

5 - A diligência e vistoria foi realizada no dia 31 de agosto de 2017 na presença do Sr. Francisco Bortoletto que franqueou o acesso. A casa principal é constituída de alvenaria de tijolos comuns, laje pre-moldada de forro e coberta com telhas cerâmicas sobre madeiramento. A sala de estar e os dormitórios tem piso em tacos de madeira e todos os demais cômodos tem piso cerâmico. A cozinha, banheiro e área de serviços tem revestimento de azulejos. O barracão dos fundos é coberto com telhas de fibro cimento sem forro e tem piso cimentado.

#### **IV.- DA AVALIAÇÃO**

##### **IV.1 - Métodos Adotados**

**IV.1.A - Método Comparativo de Dados de Mercado para Apuração do Valor do Terreno.**

**IV.1B - Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - VERSÃO 2006 - Para Cálculo do Valor das Edificações.**

##### **IV.2 - Conceitos Gerais**

Embora não pretendendo enveredar pelo campo de definições abstratas, não podemos deixar de examinar, mesmo superficialmente, a conceituação básica, indispensável ao nosso mútuo entendimento e que nos permitirá atingir nossa finalidade. De modo muito simples, mesmo pecando quanto ao rigor, podemos dizer que : "avaliar é medir o valor". O valor é uma grandeza e como tal, suscetível de ser medido. Por sua vez, "medir é comparar". Daí inferimos que a avaliação é a determinação do valor de uma coisa, obtido por comparação com outras semelhantes.

Alfred D. Bernad diz : "O valor do pão se expressa em necessidade, o valor do diamante resplandecente se traduz em desejo, o valor de uma propriedade imobiliária é, em geral, a expressão de ambos os conceitos". Ele mesmo define o valor como "a expressão de uma necessidade, de um desejo ou de um capricho".

George L. Shmutz define o valor como a "relação entre um desejo exterior e uma pessoa que o deseja".

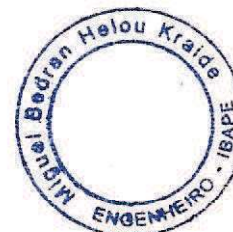
A primeira Convenção Panamericana de Avaliação realizada em Lima, Peru, adotou em sua resolução n° 20:

1° - Que o valor de um imóvel, em dado momento, é único quaisquer que sejam os fins para os quais é avaliado.

2° - Este valor é ideal e o objeto de uma avaliação é se aproximar o mais possível dele.



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



3º - O grau de aproximação de uma avaliação é função direta da finalidade para a qual é efetuado, seja tributário, hipotecário, comercial ou judicial.

O valor da propriedade é único para aquele instante. Não importa que o interessado venda por mais ou menos. A diferença da habilidade para comerciar entre os dois interessados poderá determinar vantagem de um sobre o outro, mas isto nada tem a ver com o valor real do imóvel. Se ambos tivessem a mesma habilidade, o valor do acordo, por certo estaria muito próximo do real. As "Normas para Avaliações de Imóveis" - do IBAPE define o conceito de valor como sendo o "valor pelo qual se realizaria uma transação de compra entre as partes desejosas, mas não obrigadas a transacionar, ambas perfeitas conhecedoras do imóvel e do mercado, e admitindo prazo razoável para se encontrarem".

O Engenheiro Murilo Pessoa, em seu artigo "Técnica de elaboração de laudos e fontes de informações para o avaliador", diz o seguinte:

"...os critérios, técnicas e fórmulas de avaliações e perícias vem sendo estudadas e testadas desde longa data em uma pesquisa intensiva e permanente e continuamente aperfeiçoada a metodologia empregada. Os fundamentos das técnicas de avaliações e perícias estão de certo modo sedimentado, havendo discrepâncias quanto ao melhor resultado dos diferentes processos, métodos ou sistemas; para casos típicos atualmente não fazem mais sentido os debates já ultrapassados na prática e portanto estas dúvidas não devem aparecer no confronto dos laudos sobre um mesmo objeto.

É do conhecimento geral que a avaliação imobiliária não é uma ciência exata; não possui fórmulas matemáticas pelas quais se possa dizer do exato valor de cada imóvel naquele instante; para cada imóvel um estudo, um critério a observar, um método, a avaliação imobiliária baseia-se em fatos, acontecimentos, que determinam para cada momento um certo valor para o imóvel influenciando em seu resultado final. Os métodos como o de comparação com os valores de mercado (lei da oferta e da procura), do aproveitamento máximo do terreno e o da rentabilidade são os que mais se aproximam da realidade dos fatos, e também os que mais são utilizados pelos criteriosos peritos-avaliadores, nas diversas circunstâncias apresentadas. Cabe então, exatamente a esses técnicos após as necessárias buscas, exames, pesquisas, coletas, etc., coordenar os elementos e dados encontrados, estudando-os, analisando-os, comparando-os, para então chegarem a conclusão final do valor compatível para o imóvel em estudo, para aquele momento; sua prática, sua vivência, sua sensibilidade e seus conhecimentos indicarão por diferentes meios como chegar ao valor real da coisa e avaliar com um final satisfatório".



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



DOS ANAIS DO I CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES EXTRAÍ-SE:

Pesquisa de valores

A pesquisa para determinação do valor básico unitário a ser adotado na avaliação de um terreno deve conter, preferivelmente, elementos da mesma região geo-econômica.

Fonte de informações

Há diversas fontes de informações as quais se pode recorrer para elaboração de uma pesquisa de valores correta, adotaremos nesta avaliação pesquisa junto a conceituadas Organizações Imobiliárias e junto a anúncios classificados.

ANÚNCIOS E OFERTAS

Os elementos extraídos de anúncios e ofertas, de um modo geral, fornecem ao avaliador uma base correta e segura para a adoção do preço básico unitário, pois os mesmos refletem com bastante aproximação as reais tendências do mercado. Tais ofertas são encontráveis:

- nos jornais, em geral em forma de anúncios classificados;
- nas organizações imobiliárias;
- junto a prepostos, no próprio local da oferta.

#### IV.3- PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS

Critérios de Seleção e Tratamentos de Dados

Seleção: Para seleção de dados procurou-se obter elementos referentes a mesma região geo-econômica.

Valor à Vista: Deságio de 10% nas ofertas para compensar a elasticidade natural das mesmas.

Fator de Transposição—Ftr

Quando se transpõe um certo elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor unitário é corrigido pelo fator de transposição, determinado pela relação:

$$Ftr = I_a / I_p$$

onde:

Ftr = fator de transposição

I<sub>a</sub> = índice do local avaliando

I<sub>p</sub> = índice do local do elemento pesquisado

Também do Livro de autoria do Engenheiro José Fiker - avaliação de Terrenos e Imóveis Urbanos - Editora Pini - extrai-se o seguinte ensinamento sobre cálculo de Fator de Transposição: "As normas em geral recomendam evitar índices com variação de 50% para mais ou menos sobre o local".

$$0,5 I_p < I_a < 1,5 I_p$$

Média Saneada

Calculados os resultados homogeneizados de todos os elementos da pesquisa, extrai-se a sua média aritmética, a qual, para verificação, aplica-se a média saneada obtida



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



através do descarte dos elementos que se afastam mais de 30% da média aritmética, para mais ou para menos.  
Eis o resultados obtidos em nossa pesquisa junto a conceituadas Organizações Imobiliárias, considerando-se:

F.O. = FATOR OFERTA  
F.T. = FATOR TRANSPOSIÇÃO  
V.H. = VALOR HOMOGENEIZADO

1)Local : Bairro Jardim Torrezan - Saltinho/SP  
Fonte : JK Negócios Imobiliários - CRECI:20.033  
Informante: Patrícia - Corretora  
Data : 01/09/2017  
Fone : (19) 3439-3047  
Valor : R\$ 125.000,00  
Área : 250,00 m<sup>2</sup>  
F.O. : 0,90  
F.T. : 1,00  
V.H. : R\$ 450,00 / m2

2)Local : Bairro Jardim Torrezan - Saltinho/SP  
Fonte : Karibe Imóveis - CRECI:  
Informante: Karibe - Corretor  
Data : 01/09/2017  
Fone : (19) 98169-3904  
Valor : R\$ 140.000,00  
Área : 250,00 m<sup>2</sup>  
F.O. : 0,90  
F.T. : 1,00  
V.H. : R\$ 504,00 / m2

3)Local : Bairro Jardim Torrezan - Saltinho/SP  
Fonte : Marcos Rizzo - Corretor - CRECI:32.672  
Data : 01/09/2017  
Fone : (19) 99748-3651  
Valor : R\$ 125.000,00  
Área : 250,00 m<sup>2</sup>  
F.O. : 0,90  
F.T. : 1,00  
V.H. : R\$ 450,00 / m2



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



Com estes números chega-se a média aritmética m :

$$\begin{aligned} 1) &= \text{R\$ } 450,00 / \text{ m}^2 \\ 2) &= \text{R\$ } 504,00 / \text{ m}^2 \\ 3) &= \frac{\text{R\$ } 450,00 / \text{ m}^2}{\text{R\$ } 1.404,00 / \text{ m}^2} \end{aligned}$$

$$m = \frac{\text{R\$ } 1.404,00 / \text{ m}^2}{3} = \text{R\$ } 468,00 / \text{ m}^2$$

O intervalo de confiança está situado entre os valores 30% para mais ou para menos, ou seja:

$$\begin{aligned} \text{R\$ } 468,00 / \text{ m}^2 \times 0,7 &= \text{R\$ } 327,60 / \text{ m}^2 \\ \text{R\$ } 468,00 / \text{ m}^2 \times 1,3 &= \text{R\$ } 608,40 / \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Como todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança, resulta que o valor de **R\$ 468,00 / m<sup>2</sup>**, representa o valor médio do metro quadrado de terreno na região avalianda.

#### IV.4 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - VT

$$\text{VT} = 275,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 468,00/\text{m}^2$$

$$\text{VT} = \text{R\$ } 128.700,00$$

(cento e vinte e oito mil e setecentos reais)

#### IV.5 - CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO - VC

Do Trabalho elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 - revista conforme tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" publicada pelo IBAPE / SP em Nov/2006, com atualização para base R8N a partir de 01/03/2007, obtém-se a Classificação e Unitário para a edificação em apreço, enquadrando-se a mesma em : Classe 1 - Residencial, Grupo 1.2 - Casa, Padrão Médio - 1.2.5, onde o Valor Unitário em seu intervalo de valores é calculado como sendo 1,386 de R8N, resultando no Valor Homogeneizado igual a 1,386 x R\$ 1.317,48 / m<sup>2</sup> = **R\$ 1.826,03 / m<sup>2</sup>**.

O Custo Unitário Básico elaborado mensalmente pelo SINDUSCON-SP - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, estabelece para ago/2017, para **R8N**, o valor de **R\$ 1.317,48 / m<sup>2</sup>**.



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495





**Cálculo da depreciação:**

d = fator de adequação a idade e ao estado de conservação

$$d = R + K \times (1-R)$$

R = Coeficiente residucial correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de ROSS/Heidecke ( regular - item c ) e idade aparente de 25 anos

Vida Referencial : Ir = 70 anos

$$\text{Idade em \% da vida referencial} = 25/70 = 35,71\%$$

$$\text{Resulta } K = 0,736$$

$$d = 0,20 + 0,736 \times (1 - 0,20) = 0,789$$

Assim resulta o seguinte cálculo:

$$VC = \text{Área da construção} \times \text{Custo/m}^2 \times \text{Depreciação}$$

$$VC = 187,88 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.826,03 /\text{m}^2 \times 0,789$$

$$\mathbf{VC = R\$ 270.685,78}$$

(duzentos e setenta mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e setenta e oito centavos)

**IV.6 - CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL - VF**

$$VF = \text{Valor do terreno} + \text{Valor da construção}$$

$$VF = VT + VC$$

$$VF = \text{R\$ } 128.700,00 + \text{R\$ } 270.685,78$$

$$\mathbf{VF = R\$ 399.385,78}$$

(trezentos e noventa e nove mil, trezentos e oitenta e cinco reais e setenta e oito centavos)

**OBSERVAÇÃO: VALOR VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2017**



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495




**V. - ENCERRAMENTO**

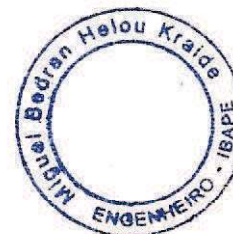
**V.I** - Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente Laudo que é composto de 12 (doze) folhas digitalizadas e impressas de um único lado, anexo fotográfico em 03 (três) folhas com 10 (dez) fotografias ilustrativas, Anexo 01 - Croqui de localização do imóvel -, Anexo 02 e 03 - Fixa Cadastral do imóvel fornecido pela Prefeitura Municipal de Saltinho, estando todas estas peças devidamente rubricadas, sendo esta última datada e assinada pelo Perito.

**V.II** - Este Perito se coloca ao inteiro dispor de **Vossa Excelência** para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Piracicaba, 05 de setembro de 2.017

  
\_\_\_\_\_  
MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
Engenheiro Civil  
Membro Titular do IBAPE

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



Fl. 1



Foto -01-

Vista ao longo da Rua Ângelo Angelelli, Jardim Torrezam, e o prédio avaliando à direita na foto.



Foto -02-

Vista ao longo da Rua Ângelo Angelelli, Jardim Torrezam, no sentido oposto ao da foto 01 e o prédio avaliando à esquerda na foto.



Foto -03-

Vista da fachada frontal do prédio avaliando podendo-se observar as características construtivas simples, porem de boa conservação que o caracterizam.



Fl. 2



Foto -04-

Vista da Sala de Jantar com laje de forro, piso cerâmico e pintura em bom estado.



Foto -05-

Vista da porta de acesso à cozinha e Área de Serviços localizada nos fundos da casa, com laje de forro, piso cerâmico em estado regular de conservação.



Foto -06-

Vista do barracão existente nos fundos do terreno coberto com telhas tipo calhetão de fibro cimento, piso cimentado de acabamento rústico.

Fl. 3



Foto 07 – Vista da Sala com laje de forro, piso em taco e pintura em bom estado.

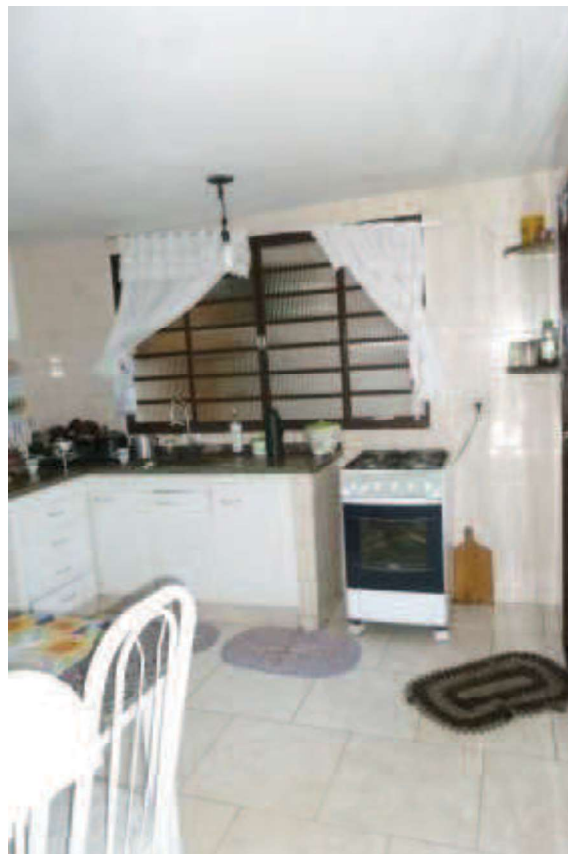


Foto 08 – Vista da cozinha com laje de forro, piso cerâmico em bom estado de conservação.



Foto 09 – Vista do quarto com laje de forro, piso em taco em bom estado de conservação.



Foto 10 – Vista do banheiro com laje de forro, piso cerâmico de acabamento simples.



R. JOAQUIM M. PEREIRA

DEPARTAMENTO DE OBRAS

S-01 Q-09

Folha Única

Data: 06/01/11

Cadastrador

J. Luiz M.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SALTINHO

DIVISÃO DE PESQUISA E ESTATÍSTICA

SETOR DE CADASTRO TÉCNICO

RUA PAULO SALVADOR

ANGELELLI

ANGELO

RUA

01062	10,00 104,12m <sup>2</sup> P 1583	10,00 153,49m <sup>2</sup> P 1587	10,00 275,00m <sup>2</sup> P 1591	10,00 275,00m <sup>2</sup> P 1591	27,50 137,50m <sup>2</sup> P 1601	27,50 137,50m <sup>2</sup> P 1605	27,50 137,50m <sup>2</sup> P 1611	27,50 137,50m <sup>2</sup> P 1617	27,50 275,00m <sup>2</sup> P 1625	27,50 275,00m <sup>2</sup> P 1637	27,50 181,50m <sup>2</sup> P 1641	27,50 988,50m <sup>2</sup> P 1649	27,50 126,50m <sup>2</sup> P 1671	10,00 104,12m <sup>2</sup> P 202	10,00 131,00m <sup>2</sup> P 1671	10,00 126,50m <sup>2</sup> P 202	10,00 126,50m <sup>2</sup> P 202
01061	10,00 104,12m <sup>2</sup> P 1583	10,00 153,49m <sup>2</sup> P 1587	10,00 275,00m <sup>2</sup> P 1591	10,00 275,00m <sup>2</sup> P 1591	27,50 137,50m <sup>2</sup> P 1601	27,50 137,50m <sup>2</sup> P 1605	27,50 137,50m <sup>2</sup> P 1611	27,50 137,50m <sup>2</sup> P 1617	27,50 275,00m <sup>2</sup> P 1625	27,50 275,00m <sup>2</sup> P 1637	27,50 181,50m <sup>2</sup> P 1641	27,50 988,50m <sup>2</sup> P 1649	27,50 126,50m <sup>2</sup> P 1671	10,00 104,12m <sup>2</sup> P 202	10,00 131,00m <sup>2</sup> P 1671	10,00 126,50m <sup>2</sup> P 202	10,00 126,50m <sup>2</sup> P 202



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SALTINHO

PREF. DE SALTINHO CNPJ: 66831959000187

Av. Sete de Setembro, Nº 1733 - Centro

Ficha Cadastral Exercício: 2015

Data Emissão: 27/02/2015  
Hora: 16:05:16  
Exercício: 2015  
Usuário: MARTA  
Página(s): 1 de 2

## DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000000789    Inscrição: 0109010401    Setor: 01    Quadra: 09    Lote: 0104    Unid: 01    Seção: 03 -    Face: 03 -  
Cobrança: NORMAL    Período:    Lei:    Ateração: 0    Cadastro: 0    Valor Venal: 30171,63

Proprietário: \_\_\_\_\_  
Nome: FRANCISCO BORTOLETTO    RG/Insc: 11.738.619    RGI/Insc: 11.738.619  
CPF/CNPJ: 71687130868    RG/Insc: 11.738.619    RGI/Insc: 11.738.619

Endereço do Imóvel: \_\_\_\_\_  
Logra: RUA ANGELO ANGELELLI, 1591 -    Endereço de Correspondência: \_\_\_\_\_  
Bairro: JARDIM TORREZAN    CEP: 13440000    Logra: R. ANGELO ANGELELLI, 01591 -  
Loteamento:    CEP: 13440000    Bairro: JARDIM TORREZAN    CEP: 13440000  
Cidade: SALTINHO    UF: SP    Cidade: SALTINHO    UF: SP

Característica do Terreno: \_\_\_\_\_  
Área do Terreno: 173,72    Valor Venal Terreno: 4157,12    Profundidade: 0    Testada: 10    Lad. Esquerdo: 0    Lad Direito: 0  
Zoneamento: 00002 - VERDE    Fração Ideal: 1,00

Característica	Desdobro	Valor	Característica	Desdobro	Valor	Característica	Desdobro	Valor
0010 - LIMPEZA PUBLICA	0001 - SIM	7,9	0002 - PEDOLOGIA	0001 - S E C O	1	0003 - SITUACAO	0003 - FRENTE	1
0004 - TOPOGRAFIA	0001 - P L A N O	1	0005 - UTILIZACAO	0001 - RESIDENCIAL	0	0006 - MURO	0001 - SIM	0
0007 - PASSEIO	0001 - SIM	0	0008 - ILUMINACAO	0002 - NÃO	0	0009 - COLETA DE LIXO	0001 - SIM	9,95

Área Edificada: 118,88    Valor Venal Edific: 26014,51  
Tipo Edif: 00003 - MEDIA    Data da Construção: 0    Área Edificada Total: 118,88

Característica	Desdobro	Valor	Característica	Desdobro	Valor
0001 - ESTADO DE CONSERVACAO	0001 - B O A	1			

# ANEXO -02