTE: Imobiliária Costa & Nascimento - Sr. Maurício - Fone: 3437-5888.

FATORES

TRANSPORTE: $F_{I-1} = (224/160) - 1 = 0,40$

NATUREZA: oferta

TESTADA: $F_{t-1} = (10/10)^{0,25} - 1 = 0,00$

PROF.: $F_{p-1} = 1 - 1 = 0,00$

ATUALIZAÇÃO: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q_5 = q_m \times [(1 + (F_{I-1}) + (F_{t-1}) + (F_{p-1})) \times \text{Fat}]$$

$$q_5 = \text{R\$ } 1.001,71 \times [1 + (0,40 + 0,00 + 0,00)] \times 1,00$$

$$q_5 = \text{R\$ } 1.402,40/\text{m}^2$$

320 84
JDF
402
2

ELEMENTO 04

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

Local:
Rua Arcanjo Gabriel, 146 - Diadema/SP.
IL. 188,00 (Zona 22 Quadra 050)
Classificação: 8ª Zona Comercial Padrão
Médio.
Valor do Imóvel: R\$ 870.000,00
Data: novembro/2012



VALOR DO IMÓVEL AFERIDO PELO FATOR OFERTA (-10%): R\$ 783.000,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO: $(1,680 \times 1.022,52 \times 0,864 \times 300,00) = \text{R\$ } 445.262,47$
(área da construção = $300,00 \text{ m}^2$ - 20 anos - c)

VALOR DO TERRENO: $(783.000,00 - 445.262,47): \text{R\$ } 337.737,53$

PREÇO/m² do terreno: R\$ 1.350,95
(área do terreno = $250,00 \text{ m}^2$ - testada 10,00 m - profundidade 25,00 m)

FONTE: Imobiliária Jardim - Sr. Francisco - Fone: 4122-5211.

FATORES

TRANSPORTE: $FI-1 = (224/188) - 1 = 0,1914893$

NATUREZA: oferta

TESTADA: $Ft-1 = (10/10)^{0,25} - 1 = 0,00$

PROF.: $Fp-1 = 1 - 1 = 0,00$

ATUALIZAÇÃO: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q4 = qm \times [(1 + (FI-1) + (Ft-1) + (Fp-1))] \times Fat$$


$$q4 = \text{R\$ } 1.350,95 \times [1 + (0,1914893 + 0,00 + 0,00)] \times 1,00$$

$$q4 = \text{R\$ } 1.609,64/\text{m}^2$$

319 85
85 JDF
P

ELEMENTO 03 461
②

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

Local: Avenida Eldorado, 861/863 - Diadema/SP. IL 224,00 (Zona 34 Quadra 023)	
Classificação: 8ª Zona Comercial Padrão Médio.	
Valor do Imóvel: R\$ 700.000,00 Obs: Valor em oferta foi de R\$ 2.500.000,00 em razão da existência de veios de água cruzados com vazão de 30 m³/h que foi desconsiderado pela perícia.	
Data: novembro/2012	

VALOR DO IMÓVEL AFERIDO PELO FATOR OFERTA (-10%): R\$ 630.000,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO: $(1,326 \times 1.022,52 \times 0,6832 \times 360,00) = R\$ 333.476,85$
(área da construção = 360,00 m² - 30 anos - e)

VALOR DO TERRENO: $(630.000,00 - 333.476,85) = R\$ 296.523,15$

PREÇO/m² do terreno: R\$ 1.186,09
(área do terreno = 250,00 m² - testada 10,00 m - profundidade 25,00 m)

FONTE: Sr. Marcos (proprietário) - Fone: 97478-0153.

FATORES

TRANSPORTE: $F_i - 1 = 1 - 1 = 0,00$

TESTADA: $F_t - 1 = (10/10)^{0,25} - 1 = 0,00$

PROF.: $F_p - 1 = 1 - 1 = 0,00$

ATUALIZAÇÃO: 1,00

NATUREZA: oferta

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q_3 = q_m \times [(1 + (F_i - 1) + (F_t - 1) + (F_p - 1))] \times F_{at}$$

$$q_3 = R\$ 1.186,09 \times [1 + (0,00 + 0,00 + 0,00)] \times 1,00$$


$$q_3 = R\$ 1.186,09/m^2$$

318 87
JDF
R

ELEMENTO 02

460
24

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

Local: Avenida Eldorado, 515 - Diadema/SP.	
IL 224,00 (Zona 34 Quadra 035)	
Classificação: 8ª Zona Comercial Padrão Médio.	
Valor do Imóvel: R\$ 4.000.000,00	
Data: novembro/2012	

VALOR DO IMÓVEL AFERIDO PELO FATOR OFERTA (-10%): R\$ 3.600.000,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO: $(1,680 \times 1,022,52 \times 0,864 \times 1,056,00) = \text{R\$ } 1.567.323,90$
(área da construção = 1.056,00 m² - 20 anos - c)

VALOR DO TERRENO: $(3.600.000,00 - 1.567.323,90) = \text{R\$ } 2.032.676,10$

PREÇO/m² do terreno: R\$ 1.847,89
(área do terreno = 1.100,00 m² - testada 44,00 m - profundidade 25,00 m)

FONTE: Sra. Nilcéia (proprietário) - Fone: 3384-0015.

FATORES

TRANSPORTE: $FI-1 = 1 - 1 = 0,00$

NATUREZA: oferta

TESTADA: $Ft-1 = (10/20)^{0,25} - 1 = -0,1591035$

PROF.: $Fp-1 = 1 - 1 = 0,00$

ATUALIZAÇÃO: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q2 = qm \times [(1 + (FI-1)) + (Ft-1) + (Fp-1)] \times \text{Fat}$$

$$q2 = \text{R\$ } 1.847,89 \times [1 + (0,00 - 0,1591035 + 0,00)] \times 1,00$$

$$q2 = \text{R\$ } 1.553,88/\text{m}^2$$

3178
JDF
1
459
@

ELEMENTO 01

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

Local:
Avenida Eldorado, 901 - Diadema/SP.
IL. 224,00 (Zona 34 Quadra 023)
Classificação: 8ª Zona Comercial Padrão Médio.
Valor do Imóvel: R\$ 1.800.000,00
Data: novembro/2012



VALOR DO IMÓVEL AFERIDO PELO FATOR OFERTA (-10%): R\$ 1.620.000,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO: $(0,726 \times 1.022,52 \times 0,6096 \times 900,00) = \text{R\$ } 407.282,64$
(área da construção = $900,00 \text{ m}^2$ - 30 anos - e)

VALOR DO TERRENO: $(1.620.000,00 - 407.282,64) = \text{R\$ } 1.212.717,40$

PREÇO/m² do terreno: R\$ 1.102,47
(área do terreno = $1.100,00 \text{ m}^2$ - testada 44,00 m - profundidade 25,00 m)

FONTE: Sr. Jair (proprietário) - Fone: 99987-2057.

FATORES

TRANSPORTE: $F_{I-1} = 1 - 1 = 0,00$

NATUREZA: oferta

TESTADA: $F_{t-1} = (10/20)^{0,25} - 1 = -0,1591035$

PROF.: $F_{p-1} = 1 - 1 = 0,00$

ATUALIZAÇÃO: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q_1 = q_m \times [(1 + (F_{I-1}) + (F_{t-1}) + (F_{p-1})) \times \text{Fat}]$$

$$q_1 = \text{R\$ } 1.102,47 \times [1 + (0,00 - 0,1591035 + 0,00)] \times 1,00$$

$$q_1 = \text{R\$ } 927,06/\text{m}^2$$

3TG 89
JDF
458
@

ANEXO 01

ELEMENTOS DE PESQUISA

JOÃO DORIVAL DE FREITAS
Engenharia Civil - Avaliações - Perícias
CREA - S.P. - 150.432/D

215 7A
7A JDF |
8
457
③

ANEXOS

78 324 78
P JDF
456
②

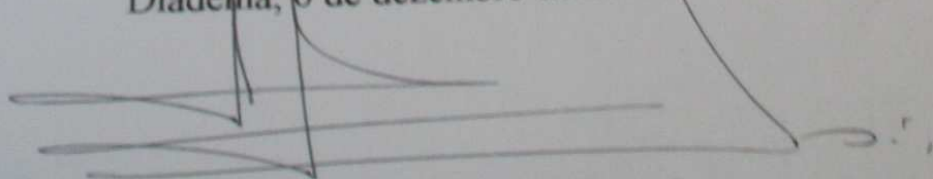
IV.- DO ENCERRAMENTO

IV.1.- Dá o signatário por encerrada a sua missão, retratada no presente Laudo Técnico de Avaliação, impresso no anverso de 43 (quarenta e três) folhas, todas rubricadas, bem como os anexos, sendo esta última devidamente datada e assinada.

IV.2.- Este perito coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência e das partes interessadas para dirimir dúvidas eventualmente julgadas pertinentes.

IV.3.- Encontram-se em arquivo próprio do Cartório de Ofício desta Vara, à disposição das partes interessadas, em atenção ao Provimento n.º 797/2003 do Conselho Superior da Magistratura, os seguintes documentos do Perito Judicial para consulta: Curriculum Vitae; Carteiras de Registro Profissional (CREA e OAB) e respectivos Diplomas; Certidões Cível e Criminal da Capital de São Paulo, bem como certidões de habilitação de outros cartórios.

Diadema, 6 de dezembro de 2012.



JOÃO DORIVAL DE FREITAS
Perito Judicial

313 77
JDF /
455
a

III.3.- DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel pelo Método do Custo de Reprodução corresponde à simples adição dos valores do terreno e da construção, ou seja:

$$V_i = V_t + V_c$$

onde

$$V_t = \text{Valor do Terreno} = \text{R\$ } 319.963,00$$

$$V_c = \text{Valor Total da Construção} = \text{R\$ } 347.118,00$$

logo

$$V_i = 319.963,00 + 347.118,00 = 667.081,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 667.081,00$$

Eis o valor total do imóvel, definido pelo Método do Custo de Reprodução, para novembro de 2012:

$V_i = \text{R\$ } 667.081,00$
(SEISCENTOS E SESSENTA E SETE MIL E OITENTA E UM REAIS)

312 7/6
JDF
7/6
454
②

Logo

$$V_c = 1.355,86 \times 354,00 \times 0,7232 = 347.117,52$$

$$V_c = R\$ 347.117,52$$

Eis o valor total arredondado da construção, definido para **novembro de 2012**:

V_c = R\$ 347.118,00
(TREZENTOS E QUARENTA E SETE MIL, CENTO E DEZOITO REAIS)

311 78
JDF
453
aw

Procedendo às necessárias substituições, ter-se-á o fator de obsolescência e estado de conservação das edificações:

- I_e = Idade da Edificação = 30 anos
- I_r = Vida Referencial = 80 anos
- R = Coeficiente Residual = 0,20
- Estado da Edificação: d
- K = Coeficiente de Ross/Heidecke = 0,654

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,654 (1 - 0,20) = 0,7232$$

$$F_{oc} = 0,7232$$

III.2.3.- DO VALOR TOTAL DA EDIFICAÇÃO

O valor total da edificação será determinado pelo simples produto do valor unitário por sua área, com a devida redução imposta pelo fator de depreciação, ou seja:

$$V_c = q_c \times S_c \times F_{oc}$$

Onde

V_c = Valor da Construção

q_c = Valor Unitário da Construção = R\$ 1.355,86

S_c = Área da Construção = 354,00 m²

F_{oc} = Fator de Obsolescência = 0,7232

7# 7#
JDF
1

452
②

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

309 73
 49 JDF
 451
 @

TABELA 2

L/L*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

302 72
 JDF 1
 450
 (GW)

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL "L" - (anos)	VALOR RESIDUAL "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
	GALPÕES	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
	COBERTURAS	SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

309 #

JDF 1

arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos. 449

A idade das edificações na época de sua avaliações - Ie - não pode ser superior às suas idades reais, e o estado de conservação não deve ser considerado na sua fixação.

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total, devendo ser classificado segundo a graduação consta do QUADRO A.

~~11~~

306 78
JDF
|

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivos, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - F_{OC} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{OC} é determinado pela expressão: $F_{OC} = R + K \times (1 - R)$

onde

F_{OC} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente Residual correspondente ao padrão, expresso em decimal (obtido na TABELA 1 apresentada a seguir).

K = Coeficiente de Ross/Heidecke (obtido na TABELA 2 apresentada a seguir).

Obtém-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

→ na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação - I_e - e a vida referencial - I_r - relativa ao padrão dessa construção.

→ na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A (apresentado a seguir).

A idade das edificações na época de suas avaliações - I_e - é aquela estimada em razão do obsolescimento das construções avaliandas, quando deve ser ponderada: a

305 81
6A 10 JDF 1
447
(m)

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão RR-N, outubro de 2012.

	RS/M2	Participação (%)
Mão de obra (com encargos sociais *)		
Materiais de Construção	571,76	55,92
Despesas Administrativas	422,02	41,27
Total	28,74	2,81
(*) Encargos Sociais : 178,52 %	1.022,52	100,00

Tendo em vista as características observadas no local, bem como os objetivos a serem alcançados neste trabalho, adotar-se-á o seguinte unitário construtivo fixado pelas normas:

VALOR UNITÁRIO ADOTADO: $q_c = 1,326 \times R_8N$

Adequando-se a expressão " $q_c = 1,326 \times R_8N$ " ao caso em apreço, conforme a publicação acima reproduzida, ter-se-á o seguinte unitário representativo da construção:

Valor unitário adotado : $q_c = 1,326 \times R_8N = 1,326 \times 1.022,52 = \text{R\$ } 1.355,86$

III.2.2.- DO FATOR DE OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação, na determinação de seu valor de venda.

62-304 68
RJ JDF

F_{top} = fator de topografia (plana) = 1,00

446
@

logo

$$V_t = \frac{1.279,85}{\{1+[(1,00 - 1)+(1,00 - 1)+(1,00 - 1)]\}} \times 250,00$$

$V_t = R\$ 319.962,50$

Eis o valor total, já arredondado, do terreno para novembro de 2012:

$V_t = R\$ 319.963,00$
(TREZENTOS E DEZENOVE MIL, NOVECENTOS E SESENTA E TRÊS REAIS)

III.2.- DA AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

III.2.1.- DO VALOR UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

A construção será avaliada considerando o Custo Unitário Básico de Edificação no Estado de São Paulo, padrão R8-N, divulgado pelo Sindicato das Indústrias da Construção Civil no Estado de São Paulo - Sinduscon-SP.

O unitário "R8-N" corresponde a R\$ 1.022,52 (um mil e vinte e dois reais e cinquenta e dois centavos), conforme publicação obtida na Internet, no endereço eletrônico, <http://www.sindusconsp.com.br>, ora reproduzida:

309 67
2 JDF 1
445
©

III.1.7.- DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO ATRIBUÍVEL AO TERRENO

Eis o valor unitário básico, ou metro quadrado médio, que, de acordo com o tratamento retro, corresponde a um terreno que se situa na mesma posição geográfica do imóvel avaliando, definido para o mês de novembro de 2012:

R\$ 1.279,85 (um mil, duzentos e setenta e nove reais e oitenta e cinco centavos)

III.1.8.- DO VALOR DO TERRENO AVALIANDO

O valor total do terreno será o resultado do produto do metro quadrado médio por sua área, aplicando-se os fatores de testada, profundidade e topografia, ou seja:

$$V_t = \frac{q_m}{\{1 + [(F_t - 1) + (F_p - 1) + (F_{top} - 1)]\}} \times S$$

V_t = valor do terreno

q_m = valor unitário básico = R\$ 1.279,85

S = área do terreno = 250,00 m²

F_t = fator de testada = $[(10/10)^{0,25}] = 1,00$

F_p = fator de prof. = 1,00 = 1,00

for 302 4
R JDF 1
445
@

III.1.6.- DO QUADRO PROVENIENTE DO ANEXO 01

<u>Elemento</u>	<u>Valor unitário R\$/m²</u>
01	927,06
02	1.553,88
03	1.186,09
04	1.609,64
05	1.402,40
05	1.000,00

Os cálculos finais visam :

- i - Extração da média aritmética representativa do valor unitário básico pesquisado.
- ii - O coeficiente de variação da média.

* Os elementos estando dentro dos limites +/- 30%, conclui-se que a média aritmética é estatisticamente representativa.

DOS ELEMENTOS PESQUISADOS TEMOS :

Nº de elementos.....	06
Média aritmética.....	7.679,07 / 6 = 1.279,85
-30% da média.....	895,89
+ 30% da média.....	1.663,80

Obs. Não existem elementos discrepantes

Aplicando-se os fatores **Transporte** (pelo fator local diferente do pesquisado), **Testada** (pela testada diferente da referência), **Profundidade** (pela profundidade diferente da referência da zona), ter-se-á o valor unitário comparativo. 444 @

III.1.4.- DO ÍNDICE LOCAL DO IMÓVEL

Para efeito de homogeneização dos elementos de pesquisa, utilizar-se-á a Planta Genérica de Valores do Município de Diadema do ano de 2010 em que, ressalvadas as recomendações das Normas Técnicas pertinentes para efeito de homogeneização dos valores unitários de terreno obtidos em pesquisa de campo, prescreve para o imóvel avaliando o Índice Local "IL = 224,00".

III.1.5.- DA ZONA DE ENQUADRAMENTO PARA AVALIAÇÃO

A zona de enquadramento do imóvel em apreço, para fins de aferição da testada e profundidade, de acordo com a tabela retro descrita "Tabela 2 - Grupo III, corresponderá a 8ª Zona Comercial Padrão Médio.

ZONA	Fatores de Ajustes					Múltiplas Frentes ou Esquina C _a	Área C _a
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator de Frente "f"	Expoente do Fator Profund. "p"		
	Referências						
Frente de Referência F _r	Profund. Mínima P _{mi}	Profund. Máxima P _{ma}					
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo

644300 4
47 2 JDF
443
②

2 - Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Onde:

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

V_o = Valor de Oferta (ou preço observado)

V_T = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma).

A_t = Área do terreno

F₁, F₂, F₃,...F_n = Fatores calculados para Coeficiente de Testada (C_f), de Profundidade

(C_p), Localização (FL), etc.... do elemento comparativo em relação à situação paradigma, conforme disposto no item 1.

III.1.3.- DAS FICHAS DE PESQUISA

Apresenta-se no Anexo 01, 06 (seis) fichas de pesquisa constituídas por ofertas imobiliárias, que serviram de objeto de comparação com o terreno avaliando.

O valor unitário básico, ou metro quadrado médio de terreno, provirá da simples divisão de preço pela sua área.

Aplicando-se 10% a título de fator oferta ou deságio, ter-se-á o valor unitário à vista.

13
299
JDF
442
@

- Para P_e superior a 3 P_{ma} , adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

b) Testada: função exponencial da proporção entre a projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r,$$

- Se a testada do imóvel for menor que $F_r/2$ adota-se o coeficiente de testada correspondente à metade da frente de referência; se for maior que $2F_r$, adota-se o coeficiente de testada correspondente à frente $2F_r$.

- As Tabelas 1 e 2 da Norma do IBAPE/SP resumem, para cada zona de avaliação, os intervalos dos expoentes p e f , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina.

10.3.2 Fator área

Em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$1/C_a = (125/A)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

10.3.3 Fator frentes múltiplas

Igualmente, o fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas Tabelas 1 e 2 na forma inversa.

top 798 62
JDF 1

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

441
②

1.2 - Para aplicação destes conceitos, as fórmulas dos fatores de forma: - testada, profundidade e área - devem estar relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, a condição de levar os valores à situação paradigma. Para tanto, acrescentam-se os seguintes esclarecimentos na referida Norma:

Item 10.3.1 Fatores testada e profundidade

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

a) Profundidade: função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (**P_{mi} e P_{ma}**).

-Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

-Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} < P_e < P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^P$$

Nota: Esta formula substitui a indicada no item 10.03.1 alínea da NORMA

$$C_p = (P_e / P_{mi})^P$$

-Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se $C_p = (2)^P$

-Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada já contempla o fator que afeta o valor unitário somente na parte do terreno que exceda este limite:

$$1/C_p = (P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^P\}$$

29/11/04
JDF
440
aw

1º) Os fatores devem ser aplicados na forma somatória após o ajuste do valor original de transação ou a incidência da elasticidade de oferta, conforme o item 10.1.

2º) Estabelecida a situação paradigma, procede-se a homogeneização através do ajuste por fatores e é determinado o valor unitário médio (**Vu**).

3º) A incidência de alguns desses fatores na homogeneização dos elementos amostrais à situação paradigma pode coincidir com a própria situação do avaliando, como por exemplo, é a aplicação do "fator localização". Em outros fatores, como é caso do "fator testada", isto geralmente não ocorre. Por isso, torna-se necessário considerar, primeiramente, as respectivas influências dos fatores utilizados na homogeneização à condição paradigma (**Vu**). Após a aplicação e validação de todos os fatores, na referida condição, é que devem ser aplicados os ajustes referentes aos atributos específicos do imóvel avaliando, em relação ao que foi adotado como situação paradigma.

Este texto é complementado com esclarecimentos sobre dúvidas mais freqüentes em relação a aplicação de outros itens da referida Norma. Destaca-se que a mesma está em processo de revisão, simultaneamente com a NBR 14.653-2, da ABNT.

2. ESCLARECIMENTOS PARA A AVALIAÇÃO DE TERRENOS

De acordo com as recomendações de procedimentos acima descritas, seguem as fórmulas matemáticas para tais aplicações, considerando:

(1) homogeneização de elementos amostrais semelhantes para a obtenção do **Vu** na situação paradigma e

(2) a partir do **Vu**, a avaliação do bem avaliando.

1 - Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

2576
60
W JDF
439
②

- a) Calcula-se a média amostral dos valores unitários homogeneizados e os valores que estejam 30%, acima e abaixo, dessa média;
- b) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se a média homogeneizada da amostragem como representativa do valor unitário de mercado para o imóvel avaliando;
- c) Caso contrário, procura-se o elemento amostral que, em módulo, esteja mais afastado da média inicial, que é excluído da amostra, procedendo-se como em a) com os elementos anteriores e que estiverem dentro dos novos limites, deverão ser reincluídos junto aos restantes;
- d) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média.

O resultado da aplicação do conjunto de fatores, deve estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00 (a metade e o dobro).

Os cálculos de homogeneização dos valores recomendados pela **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - 2005**, devem, ainda, obedecer aos seguintes **PROCEDIMENTOS PARA APLICAÇÃO DOS FATORES**:

1. INTRODUÇÃO

O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP - com objetivo de uniformizar interpretações na aplicação de fatores na forma somatória no "Tratamento por Fatores" - da **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS-2005** recomenda os seguintes procedimentos na aplicação de seu item 10:

SA 705 SA
R JDF |

10.6 Aplicação dos fatores

438
@

Na aplicação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios:

1. A utilização dos fatores deve ser na forma de somatório;
2. Em princípio podem ser considerados como semelhantes àqueles que observem o disposto do item 9.2.1.2. São considerados discrepantes elementos que:
 - a) Os valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro;
 - b) Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação de fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente.
3. Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, testada, profundidade, frentes múltiplas, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. O fator que, de "per si", indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores;
4. Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, desde que devidamente validada sua condição de fator homogeneizante;
5. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro fundamente sua eficácia, além das validações previstas;
6. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando os descartes pelo maior valor em módulo, por meio dos seguintes procedimentos:

11

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

10.5.3 Fatores quanto à consistência do terreno devido a presença ou ação da água

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

- a) Situação paradigma: terreno seco1,00
- b) Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta.....0,90
- c) Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação.....0,70
- d) Terreno permanentemente alagado.....0,60

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsolescência.

11

ST 213 ST
R JDF |

10.5.1 Fatores de posicionamento de unidades padronizadas

436
@

Se forem relevantes podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado

10.5.2 Fatores relativos à topografia

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados os seguintes fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos.

Situação paradigma: terreno plano.....	1,00
Caído para os fundos até 5%.....	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%.....	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m.....	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m.....	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m.....	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m.....	0,90

11

292 46
JDF
435
②

10.4 Fatores aplicáveis ao valor das benfeitorias

Utilizados nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.

Os fatores aplicáveis às benfeitorias são: padrão e depreciação, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

a) Idade das benfeitorias

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada mas não a aparente.

b) Padrão construtivo das benfeitorias

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

10.5 Fatores complementares

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados porém, nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

55 294 55
 2 JDF 1
 434
 (a)

Tabela 2 - Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajustes						
		Frente e Profundidade					Múltiplas Frentes ou Esquina C_e	Área C_a
		Referências			Expoente do Fator de Frente "f"	Expoente do Fator Profund. "p"		
Frente de Referência F_r	Profund. Mínima P_{mi}	Profund. Máxima P_{ma}						
Grupo I	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	0,20
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo
Grupo II	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplica	Não se aplica	1,10	Não se aplica dentro do intervalo
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplica	Não se aplica	1,10	Não se aplica dentro do intervalo
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplica	Não se aplica	1,10	Não se aplica dentro do intervalo
Grupo III	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	Não se aplica dentro do intervalo
Grupo IV	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo
	11ª Zona Armazéns	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo

54
 290 54
 JDF
 1

Tabelas Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados

433
 ②

Tabela 1 - Grupos I e II

	ZONA	Características e Recomendações		
		Área de Referência do Lote (m ²)	Intervalo Característico De Áreas (m ²)	Observações Gerais
Grupo I	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	125	100 - 400	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área
Grupo II	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	2000	(1)	Observar as recomendações <u>10.3.2.</u>
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	1500	800 - 2500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	2500	1200 - 4000	(1) Para este grupo, o intervalo varia de 800 m ² até um limite superior indefinido.
Grupo III	7ª Zona Comercial Padrão Popular	100	80 - 300	Observar as recomendações <u>10.3.2.</u>
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	200	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	600	250 - 1000	
Grupo IV	10ª Zona Industrial	5000	2000 - 20000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	11ª Zona Armazéns	500	250 - 3000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.

289 57
JDF
1
57
432
@

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = (P_{ma} / P_e) + [(1 - (P_{ma} / P_e)) \cdot (P_{ma} / P_e)^p]$$

b) Testada: função exponencial da proporção entre a projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_p / F_r)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

Os intervalos dos expoentes p e f , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE - SP, estão resumidos nas Tabelas Resumo.

10.3.2 Fator área

Em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$C_a = (125 / A)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

10.3.3 Fator frentes múltiplas

Considerado na avaliação de terrenos em áreas comerciais e de incorporações, com os fatores apresentados nas Tabelas Resumo, aplicados diretamente às áreas mínimas dos intervalos.

288 52
52 JDF 1
P
431
Ⓜ

10.2 Fator localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se verificada a coerência dos mesmos.

Na inexistência ou incoerências nas inter-relações dos valores fiscais, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, 50% para mais ou para menos.

No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à localização devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

10.3 Fatores aplicáveis ao valor de terrenos

10.3.1 Fatores testada e profundidade

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

a) Profundidade: função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} < P_e < P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_e / P_{mi})^p$$

284 5A
5A JDF 1
R
430
(aw)

III.1.2.- DAS DIRETRIZES QUE NORTEIAM A AVALIAÇÃO

Observar-se-á na avaliação as seguintes recomendações normativas, em especial da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP - 2005:

*10. Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto anterior. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

786 50
R JDF
429
@

III.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

III.1.- DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

III.1.1.- DA METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para a avaliação do valor do terreno o processo adequado e recomendado pelas normas é o COMPARATIVO.

Referido processo consiste na comparação do imóvel avaliando com outros imóveis na mesma região, que estes possuam características semelhantes ou comparáveis com as suas, para que não produzam resultados distorcidos da realidade.

O Método Comparativo é largamente usado por profissionais da engenharia de avaliações e tem sido recomendado pela própria jurisprudência dos Tribunais de Justiça.

O valor unitário básico, ou metro quadrado médio de terreno, provirá de pesquisas realizadas na região que agrega o imóvel avaliando, possibilitando encontrar elementos com características compatíveis ao estudo que se realiza.

40798 49
N JDF 1
428
@

II.3.6.- DAS ÁREAS DO IMÓVEL

Conforme planta ilustrativa constante do tópico anterior, o imóvel avaliando, no que se refere ao terreno e à construção, possui as seguintes áreas:

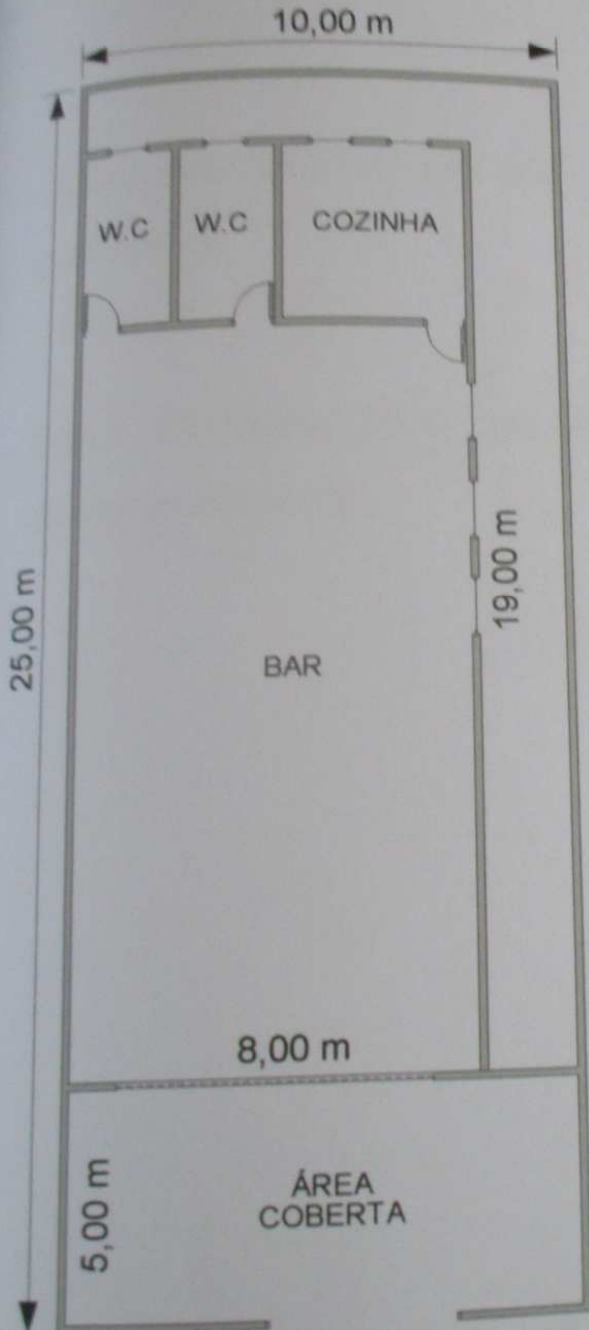
- **ÁREA DO TERRENO:** 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).
- **ÁREA CONSTRUÍDA:** 354,00 m² (trezentos e cinquenta e quatro metros quadrados).

48 7/24 48
2 JDF 1

427
@

H.3.5.- DA PLANTA DO IMÓVEL

PAV. TÉRREO



PAV. SUPERIOR



AVENIDA ELDORADO N.º 927
JARDIM RUYCE - DIADEMA/SP.

[Handwritten signature]

223 47
42 JDF 1
426
90

Tendo em vista as características observadas no local, bem como os objetivos a serem alcançados neste trabalho, adotar-se-á o valor unitário construtivo fixado em $1,326 \times R_8N$.

VALOR UNITÁRIO ADOTADO: $q_C = 1,326 \times R_8N$

Valor unitário adotado : $1,326 \times R_8N = 1,326 \times 1.022,52 = R\$ 1.355,86$

*** vide tópico "III.2.1- do valor unitário de construção"**

Obs. Para fins de avaliação, de acordo com as verificações efetuadas no local, o imóvel enquadra-se na 8ª Zona Comercial Padrão médio das normas.

282 44p
246 PJ JDF 1
425
②

II.3.4.- DA CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO

De acordo com as normas avaliatórias em vigor, a edificação em exame nestes autos pode ser classificada como pertencente ao seguinte padrão construtivo: **Médio**, consoante a seguinte descrição:

2.2.3- Galpão padrão

MÉDIO

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS

Com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superiores a 10 metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas.

B - CARACTERÍSTICAS DOS ACABAMENTOS

1- Revestimentos de paredes:

Externas

Pintura sobre emboço ou reboco.

Internas:

Áreas secas

Pintura sobre emboço ou reboco.

Áreas molhadas

Azulejo até o teto ou revestimento impermeabilizante.

2- Revestimento de pisos:

Áreas secas

Concreto, eventualmente revestidos com outros materiais nas áreas administrativas.

Áreas molhadas

Cerâmica ou equivalente.

3- Esquadrias:

Portas

Madeira, ferro e/ou alumínio.

Janelas

Madeira, ferro e/ou alumínio.

4- Instalações elétricas

Simple, econômica e com poucos pontos.

5- Instalações hidráulicas

Simple, econômica e, em geral, aparente.

6- Instalações especiais

Inexistentes

7- Área externa

Normalmente de piso cimentado ou concreto simples.

C - VALOR UNITÁRIO

0,972 a 1,680 de R_gN

45 371 45
P JDF
424
Ⓢ

II.3.2.- DAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

Em termos gerais, são as seguintes as características constitutivas da construção:

- **Alvenaria:** tijolos de barro e/ou blocos cerâmicos e de concreto;
- **Cobertura:** telhas de fibrocimento;
- **Fôrro:** laje de concreto;
- **Esquadrias:** de ferro ou alumínio;
- **Estrutura:** concreto armado;
- **Revestimento:** emboço/reboco, pintura nas áreas secas e azulejos nas áreas molhadas;
- **Instalação Elétrica:** simples e embutida;
- **Instalação Hidráulica:** simples e embutida;
- **Pintura:** à base de látex ou equivalente;
- **Pisos:** cerâmico;
- **Portas:** simples, de madeira e de alumínio;
- **Vidros:** lisos e comuns.

II.3.3.- DA IDADE APARENTE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Faz-se subsídios colhidos em vistoria que a edificação avalianda existente apresenta, em média, uma idade aparente de 30 (trinta) anos, em bom estado de conservação.

JH 280 44
JDF 1
423
@

II.3.- DOS ELEMENTOS TÉCNICOS REFERENTES AO IMÓVEL

O perito procedeu em vistoria e verificação "in loco" das áreas do imóvel avaliando. Trata-se de terreno de formato regular, com solo de aparente consistência firme e seca, topografia plana com relação à avenida a qual confronta, e divisas bem definidas e delineadas.

Apresenta-se no final deste trabalho o tópico "Ilustração Fotográfica" (Anexo 02), que nos fornece preciosos subsídios técnicos para aferimento do valor do imóvel e suas respectivas características constitutivas.

II.3.1.- DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com o Serviço de Registro de Imóveis de Diadema (fls. 05), o imóvel possui Matrícula nº 31.626, com a seguinte descrição:

IMÓVEL

"um terreno situado no Município e Comarca de DIADEMA/SP, consistente do lote nove (09) da quadra "AB", do Jadim Ruyce, 3ª parte, Gleba "B", medindo 10,00 metros de frente para a Avenida Eldorado; por igual dimensão na linha dos fundos, onde confronta com o lote 23; por 25,00 metros da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da citada via pública olha para o imóvel, onde confronta com o lote 08; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação mede 25,00 metros, onde confronta com o lote 10, perfazendo uma área de 250,00 metros quadrados".

13/2019 43
JDF 1

II.2.2.- DA FOTO AÉREA DO IMÓVEL AVALIANDO

422
@



Vista aérea da região onde está situado o imóvel avaliando.

42
R
248
JDF
42
|
421
@

II.2.- DO IMÓVEL E SUA LOCALIZAÇÃO

A avaliação refere-se a um imóvel situado em bairro comercial e residencial, composto por um galpão comercial edificado em 2 (dois) pavimentos, localizado na Avenida Eldorado n.º 927 - Jardim Ruyce, Diadema/SP.

II.2.1.- DO MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Destaque para a localização aproximada do imóvel avaliando.

41 277 #
RJ JDF

420
②

II.- DA VISTORIA

Após leitura minuciosa dos autos, a perícia dirigiu-se ao imóvel em apreço, onde procurou observar tudo que direta ou indiretamente pudesse interessar a presente causa, em especial as atuais condições de conservação da edificação, suas características construtivas, topografia, situação e demais observações técnicas julgadas importantes para a perfeita compreensão da matéria.

II.1.- DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local onde se insere o imóvel avaliando é dotado dos melhoramentos principais oferecidos pela Municipalidade de Diadema e demais órgãos concessionários de serviços públicos, com localização e situação de fácil acesso.

DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES DESTACAM-SE :

- Pavimentação asfáltica;
- Rede de esgoto;
- Rede de eletricidade;
- Limpeza pública;
- Rede de água potável;
- Rede de iluminação pública;
- Rede de telefonia;
- Guias e sarjetas.

40 276 40
P JDF

1.4.- As partes não indicaram assistentes técnicos para acompanhar os trabalhos periciais e/ou proceder críticas fundadas em pareceres, bem como não apresentaram quesitos. 419

1.5.- Os trabalhos de avaliação do imóvel terão como data base dezembro de 2012, que corresponde à data da finalização do laudo.

39 745 39
V JDF |

418
(aw)

I.- DAS CONSIDERAÇÕES PREMILINARES

I.1.- Objetiva-se desta perícia a competente avaliação técnica do imóvel situado na Avenida Eldorado n.º 927 - Jardim Ruyce, Diadema/SP, bem como a apresentação de esclarecimentos entendidos como necessários e suficientes para contribuir com o deslinde do feito.

I.2.- Tendo em vista o objeto da demanda, bem como a especificidade da matéria, tornou-se necessária esta perícia técnica, tendo sido o signatário distinguido por nomeação do ilustre Juízo (fls. 09).

I.3.- Os trabalhos periciais serão embasados nos parâmetros e procedimentos estabelecidos na **N.B.R. 14.653-2 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS**, da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas**, nos trabalhos técnicos **EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002** e **NORMAS PARA AVALIAÇÕES NAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL - 2004**, da **Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Capital**, nomeadas por Portarias do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda - **CAJUFA**; na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE 2005** e nos estudos: **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP** e **CONVERSÃO DOS COEFICIENTES H8-2N PARA R8-N**, ambos do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

~~11~~

28/11/28
JDF

417
@

ÍNDICE

I.- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
II.- DA VISTORIA	06
III.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
IV.- DO ENCERRAMENTO	43

ANEXOS

ANEXO 01 – ELEMENTOS DE PESQUISA

ANEXO 02 - ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

11

22-293
JDF
418
@

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE DIADEMA - SP.

Processo n.º 161.01.2011.009956-5
CONTROLE N.º 0850/11

CARTA PRECATÓRIA - PROCESSO N.º 583.00.2001.337148-4 CONTROLE: 2869/2001
JUIZO DEPRECANTE: 31ª VARA CÍVEL DO FÓRUM JOÃO MENDES JÚNIOR - SP

EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA

Requerente: **AKIRA MATSUDA**

Requeridos: **JOSÉ DA SILVA IRMÃO E OUTRO(S)**

JOÃO DORIVAL DE FREITAS, Engenheiro Civil, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo - CREA/SP - sob nº 150.432/D, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, tendo procedido às diligências e estudos necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

86 272 76

QUARTA VARA
CÍVEL DE
DIADEMA - SP

415
@

EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Laudo Técnico de Avaliação

Processo n.º 161.01.2011.009956-5
Controle n.º 0850/11

CARTA PRECATÓRIA - PROCESSO N.º 583.00.2001.337148-4 CONTROLE: 2869/2001
JUÍZO DEPRECANTE: 31ª VARA CÍVEL DO FÓRUM JOÃO MENDES JÚNIOR - SP

REQUERENTE:

AKIRA MATSUDA

REQUERIDOS:

JOSÉ DA SILVA IRMÃO E OUTRO(S)