

LAUDO PERICIAL

Laudo Pericial
Engenheiro de Avaliação



**PROCESSO: GRUPO 1 CIVEL – AÇÃO 128 – EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO
(FEITO N°.0000902-90.2012.8.26.0370, e ORDEM N°.409/12)**

REQUERENTE: ABAC REVENDEDORA DE GAS LTDA – ME

REQUERIDO: LAZARA ROSALY CONCEIÇÃO MAGANHATO e outro(s)

LAUDO

Composto por este requerimento de juntada e folhas impressas somente no anverso, incluindo anexo 01 (tabela), conforme o índice abaixo:

ÍNDICE:

Página 02 – preliminares e do imóvel objeto;

Página 07 – da avaliação;

Página 94 – resumo dos resultados;

Página 94 – conclusão;

Página 95 – encerramento.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenharia de Avaliações



PRELIMINARES

O presente laudo tem por objetivo apurar o valor de mercado e locação, do imóvel residencial/comercial, situado nesta cidade e comarca de Monte Azul Paulista – SP., à Rua São Pedro, nº.190, centro, de propriedade dos executados. A vistoria ao imóvel ocorreu em 11 de agosto de 2.016. Para a avaliação será considerado como data base o presente mês, ou seja, AGOSTO DE 2016.

Para tanto, o perito desenvolverá os seus cálculos tomando como base em valores atuais ditados pelo mercado imobiliário local a partir de critérios técnicos, e após proceder vistoria e análise que se fizeram necessários para a conclusão deste laudo, para os imóveis paradigmas, como também, para o imóvel avaliado.

DO IMÓVEL OBJETO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição:

UM PRÉDIO RESIDENCIAL -COMERCIAL, com a área de 255,88 metros quadrados, situado nesta cidade e comarca de MONTE AZUL PAULISTA-SP, na RUA SÃO PEDRO, Nº.190 e seu respectivo terreno que mede 9,65 metros de frente para a Rua São Pedro: 40,00 metros, de um lado, onde confronta com Serafim Conceição; 10,55 metros, nos fundos, onde confronta com Abel Cardoso de Oliveira e, finalmente, do outro lado, em uma linha quebrada que mede 5,60 metros, para quebrar-se à esquerda numa extensão de 0,90 metros, confrontando, nestes pontos com Ivo Maganhato; quebrando-se, à direita, numa extensão de 34,40 metros onde confronta com Natanael Cardoso de Oliveira. Cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob o nº.017.248.- Imóvel objeto da matrícula nº.8.742, livro 2, folha 01 do registro geral, do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Monte Azul Paulista-SP.

Obs: feito as devidas medições constatei que o imóvel possui aproximadamente a área construída de 318,45 metros quadrados, faltando portanto averbar a área construída restante de 62,57 metros quadrados aproximadamente.

Possui todos os melhoramentos públicos (infra-estrutura), nas proximidades encontramos residências e prédios comerciais, porém com predominância comercial, a região considerada é de uso misto.

O terreno é todo fechado, no alinhamento pela própria construção, nas laterais pela própria construção e muros, e nos fundos muro.

O imóvel fica da maneira que segue discriminado:

Área do terreno: 416,96 m² (ver croqui – anexo 02);

Área total construída aproximada: 318,45 m² (total); sendo:
Pavimento Térreo = 250,59 m²; Pavimento Superior = 67,86 m².

O imóvel possui as seguintes acomodações e respectivos acabamentos:

A construção é constituída de um prédio residencial, construído de tijolos e com cobertura de telhas tégulas. As paredes são todas rebocadas e pintadas. A construção recebeu pintura à base de látex nas paredes, tinta esmalte nas esquadrias de ferro e de madeira verniz e também esmalte. O calçamento na área molhada, ou seja, em um dos corredores e quintal é constituído em pedras goianas; o outro corredor se encontra calçado com piso cimentado. Possui ainda no quintal uma área de lazer com quiosque com cobertura de telhas tégula, mesa em pedra ardósia e pia de granito com cuba de inox de 2,00 metros, e uma piscina de fibras integrada a uma cascata em concreto armado. Possui em um dos corredores sete vãs pré moldadas de pernolados. Acompanhe abaixo tendo em mãos o croqui do anexo 01 para uma melhor compreensão:

Carmoem: piso em cerâmicas, forro de laje de piso, portão de correr de ferro no alinhamento, pé direito de 3,00 metros, pintura nas paredes amaciadas à base de látex;

Sala de Estar: piso em tacos de madeira, forro de laje pré moldada, porta de abrir em madeira almofadada envernizada constituída de uma folha, dois vitros basculantes em vidro blindex de 0,50 metros por 1,00 metro cada um sem grades de proteção, um vitro de correr em vidro temperado blindex de 2,00 metros por 1,00 metro sem grade de proteção, pé direito de 3,00 metros, pintura à base de látex nas paredes e laje, amaciadas, e cobertura de telhas tégula;

Hall: piso em tacos de madeira, forro de laje pré moldada, vitro basculante em vidro blindex de 2,50 metros por 0,60 metros sem grade de proteção, pé direito de 3,00 metros, pintura à base de látex nas paredes e laje, amaciadas, apresentando problemas de rachadura e umidade na parede, e cobertura de telhas tégula;

Banho 1: piso em cerâmicas, forro de laje pré moldada, porta de abrir constituída de uma folha madeira compensada envernizada, Box com divisória em vidro fumê blindex temperado, bacia com válvula de descarga, lavatório com coluna, um vitro



direito de 3,00 metros, pintura à base de látex na laje, e cobertura de telhas tégula;

Dormitório 1: piso em tacos de madeira, forro de laje pré moldada, porta de abrir em madeira compensada envernizada constituída de uma folha, veneziana de ferro tipo Sassaaki de 2,00 metros por 1,00 metro sem grade de proteção, pé direito de 3,00 metros, pintura à base de látex nas paredes e laje, amaciadas, e cobertura de telhas tégula;

Banho 2: piso em cerâmicas, forro de laje pré moldada, porta de abrir constituída de uma folha madeira compensada envernizada, azulejo decorado até a altura do teto, Box com divisória em vidro fumê blindex temperado, banheira de hidromassagem, bacia com válvula de descarga, bidé, armário de 1,00 metro em bom estado com lavatório em pedra de mármore e cuba em louça, um vitro basculante em vidro blindex de 1,20 metros por 0,80 metros sem grade de proteção, pé direito de 3,00 metros, pintura à base de látex na laje amaciada, e cobertura de telhas tégula;

Dormitório 2: piso em tacos de madeira, forro de laje pré moldada, porta de abrir em madeira envernizada constituída de uma folha, armário de embutir em madeira mogno de 3,75 metros por 3,00 metros, veneziana de ferro tipo Sassaaki de 2,00 metros por 1,00 metro sem grade de proteção, pé direito de 3,00 metros, pintura à base de látex nas paredes e laje, amaciadas, e cobertura de telhas tégula;

Sala de Jantar: piso em tacos de madeira, forro de laje pré moldada, duas portas de abrir em madeira compensada envernizadas constituídas de uma folha cada uma, vitro em vidros temperados blindex de 2,00 metros por 1,00 metro sem grade de proteção, pé direito de 3,00 metros, pintura à base de látex nas paredes e laje, amaciadas, e cobertura de telhas tégula;

Sala de TV I: piso em tacos de madeira, forro de laje pré moldada, porta de abrir em madeira compensada envernizada constituída de uma folha, vitro em vidros temperados blindex de 2,00 metros por 1,00 metro sem grade de proteção, pé direito de 3,00 metros, pintura à base de látex nas paredes e laje, amaciadas, e cobertura de telhas tégula;

Copa: piso em cerâmicas, forro de laje pré moldada, porta de abrir em madeira compensada envernizada constituída de uma folha, vitro em vidros temperados blindex de 2,00 metros por 1,00 metro sem grade de proteção, pé direito de 3,00 metros, pintura à base de látex na laje amaciada, azulejos até a altura do teto, pia em granito com duas cubas de inox e com armário de madeira em bom estado, e cobertura de telhas tégula;

Cozinha: piso em lajotas cerâmicas em péssimo estado, sem forro, duas portas comunicando com a área externa da casa, de altir laminadas constituídas de uma folha, em péssimo estado, dois vitros em cantoneiras de 1,50 metros por 1,00 metro sem grade de proteção, pé direito de 3,00 metros, pintura à base de látex, azulejos apenas na regiõ acima da pia, pia em granito de 2,00 metros com cuba de inox e com armário de madeira em bom estado, e cobertura de telhas tégula sobre ticsouras em madeira peroba envernizadas em muito bom estado;

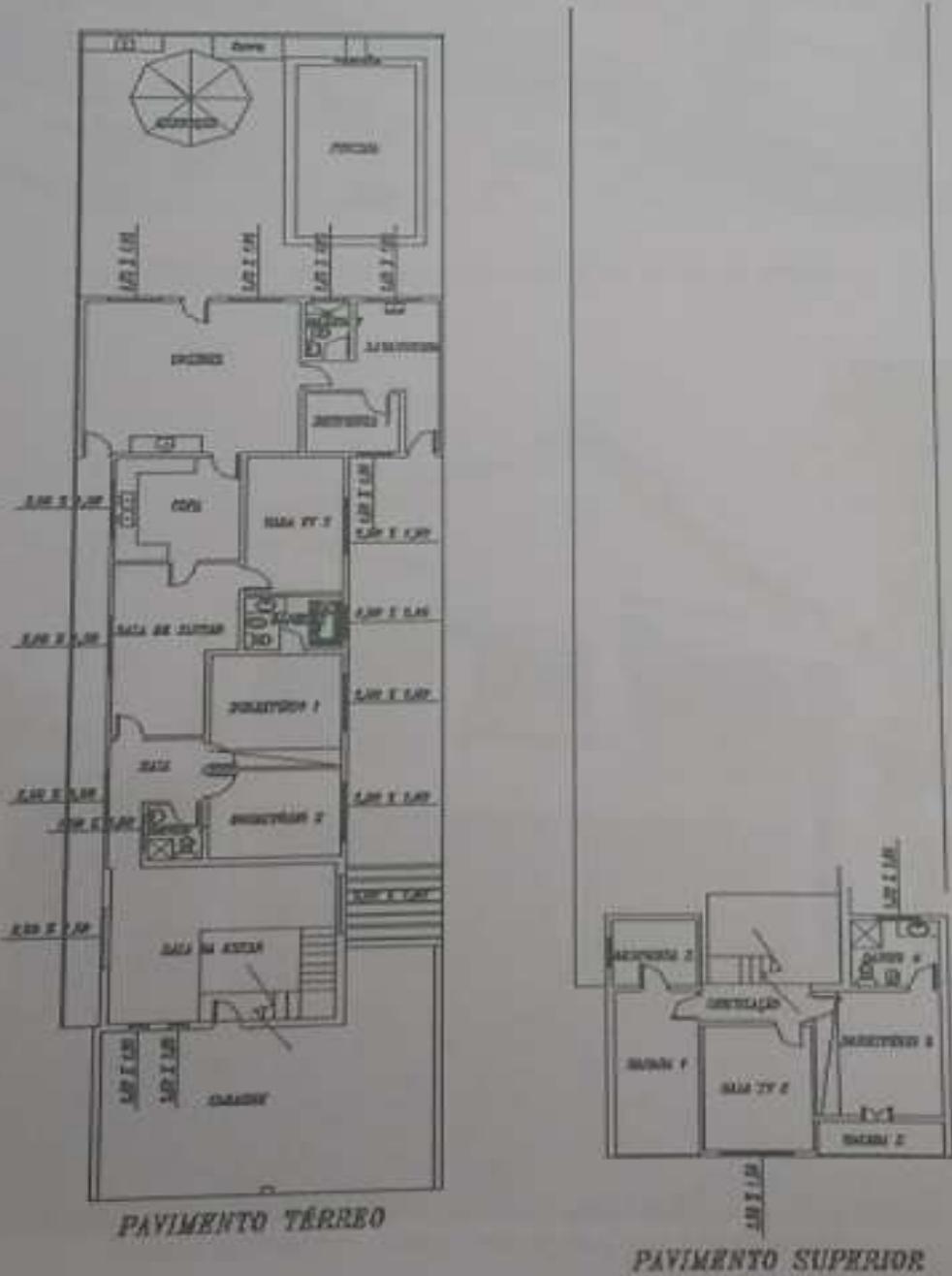
Banho 3: piso em lajotas cerâmicas, forro de madeira com pintura smalti, porta de abrir constituída de uma folha madeira maciça almofadada com pintura smalti, azulejo decorado até a altura do teto, Box com divisória, bacia com válvula de

166

descarga, lavatório em louça com coluna, um vaso de cantoneiras de 1,20 metros por 0,80 metros sem grade de proteção, pé direito de 2,52 metros, e cobertura de telhas tégula;

Lavanderia: piso em lajotas cerâmicas em péssimo estado, sem forro, porta de abrir constituída de uma folha laminada com pintura esmalte, azulejo decorado até a altura de 1,70 metros, tanque de lavar roupas em inox, vaso de cantoneiros de 1,50 metros por 1,00 metro sem grade de proteção, pé direito de 2,52 metros, pintura à base de latex nas paredes, e cobertura de telhas tégula;

Despensa 1: piso em lajotas cerâmicas, sem forro, porta de abrir constituída de uma folha madeira maciça almofadada com pintura esmalte, vaso em chapas de ferro tipo veneziana de 1,00 metro por 1,00 metro sem grade de proteção, pé direito de 2,52 metros, pintura à base de latex nas paredes, rachadura em uma aresta de parede, e cobertura de telhas tégula;





Situação do imóvel avaliado dentro do contexto urbano.



Imóvel avaliado - Vista Frontal da Casa Assobradada.

DA AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, o avaliador utilizará o método comparativo direto de dados de mercado com auxílio da inferência estatística por regressão linear, para medir o grau de precisão dos dados amostrais, como também amplitude do intervalo de confiança em 80% em torno do valor central da estimativa, ou média, desvio padrão, resíduos das variáveis, análise de aderência, entre outros fatores mais. Este avaliador elaborou uma pesquisa de preços, selecionando quatorze elementos de imóveis transacionados e ofertas, sendo atendido a condição para avaliação no grau I, II ou III, onde assim será obtido o valor construído médio de mercado para a cidade de Monte Azul Paulista. Para calcular o valor médio de aluguéis mensais, foi procedido o cálculo através de uma amostragem de treze imóveis, entrando dentro de cada um dos imóveis, medindo toda a construção, fazendo planta de cada uma delas, passando no exell todas as etapas construtivas, achando o padrão, o absortismo, lançando todos os dados levantados passados para o programa de cálculo por inferência estatística processar o balanceamento da homogeneização criando uma variável independente área construída, uma variável independente padrão construtivo, e uma variável dependente valor unitário, tudo da mesma maneira que foi procedido para o imóvel em questão.

Para se determinar o valor da construção dos paradigmas, foi aplicada a fórmula preconizada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), em conjunto com a tabela fornecida por esse mesmo Instituto, nos servindo apenas para aferição do padrão, já que esse avaliador passa todos os dados coletados na vistoria para um programa instalado no computador, que servirá também apenas para aferição. Terminando de efetuar o cálculo pelo computador, este avaliador, por cautela, faz a aferição dos materiais e mão de obra local manualmente, levantando como por exemplo, área de esquadrias, vidros, portas, comprimento de rufos, vigas aéreas, etc., assim, no final acha-se o coeficiente do padrão de mercado já adaptado para o município de Monte Azul Paulista tanto para os imóveis comparativos como para o avaliado, dentro de uma mesma metodologia e critério.

ELEMENTOS DE PESQUISA Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

Data de referência:

Quinta, 11 de agosto de 2016

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	14
Dados utilizados no modelo:	14

Estatísticas:

Estatística do modelo	R²
Coefficiente de correlação	0,9182969 / 0,9192969
Coefficiente de determinação	0,8451066
Fisher - Síndrome	18,19
Significância do modelo (%)	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Corpo Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e +1σ	62%	71%
Resíduos situados entre -1,64σ e +1,64σ	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96σ e +1,96σ	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers	0
% de outliers	0,00%

Análise da variância:

Fuente de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado-Média	F
Explicada	267170,682	3	89059,563	18,187
Não Explicada	48069,158	10	4806,917	
Total	316147,850	13		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário = $+2.254.297,724 - 290,5240156 \cdot \ln(\text{área total}) - 412,6665183 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB} + 8,973982027 \cdot \text{Evento}$

Testes de Hipóteses:

Variável	tstat.	t0m.	pct(%)
Área total	In(x)	-6,82	0,01
Padrão construtivo - CUB	1/x	-1,80	10,15
Evento	x	0,16	87,58
Valor unitário	y	7,90	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Área	Indústria
Padrão construtivo - CUB	-0,50	0,64
Evento	0,16	0,16
Valor unitário	-0,89	0,91



Correlações parciais para Padrão construtivo - CUS	influente	influência
Evento	0,32	0,23
Valor unitário	0,25	0,50

Correlações parciais para Evento	influente	influência
Valor unitário	0,19	0,05

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		II	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis utilizados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula	1%	2%	5%	10

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

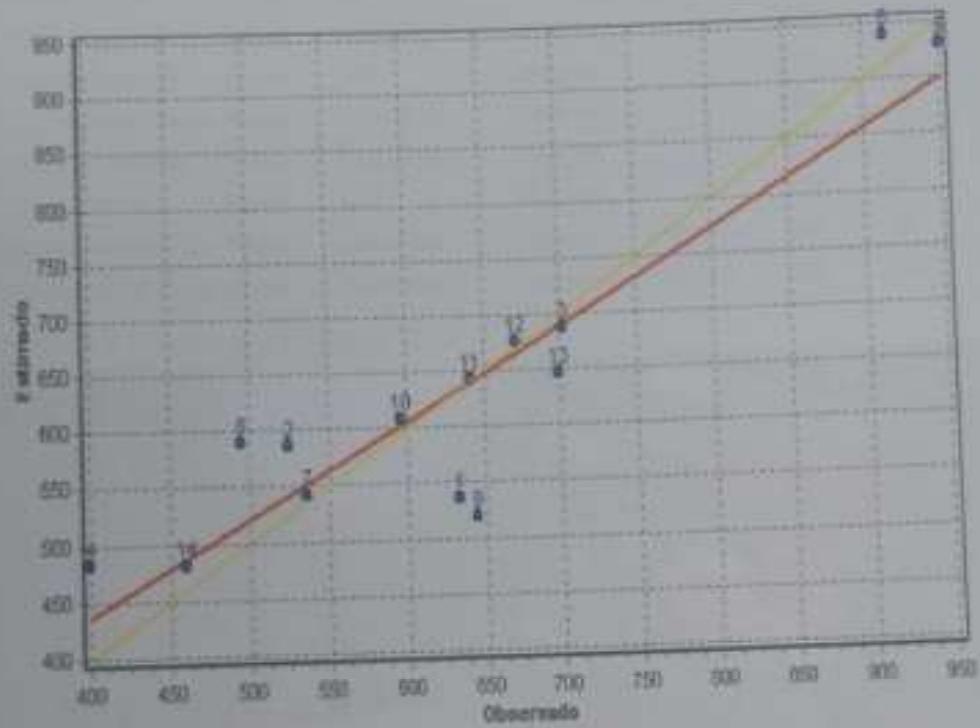


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Re.	Código	Logradouro	Número	Bairro	UF	Estado	Tel/fixo	Imóvel	Páginas	Exib.	Versão
1	00000000000000000000	Rua Belo Horizonte nº 53	53	Residencial	São Paulo	São Paulo	(17) 9912-9998	200,00	22	1	612
2	00000000000000000000	Rua São Pedro, 451	451	Residencial	São Paulo	São Paulo	(17) 9912-9998	200,00	24	1	620
3	00000000000000000000	Rua Henrique Penteado, 23	23	Residencial	São Paulo	São Paulo	(17) 9912-9998	140,00	17	1	705
4	00000000000000000000	Rua Henrique Penteado, 23	23	Residencial	São Paulo	São Paulo	(17) 9912-9998	250,00	19	1	4000
5	00000000000000000000	Rua Luciano Góes, 774	774	Residencial	São Paulo	São Paulo	(17) 9912-9998	250,00	18	0	5000
6	00000000000000000000	Rua Luciano Góes, 774	774	Residencial	São Paulo	São Paulo	(17) 9912-9998	250,00	19	1	3130
7	00000000000000000000	Rua Henrique Penteado, 23	23	Residencial	São Paulo	São Paulo	(17) 9912-9998	200,00	20	1	5500
8	00000000000000000000	Rua Henrique Penteado, 23	23	Residencial	São Paulo	São Paulo	(17) 9912-9998	200,00	20	1	4970
9	00000000000000000000	Rua Henrique Penteado, 23	23	Residencial	São Paulo	São Paulo	(17) 9912-9998	150,00	19	1	6470
10	00000000000000000000	Rua Henrique Penteado, 23	23	Residencial	São Paulo	São Paulo	(17) 9912-9998	150,00	19	1	5570
11	00000000000000000000	Rua Henrique Penteado, 23	23	Residencial	São Paulo	São Paulo	(17) 9912-9998	150,00	19	1	905
12	00000000000000000000	Rua Henrique Penteado, 23	23	Residencial	São Paulo	São Paulo	(17) 9912-9998	150,00	19	1	875
13	00000000000000000000	Rua Henrique Penteado, 23	23	Residencial	São Paulo	São Paulo	(17) 9912-9998	150,00	19	1	4920
14	00000000000000000000	Rua Henrique Penteado, 23	23	Residencial	São Paulo	São Paulo	(17) 9912-9998	200,00	21	1	4920

ELEMENTO COMPARATIVO N°.01



Casa residencial situada à Rua Izué Blanco Lima, n.53, Jardim Itamaraty.

ELEMENTO COMPARATIVO N°.02



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engopalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

ELEMENTO COMPARATIVO N°.06



Casa residencial situada à Rua Lourenço Gonçalves Bueno, 782, Residencial Baraldi;

ELEMENTO COMPARATIVO N°.07



Casa residencial situada à Praça Aurélio Blanco, 78, Jardim Itamaraty;

ELEMENTO COMPARATIVO N°.08



Casa residencial situada à Rua Nabor Fausto David, 170, Bairro Jardim São Sebastião;

ELEMENTO COMPARATIVO N°.09





Casa residencial situada à Rua Barão do Rio Branco, 443, esquina com Rua Marechal Garrastazu Médici, Centro;

ELEMENTO COMPARATIVO N°.10

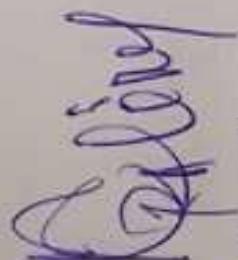


Casa residencial situada à Rua Lourenço Gonçalves Bueno, 861, Residencial Baraldi;

ELEMENTO COMPARATIVO N°.11



Casa residencial situada à Rua Lourenço Gonçalves Bueno, 554, Residencial Baraldi.



ELEMENTO COMPARATIVO N°.12



Casa residencial situada à Rua Murconi, 425, Jardim Itamaraty.

ELEMENTO COMPARATIVO N°.13



Casa residencial situada à Rua Abel Joaquim Conceição, 206, Residencial Baraldi.

ELEMENTO COMPARATIVO N°.14



Casa residencial situada à Rua Valdomiro Wohnrath, 15, Residencial Baraldi.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the author or a professional involved in the document.

14

Modelo: Inferência Estatística por Regressão Linear e por Comparativo Direto de Dados de Mercado

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos:	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explícada	592971,804	2	296485,902	83,241
Não Explícada	56988,490	16	3561,781	
Total	649960,295	18		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$\text{Valor unitário} = -392,004419 + 3226563,456 / \text{Área total}^2 + 19,76518139 * \text{Padrão construtivo - CUB}^2$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (2-tail)
Área total	$1/z^2$	12,90	0,01
Padrão construtivo - CUB	x^2	2,00	6,28
Valor unitário	Y	12,45	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Padrão construtivo - CUB	-0,17	0,47
Valor unitário	0,94	0,96

Correlações parciais para Padrão construtivo - CUB	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,01	0,45

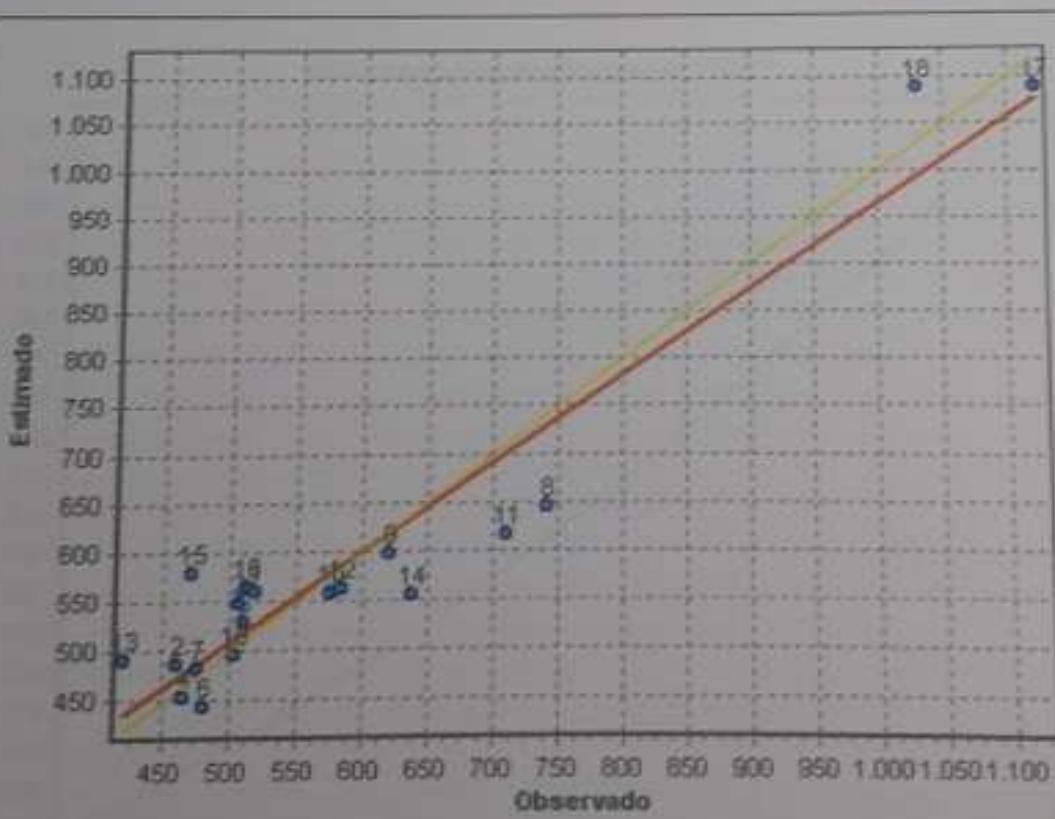
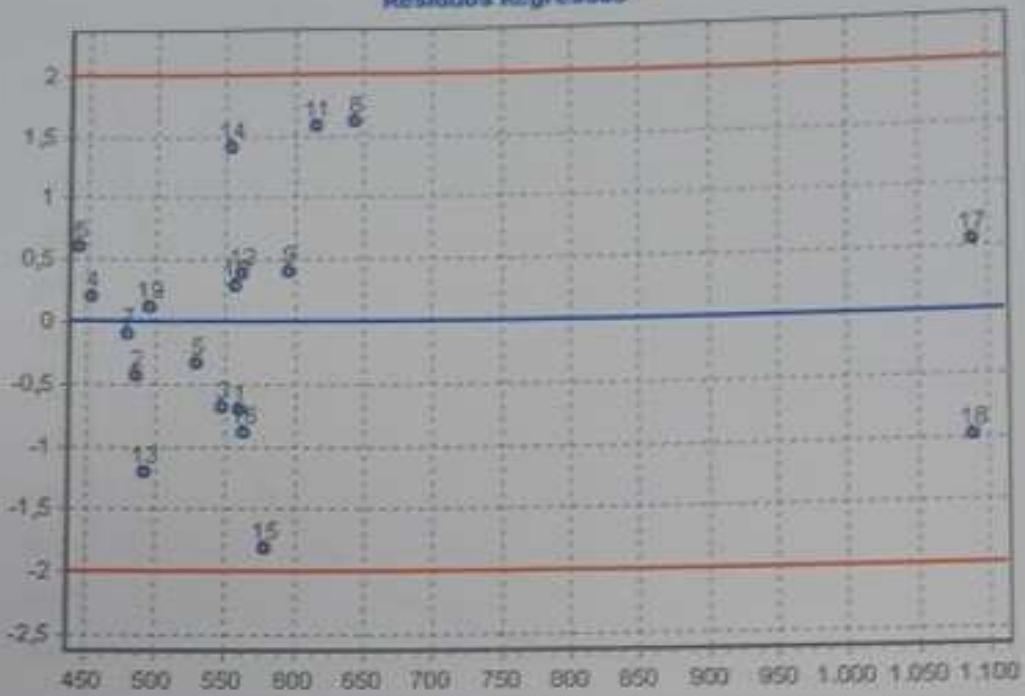


Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	4 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	3 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

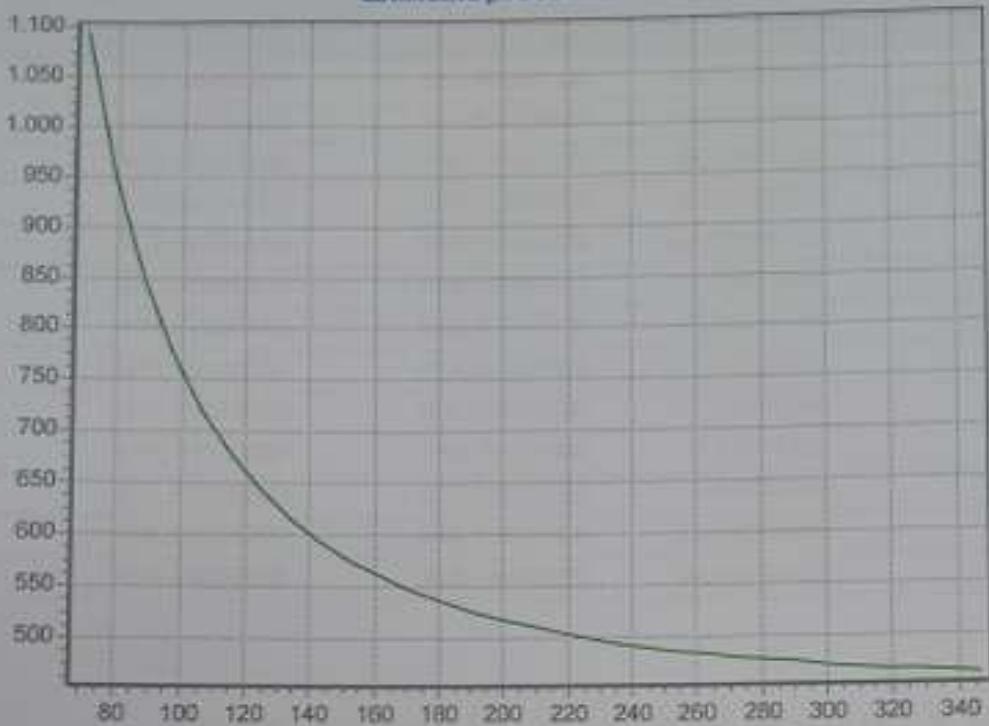
PP.

Resíduos Regressão



PP.

Estimativa p/Area total



Estimativa p/Padrão construtivo - CUB



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Re
1	533,120000000	535,699777500	-2,22072500	15,20%	
2	525,000000000	525,500641000	-0,50064100	-11,52%	
3	701,890000000	687,592705000	14,29729500	2,04%	
4	400,000000000	482,334011000	-82,33401100	-20,58%	
5	950,080000000	929,164409000	20,91559100	2,20%	
6	913,980000000	938,138401000	-24,15840100	-2,64%	
7	535,920000000	540,979309000	-5,05930900	-0,94%	
8	494,780000000	590,321457000	-95,54145700	-19,31%	
9	644,700000000	519,867858000	124,83214200	19,36%	
10	596,700000000	608,692462000	-11,99246200	-2,01%	
11	640,970900000	643,744343000	-2,77434300	-0,43%	
12	671,050000000	675,963223000	-4,91322300	-0,73%	
13	698,340000000	646,416294000	51,92370600	7,44%	
14	459,230000000	480,145591000	-20,91559100	-4,55%	

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO SITUADO À RUA SÃO
PEDRO, 190, CENTRO



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(IBAPE) - SP / IBRAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em active até 10%	5%	1,05
Em active até 20%	10%	1,11
Em active acima de 20%	15%	1,18
Abalio do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abalio do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abalio do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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, abranchamentos etc., sendo menos freqüentes, deverão ser detalhados e justificados.

- Fator terreno – Foi adotada uma ponderação devido as diferenças de metragem dos terrenos;

$$0,7 < \left(\frac{A_{terreno_adiante}}{A_{terreno_diante}} \right) < 1,3$$

63

Para valores dentro da margem acima o fator vale:

$$\left(\frac{A_{terreno_adiante}}{A_{terreno_diante}} \right)^{0,25}$$

Para valores fora da margem o fator vale:

$$\left(\frac{A_{terreno_adiante}}{A_{terreno_diante}} \right)^{0,125}$$

Cálculo do valor da construção do imóvel em questão:

Resumo das Linhas	
(1) Valor Unitário	
Mínimo (17,24%)	389,55
Médio	470,70
Máximo (17,24%)	551,89
(2) Valor Total	
Mínimo	
Médio	
Máximo	
(3) Intervalo Previsão	
Mínimo	
Máximo	
Mínimo (26,71%)	344,90
Máximo (26,71%)	596,41
(4) Campo de Arbitrio	
RL. Mínimo	400,09
RL. Máximo	541,30
(5) Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa prévia	Mais
(6) Coeficientes	
Geralização	1 - 0,9192969
	2 - 0,9181212 / 0,9181212
	3 - 0,9163695 / 0,9163695
	4 - 0,8447860 / 0,9134039
	5 - 0,8454743 / 0,9132253
	6 - 0,8439275 / 0,9119711
	7 - 0,80008601 / 0,9105411
	8 - 0,8771483 / 0,9100162
	9 - 0,8771606 / 0,9099633
	10 - 0,8795892 / 0,9093205

Endereço	
Avenida	10,6
Altura	
Altura estrutural - CE	1,9
Elevação	
Detalhes	
Endereço	Rua São Pedro, 10
Capacidade	Residencial
Barras	Garagem
Mínimo	Proprietário
Máximo	
Telhado de estrutura	
Variações desvalorizadoras	

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO (MÉDIO DE MERCADO)

Calcular o valor do terreno em questão:

Sendo que: $Cf = (Fe / Fr)^{1/2}$, dentro dos limites $Fr \leq Fe \leq 2 \times Fr$ e $Pma \leq Pe \leq 2 \times Pma$; $Vt = V \times A \times (Pma / Pe)^{1/2}$, então, sabemos que:

$Cf =$ coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

$Fe =$ frente efetiva = 9,65 m

$F_T = 10,00 \text{ m}$ (residências; Zona 3).

$P_{\max} = \text{Profundidade máxima}$

$P_{\min} = \text{Profundidade mínima}$

Sabe-se que:

$$V_1 = \text{R\$}675,00 / \text{m}^2$$

$P_e = 416,96 \text{ m}^2 / 9,65 \text{ m} = 43,21 \text{ m}$, portanto dentro do intervalo $20,00 \text{ m} \leq P_e \leq 40,00 \text{ m}$, necessita de correção. Considerando que parte do terreno possui declividade para o fundo, deduzirei 5% por este motivo.

$$V_t = \text{R\$}675,00 / \text{m}^2 \times 416,96 \text{ m}^2 \times 0,95 \times (9,65 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \\ \times (40,00 \text{ m} / 43,21 \text{ m})^{0,50}$$

$$V_t = \text{R\$}267.375,60 \times (0,965)^{0,25} \times (0,926)^{0,50}$$

$$V_t = \text{R\$}267.375,60 \times 0,991 \times 0,962$$

$$V_t = \text{R\$}254.900,39$$

Calculando o valor da calçada do passeio, muros das divisas, calçamento interno da área molhada em pedras goianas em cacos, e calçamento interno da área molhada em piso cimentado, fica:

$$2,50 \text{ m} \times 9,65 \text{ m} \times \text{R\$}60,00 / \text{m}^2 \times 0,860 + (66,55 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times \text{R\$}144,00 / \text{m}^2 \times 0,600) / 2 + 111,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}110,00 / \text{m}^2 \times 0,860 + 18,05 \text{ m}^2 \times \text{R\$}60,00 / \text{m}^2 \times 0,860 = \\ \text{R\$}1.244,85 + \text{R\$}5.749,92 + \text{R\$}10.500,60 + \text{R\$}931,38 = \text{R\$}18.426,75$$

Cálculo do valor do terreno do imóvel em questão:

$$V_t = \text{R\$}254.900,39 + \text{R\$}18.426,75 = \text{R\$}273.327,14$$

$$V_C = ?$$

Área = construída $A = 318,45 \text{ m}^2$.

$$\text{R\$N} = \text{R\$}470,70 / \text{m}^2$$

$\lambda_q = \text{valor unitário}$; q é variável segundo o padrão da construção; $q = 1,99$ (para toda a área de $318,45 \text{ m}^2$, incluindo quiosque, piscina, cascata e pia externa).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e obsoletismo funcional); $D = (1 - 0,015)^n$

Sendo, $n =$ sendo o número de anos aparente, $D = 0,900$ (6 anos)

Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área} \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$VC = (318,45 \text{ m}^2 \times 1,99 \times \text{R\$}470,70/\text{m}^2 \times 0,900)$$

$$VC = \text{R\$}268.460,90$$

Calculando as mobílias, fica:

$$VM = 23,55 \text{ m} \times \text{R\$}400,00/\text{m}^2$$

$$VM = \text{R\$}9.420,00$$

$$VI = Vt + VC + VM$$

$$VI = \text{R\$}273.327,14 + \text{R\$}268.460,90 + \text{R\$}9.420,00$$

R\\$ 273.327,14

R\\$ 268.460,90

R\\$ 9.420,00

R\\$ 551.208,04

$$VI = \text{R\$}551.208,04$$

RESULTADO 1)

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor médio de mercado para o imóvel, situado à Rua São Pedro, nº.190, centro, é de **R\\$551.208,04** (**Quinhentos e Cinquenta e Um Mil, Duzentos e Oito Reais e Quatro Centavos**).

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO (MÍNIMO DE MERCADO)

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $Cf = (Fe / Fr)^{1/4}$, dentro dos limites $Fr \leq Fe \leq 2 \times Fr$, e $Pma \leq Pe \leq 2 \times Pma$ \ \ $Vt = V \times A \times (Pma / Pe)^{1/2}$, então, sabemos que:

Cf = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

Fe = frente efetiva = 9,65 m

Fr = 10,00 m (residências; Zona 3).

Pma = Profundidade máxima

Pmi = Profundidade mínima

Sabe-se que:



$$V1 = R\$675,00 / m^2$$

$P_e = 416,96 \text{ m}^2 / 9,65 \text{ m} = 43,21 \text{ m}$, portanto dentro do intervalo $20,00 \text{ m} \leq P_e \leq 40,00 \text{ m}$, necessita de correção. Considerando que parte do terreno possui declividade para o fundo, deduzirei 5% por este motivo.

$$V_t = R\$675,00 / m^2 \times 416,96 \text{ m}^2 \times 0,95 \times (9,65 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (40,00 \text{ m} / 43,21 \text{ m})^{0,50}$$

$$V_t = R\$267.375,60 \times (0,965)^{0,25} \times (0,926)^{0,50}$$

$$V_t = R\$267.375,60 \times 0,991 \times 0,962$$

$$V_t = R\$254.900,39$$

Calculando o valor da calçada do passeio, muros das divisas, calçamento interno da área molhada em pedras goianas em cacos, e calçamento interno da área molhada em piso cimentado, fica:

$$2,50 \text{ m} \times 9,65 \text{ m} \times R\$60,00 / \text{m}^2 \times 0,860 + (66,55 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times R\$144,00 / \text{m}^2 \times 0,600) / 2 + 111,00 \text{ m}^2 \times R\$110,00 / \text{m}^2 \times 0,860 + 18,05 \text{ m}^2 \times R\$60,00 / \text{m}^2 \times 0,860 = R\$1.244,85 + R\$5.749,92 + R\$10.500,60 + R\$931,38 = R\$18.426,75$$

Cálculo do valor do terreno do imóvel em questão:

$$V_t = R\$254.900,39 + R\$18.426,75 = R\$273.327,14$$

$$VC = ?$$

$$\text{Área construída } A = 318,45 \text{ m}^2.$$

$$R8N = R\$470,70 / \text{m}^2$$

q = valor unitário; q é variável segundo o padrão da construção; $q = 1,99$ (para toda a área de 318,45 m², incluindo quiosque, piscina, cascata e pia externa).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e absoletismo funcional); $D = (1 - 0,015)^n$

Sendo, n = sendo o número de anos aparente. $D = 0,900$ (6 anos)

Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área} \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$VC = (318,45 \text{ m}^2 \times 1,99 \times R\$389,55 / \text{m}^2 \times 0,900)$$

$$VC = R\$222.177,49$$

Calculando as mobílias, fica:

$$VM = 23,55 \text{ m} \times R\$ 400,00 / \text{m}^2$$

$$VM = R\$ 9.420,00$$

$$VI = Vt + VC + VM$$

$$VI = R\$ 273.327,14 + R\$ 222.177,49 + R\$ 9.420,00$$

R\$ 273.327,14
R\$ 222.177,49
R\$ 9.420,00
R\$ 504.924,63

$$VI = R\$ 504.924,63$$

RESULTADO 2)

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor mínimo de mercado para o imóvel, situado à Rua São Pedro, nº.190, centro, é de R\$ 504.924,63 (Quinhentos e Quatro Mil, Novecentos e Vinte e Quatro Reais e Sessenta e Três Centavos).

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO (MÁXIMO DE MERCADO)

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $CF = (Fe / Fr)^{1/4}$, dentro dos limites $Fr \leq Fe \leq 2 \times Fr$, e $Pma \leq Pe \leq 2 \times Pma$; $VI = Vt \times A \times (Pma / Pe)^{1/2}$, então, sabemos que:

CF = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

Fe = frente efetiva = 9,65 m

Fr = 10,00 m (residências; Zona 3).

Pma = Profundidade máxima

Pmi = Profundidade mínima

Sabe-se que:

$$Vt = R\$ 675,00 / \text{m}^2$$

$Pe = 416,96 \text{ m}^2 / 9,65 \text{ m} = 43,21 \text{ m}$, portanto dentro do intervalo $20,00 \text{ m} \leq Pe \leq 40,00 \text{ m}$, necessita de correção. Considerando que parte do terreno possui declividade para o fundo, deduzirei 5% por este motivo.

$$VI = R\$ 675,00 / \text{m}^2 \times 416,96 \text{ m}^2 \times 0,95 \times (9,65 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (40,00 \text{ m} / 43,21 \text{ m})^{0,50}$$

$$V_t = R\$ 267.375,60 \times (0,965)^{0,25} \times (0,926)^{1,30}$$

$$V_t = R\$ 267.375,60 \times 0,991 \times 0,962$$

$$V_t = R\$ 254.900,39$$

Calculando o valor da calçada do passeio, muros das divisas, calçamento interno da área molhada em pedras goianas em cacos, e calçamento interno da área molhada em piso cimentado, fica:

$$\begin{aligned} & 2,50 \text{ m} \times 9,65 \text{ m} \times R\$ 60,00/\text{m}^2 \times 0,860 + (66,55 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times R\$ 144,00/\text{m}^2 \times 0,600) \\ & /2 + 111,00 \text{ m}^2 \times R\$ 110,00/\text{m}^2 \times 0,860 + 18,05 \text{ m}^2 \times R\$ 60,00/\text{m}^2 \times 0,860 = \\ & R\$ 1.244,85 + R\$ 5.749,92 + R\$ 10.500,60 + R\$ 931,38 = R\$ 18.426,75 \end{aligned}$$

Cálculo do valor do terreno do imóvel em questão:

$$V_t = R\$ 254.900,39 + R\$ 18.426,75 = R\$ 273.327,14$$

$$VC = ?$$

$$\text{Área construída } A = 318,45 \text{ m}^2.$$

$$RSN = R\$ 470,70/\text{m}^2$$

$\cdot q$ = valor unitário; q é variável segundo o padrão da construção; $q = 1,99$ (para toda a área de 318,45 m², incluindo quiosque, piscina, cascata e pia externa).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e absoletismo funcional); $D = (1 - 0,015)^n$

Sendo, $n =$ sendo o número de anos aparente. $D = 0,900$ (6 anos)

Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área} \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$VC = (318,45 \text{ m}^2 \times 1,99 \times R\$ 551,85/\text{m}^2 \times 0,900)$$

$$VC = R\$ 314.744,31$$

Calculando as mobilias, fica:

$$VM = 23,55 \text{ m} \times R\$ 400,00/\text{m}^2$$

$$VM = R\$ 9.420,00$$

$$VI = V_t + VC + VM$$

191-

$$VI = R\$ 273.327,14 + R\$ 314.744,31 + R\$ 9.420,00$$

R\$ 273.327,14
R\$ 314.744,31
R\$ 9.420,00
R\$ 597.491,45

$$VI = R\$ 597.491,45$$

RESULTADO 2)

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor máximo de mercado para o imóvel, situado à Rua São Pedro, nº.190, centro, é de **R\$ 597.491,45** (Quinhentos e Noventa e Sete Mil, Quatrocentos e Noventa e Um Reais e Quinze Centavos).

MEMORIAL DE CÁLCULOS VALOR DO ALUGUEL

1) ELEMENTO COMPARATIVO ALUGUEL

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição do imóvel situado à:

1) Rua São João, 437, centro,

Possui todos os melhoramentos públicos (infra-estrutura), nas proximidades encontramos mercado, açougue, escola, padaria, sorveteria, pastelaria, etc... e residências, enfim, a região considerada é de uso misto.

O terreno é todo fechado, no alinhamento, divisas e fundos pela própria construção.

O imóvel fica da maneira que segue discriminado:

Área do terreno: 188,10 m² (ver croqui – anexo 02);

Área total construída : 125,67 m² (total);

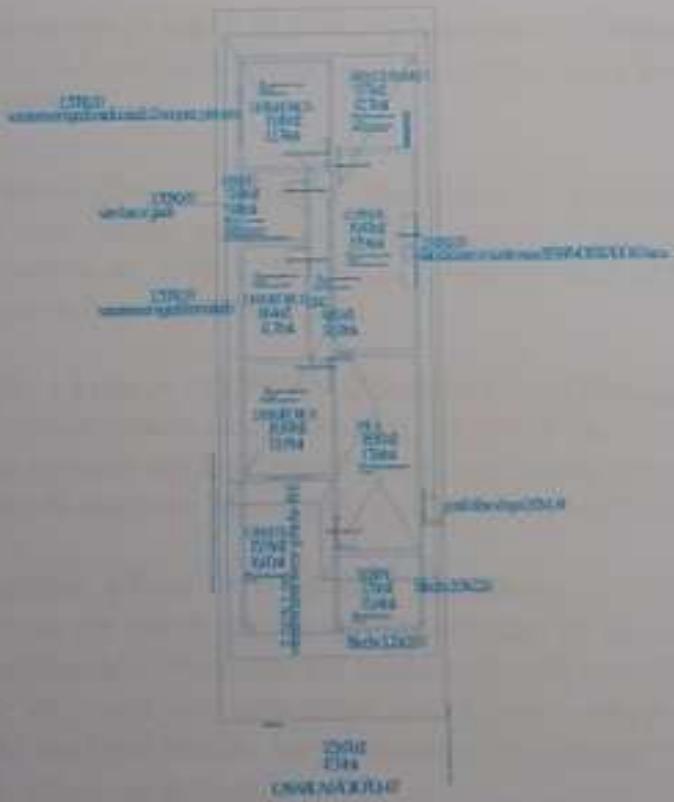
O imóvel possui as seguintes acomodações e respectivos acabamentos:

A construção é constituída de um prédio comercial/residencial, de tijolos pó de minco assentados na argamassa de cal e cimento, e com cobertura em sua totalidade em telhas onduladas da Eternit. A construção externamente é constituída de



paredes em tijolos aparente, e internamente encontram-se rebocadas e receberam pintura à base de látex, tinta esmalte nas esquadrias de ferro e madeira.. Acompanhe logo mais abaixo, tendo em milos o croqui do anexo 02 para uma melhor compreensão.

O imóvel é constituído de um prédio residencial, enquadrando a construção com 125,67 m², da maneira que se encontra na Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Médio, com intervalo de valores situados no mínimo em 1.212 a máximo de 1.560 de R\$N, passando no Excell todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,52, e o absoletismo depreciativo pela idade em 0,960 (2,5 anos). A mão de obra de cálculo foi de R\$ 491,39/m², enquanto que material foi de R\$ 631,15/m², totalizando para esta construção um valor unitário para o metro quadrado construído de R\$ 1.122,54/m².





BLOCO RESIDENCIAL - FRENTE PRINCIPAL:

Garagem (Área = 15,93m²; Perímetro = 16,00m^l): piso cerâmico decorado 30x30 cm em médio estado, pé direito de 2,22 metros, laje e paredes com pintura a base de látex em bom estado.

Vitrine (Área = 7,56m²; Perímetro = 11,64m^l): piso cerâmico decorado 20x30 cm em bom estado, pé direito de 2,97 metros, 2 arestas de paredes com aberturas para vidros bindlex de 2,08x2,20 metros e uma de 3,20x2,00 metros, laje e paredes com pintura a base de látex em bom estado.

Sala (Área = 18,90m²; Perímetro = 17,64m^l): piso cerâmico decorado 20x30 cm em regular estado de conservação, pé direito de 2,97 metros, porta em ferro e vidro com pintura esmalte em bom estado, porta sanfonada em bom estado, laje e paredes com pintura a base de látex em bom estado e cobertura de telhas em amianto.

Cozinha (Área = 19,47m²; Perímetro = 17,94m^l): piso em ladrilhos cerâmicos 7x15 cm em médio estado de conservação, pé direito de 2,97 metros, azulejos 15x15 cm até a altura de 1,70 metros em bom estado, pia com tampo em mármore sintético, várô 2,00x1,00 de correr em cantoneiras em péssimo estado, porta de ferro e vidro com pintura esmalte em bom estado, laje e paredes com pintura a base de látex em bom estado e cobertura de telhas em amianto.

Área de serviço (Área = 9,77m²; Perímetro = 12,76m^l): piso em ladrilhos cerâmicos 7x15 cm em bom estado, laje com pintura a base de látex precisando de pintura, pé direto de 2,97 metros, azulejos 15x15 cm até a altura de 1,50 metros, tanque duplo de cimentos e cobertura de telhas em amianto.

Dormitório 1 (Área = 11,87m²; Perímetro = 13,95ml): piso em tacos de madeiras com sinteko em bom estado, laje e paredes com pintura a base de látex em bom estado, pé direto de 2,97 metros, porta em madeira compensado em médio estado, veneziana 2,00x1,00 metros sem grade de proteção em bom estado e cobertura de telhas em amianto.

Dormitório 2 (Área = 8,64m²; Perímetro = 11,76ml): piso em tacos de madeiras com sinteko em bom estado, laje e paredes com pintura a base de látex em bom estado, pé direto de 2,97 metros, porta em madeira compensado em médio estado, veneziana 1,50x1,00 metros sem grade de proteção em bom estado e cobertura de telhas em amianto.

Circulação (Área = 4,80m²; Perímetro = 11,92ml): piso em tacos de madeiras com sinteko em bom estado, laje e paredes com pintura a base de látex em bom estado, pé direto de 2,97 metros, porta em madeira compensado em médio estado e cobertura de telhas em amianto.

Banho (Área = 5,43m²; Perímetro = 9,46ml): Piso cerâmico 15x15 cm liso em bom estado, paredes com pintura a base látex em bom estado, laje com pintura a base látex precisando de pintura, pé direito de 2,97 metros, azulejos 15x15 cm até a altura de 1,60 metros em bom estado, bidê, bacia com válvula de descarga, box em acrílico de 90x90 cm por 1,90 de altura, porta em madeira compensado em médio estado e cobertura de telhas em amianto.

Dormitório 3 (Área = 8,64m²; Perímetro = 11,76ml): piso em tacos de madeiras com sinteko em bom estado, laje e paredes com pintura a base de látex parem paredes precisando de pintura, pé direto de 2,97 metros, porta em madeira compensado em bom estado, veneziana 1,50x1,00 metros sem grade de proteção em médio estado precisando de pintura esmalto e cobertura de telhas em amianto.

VALOR DO IMÓVEL COMPARATIVO 1) RUA SÃO JOÃO, Nº.437, CENTRO

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $C_f = (F_e / F_r)^{1/4}$, dentro dos limites $F_r \leq F_e \leq 2 \times F_r$, e $P_{ma} \leq P_e \leq 2 \times P_{ma}$ \ $V_t = V \times A \times (P_{ma} / P_e)^{1/2}$, então, sabemos que:

C_f = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

F_e = frente efetiva = 9,90 m

F_r = 10,00 m (residências; Zona 3).

P_{ma} = Profundidade máxima

P_{mi} = Profundidade mínima

Sabe-se que:

$V_t = R\$ 425,00/m^2$

$P_c = 188,10 \text{ m}^2 / 9,90 \text{ m} = 19,00 \text{ m}$, portanto dentro do intervalo
 $20,00 \text{ m} \leq P_c \leq 40,00 \text{ m}$, necessita de correção.

$$V_t = R\$ 425,00 / \text{m}^2 \times 188,10 \text{ m}^2 \times (9,90 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times \\ (19,00 \text{ m} / 20,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$V_t = R\$ 79.942,50 \times (0,99)^{0,25} \times (0,95)^{0,50}$$

$$V_t = R\$ 79.942,50 \times 0,99749 \times 0,975$$

$$V_t = R\$ 77.748,30$$

Cálculo do valor da construção do imóvel em questão:

Regressão Linear	
<input checked="" type="checkbox"/>	Valor Unitário
Mínimo (11,05%)	602,24
Médio	677,08
Máximo (11,05%)	751,92
<input checked="" type="checkbox"/>	Valor Total
<input checked="" type="checkbox"/>	Variável numérica
Area construída	125,67
Padrão construtivo - C.R.	1,52
Evento	0
<input checked="" type="checkbox"/>	Variável texto
Endereço	Rua São João, 437
Complemento	Residencial
Bairro	Centro
Informativo	Eduardo Góes
Técnico do informativo	
Variações desabilitadas	

$$\text{Área construída } A = 125,67 \text{ m}^2.$$

$$R\$ N = R\$ 677,08 / \text{m}^2$$

$.q$ = valor unitário (vide anexo 01); q é variável segundo o padrão de construção; $q = 1,52$ (para toda a área de 125,67 m²).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e obsoletismo funcional); $D = (1 - 0,015)^n$

Sendo, n = sendo o número de anos aparente. D = 0,960 (3 anos)

Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área} \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$VC = 125,67 \text{ m}^2 \times 1,52 \times \text{R\$}677,08/\text{m}^2 \times 0,960$$

$$VC = \text{R\$}124.161,35$$

$$VI = VI_1 + VC$$

$$VI = \text{R\$}77.748,30 + \text{R\$}124.161,35$$

$$VI = \text{R\$}201.909,65$$

RESULTADO 1)

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor do imóvel 1) situado à Rua São João, nº.437, centro, é de **R\\$201.909,65 (Duzentos e Um Mil, Novecentos e Nove Reais e Sessenta e Cinco Centavos).**

PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO VALOR DO ALUGUEL

$$V_{\text{unitário mensal}} = \frac{\text{R\$}850,00}{\text{R\$}201.909,65}$$

$$V_{\text{unitário mensal}} = 0,004209803741 \text{ ou } 0,4209803741 \%$$

2) ELEMENTO COMPARATIVO ALUGUEL

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição do imóvel situado à:

2) Rua São João, 429, centro.

Possui todos os melhoramentos públicos (infra-estrutura), nas proximidades encontramos mercado, açougue, escola, padaria, sorveteria, pastelaria, etc.... e residências, enfim, a região considerada é de uso misto.

O terreno é todo fechado, no alinhamento, divisas e fundos pela própria construção.

O imóvel fica da maneira que segue discriminado:

Área do terreno: 191,90 m² (ver croqui – anexo 02);

Área total construída: 126,70 m² (total);

O imóvel possui as seguintes acomodações e respectivos acabamentos:

A construção é constituída de um prédio residencial, com elevação em tijolos pô de mico assentados na argamassa de cal e cimento, e com cobertura em sua totalidade de telhas francesas. A construção externamente é constituída de paredes em tijolos aparentes, e internamente encontram-se rebocadas e receberam pintura à base de fatex, tinta esmalte nas esquadrias de ferro e madeira..

Acompanhe logo mais abaixo, tendo em mãos o croqui do anexo 02 para uma melhor compreensão.

O imóvel é constituído de um prédio residencial enquadrando a construção com 126,70 m², da maneira que se encontra na Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Médio, com intervalo de valores situados no mínimo em 1.212 a máximo de 1.560 de R\$N, passando no Excell todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,53, e o absoletismo depreciativo pela idade em 0,960 (2,5anos). A mão de obra de cálculo foi de R\$ 517,21/m², enquanto que de material foi de R\$ 616,81/m², totalizando para esta construção um valor unitário para o metro quadrado construído de R\$ 1.134,02/m².





BLOCO RESIDENCIAL - FRENTE -

PRINCIPAL: (Rua São João, 429)

Varanda (Área = 13,86m²; Perímetro = 21,62m): piso cerâmico decorado 15x15 cm em bom estado, pé direito de 2,26 metros, paredes de tijolos aparentes e laje com pintura a base de látex em bom estado.

Garagem (Área = 11,73m²; Perímetro = 13,92m): piso cerâmico decorado 15x15 cm em bom estado, pé direito de 2,46 metros, portão de 1,00x1,60 metros em bom estado, paredes de tijolos aparentes e laje com pintura a base de látex em bom estado.

Sala (Área = 12,12m²; Perímetro = 14,14m): piso em tacos de madeira com sinteko sendo que aparentemente 1,00 m² precisa ser substituído, pé direito de 2,74 metros, porta de madeira maciça com pintura esmalte em bom estado, porta em madeira compensado com pintura esmalto em bom estado, vitrô de correr em cantoneiras com grade de 1,50x1,00 metros com pintura esmalte em bom estado (encontra-se com dois vidros quebrados), laje e paredes com pintura a base de látex em bom estado e cobertura de telhas romanas.

Cozinha (Área = 15,07m²; Perímetro = 16,16m): piso cerâmico decorado em médio estado, pé direito de 2,74 metros, azulejos 15x15 cm brancos até a altura de 1,60 metros, pia de 2,20 metros aproximadamente com revestimento cerâmico e cuba de louça com gabinete em madeira em médio estado, vitrô de ferro de correr e grade de proteção com 1,50x1,00 metros em bom estado, precisando de pintura esmalte (com um vidro quebrado), porta em madeira maciça com pintura esmalte em bom estado, laje e paredes com pintura a base de látex em bom estado e cobertura de telhas romanas.

Área de serviço (Área = 16,85m²; Perímetro = 27,40 m): piso em cacos cerâmicos em bom estado, pé direito de 2,74 metros, tanque de cimento, laje com pintura a base de látex em bom estado e cobertura de telhas romanas.

Dormitório 1 (Área = 11,77m²; Perímetro = 13,88m): piso em tacos de madeira com sinteko em bom estado, paredes e lajes com pintura a base látex precisando de pintura, pé direito de 2,74 metros, porta sanfonada em bom estado, veneziana de 1,50x1,00 metros com grade em bom estado precisando de pintura esmalte e cobertura de telhas romanas.

Dormitório 2 (Área = 11,05m²; Perímetro = 13,52m): piso em tacos de madeira com sinteko (precisando refazer o sinteko), paredes e lajes com pintura a base látex precisando as paredes de pintura, pé direito de 2,74 metros, porta em madeira compensado em bom estado, veneziana de 1,00x1,00 metros com grade em médio estado precisando de pintura esmalte e cobertura de telhas romanas.

Dormitório 3 (Área = 11,97m²; Perímetro = 13,98m): piso em tacos de madeira com sinteko (precisando refazer o sinteko), paredes e lajes com pintura a base látex precisando as paredes de pintura, pé direito de 2,74 metros, porta em madeira compensado em bom estado, veneziana de 1,00x1,00 metros com grade em médio estado precisando de pintura esmalte e cobertura de telhas romanas.

Circulação (Área = 6,43m²; Perímetro = 14,16m): piso em tacos de madeira com sinteko em bom estado, paredes e laje com pintura a base látex, somente a parede precisando de pintura, pé direito de 2,74 metros e cobertura de telhas romanas.

Banho (Área = 5,18m²; Perímetro = 9,28m): piso em ladrilhos cerâmicos decorados 7x15 cm em bom estado, paredes e laje com pintura a base látex em bom estado, azulejos 15x15 cm até a altura de 1,60 em bom estado, pé direito de 2,74 metros, bidê, bacia com válvula de descarga, lavatório com coluna, porta em madeira compensado em péssimo estado precisando de pintura esmalte, vitrô de ferro basculante de 1,20x0,60 metros em médio estado precisando de pintura esmalte e cobertura de telhas romanas.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO 2) RUA SÃO JOÃO, Nº.429, CENTRO

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $C_f = (F_e / F_r)^{1/2}$, dentro dos limites $F_r \leq F_e \leq 2 \times F_r$, e $P_{ma} \leq P_e \leq 2 \times P_{ma}$ \ $V_t = V \times A \times (P_{ma} / P_e)^{1/2}$, então, sabemos que:

C_f = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

F_e = frente efetiva = 10,10 m

F_r = 10,00 m (residências; Zona 3).

P_{ma} = Profundidade máxima

P_{mi} = Profundidade mínima

Sabe-se que:

$$V_L = R\$425,00/m^2$$

$P_e = 191,90 \text{ m}^2 / 10,10 \text{ m} = 19,00 \text{ m}$, portanto dentro do intervalo
 $20,00 \text{ m} \leq P_e \leq 40,00 \text{ m}$, necessita de correção.

$$V_L = R\$425,00/m^2 \times 191,90 \text{ m}^2 \times (10,10 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times \\ (19,00 \text{ m} / 20,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$V_t = R\$81.557,50 \times (1,01)^{0,25} \times (0,95)^{0,50}$$

$$V_t = R\$81.557,50 \times 1,005 \times 0,975$$

$$V_t = R\$79.916,15$$

Cálculo do valor da construção do imóvel em questão:

$$VC = ?$$

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (10,18%)	685,55
Médio	763,22
Máximo (10,18%)	840,90

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (10,99%)	602,10
Médio	675,48
Máximo (10,99%)	750,85

Valor Total	
Valor unitário	
Avaliação	126,70
Preço constro - DB	1,53
Iteto	0
Valor final	
Endereço	Rua São João, 409
Completo	Centro
Sala	Centro
Área bruta	126,70 m ²
Referência	Ótima
Valor de avaliação	R\$ 126.700,00

$$A_{con} = \text{construída} \cdot q = 126,70 \text{ m}^2 \cdot$$

$$p_{av} = R\$ 676.180,00$$

q = valor unitário (vide anexo 01); q é variável segundo o padrão da construção: $q = 1,53$ (para toda a área de 126,70 m²).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e absoletismo funcional); $D = (1 - 0,015)^n$

Sendo, $n =$ sendo o número de anos aparente. $D = 0,960$ (3 anos)

Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área} \times g \times D$$

Substituindo fica:

$$VC = 126,70 \text{ m}^2 \times 1,53 \times \text{R\$}676,48/\text{m}^2 \times 0,960$$

$$VC = \text{R\$}125.890,87$$

$$VI = Vt + VC$$

$$VI = \text{R\$}79.916,15 + \text{R\$}125.890,87$$

$$VI = \text{R\$}205.807,02$$

RESULTADO 2)

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor do imóvel 2), situado à Rua São João, nº 429, centro, é de **R\\$205.807,02 (Duzentos e Cinco Mil, Oitocentos e Sete Reais e Dois Centavos).**

PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO VALOR DO ALUGUEL

$$V_{\text{unitário mensal}} = \frac{\text{R\$}750,00}{\text{R\$}205.807,02}$$

$$V_{\text{unitário mensal}} = 0,003644190563 \text{ ou } 0,3644190563 \%$$

3) ELEMENTO COMPARATIVO ALUGUEL

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição do imóvel situado à:

3) Rua Saldanha Marinho, 101, centro.

Possui todos os melhoramentos públicos (infra-estrutura), nas proximidades encontramos hospital, fórum, casa de fisioterapia, escola, agência funerária, asilo, laboratório, vidraçaria, farmácia, casa de materiais de construção, bancos, lanchonetes, loja de roupas, perfumaria, etc... e residências, enfim, a região considerada é de uso misto.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Açu Paulista, SP – CEP 14750-000
Email: corretorimoveis.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

O terreno é todo fechado, no alinhamento, divisas e fundos pela própria construção.

O imóvel fica da maneira que segue discriminado:

Área do terreno: 218,50 m² (ver croqui – anexo 02);

Área total construída : 88,74 m² (Casa); 56,05 m² (Clínica); 144,79 m² (Total)

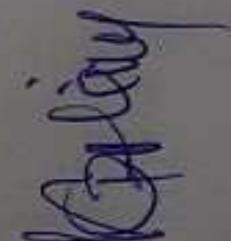
O imóvel possui as seguintes acomodações e respectivos acabamentos:

A construção é constituída de um prédio residencial, com elevação em tijolos de barro assentados no barro e cobertura de telhas francesas, e ao lado constituído de elevação em blocos cerâmicos de oito furos e com cobertura telhas onduladas.

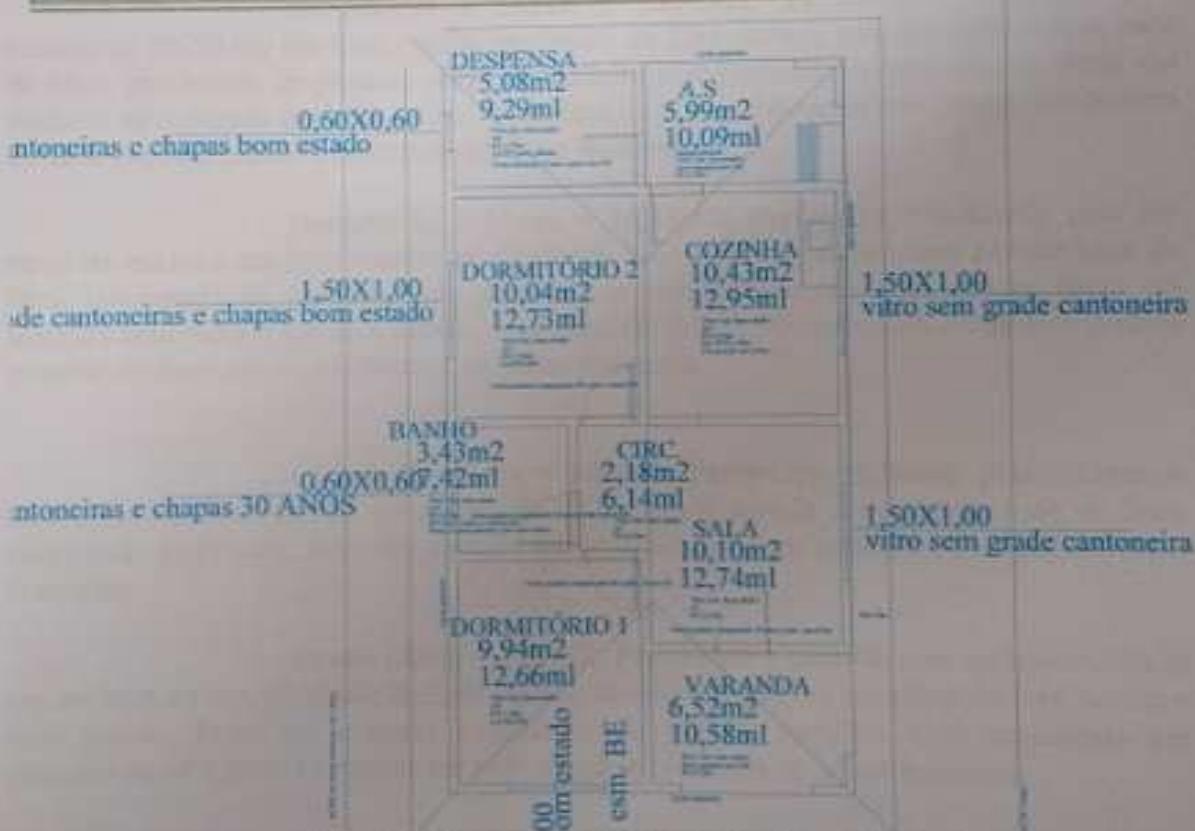
Acompanhe logo mais abaixo, tendo em mãos o croqui do anexo 02 para uma melhor compreensão.

O imóvel é constituído de um prédio residencial/comercial, enquadrando a construção residencial com 88,74m², e comercial com 56,05 m², da maneira que se encontra, na Classe Residencial/Comercial, Grupo Casa, Padrão Médio/Superior, com intervalo de valores situados no mínimo em 1.212 a máximo de 1.560 de R\$N/ m² mínimo em 1.572 a máximo de 1.980 de R\$N, passando no Excell todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,44 (Casa) e 1,66 (Clínica), e o absoletismo depreciativo pela idade em 0,890 (8 anos - Casa) e (0 anos - Clínica). Para a Casa a mão de obra de cálculo foi de R\$ 423,07/m², enquanto que de material foi de R\$ 643,07/m², totalizando para esta construção um valor unitário para o metro quadrado construído de R\$ 1.066,14/m². Para a Clínica a mão de obra de cálculo foi de R\$ 425,89/m², enquanto que de material foi de R\$ 805,67/m², totalizando para esta construção um valor unitário para o metro quadrado construído de R\$ 1.231,56/m².

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-900
Email: emgpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1400



BLOCO RESIDENCIAL - FRENTE
PRINCIPAL: (Casa da Rua Saldanha Marinho, 101)



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Alegre Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



20/02/2018

paredes e laje com pintura a base de látex (precisando de pintura) e pé direito de 2,35 metros.

Sala (Área = 8,73m²; Perímetro =11,82m): piso em ladrilhos cerâmicos 7x15 cm em bom estado, forro em madeira envernizada em bom estado, paredes com pintura a base de látex precisando de nova pintura, pé direito de 2,66 metros, porta em madeira compensado com pintura verniz em bom estado, vitrô de 1,50x1,00 metros sem grade com pintura esmalto em bom estado e cobertura de telhas francesas.

Cozinha (Área = 12,94m²; Perímetro =14,71m): piso em cacos cerâmicos em bom estado, pé direito de 2,66 metros, paredes com pintura a base de látex em bom estado, forro em madeira envernizado, azulejos 15x15 cm até a altura de 1,60 metros em bom estado, vitrô de 1,50x1,00 metro de correr em cantoncira em bom estado, porta em madeira compensado envernizado em bom estado, porta de tabuas com pintura esmalte em bom estado e cobertura de telhas francesas.

Área de serviço (Área = 4,64m²; Perímetro =9,02m): piso em cacos cerâmicos em médio estado, pé direito 2,50 metros, azulejos 15x15 cm até a altura de 1,60 metros, forro de madeira envernizado, paredes com pintura base de látex precisando de pintura, porta de ferro laminada com pintura esmalte em bom estado, vitrô de 1,00x0,60 basculante em cantonciras em bom estado e cobertura de telhas francesas

Dormitório 1 (Área = 12,32m²; Perímetro =14,19m): piso cerâmicos 20x30 cm em bom estado, pé direito de 2,66 metros, paredes com pintura base de látex precisando de pintura, porta de madeira compensado em bom estado, forro em madeira envernizado em bom estado, veneziana de 1,50x1,00 metro sem grade com pintura esmalte em bom estado e cobertura de telhas francesas

Dormitório 2 (Área = 15,74m²; Perímetro =16,42m): piso em tacos de madeira em bom estado, pé direito de 2,66 metros, paredes com pintura base de látex precisando de pintura, porta de madeira compensado em bom estado, forro em madeira envernizado em bom estado, veneziana de 1,50x1,00 metro sem grade com pintura esmalte em bom estado e cobertura de telhas francesas

Circulação (Área = 1,85m²; Perímetro =5,86m): piso cerâmicos 20x30 cm em bom estado, pé direito de 2,66 metros, parede com pintura base de látex precisando de pintura, forro em madeira envernizado em bom estado e cobertura de telhas francesas

Banho (Área = 3,66m²; Perímetro =7,66m): piso cerâmicos 20x30 cm em bom estado, pé direito de 2,66 metros, azulejos 20x20 cm até altura de 1,44 metros e bom estado, forro em madeira precisando de pintura esmalto, vitrô basculante em cantoneiras de 1,00x0,60 metros em bom estado e cobertura de telhas francesas.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO 4) RUA SALDANHA MARINHO, Nº.101, CENTRO – CASA RESIDENCIAL

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $C_f = (F_e / F_r)^{1/4}$, dentro dos limites $F_r \leq F_e \leq 2 \times F_r$, e
 $P_{ma} \leq P_e \leq 2 \times P_{ma}$ ($V_t = V \times A \times (P_{ma} / P_e)^{1/2}$, então, sabemos que:

C_f = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

F_e = frente efetiva = 9,50 m

F_r = 10,00 m (residências; Zona 3).

P_{ma} = Profundidade máxima

P_{mi} = Profundidade mínima

Sabe-se que:

$V_1 = R\$ 381,25/m^2$ no cruzamento das Ruas Saldanha Marinho e

Rui Barbosa.

$P_e = 218,50 \text{ m}^2 / 9,50 \text{ m} = 23,00 \text{ m}$, portanto dentro do intervalo
 $20,00 \text{ m} \leq P_e \leq 40,00 \text{ m}$, não necessita de correção.

$V_t = R\$ 376,29 /m^2 \times 146,97 \text{ m}^2$

$V_t = R\$ 55.303,34$

Cálculo do valor da construção do imóvel em questão:

$V_C = ?$

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Minimo (10,18%)	685,55
Médio	763,22
Máximo (10,18%)	840,90
Variável numérica	
Área total	88,74
Padrão construtivo - CL6	1,44
Evento	0
Variável texto	
Endereço	Rua Saldanha Marinho, 101 casa
Complemento	Residencial
Bairro	Centro
Informante	Elyseu Guariente
Telefone do informante	
Variáveis desabilitadas	

Área = construída $A = 88,74 \text{ m}^2$.

$R_{8N} = R\$ 763,22/\text{m}^2$

q = valor unitário (vide anexo 01); q é variável segundo o padrão da construção; $q = 1,44$ (para toda a área de 88,74 m²).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e absoletismo funcional); $D = (1 - 0,015)^n$

Sendo, n = sendo o número de anos aparente. $D = 0,890$ (8 anos)

Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área} \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$VC = 88,74 \text{ m}^2 \times 1,44 \times \text{R\$}763,22/\text{m}^2 \times 0,890$$

$$VC = \text{R\$}86.800,39$$

$$VI = Vt + VC$$

$$VI = \text{R\$}55.303,34 + \text{R\$}86.800,39$$

$$VI = \text{R\$}142.103,73$$

RESULTADO 3)

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor do imóvel
3) – Casa Residencial, situado à Rua Saldanha Marinho, nº.101, centro, é de
**R\\$142.103,73 (Cento e Quarenta e Dois Mil, Cento e Três Reais e Setenta e Três
Centavos).**

PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO VALOR DO ALUGUEL

$$V_{\text{aluguel mensal}} = \frac{\text{R\$}700,00}{\text{R\$}142.103,73}$$

$$V_{\text{aluguel mensal}} = 0,004925979072 \text{ ou } 0,4925979072 \%$$

4) ELEMENTO COMPARATIVO ALUGUEL

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição do imóvel situado à:

Rua 13 de Maio, 674, esquina com Rua Bonfim, Centro

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Possui todos os melhoramentos públicos (infra-estrutura), nas proximidades encontramos escola, agência funerária, velório, cemitério, bares, vidraçaria, farmácia, etc... e residências, enfim, a região considerada é de uso misto.

O terreno é todo fechado, no alinhamento, divisas e fundos pela própria construção.

O imóvel fica da mancira que segue discriminado:

Área do terreno: 194,04 m² (ver croqui – anexo 02);

Área total construída : 128,53 m² (total);

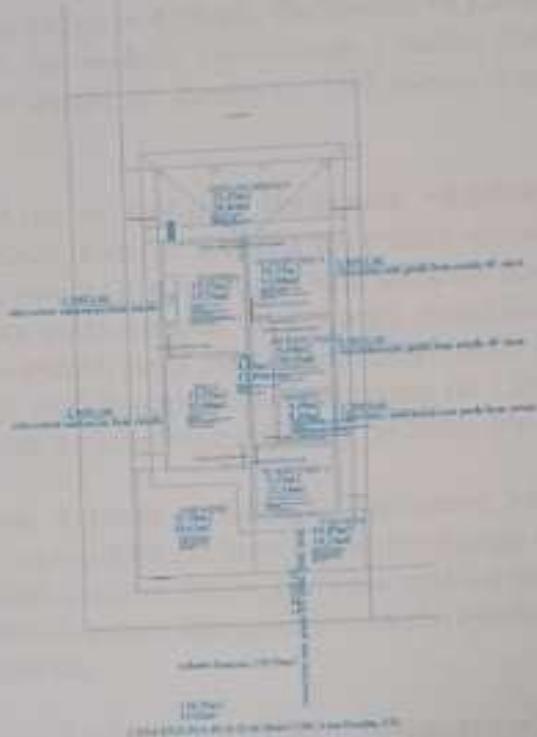
O imóvel possui as seguintes acomodações e respectivos acabamentos:

A construção é constituída de um prédio residencial, com elevação em tijolos pó de mico assentados com argamassa de cal e cimento, cobertura de telhas francesas.

Acompanhe logo mais abaixo, tendo em mãos o croqui do anexo 02 para uma melhor compreensão.

O imóvel é constituído de um prédio residencial, enquadrando a construção com 128,53 m² da unidade que se encontra na Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Simples/Médio, com intervalo de valores situados no mínimo em 0,912 a máximo de 1,200 de R\$N/ mínimo em 1,212 a máximo de 1,560 de R\$N, passando no Excell todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,37, e o absoletismo depreciativo pela idade em 0,960 (25 anos). A mão de obra de cálculo foi de R\$ 446,16/m², enquanto que de material foi de R\$ 510,75/m², totalizando para esta construção um valor unitário para o metro quadrado construído de R\$ 1.016,90/m².





BLOCO RESIDENCIAL – PRINCIPAL : (RUA 13 DE MAIO, 674, esquina com a Rua Bonfim, Centro)

Garagem (Área = 21,10m²; Perímetro =18,62m): piso cerâmico decorado 30x30 cm em bom estado, paredes em tijolos a vista, laje precisando de pintura latex e pé direito de 2,34 metros.

Varanda (Área = 10,87m²; Perímetro =14,24m): piso cerâmico decorado 30x30 cm em bom estado, paredes em tijolos a vista, laje precisando de pintura latex e pé direito de 2,34 metros.

Sala (Área = 15,47m²; Perímetro =15,88m): piso cerâmico decorado 30x30 cm em bom estado, forro em madeira em médio estado precisando de pintura esmalte, vitrô de ferro em cantoneira de correr de 1,50x1,00 metros em bom estado, porta de madeira compensado em bom estado, pé direito de 2,97 metros e cobertura de telhas francesas.

Cozinha (Área = 15,23m²; Perímetro =15,74m): piso cerâmico decorado 30x30 cm em bom estado, forro em madeira em bom estado precisando de pintura esmalte, pia de 2,00 metros em cerâmica ladrilho sem armário, vitrô de ferro em cantoneira de correr 1,50x1,00 metros, duas portas de madeiras compensado envernizadas (uma em bom estado e outro em médio estado), parede sem revestimento cerâmico com pintura latex, pé direito de 2,97 metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 1 (Área = 9,11m²; Perímetro =12,14m): piso em lajotas em médio estado, forro em madeira em péssimo estado, paredes com pintura base de latex em bom estado, porta em madeira compensado envernizado em bom estado, veneziana de ferro em correr sem grade em bom estado precisando de pintura esmalte, pé direito de 2,97 metros e cobertura de telhas francesas.



Circulação (Área = 4,59m²; Perímetro = 11,89m): piso cerâmico decorado em bom estado, forro em madeira envernizada e médio estado, paredes com pintura a base de latex em bom estado, pé direito de 2,97 metros e cobertura de telhas francesas.

Banho (Área = 4,60m²; Perímetro = 8,60m): piso cerâmico decorado 20x30 cm em bom estado, forro de madeira em pintura esmalte em bom estado (precisando de pintura esmalte), paredes com pintura a base latex em bom estado, lavatório com coluna, bacia sanitário com caixa elevada de descarga, revestimento cerâmico nas paredes até 1,60 metros em bom estado, porta em madeira compensado em péssimo estado (pintura verniz em bom estado), vitrô basculante em cantoneira de 1,20x0,60 metros sem grade em bom estado, pé direito de 2,97 metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 2 (Área = 6,60m²; Perímetro = 10,33m): piso em lajotas em médio estado, forro em madeira em bom estado precisando de pintura esmalte, paredes com pintura a base de latex em bom estado, porta em madeira compensado em bom estado, veneziana ferro de 1,50x1,00 metros sem grade em médio estado, pé direito de 2,97 metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 3 (Área = 10,35m²; Perímetro = 10,88m): piso em lajotas em médio estado, forro em madeira em bom estado precisando de pintura esmalte, paredes com pintura a base de latex em bom estado, porta em madeira compensado em bom estado, veneziana ferro de 1,50x1,00 metros sem grade em médio estado, pé direito de 2,97 metros e cobertura de telhas francesas.

Área de serviço (Área = 21,47m²; Perímetro = 20,40m): piso cerâmico decorado 30x30 cm em bom estado, paredes com pintura a base de latex em bom estado, tanque simples de cimento, pé direito de 2,20 metros e cobertura de telhas francesas sobre terças de madeira.

VALOR DO IMÓVEL COMPARATIVO 4) RUA 13 DE MAIO, Nº.674, ESQUINA COM A RUA BONFIM, CENTRO

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $Cf = (Fe / Fr)^{1/4}$, dentro dos limites $Fr \leq Fe \leq 2 \times Fr$, e $Pma \leq Pe \leq 2 \times Pma$ e $Vt = V \times A \times (Pma / Pe)^{1/2}$, então, sabemos que:

Cf = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

Fe = frente efetiva = 9,80 m

Fr = 10,00 m (residências; Zona 3).

Pma = Profundidade máxima

Pmi = Profundidade mínima

Sabe-se que por experiência:

$V_1 = R\$ 275,00/m^2$ no cruzamento das Ruas Bonfim com a Rua 13 de Maio.

$P_e = 194,04 \text{ m}^2 / 9,80 \text{ m} = 19,80 \text{ m}$, portanto fora do intervalo $20,00 \text{ m} \leq P_e \leq 40,00 \text{ m}$, necessita de correção.

$$V_t = R\$ 275,00/\text{m}^2 \times 194,04 \text{ m}^2 \times (9,80 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (19,80 \text{ m} / 20,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$V_t = R\$ 53.361,00 \times (0,98)^{0,25} \times (0,99)^{0,50}$$

$$V_t = R\$ 53.361,00 \times 0,995 \times 0,995$$

$$V_t = R\$ 52.828,72$$

Cálculo do valor da construção do imóvel em questão:

		Varável numérica	
	AreaTotal	128,53	
<input checked="" type="checkbox"/> Regressão Linear	Padrão construtivo - O.B.	1,37	
<input checked="" type="checkbox"/> Valor Unitário	Elevado	0	
	Completo	Rua 13 de Maio, 674	
	Bom	Residencial	
	Máximo (13,61%)	Centro	
	553,61	Bairro Guanabara	
	Médio		
	640,81		
	Máximo (13,61%)		
	728,00		
<input checked="" type="checkbox"/> Valor Total	Total		
	VC = ?		

Área = construída $A = 128,53 \text{ m}^2$.

$$R\$ N = R\$ 640,81/\text{m}^2$$

q = valor unitário (vide anexo 01); q é variável segundo o padrão da construção; $q = 1,37$ (para toda a área de $128,53 \text{ m}^2$).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e absoletismo funcional); $D = (1 - 0,015)^n$

Sendo, n = sendo o número de anos aparente. $D = 0,960$ (3 anos)

Sabendo-se que:

$$VC = Área \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$VC = 128,53 \text{ m}^2 \times 1,37 \times R\$ 640,81/\text{m}^2 \times 0,960$$

$$VC = R\$ 108.324,22$$

$$VI = V_t + VC$$



VI = R\$ 52.828,72 + R\$ 108.324,22

VI = R\$ 161.152,94

RESULTADO 4)

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor do imóvel 4) situado à Rua 13 de Maio, nº.674, esquina com a Rua Bonfim, Centro, é de R\$ 161.152,94 (Cento e Sessenta e Um Mil, Cento e Cinquenta e Dois Reais e Noventa e Quatro Centavos).

PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO VALOR DO ALUGUEL

$$V_{\text{unitário mensal}} = \frac{\text{R$} 650,00}{\text{R$} 161.152,94}$$

$$V_{\text{unitário mensal}} = 0,004033435567 \text{ ou } 0,4033435567 \%$$

5) ELEMENTO COMPARATIVO ALUGUEL

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição do imóvel situado à:

5) Rua 13 de Maio, 644, Centro

Possui todos os melhoramentos públicos (infra-estrutura), nas proximidades encontramos escola, agência funerária, velório, cemitério, bares, vidraçaria, farmácia, etc.... e residências enfim, a região considerada é de uso misto.

O terreno é todo fechado, no alinhamento, divisas e fundos pela própria construção.

O imóvel fica da maneira que segue discriminado:

Área do terreno: 233,04 m² (ver croqui – anexo 02);

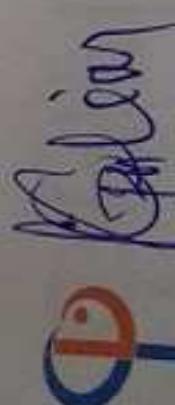
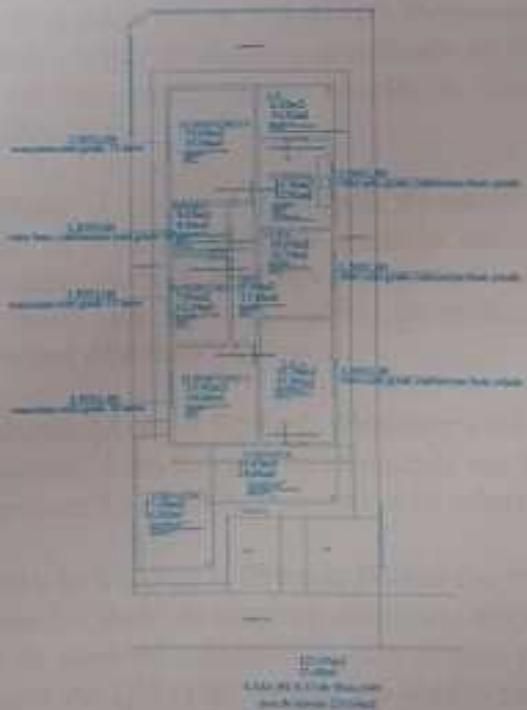
Área total construída : 128,53 m² (total);

O imóvel possui as seguintes acomodações e respectivos acabamentos:

A construção é constituída de um prédio residencial, com elevação em tijolos pó de mico assentados com argamassa de cal e cimento, cobertura de telhas francesas.

Acompanhe logo mais abaixo, tendo em mãos o croqui do anexo 02 para uma melhor compreensão.

O imóvel é constituído de um prédio residencial, enquadrando a construção com 128,53 m², da maneira que se encontra, na Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Médio, com intervalo de valores situados no mínimo em 1.212 a máximo de 1.560 de R\$N, passando no Excell todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1.40, e o absoletismo depreciativo pela idade em 0.950 (3 anos). A mão de obra de cálculo foi de R\$ 448,17/m², enquanto que de material foi de R\$ 592,40/m², totalizando para esta construção um valor unitário para o metro quadrado construído de R\$ 1.040,58/m².



13 DE MAIO, 644)

Varanda (Área = 11,43m²; Perímetro =14,66m): piso em cacos cerâmicos em bom estado, paredes chapiscada em bom estado, laje precisando pintura látex, pé direito de 2,34 metros.

Garagem (Área = 15,56m²; Perímetro =16,82m): piso em cacos cerâmicos em bom estado, paredes chapiscada em bom estado, laje precisando pintura látex, pé direito de 2,34 metros.

Sala (Área = 14,54m²; Perímetro =15,80m): piso em cacos cerâmicos em bom estado, forro em madeira esmalтada em bom estado, paredes precisando de pintura látex, vitrô de ferro cantoneiras de 1,50x1,00 metros em bom estado, porta em madeira de tabuas com pintura esmalte em bom estado, pé direito de 2,62 metros e cobertura de telhas francesas.

Copa (Área = 10,07m²; Perímetro =12,74m): piso em cacos cerâmicos em bom estado, forro em madeira esmalтada em bom estado, paredes precisando de pintura látex, vitrô de ferros cantoneiras de 1,50x1,00 metros em bom estado, pé direito de 2,62 metros e cobertura de telhas francesas.

Cozinha (Área = 10,34m²; Perímetro =12,92m): piso em cacos cerâmicos em bom estado, forro em madeira esmalтada em bom estado, parede pintura látex em bom estado, barra a óleo até 1,00 metro de altura nas paredes, pia de 2,00 metros em granito com cuba de inox, porta de madeira compensado com pintura esmalte em bom estado, vitrô de ferros cantoneiras de 1,50x1,00 metros em bom estado, pé direito de 2,62 metros e cobertura de telhas francesas.

Área de serviço (Área = 6,42m²; Perímetro =10,32m): piso em cacos cerâmicos em bom estado, forro em madeira precisando de pintura esmalte em bom estado, parede pintura látex em bom estado, tanque simples de cimento, pé direito de 2,62 metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 1 (Área = 13,41m²; Perímetro =14,68m): piso em tacos de madeira precisando de sinteko, forro de madeira esmalтado em bom estado, paredes em látex em bom estado, porta de madeira compensado com pintura esmalto em bom estado, veneziana de ferros sem grade de 1,50x1,00 metros em médio estado, pé direito de 2,62 metros e cobertura de telhas francesas.

Circulação (Área = 5,59m²; Perímetro =13,18m): piso em tacos de madeira precisando de sinteko, forro de madeira esmalтado em bom estado, paredes em látex em bom estado, pé direito de 2,62 metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 2 (Área = 7,96m²; Perímetro =11,54m): piso em tacos de madeira precisando de sinteko, forro de madeira esmalтado em bom estado, paredes em látex em bom estado, porta de madeira compensado com pintura esmalto em bom estado, veneziana de ferros sem grade de 1,50x1,00 metros em médio estado, pé direito de 2,62 metros e cobertura de telhas francesas.



212

Banho (Área = 4,45m²; Perímetro = 8,46m): piso em cacos cerâmico em bom estado, forro de madeira com pintura esmalte em bom estado, paredes com pinturas latex em bom estado, barra a óleo até 1,50 metros. Box em acrílico, bacia com caixa elevada, lavatório com coluna, porta em madeira com pintura esmalte em médio estado (precisando de pintura esmalte), vutrô basculante em cantoneiras sem grade de 1,20x0,60 metros em médio estado, pé direito de 2,62 metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 3 (Área = 15,64m²; Perímetro = 15,98m): piso em tacos de madeira precisando de sinteko, forro de madeira esmalte em bom estado, paredes em latex em bom estado, porta de madeira compensado com pintura esmalte em médio estado, veneziana de ferros sem grade de 1,50x1,00 metros em médio estado, pé direito de 2,62 metros e cobertura de telhas francesas.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO-5) RUA 13 DE MAIO, Nº.644, CENTRO

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $C_f = (F_e / F_r)^{1/4}$, dentro dos limites $F_r \leq F_e \leq 2 \times F_r$, e $P_{ma} \leq P_e \leq 2 \times P_{ma}$ $V_t = V \times A \times (P_{ma} / P_e)^{1/2}$, então, sabemos que:

C_f = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

F_e = frente efetiva = 9,90 m

F_r = 10,00 m (residências; Zona 3).

P_{ma} = Profundidade máxima

P_{mi} = Profundidade mínima

Sabe-se que por experiência:

$V_t = R\$ 275,00/m^2$ no cruzamento das Ruas Bonfim com a Rua 13 de Maio.

$P_e = 233,04 \text{ m}^2 / 9,90 \text{ m} = 23,54 \text{ m}$, portanto dentro do intervalo $20,00 \text{ m} \leq P_e \leq 40,00 \text{ m}$, não necessita de correção.

$$V_t = R\$ 275,00 / m^2 \times 233,04 \text{ m}^2 \times (9,90 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (20,00 \text{ m} / 20,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$V_t = R\$ 64.086,00 \times (0,99)^{0,25} \times (1,00)^{0,50}$$

$$V_t = R\$ 64.086,00 \times 0,997 \times 1,00$$

$$V_t = R\$ 63.893,74$$

Descontando 10% por não ter sido aterrado o terreno antes de construir, fica como segue:

$$V_t = R\$ 63.893,74 \times 0,900$$

$$Vt = R\$ 57.504,37$$

Cálculo do valor da construção do imóvel em questão:

$$VC = ?$$

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (6,77%)	611,81
Médio	656,23
Máximo (6,77%)	700,66

Variável numérica	
Área total	128,53
Padrão construtivo - Q.B	1,40
Evento	1

Variável texto	
Endereço	Rua 13 de Maio, 644
Complemento	Residencial
Bairro	Centro
Intendente	Elyseu Guenther
Telefone de informante	

$$\text{Área} = \text{construída A} = 128,53 \text{ m}^2.$$

$$R\$N = R\$ 656,23/\text{m}^2$$

q = valor unitário (vide anexo 01); q é variável segundo o padrão da construção; $q = 1,40$ (para toda a área de 128,53 m²).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e absoletismo funcional); $D = (1 - 0,015)^n$

Sendo, $n =$ sendo o número de anos aparente. $D = 0,950$ (3 anos)

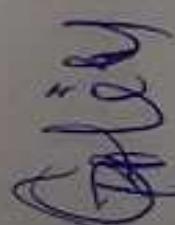
Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área} \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$VC = 128,53 \text{ m}^2 \times 1,40 \times R\$ 656,23/\text{m}^2 \times 0,950$$

$$VC = R\$ 112.179,17$$



$$VI = Vt + VC$$

$$VI = R\$ 57.504,37 + R\$ 112.179,17$$

$$VI = R\$ 169.683,54$$

RESULTADO 5)

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor do imóvel 5) situado à Rua 13 de Maio, nº.644, Centro, é de R\$169.683,54 (Cento e Sessenta e Nove Mil, Seiscentos e Oitenta e Três Reais e Cinquenta e Quatro Centavos).

PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO VALOR DO ALUGUEL

$$V_{unitário\ mensal} = \frac{R\$ 700,00}{R\$ 169.683,54}$$

$$V_{unitário\ mensal} = 0,004125326475 \text{ ou } 0,4125326475 \%$$

6) ELEMENTO COMPARATIVO ALUGUEL

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição do imóvel situado à:

7) Rua Boa Esperança, 173, Centro

Possui todos os melhoramentos públicos (infra-estrutura), nas proximidades encontramos escola, agência funerária, velório, cemitério, bares, vidiaria, farmácia, etc..., e residências, enfim, a região considerada é de uso misto.

O terreno é todo fechado, no alinhamento, divisas e fundos pela própria construção.

O imóvel fica da maneira que segue discriminado:

Área do terreno: 416,00 m² (ver croqui – anexo 02);

Área total construída : 183,59 m² (total);

O imóvel possui as seguintes acomodações e respectivos acabamentos:

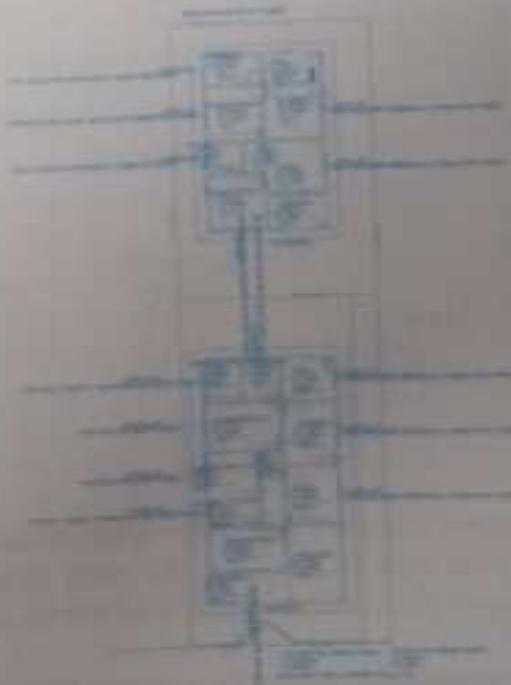


A construção é constituída de um prédio residencial, com elevação em tijolos pô de mico assentados com argamassa de cal e cimento, cobertura de telhas portuguesas na casa da frente e francesas na dos fundos.

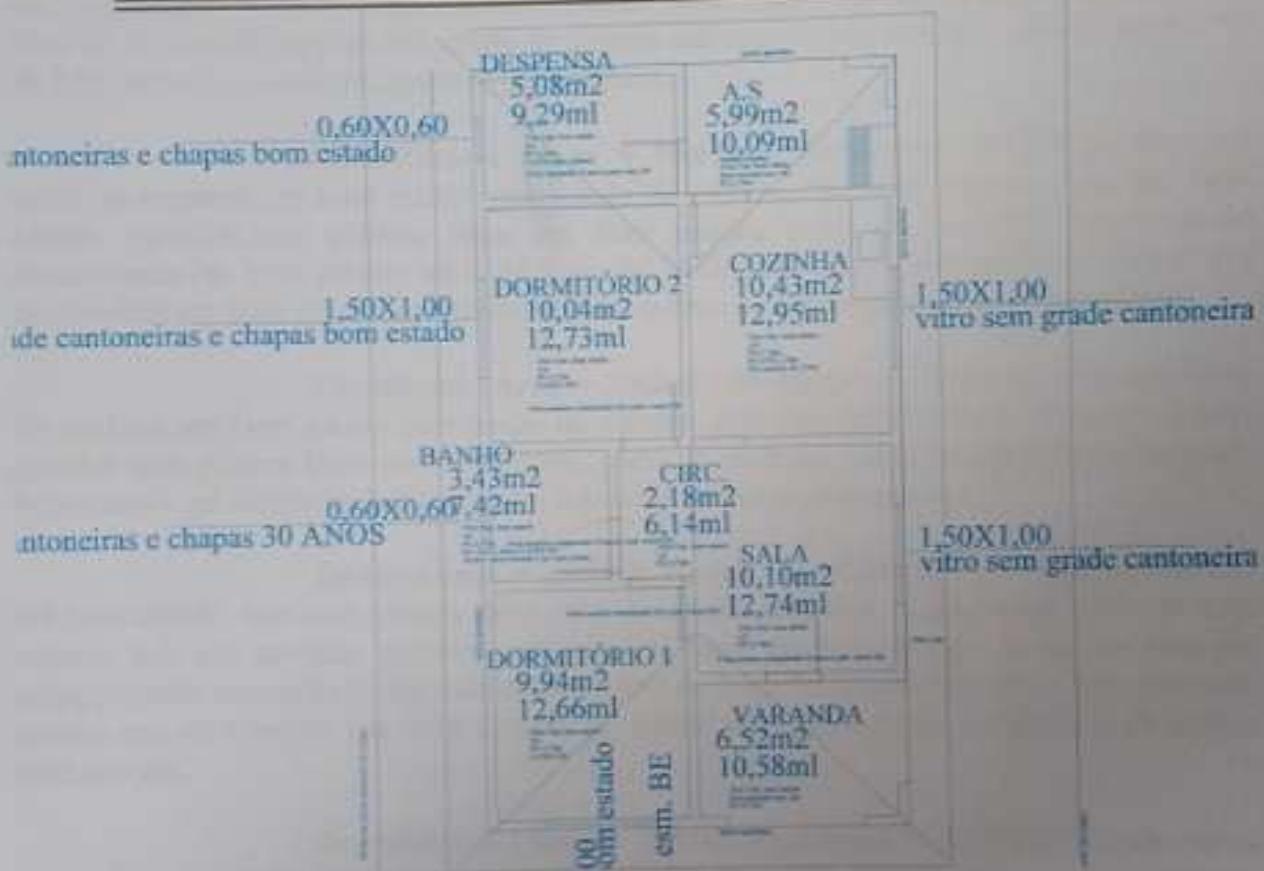
Acompanhe logo mais abaixo, tendo em mãos o croqui do anexo 02 para uma melhor compreensão.

O imóvel é constituído de um prédio residencial (Casa Situada na frente), enquadrando a construção com 111,65 m², da maneira que se encontra, na Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Superior, com intervalo de valores situados no mínimo em 1.572 a máximo de 1.989 de R\$N, passando no Excell todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,63, e o absoletismo depreciativo pela idade em 0,980 (1 anos). A mão de obra de cálculo foi de R\$ 526,55/m², enquanto que de material foi de R\$ 677,91/m², totalizando para esta construção um valor unitário para o metro quadrado construído de R\$ 1.204,46/m².

O imóvel é constituído de um prédio residencial (Casa Situada aos fundos), enquadrando a construção com 71,94 m², da maneira que se encontra, na Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Médio, com intervalo de valores situados no mínimo em 1.212 a máximo de 1.560 de R\$N, passando no Excell todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,31, e o absoletismo depreciativo pela idade em 0,980 (1 anos). A mão de obra de cálculo foi de R\$ 448,96/m², enquanto que de material foi de R\$ 455,20/m², totalizando para esta construção um valor unitário para o metro quadrado construído de R\$ 904,16/m².



BLOCO 1 RESIDENCIAL - PRINCIPAL - CASA DA FRENTE : (RUA BOA ESPERANCA, 173)



Varanda (Área = 8,42m²; Perímetro = 12,42ml): piso cerâmico liso 20x30 cm em médio estado, forro em laje com pintura látex em bom estado, paredes precisando de pintura látex, pé direito de 3,00 metros, e cobertura de telhas portuguesas.

Garagem (Área = 13,34m²; Perímetro = 15,24ml): piso cerâmico liso 20x30 cm em médio estado, forro em laje com pintura látex em bom estado, paredes precisando de pintura látex, pé direito de 3,00 metros, e cobertura de telhas portuguesas.

Sala (Área = 10,03m²; Perímetro = 12,80ml): piso em tacos de madeira em bom estado precisando de sinteko, laje e paredes com pintura látex em bom estado, porta de ferro com vidro e pintura esmalte em bom estado, porta de madeira com pensado envernizado em bom estado, vitrô de ferro de 2,00x1,00 metros sem grade de



portuguesas.

Cozinha (Área = 10,74m²; Perímetro =13,32m): piso cerâmico 20x30 cm em bom estado, laje com pintura látex em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, azulejos decorados até 1,80 metros em bom estado, porta em madeira compensado envernizado em bom estado, vitrô de ferro de 2,00x1,00 metros sem grade de chapas em cantoneiras em bom estado, pé direito de 3,00 metros e cobertura de telhas portuguesas.

Área de serviço (Área = 7,47m²; Perímetro =11,10m): piso cerâmico 20x30 cm em bom estado, laje com pintura látex em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, azulejos decorados até 1,80 metros em bom estado, tanque simples, vitrô de ferro de 2,00x0,70 metros sem grade de chapas em cantoneiras em bom estado, pé direito de 3,00 metros e cobertura de telhas portuguesas.

Despensa (Área = 5,00m²; Perímetro =9,08m): piso cerâmico 20x30 cm em bom estado, laje com pintura látex em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, porta de madeira compensado envernizado em bom estado, veneziana de ferro de 0,60x0,40 metros sem grade de chapas em cantoneiras em bom estado, pé direito de 3,00 metros e cobertura de telhas portuguesas.

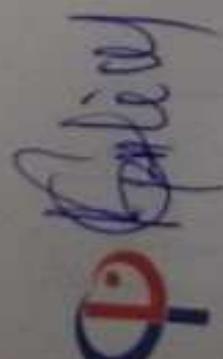
Dormitório 1 (Área = 10,67m²; Perímetro =13,28m): piso em tacos de madeira em bom estado precisando de sinteko, laje com pintura látex em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, porta de madeira compensando envernizado em bom estado, vitrô de ferro de 2,00x1,00 metros sem grade de chapas em cantoneiras em bom estado, pé direito de 3,00 metros e cobertura de telhas portuguesas.

Circulação (Área = 5,02m²; Perímetro =11,40m): piso em tacos de madeira em bom estado precisando de sinteko, laje com pintura látex em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, porta de madeira compensando envernizado em bom estado, pé direito de 3,00 metros e cobertura de telhas portuguesas.

Banho (Área = 3,95m²; Perímetro =8,38m): piso cerâmico 20x30 cm bom estado, laje com pintura látex em bom estado, azulejos decorado até 1,80 em bom estado, box em acrílico, paredes com pintura látex em bom estado, porta de madeira compensando envernizado em bom estado, vitrô de ferro de 0,80x0,60 metros sem grade de chapas em cantoneiras em bom estado, pé direito de 3,00 metros e cobertura de telhas portuguesas.

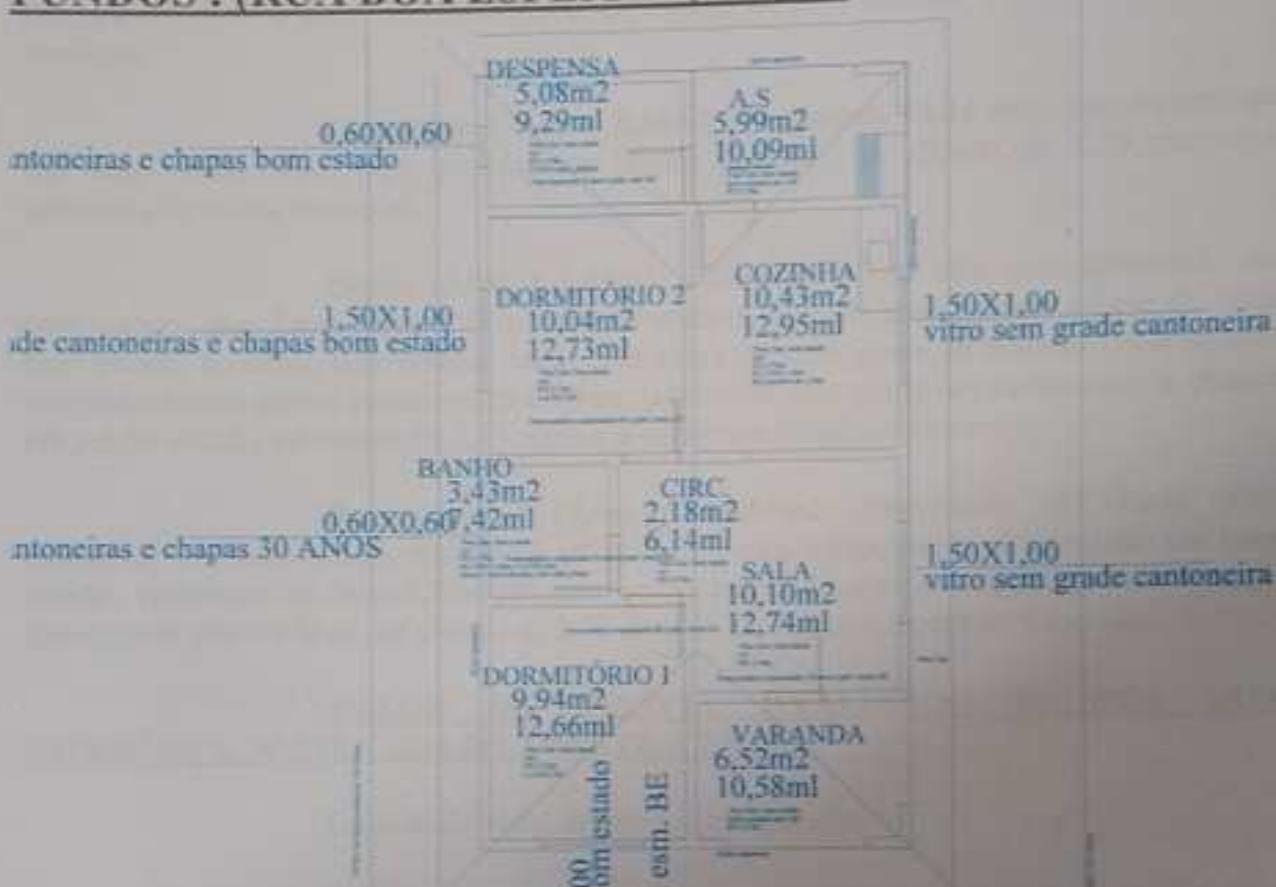
Dormitório 2 (Área = 7,91m²; Perímetro =11,27m): piso em tacos de madeira em bom estado precisando de sinteko, laje com pintura látex em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, porta de madeira compensando envernizado em bom estado, veneziana de ferro de 2,00x1,00 metros sem grade de chapas em cantoneiras em bom estado, pé direito de 3,00 metros e cobertura de telhas portuguesas.

Dormitório 3 (Área = 11,61m²; Perímetro =13,75m): piso em tacos de madeira em bom estado precisando de sinteko, laje com pintura látex em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, porta de madeira compensando envernizado em bom estado, veneziana de ferro de 2,00x1,00 metros sem grade de chapas em cantoneiras em bom estado, pé direito de 3,00 metros e cobertura de telhas portuguesas,



Banho Suite (Área = 5,00m²; Perímetro =9,08ml): piso cerâmico 20x30 cm bom estado, laje com pintura látex em bom estado, azulejos decorado até 1,80 em bom estado, box em acrílico, paredes com pintura látex em bom estado, porta de madeira compensando envernizado em bom estado, vitrô de ferro de 0,80x0,60 metros sem grade de chapas em cantoneiras em bom estado, pé direito de 3,00 metros e cobertura de telhas portuguesas.

BLOCO 2 RESIDENCIAL – SECUNDARIO – CASA DOS FUNDOS : (RUA BOA ESPERANCA, 173)



Varanda (Área = 6,52m²; Perímetro =10,58ml): piso cimentado em bom estado, forro em madeira envernizado em bom estado, paredes em tijolos aparente, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Sala (Área = 10,10m²; Perímetro =12,74ml): piso cimentado em bom estado, sem forro, porta de madeira compensado em médio estado com pintura verniz em bom estado, vitrô de ferro 1,50x1,00 sem grade em cantoneiras e chapas em bom estado, paredes em pintura látex em bom estado, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Cozinha (Área = 10,43m²; Perímetro =12,95ml): piso cimentado em bom estado, sem forro, barra a óleo até 1,50 metros de altura, pia em acrílico de 1,50 metros, porta de madeira compensado com pintura verniz em bom estado, vitrô de ferro 1,50x1,00 sem grade em cantoneiras e chapas em bom estado, paredes em pintura látex em bom estado, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Área de serviço (Área = 5,99m²; Perímetro =10,09ml): piso cimentado em bom estado, forro de madeira envernizado em bom estado,tanque simples, paredes com pintura látex, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Despensa (Área = 5,99m²; Perímetro = 10,09m): piso cimentado em bom estado, sem forro, vitrô de ferro 0,60x0,60 sem grade em cantoneiras e chapas em bom estado, porta laminada com pintura esmalte em bom estado, paredes precisando de pintura látex, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 1 (Área = 9,94m²; Perímetro = 12,66m): piso cimentado em bom estado, sem forro, porta de madeira compensado envernizado em bom estado, veneziana de ferro 1,50x1,00 sem grade de cantoneiras e chapas em bom estado, paredes em pintura látex em bom estado, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Circulação (Área = 2,18m²; Perímetro = 6,14 m): piso cimentado em bom estado, sem forro, paredes em tijolos aparente, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Banho (Área = 3,43m²; Perímetro = 7,42 m): piso cimentado em bom estado, sem forro, barra a óleo até 1,60 metros, paredes com pintura a base de látex em bom estado, lavatório com coluna, bacia com caixa elevada, porta de madeira compensado envernizado em médio estado, vitrô de ferro 0,60x0,60 sem grade em cantoneiras e chapas em médio estado, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 2 (Área = 10,04m²; Perímetro = 12,72m): piso cimentado em bom estado, sem forro, porta de madeira compensado envernizado em bom estado, veneziana de ferro 1,50x1,00 sem grade de cantoneiras e chapas em bom estado, paredes em pintura látex, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO 8) RUA BOA ESPERANÇA, Nº.173, CASA DA FRENTE, CENTRO

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $C_f = (F_e / F_r)^{1/2}$, dentro dos limites $F_r \leq F_e \leq 2 \times F_r$, e $P_{ma} \leq P_e \leq 2 \times P_{ma}$ \ \ $V_t = V \times A \times (P_{ma} / P_e)^{1/2}$, então, sabemos que:

C_f = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

F_e = frente efetiva = 10,40 m

F_r = 10,00 m (residências; Zona 3).

P_{ma} = Profundidade máxima

P_{mi} = Profundidade mínima

Sabe-se que por experiência:

$V_t = R\$ 275,00/m^2$

$P_c = 416,00 \text{ m}^2 / 10,40 \text{ m} = 40,00 \text{ m}$, portanto dentro do intervalo $20,00 \text{ m} \leq P_e \leq 40,00 \text{ m}$, não necessita de correção.



$$V_t = \text{R\$}219,41/\text{m}^2 \times 200,24 \text{ m}^2 \times (10,40 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (25,00 \text{ m} / 40,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$V_t = \text{R\$}43.934,66 \times (1,00)^{0,25} \times (1,00)^{0,50}$$

$$V_t = \text{R\$}43.934,66 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = \text{R\$}43.934,66$$

Cálculo do valor da construção do imóvel em questão:

$V_C = ?$

Regressão Linear	
■ Valor Unitário	
Mínimo (4,82%)	703,19
Médio	738,79
Máximo (4,82%)	774,38
■ Valor Total	
+	X
■	■
■ Variável numérica	
Acessórios	111,65
Padrão construtivo - Q.B	1,63
Elevado	1
■ Variável texto	
Endereço	Rua São Francisco, 173, frente
Complemento	Residencial
Bairro	Centro
Informante	Elisa Guenette
Felizse de informante	

Área = construída A = 111,65 m².

R\$N = R\$ 681,95/m²

q = valor unitário (vide anexo 01); q é variável segundo o padrão da construção; q = 1,63 (para toda a área de 183,59 m²).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e absoletismo funcional); D = (1 - 0,015)ⁿ

Sendo, n = sendo o número de anos aparente, D = 0,980 (1 anos)

Sabendo-se que:

$$V_C = Área \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$VC = 111,65 \text{ m}^2 \times 1,63 \times \text{R\$}738,79/\text{m}^2 \times 0,980$$

$$VC = \text{R\$}131.762,98$$

$$VI = Vt + VC$$

$$VI = \text{R\$}43.934,66 + \text{R\$}131.762,98$$

$$VI = \text{R\$}175.697,64$$

RESULTADO 6)

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor do imóvel 6) situado à Rua Boa Esperança, nº.173, Casa da Frente, Centro, é de **R\\$165.560,24** (Cento e Sessenta e Cinco Mil, Quinhentos e Sessenta Reais e Vinte e Quatro Centavos).

PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO VALOR DO ALUGUEL

$$V_{\text{unitário mensal}} = \frac{\text{R\$}750,00}{\text{R\$}165.560,24}$$

$$V_{\text{unitário mensal}} = 0,004530073162 \text{ ou } 0,4530073162 \%$$

7) ELEMENTO COMPARATIVO ALUGUEL

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição do imóvel situado à:

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO 7) RUA BOA ESPERANCA, Nº.173, CASA AOS FUNDOS, CENTRO

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $Cf = (Fe / Fr)^{0,64}$, dentro dos limites $Fr \leq Fe \leq 2 \times Fr$, e $Pma \leq Pe \leq 2 \times Pma$ \ $Vt = V \times A \times (Pma / Pe)^{0,72}$, então, sabemos que:

Cf = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

Fe = frente efetiva = 10,40 m

Fr = 10,00 m (residências; Zona 3).

Pma = Profundidade máxima



P_{mi} = Profundidade mínima

Sabe-se que por experiência:

$$V_1 = R\$275,00/m^2$$

$P_e = 416,00 \text{ m}^2 / 10,40 \text{ m} = 40,00 \text{ m}$, portanto dentro do intervalo
 $20,00 \text{ m} \leq P_e \leq 40,00 \text{ m}$, não necessita de correção.

$$V_1 = R\$219,41/m^2 \times 215,76 \text{ m}^2 \times (10,40 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times \\ (25,00 \text{ m} / 40,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$V_1 = R\$47.339,90 \times (1,00)^{0,25} \times (1,00)^{0,50}$$

$$V_1 = R\$47.339,90 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_1 = R\$47.339,90$$

Cálculo do valor da construção do imóvel em questão:

$$VC = ?$$

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (7,34%)	745,74
Médio	804,82
Máximo (7,34%)	863,89

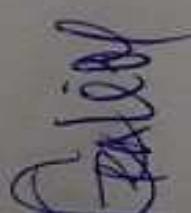
Variável numérica	
Área útil	71,94
Padrão construção - Q.E.	1,31
Evento	1

Variável texto	
Endereço	Rua 25 de Março, 17, bairro
Complemento	Residencial
Bairro	Guaianases
Informante	Engenheiro
Técnico de Informante	

$$\text{Área} = \text{construída A} = 71,94 \text{ m}^2$$

$$R\$N = R\$804,82/\text{m}^2$$

q = valor unitário (vide anexo 01); q é variável segundo o padrão da construção; $q = 1,31$ (para toda a área de 71,94 m²).




Made aparente = n anos (variável segundo a conservação e obsolescência funcional); $D = (1 - 0,015)^n$

Sendo, n = sendo o número de anos aparente. $D = 0,980$ (1 anos)

Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área} \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$VC = 71,94 \text{ m}^2 \times 1,31 \times \text{R\$}804,82/\text{m}^2 \times 0,980$$

$$VC = \text{R\$}74.330,42$$

$$VI = Vt + VC$$

$$VI = \text{R\$}47.339,90 + \text{R\$}74.330,42$$

$$VI = \text{R\$}121.670,32$$

RESULTADO 7)

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor do imóvel 7) situado à Rua Boa Esperança, nº.173, Casa aos Fundos, Centro, é de **R\\$121.670,32** (Cento e Quarenta e Quatro Mil, Duzentos e Cinquenta e Seis Reais e Doze Centavos).

PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO VALOR DO ALUGUEL

$$V_{aluguel \text{ mensal}} = \frac{\text{R\$}500,00}{\text{R\$}121.670,32}$$

$$V_{aluguel \text{ mensal}} = 0,004109465645 \text{ ou } 0,4109465645 \%$$

8) ELEMENTO COMPARATIVO ALUGUEL

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição do imóvel situado à:

Rua 13 de Maio, 645, Centro

Possui todos os melhoramentos públicos (infra-estrutura), nas proximidades encontramos escola, agência funerária, velório, cemitério, bares, vidraçaria, farmácia, etc..., e residências, enfim, a região considerada é de uso misto.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Alegre Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: guguvalimcauad.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



O terreno é todo fechado, no alinhamento, divisas e fundos pela própria construção.

O imóvel fica da maneira que segue discriminado:

Área do terreno: 360,00 m² (ver croqui – anexo 02);

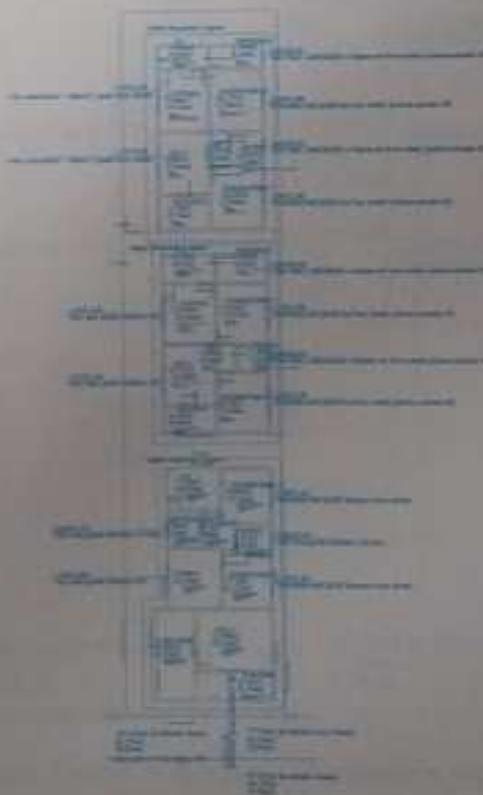
Área total construída : 212,86 m² (total);

O imóvel possui as seguintes acomodações e respectivos acabamentos:

A construção é constituída de um prédio residencial, com elevação em tijolos pô de mico assentados com argamassa de cal e cimento, cobertura de telhas francesas.

Acompanhe logo mais abaixo, tendo em mãos o croqui do anexo 02 para uma melhor compreensão.

O imóvel é constituído de um prédio residencial, enquadrando a construção com 212,86 m², da maneira que se encontra, na Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Simples/Médio, com intervalo de valores situados no mínimo em 0,912 a máximo de 1,200 de R\$N/ mínimo em 1,212 a máximo de 1,560 de R\$N, passando no Excell todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,21, e o absoletismo depreciativo pela idade em 0,980 (1 anos). A mão de obra de cálculo foi de R\$434,27/m², enquanto que de material foi de R\$461,49/m², totalizando para esta construção um valor unitário para o metro quadrado construído de R\$895,76/m².



O terreno é todo fechado, no alinhamento, divisas e fundos pela própria construção.

O imóvel fica da maneira que segue discriminado:

Área do terreno: 360,00 m² (ver croqui – anexo 02);

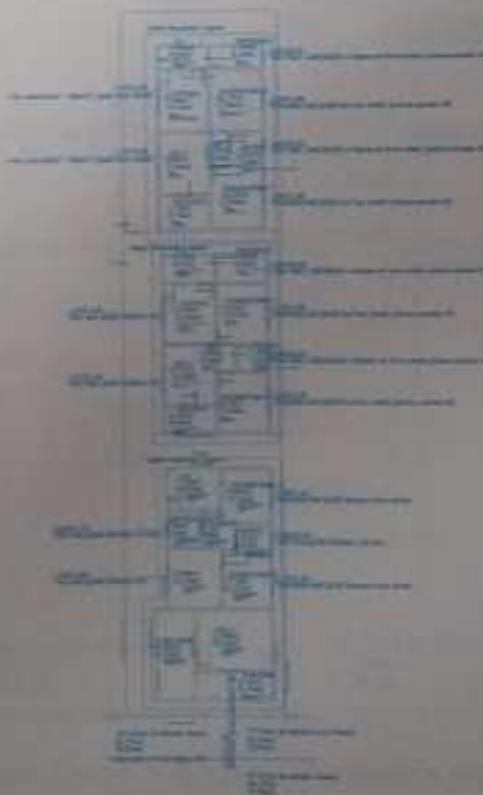
Área total construída : 212,86 m² (total);

O imóvel possui as seguintes acomodações e respectivos acabamentos:

A construção é constituída de um prédio residencial, com elevação em tijolos pô de mico assentados com argamassa de cal e cimento, cobertura de telhas francesas.

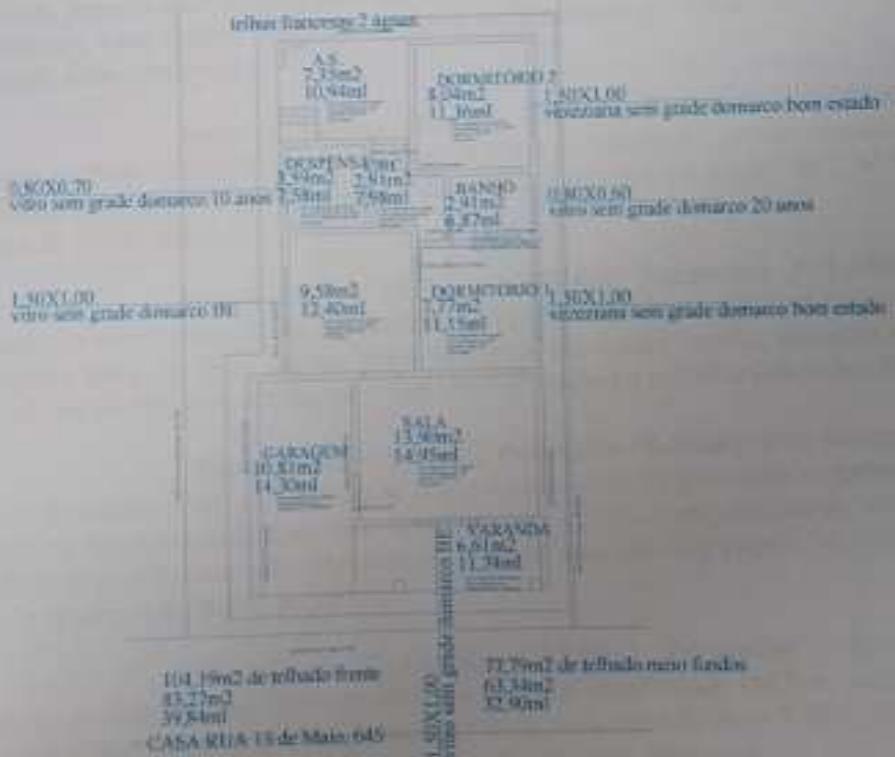
Acompanhe logo mais abaixo, tendo em mãos o croqui do anexo 02 para uma melhor compreensão.

O imóvel é constituído de um prédio residencial, enquadrando a construção com 212,86 m², da maneira que se encontra, na Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Simples/Médio, com intervalo de valores situados no mínimo em 0,912 a máximo de 1,200 de R\$N/ mínimo em 1,212 a máximo de 1,560 de R\$N, passando no Excell todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,21, e o absoletismo depreciativo pela idade em 0,980 (1 anos). A mão de obra de cálculo foi de R\$434,27/m², enquanto que de material foi de R\$461,49/m², totalizando para esta construção um valor unitário para o metro quadrado construído de R\$895,76/m².





BLOCO 1 RESIDENCIAL – PRINCIPAL -
FRENTE: (RUA 13 DE MAIO, 645)



Varanda (Área = 6,61m²; Perímetro = 11,74ml): piso cimentado em bom estado, forro de madeira de pinos envernizado em bom estado, alvenaria em tijolos aparentes, pé direito de 2,66 metros e cobertura de telhas francesas.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Alegre Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engrafim@sol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

[Handwritten signatures]

Garagem (Área = 10,81m²; Perímetro = 14,30m): piso cimentado em bom estado, forro de madeira de pinos envernizado em bom estado, alvenaria em tijolos aparentes, pé direito de 2,66 metros e cobertura de telhas francesas.

Sala (Área = 13,90m²; Perímetro = 14,95m): piso cimentado em bom estado, forro de madeira de pinos envernizado em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, porta de madeira compensado em bom estado, vitrô de ferro de 1,50x1,00 metros sem grade em bom estado, pé direito de 2,66 metros e cobertura de telhas francesas.

Cozinha (Área = 9,58m²; Perímetro = 12,40m): piso cimentado em bom estado, forro de madeira de pinos envernizado em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, vitrô de ferro de 1,50x1,00 metros sem grade em bom estado, pé direito de 2,66 metros e cobertura de telhas francesas.

Circulação (Área = 2,91m²; Perímetro = 7,98m): piso cimentado em bom estado, porta de chapas de ferro em péssimo estado, forro em madeira de pinos envernizado em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, pé direito de 2,66 metros e cobertura de telhas francesas.

Despensa (Área = 3,59m²; Perímetro = 7,58m): piso cimentado em bom estado, forro de madeira de pinos envernizado em péssimo estado, barra a óleo até 2,00 metros, paredes com pintura látex em bom estado, vitrô de ferro de 0,80x0,70 metros sem grade em bom estado, porta de madeira compensada, pé direito de 2,66 metros e cobertura de telhas francesas.

Área de serviço (Área = 7,35m²; Perímetro = 10,94m): piso cimentado em bom estado, forro em madeira de pinos envernizado em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, tanque de cimento simples, pé direito de 2,66 metros e cobertura de telhas francesas.

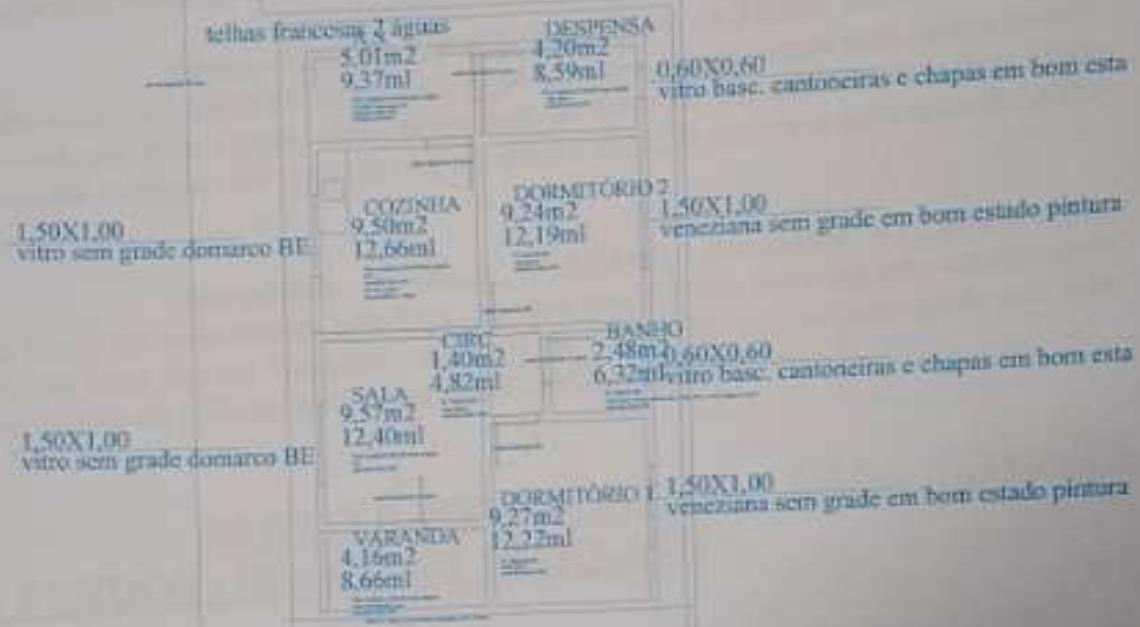
Dormitório 1 (Área = 7,77m²; Perímetro = 11,15m): piso cimentado em bom estado, forro em madeira de pinos envernizado em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, porta laminada em médio estado, veneziana de ferro 1,50x1,00 metros em bom estado, pé direito de 2,66 metros e cobertura de telhas francesas.

Banho (Área = 2,91m²; Perímetro = 6,87m): piso cerâmico 40x30 cm em bom estado, forro em madeira de pinos envernizado em bom estado, barra a óleo até 1,60 metros, bacia com caixa elevada, lavatório com coluna, porta sanfonada, vitrô de ferro de 0,80x0,60 em médio estado, paredes com pintura látex em bom estado, pé direito de 2,66 metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 2 (Área = 8,04m²; Perímetro = 11,36m): piso cimentado em bom estado, forro em madeira de pinos envernizado em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, porta sanfonada, veneziana de ferro 1,50x1,00 metros em bom estado, pé direito de 2,66 metros e cobertura de telhas francesas.

BLOCO 2 RESIDENCIAL – SECUDARIO –
CASA SITUADA AO MEIO DO TERRENO: (RUA 13 DE
MAIO, 645)

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Varanda (Área = 4,16m²; Perímetro = 8,66ml): piso cerâmico em bom estado, forro de madeira de pinos envernizado em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Sala (Área = 9,57m²; Perímetro = 12,40ml): piso cerâmico em bom estado, sem forro, paredes com pintura látex em bom estado, porta laminada em médio estado, vitrô de ferro de 1,50x1,00 metros sem grade em bom estado, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Cozinha (Área = 9,50m²; Perímetro = 12,66ml): piso cerâmico 40x40 em bom estado, sem forro, paredes com pintura látex em bom estado, barra a óleo até 1,60 metros, pia em granilite de 1,50 metros, porta laminada em médio estado, vitrô de ferro de 1,50x1,00 metros sem grade em bom estado, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Área de serviço (Área = 5,01m²; Perímetro = 9,37ml): piso cerâmico 40x40 em bom estado, forro de madeira de pinos envernizado em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, tanque de cimento simples, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Dispensa (Área = 4,20m²; Perímetro = 8,59ml): piso cerâmico 40x40 em bom estado, sem forro, paredes com pintura látex em bom estado, porta laminada em médio estado, vitrô de ferro de 0,60x0,60 metros sem grade em bom estado, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 1 (Área = 9,27m²; Perímetro = 12,23ml): piso cerâmico em bom estado, sem forro, paredes com pintura látex em bom estado, porta

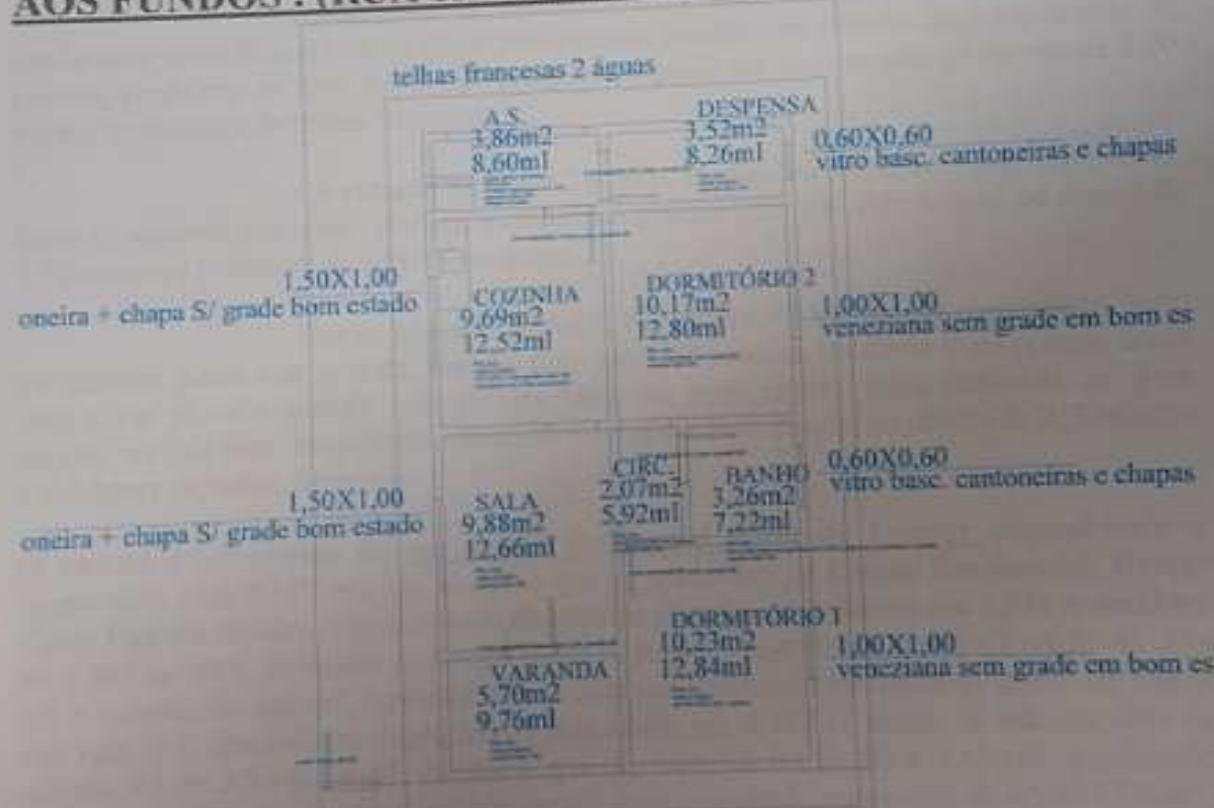
laminada em bom estado, veneziana de ferro de 1,50x1,00 metros sem grade em bom estado, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Circulação (Área = 1,40m²; Perímetro = 4,82m): piso cerâmico em bom estado, sem forro, paredes com pintura latex em bom estado, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Banho (Área = 2,48m²; Perímetro = 6,32m): piso cerâmico em bom estado, sem forro, barra a óleo até teto, lavatório com coluna, bacia com caixa elevada, porta laminada em bom estado, vitrô basculante de ferro de 0,60x0,60 metros sem grade em cantoneiras e chapas em bom estado, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 2 (Área = 9,24m²; Perímetro =12,19m): piso cerâmico 40x40 em bom estado, sem forro, paredes com pintura látex em bom estado, porta laminada em bom estado, veneziana de ferro de 1,50x1,00 metros sem grade em bom estado, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

BLOCO 3 RESIDENCIAL - CASA SITUADA
AOS FUNDOS : (RUA 13 DE MAIO, 645)



Varanda (Área = 5,70m²; Perímetro =9,76ml): piso cimentado, sem forro, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Sala (Área = 9,82m²; Perímetro = 12,66m): piso cimentado, sem forro, parede com pintura látex em bom estado, vitrô de ferro 1,50x1,00 metros em bom estado, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Cozinha (Área = 9,69m²; Perímetro = 12,52m): piso cimentado, sem forro, barra a óleo até 1,10 metros, parede com pintura látex em bom estado, pia em granito de 1,50 metros sem armário, porta laminada em bom estado, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Área de serviço (Área = 3,86m²; Perímetro = 8,60m): piso cimentado, forro em madeira de pinos envernizado em bom estado, parede com pintura látex em bom estado, tanque de cimento simples, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Dispensa (Área = 3,52m²; Perímetro = 8,26m): piso cimentado, sem forro, parede com pintura látex em bom estado, porta laminada esmalta em bom estado, vitrô de ferro basculante de 0,60x0,60 metros com cantoneiras e chapas, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 1 (Área = 10,23m²; Perímetro = 12,84m): piso cimentado, sem forro, parede com pintura látex precisando de pintura, veneziana de ferro 1,00x1,00 metros sem grade em bom estado, porta laminada em bom estado, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 2 (Área = 10,17m²; Perímetro = 12,80m): piso cimentado, forro de madeira de pinos sem pintura, parede com pintura látex precisando de pintura, veneziana de ferro 1,00x1,00 metros sem grade em bom estado, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Circulação (Área = 2,07m²; Perímetro = 5,92m): piso cimentado, forro de madeira pinos sem pintura, parede com pintura látex em bom estado, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

Banho (Área = 3,26m²; Perímetro = 7,82m): piso cimentado, forro de madeira pinos sem pintura, barra a óleo até 1,60 metros, lavatório com coluna, bacia com caixa elevada, parede com pintura látex em bom estado, porta laminada em bom estado, vitrô de ferro basculante 0,60x0,60 metros em bom estado, pé direito de 2,70 metros e cobertura de telhas francesas.

O imóvel é constituído de um prédio residencial (*Casa da Frente*), enquadrando a construção com 83,27 m², da maneira que se encontra, na Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Médio, com intervalo de valores situados no mínimo em 1,212 a máximo de 1,560 de R\$N, passando no Excell todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,23, e o absoletismo depreciativo pela idade em 0,980 (1 anos). A mão de obra de cálculo foi de R\$440,06/m², enquanto que de material foi de R\$475,67/m², totalizando para esta construção um valor unitário para o metro quadrado construído de R\$897,73/m².

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $C_f = (F_e / F_r)^{1/4}$, dentro dos limites $F_r \leq F_e \leq 2 \times F_r$, e $P_{ma} \leq P_e \leq 2 \times P_{ma}$ \, $V_t = V \times A \times (P_{ma} / P_e)^{1/2}$, então, sabemos que:

C_f = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

F_e = frente efetiva = 9,00 m

P_r = 10,00 m (residências; Zona 3).

P_{ma} = Profundidade máxima

P_{mi} = Profundidade mínima

Sabe-se que por experiência:

$$V_1 = R\$ 275,00/m^2$$

$P_c = 360,00 \text{ m}^2 / 9,00 \text{ m} = 40,00 \text{ m}$, portanto dentro do intervalo
 $20,00 \text{ m} \leq P_c \leq 40,00 \text{ m}$, não necessita de correção.

$$V_t = R\$ 211,60 /m^2 \times 141,75 \text{ m}^2$$

$$V_t = R\$ 29.994,30$$

Cálculo do valor da construção do imóvel em questão:

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Minimo (9,02%)	674,84
Médio	741,78
Máximo (9,02%)	808,72

Variável numérica	
Área total	83,27
Padrão construtivo - Q.B	1,21
Evento	1

Variável texto	
Endereço	Rua 13 de Maio 645 casa frente
Complemento	Residencial
Bairro	Centro
Informante	Elyseu Guarante
Telefone do informante	

$$VC = ?$$

$$\text{Área} = \text{construída } A = 83,27 \text{ m}^2$$

$$R\$N = R\$ 741,78/\text{m}^2$$

$.q$ = valor unitário (vide anexo 01); q é variável segundo o padrão da construção; $q = 1,23$ (para toda a área de $83,27 \text{ m}^2$).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e absoletismo funcional); $D = (1 - 0,015)^n$
Sendo, n = sendo o número de anos aparente; $D = 0,980$ (1 anos)

Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área} \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$VC = 83,27 \text{ m}^2 \times 1,23 \times \text{R\$}741,78/\text{m}^2 \times 0,980$$

$$VC = \text{R\$}74.455,17$$

$$VI = Vt + VC$$

$$VI = \text{R\$}29.994,30 + \text{R\$}74.455,17$$

$$VI = \text{R\$}104.449,47$$

RESULTADO 8)

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor do imóvel 8) situado à Rua 13 de Maio, nº.645, na frente, Centro, é de **R\\$104.449,47 (Cento e Quatro Mil, Quatrocentos e Quarenta e Nove Reais e Quarenta e Sete Centavos).**

PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO VALOR DO ALUGUEL

$$V_{\text{aluguel mensal}} = \frac{\text{R\$}450,00}{\text{R\$}104.449,47}$$

$$V_{\text{aluguel mensal}} = 0,004308303336 \text{ ou } 0,4308303336 \%$$

9) ELEMENTO COMPARATIVO ALUGUEL

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição do imóvel situado à:

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO 10) RUA 13 DE MAIO, N°.645, Casa do Meio, CENTRO

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $Cf = (Fe / Fr)^{1/2}$, dentro dos limites $Fr \leq Fe \leq 2 \times Fr$, e $Pma \leq Pe \leq 2 \times Pma$ $Vt = V \times A \times (Pma / Pe)^{1/2}$, então, sabemos que:

CF = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

F_e = frente efetiva = 9,00 m

F_r = 10,00 m (residências; Zona 3).

P_{ma} = Profundidade máxima

P_{mi} = Profundidade mínima

Sabe-se que por experiência:

V₁ = R\$ 275,00/m²

P_c = 360,00 m² / 9,00 m = 40,00 m, portanto dentro do intervalo
20,00 m ≤ P_c ≤ 40,00 m, não necessita de correção.

V₁ = R\$ 211,60 /m² x 104,40 m²

V_t = R\$ 22.091,04

Cálculo do valor da construção do imóvel em questão:

O imóvel é constituído de um prédio residencial (*Casa do Meio*), enquadrando a construção com 63,34 m², da maneira que se encontra, na Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Médio, com intervalo de valores situados no mínimo em 1.212 a máximo de 1.560 de R\$N, passando no Excell todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,33, e o absoletismo depreciativo pela idade em 0,980 (1 anos). A mão de obra de cálculo foi de R\$ 434,43/m², enquanto que de material foi de R\$ 550,33/m², totalizando para esta construção um valor unitário para o metro quadrado construído de R\$ 984,76/m².

Regressão Linear	
□ Valor Unitário	
Mínimo (7,18%)	785,81
Médio	846,59
Máximo (7,18%)	907,37
□ Valor Total	

Variável numérica

Área total	63,34
Padrão construtivo - 0,8	1,33
Evento	1

Variável texto

Endereço	Rua 13 de Maio, 645 casa 880
Complemento	Residencial
Bairro	Centro
Informante	Elyseu Guanabara
Telefone do informante	

$$VC = ?$$

$$\text{Área} = \text{construída A} = 63,34 \text{ m}^2.$$

$$R8N = R\$ 846,59/\text{m}^2$$

q = valor unitário (vide anexo 01); q é variável segundo o padrão da construção; $q = 1,33$ (para toda a área de $63,34 \text{ m}^2$).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e absoletismo funcional); $D = (1 - 0,015)^n$

Sendo, n = sendo o número de anos aparente. $D = 0,980$ (1 anos)

Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área} \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$VC = 63,34 \text{ m}^2 \times 1,33 \times R\$ 846,59/\text{m}^2 \times 0,980$$

$$VC = R\$ 69.892,23$$

$$VI = V1 + VC$$

$$VI = R\$ 22.091,04 + R\$ 69.892,23$$

$$VI = R\$ 91.983,27$$

RESULTADO 9)

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor do imóvel 9) situado à Rua 13 de Maio, nº.645, no meio, Centro, é de R\$ 91.983,27 (Noventa e Um Mil, Novecentos e Oitenta e Três Reais e Vinte e Sete Centavos).

PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO VALOR DO ALUGUEL

$V_{\text{unitário mensal}} = \frac{\text{R\$}450,00}{\text{R\$}91.983,27}$

$V_{\text{unitário mensal}} = 0,004892193983 \text{ ou } 0,4892193983 \%$

10) ELEMENTO COMPARATIVO ALUGUEL

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição do imóvel situado à:

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO 10) RUA 13 DE MAIO, N°.645, Casa aos fundos, CENTRO

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $Cf = (Fe / Fr)^{1/4}$, dentro dos limites $Fr \leq Fe \leq 2 \times Fr$, e $Pma \leq Pe \leq 2 \times Pma$ \backslash $Vt = V \times A \times (Pma / Pe)^{1/2}$, então, sabemos que:

Cf = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

Fe = frente efetiva = 9,00 m

$Fr = 10,00 \text{ m (residências; Zona 3)}$.

Pma = Profundidade máxima

Pmi = Profundidade mínima

Sabe-se que por experiência:

$Vt = \text{R\$}275,00/\text{m}^2$

$Pe = 360,00 \text{ m}^2 / 9,00 \text{ m} = 40,00 \text{ m}$, portanto dentro do intervalo $20,00 \text{ m} \leq Pe \leq 40,00 \text{ m}$, não necessita de correção.

$Vt = \text{R\$}211,60/\text{m}^2 \times 113,85 \text{ m}^2$

$Vt = \text{R\$}24.090,66$

Cálculo do valor da construção do imóvel em questão:

O imóvel é constituído de um prédio residencial (Casa aos Fundos), enquadrando a construção com 66,25 m², da maneira que se encontra, na Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Simples/Médio, com intervalo de valores situados no mínimo em 1,212 a máximo de 1,560 de R\$N, passando no Excell todas as

etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constates que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,21, e o absoletismo depreciativo pela idade em 0,980 (1 anos). A mão de obra de cálculo foi de R\$ 438,14/m², enquanto que de material foi de R\$ 455,78/m², totalizando para esta construção um valor unitário para o metro quadrado construído de R\$ 893,93/m².

$$VC = 2$$

Área = construída $A = 66,25 \text{ m}^2$

R\$N = R\$ 802,75/m²

q_u = valor unitário (vide anexo 01); q_u é variável segundo o padrão da construção; $q_u = 1,21$ (para toda a área de 66,25 m²).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e absoletismo funcional); D = (1 - 0,015)ⁿ

Sendo, n = sendo o número de anos aparente. $D = 0,980$ (1 anos)

Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área } x \text{ } q \text{ } x \text{ } D$$

Substituindo fica:

$$VC = 66.25 \text{ m}^2 \times 1.21 \times \$5,802.75/\text{m}^2 \times 0.980$$

VC = RS.63,063.44

$$VI = Vt + VC$$

$$VI = R\$ 24.090,66 + R\$ 63.063,44$$

$$VI = R\$ 87.154,10$$

RESULTADO 10)

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor do imóvel 10) situado à Rua 13 de Maio, nº.645, aos fundos, Centro, é de R\$ 87.154,10 (Oitenta e Sete Mil, Cento e Cinquenta e Quatro Reais e Dez Centavos).

PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO VALOR DO ALUGUEL

$$\frac{V_{\text{unitário mensal}}}{V_{\text{total}}} = \frac{R\$ 450,00}{R\$ 87.154,10}$$

$$N_{\text{unitário mensal}} = 0,00516326828 \text{ ou } 0,516326828 \%$$

11) ELEMENTO COMPARATIVO ALUGUEL

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição do imóvel situado à:

11) Rua Boa Esperanca, 155, Centro

Possui todos os melhoramentos públicos (infra-estrutura), nas proximidades encontramos escola, agência funerária, velório, cemitério, bares, vidraçaria, farmácia, etc..., e residências, enfim, a região considerada é de uso misto.

O terreno é todo fechado, no alinhamento, divisas e fundos pela própria construção.

O imóvel fica da maneira que segue discriminado:

Área do terreno: 182,18 m² (8,04m x 22,66m - ver croqui – anexo 02);

Área total construída: 71,14 m² (total);

O imóvel possui as seguintes acomodações e respectivos acabamentos:

A construção é constituída de um prédio residencial, com elevação em tijolos pô de mico assentados com argamassa de cal e cimento, cobertura de telhas francesas.

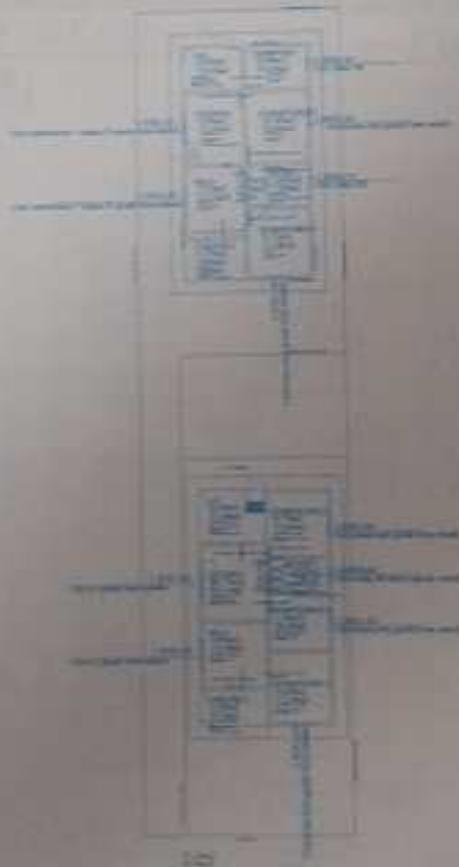
Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpulima@sel.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Acompanhe logo mais abaixo, tendo em mãos o croqui do anexo 02 para uma melhor compreensão.

O imóvel é constituído de um prédio residencial na frente, enquadrando a construção com 71,14 m², da maneira que se encontra, na Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Médio, com intervalo de valores situados no mínimo em 1.212 a máximo de 1.560 de R\$N, passando no Excell todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,37, e o absoletismo depreciativo pela idade em 0,800 (15 anos). A mão de obra de cálculo foi de R\$ 420,58/m², enquanto que de material foi de R\$ 592,54/m², totalizando para esta construção um valor unitário para o metro quadrado construído de R\$ 1.013,12/m².

O imóvel é constituído de um prédio residencial aos fundos, enquadrando a construção com 72,22 m², da maneira que se encontra, na Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Médio, com intervalo de valores situados no mínimo em 1.212 a máximo de 1.560 de R\$N, passando no Excell todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,38, e o absoletismo depreciativo pela idade em 0,950 (3 anos). A mão de obra de cálculo foi de R\$ 436,05/m², enquanto que de material foi de R\$ 585,67/m², totalizando para esta construção um valor unitário para o metro quadrado construído de R\$ 1.021,72/m².





**BLOCO RESIDENCIAL – FRENTE : (RUA
BOA ESPERANÇA, 155)**

A.S. <u>8,10m²</u> <u>11,46ml</u>	DORMITÓRIO 3 <u>8,76m²</u> <u>11,84ml</u>	<u>1,00X1,00</u> verzenana sem grade bom e
<u>1,50X1,00</u> vitro c/ grade bom estado	COPACO <u>10,73m²</u> <u>13,14ml</u>	<u>0,60X0,60</u> vitro basic 60 anos regular e
<u>1,50X1,00</u> vitro c/ grade bom estado	BANHO <u>1,12m²</u> <u>4,50ml</u>	<u>1,00X1,00</u> verzenana sem grade bom e
SALA <u>9,00m²</u> <u>12,00ml</u>	DORMITÓRIO 2 <u>7,44m²</u> <u>10,93ml</u>	
VARANDA <u>5,33m²</u> <u>9,72ml</u>	DORMITÓRIO 1 <u>9,36m²</u> <u>12,26ml</u>	
		<u>2,10</u> <u>2,10</u>

Varanda (Área = 5,33m²; Perímetro =9,72ml): piso cerâmico 20x30 cm em péssimo estado, sem forro, paredes pintura látex em péssimo estado, pé direito de 2,20 metros e cobertura de telhas francesas.



Sala (Área = 9,00m²; Perímetro =12,00m): piso em ladrilhos cerâmico 7x20 cm em bom estado, sem forro, paredes pintura látex em bom estado, porta de madeira de tabus com pintura esmalte em bom estado, vitrô com grade 1,50x1,00 em bom estado, pé direito de 2,80 metros e cobertura de telhas francesas.

Cozinha (Área = 10,73m²; Perímetro =13,14m): piso em ladrilhos cerâmico 7x20 cm em bom estado, sem forro, paredes pintura látex em bom estado, porta de madeira de tabus fora do padrão com pintura esmalte em bom estado, pia em acrílico de 2,00 metros com armário de aço, vitrô com grade 1,50x1,00 em bom estado, pé direito de 2,80 metros e cobertura de telhas francesas.

Área de serviço (Área = 8,10m²; Perímetro =11,46m): piso em ladrilhos cerâmico 7x20 cm em bom estado, sem forro, paredes precisando de pintura látex, vigas aéreas em terças de madeira, tanque de cimento simples, pé direito de 2,20 metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 1 (Área = 9,36m²; Perímetro =12,26m): piso em ladrilhos cerâmico 7x20 cm em bom estado, sem forro, paredes pintura látex em bom estado, veneziana de ferro sem grade de 1,50x1,00 em bom estado, porta de madeira de tabus com pintura esmalte em bom estado, pé direito de 2,80 metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 2 (Área = 7,44m²; Perímetro =10,93m): piso em ladrilhos cerâmico 7x20 cm em bom estado, sem forro, paredes pintura látex em bom estado, veneziana de ferro sem grade de 1,00x1,00 em bom estado, porta de ferro laminada com pintura esmalte em bom estado, pé direito de 2,80 metros e cobertura de telhas francesas.

Circulação (Área = 1,12m²; Perímetro =4,50m): piso em ladrilhos cerâmico 7x20 cm em bom estado, sem forro, paredes pintura látex em bom estado, pé direito de 2,80 metros e cobertura de telhas francesas.

Banho (Área = 3,01m²; Perímetro =7,01m): piso em ladrilhos cerâmico 7x20 cm em bom estado, sem forro, bacia com caixa elevada, barra a óleo até 1,20 metros de altura, lavatório sem coluna, porta laminada com pintura esmalte em bom estado, vitrô de ferro 0,60x0,60 metros em regular estado, paredes pintura látex em bom estado, pé direito de 2,80 metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 3 (Área = 8,76m²; Perímetro =11,84m): piso em ladrilhos cerâmico 7x20 cm em bom estado, sem forro, paredes pintura látex em bom estado, veneziana de ferro sem grade de 1,00x1,00 em bom estado, porta de ferro laminada com pintura esmalte em bom estado, pé direito de 2,80 metros e cobertura de telhas francesas.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO 11) frente RUA BOA ESPERANÇA, N°.155, CENTRO

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $C_f = (F_e / F_r)^{1/4}$, dentro dos limites $F_r \leq F_e \leq 2 \times F_r$, e $P_{ma} \leq P_e \leq 2 \times P_{ma}$ \, $V_t = V \times A \times (P_{ma} / P_e)^{1/2}$, então, sabemos que:

C_f = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

F_e = frente efetiva = 8,04 m

F_f = 10,00 m (residências; Zona 3)

P_{ma} = Profundidade máxima

P_{mi} = Profundidade mínima

Sabe-se que por experiência:

$$V_l = R\$ 218,19 / m^2$$

$P_c = 395,00 \text{ m}^2 / 10,00 \text{ m} = 39,50 \text{ m}$, portanto dentro do intervalo
 $20,00 \text{ m} \leq P_c \leq 40,00 \text{ m}$, não necessita de correção.

$$V_t = R\$ 218,19 / m^2 \times 182,18 \text{ m}$$

$$V_t = R\$ 39.749,85$$

Cálculo do valor da construção do imóvel em questão:

$$V_C = ?$$

Valor Unitário	
Mínimo (6,60%)	765,60
Médio	819,66
Máximo (6,60%)	873,73

Variáveis	
Área útil	71,14
Razão Construída	1,3
Busto	1

Parâmetros	
Entrep	Rua São Pedro, 451
Endereço	Residencial
Sala	Coz
Quarto	Banheiro
Varanda	

Área = construída $A = 71,14 \text{ m}^2$

$$R8N = R\$ 819,66 / m^2$$

q = valor unitário (vide anexo 01); q é variável segundo o padrão da construção; $q = 1,37$ (para toda a área de $71,14 \text{ m}^2$).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e obsoletismo funcional); $D = (1 - 0,015)^n$

Sendo, n = sendo o número de anos aparente. $D = 0,800$ (15 anos)

Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área} \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$VC = 71,14 \text{ m}^2 \times 1,37 \times \text{R\$}819,66/\text{m}^2 \times 0,800$$

$$VC = \text{R\$}63.908,43$$

$$VI = Vt + VC$$

$$VI = \text{R\$}39.749,85 + \text{R\$}63.908,43$$

$$VI = \text{R\$}103.658,28$$

RESULTADO 11)

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor do imóvel 11) da frente, situado à Rua Boa Esperança, nº.155, Centro, é de **R\\$103.658,28 (Cento e Três Mil, Seiscientos e Cinquenta e Oito Reais e Vinte e Oito Centavos)**.

PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO VALOR DO ALUGUEL

$$V_{\text{unitário mensal}} = \frac{\text{R\$}600,00}{\text{R\$}103.658,28}$$

$$V_{\text{unitário mensal}} = 0,005788249622 \text{ ou } 0,57882249622 \%$$

12) ELEMENTO COMPARATIVO ALUGUEL

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição do imóvel situado à:

12) Rua Bernardino de Campos, 57, Centro

Possui todos os melhoramentos públicos (infra-estrutura), nas proximidades encontramos escola, agência funerária, velório, cemitério, bares, vidraçaria, farmácia, etc..., e residências, enfim, a região considerada é de uso misto.

O terreno é todo fechado, no alinhamento, divisas e fundos pela própria construção.

O imóvel fica da maneira que segue discriminado:

Área do terreno: 226,47 m² (ver croqui – anexo 02);

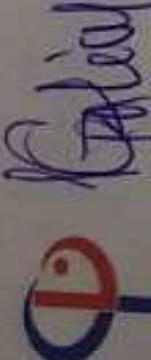
Área total construída : 143,93 m² (total);

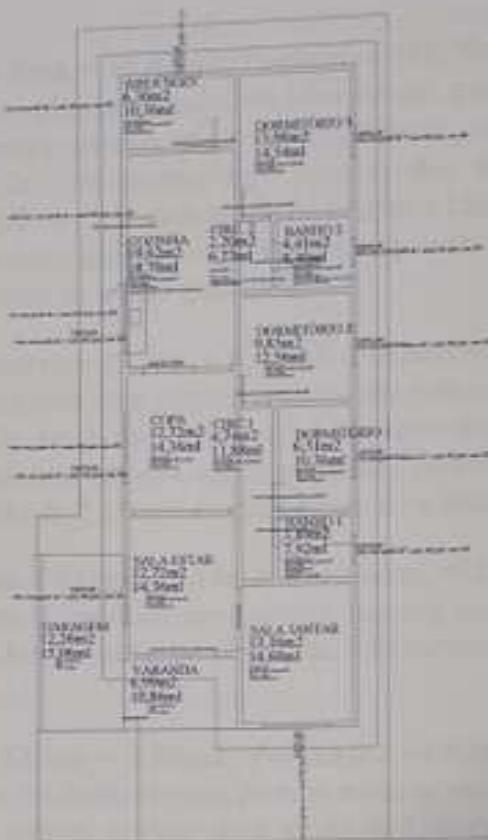
O imóvel possui as seguintes acomodações e respectivos acabamentos:

A construção é constituída de um prédio residencial, com elevação em tijolos pô de mico assentados com argamassa de cal e cimento, cobertura de telhas francesas.

Acompanhe logo mais abaixo, tendo em mãos o croqui do anexo 02 para uma melhor compreensão.

O imóvel é constituído de um prédio residencial, enquadrando a construção com 143,93 m², da maneira que se encontra, na Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Médio, com intervalo de valores situados no mínimo em 1.212 a máximo de 1.560 de R\$N, passando no Excell todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1.54, e o absoletismo depreciativo pela idade em 0.970 (3 anos). A mão de obra de cálculo foi de R\$.463,65/m², enquanto que de material foi de R\$.681,16/m², totalizando para esta construção um valor unitário para o metro quadrado construído de R\$.1.144,82/m².





BLOCO RESIDENCIAL – PRINCIPAL :
(CASA BERNARDINO DE CAMPOS, 57)

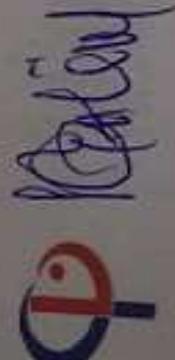
Varanda (Área = 6,99m²; Perímetro = 10,86ml): piso ladrilhos em médio estado, laje com pintura látex em bom estado, paredes com pintura a base de látex em bom estado, pé direito de 2,46metros.

Garagem (Área = 12,26m²; Perímetro = 15,06ml): piso ladrilhos em médio estado, laje com pintura látex em bom estado, paredes com pintura a base de látex em bom estado, pé direito de 2,46metros.

Sala de estar (Área = 12,72m²; Perímetro = 14,36ml): piso em tacos de madeira em bom estado, forro de madeira com pintura esmalte em bom estado, paredes com pintura a base de látex em bom estado, porta de ferro de correr de 2,00x2,10 metros com vidro, vitrô de ferro sem grade de chapas e cantoneiras de 2,00x1,00 com pintura esmalte em bom estado, pé direito de 2,84metros e cobertura de telhas francesas.

Sala de jantar (Área = 13,16m²; Perímetro = 14,60ml): piso em tacos de madeira em bom estado, forro de madeira com pintura esmalte em bom estado, paredes com pintura a base de látex em bom estado, venezianas de ferro sem grade em chapas e cantoneiras de 2,00x1,00 com pintura esmalte em bom estado, pé direito de 2,84metros e cobertura de telhas francesas.

Copa (Área = 12,72m²; Perímetro = 14,36ml): piso em tacos de madeira em bom estado, forro de madeira com pintura esmalte em bom estado, vitrô de ferro sem grade de chapas e cantoneiras de 2,00x1,00 com pintura esmalte em bom estado, paredes com pintura a base de látex em bom estado, pé direito de 2,84metros e cobertura de telhas francesas.



Cozinha (Área = 19,62m²; Perímetro = 18,70ml): piso em ladrilhos
bom estado, forro de madeira com pintura esmalte em bom estado, pia em granito com cuba
de inox de 2,00 metros com armário de aço, porta de tabuas com pintura esmalte em bom
estado, azulejos até a altura de 1,40 metros em duas arestas de parede totalizando
comprimento de 5,56 metros, vitrô de ferro sem grade de chapas e cantoneiras de 2,00x1,00
com pintura esmalte em bom estado, paredes com pintura a base de látex em bom estado,
pé direito de 2,84metros e cobertura de telhas francesas.

Área de serviço (Área = 6,36m²; Perímetro = 10,36ml): piso em
ladrilhos bom estado, forro de madeira com pintura esmalte em bom estado, porta de tabuas
de madeira com pintura esmalte em bom estado, vitrô de ferro sem grade de chapas e
cantoneiras de 1,20x1,00 com pintura esmalte em bom estado, paredes com pintura a base
de látex em bom estado, pé direito de 2,84metros e cobertura de telhas francesas.

Circulação 1 (Área = 4,74m²; Perímetro = 11,88ml): piso em tacos
de madeira em bom estado, forro de madeira com pintura esmalte em bom estado, paredes
com pintura a base de látex em bom estado, pé direito de 2,84metros e cobertura de telhas
francesas.

Banho 1 (Área = 3,89m²; Perímetro = 7,92ml): piso de ladrilhos
cerâmicos em bom estado, forro de madeira com pintura esmalte em bom estado, Box em
acrilico, bacia e lavatório sem coluna, azulejo até a altura de 1,60 metros em bom estado,
porta de madeira compensado com pintura esmalte em bom estado, vitrô de ferro sem grade
de chapas e cantoneiras de 0,80x0,60 com pintura esmalte em bom estado, paredes com
pintura a base de látex em bom estado, pé direito de 2,84metros e cobertura de telhas
francesas.

Dormitório 1 (Área = 6,51m²; Perímetro = 10,36ml): piso em tacos
de madeira em bom estado, forro de madeira com pintura esmalte em bom estado, paredes
com pintura a base de látex em bom estado, venezianas de ferro com grade de chapas e
cantoneiras de 1,20x1,00 com pintura esmalte em bom estado, porta de madeira
compensado com pintura esmalte em bom estado, pé direito de 2,84metros e cobertura de
telhas francesas.

Dormitório 2 (Área = 9,85m²; Perímetro = 12,56ml): piso em tacos
de madeira em bom estado, forro de madeira com pintura esmalte em bom estado, paredes
com pintura a base de látex em bom estado, venezianas de ferro com grade de chapas e
cantoneiras de 1,00x1,00 com pintura esmalte em bom estado, porta de madeira
compensado com pintura esmalte em bom estado, pé direito de 2,84metros e cobertura de
telhas francesas.

Circulação 2 (Área = 2,20m²; Perímetro = 6,23ml): piso em
ladrilhos cerâmicos em bom estado, forro de madeira com pintura esmalte em bom estado,
paredes com pintura a base de látex em bom estado, pé direito de 2,84metros e cobertura de
telhas francesas.

Banho 2 (Área = 4,41m²; Perímetro = 8,40ml): piso de ladrilhos
cerâmicos em bom estado, forro de madeira com pintura esmalte em bom estado, Box em
acrilico, bacia e lavatório sem coluna, azulejo até a altura de 1,60 metros em bom estado,
porta de madeira compensado com pintura esmalte em bom estado, vitrô de ferro
basculante sem grade de chapas e cantoneiras de 0,80x0,70 com pintura esmalte em bom

estado, paredes com pintura a base de látex em bom estado, pé direito de 2,84metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 3 (Área = 13,06m²; Perímetro = 14,54m): piso em tacos de madeira em bom estado, forro de madeira com pintura esmalte em bom estado, paredes com pintura a base de látex em bom estado, venezianas de ferro com grade de chapas e cantoneiras de 1,00x1,00 com pintura esmalte em bom estado, porta de madeira compensado com pintura esmalte em bom estado, pé direito de 2,84metros e cobertura de telhas francesas.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO 12) RUA BERNARDINO DE CAMPOS, N°.57, CENTRO

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $C_f = (F_e / F_r)^{1/4}$, dentro dos limites $F_r \leq F_e \leq 2 \times F_r$, e $P_{ma} \leq P_e \leq 2 \times P_{ma}$. $V_t = V \times A \times (P_{ma} / P_e)^{1/2}$, então, sabemos que:

C_f = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

F_e = frente efetiva = 10,32 m

F_r = 10,00 m (residências; Zona 3).

P_{ma} = Profundidade máxima

P_{mi} = Profundidade mínima

Sabe-se que:

$V_t = R\$338,08/m^2$ na frente do imóvel avaliado da Rua Bernardino de Campos.

$P_e = 226,47 m^2 / 10,32 m = 21,94 m$, portanto dentro do intervalo $20,00 m \leq P_e \leq 50,00 m$, não necessita de correção.

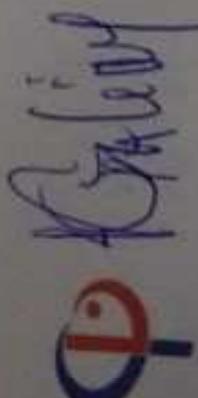
$$V_t = R\$338,08/m^2 \times 226,47 m^2 \times (10,32 m / 10,00 m)^{0,25} \times (21,94 m / 21,94 m)^{0,50}$$

$$V_t = R\$76.564,98 \times (1,032)^{0,25} \times (1,00)^{0,50}$$

$$V_t = R\$76.564,98 \times 1,008 \times 1,00$$

$$V_t = R\$77.177,50$$

Cálculo do valor da construção do imóvel em questão:



VC = ?

Evolução Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (5,02%)	R\$ 67,48
Médio	R\$ 650,11
Máximo (5,02%)	R\$ 682,74
Valor Total	
3 Variável numérica	
Área total	143,93
Padrão construtivo - 0,86	1,54
Evento	1
3 Variável textos	
Endereço	Rua Bernardino de Campos, 57
Complemento	Residencial
Bairro	Centro
Informante	Eduardo Gazzola
Teléfono do informante	

Área = construída A = 143,93 m².

R8N = R\$ 650,11/m²

.q = valor unitário (vide anexo 01); q é variável segundo o padrão da construção; q = 1,54 (para toda a área de 143,93 m²).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e absoletismo funcional); D = (1 - 0,015)ⁿ

Sendo, n = sendo o número de anos aparente. D = 0,970 (3 anos)

Sabendo-se que:

$$VC = Área \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$VC = 143,93 \text{ m}^2 \times 1,54 \times \text{R\$} 650,11/\text{m}^2 \times 0,970$$

$$VC = \text{R\$} 139.775,36$$

$$VI = Vt + VC$$

$$VI = \text{R\$} 77.177,50 + \text{R\$} 139.775,36$$

$$VI = \text{R\$} 216.952,86$$

RESULTADO 13)

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor do imóvel 13) situado à Rua Bernardino de Campos, nº.57, Centro, é de **R\$ 216.952,86 (Duzentos e**



PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO VALOR DO ALUGUEL

$$V_{\text{unitário mensal}} = \frac{\text{R\$} 989,80}{\text{R\$} 216.952,86}$$

$$V_{\text{unitário mensal}} = 0,00456228141 \text{ ou } 0,456228141 \%$$

13) ELEMENTO COMPARATIVO ALUGUEL

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição do imóvel situado à:

13) Rua Bonfim, 120, Centro

Possui todos os melhoramentos públicos (infra-estrutura), nas proximidades encontramos escola, agência funerária, velório, cemitério, bares, vidraçaria, farmácia, etc..., e residências, enfim, a região considerada é de uso misto.

O terreno é todo fechado, no alinhamento, divisas e fundos pela própria construção.

O imóvel fica da maneira que segue discriminado:

Área do terreno: 200,00 m² (ver croqui – anexo 02);

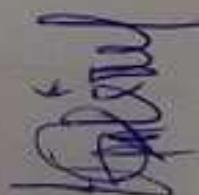
Área total construída: 122,39 m² (total);

O imóvel possui as seguintes acomodações e respectivos acabamentos:

A construção é constituída de um prédio residencial, com elevação em tijolos pó de mico assentados com argamassa de cal e cimento, cobertura de telhas francesas.

Acompanhe logo mais abaixo, tendo em mãos o croqui do anexo 02 para uma melhor compreensão.

O imóvel é constituído de um prédio residencial, enquadrando a construção com 122,39 m², da maneira que se encontra, na Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Médio, com intervalo de valores situados no mínimo em 1,212 a máximo de 1,560 de R\$N, passando no Excell todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,40, e o absortismo depreciativo pela idade em 0,940 (4 anos). A mão de obra de cálculo foi de R\$ 445,75/m², enquanto que de material foi de R\$ 590,78/m², totalizando



para esta construção um valor unitário para o metro quadrado construído de R\$ 1.036,53/m².

BLOCO RESIDENCIAL – PRINCIPAL : (RUA BONFIM, 120)



Varanda (Área = 7,62m²; Perímetro =11,80ml): piso em ladrilho cerâmico 7x15 cm em regular estado, forro em madeira envernizado em bom estado, paredes em tijolos aparentes, pé direito de 2,81 metros e cobertura de telhas francesas.

Garagem (Área = 14,29m²; Perímetro =15,24ml): piso em ladrilho cerâmico 7x15 cm em regular estado, forro em madeira envernizado em bom estado, paredes em tijolos aparentes, pé direito de 2,81 metros e cobertura de telhas francesas.

Sala (Área = 11,19m²; Perímetro =14,40ml): piso em ladrilho cerâmico 7x15 cm em regular estado, forro em madeira envernizado em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, vitrô de ferro de 1,50x1,00 metros sem grade de chapa e cantoneiras com pintura esmalte em bom estado, porta em madeira compensado em bom estado com pintura verniz em bom estado, pé direito de 2,81 metros e cobertura de telhas francesas.

Copa (Área = 10,24m²; Perímetro =13,83ml): piso em ladrilho cerâmico 7x15cm em regular estado, forro em madeira envernizado em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, vitrô de ferro de 1,50x1,00 metros sem grade de chapa e cantoneiras com pintura esmalte em bom estado, porta em madeira compensado em bom estado com pintura verniz em bom estado, pé direito de 2,81 metros e cobertura de telhas francesas.

Cozinha (Área = 10,05m²; Perímetro =16,56ml): piso em ladrilho cerâmico 7x15 cm em regular estado, forro em madeira pinus envernizado em bom estado, azulejos 15x15 cm decoram até o teto, pia em acrílico de 2,00 metros em bom estado, vitrô de ferro de 1,50x1,00 metros sem grade de chapa e cantoneiras com pintura esmalte em bom estado, porta em madeira compensado em bom estado com pintura verniz em bom estado, pé direito de 2,81 metros.

Área de serviço (Área = 6,08m²; Perímetro =10,09ml): piso em ladrilho cerâmico 7x15 cm em regular estado, forro em madeira envernizado em bom estado, paredes em tijolos aparentes, tanque de cimento, pé direito de 2,81 metros e cobertura de telhas francesas.

Dispensa (Área = 5,65m²; Perímetro =10,44ml): piso em ladrilho cerâmico 7x15 cm em regular estado, forro em madeira envernizado em bom estado, paredes com pintura látex precisando de pintura, vitrô de ferro sem grade de 1,00x0,80 metros chapas e cantoneiras com pintura esmalte em bom estado, porta de madeira compensado com pintura verniz em bom estado, pé direito de 2,81 metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 1 (Área = 12,29m²; Perímetro =14,04ml): piso em ladrilho cerâmico 7x15 cm em regular estado, forro em madeira envernizado em bom estado, paredes com pintura látex precisando de pintura, veneziana de ferro de 1,50x1,00 metros sem grade de chapa e cantoneiras com pintura esmalte em bom estado, porta em madeira compensado em bom estado com pintura verniz em bom estado, pé direito de 2,81 metros e cobertura de telhas francesas.

Circulação (Área = 6,06m²; Perímetro =13,56ml): piso em ladrilho cerâmico 7x15 cm em regular estado, forro em madeira envernizado em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, pé direito de 2,81 metros e cobertura de telhas francesas.

Banho (Área = 4,41m²; Perímetro =8,52ml): piso em ladrilho cerâmico 7x15 cm em regular estado, forro em madeira envernizado em bom estado, azulejos até o teto em bom estado, Box em acrílico, porta de madeira de compensado em médio estado e pintura verniz em bom estado, vitrô de ferro sem grade de 1,00x0,80 metros chapas e cantoneiras com pintura esmalte em bom estado, pé direito de 2,81 metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 2 (Área = 9,40m²; Perímetro =12,54ml): piso em ladrilho cerâmico 7x15 cm em regular estado, forro em madeira envernizado em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, veneziana de ferro de 1,50x1,00 metros sem grade de chapa e cantoneiras com pintura esmalte em bom estado, porta em madeira compensado em bom estado com pintura verniz em bom estado, pé direito de 2,81 metros e cobertura de telhas francesas.

Dormitório 3 (Área = 9,40m²; Perímetro =12,54ml): piso em ladrilho cerâmico 7x15 cm em regular estado, forro em madeira envernizado em bom estado, paredes com pintura látex em bom estado, veneziana de ferro de 1,50x1,00 metros sem grade de chapa e cantoneiras com pintura esmalte em bom estado, porta em madeira compensado em bom estado com pintura verniz em bom estado, pé direito de 2,81 metros e cobertura de telhas francesas.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO 13) RUA BONFIM,
Nº.120, CENTRO

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $C_f = (F_e / F_r)^{1/4}$, dentro dos limites $F_r \leq F_e \leq 2 \times F_r$, e $P_{ma} \leq P_e \leq 2 \times P_{ma}$ $V_t = V \times A \times (P_{ma} / P_e)^{1/2}$, então, sabemos que:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Cf = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

Fe = frente efetiva = 10,00 m

Fr = 10,00 m (residências; Zona 3).

Pma = Profundidade máxima

Pmi = Profundidade mínima

Sabe-se que por experiência:

V1 = R\$ 275,00/m²

Pe = 200,00 m² / 10,00 m = 20,00 m, portanto dentro do intervalo
20,00 m ≤ Pe ≤ 40,00 m, não necessita de correção.

$$Vt = R\$ 275,00 /m^2 \times 200,00 \text{ m}^2 \times (10,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (20,00 \text{ m} / 20,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$Vt = R\$ 55.000,00 \times (1,00)^{0,25} \times (1,00)^{0,50}$$

$$Vt = R\$ 55.000,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\boxed{Vt = R\$ 55.000,00}$$

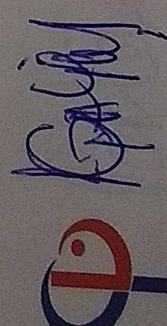
Cálculo do valor da construção do imóvel em questão:

VC = ?

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (6,60%)	626,21
Médio	670,48
Máximo (6,60%)	714,74
Taxas de desconto	
Área total	122,39
Padrão construtivo - CLB	1,40
Evento	1
Variável texto	
Endereço	Rua Bonfim, 120
Complemento	Residencial
Bairro	Centro
Informante	Elyseu Guariente
Telefone do informante	
Variáveis de habilitação	

Área = construída A = 122,39 m².

R8N = R\$ 670,48/m²



q = valor unitário (vide anexo 01); q é variável segundo o padrão da construção; $q = 1,40$ (para toda a área de 122,39 m²).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e obsolescência funcional); $D = (1 - 0,015)^n$

Sendo, n = sendo o número de anos aparente. $D = 0,940$ (4 anos)

Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área} \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$VC = 122,39 \text{ m}^2 \times 1,40 \times \text{R\$}670,48/\text{m}^2 \times 0,940$$

$$VC = \text{R\$}107.991,02$$

$$VI = Vt + VC$$

$$VI = \text{R\$}55.000,00 + \text{R\$}107.991,02$$

$$VI = \text{R\$}162.991,02$$

RESULTADO 14)

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor do imóvel 14) situado à Rua Bonfim, nº.120, Centro, é de **R\$162.991,02 (Cento e Cinquenta e Cinco Mil, Oitocentos e Sessenta Reais e Sessenta e Seis Centavos)**.

PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO VALOR DO ALUGUEL

$$V_{\text{unitário mensal}} = \frac{\text{R\$}750,00}{\text{R\$}162.991,02}$$

$$V_{\text{unitário mensal}} = 0,004601480499 \text{ ou } 0,4601480499 \%$$

Calculando o valor do aluguel para a casa assobradada em questão:

$$V_{\text{unitário mensal médio}} = (0,4209803741 \% + 0,3644190563 \% + 0,4925979072 \% + 0,4033435567 \% + 0,4125326475 \% + 0,4530073162 \% + 0,4109465645 \% + 0,4308303336 \% + 0,4892193983 \% + 0,516326828 \% + 0,5788249622 \% + 0,456228141 \% + 0,4601480499 \%)/13 \text{ comparativos}$$

$$V_{\text{unitário mensal médio}} = 5,8894051305 \% / 13 \text{ comparativos}$$



Comparativo 1	0.4209803741
Comparativo 2	0.3644190563
Comparativo 3	0.4925979022
Comparativo 4	0.4033435567
Comparativo 5	0.4125326475
Comparativo 6	0.4530073162
Comparativo 7	0.4109465645
Comparativo 8	0.4308303336
Comparativo 9	0.4892193983
Comparativo 10	0.5163268280
Comparativo 11	0.5788249622
Comparativo 12	0.4562281410
Comparativo 13	0.4601480499
	5.8894051305
	0.453031164

$$VI_{\text{unitário mensal médio}} = 0.453031164 \%$$

$$VI = Vt + VC + VM$$

$$VI = R\$ 273.327,14 + R\$ 268.460,90 + R\$ 9.420,00$$

R\$	273.327,14
R\$	268.460,90
R\$	9.420,00
R\$	551.208,04

$$VI = R\$ 551.208,04$$

RESULTADO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO E ALUGUEL MÉDIO MENSAL PARA O IMÓVEL EM QUESTÃO

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor médio de mercado para o imóvel, situado à Rua São Pedro, nº.190, centro, é de **R\$ 551.208,04** (Quinhentos e Cinquenta e Um Mil, Duzentos e Oito Reais e Quatro Centavos).

Calculando o valor do aluguel para a casa assobradada:

$$VI_{\text{unitário mensal}} = R\$ 551.208,04 * 0,453031164 \%$$

$$VI_{\text{unitário mensal}} = R\$ 2.497,14$$

Conferindo o resultado com o excell:

RS 551.208,04
0.00453031164
RS 2.497,14

RESULTADO DO VALOR MÉDIO MENSAL DO ALUGUEL

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor médio do aluguel mensal, para o imóvel situado à Rua São Pedro, nº.190, centro, é de RS.2.497,14 (Dois Mil, Quatrocentos e Noventa e Sete Reais e Quatorze Centavos).

RESULTADO DO VALOR MÁXIMO DE MERCADO E ALUGUEL MÁXIMO MENSAL PARA O IMÓVEL EM QUESTÃO

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor máximo de mercado para o imóvel, situado à Rua São Pedro, nº.190, centro, é de RS.597.491,45 (Quinhentos e Noventa e Sete Mil, Quatrocentos e Noventa e Um Reais e Quinze Centavos).

$$VI_{\text{unitário mensal}} = RS.597.491,45 * 0,453031164 \%$$

$$VI_{\text{unitário mensal}} = RS.2.706,82$$

Conferindo o resultado com o excell:

RS 597.491,45
0.00453031164
RS 2.706,82

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor máximo do aluguel mensal, para o imóvel situado à Rua São Pedro, nº.190, centro, é de RS.2.706,82 (Dois Mil, Setecentos e Seis Reais e Oitenta e Dois Centavos).

RESULTADO DO VALOR MÍNIMO DE MERCADO E ALUGUEL MÍNIMO MENSAL PARA O IMÓVEL EM QUESTÃO

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor mínimo de mercado para o imóvel, situado à Rua São Pedro, nº.190, centro, é de RS.504.924,63 (Quinhentos e Quatro Mil, Novecentos e Vinte e Quatro Reais e Sessenta e Três Centavos).

$$VI_{\text{unitário mensal}} = RS.504.924,63 * 0,453031164 \%$$

$$VI_{\text{unitário mensal}} = RS.2.287,47$$

Conferindo o resultado com o excell:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409




RS 504.924,63
0.00453031164
RS 2.287,47

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor mínimo do aluguel mensal, para o imóvel situado à Rua São Pedro, nº.190, centro, é de RS.2.287,47 (Dois Mil, Duzentos e Oitenta e Sete Reais e Quarenta e Sete Centavos).

RESUMO DOS RESULTADOS

RESULTADO DO VALOR MÁXIMO DE MERCADO E ALUGUEL MÁXIMO MENSAL PARA O IMÓVEL EM QUESTÃO

1) VALOR DE MERCADO MÁXIMO.

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor máximo de mercado para o imóvel, situado à Rua São Pedro, nº.190, centro, é de RS.597.491,45 (Quinhentos e Noventa e Sete Mil, Quatrocentos e Noventa e Um Reais e Quinze Centavos).

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor máximo do aluguel mensal, para o imóvel situado à Rua São Pedro, nº.190, centro, é de RS.2.706,82 (Dois Mil, Setecentos e Seis Reais e Oitenta e Dois Centavos).

2) VALOR DE MERCADO MÉDIO.

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor médio de mercado para o imóvel, situado à Rua São Pedro, nº.190, centro, é de RS.551.208,04 (Quinhentos e Cinquenta e Um Mil, Duzentos e Oito Reais e Quatro Centavos).

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor médio do aluguel mensal, para o imóvel situado à Rua São Pedro, nº.190, centro, é de RS.2.497,14 (Dois Mil, Quatrocentos e Noventa e Sete Reais e Quatorze Centavos).

3) VALOR DE MERCADO MÍNIMO.

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor mínimo de mercado para o imóvel, situado à Rua São Pedro, nº.190, centro, é de RS.504.924,63 (Quinhentos e Quatro Mil, Novecentos e Vinte e Quatro Reais e Sessenta e Três Centavos).

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor mínimo do aluguel mensal, para o imóvel situado à Rua São Pedro, nº.190, centro, é de RS.2.287,47 (Dois Mil, Duzentos e Oitenta e Sete Reais e Quarenta e Sete Centavos).

