

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 080.116.270-9

318
M
8

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE ITANHAÉM-SP.

Ref. Proc. nº 0002014-47.2014.8.26.0266

Ordem nº 379/2014

LUIZ GETÚLIO ALVES, Perito Judicial devidamente compromissado nos autos da Carta Precatória retirada da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que é requerente MARIA DO SOCORRO SIQUEIRA SOUZA e requerido EDUARDO BORTOLETTO, da 1ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara, tendo concluído os trabalhos que lhe foram confiados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência oferecer seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, para oportuna juntada aos autos.

266 FETH-15.00032059-7 10055 1637 M

Itanhaém, 12 de Maio de 2.015.

LUIZ GETÚLIO ALVES
Perito Judicial

1 - Juiz de Direito (421/SP)
Arques
1
Cível
5/03
12/3

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

48
8/3/19
M

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente relatório tem por finalidade realizar avaliação para a obtenção do valor de imóveis localizados: na Rua Emília, nº 285 e nº 297, Jardim Regina, ambos no Município de Itanhaém-SP.

O motivo principal para o pedido da avaliação é o de encontrar-se o valor mais justo possível para os imóveis em questão.

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

8/5/10
M

II. VISTORIA:

As vistorias foram realizadas em 29 de abril de 2015, em 01 de maio de 2015 e 02 de maio de 2015, mas não conseguimos acesso ao interior dos imóveis avaliando para realização de levantamentos, dados cadastrais e tomadas de fotografias, visto que se encontravam fechados. Nos diligenciamos até a empresa de segurança que presta serviços no local, Tigres Segurança, e nos informaram que o Sr. Eribaldo Macedo da Cruz e família não frequentam com assiduidade sua moradia de veraneio. Tentamos também contato telefônico com o requerido Sr. Eduardo Bortoletto, que não nos atendeu. Sendo assim, como preconiza a norma de avaliação, iremos efetuar a avaliação tendo por base a visualização das construções em sua parte externa, visualização destas construções através de aerofotografias e, através de leitura da documentação.

Conforme certidões do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itanhaém, observadas nos autos, os imóveis assim se descrevem: o primeiro: através de **Matrícula nº 57.801**: "O lote de terreno sob nº 11 da quadra 14, do JARDIM REGINA "A", no município de Itanhaém, medindo 11,00 ms. de frente para a Rua Emilia, por 27,50 ms. da frente aos fundos de ambos os lados,

8/321
M

tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 302,50 ms²; confinando do lado direito com o lote 12, do lado esquerdo com o lote 10, e nos fundos com Alberto Franco ou sucessores"; consta na Averbação 4, de 07 de dezembro de 1988-: "Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento de ANA MIRANDA COLIN, datado de 28 de novembro de 1988, para ficar constando que no imóvel foi construído um prédio residencial, com área de 69,92ms², com frente para a Rua Emilia, conforme provou com a Certidão expedida em 23 de novembro de 1.988, pela Prefeitura Municipal de Itanhaém", e o segundo através de **Matrícula nº 7.242**: "O lote de terreno sob nº 12 da quadra 14, do JARDIM REGINA "A", no município de Itanhaém, medindo 12,50 ms. de frente para a Rua Emília, por 27,50 ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 343,00 ms²; confinando do lado direito com o lote 13, do lado esquerdo com o lote 11, e nos fundos com Alberto Franck"; consta na Averbação 5, de 28 de dezembro de 2007-: "Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura referida na Av. 4, para ficar constando que no imóvel foi construído um prédio residencial, com área de 45,32m², com frente para a Rua Emília, onde recebeu o nº 297, conforme provou com o Alvará de Licença de Conservação nº 2373, expedido em 03 de outubro de 2007, pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém".

Luiz Fátulo Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 080.110.270-9

8/3/22
M

Conforme ficha cadastral da Prefeitura Municipal de Itanhaém, inscrição cadastral nº 028.014.011.0000.015643, cadastro nº 22.668, se observa como proprietário ERIBALDO MACEDO DA CRUZ, imóvel no logradouro à Rua Emília, nº 285, **Jardim Regina, lote 011 da quadra 014** e com endereço para entrega de correspondência à Praça Monte Cristo, nº 18, Jardim Cliper, São Paulo-SP, CEP: 04827-180; consta terreno com 11,00 metros de testada, área com 302,50 metros quadrados, forma regular, em meio de quadra com muro e passeio, seco e topografia normal, valor venal para o exercício de 2015 em R\$ 34.060,98 (trinta e quatro mil, sessenta reais e noventa e oito centavos); mostra área construída 01 lançada 69,90 metros quadrados, residencial de um pavimento, composta de sala, 03 (três) dormitórios, cozinha, 02 (dois) banheiros e garagem, ano de construção 1987 e valor venal para o exercício de 2015 em R\$ 34.349,81 (trinta e quatro mil, trezentos e quarenta e nove reais e oitenta e um centavos), além de área construída 02 lançada 60,60 metros quadrados, residencial de um pavimento, recuada e isolada, ano de construção 2002 e valor venal para o exercício de 2015 em R\$ 34.261,81 (trinta e quatro mil, duzentos e sessenta e um reais e oitenta e um centavos).

Conforme ficha cadastral da Prefeitura Municipal de Itanhaém, inscrição cadastral nº 028.014.012.0000.016255, cadastro nº 22.670, se observa

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 080 116 270 9

46
8/323
M

como proprietário ERIBALDO MACEDO DA CRUZ, imóvel no logradouro à Rua Emília, nº 297, **Jardim Regina, lote 012 da quadra 014** e com endereço para entrega de correspondência à Praça Monte Cristo, nº 18, Jardim Cliper, São Paulo-SP, CEP: 04827-180; consta terreno com 12,50 metros de testada, área com 343,00 metros quadrados, forma regular, em meio de quadra com muro e passeio, seco e topografia normal, valor venal para o exercício de 2015 em R\$ 39.865,84 (trinta e nove mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos); mostra área construída lançada 45,32 metros quadrados, residencial de um pavimento, composta de sala, dormitório, cozinha e banheiro, ano de construção 2001 e valor venal para o exercício de 2015 em R\$ 23.572,86 (vinte e três mil, quinhentos e setenta e dois reais e oitenta e seis centavos).

Nas vistorias realizadas nos imóveis avaliando, localizados na Rua Emília, Jardim Regina "A", lote de terreno nº 11 e lote de terreno nº 12 da quadra 14, verificamos que formam uma única moradia, conjunta também com o lote 10 da mesma quadra, a qual se identifica através de numeração correspondente ao nº 297 (ver fotografia aérea anexa) e terreno com muro frontal medindo 34,50 metros; não existe no interior separação através de muro ou cerca destes terrenos, formando uma área de 34,50 metros por 27,50 metros. Ainda assim se nota que a construção principal está praticamente erigida

Luiz Petúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270/2

8/320
M

no lote nº 11 e a edícula (construção secundária) erigida em sua totalidade sobre o lote nº 12 da quadra 14; encontramos duas edificações com mesmo padrão e acabamento: tanto o corpo principal da residência térrea como a edícula apresentam com idade aparente em torno de vinte anos, construídas em alvenaria com acabamento em tijolo aparente, coberturas de telhas cerâmicas apoiadas em estrutura de madeira, esquadrias de madeira e pisos em lajotas cerâmicas colonial, totalizando 130,50 metros quadrados a construção principal e 45,32 metros quadrados a construção secundária (edícula); as edificações se encontram em bom estado de conservação, se observando boa manutenção do imóvel.

A Rua Emília, para onde os lotes dão frente, está servida por rede de água, rede de energia elétrica, rede de iluminação pública, rede de telefonia, pavimentação em lajotas de concreto sextavadas, guia, sarjeta e coleta de lixo. O terreno tem formato regular, topografia normal, superfície seca, em centro de quadra, com muro em alvenaria com pingadeiras de telhas cerâmicas e elementos vazados, e passeio em concreto.

De maneira geral podemos afirmar que os imóveis estão bem localizados, em zonas de uso residencial e comercial de densidade demográfica média e, em seu entorno, encontramos amplas avenidas,

Luiz Getálio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

48
1/1
325
A

residências e comércios de bom acabamento, excelente
praia e transporte coletivo a disposição.

Os comentários às fotografias e visualização das
mesmas mostrarão melhor o que foi relatado:

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060 116 270-9

8/3/26
M



Fotografia 01 – Vista de parte da Rua Emília, observada de quem se posiciona à frente dos lotes avaliando, à esquerda, e olha em direção da Avenida Albert Sabin, antiga Avenida do Telégrafo, principal via desta região do município, Itanhaém/SP; notar que se encontra com muro e passeio e observar melhoramentos do logradouro.

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

02/10/2017



Fotografia 02 – Vista de parte da Rua Emília, observada de quem se posiciona à frente dos lotes avaliando, à direita, e olha em direção do Oceano Atlântico; notar que se encontra com muro e passeio e observar melhoramentos do logradouro.

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

82
8329
M



Fotografia 04 – Vista da frente em posição inversa à observada na fotografia anterior, nesta mostrando em primeiro plano muro pintado com gravuras que protege mais o lote 12 da quadra 14, avaliando. ✓

Luiz Petálio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 080.116.270-9

88
8/30
33M



Fotografia 05 – Vista de gramado e, ao fundo muro pintado com gravuras, de terreno que observado no local está contíguo aos lotes de terreno avaliando, neles se completando formando uma área maior; se trata do lote de terreno nº 10 da quadra 14, que não é objeto de avaliação; inscrito na Prefeitura de Itanhaém em nome de Sílvia Cristina Fernandes da Cruz.

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 090.116.270-9

8/3/24
33/2



Fotografia 06 – Vista da edificação principal erigida sobre o lote 11 da quadra 14, Jardim Regina "A"; notar o bom acabamento, de padrão médio.

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.118.270-9

55
/ 8332
M



Fotografia 07 – Vista da edificação secundária mais aos fundos erigida sobre o lote 12 da quadra 14, Jardim Regina "A"; notar o bom acabamento, de padrão médio e, em primeiro plano pilares da construção principal, observada em fotografia anterior.

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

10/11/2013
M



Fotografia 08 – Vista da fachada frontal da edificação principal erigida sobre o lote 11 da quadra 14, Jardim Regina "A"; notar o bom acabamento, de padrão médio.

11/24
033M

III. AVALIAÇÃO

III. 1. Metodologia Avaliatória:

Benfeitorias são obras ou serviços que se realizam num bem com o intuito de aproveitá-lo, conservá-lo ou embelezá-lo, nele incorporados permanentemente pelo homem, que não podem ser retirados sem destruição, fratura ou dano; são citadas às vezes como construção. Podem ser classificadas em três tipos:

- a) Necessárias: São as indispensáveis para conservar o bem ou evitar a sua deterioração.
- b) Úteis: São as que aumentam o valor do bem ou facilitam o seu uso, embora dispensáveis.
- c) Voluptuárias: São as que tem exclusiva utilidade para quem as faz, com finalidade de mero recreio ou deleite, sem aumentar o uso normal do bem.

São necessários conhecimentos básicos de engenharia e arquitetura para avaliar construções; há necessidade de conhecimentos quantitativos e qualitativos para a aplicação de custos unitários e elaboração de orçamentos nos métodos de reprodução e reposição. Necessário também saber reconhecer diferenças

estruturais e de acabamento entre o modelo adotado e o imóvel avaliando.

Consoante Norma Técnica ABNT 14.653-2, têm-se:

Metodologia Básica Aplicável para a avaliação de imóveis urbanos:

1. Método do custo de reprodução
2. Método do custo de reposição
3. Método comparativo direto

O **Método Comparativo Direto**: método em que o valor do imóvel ou de suas partes construtivas é obtido mediante comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, por tratamento técnico de seus atributos. Pode ser aplicado no cálculo do valor de unidades padronizadas (caso de apartamentos e escritórios) e, em alguns casos, ser aplicado em unidades não padronizadas. **Será utilizado para encontrarmos o valor unitário de terrenos.**

O valor do imóvel é definido pelo **Método Evolutivo**, que consiste em determinar o valor de mercado pela soma dos valores do terreno e das construções, através da fórmula:

$V_I = V_T + V_C$, onde:

V_I = valor do imóvel.

V_T = valor do terreno.

V_C = valor da construção.

III. 2. Terreno:

Conforme dito anteriormente, a determinação do valor unitário básico de terreno é obtido através de comparação direta com terrenos de mesmas características na região e entorno, após homogeneização por tratamento de fatores encontramos:

$V_u = R\$ 226,54/m^2$ (anexo 01).

III. 3. Construção:

$V_C = A_c \times C_u \times C_d$, em que:

V_C = valor de construção.

A_c = área construída.

C_u = custo unitário de reprodução de construção.

C_d = coeficiente de depreciação.

O custo unitário de reprodução tem por base o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos",

Luiz Getúlio, Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 090 116 270-9

10/8/2015
337A

aprovado pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), com base em projetos-padrão e custos unitários de construção publicados na revista mensal Construção-Mercado, da Editora PINI (R8-N - SINDUSCON):

Casa Padrão Médio = 1,386 x R8-N
R8-N = R\$ 1.179,19/m² (para Abril/2015)

Substituindo:

Casa Padrão Médio = R\$ 1.634,36/m²

O Cálculo da Depreciação pode ser realizado pela forma analítica ou pela aplicação simples de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade da construção e o seu estado de conservação; o segundo é mais usual nos laudos judiciais, podendo ser aplicada a consagrada Tabela Ross-Heidecke de depreciação.

Depreciação é a perda de valor sofrida por um bem; pode ser de ordem física ou funcional. A depreciação é fator importante na avaliação de um imóvel, pois, na classificação do padrão construtivo, leva-se em conta a época em que foi construído. Tudo isso deve ser medido e ponderado e a depreciação determinará o preço final, levando em conta o obsolescimento funcional e o desgaste físico.

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

8/3/20
M

Vários são os métodos para calcular a depreciação física ou funcional das construções e, o mais utilizado, é o Método de Ross-Heidecke – leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação do seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação:

$Foc = R + K * (1-R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 01 (abaixo).

K = coeficiente de Ross-Heidecke, encontrado na tabela 02 (abaixo).

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

62
8339
M

TABELA 01

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

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060 116 270-9

8/3/40

TABELA 02
ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Idade em % da vida referencial	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,681	0,489	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,895	0,793	0,647	0,469	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,449	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,754	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,868	0,863	0,844	0,795	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,855	0,849	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,518	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,178
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,555	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,375	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,226	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,228	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,058
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,118	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,014
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

~~8~~ 3/11
2

1) Padrão construtivo = Casa Média = 1,386 (IBAPE)

Idade em % de vida = 20 anos (idade real)/70
anos (vida útil previsível) = 0,286

Entrando na tabela na linha de idade em torno
de 28%, na coluna e, estado da edificação necessitando
de reparos simples, tem-se $K = 0,800$.

Substituído: $Foc = 0,20 + 0,800 (1 - 0,20) = \underline{0,840}$

III. 4. VALOR DOS IMÓVEIS:

1) Para o imóvel localizado na Rua Emília, Lote 11 da
Quadra 14 – Jardim Regina “A”:

1.1) Valor do Terreno:

Conforme observado no corpo do Laudo, a área
de terreno corresponde a 302,50 m². Então:

$$V_T = 302,50 \text{ m}^2 \times R\$ 226,54/\text{m}^2$$

$$V_T = R\$ 68.528,35$$

Luiz Petúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

65
8/31/11

1.2) Valor da Construção:

Conforme observado em documentação, a área de construção da residência corresponde a 130,50 m², portanto:

$$V_c = 130,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.634,36/\text{m}^2 \times 0,840 = \text{R\$ } 179.158,54$$

1.3) Valor do Imóvel:

Conforme observado no corpo do laudo:

$$V_i = V_T + V_c$$

$$V_i = \text{R\$ } 68.528,35 + \text{R\$ } 179.158,54$$

$$V_i = \text{R\$ } 247.686,85$$

$V_i = \text{R\$ } 248.000,00$ (duzentos e quarenta e oito mil reais) em números redondos para Maio/2015.

2) Para o imóvel localizado na Rua Emília, Lote 12 da Quadra 14 – Jardim Regina “A”:

2.1) Valor do Terreno:

Conforme observado no corpo do Laudo, a área de terreno corresponde a 343,00 m². Então:

$$V_T = 343,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 226,54/\text{m}^2$$

$$V_T = R\$ 77.703,22$$

2.2) Valor da Construção:

Conforme observado em documentação, a área de construção secundária do imóvel corresponde a 45,32 m², portanto:

$$V_C = 45,32 \text{ m}^2 \times R\$ 1.634,36/\text{m}^2 \times 0,840 = R\$ 62.218,12$$

2.3) Valor do Imóvel:

Conforme observado no corpo do laudo:

$$V_I = V_T + V_C$$

$$V_I = R\$ 77.703,22 + R\$ 62.218,12$$

$$V_I = R\$ 139.921,34$$

$V_I = R\$ 140.000,00$ (cento e quarenta mil reais) em números redondos para Maio/2015.

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

8/24/21

RESUMINDO:

1) Valor do imóvel localizado na Rua Emília, Lote 11 da Quadra 14 – Jardim Regina “A”, com 302,50 m² de área de terreno e 130,50 m² de construção = R\$ 248.000,00 (duzentos e quarenta e oito mil reais).

2) Valor do imóvel localizado na Rua Emília, Lote 12 da Quadra 14 – Jardim Regina “A”, com 343,00 m² de área de terreno e 45,32 m² de construção = R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

TOTAL DOS BENS AVALIANDOS = R\$ 388.000,00 (trezentos e oitenta e oito mil reais) para Maio/2015.

III. 5. VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

Conforme se lê nos autos: “Proceder à AVALIAÇÃO do bem a seguir descrito, penhorado nos autos...” tanto o bem penhorado 1 como o bem penhorado 2, recaiu penhora em 50% (cinquenta por cento) de cada um deles, deste modo:

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO = R\$ 388.000,00 x 0,50 = R\$ 194.000,00 (CENTO E NOVENTA E QUATRO MIL REAIS), para Maio/2015.

Luiz Getúlio Alves
ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.115.270-9

68/345
8/M

IV. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo para esclarecer, encerra o signatário o presente laudo de avaliação, composto de 28 (vinte e oito) folhas digitadas somente no anverso, 08 (oito) fotografias e 03 (três) anexos.

Itanhaém, 12 de Maio de 2015.

LUIZ GETÚLIO ALVES
Perito Judicial

Luiz Getálio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 000 116 270-9

8/346
21

ANEXO 01
CÁLCULO DO VALOR BÁSICO UNITÁRIO

1. VALOR BÁSICO UNITÁRIO

1.1 PRELIMINARES

Para obtenção do valor básico unitário, será utilizado o método comparativo, que consiste em coletar valores no livre mercado imobiliário e compará-los. Como no livre mercado há dificuldade em encontrarem-se elementos semelhantes, eles devem ser homogeneizados conforme preceitua a Norma Brasileira.

1.2. HOMOGENEIZAÇÃO

Os elementos devem ser homogeneizados quanto a:

1.2.1. Fator Oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Luiz Petúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

OK
8/1/08
2348

1.2.2.1. Fator Localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

1.2.2.1. Fatores aplicáveis ao valor de terrenos

1.2.3.1. Fatores testada e profundidade

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

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

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

72
8349
m

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

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

Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se $C_p = (0,5)^p$

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

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

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

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

$$C_r = (F_p/F_r)^f, \text{ dentro dos limites } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Os intervalos dos expoentes p e f , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou esquina,

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

78
8/350
M

estão estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE-SP.

1.2.2.2. Fator área

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

$C_a = (125/A)^{0,20}$, onde A = área do comparativo
A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

1.2.2.3. Fatores relativos à topografia

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

3/10/2011
357
M

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

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

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

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

74
11/8/2012
352

considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliado. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

- | | |
|---|------|
| a) Situação paradigma: terreno seco | 1,00 |
| b) Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta | 0,90 |
| c) Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação | 0,70 |
| d) Terreno permanentemente alagado | 0,60 |

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

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

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

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060 116 270-9

353
M

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

SITUAÇÃO PARADIGMA:

Localização = 115,38 (lançamento fiscal)
Profundidade = 0,953 (para 27,50 m de comprimento)
Testada = 1,041 (para frente média com 11,75 m)
Topografia = 1,00
Superfície = 1,00
Melhoramentos = 1,80

ELEMENTO 01

Oferta 01: Em Maio/2014, terreno próximo ao lote avaliando, aterrado e murado, localizado no Jardim Regina a 650,00 metros da praia, com todos os melhoramentos públicos exceto esgoto, topografia plana e superfície seca.

Área = 328,00 m² (12,00m · 27,33m)

Valor = R\$ 70.000,00 à vista.

Informação: Capella Imóveis.

www.capellaimoveis.com

Rua dos Coqueiros, 610, Jd. das Palmeiras – Itanhaém.

Fone: (13) 3429-1815/1134/1781

FATORES:

Localização	= 101,89
Profundidade	= 0,953
Testada	= 1,047
Topografia	= 1,00
Superfície	= 1,00
Melhoramentos	= 1,80

$$V_1 = (\text{R\$ } 70.000,00 \times 0,90) / 328,00 \text{ m}^2 * (115,38/101,89 + 0,953/0,953 + 1,041/1,047 + 1,00/1,00 + 1,00/1,00 + 1,80/1,80)$$

$$V_1 = \text{R\$ } 216,26/\text{m}^2$$

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060 116 270-9

~~32~~
4/35
M

ELEMENTO 02

Oferta 02: Em Maio/2014, terreno próximo ao lote avaliando, aterrado, localizado no Jardim Regina, com todos os melhoramentos públicos exceto esgoto, topografia plana e superfície seca.

Área = 337,00 m² (12,50m · 27,50m)

Valor = R\$ 75.000,00 à vista.

Informação: Capella Imóveis.

www.capellaimoveis.com

Rua dos Coqueiros, 610, Jd. das Palmeiras – Itanhaém.

Fone: (13) 3429-1815/1134/1781

FATORES:

Localização	= 101,89
Profundidade	= 0,953
Testada	= 1,057
Topografia	= 1,00
Superfície	= 1,00
Melhoramentos	= 1,80

$$V_2 = (\text{R\$ } 75.000,00 \times 0,90) / 337,00 \text{ m}^2 * (115,38/101,89 + 0,953/0,953 + 1,041/1,057 + 1,00/1,00 + 1,00/1,00 + 1,80/1,80)$$

$$V_2 = \text{R\$ } 223,38/\text{m}$$

Luiz Getálio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116-270-9

8/25/2014

ELEMENTO 03

Oferta 03: Em Maio/2014, terreno próximo ao lote avaliando, aterrado com muro e passeio, localizado no Jardim Jamaica a 250,00 metros da praia, casas nas três divisas, com todos os melhoramentos públicos exceto esgoto, topografia plana e superfície seca.

Área = 250,00 m² (10,00m · 25,00m)

Valor = R\$ 80.000,00 à vista.

Informação: Capella Imóveis.

www.capellaimoveis.com

Rua dos Coqueiros, 610, Jd. das Palmeiras – Itanhaém.

Fone: (13) 3429-1815/1134/1781

FATORES:

Localização	= 129,06
Profundidade	= 1,000
Testada	= 1,000
Topografia	= 1,00
Superfície	= 1,00
Melhoramentos	= 1,80

$$V_3 = (\text{R\$ } 80.000,00 \times 0,90) / 250,00 \text{ m}^2 * (115,38/129,06 + 0,953/1,000 + 1,041/1,000 + 1,00/1,00 + 1,00/1,00 + 1,80/1,80)$$

$$V_3 = \text{R\$ } 255,43/\text{m}^2$$

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060 116 270-9

28
6357
M

ELEMENTO 04

Oferta 04: Em Maio/2014, ótimo terreno próximo ao lote avaliando, localizado no Balneário Palmeiras a 50,00 metros da praia, com todos os melhoramentos públicos exceto esgoto, topografia plana e superfície seca.

Área = 360,00 m² (12,00m · 30,00m)

Valor = R\$ 91.000,00 à vista.

Informação: Oliveira Filx.

www.olx.com.br

Rua Marginal 2, 11.464, Trevo Gaivota – Itanhaém.

Fone: (13) 3429-4100

FATORES:

Localização	= 122,26
Profundidade	= 0,913
Testada	= 1,047
Topografia	= 1,00
Superfície	= 1,00
Melhoramentos	= 1,80

$$V_4 = (\text{R\$ } 91.000,00 \times 0,90) / 360,00 \text{ m}^2 * (115,38/122,26 + 0,953/0,913 + 1,041/1,047 + 1,00/1,00 + 1,00/1,00 + 1,80/1,80)$$

$$V_4 = \text{R\$ } 222,82/\text{m}^2$$

ELEMENTO 05

Oferta 05: Em Maio/2014, ótimo terreno próximo ao lote avaliando, localizado no Jardim Palmeiras a 400,00 metros da praia, muro e portão de ferro, com todos os melhoramentos públicos exceto esgoto, topografia plana e superfície seca.

Área = 300,00 m² (10,00m · 30,00m)

Valor = R\$ 110.000,00 à vista.

Informação: Oliveira Filx.

www.olx.com.br

Rua Marginal 2, 11.464, Trevo Gaiivota – Itanhaém.

Fone: (13) 3429-4100

FATORES:

Localização	= 122,26
Profundidade	= 0,913
Testada	= 1,000
Topografia	= 1,00
Superfície	= 1,00
Melhoramentos	= 1,80

$$V_5 = (\text{R\$ } 110.000,00 \times 0,90) / 300,00 \text{ m}^2 * (115,38/129,06 + 0,953/0,913 + 1,041/1,000 + 1,00/1,00 + 1,00/1,00 + 1,80/1,80)$$

$$V_5 = \text{R\$ } 320,57/\text{m}^2$$

Luiz Getálio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

6/15/14
6159

ELEMENTO 06

Oferta 06: Em Maio/2014, excelente terreno próximo ao lote avaliando, localizado no Balneário Gaivota a apenas 300,00 metros do mar, com todos os melhoramentos públicos exceto esgoto, topografia plana e superfície seca.

Área = 250,00 m² (10,00m · 25,00m)

Valor = R\$ 100.000,00 à vista.

Informação: Oliveira Filx.

www.olx.com.br

Rua Marginal 2, 11.464, Trevo Gaivota – Itanhaém.

Fone: (13) 3429-4100

FATORES:

Localização	= 122,26
Profundidade	= 1,000
Testada	= 1,000
Topografia	= 1,00
Superfície	= 1,00
Melhoramentos	= 1,80

$$V_6 = (R\$ 100.000,00 \times 0,90) / 250,00 \text{ m}^2 * (115,38/122,26 + 0,953/1,000 + 1,041/1,000 + 1,00/1,00 + 1,00/1,00 + 1,80/1,80)$$

$$V_6 = R\$ 323,77/\text{m}^2$$

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

82
8360
7

ELEMENTO 07

Oferta 07: Em Maio/2014, ótimo terreno próximo ao lote avaliando, localizado no Jardim Jamaica de frente para o mar, todo desmatado, com todos os melhoramentos públicos exceto esgoto, topografia plana e superfície seca.

Área = 300,00 m² (10,00m · 30,00m)

Valor = R\$ 120.000,00 à vista.

Informação: Oliveira Filx.

www.olx.com.br

Rua Marginal 2, 11.464, Trevo Gaivota – Itanhaém.

Fone: (13) 3429-4100

FATORES:

Localização	= 135,85
Profundidade	= 0,913
Testada	= 1,000
Topografia	= 1,00
Superfície	= 1,00
Melhoramentos	= 1,80

$$V_7 = (\text{R\$ } 120.000,00 \times 0,90) / 300,00 \text{ m}^2 * (115,38/135,85 + 0,953/0,913 + 1,041/1,000 + 1,00/1,00 + 1,00/1,00 + 1,80/1,80)$$

$$V_7 = \text{R\$ } 332,24/\text{m}^2$$

Luiz Petálio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

~~8~~ 361
M

ELEMENTO 08

Venda 08: Em Maio/2014, terreno murado próximo ao lote avaliando em avenida asfaltada localizado no Jardim Regina a 500,00 metros da praia, com todos os melhoramentos públicos exceto esgoto, topografia plana e superfície seca.

Área = 337,00 m² (14,65m · 23,00m)

Valor = R\$ 65.000,00 à vista.

Informação: Chico Imóveis.

www.chicoimoveis.com.br

Av. Flácides Ferreira, 1.163, Balneário Gaivota – Itanhaém.

Fone: (13) 3429-1080

FATORES:

Localização	= 115,38
Profundidade	= 1,000
Testada	= 1,100
Topografia	= 1,00
Superfície	= 1,00
Melhoramentos	= 1,80

$$V_8 = (\text{R\$ } 65.000,00) / 337,00 \text{ m}^2 * (115,38/115,38 + 0,953/1,000 + 1,041/1,100 + 1,00/1,00 + 1,00/1,00 + 1,80/1,80)$$

$$V_8 = \text{R\$ } 173,95/\text{m}^2$$

Luiz Getálio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

824
8 362
M

ELEMENTO 09

Venda 09: Em Maio/2014, terreno residencial murado próximo ao lote avaliando, Rua Seis no Jardim Califórnia próximo da praia, com todos os melhoramentos públicos exceto esgoto, topografia plana e superfície seca.

Área = 378,00 m² (14,00m · 27,00m)

Valor = R\$ 70.000,00 à vista.

Informação: Chico Imóveis.

www.chicoimoveis.com.br

Av. Flácides Ferreira, 1.163, Balneário Gaivota - Itanhaém.

Fone: (13) 3429-1080

FATORES:

Localização	= 115,38
Profundidade	= 0,962
Testada	= 1,088
Topografia	= 1,00
Superfície	= 1,00
Melhoramentos	= 1,80

$$V_9 = (R\$ 70.000,00)/378,00 \text{ m}^2 * (115,38/115,38 + 0,953/0,962 + 1,041/1,088 + 1,00/1,00 + 1,00/1,00 + 1,80/1,80)$$

$$V_9 = R\$ 175,53/\text{m}^2$$

85
8/26/14

ELEMENTO 10

Oferta 10: Em Maio/2014, terreno próximo ao lote avaliando e a praia, localizado no Jardim Regina, com todos os melhoramentos públicos exceto esgoto, topografia plana e superfície seca.

Área = 250,00 m² (10,00m - 25,00m)

Valor = R\$ 65.000,00 à vista.

Informação: Juliana Imóveis.

www.julianaimoveis.com

Av. Rui Barbosa, 1.125, Centro – Itanhaém.

Fone: (13) 3427-3955

FATORES:

Localização	= 115,38
Profundidade	= 1,000
Testada	= 1,000
Topografia	= 1,00
Superfície	= 1,00
Melhoramentos	= 1,80

$$V_{10} = (R\$ 65.000,00 * 0,90) / 250,00 \text{ m}^2 * (115,38/115,38 + 0,953/1,000 + 1,041/1,000 + 1,00/1,00 + 1,00/1,00 + 1,80/1,80)$$

$$V_{10} = R\$ 232,15/\text{m}^2$$

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.118.270-9

~~364~~
364
M

ELEMENTO 11

Oferta 11: Em Maio/2014, terreno em esquina próximo ao lote avaliando e a 900,00 metros da praia, localizado no Jardim São Fernando, com todos os melhoramentos públicos exceto esgoto, topografia plana e superfície seca.

Área = 360,00 m² (12,00m · 30,00m)

Valor = R\$ 85.000,00 à vista.

Informação: Juliana Imóveis.

www.julianaimoveis.com

Av. Rui Barbosa, 1.125, Centro – Itanhaém.

Fone: (13) 3427-3955

FATORES:

Localização	= 108,69
Profundidade	= 0,913
Testada	= 1,047
Topografia	= 1,00
Superfície	= 1,00
Melhoramentos	= 1,80

$$V_{11} = (\text{R\$ } 85.000,00 * 0,90) / 360,00 \text{ m}^2 * (115,38 / 108,69 + 0,953 / 0,913 + 1,041 / 1,047 + 1,00 / 1,00 + 1,00 / 1,00 + 1,80 / 1,80)$$

$$V_{11} = \text{R\$ } 234,11 / \text{m}^2$$

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060 116 270-9

8/1/2015
M

ELEMENTO 12

Oferta 12: Em Maio/2014, terreno próximo ao lote avaliando e perto da praia, plano em rua asfaltada, localizado no Jardim das Palmeiras, com todos os melhoramentos públicos exceto esgoto, topografia plana e superfície seca.

Área = 324,50 m² (12,00m · 28,00m)

Valor = R\$ 80.000,00 à vista.

Informação: Ouromar Imóveis.

www.ouromarimoveis.com.br

Av. Flácides Ferreira, 33, Balneário Gaivota – Itanhaém.

Fone: (13) 3429-2442

FATORES:

Localização	= 115,38
Profundidade	= 0,945
Testada	= 1,047
Topografia	= 1,00
Superfície	= 1,00
Melhoramentos	= 1,80

$$V_{12} = (\text{R\$ } 80.000,00 \cdot 0,90) / 324,50 \text{ m}^2 \cdot (115,38/115,38 + 0,953/0,945 + 1,041/1,047 + 1,00/1,00 + 1,00/1,00 + 1,80/1,80)$$

$$V_{12} = \text{R\$ } 222,48/\text{m}^2$$

89
14/11/2014
367
M

ELEMENTO 14

Oferta 14: Em Maio/2014, terreno próximo ao lote avaliando e perto da praia, ótima localização no Balneário Gaivota, com todos os melhoramentos públicos exceto esgoto, topografia plana e superfície seca.

Área = 260,00 m² (10,00m · 26,00m)

Valor = R\$ 85.000,00 à vista.

Informação: Ouromar Imóveis.

www.ouromarimoveis.com.br

Av. Flácides Ferreira, 33, Balneário Gaivota – Itanhaém.

Fone: (13) 3429-2442

FATORES:

Localização	= 122,26
Profundidade	= 0,981
Testada	= 1,000
Topografia	= 1,00
Superfície	= 1,00
Melhoramentos	= 1,80

$$V_{14} = (\text{R\$ } 85.000,00 \cdot 0,90) / 260,00 \text{ m}^2 \cdot (115,38 / 122,26 + 0,953 / 0,981 + 1,041 / 1,000 + 1,00 / 1,00 + 1,00 / 1,00 + 1,80 / 1,80)$$

$$V_{14} = \text{R\$ } 280,81 / \text{m}^2$$

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.276-6

~~98~~
8/368
M

ELEMENTO 15

Oferta 15: Em Maio/2014, terreno próximo ao lote avaliando localizado no Jardim Lindomar, a 150,00 metros do mar, com todos os melhoramentos públicos exceto esgoto, topografia plana e superfície seca.

Área = 260,00 m² (13,00m · 20,00m)

Valor = R\$ 85.000,00 à vista.

Informação: Solaruim Imóveis.

www.solariumimoveis.com.br

Av. Clara Martins Zwarg, 1.605, Balneário Bopiranga – Itanhaém.

Fone: (13) 3425-1090

FATORES:

Localização	= 115,38
Profundidade	= 1,00
Testada	= 1,068
Topografia	= 1,00
Superfície	= 1,00
Melhoramentos	= 1,80

$$V_{15} = (R\$ 85.000,00 \cdot 0,90) / 260,00 \text{ m}^2 \cdot (115,38/115,38 + 0,953/1,00 + 1,041/1,068 + 1,00/1,00 + 1,00/1,00 + 1,80/1,80)$$

$$V_{15} = R\$ 273,31/\text{m}^2$$

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

~~84~~
8369
M

ELEMENTO 16

Oferta 16: Em Maio/2014, terreno próximo ao lote avaliando a 60,00 metros do mar, todo murado, localizado no Jardim das Palmeiras, com todos os melhoramentos públicos exceto esgoto, topografia plana e superfície seca.

Área = 369,90 m² (12,00m · 30,825m)

Valor = R\$ 95.000,00 à vista.

Informação: Ricomar Imóveis – Fortes ou Carelli.

www.olx.com.br

Fone: (11) 7892-1177

FATORES:	= 122,26
Localização	= 0,898
Profundidade	= 1,047
Testada	= 1,00
Topografia	= 1,00
Superfície	= 1,80
Melhoramentos	

$$V_{16} = (R\$ 95.000,00 \cdot 0,90) / 369,90 \text{ m}^2 \cdot (115,38/122,26 + 0,953/0,898 + 1,041/1,047 + 1,00/1,00 + 1,00/1,00 + 1,80/1,80)$$

$$V_{16} = R\$ 230,17/\text{m}^2$$

ELEMENTO 17

Oferta 17: Em Maio/2014, terreno próximo ao lote avaliando a 200,00 metros do mar, calçada, localizado no Jardim Regina, com todos os melhoramentos públicos exceto esgoto, topografia plana e superfície seca.

Área = 253,0 m² (11,00m · 23,00m)

Valor = R\$ 60.000,00 à vista.

Informação: Alexandre.

www.olx.com.br

Fone: (13) 99606-4515

FATORES:

Localização	= 115,38
Profundidade	= 1,000
Testada	= 1,024
Topografia	= 1,00
Superfície	= 1,00
Melhoramentos	= 1,80

$$V_{17} = (\text{R\$ } 60.000,00 * 0,90) / 3253,00 \text{ m}^2 * (115,38/115,38 + 0,953/1,000 + 1,041/1,024 + 1,00/1,00 + 1,00/1,00 + 1,80/1,80)$$

$$V_{17} = \text{R\$ } 206,78/\text{m}^2$$

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

98/11/37
8/37

ELEMENTO 18

Oferta 18: Em Maio/2014, terreno próximo ao lote avaliando a 300,00 metros do mar, aterrado pronto para construir, localizado no Jardim Regina, com todos os melhoramentos públicos exceto esgoto, topografia plana e superfície seca.

Área = 337,00 m² (14,65m · 23,00m)

Valor = R\$ 80.000,00 à vista.

Informação: Mauricio Feltrin.

www.olx.com.br

Fone: (11) 4971-4889

FATORES:

Localização	= 115,38
Profundidade	= 1,000
Testada	= 1,100
Topografia	= 1,00
Superfície	= 1,00
Melhoramentos	= 1,80

$$V_{18} = (\text{R\$ } 80.000,00 \cdot 0,90) / 337,00 \text{ m}^2 \cdot (115,38/115,38 + 0,953/1,000 + 1,041/1,100 + 1,00/1,00 + 1,00/1,00 + 1,80/1,80)$$

$$V_{18} = \text{R\$ } 192,69/\text{m}^2$$

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060 116 270-9

8/11/03
m

Resumo e Análise dos Elementos:

Imóvel	R\$/M ² Homog.
01	216,26
02	223,38
03	255,43
04	222,82
05	320,57
06	323,77
07	332,24
08	173,95
09	175,53
10	232,15
11	234,11
12	222,48
13	258,22
14	280,81
15	273,31
16	230,17
17	206,78
18	192,69
TOTAL	4.374,67

Média aritmética = R\$ 4.374,67/m² / 18 = R\$ 243,04/m²
Limite superior = R\$ 4.374,67/m² x 1,30 = R\$ 315,95/m²
Limite inferior = R\$ 4.374,67/m² x 0,70 = R\$ 170,13/m²

Luiz Petúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060 116 270-9

~~R\$~~
8373
M

Nota-se que os elementos 05, 06 e 07 estão discrepantes, portanto faz-se uma média saneada com suas exclusões:

Imóvel	R\$/M ² Homog.
01	216,26
02	223,38
03	255,43
04	222,82
08	173,95
09	175,53
10	232,15
11	234,11
12	222,48
13	258,22
14	280,81
15	273,31
16	230,17
17	206,78
18	192,69
TOTAL	3.398,09

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$ } 3.398,09/\text{m}^2 / 15 = \text{R\$ } 226,54/\text{m}^2$$

$$\text{Limite superior} = \text{R\$ } 226,54/\text{m}^2 \times 1,30 = \text{R\$ } 294,50/\text{m}^2$$

$$\text{Limite inferior} = \text{R\$ } 226,54/\text{m}^2 \times 0,70 = \text{R\$ } 158,58/\text{m}^2$$

Não havendo discrepantes, o valor unitário homogeneizado é R\$ 226,54/m².

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060.116.270-9

86
11/24
03M

ANEXO 02
FOTOGRAFIAS AÉREAS

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 060.116.270-9

375
M



92
70

88 - Centro - Itanhaém - SP - CEP 11.740-000 - Telefax: (13) 3422-3240
E-mail: alfer.construcoes@uol.com.br

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 069.116.270-9

88
11/03/76
M



98
2

✓

Avenida Rui Barbosa, 668 - Centro - Itanhaém - SP - CEP 11.740-000 - Telefax: (13) 3422-3240
E-mail: alfer.construcoes@uol.com.br

Luiz Getálio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A. 080 116 270-9

8/11/08
377
1

ANEXO 03
FICHAS CADASTRAIS – Prefeitura de Itanhaém

PREFEITURA MUNICIPAL ESTAN BALN ITANHAÉM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

378
M

Usuário: JULIANA C
 28/04/15 14:24
 Exercício: 2015
 Página: 1/2

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL

INSCRIÇÃO CADASTRAL 028.014.011.0000.015643	ZONA Zona 1	BAIRRO JARDIM REGINA	CEP 11740-000	HABITE-SE	DATA CADASTRO 01/01/2005	DATA ALTERAÇÃO 24/09/2007
SETOR Setor 028	QUADRA 014	CATEGORIA Particular				DATA HABITE-SE

PROPRIETÁRIO ERIBALDO MACEDO DA CRUZ	RG/IE 10.603.548	O.E. SSP/SP	TEL RES.	TEL COM.
CO-PROPRIETÁRIO(s) CRISTINA FERNANDES DA CRUZ	RG/IE 16.870.061-X	O.E. SSP/SP	CPF/CNPJ 011.758.988-80	TIPO CO-PROPRIETÁRIO

NUMERO 285	CASA	LOTEAMENTO JARDIM REGINA	QUADRA 014	LOTE 011
EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA
				INSCRIÇÃO ANTERIOR 014 011

ENDEREÇO DE ENTREGA DO PROPRIETÁRIO PRAÇA MONTE CRISTO 18	CEP 04827-180	ANDAR	APARTAMENTO	COMPLEMENTO
CIDADE SÃO PAULO SP	BAIRRO JD. CLIPER			

Resumo Geral	ALÍQUOTA (%) 1,20	VALOR VENAL TOTAL 102.672,60	TOTAL ÁREA EDIFICADA 130,50
--------------	----------------------	---------------------------------	--------------------------------

Terreno	Testada p/Taxas 11,00	ÁREA TERRENO 302,5000	FRACÇÃO IDEAL 1,0000	VALOR M2. TERRENO 115,38	VALOR VENAL DO TERRENO 34.060,98
---------	--------------------------	--------------------------	-------------------------	-----------------------------	-------------------------------------

Características do Terreno	Forma do Lote: Situacao do Lote na Quadra: Benefitoria: Topografia: Uso do Imóvel: Elevadores:	Regular Meio de Quadra Muro c/ Passelo Normal Edificado Sem Elevador	Serviços e Equipamentos Topografia da Rua --> Ative/Devide Pedologia --> Terreno Seco Acesso --> Direta Fundo Padrão --> Opção 1 Pavimentacao Meio Fio Sarjeta Rede Eletrica Iluminacao Publica Rede Telefonica Coleta Lixo Limpeza Publica
----------------------------	---	---	---

Construção nº 1	ÁREA CONSTRUIDA 69,90	TIPO DA CONSTRUÇÃO Residencia	Classe 1 Pavimento	ANO CONST. 1987	PONTUAÇÃO 305	VL. M2 CONSTRUÇÃO 756,02	VL. VENAL CONSTRUÇÃO 34.349,81
-----------------	--------------------------	----------------------------------	-----------------------	--------------------	------------------	-----------------------------	-----------------------------------

Características da Construção	Res.Hor.Alinhada/Recuada: Sala: Quarto: Cozinha: Banheiro: Garagem: Número Edificações: Categoria Ocupação: Existe Piscina: Casa Fechada:	Recuada/Isolada 1 Salas 3 Quartos 2 Cozinhas 2 Banheiros 1 Garagens 1 Edificações Part. Própria Não Casa Fechada = Sim	Serviços e Equip. Construção	Pontuação Estrutura - Avenaria (120) Cobertura - Telha Paulista (14) Revestimento Externo - Pastilha/Ceramica (27) Pintura Externa - Óleo/Temp. (9) Esquadrias - Mad.Especial (24) Piso - Assoalho (27) Forno - Laje (18) Revest. Interno - Reboco (12) Pintura Interna - Latex (6) Instalacao Eletrica - Embutida (25) Instalacao Sanitária - Mais de Uma Interna (23) Pé Direito - Demais Tipos (0) Vao - Demais Tipos (0)
-------------------------------	--	---	------------------------------	---

Construção nº 2	ÁREA CONSTRUIDA 60,60	TIPO DA CONSTRUÇÃO Residencia	Classe 1 Pavimento	ANO CONST. 2002	PONTUAÇÃO 224	VL. M2 CONSTRUÇÃO 657,41	VL. VENAL CONSTRUÇÃO 34.261,81
-----------------	--------------------------	----------------------------------	-----------------------	--------------------	------------------	-----------------------------	-----------------------------------

Características da Construção	Res.Hor.Alinhada/Recuada:	Recuada/Isolada	Serviços e Equip. Construção	Pontuação Estrutura - Avenaria (120) Cobertura - Telha Paulista (14) Revestimento Externo - Reboco (12) Pintura Externa - Cimento (3) Esquadrias - Sem ou Mad.Padrão (5) Piso - Tijolo/Cimento (16) Forno - Madeira (10) Revest. Interno - Reboco (12)
-------------------------------	---------------------------	-----------------	------------------------------	--

PREFEITURA MUNICIPAL ESTAN BALN ITANHAÉM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA
 FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL

REGISTRO CADASTRAL		INSCRIÇÃO CADASTRAL 028.014.012.0000.016255	ZONA Zona 1	BAIRRO JARDIM REGINA	CEP 11740-000	HABITE-SE	DATA CADASTRO 01/01/2005	DATA ALTERAÇÃO 13/02/2008	
SETOR Setor 028		QUADRA 014	CATEGORIA Particular						
PROPRIETÁRIO ERIBALDO MACEDO DA CRUZ		O.E.	TEL RES.	TEL COM.					
RG/IE 10.603.548									
CONTRIBUINTE(S)/COMPROMISSÁRIO(S) CRISTINA FERNANDES DA CRUZ		TIPO CO-PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ 011.758.988-80	RG/IE 16.870.061-X	O. E.				
LOCALIZAÇÃO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA QUADRA EMÍLIA		NÚMERO 297	CASA	LOTEAMENTO JARDIM REGINA	QUADRA 014	LOTE 012			
COMPLEMENTO PROC. 5674/07		EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA 7.242	INSCRIÇÃO ANTERIOR 014 012		
ENDEREÇO DE ENTREGA DO PROPRIETÁRIO PRAÇA MONTE CRISTO 18		BAIRRO JD. CLIPER							
CIDADE SÃO PAULO SP		CEP 04827-180	ANDAR	APARTAMENTO	COMPLEMENTO				
OUTRAS INFORMAÇÕES SEM ISENÇÃO		RESUMO GERAL		ALÍQUOTA (%) 1,20		VALOR VENAL TOTAL 63.438,70	TOTAL ÁREA EDIFICADA 45,32		
TERRENO		Testada Principal 12,50	Testada Dols 0,00	Testada p/Taxas 12,50	ÁREA TERRENO 343,0000	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	VALOR M2. TERRENO 115,38	VALOR VENAL DO TERRENO 39.865,84	
Características do Terreno		Forma do Lote: Regular		Serviços e Equipamentos					
Situacao do Lote na Quadra: Meio de Quadra		Muro c/ Passeio		Topografia da Rua --> Ative/Declive					
Uso do Imóvel: Edificado		Sem Elevador		Pedologia --> Terreno Seco					
				Acesso --> Direta					
				Fundo Padrão --> Opção 1					
				Pavimentacao					
				Meio Fio					
				Sarjeta					
				Rede Eletrica					
				Iluminacao Publica					
				Rede Telefonica					
				Coleta Lixo					
				Limpeza Publica					
CONSTRUÇÃO Nº 1		ÁREA CONSTRUIDA 45,32		TIPO DA CONSTRUÇÃO Residencia	Class 1 Pavimento	ANO CONST. 2001	PONTUAÇÃO 314	VL. M² CONSTRUÇÃO 756,02	VL. VENAL CONSTRUÇÃO 23.572,86
Características da Construção		Res. Hor. Alinhada/Recuada: Recuada/Conjugada		Serviços e Equip. Construção		Pontuação			
Salas: 1 Salas		1 Quartos				Estrutura - Alvenaria (120)			
Cozinha: 1 Cozinhas		1 Banheiros				Cobertura - Telha Paulista (14)			
Banheiro: 1 Banheiros		1 Edificações				Revestimento Externo - Pastilha/Ceramica (27)			
Número Edificações: 1 Edificações		Part. Própria				Pintura Externa - Óleo/Temp. (9)			
Categoria Ocupação: Não		Exist. Piscina: Não				Estradrias - Mad. Especial (24)			
Tipo de Levantamento: Lev.to. Normal = Sim						Piso - Taco/Ceramico (36)			
						Forro - Madeira (10)			
						Revest. Interno - Massa Fina (20)			
						Pintura Interna - Latex (6)			
						Instalacao Eletrica - Embutida (25)			
						Instalacao Sanitária - Mais de Uma interna (23)			
						Pé Direito - Ate 6 Metros (0)			
						Vao - Até 30 metros (0)			
Tributos		IMPOSTOS		TAXA DE EXPEDIENTE		761,28			
		TAXA DE EXPEDIENTE		TAXA DE EXPEDIENTE		22,20			
		TAXA DE EXPEDIENTE		TAXA DE EXPEDIENTE		126,00			
		TAXA DE EXPEDIENTE		TAXA DE EXPEDIENTE		909,48			