

Especialista em Avaliação e Perícia em Engenharia- Curso de Pós-
Graduação.

225 f

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Requerente: LEANDRO MONTEIRO DA SILVA

Requerido: FINIVALE ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS FINANCEIROS
LTDA.

Processo 0037874-54.2011- 4ª Vara Cível

Execução de Título Extrajudicial

1- DOS FATOS:

No r. despacho de fls.182 , V. Exa. determinou providências no sentido da apresentação do valor do imóvel de n°. 365 da Rua Marcelo Cordeiro de Oliveira, Residencial De Ville- Parque Industrial- Zona Urbana de São José dos Campos- SP.

2- VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Edificação assobradada de 169,16 m² (138,060 m² do bloco principal e 31,10 m² do abrigo desmontável) inserida no Lote 09 da Quadra G, Residencial De Ville.

226 f

A vistoria ao avaliando aconteceu em 13 de agosto de 2015 e foi acompanhada por Fátima, funcionário do casal Aline/Sergio, atuais ocupantes do avaliando.

No pavimento térreo: abrigo desmontável, salas de estar e de refeições, cozinha planejada, lavabo e área de serviços (azulejo até o teto), churrasqueira e ambiente da piscina. Piso cerâmico em todos os cômodos.

No pavimento superior: três dormitórios (uma suíte com Box blindex), um WC com box acrílico e um canto de escritório. Ambientes com piso cerâmico.

3- ROTEIRO FOTOGRÁFICO:

3.1- Vista Frontal:



3.2- Abrigo desmontável:



(Assinatura)

Celso Eduardo Berlinck

3
CREA 0600511946

Especialista em Avaliação e Perícia em Engenharia- Curso de Pós-Graduação.

227 f

3.3- Salas de estar:



3.4- Cozinha:



3.5- Área de serviço:



Celso Eduardo Berlinck

4
CREA 0600511946

Especialista em Avaliação e Perícia em Engenharia- Curso de Pós-Graduação.

228 f

3.6- Ambiente da piscina:



3.7- Acesso ao pavimento superior:



3.8- Suíte máster:



Celso Eduardo Berlinck

5

CREA 0600511946

Especialista em Avaliação e Perícia em Engenharia- Curso de Pós-Graduação.

229 P

3.9- Dormitório I- pavimento superior:



3.10- Dormitório II- pavimento superior:



3.11- WC- pavimento superior



4- PESQUISA IMOBILIÁRIA:

Avenida Cassiano Ricardo n.º 101 - Apto. 264- Jd. Aquáriu- São José dos Campos - CEP: 12.246-870
Telefone: (0**12) 3923-1587

email: celsoberlinck@hotmail.com.br

Especialista em Avaliação e Perícia em Engenharia- Curso de Pós-Graduação.

2309

Elemento 01			
Endereço: R. Zelia Albuquerque		Bairro: Cidade Morumbi	
Área: 300,00 m ²	Frente: 10,00m	Lateral: 30,00m	Tipo: Plano
Índice Fiscal: 227,55		Valor de Oferta: R\$ 270.000,00	
Contato: Ronival- Silvério Imóveis- Ref: 00351		Fone: 3207-8594	
Homogeneização=(Valor/m ² /Área lote) x (Ind. Fisc local/Ind. Fisc elem) x fator de frente x fator de profundidade x fator de área x fator de oferta			
Homogeneização = R\$ 900,00/m ² x (292,41/227,55) ^{0,125} x (6,22/10) ^{0,25} x (25/30) ^{0,50} x 0,9			
Homogeneização = R\$ 675,70 / m ²			

Elemento 02			
Endereço: R. Dr. Raphael Faro Neto		Bairro: Parque Interlagos	
Área: 250,00 m ²	Frente: 10,00m	Lateral: 25,00m	
Índice Fiscal: 113,77		Valor de Oferta: R\$ 160.000,00	
Contato: Marci-Grupo Terra Ref: TE 0495-GT		Fone: 3946-7000	
Homogeneização= Valor/m ² x (ind. Fisc local/Ind. Fisc elem) x fator de frente x fator de profundidade x fator de área x fator de oferta			
Homogeneização = R\$ 640,00x (292,41/113,77) ^{0,125} x (6,22/10) ^{0,25} x (25/25) ^{0,50} x 0,9			
Homogeneização = R\$ 579,28 / m ²			

Elemento 03			
Endereço: R. Joana Soares Ferreira		Bairro: Cidade Morumbi	
Área: 360,00 m ²	Frente: 12,00 m	Lateral: 30,00 m	Tipo: Plano
Índice Fiscal: 227,55		Valor de Oferta: R\$ 300.000,00	
Contato: Ronival- Silveri Imóveis-Ref: 1723		Fone: 3207-8594	
Homogeneização= Valor/m ² x (ind. Fisc local/Ind. Fisc elem) x fator de frente x fator de profundidade x fator de área x fator de oferta			
Homogeneização = R\$ 833,33x (292,41/227,55,00) ^{0,125} x (6,22/12) ^{0,25} x (25/30) ^{0,50} x 0,9			
Homogeneização = R\$ 597,53 / m ²			

Celso Eduardo Berlinck

7
CREA 0600511946

Especialista em Avaliação e Perícia em Engenharia- Curso de Pós-Graduação. 231 f

Elemento 04			
Endereço: R. Luiz Gustavo de Vasconcelos		Bairro: Residencial Bosque dos Ipês	
Área: 150,00 m ²	Frente: 5,00m	Lateral: 30,00 m	Tipo: plano
Índice Fiscal: 210,53	Valor de Oferta: R\$ 160.000,00		
Contato: Marcia-Grupo Terra-Ref: 0466GT		Fone: 3946-7000	
Homogeneização= Valor/m ² x (ind. Fisc local/Ind. Fisc elem) x fator de frente x fator de profundidade x fator de área x fator de oferta			
Homogeneização = R\$ 1.066,67/m ² (292,41/210,53) ^{0,125} x (6,22/5) ^{0,25} x (25/30) ^{0,50} x 0,9			
Homogeneização = R\$ 963,06 / m ²			

Elemento 05			
Endereço: R. Alziro Claro de Oliveira		Bairro: Residencial Bosque dos Ipês	
Área: 282,00 m ²	Frente: 10,0 m	Lateral: 28,20 m	Tipo: Plano
Índice Fiscal: 204,15	Valor de Oferta: R\$ 200.000,00		
Contato: Jarbas-Kogake-Ref: 0581KO		Fone: 3931-8666	
Homogeneização= Valor/m ² x (ind. Fisc local/Ind. Fisc elem) x fator de frente x fator de profundidade x fator de área x fator de oferta			
Homogeneização = R\$ 709,22/m ² (292,41/204,15) ^{0,125} x (6,22/10) ^{0,25} x (25/28,2) ^{0,50} x 0,9			
Homogeneização = R\$ 742,26 / m ²			

Elemento 06			
Endereço: Joana Soares Ferreira		Bairro: Cidade Morumbi	
Área: 300,00 m ²	Frente: 10,00 m	Lateral: 30,00 m	Tipo: Plano
Índice Fiscal: 227,55	Valor de Oferta: R\$ 300.000,00		
Contato: Lucio		Fone: 98123-9323	
Homogeneização= Valor/m ² x (ind. Fisc local/Ind. Fisc elem) x fator de frente x fator de profundidade x fator de área x fator de oferta			
Homogeneização = R\$ 1.000,00/m ² (292,41/227,55) ^{0,125} x (6,22/10) ^{0,25} x (25/30) ^{0,50} x 0,9			
Homogeneização = R\$ 750,78 / m ²			

Celso Eduardo Berlinck

8
CREA 0600511946

Especialista em Avaliação e Perícia em Engenharia- Curso de Pós-Graduação.

232 f

Elemento 07			
Endereço: Av. Brasílio Duarte		Bairro: Vista Linda	
Área: 150,00 m ²	Frente: 6,00m	Lateral: 25,00m	Tipo: Plano
Índice Fiscal: 275,39	Valor de Oferta: R\$ 160.000,00		
Contato: Nivaldo- Alexandre Imoveis- Ref: TE 0259-AX		Fone: 3929-2200	
Homogeneização=(Valor/m ² /Área lote) x (ind. Fisc local/Ind. Fisc elem) x fator de frente x fator de profundidade x fator de área x fator de oferta			
Homogeneização = R\$ 1.066,67/m ² x (292,41/275,39) ^{0,125} x (6,22/6) ^{0,25} x (25/25) ^{0,50} x 0,90			
Homogeneização = R\$ 979,30 / m ²			

Elemento 08			
Endereço: R. Angelo Ottoboni		Bairro: Vila Industrial	
Área: 150,0 m ²	Frente: 6,00m	Lateral: 25,00 m	Tipo: Plano
Índice Fiscal: 307,29	Valor de Oferta: R\$ 160.000,00		
Contato: Nivaldo- Alexandre Imóveis- Ref: TE 0354-AX		Fone: 3929-2200	
Homogeneização= Valor/m ² x (ind. Fisc local/Ind. Fisc elem) x fator de frente x fator de profundidade x fator de área x fator de oferta			
Homogeneização = R\$ 1.066,67x (292,41/307,29) ^{0,125} x (6,22/6) ^{0,25} x (25/25) ^{0,50} x 0,9			
Homogeneização = R\$ 959,91 / m ²			

Elemento 09			
Endereço: R. Promissão		Bairro: Bosque dos Eucaliptos	
Área: 250,00 m ²	Frente: 10,00m	Lateral: 25,00 m	Tipo: Plano
Índice Fiscal: 195,65	Valor de Oferta: R\$ 240.000,00		
Contato: Eva- Pirâmide Imoveis- Ref: TE 0005-PI		Fone:3203-2400	
Homogeneização= Valor/m ² x (ind. Fisc local/Ind. Fisc elem) x fator de frente x fator de profundidade x fator de área x fator de oferta			
Homogeneização = R\$ 960,00/m ² (292,41/195,65) ^{0,125} x (6,22/10) ^{0,25} x (25/25) ^{0,50} x 0,9			
Homogeneização = R\$ 807,41 / m ²			

Celso Eduardo Berlinck

9

CREA 0600511946

Especialista em Avaliação e Perícia em Engenharia- Curso de Pós-Graduação.

2330

Elemento 10			
Endereço: R. romissão		Bairro: Bosque dos Eucaliptos	
Área: 250,0 m ²	Frete: 10,00 m	Lateral: 25,00 m	Tipo: Plano
Índice Fiscal: 195,65	Valor de Oferta: R\$ 270.000,00		
Contato: Eva- Pirâmide Imoveis- Ref: TE 0007-PI		Fone: 3203-2400	
Homogeneização= Valor/m ² x (ind. Fisc local/Ind. Fisc elem) x fator de frente x fator de profundidade x fator de área x fator de oferta			
Homogeneização = R\$ 1.080,00x (292,41/198,00) ^{0,125} x (6,22/10) ^{0,25} x (25/25) ^{0,50} x 0,9			
Homogeneização = R\$ 908,33 / m ²			

ELEMENTOS	R\$/m ²
1	675,70
2	579,28
3	597,53
4	963,06
5	742,26
6	750,78
7	979,30
8	959,91
9	8017,41
10	908,33

Média Aritmética	796,36
------------------	--------

Intervalo confiável é de 30% em torno da média aritmética:

Limite superior₁ = 796,36 x 1,30 = 1.035,26

Limite inferior₁ = 796,36 x 0,70 = 557,45

Avenida Cassiano Ricardo n.º 101 - Apto. 264- Jd. Aquários- São José dos Campos - CEP: 12.246-870
Telefone: (0**12) 3923-1587 email: celsoberlinck@hotmail.com.br

Especialista em Avaliação e Perícia em Engenharia- Curso de Pós-Graduação.

234p

Todos os elementos comparativos estão no entorno da média aritmética, adotamos então o valor de R\$ 796,36/m² como valor unitário médio.

- Homogeneização do terreno avaliando em função do lote paradigma
Valor homogeneizado do lote= R\$ 796,36/m² x 155,50 m² = R\$ 123.833,98

Para o mercado imobiliário:

V_{lote} = R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)

4- VALOR DA BENFEITORIA (Vb):

A edificação deve ser classificada como **"Padrão Superior"** e o Valor Unitário, a partir de novembro de 2006, deve estar relacionado ao padrão construtivo R₈N do Sinduscon/SP.

Intervalo de variação do Valor Unitário= 1,572 a 1,980 de H₈N. Para o caso presente utilizaremos o valor médio= 1,572 de H₈N.

R₈N= R\$ 1.205,27 (para maio de 2015)

Valor unitário da construção = Vu= R\$ 1.894,68

Área construída da casa = Ac₁= 138,060 m²

Área construída do abrigo desmontável=Ac₂= 31,10 m² (padrão médio)

F_{oc}= Coeficiente de obsolescência

06 anos (aparente) = 0,09= 9,00%

70 anos

Este valor levado à Tabela de Ross-Heidecke, encontraremos na coluna **b (entre nova e regular)**, K= 0,95

Celso Eduardo Berlinck

11
CREA 0600511946

Especialista em Avaliação e Perícia em Engenharia- Curso de Pós-
Graduação.

235p

$$Foc = R + K(1-R) = 0,20 + 0,95(1-0,20) = 0,96$$

$$Vbenfeitoria = \text{Custo}_{\text{unit. constr.}} \times Ac \times Foc$$

$$Vbenfeitoria_1 = (R\$ 1.894,68 \times 138,06) \times 0,96 = R\$ 251.116,34$$

$$Vbenfeitoria_2 = (R\$ 1.894,68 \times 0,30 \times 31,10) \times 0,96 = R\$ 17.677,36$$

5- VALOR DO IMÓVEL:

$$V_{\text{imóvel}} = (V_{\text{lote}} + V_{\text{benfeitorias}}) \times F_{\text{comercialização}}$$

$$V_i = (R\$ 125.000,00 + R\$ 268.000,00) \times 1,00 = R\$ 394.000,00$$

$V_{\text{imóvel}} = R\$ 394.000,00$ (trezentos e noventa e quatro mil reais)

6- ENCERRAMENTO:

Está encerrado o presente laudo, composto por 11 (onze) laudas digitadas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

São José dos Campos, 15 de agosto de 2015.

