

Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

**Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito da 2ª Vara do Foro
Distrital de Bertioga**

Processo: 1001419-17.2017.8.26.0075

*Evelyn Denise Szeles Redorat Arquitecta e Gestora Ambiental, Perita Judicial, nomeada e compromissada nos Autos da **Ação Executória**, requerida por **Antônio Carlos Barbosa e outro**, em face de **Ana Maria Saraceni**, em curso neste juízo, concluídas as diligências e estudos necessários vem apresentar suas conclusões no seguinte:*

Laudo de Avaliação

*Rua Paulo Vital dos Santos, 36 - Jd. Guaiúba - Guarujá-SP
Fone: 3062-0332 Celular: (11)99571-7268 - e-mail: dina_marquesa@hotmail.com*



Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: Imóvel residencial localizado na Rua Vereador Geraldo Hellmeister (antiga Rua D), nº 63, situado segundo o Mapa Oficial da Cidade de Bertioga no setor 92, quadra 01, lote 06, do Loteamento denominado Balneário Mogiano, Praia de Boracéia, com área real total de terreno de 450,00m² e área construída total de 25,00 m² (não averbada na matrícula) **Contribuinte sob nº 92.001.006.000 e Matrícula nº 19.279**, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos - SP.

Valor do Imóvel:

VI = R\$ 247.200,00

(Duzentos e quarenta e sete mil e duzentos reais)

Data Base: julho de 2017

Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

2.4 – Serviços Comunitários

O imóvel avaliando, está inserido em bairro urbanizado da cidade de Bertioga, onde se pode encontrar serviços comunitários, tais como: escolas, transporte público, delegacia de policia, posto de saúde, centro comunitário, entre outros.

2.5 - Topografia

O imóvel avaliando apresenta-se com topografia plana.

2.6 – Caracterizações do Imóvel

2.6.1 – Terreno

O terreno possui formato retangular, área de 450,00 m², com perímetro 1-2-3-4, conforme segue:

Frente: linha reta 1-2=10,00 m.

Lado Direito: linha reta 2-3=45,00 m.

Fundos: linha reta 3-4=10,00 m.

Lado Esquerdo: linha reta 4-1=45,00 m.

Descrição e Confrontantes: Do ponto 1 acompanhando a linha de divisa, confrontando com a Rua Vereador Geraldo Hellmeister com uma distância de 10,00 m, até chegar ao ponto 2; do ponto 2, onde deflete a direita, segue em linha reta acompanhando a linha de divisa, confrontando com o lote 05 numa distância de 45,00 m,



Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

até chegar ao ponto 3; do ponto 3, onde deflete a direita, segue em linha reta acompanhando a linha de divisa, confrontando com propriedade do Colégio São Luiz, numa distância de 10,00 m, até chegar ao ponto 4; do ponto 4, onde deflete a direita, segue em linha reta acompanhando a linha de divisa, confrontando com o lote 07 numa distância de 45,00 m, até chegar ao ponto inicial, perfazendo a área de 450,00 metros quadrados.

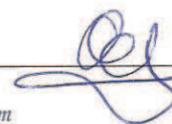
2.6.2 – Benfeitorias

No fundo do terreno acima descrito existe uma edificação de aproximadamente 25,00 m² com características de uso residencial, lançada no IPTU, mas não averbada na matrícula do imóvel.

Observação:

Na ocasião da vistoria, conforme comunicado nos autos, esta Perita Judicial foi acompanhada pelo exequente, Dr. Antônio Carlos Barbosa.

A executada, Sr.^a Ana Maria Saraceni não compareceu e tampouco enviou representante, por isso a vistoria foi feita pelo lado de fora da propriedade, haja vista que o portão estava trancado com cadeado. Assim sendo, não foi possível fotografar a construção internamente.



Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

As fotografias apresentadas a seguir ilustram o imóvel objeto da avaliação:

Foto 1 – Vista da fachada frontal do imóvel

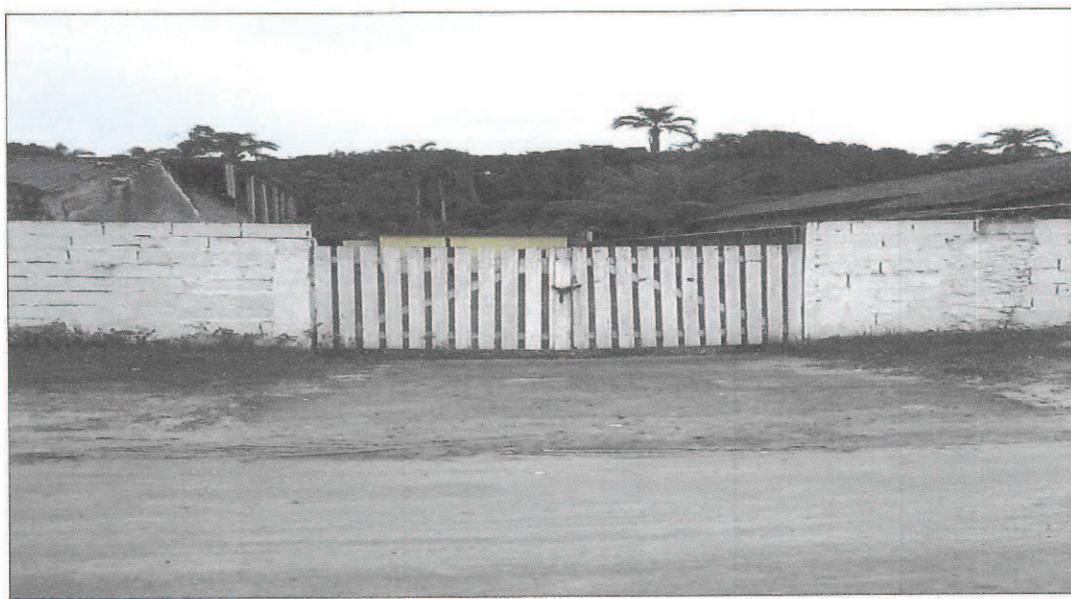


Foto 2 – Vista do portão com cadeado



Rua Paulo Vital dos Santos, 36 - Jd. Guaiúba - Guarujá-SP
Fone: 3062-0332 Celular: (11)99571-7268 - e-mail: dina_marquesa@hotmail.com

Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

Foto 3 – Medidores e numeração



Foto 4 – Vista da edificação através do muro



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'E' and 'S'.

Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

Foto 3 – Interior do terreno com vista para a edificação aos fundos



Foto 5 – Imóvel com muro branco à direita com vista para o mar aos fundos – aproximadamente 55,00 m de distância



Rua Paulo Vital dos Santos, 36 - Jd. Guaiúba - Guarujá-SP
Fone: 3062-0332 Celular: (11)99571-7268 - e-mail: dina_marquesa@hotmail.com

Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

3. - METODOLOGIA EMPREGADA

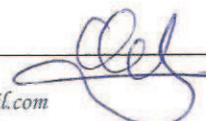
Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método evolutivo, baseado na conjugação de dois métodos sendo que para a determinação do valor de terreno foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, baseado no processo de homogeneização por fatores, conforme Norma/2013-CAJUFA e para a determinação do valor de reedição da edificação, baseado no Estudo de Edificação Valores de Venda da CAJUFA/2002, levando em consideração o respectivo padrão construtivo e devidamente depreciado em função da idade e estado de conservação.

3.1.- Critérios para a determinação do Valor Unitário do terreno do Lote Paradigma

Tratando-se de imóvel localizado em zona urbana da cidade de Bertioga com ocupação de uso misto, caracterizada principalmente por comércio/ serviços de baixa densidade e residências, tem-se que a classificação adequada é a 2ª Região (CAJUFA) de que trata o item 5.3.7 da referida Norma/2013, definida pelos parâmetros de terrenos adequados:

Testada de referência = 10,00 m

Profundidades = entre 25,00 m a 40,00 m



Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

O valor unitário de terreno será obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com aplicação de tratamento por fatores.

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados no Anexo I, para que reflitam o comportamento de mercado encontram-se indicados nas normas de avaliações indicada no item 3 deste laudo.

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica da região do imóvel avaliando pesquisou-se junto a diversas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes ao do imóvel paradigma, preferentemente contemporâneos.

Assim, da pesquisa efetuada obteve-se elementos comparativos de oferta para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como: área, frente, profundidade, localização; que constam da pesquisa de mercado, anexo.

Através do processo de tratamento por fatores, os comparativos selecionados, foram homogeneizados levando em conta: elasticidade de preços ofertados, localização, fatores de forma e construtivos.



Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se o cálculo estatístico obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

3.2. – Critérios para a determinação do Valor Total do terreno do Imóvel Avaliando

Após pesquisa de mercado e devida homogeneização (vide Anexo I) para a determinação do valor unitário (V_u) do lote paradigma utilizaremos para a determinação do valor de terreno do imóvel a seguinte expressão:

$$V_t = A_t * V_u * C_f * C_p * F_d$$

onde:

V_t = Valor de terreno do imóvel

A_t = Área de terreno do imóvel

V_u = Valor unitário básico de terreno do lote paradigma

C_f = Fator Frente

C_p = Fator Profundidade

F_d = Fator Declividade

Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

3.3.- Crêterios para a determina o do Valor das Benfeitorias

Para a determina o do valor das benfeitorias, foi utilizado o ESTUDO DE EDIFICA ES VALORES DE VENDA – 2002, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria N 01/99 do Exmo. Sr. Dr. Juiz Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda – CAJUFA.

Com a publica o da NBR-12.721/2006, passou a vigorar o custo unitário básico de padrão construtivo R8N em substitui o ao H82N.

Para adequar os preços unitários constantes no ESTUDO DE EDIFICA ES VALORES DE VENDA – 2002 será feito o ajuste de preços tomando-se por base a varia o percentual medida no mês de fevereiro de 2007 para H82N com valor de R\$ 969,77/m² com o custo unitário de R8N com valor fixado em R\$ 695,02/m² para o mesmo período.

Nessas condi es, teremos:

$$K = H82N / R8N$$

K = coeficiente de conversão



Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

CUB H82N = R\$969,77/m² (fevereiro/2007)

CUB R8N = R\$695,02/m² (fevereiro/2007)

K = R\$ 969,77/m² ÷ R\$ 695,02/m²

K = 1,395

Assim com a alteração do custo unitário básico para R8N nos preços unitários de construção, irá incidir o coeficiente de correção acima calculado sobre os preços unitários constantes no ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA – 2002, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria N°01/99 do Exmo. Sr. Dr. Juiz Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda – CAJUFA.

Portanto os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos constantes no estudo acima citado vinculados ao valor do R8N do Sinduscon, correspondem aos coeficientes agrupados na tabela a seguir:



Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Valores			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-Residencial	1.1 - Barraco	1.1.1- Padrão Rustico	0.070	0.105	0.140	
		1.1.1-Padrão Simples	0.153	0.181	0.209	
	1.2-Casa	1.2.1-Padrão Rustico	0.419	0.488	0.558	
		1.2.2-Padrão Proletário	0.572	0.670	0.767	
		1.2.3-Padrão Econômico	0.781	0.914	1.046	
		1.2.4-Padrão Simples	1.060	1.228	1.395	
		1.2.5-Padrão Médio	1.409	1.612	1.814	
		1.2.6-Padrão Superior	1.828	2.065	2.302	
		1.2.7-Padrão Fino	2.316	2.832	3.349	
		1.2.8-Padrão Luxo	Acima de 3.363			
	1.3- Apartamento	1.3.1-Padrão Econômico	0.698	0.907	1.186	
		1.3.2-Padrão Simples	sem elevador	1.200	1.472	1.744
			com elevador	1.465	1.709	1.953
		1.3.3-Padrão Médio	sem elevador	1.758	2.030	2.302
			com elevador	1.967	2.239	2.512
		1.3.4-Padrão Superior	sem elevador	2.316	2.588	2.860
com elevador			2.526	2.798	3.070	
1.3.5-Padrão Fino	3.084	3.565	4.046			
1.3.6-Padrão Luxo	Acima de 4.060					
2-Comercial- Serviço- Industrial	2.1-Escritório	2.1.1-Padrão Econômico	0.698	0.907	1.116	
		2.1.2-Padrão Simples	sem elevador	1.130	1.402	1.674
			com elevador	1.395	1.639	1.884
		2.1.3-Padrão Médio	sem elevador	1.688	1.926	2.163
			com elevador	1.898	2.135	2.372
		2.1.4-Padrão Superior	sem elevador	2.177	2.379	2.581
	com elevador		2.386	2.658	2.930	
	2.1.5-Padrão Fino	2.944	3.565	4.186		
	2.1.6-Padrão Luxo	Acima de 4.200				
	2.2-Galpão	2.2.1-Padrão Econômico	0.279	0.419	0.558	
		2.2.2-Padrão Simples	0.572	0.844	1.116	
2.2.3-Padrão Médio		1.130	1.542	1.953		
2.2.4-Padrão Superior		Acima de 1.967				
3-Especial	3.1-Cobertura	3.1.1-Padrão Simples	0.070	0.140	0.209	
		3.1.2-Padrão Médio	0.223	0.286	0.349	
		3.1.3-Padrão Superior	0.363	0.530	0.698	

Rua Paulo Vital dos Santos, 36 - Jd. Guaiúba - Guarujá-SP
Fone: 3062-0332 Celular: (11)99571-7268 - e-mail: dina_marquesa@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSILE A. E. SENARRO OBEDE E CALDAE, ID# 46746666, em 22/09/2017 às 12:32:18. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009859-97.2017.8.26.0305 e código 18965033.

Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

Assim teremos:

$$VB = A * Vu * (R + K * (1 - R))$$

3.4.- Crêterios para a determina o do Valor Total do Imóvel

O valor avaliado total do imóvel será a somatória das parcelas referentes ao terreno + benfeitorias, ou seja:

$$VI = Vt + VB$$

onde:

VI = Valor do imóvel

Vt = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

4.- DETERMINA O DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

4.1.- Terreno

Através dos cr terios definidos no item 3.1 deste laudo teremos para o cálculo do valor do terreno:

Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

4.1.1 – Valor Unitário Básico do terreno

Através dos critérios definidos no item 3.1 deste laudo, para o cálculo do valor unitário de terreno após a homogeneização do lote paradigma conforme apresentado no Anexo I, obtivemos o seguinte valor:

Rua Vereador Geraldo Hellmeister – IL = 134,14 - Frente = 10,00 m – Prof. 25 a 40m é:

Vu=R\$ 532,49/m² (Quinhentos e trinta e dois reais e quarenta e nove centavos) valor referência julho 2017

4.1.2 – Valor do terreno

Através dos critérios definidos neste laudo, nos itens 3.2, o valor total de terreno será determinado através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t * V_u * C_f * C_p * F_d$$

Onde:

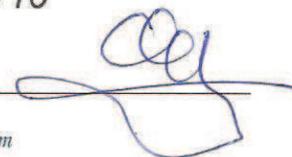
V_t = Valor total de terreno do imóvel avaliando

A_t = Área de terreno do imóvel = 450,00 m²

V_u = Valor unitário básico (terreno paradigma) = R\$ 532,49/m²

C_f = Fator frente = 1,0000

C_p = Fator profundidade = (40,00/45,00)^{0,25} = 0,9710



Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

$F_d = \text{Fator Declividade} = 1,0000$

Assim:

$$V_t = A_t * V_u * C_f * C_p * F_d$$

$$V_t = 450,00 \text{ m}^2 \times R\$ 532,49/\text{m}^2 \times 1,0000 \times 0,9710 \times 1,0000$$

$V_t = R\$ 232.671,50$ (Duzentos e trinta e dois mil, seiscentos e setenta e um reais e cinquenta centavos)

4.2.- Benfeitorias

Através dos critérios definidos no item 3.3 deste laudo teremos para o cálculo do valor das benfeitorias.

4.2.1. – Edificação:

Classe: Residencial

Padrão Construtivo: Casa/ Econômico

Valor unitário adotado: (limite mínimo) $0,781 * R8N$

Valor de $R8N = R\$ 1.317,48/\text{m}^2$ (julho/2017)

$A = \text{Área construída} = 25,00 \text{ m}^2$

$le = \text{Idade estimada} = 5 \text{ anos}$

Estado de conservação: necessitando de reparos importantes



Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS			
EDIFICAÇÃO			
IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO (*)			
TIPO / PADRÃO	Casa-Econômico		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	rep import		
IDADE APARENTE (anos)	5	observar limite de vida referencial	
ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)	25,00		
VALOR DE R8N (R\$)	1317,48	Publicação do Sinduscon	
MÊS DE REFERÊNCIA	jul/17	(*) PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO	
FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC			
Foc = R + K * (1-R)	0,5647		
VALOR DE EDIFICAÇÃO (DEPRECIADO)			
VALOR UNITARIO	MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE R8N	0,441	0,516	0,591
EXPRESSO EM (R\$)	581,04	679,99	778,19
VALOR DE EDIFICAÇÃO EM (R\$)	14.525,97	16.999,66	19.454,75
PARÂMETROS CONSIDERADOS			
VALOR UNITARIO	MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE R8N (tabela - item 4)	0,781	0,914	1,046
VIDA REFERENCIAL (anos) (tabela 1)	70,000		
IDADE EM % DE VIDA (tabela 2 - item 5)	7,14%		
VALOR RESIDUAL (%) - R (tabela 1-i)	0,200		
COEFICIENTE DE ROSS-HEIDEC	0,456	coluna :	

VB = 14.525,97 (Quatorze mil, quinhentos e vinte e cinco reais e noventa e sete centavos)

4.3.- Determinação do Valor Total do Imóvel

Através dos critérios definidos no item 3.4 deste laudo teremos para o cálculo do valor do total do imóvel:

I = Vt + VB

I = 232.671,50 + 14.525,97 = 247.197,47

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ A. E. SENARÓ OBEDECALDI, ID# 467816920972847123432:18. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009859-97.2018.8.26.0305 e código 1896503.

Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

Valor do imóvel arredondado:

I = R\$ 247.200,00

(Duzentos e quarenta e sete mil e duzentos reais)

Data Base: julho de 2017

5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe-se de 22 (vinte e duas) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada pela Perita Judicial.

Integra ainda a este trabalho 01 (um) anexo, que se fez necessário.

6.- ANEXO

Anexo I: Pesquisa de mercado e homogeneização do lote.

São Paulo, 08 de setembro de 2017.

Evelyn Denise Szeles Redorat
Arquiteta e Gestora Ambiental
CAU A4208-0

Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

Anexo

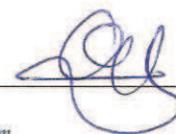
ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

E

HOMOGENEIZAÇÃO DO LOTE

Rua Paulo Vital dos Santos, 36 - Jd. Guaiúba - Guarujá-SP
Fone: 3062-0332 Celular: (11)99571-7268 - e-mail: dina_marquesa@hotmail.com



Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

Anexo

ELEMENTO nº 2					
ENDEREÇO	Rua José da Costa, 394				
SETOR	92	QUADRA	13	I.L.	117,37
ÁREA TERRENO	450,00 m ²	FRENTE	10,00 m	PROF.	45,00 m
TOPOGRAFIA	Plano				
ÁREA CONSTRUÇÃO	166,00 m ²	VALOR	R\$ 380.000,00		
OFERTANTE : Corretor - Tel. (13) 3312.1448 - Sr. Vander					

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO	Casa simples - 1,060	IDADE	20
Necessitando de reparos simples		foc	0,7349
V_c	166,00 x 1.317,48 x 1,060 x 0,7349 = 170.367,29		

TERRENO	
V_{ut}	= [(380.000,00 x 0,9) - 170.367,29] / 450,00 = 381,41

HOMOGENEIZAÇÃO	
F_{frente}	= 1,0000
F_{profundidade}	= (45/40) ^{0,25} = 1,0299
F_{local}	= (134,14/117,37) = 1,14
F_{topografia}	= 1,0000

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
V_{u2}	= 381,41 x 1,0000 x 1,0299 x 1,14 x 1,0000
V_{u2} = R\$ 447,81/m²	



Rua Paulo Vital dos Santos, 36 - Jd. Guaiúba - Guarujá-SP
Fone: 3062-0332 Celular: (11)99571-7268 - e-mail: dina_marquesa@hotmail.com

Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

Anexo

ELEMENTO nº 6

ENDEREÇO	Rua Vereador Geraldo Hellmeister, 285				
SETOR	92	QUADRA	18	I.L.	83,84
ÁREA TERRENO	450,00 m ²	FRENTE	10,00 m	PROF.	45,00 m
TOPOGRAFIA	Plano				
ÁREA CONSTRUÇÃO	80,00 m ²	VALOR	R\$ 270.000,00		
OFERTANTE: Proprietário - Tel. (11) 9 5581.1631 - Sr. Wanderson					

CONSTRUÇÃO

PADRÃO	Casa Simples - 1,060	IDADE	20
Necessitando de reparos simples = e		foc	0,7349
V_c	80,00 x 1.317,48 x 1.060 x 0,7349 = 82.104,72		

TERRENO

V_{ut}	= [(270.000,00 x 0,9) - 82.104,72] / 450,00 = 357,55
-----------------------	--

HOMOGENEIZAÇÃO

F_{frente}	= 1,0000
F_{profundidade}	= (45/40) ^{0,25} = 1,0299
F_{local}	= (134,14/83,84) = 1,60
F_{topografia}	= 1,0000

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

V_{u7}	= 357,55 x 1,0000 x 1,0299 x 1,60 x 1,0000
V_{u7}	= R\$ 589,19/m ²



Rua Paulo Vital dos Santos, 36 - Jd. Guaiúba - Guarujá-SP
Fone: 3062-0332 Celular: (11)99571-7268 - e-mail: dina_marquesa@hotmail.com

Arq^a Evelyn Denise Szeles Redorat
CAU A4208-0

Anexo

QUADRO RESUMO

ELEMENTO	IMÓVEL	Vu HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)
1	Rua José da Costa, 308	443,92
2	Rua José da Costa, 394	447,81
3	Rua José da Costa, 289	587,35
4	Rua José da Costa, 270	435,56
5	Rua Ver. Geraldo Hellmeister, 281	691,10
6	Rua Ver. Geraldo Hellmeister, 285	589,19

T O T A L	R\$ 3.194,93
------------------	--------------

Média Aritmética = R\$ 3.194,93 ÷ 6 = R\$ 532,49

Limite Superior (+ 30%) = R\$ 532,49 x 1,30 = R\$ 692,24

Limite Inferior (- 30%) = R\$ 532,49 x 0,70 = R\$ 372,74

Não havendo elementos discrepantes, o valor unitário para terreno de topografia plana na:

Rua Vereador Geraldo Hellmeister – IL = 134,14 – Frente = 10,00 m – Prof. 45 metros é:

Vu = R\$ 532,49/m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ ALEXANDRE DE SOUZA, ID# 241697284712343218. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009859-97.2016.8.26.0005 e código 18965033.