

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogério Montanhez
CREA/SP 5061157626

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.**

Processo digital nº 1003712-60.2013.8.26.0281

RENATO ROGERIO MONTANHEZ, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob nº 5061157626, portador do RG nº 21.547.419-3, inscrito no CPF/MF sob nº 254.419.508-89, nomeado perito avaliador nos autos do processo supra mencionado de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**, ajuizado por **NORBERTO DE ALMEIDA CARRIDE e OUTRA** contra **MARCIO CARRIDE e OUTROS**, vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência solicitar o quanto segue:

- a) A juntada do presente laudo de avaliação;
- b) A expedição de mandado de levantamento judicial dos honorários depositados a fls. 192 e 200, no valor total de **R\$ 12.000,00**.

Termos em que, pede deferimento.

Itatiba, 2 de dezembro de 2014.

Renato Rogério Montanhez
CREA/SP nº 5061157626
Perito Judicial

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

ÍNDICE

1.	Introdução	
1.1	Considerações Preliminares.....	03
1.2	Objetivo da Avaliação.....	05
1.3	Caracterização do Objeto da Avaliação.....	05
2.	Vistoria e Considerações Técnicas.....	10
2.1	Documentação Fotográfica.....	14
3.	Avaliação	
3.1	O Funcionamento do Mercado Imobiliário.....	29
3.2	Metodologia Aplicada.....	31
3.2.1	Metodologia Aplicada - Terreno.....	31
3.2.2	Metodologia Aplicada - Benfeitorias.....	35
3.3	Pesquisa / Homogeneização de Valores.....	38
3.3.1	Pesquisa de Valores - Terreno.....	38
3.3.2	Homogeneização da Pesquisa de Valores.....	43
3.4	Cálculo do Valor do Imóvel.....	55
3.4.1	Imóvel – Matrícula nº 22597.....	55
3.4.2	Imóvel – Matrícula nº 22600.....	56
3.4.3	Imóvel – Matrícula nº 22598.....	57
3.4.4	Imóvel – Matrícula nº 22599.....	57
3.4.5	Imóvel – Matrícula nº 22594.....	58
3.4.6	Imóvel – Matrícula nº 22595.....	59
3.4.7	Imóvel – Matrícula nº 22596.....	60
4.	Conclusão.....	61
5.	Considerações Finais.....	64
6.	Encerramento.....	64

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogério Montanhez
CREA/SP 5061157626

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.**

PROCESSO Nº 1003712-60.2013.8.26.0281

PERITO AVALIADOR: Engº. Civil Renato Rogério Montanhez
CREA/SP nº 5061157626
Tel. (11) 4538-1230

COMPETÊNCIA DO LAUDO: **DEZEMBRO/2014**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Introdução

1.1 Considerações Preliminares

A melhor técnica de avaliação baseia-se na experiência do avaliador, mas há regras científicas que o avaliador não pode dispensar.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

Avaliação profissional é, pois, uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência do mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da análise apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.¹

Sem prejuízo de leis, decretos, restrições, normas e regulamentos pertinentes, especialmente a Lei Federal nº 5.194/66², Resoluções do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA nºs. 205/71³, 218/73⁴ e 345/90⁵ e Decisão Normativa nº 47/92 do CONFEA, concernentes a orientações e preceitos legais da Engenharia de Avaliações, a metodologia básica do presente trabalho pericial foi pautada nas seguintes Normas Técnicas:

- ❑ NBR 14653 – Norma Brasileira de Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
- ❑ Estudo sobre Edificações. Valores de Venda 2002, publicada pela Comissão de Peritos nomeados pela Portaria CAJUF 01/2003.
- ❑ Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP de 2002.

Estas Normas são recomendadas em todas as manifestações de trabalhos periciais de Engenharia realizadas por membros titulares do Departamento de São Paulo do IBAPE/SP, que são de responsabilidade e da exclusiva competência dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA's, em consonância com a Lei Federal nº 5.194/66 e resoluções nºs 205 e 218 do CONFEA.

¹ Abunahman, Sérgio Antonio. *Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações*. SP: Ed. Pini, 1999.

² Regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo e dá outras providências.

³ Adota o Código de Ética Profissional.

⁴ Fixa as atribuições do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo nas diversas modalidades.

⁵ Dispõe quanto ao exercício por profissionais de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

1.2 Objetivo da Avaliação

O presente trabalho técnico de avaliação destina-se a obter o valor de mercado dos imóveis comuns, de propriedade das partes, objeto das matrículas nº **22594, 22595, 22596, 22597, 22598, 22599** e **22600**, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP, segundo adequado método de avaliação.

Objetiva, ainda, estabelecer parâmetros para tomada de decisões acerca de eventuais lanços em ulteriores hastas públicas.

1.3 Caracterização do Objeto da Avaliação

Segundo a descrição do Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Itatiba/SP, os imóveis sob avaliação, contêm as seguintes características:

1.3.1 Matrícula nº 22594, R.I. local.

UM TERRENO na **RUA FABIO ZUIANI**, constituído pelo **Lote "11"**, do loteamento denominado "**JARDIM GALETTO**", no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, medindo 10,00 metros de frente e nos fundos; 30,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem do lote olha a rua, com Tacito Galetto, com quem confronta também nos fundos; e do lado esquerdo confronta com o lote "12", encerrando área de **300,00 m²**.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

A situação do terreno, sobre o qual foi edificada uma **CASA**⁶, é de **meio de quadra**, de **configuração retangular** e de perfil topográfico **plano**. Possui testada de 10,00 metros para a Rua Fabio Zuiani.

Referido imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob inscrição nº **41212-24-70-00612-0-0438-00000 – IDFÍSICO 22390**, e vem sendo regularmente tributado por IPTU.

1.3.2 Matrícula nº 22595, R.I. local.

UM TERRENO na **RUA FABIO ZUIANI**, constituído pelo **Lote “12”**, do loteamento denominado **“JARDIM GALETTO”**, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, medindo 10,00 metros de frente e nos fundos; 30,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito com o lote “11”, nos fundos com Tacito Galetto, e do lado esquerdo confronta com o lote “13”, encerrando área de **300,00 m²**.

A situação do terreno, sobre o qual foi edificada uma **COBERTURA**⁷ (garagem), é de **meio de quadra**, de **configuração retangular** e de perfil topográfico **plano**. Possui testada de 10,00 metros para a Rua Fabio Zuiani.

Referido imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob inscrição nº **41212-24-70-00612-0-0448-00000 – IDFÍSICO 22391**, e vem sendo regularmente tributado por IPTU.

⁶ Área Construída: 145,00 m², conforme cadastro municipal.

⁷ Área Construída: 30,00 m², conforme cadastro municipal.

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

1.3.3 Matrícula nº 22596, R.I. local.

UM TERRENO na **RUA FABIO ZUIANI**, constituído pelo **Lote “13”**, do loteamento denominado **“JARDIM GALETTO”**, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, medindo 10,00 metros de frente e nos fundos; 30,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito com o lote “12”, nos fundos com Tacito Galetto, e do lado esquerdo com o lote “14”, encerrando área de **300,00 m²**.

A situação do terreno, sobre o qual foi edificada uma **COBERTURA⁸** (depósito / WC), é de **meio de quadra**, de **configuração retangular** e de perfil topográfico **plano**. Possui testada de 10,00 metros para a Rua Fabio Zuiani.

Referido imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob inscrição nº **41212-24-70-00612-0-0428-00000 – IDFÍSICO 22389**, e vem sendo regularmente tributado por IPTU.

1.3.4 Matrícula nº 22597, R.I. local.

UMA CASA na **RUA CAMPOS SALES**, sob o nº 437, esquina com a Rua Florêncio Pupo, perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, e seu respectivo terreno, medindo 9,00 metros de frente para a Rua Campos Salles, por 11,20 metros, da frente aos fundos, na Rua Florêncio Pupo, confrontando do lado direito com Renato Paiva e José Leal, do esquerdo com a Rua Florêncio Pupo, e nos fundos com José Leal.

⁸ Área Construída: 20,00 m², conforme cadastro municipal.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

A situação do terreno, sobre o qual foi edificada uma **CASA**⁹, é de **esquina**, de **configuração retangular** e de perfil topográfico **declive** (terreno edificado). Possui testada principal de 9,00 metros para a Rua Campos Salles.

Referido imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob inscrição nº **41212-11-84-00584-0-0196-00000 – IDFÍSICO 17898**, e vem sendo regularmente tributado por IPTU.

1.3.5 Matrícula nº 22598, R.I. local.

UM TERRENO na **RUA PEDRO SOARES PENTEADO**, constituído pelo **Lote “23”**, da **QUADRA “B”**, na **VILA SANTA CRUZ**, perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, medindo 10,00 metros de frente e nos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, confrontando do lado direito, com o lote “24”, do esquerdo com o lote “22”; e, nos fundos com o lote nº 05.

A situação do terreno, sobre o qual não há construções¹⁰, é de **meio de quadra**, de **configuração retangular** e de perfil topográfico **plano**. Possui testada de 10,00 metros para a Rua Pedro Soares Penteado.

Referido imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob inscrição nº **23454-44-22-01038-0-0250-00000 – IDFÍSICO 6466**, e vem sendo regularmente tributado por IPTU.

⁹ Área de Terreno: 102,80 m², e área construída de 138,50 m², conforme levantamento realizado no local (pavimento térreo: 93,00 m²; e pavimento inferior / garagem: 45,50 m² – 6,50 m x 7,00 m).

¹⁰ Área de Terreno: 250,00 m².

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

1.3.6 Matrícula nº 22599, R.I. local.

UM TERRENO na **RUA PEDRO SOARES PENTEADO**, constituído pelo **Lote “23”**, da **QUADRA “B”**, na **VILA SANTA CRUZ**, perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, medindo 10,00 metros de frente e nos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, confrontando do lado direito, com o lote “25”; do esquerdo, com o lote “23”, e, nos fundos, com o lote nº 06.

A situação do terreno, sobre o qual não há construções¹¹, é de **meio de quadra**, de **configuração retangular** e de perfil topográfico **plano**. Possui testada de 10,00 metros para a Rua Pedro Soares Penteado.

Referido imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob inscrição nº **23454-44-22-01038-0-0270-00000 – IDFÍSICO 6468**, e vem sendo regularmente tributado por IPTU.

1.3.7 Matrícula nº 22600, R.I. local.

UMA CASA na **RUA MONSENHOR KOLY**, sob o nº 72, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, e seu respectivo terreno, medindo 4,75 metros de frente; 6,15 metros nos fundos, por 23,00 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo; do lado direito mede 8,40 metros, daí deflete à esquerda em ângulo reto, numa extensão de 1,50 metros, daí segue numa extensão de 14,60 metros em linha reta, até os fundos, confrontando do lado direito com Maria Pinto, do esquerdo com Benedito Murolo e, nos fundos com o Mercado Municipal.

¹¹ Área de Terreno: 250,00 m².

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

A situação do terreno, sobre o qual foi edificada uma **CASA**¹², é de **meio de quadra**, de **configuração irregular**, e de perfil topográfico **declive suave** (terreno edificado). Possui testada de 4,75 metros para a Rua Monsenhor Kolly.

Referido imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob inscrição nº **41212-11-55-00532-0-0468-00000 – IDFÍSICO 17527**, e vem sendo regularmente tributado por IPTU.

2. Vistoria e Considerações Técnicas.

A visita técnica¹³ ao imóvel objeto da matrícula nº **22597, 22598, 22599 e 22600**, todas do R.I. local, se deu em **22 de novembro de 2014, às 10:00 horas**, ocasião em que o signatário inspecionou pessoalmente os imóveis, fotografando-os e colhendo os subsídios necessários para a efetivação da avaliação.

O acesso ao imóvel objeto da **matrícula nº 22597**, do C.R.I. local, situado na Rua Campos Salles nº 437, foi autorizado pela Sra. **MARTA REGINA CARRIDE MARCONDES**, que acompanhou a vistoria.

O acesso ao imóvel objeto da **matrícula nº 22600**, do R.I. local, situado na Rua Monsenhor Koly nº 72, foi autorizado pela Sra. **ARACI DE LOURDES BUENO**, locatária do imóvel, que recepcionou o perito e gentilmente acompanhou a vistoria.

¹² Área de Terreno: 105,70 m², e área construída de 77,00 m², conforme cadastro municipal.

¹³ Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (NBR 14653-1).

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

Quanto aos imóveis objeto das matrículas nº **22594**, **22595** e **22596**, todas do R.I. local, situados na Rua Fábio Zuiani, "Jardim Galetto", foram empreendidas varias tentativas de vistoria técnica. São elas:

No dia 22 de novembro de 2014, em duas oportunidades, de manhã e à tarde, após exaustivos chamados (portão social e portão de acesso de veículos), o signatário não foi atendido pelos moradores;

No dia 24 de novembro de 2014, período da tarde, após exaustivos chamados (portão social e portão de acesso de veículos), o signatário não foi atendido pelos moradores;

No dia 25 de novembro de 2014, às 11:30 horas, após diversos chamados (portão social e portão de acesso de veículos), o signatário foi atendido pelo Sr. **PAULO CESAR CARRIDE**, que embora não tenha se oposto à vistoria técnica, solicitou que o signatário retornasse no local dia 1º de dezembro de 2014;

No dia 1º de dezembro de 2014, às 17hs10min, conforme combinado, o signatário foi recepcionado pelo Sr. **PAULO CESAR CARRIDE**, obtendo acesso interno às dependências da residência e edícula, bem como à garagem e depósito, oportunidade em que foram extraídas todas as características necessárias para a efetivação da avaliação, tais como, padrão construtivo, tipo de acabamento da construção, estado de conservação, vida parente, etc.

O Sr. **PAULO CESAR CARRIDE**, bem como o Sr. **MÁRCIO CARRIDE**, que também estava presente, solicitaram ao perito que não fossem extraídas fotografias do interior dos imóveis, o que foi atendido pelo signatário, já que o acesso aos imóveis possibilitou a obtenção de todas as características e dados necessários para a realização da avaliação. Na oportunidade o Sr. **PAULO** fez questão de informar que não se opõe ao pedido (extinção do condomínio), mas não quer "pagar advogado". Já o Sr. **MARCIO** não concorda com a pretensão dos irmãos.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

A região em que situada os imóveis sob avaliação, “**JARDIM GALETTO**”, “**VILA SANTA CRUZ**”, e “**ÁREA CENTRAL**”, dispõe de toda infraestrutura urbana, tais como, vias pavimentadas, rede de distribuição de água domiciliar, captação de esgotos e águas pluviais, energia elétrica, sistema de telefonia, gás, coleta de lixo, serviços postais, sistema de transporte coletivo (ônibus), iluminação pública, limpeza, etc.

Os imóveis objeto das matrículas **22597** e **22600**, embora residenciais, estão localizados em **ÁREA CENTRAL**, que possui características de ocupação predominantemente comercial, marcada pela presença de **comércio diversificado** ao longo da Rua Campos Salles. A região possui alta densidade de edificação.

A **CASA** situada na Rua Campos Salles nº 437, com área construída de 138,50 m², conforme levantamento realizado no local (pavimento térreo: 93,00 m²; pavimento inferior / garagem: 45,50 m²), possui padrão construtivo **MÉDIO**, onde o valor unitário do metro quadrado corresponde **1,409 a 1,814 de R8-N**. Possui Idade/vida aparente¹⁴ (Ie) de **40 anos**. O estado das edificações foi classificado, à luz da Portaria CAJUFA, em **NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES**¹⁵.

A **CASA** situada na Rua Monsenhor Kolly nº 72, com área construída cadastrada de 77,00 m², possui padrão construtivo **SIMPLES**, onde o valor unitário do metro quadrado corresponde **1,060 a 1,395 de R8-N**. Possui Idade/vida aparente¹⁶ (Ie) de **50 anos**. O estado das

¹⁴ É o tempo de vida do bem estimado pelo avaliador, geralmente resultado da diferença entre a vida útil e a esperança de vida, não sendo, necessariamente, igual ao tempo real de vida do bem.

¹⁵ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

¹⁶ Idem nota 14.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

edificações foi classificado, à luz da Portaria CAJUFA, em **NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES**¹⁷.

A **CASA** (sala, cozinha, três quartos, sendo um suíte, e banheiro), situada na Rua Fabio Zuiani nº 999, que possui **EDÍCULA** (lavanderia, no pavimento térreo, e sala, dois quartos e banheiro, no pavimento superior), com área construída cadastrada de 145,00 m², possui padrão construtivo **SIMPLES**, onde o valor unitário do metro quadrado corresponde **1,060 a 1,395 de R8-N**. Possui Idade/vida aparente¹⁸ (le) de **35 anos**. O estado das edificações foi classificado, à luz da Portaria CAJUFA, em **NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES**¹⁹.

A **COBERTURA** (garagem), situada na Rua Fabio Zuiani (lote 12), com área construída cadastrada de 30,00 m², possui padrão construtivo **SIMPLES**, onde o valor unitário do metro quadrado corresponde **0,070 a 0,209 de R8-N**. Possui Idade/vida aparente²⁰ (le) de **10 anos**. O estado das edificações foi classificado, à luz da Portaria CAJUFA, em **NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES**²¹.

A **COBERTURA** (depósito / WC), situada na Rua Fabio Zuiani (lote 13), com área construída cadastrada de 20,00 m², possui padrão construtivo **SIMPLES**, onde o valor unitário do metro quadrado corresponde **0,070 a 0,209 de R8-N**. Possui Idade/vida aparente²² (le) de **10 anos**. O estado das edificações foi classificado, à luz da Portaria CAJUFA, em **NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES**²³.

¹⁷ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, na maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

¹⁸ Idem nota 14.

¹⁹ Idem nota 15.

²⁰ Idem nota 14.

²¹ Idem nota 15.

²² Idem nota 14.

²³ Idem nota 15.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

2.1 Documentação Fotográfica

2.1.1 Matrícula nº 22597, C.R.I. local.



Vista geral da região onde inserido o imóvel objeto na matrícula nº 22597 – Imagem Google earth.



Vista do local onde situado o imóvel objeto na matrícula nº 22597 – Imagem Google earth.

Travessa João Gama, 35 – Jardim Arizona – Itatiba/SP
Fone (11) 4538-1230 - email: remoeng@yahoo.com.br

Este documento foi protocolado em 02/12/2014 às 14:21, por Silvana Bocaleito Giaretta, é cópia do original assinado digitalmente por FLORENCIA CRISTINA CIPRIANO DA SILVA BARBOSA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003712-60.2013.8.26.0281 e código 33A84B.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 1 – Elevação frontal do imóvel avaliando.



Figura 2 – Idem anterior.



Figura 3 – Elevação lateral.



Figura 4 – Vista interna.



Figura 5 – Vista interna.



Figura 6 – Vista interna.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 7 – Vista interna.



Figura 8 – Vista interna - cozinha.



Figura 9 – Vista interna - cozinha.

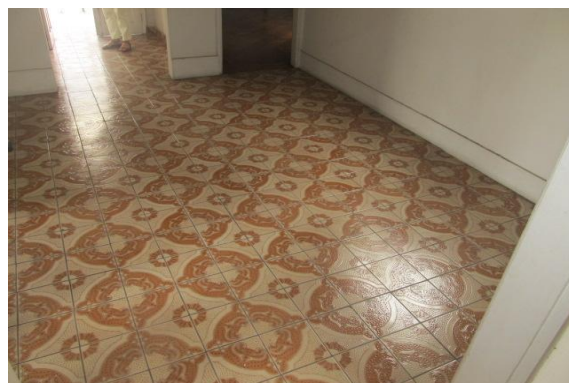


Figura 10 – Vista interna.



Figura 11 – Vista interna.

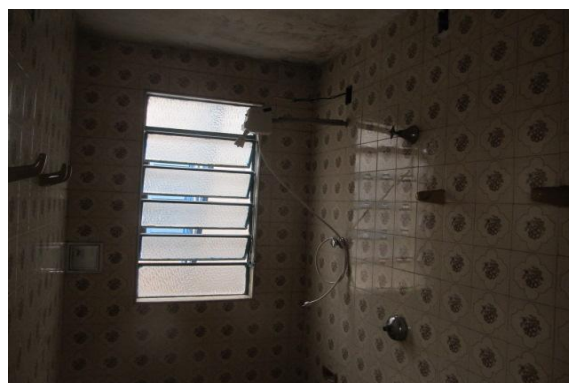


Figura 12 – Vista interna - banheiro.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 13 – Vista interna.



Figura 14 – Vista externa - terraço.



Figura 15 – Vista externa - terraço.



Figura 16 – Vista externa - telhado.



Figura 17 – Vista externa - pavimento inferior.



Figura 18 – Vista interna - garagem.

Este documento foi protocolado em 02/12/2014 às 14:21, por Silvana Bocaleto Giaretta, é cópia do original assinado digitalmente por FLORENCIA CRISTINA CIPRIANO DA SILVA BARBOSA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003712-60.2013.8.26.0281 e código 33A84B.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 19 – Vista interna - garagem.



Figura 20 – Vista interna - banheiro.

2.1.2 Matrícula nº 22600, C.R.I. local.



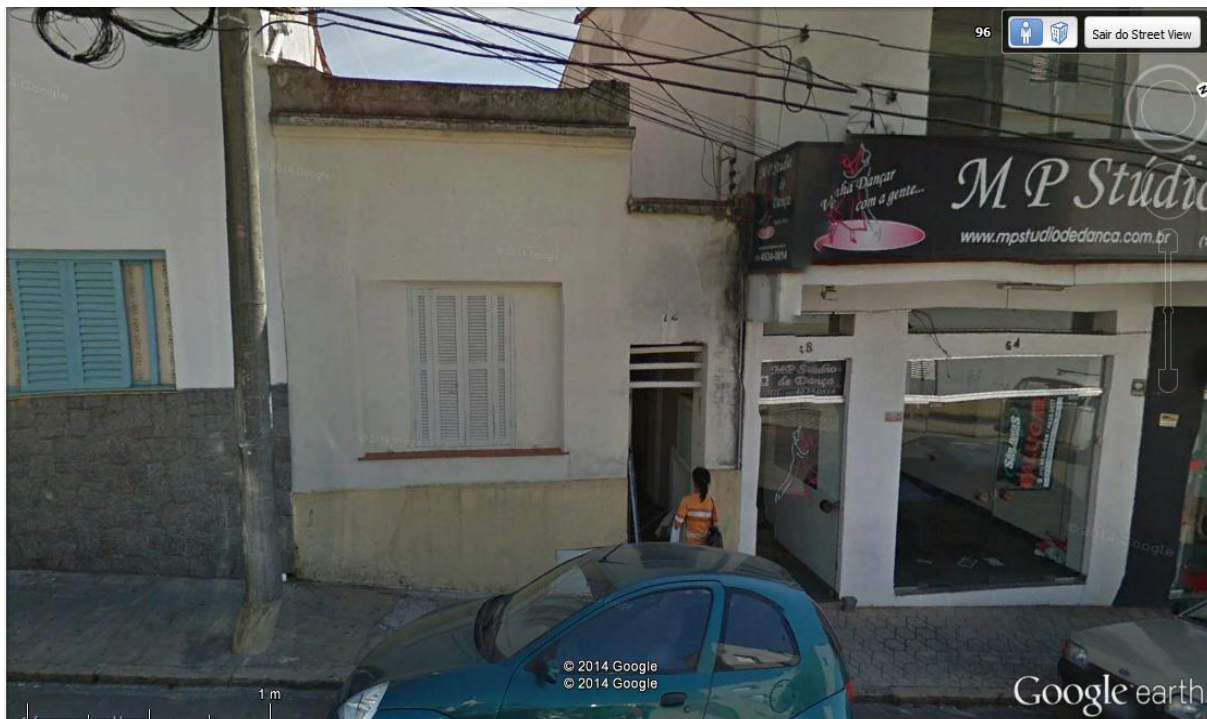
Vista geral da região onde inserido o imóvel objeto na matrícula nº 22600 – Imagem Google earth.

Travessa João Gama, 35 – Jardim Arizona – Itatiba/SP
Fone (11) 4538-1230 - email: remoeng@yahoo.com.br

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Vista do local onde situado o imóvel objeto na matrícula nº 22600 – Imagem Google earth.



Figura 1 – Vista da Rua Monsenhor Kolly, nas proximidades do imóvel avaliando.



Figura 2 – Vista frontal do imóvel avaliando.

Travessa João Gama, 35 – Jardim Arizona – Itatiba/SP
Fone (11) 4538-1230 - email: remoeng@yahoo.com.br

Este documento foi protocolado em 02/12/2014 às 14:21, por Silvana Bocaletto Giaretta, é cópia do original assinado digitalmente por FLORENCIA CRISTINA CIPRIANO DA SILVA BARBOSA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003712-60.2013.8.26.0281 e código 33A84B.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 3 – Vista interna - sala.



Figura 4 – Vista interna - sala.



Figura 5 – Vista interna - dormitório.



Figura 6 – Vista interna - cozinha.



Figura 7 – Vista interna - cozinha.



Figura 8 – Vista interna – dormitório/serviço.

Este documento foi protocolado em 02/12/2014 às 14:21, por Silvana Bocaletto Giaretta, é cópia do original assinado digitalmente por FLORENCIA CRISTINA CIPRIANO DA SILVA BARBOSA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003712-60.2013.8.26.0281 e código 33A84B.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 9 – Vista interna - banheiro.

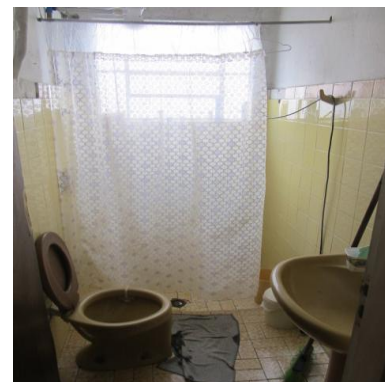


Figura 10 – Vista interna – banheiro.



Figura 11 – Vista externa – área de circulação.



Figura 12 – Vista externa – edícula.



Figura 13 – Vista externa – Elevação fundos.



Figura 14 – Vista externa – área de circulação.

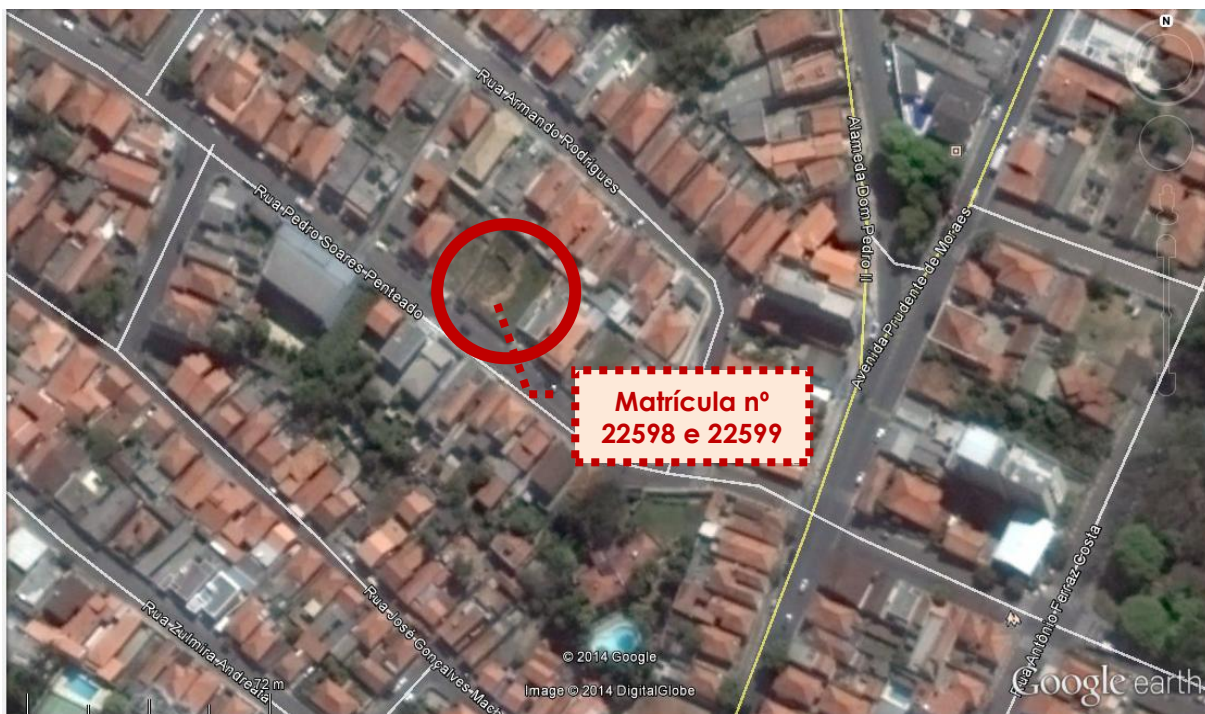
Este documento foi protocolado em 02/12/2014 às 14:21, por Silvana Bocaleto Giaretta, é cópia do original assinado digitalmente por FLORENCIA CRISTINA CIPRIANO DA SILVA BARBOSA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003712-60.2013.8.26.0281 e código 33A84B.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

2.1.3 Matrícula nº 22598 e 22599, C.R.I. local.



Vista geral da região onde inserido o imóvel objeto na matrícula nº 22598 e 22599 – Imagem Google earth.



Vista do local onde situado o imóvel objeto na matrícula nº 22598 e 22599 – Imagem Google earth.

Travessa João Gama, 35 – Jardim Arizona – Itatiba/SP
Fone (11) 4538-1230 - email: remoeng@yahoo.com.br

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 1 – Rua Pedro Soares Penteado, nas proximidades do imóvel avaliando.



Figura 2 – Vista frontal dos imóveis sob avaliação.



Figura 3 – Vista frontal dos imóveis sob avaliação.



Figura 4 – Idem anterior.



Figura 5 – Imóvel avaliando – matrícula nº 22599.



Figura 6 – Idem anterior.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 7 – Imóvel avaliando – matrícula nº 22599.



Figura 8 – Imóvel avaliando – matrícula nº 22598.



Figura 9 – Imóvel avaliando – matrícula nº 22598.



Figura 10 – Idem anterior.



Figura 11 – Muro/portão frontal dos imóveis.



Figura 12 – Muro frontal dos imóveis.

Este documento foi protocolado em 02/12/2014 às 14:21, por Silvana Bocaleto Giaretta, é cópia do original assinado digitalmente por FLORENCIA CRISTINA CIPRIANO DA SILVA BARBOSA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003712-60.2013.8.26.0281 e código 33A84B.

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
 CREA/SP 5061157626

2.1.4 Matrícula nº 22594, 22595 e 22596, R.I. local.



Vista geral da região onde inserido o imóvel objeto na matrícula nº 22594, 22595 e 22596 – Imagem Google earth.



Vista do local onde situado o imóvel objeto na matrícula nº 22594, 22595 e 22596 – Imagem Google earth.

Travessa João Gama, 35 – Jardim Arizona – Itatiba/SP
 Fone (11) 4538-1230 - email: remoeng@yahoo.com.br

Este documento foi protocolado em 02/12/2014 às 14:21, por Silvana Bocaleito Giaretta, é cópia do original assinado digitalmente por FLORENCIA CRISTINA CIPRIANO DA SILVA BARBOSA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003712-60.2013.8.26.0281 e código 33A84B.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 1 – Rua Fabio Zuiani, nas proximidades do imóvel avaliando.



Figura 2 – Imóvel avaliando – matrícula nº 22594.



Figura 3 – Vista frontal dos imóveis.



Figura 4 – Portão de acesso.



Figura 5 – Muro frontal dos imóveis.



Figura 6 – Imóvel avaliando – matrícula nº 22594.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 7 – Imóvel avaliando – matrícula nº 22594.



Figura 8 – Idem anterior.



Figura 9 – Imóvel avaliando – matrícula nº 22594.



Figura 10 – Imóvel avaliando.



Figura 11 – Imóvel avaliando – matrícula nº 22594.



Figura 12 – Idem anterior.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626



Figura 13 – Imóvel avaliando – matrícula nº 22594.



Figura 14 – Idem anterior.



Figura 15 – Imóvel avaliando.



Figura 16 – Imóvel avaliando – matrícula nº 22596.



Figura 17 – Muro frontal.



Figura 18 – Imóvel avaliando – matrícula nº 22594.

Este documento foi protocolado em 02/12/2014 às 14:21, por Silvana Bocalletto Giaretta, é cópia do original assinado digitalmente por FLORENCIA CRISTINA CIPRIANO DA SILVA BARBOSA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003712-60.2013.8.26.0281 e código 33A84B.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

3. Avaliação

3.1 O Funcionamento do Mercado Imobiliário

O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

Com efeito, o mercado imobiliário tem comportamento muito diferente dos mercados de outros bens. As distinções decorrem das características especiais dos imóveis e do mercado imobiliário. Existem inúmeras fontes de divergências e desigualdades entre os imóveis. Por sua localização fixa, qualquer alteração no ambiente provoca modificações nos valores dos imóveis.

Muitos são os fatores que provocam distinções, e naturalmente os imóveis precisam ser considerados como "bens compostos", pois existem múltiplos atributos que despertam interesses. A literatura de economia urbana geralmente refere-se à existência de um "pacote" ou conjunto indissociável de atributos. Os preços de cada um dos atributos são os "serviços de habitação" oferecidos pelo imóvel, entendendo-se que imóveis com maior quantidade desses serviços serão mais valorizados.

Os preços dos imóveis podem ser compreendidos como a soma dos produtos das quantidades de cada um destes serviços pelos seus preços implícitos. Inicialmente, não são conhecidas as importâncias relativas (participações no preço) de cada uma das características contidas no "pacote". É conhecido apenas o preço integral do imóvel. Os preços implícitos (preços hedônicos) são os preços relacionados, indiretamente, com cada um dos atributos dos imóveis, tais como área, localização, etc.

É interessante verificar que, por existirem inúmeras influências, uma parte das variações dos valores imobiliários pode ser considerada aleatória, i.e., pode-se pensar no preço final como baseado em um "valor mais provável" que é aumentado ou diminuído por uma parcela imprevisível, de acordo com as influências pontuais da hipótese.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

Ainda, a atuação simultânea e não coordenada de empreendedores, intermediários, poder público e população em geral provoca transformações nas condições do mercado e nos valores praticados. Como se trata de um bem econômico, todas as modificações que provocam alterações de desejo são refletidas em alterações de valor. Em termos nacionais, a oferta de crédito, a inflação, a condução da economia, as políticas fiscais, o crescimento demográfico e a confiança no governo são fatores importantes nas flutuações de preços.

As variações nas condições do mercado são absorvidas pelos imóveis, através de aumento ou diminuição de seus valores, que variam no tempo e no espaço e que, em última análise, são resultantes da oferta e da demanda pelo bem. Em um dado momento, há um "equilíbrio instantâneo", do qual resulta um valor de mercado. Mudanças na oferta ou na demanda provocarão novo equilíbrio, em outro nível de preços. Em muitas análises teóricas microeconômicas, como são aquelas sobre o mercado imobiliário, se supõe a existência de concorrência perfeita.

Aceitar a perfeição de um mercado, porém, significa, simplificada, admitir que os bens podem ser considerados idênticos, que a entrada no mercado é livre, que as pessoas têm informação perfeita, decidem livre e prudentemente, sem pressões de qualquer ordem, e que as ações individuais não afetam os preços. Nestas condições, o valor do bem é igual ao preço que ele atinge no mercado, e é rigidamente proporcional à quantidade adquirida.

Tal situação positivamente não é a do mercado imobiliário, com diversas restrições. A falta de informação é um problema sério. A heterogeneidade dos imóveis e de suas localizações dificulta a comparação. Há diversos submercados, para cada tipo de imóvel. Não há liberdade para negociar, mas, ao contrário, as partes sofrem diversas pressões e existem muitos fatores psicológicos e culturais (não monetários) que afetam a avaliação subjetiva da qualidade do bem.

Diante destas afirmativas, forçoso concluir que **o mercado imobiliário é de concorrência imperfeita**, acarretando diversas implicações na análise, sendo uma das principais a aceitação de que o preço não coincide com o valor, necessariamente, existindo uma faixa de preços normais (razoáveis), dentro da qual está o valor de mercado (valor mais provável ou valor esperado) para o bem.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

3.2 Metodologia Aplicada

Na avaliação do terreno utilizar-se-á o "**MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**"²⁴, e na avaliação das construções (benfeitorias), utilizar-se-á o "**MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO ATUAL**"²⁵.

3.2.1 Metodologia Aplicada – Terreno

Em função das características do imóvel sob avaliação e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade, para determinação do valor de mercado atual, concluímos pela aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, por ser metodologia compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Ademais, trata-se de método consagrado e o mais utilizado em avaliações dessa natureza, através de comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos, em regime de livre mercado, analisando também as características e os atributos influenciáveis na formação do valor. Analisam-se elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

²⁴ Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

²⁵ Método de Custo de Reprodução Atual: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

Oportuno também esclarecer, que o nível de rigor pretendido em uma avaliação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado. Assim, o rigor da avaliação está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados, à qualidade do tratamento aplicado ao processo de avaliação, e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo avaliador em sua manifestação.

Com o fim de embasar a decisão final do signatário, foram obtidas diversas amostras passíveis de homogeneização.

Para determinação do valor básico unitário, entretanto, segundo as diretrizes traçadas pelas normas vigentes, serão utilizados os seguintes fatores especiais de homogeneização:

- **Fator de Atualização (K1).** Na hipótese, o signatário não procederá à atualização monetária pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionaria ocorrida entre a data da pesquisa e a data-base da presente avaliação. **Adota-se K1 = 1,00.**
- **Fator de Fonte (K2).** O fenômeno do fator de fonte, representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado, em função da natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivo (transacionado) do mesmo. Situa-se na faixa de 0,85 a 1,00. Na hipótese deste trabalho de avaliação, em se tratando de ofertas de imóveis urbanos, será deduzido 10% (dez por cento) do valor das ofertas. **Adota-se K2 = 0,90.**
- **Fator de Transposição (K3).** Para a transposição de valores de um local para outro, dentro da mesma zona de ocupação, emprega-se a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura, se verificada a compatibilidade dos mesmos. No

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

- **Fator de Área (K5).** Este fator é representado na doutrina pela expressão empírica $Fa = (\text{área I} / \text{área II})^n$, onde:
 - Área I → Área do elemento pesquisado.
 - Área II → Área do imóvel avaliando.
 - $n = 0,250$ → quando a diferença entre as áreas I e II for inferior a 30%.
 - $n = 0,125$ → quando a diferença entre as áreas I e II for superior a 30%.
 - Observação: O imóvel localizado na Rua Campos Salles possui área de terreno de 102,80 m². O imóvel localizado na Travessa Monsenhor Kolly possui área de terreno de 105,70 m². Os dois imóveis situados na Rua Pedro Soares Penteado, possuem área de terreno de 250,00 m². Os três imóveis localizados na Rua Fabio Zuiani possuem área de terreno de 300,00 m².

- **Fator de Esquina (K6).** Para terrenos de mais de uma testada, há diversas tabelas e métodos para cálculo dos coeficientes de esquina, entre elas a do BANCO HIPOTECÁRIO NACIONAL ARGENTINO²⁶, que será adotada, sendo, de forma simplificada, a seguir transcrita:
 - Para zonas comerciais centrais → + 25% a 30%;
 - Para zonas comerciais em geral → + 20% a 25%;
 - Para zonas residenciais de alto valor → + 15% a 20%;
 - Para zonas residenciais comuns → + 10%.
 - Observação: O imóvel localizado na Rua Campos Salles, de esquina, possui coeficiente de 25%. Os demais imóveis sob avaliação estão situados em meio de quadra.

²⁶ Abunahman, Sérgio Antonio. *Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações*. SP: Ed. Pini, 1999, pág. 67.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

3.2.2 Metodologia Aplicada – Benfeitorias

A avaliação das benfeitorias se deu pelo **MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO ATUAL**. A metodologia escolhida é compatível com a natureza do bem avaliando e com a finalidade da avaliação. Este método baseia-se na hipótese de que um comprador, bem informado, não pagará por um imóvel mais do que o custo para construir outro igual. Nestas condições, o valor das benfeitorias (construções) pode ser avaliado através do custo para reproduzir o imóvel.

O Método do Custo de Reprodução é um método direto e expedito. Nele o avaliador utiliza-se do preço básico publicado por revistas especializadas que editam mensalmente os custos básicos da construção unitários para os diversos tipos de edificações e acabamentos, dando-lhe o acréscimo relativo aos custos indiretos, obtendo-se o valor da benfeitoria como nova.

Este método apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. Baseia-se na aplicação de custos unitários por metro quadrado do tipo da construção, segundo disciplina a NBR 12.721/2006 e Portaria nº 01/99 – CAJUFA.

Nesta metodologia são considerados também os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias, através da aplicação de índices de depreciação.

Para refletir o custo unitário básico atual de edificações, segundo a NBR 12.721/2006²⁷, foram adotados os índices **SINDUSCON**. O Custo Unitário Básico – **CUB** – para edificações, **projeto padrão R8-N (cub**

²⁷ Considerando a publicação da ABNT – NBR 12.721/2006, em cumprimento à Lei nº 4.591/64, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados a partir de novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR 12.721/1999).

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

REPRESENTATIVO), é de **R\$ 1.168,99 por m²**, onde já se incluem os encargos sociais, compostos pelo binômio Mão de Obra e Materiais de Construção, válido para OUTUBRO/2014, que será adotado para **DEZEMBRO/2014** (competência deste laudo de avaliação).

Em função das características gerais e de acabamento de maiores incidências, colhidas por ocasião da vistoria, a **CONSTRUÇÃO** existente sobre o imóvel objeto da matrícula nº 22597, situado na Rua Campos Salles, amolda-se em edificação residencial tipo “**CASA PADRÃO MÉDIO**”, cujo valor unitário de construção é de **1,409 a 1,814 de R8-N**. Ponderando-se o traço arquitetônico empregado, a funcionalidade e as características dos materiais empregados, **adota-se o valor unitário do metro quadrado de 1,409 de R8-N (F_{PC} = 1,409)**.

A **CONSTRUÇÃO** existente sobre o imóvel objeto da matrícula nº 22600, situado na Travessa Monsenhor Kolly, amolda-se em edificação residencial tipo “**CASA PADRÃO SIMPLES**”, cujo valor unitário de construção é de **1,060 a 1,395 de R8-N**. Ponderando-se o traço arquitetônico empregado, a funcionalidade e as características dos materiais empregados, **adota-se o valor unitário do metro quadrado de 1,060 de R8-N (F_{PC} = 1,060)**.

A **CONSTRUÇÃO** existente sobre o imóvel objeto da matrícula nº 22594, situado na Rua Fabio Zuiani, amolda-se em edificação residencial tipo “**CASA PADRÃO SIMPLES**”, cujo valor unitário de construção é de **1,060 a 1,395 de R8-N**. Ponderando-se o traço arquitetônico empregado, a funcionalidade e as características dos materiais empregados, **adota-se o valor unitário do metro quadrado de 1,228 de R8-N (F_{PC} = 1,228)**.

A **CONSTRUÇÃO** (garagem), existente sobre o imóvel objeto da matrícula nº 22595, situado na Rua Fabio Zuiani, amolda-se em edificação especial tipo “**COBERTURA PADRÃO SIMPLES**”, cujo valor unitário de construção é de **0,070 a 0,209 de R8-N**. Ponderando-se o traço

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

arquitetônico empregado, a funcionalidade e as características dos materiais empregados, **adota-se o valor unitário do metro quadrado de 0,209 de R8-N (F_{PC} = 0,209).**

A **CONSTRUÇÃO** (depósito / WC), existente sobre o imóvel objeto da matrícula nº 22596, situado na Rua Fabio Zuiani, amolda-se em edificação especial tipo “**COBERTURA PADRÃO SIMPLES**”, cujo valor unitário de construção é de **0,070 a 0,209 de R8-N**. Ponderando-se o traço arquitetônico empregado, a funcionalidade e as características dos materiais empregados, **adota-se o valor unitário do metro quadrado de 0,209 de R8-N (F_{PC} = 0,209).**

Relativamente à depreciação pelo obsolescência e estado de conservação, será utilizado uma adequação do método de Ross/Heidecke, que leva em conta na determinação de seu valor, o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

O valor unitário da edificação sob avaliação, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo **fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – FOC**, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC deriva da expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal (tabelado), e

K = coeficiente de Ross/Heidecke (tabelado).

Portanto, temos $V_B = A_{Benf} \times CUB \times F_{PC} \times FOC$, onde

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

V_B = Valor de Mercado da Benfeitoria

A_{Benf} = Área da Benfeitoria

CUB = Custo Unitário Básico de Edificações – R\$ / M2

F_{PC} = Fator relativo à classificação do padrão construtivo

FOC = Fator obsolescimento e estado de conservação

Sendo: $FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

3.3 Pesquisa/Homogeneização de Valores

3.3.1 Pesquisa de Valores – Terreno.

O valor atribuído pela Prefeitura Municipal de Itatiba, para fins de tributação, relativamente ao imóvel objeto da matrícula nº 22597, situado na Rua Campos Salles, é de **R\$ 282,45 por m²** para o terreno e de **R\$ 117,61 por m²** para as edificações.

Para o imóvel objeto da matrícula nº 22600, situado na Travessa Monsenhor Kolly, o valor atribuído pela Prefeitura Municipal de Itatiba, para fins de tributação, é de **R\$ 213,58 por m²** para o terreno e de **R\$ 75,03 por m²** para as edificações.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

Para os imóveis situados na Rua Pedro Soares Penteado (matrículas nºs 22598 e 22599), o valor atribuído pela Prefeitura Municipal de Itatiba, para fins de tributação, é de **R\$ 141,60 por m²** para o terreno.

Para o imóvel objeto da matrícula nº 22594, situado na Rua Fabio Zuiani, o valor atribuído pela Prefeitura Municipal de Itatiba, para fins de tributação, é de **R\$ 101,82 por m²** para o terreno e de **R\$ 186,89 por m²** para as edificações.

Para os imóveis localizados na Rua Fabio Zuiani (matrículas nº 22595 e 22596), o valor atribuído pela Prefeitura Municipal de Itatiba, para fins de tributação, é de **R\$ 101,82 por m²** para o terreno e de **R\$ 73,53 por m²** para as construções.

Todavia, para fins desta avaliação, tais valores não serão considerados, pois estão aquém dos praticados na região sob avaliação.




O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o bem avaliando esteja inserido. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações contemporâneas à data de referencia do laudo de avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Após empreender ampla pesquisa imobiliária, foram selecionados elementos compatíveis com os imóveis sob avaliação, assim caracterizados:

ENGENHARIA LEGAL Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626




3.3.1.1 Elementos - Ref. matrículas nºs 22597 e 22600.

1	<p>Fonte: Felsen Negócios Imobiliários Telefone: (11) 4487-0190 Código Imóvel: CA00064</p> <p>Endereço: Rua Rui Barbosa, Itatiba. Área: 60,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Aclive – 20% IF: 114,23 Valor Imóvel: R\$ 230.000,00 q (terreno): R\$ 3.251,60 p/ m² Natureza: Oferta Valor Construção: R\$ 34.904,00 (70,00 m² x R\$ 1.168,99 x 1,060 x (0,20 + 0,253 x (1-0,20)))</p>	
2	<p>Fonte: Terracima Inteligência Imobiliária Telefone: (11) 4524-0406 Código Imóvel: 582</p> <p>Endereço: Rua Campos Salles, Itatiba. Área: 162,00 m² Situação: Esquina Topografia: Aclive – 30% IF: 152,08 Valor Imóvel: R\$ 800.000,00 q (terreno): R\$ 4.189,29 p/ m² Natureza: Oferta Valor Construção: R\$ 121.335,55 (200,00 m² x R\$ 1.168,99 x 1,060 x (0,20 + 0,362 x (1-0,20)))</p>	
3	<p>Fonte: Ouro Casas Imobiliária Telefone: (11) 4524-0246 Código Imóvel: CA0947</p> <p>Endereço: Rua Rui Barbosa, Itatiba. Área: 82,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Aclive – 20% IF: 114,23 Valor Imóvel: R\$ 380.000,00 q (terreno): R\$ 4.038,23 p/ m² Natureza: Oferta Valor Construção: R\$ 48.865,00 (98,00 m² x R\$ 1.168,99 x 1,060 x (0,20 + 0,253 x (1-0,20)))</p>	

ENGENHARIA LEGAL Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

3.3.1.2 Elementos - Ref. matrículas nºs 22598 e 22599.




1	<p>Fonte: Justimiano Imóveis Telefone: (11) 4487-1595 Código Imóvel: TE238</p> <p>Endereço: Vila Mutton, Itatiba. Área: 250,00 m2 Situação: Meio de quadra Topografia: Declive IF: 94,89 Valor Imóvel: R\$ 215.000,00 q (terreno): R\$ 860,00 p/ m2 Natureza: Oferta</p>	
2	<p>Fonte: Reinaldo Imóveis Telefone: (11) 4524-2070 Código Imóvel: 5470</p> <p>Endereço: Av. Brasília, Itatiba. Área: 250,00 m2 Situação: Esquina Topografia: Declive suave IF: 105,53 Valor Imóvel: R\$ 212.000,00 q (terreno): R\$ 848,00 p/ m2 Natureza: Oferta</p>	
3	<p>Fonte: Terracima Inteligência Imobiliária Telefone: (11) 4524-0406 Código Imóvel: 594</p> <p>Endereço: Jardim Morumbi, Itatiba. Área: 260,00 m2 Situação: Meio de quadra Topografia: Declive IF: 73,24 Valor Imóvel: R\$ 180.000,00 q (terreno): R\$ 692,31 p/ m2 Natureza: Oferta</p>	

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

3.3.1.3 Elementos - Ref. matrículas 22594, 22595 e 22596.

1	<p>Fonte: Isshô Imóveis Telefone: (11) 4594-1952 Código Imóvel: TE00965</p> <p>Endereço: Jardim Santa Filomena, Itatiba. Área: 250,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Aclive (terraplanagem frente) IF: 64,90 Valor Imóvel: R\$ 208.000,00 q (terreno): R\$ 832,00 p/ m² Natureza: Oferta</p>	
2	<p>Fonte: Isshô Imóveis Telefone: (11) 4594-1952 Código Imóvel: TE00427</p> <p>Endereço: Jardim Santa Filomena, Itatiba. Área: 250,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Declive IF: 64,90 Valor Imóvel: R\$ 199.000,00 q (terreno): R\$ 796,00 p/ m² Natureza: Oferta</p>	
3	<p>Fonte: Mocambo Imóveis Telefone: (11) 4524-6366 Código Imóvel: FCUF00070</p> <p>Endereço: Jardim Santa Filomena, Itatiba. Área: 250,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Plano IF: 64,90 Valor Imóvel: R\$ 180.000,00 q (terreno): R\$ 720,00 p/ m² Natureza: Oferta</p>	

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

3.3.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores

3.3.2.1 Homogeneização - Matrícula nº 22597

AMOSTRA	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES						DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
1	3.251,60	1,00	0,90	1,33	1,00	0,95	1,25	4.477,46
2	4.189,29	1,00	0,90	1,00	1,00	1,06	1,00	3.996,58
3	4.038,23	1,00	0,90	1,33	1,00	0,95	1,25	5.560,65

3.3.2.1.1 Cálculo do Valor Médio

A média das 3 amostras é R\$ 4.678,23 por m². Portanto, → **X = 4.678,23**.

O desvio padrão (S) é dado pela fórmula → $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}}$

Logo, o desvio padrão é → **S = 801,13**

3.3.2.1.2 Verificação da pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de CHAUVENET²⁸

Amostras extremas → **Amostra 2 = R\$ 3.996,58 / m²**
Amostra 3 = R\$ 5.560,65 / m²

Valor crítico para 4 amostras → 1,36 (tabelado)²⁹

²⁸ Por este critério, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (que é a diferença em valor absoluto entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for inferior ao número crítico de Chauvenet tabelado.

²⁹ Idem nota "1", pág. 301.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

pertinente → $d2 / S = (4.678,23 - 3.996,58) / 801,13 = 0,85 < 1,36$ → Amostra

pertinente → $d3 / S = (5.560,65 - 4.678,23) / 801,13 = 1,10 < 1,36$ → Amostra

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também serão, e o rol é compatível e definitivo.

Na hipótese desta avaliação será utilizada a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras** ($n < 30$), com a distribuição "t" de **STUDENT**, para "n" amostras e "n - 1" graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a norma técnica incidente.

3.3.2.1.3 Limites de Confiança do Valor/M²

Os limites de confiança são definidos por: $X_{\text{máx}} = X \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$

onde: $t_c = 1,89$ → valores percentis para distribuição "t" de **STUDENT**, com **n (3)** amostras, **n - 1 (2)** graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

Substituindo no modelo, vem → $X_{\text{máx}} = 4.678,23 \pm 1,89 \times \frac{801,13}{\sqrt{2}}$

Efetuando, temos → $X_{\text{máx}} = \text{R\$ } 5.748,89 / \text{m}^2$

$X_{\text{mín}} = \text{R\$ } 3.607,57 / \text{m}^2$

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

3.3.2.1.4 Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes

A amplitude **A** é $\rightarrow X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}} = 5.748,89 - 3.607,57 = 2.141,32$

Dividindo-se a amplitude por três ($2.141,32 \div 3$), temos **713,77**

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

1ª classe $\rightarrow 3.607,57 \dots\dots\dots 4.321,34$

Neste intervalo há uma amostra (elementos "2") \rightarrow **Peso "1"**

2ª classe $\rightarrow 4.321,34 \dots\dots\dots 5.035,11$

Neste intervalo há uma amostra (elementos "1") \rightarrow **Peso "1"**

3ª classe $\rightarrow 5.035,11 \dots\dots\dots 5.748,89$

Neste intervalo há uma amostra (elementos "3") \rightarrow **Peso "1"**

Soma dos pesos $\rightarrow (S_p) = 1 + 1 + 1 = 3$

Soma dos valores ponderados $\rightarrow (S_v) = (R\$ 3.996,58 \times 1) + (R\$ 4.477,46 \times 1) + (R\$ 5.560,65 \times 1) = R\$ 14.034,69$

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

TOMADA DE DECISÃO $\rightarrow S_v \div S_p \rightarrow 14.034,69 \div 3 \rightarrow R\$ 4.678,23$

Portanto, para o imóvel objeto da matrícula nº 22597, adota-se R\$ 4.678,23 / m².

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

3.3.2.2 Homogeneização - Matrícula nº 22600

AMOSTRA	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES						DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
1	3.251,60	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	2.780,12
2	4.189,29	1,00	0,90	0,75	1,00	1,05	0,80	2.262,22
3	4.038,23	1,00	0,90	1,00	1,00	0,94	1,00	3.416,34

3.3.2.2.1 Cálculo do Valor Médio

A média das 3 amostras é R\$ 2.819,56 por m². Portanto, $\rightarrow X = 2.819,56$.

O desvio padrão (S) é dado pela fórmula $\rightarrow S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}}$

Logo, o desvio padrão é $\rightarrow S = 578,07$

3.3.2.2.2 Verificação da pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de CHAUVENET³⁰

Amostras extremas \rightarrow **Amostra 2 = R\$ 2.262,22 / m²**
Amostra 3 = R\$ 3.416,34 / m²

Valor crítico para 4 amostras $\rightarrow 1,36$ (tabelado)³¹

³⁰ Por este critério, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (que é a diferença em valor absoluto entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for inferior ao número crítico de Chauvenet tabelado.

³¹ Idem nota "1", pág. 301.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

pertinente → $d2 / S = (2.819,56 - 2.262,22) / 578,07 = 0,96 < 1,36$ → Amostra

pertinente → $d3 / S = (3.416,34 - 2.819,56) / 578,07 = 1,03 < 1,36$ → Amostra

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também serão, e o rol é compatível e definitivo.

Na hipótese desta avaliação será utilizada a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras** ($n < 30$), com a distribuição "t" de **STUDENT**, para "n" amostras e " $n - 1$ " graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a norma técnica incidente.

3.3.2.2.3 Limites de Confiança do Valor/M²

Os limites de confiança são definidos por: $X_{\text{máx}} = X \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$

onde: $t_c = 1,89$ → valores percentis para distribuição "t" de **STUDENT**, com **n (3)** amostras, **n - 1 (2)** graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

Substituindo no modelo, vem → $X_{\text{máx}} = 2.819,56 \pm 1,89 \times \frac{578,07}{\sqrt{2}}$

Efetuando, temos → $X_{\text{máx}} = \text{R\$ } 3.592,11 / \text{m}^2$

$X_{\text{mín}} = \text{R\$ } 2.047,01 / \text{m}^2$

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

3.3.2.2.4 Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes

A amplitude **A** é $\rightarrow X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}} = 3.592,11 - 2.047,01 = 1.545,10$

Dividindo-se a amplitude por três ($1.545,10 \div 3$), temos **515,03**

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

1ª classe \rightarrow 2.047,012.562,04

Neste intervalo há uma amostra (elementos "2") \rightarrow **Peso "1"**

2ª classe \rightarrow 2.562,043.077,07

Neste intervalo há uma amostra (elementos "1") \rightarrow **Peso "1"**

3ª classe \rightarrow 3.077,073.592,11

Neste intervalo há uma amostra (elementos "3") \rightarrow **Peso "1"**

Soma dos pesos $\rightarrow (S_p) = 1 + 1 + 1 = 3$

Soma dos valores ponderados $\rightarrow (S_v) = (R\$ 2.262,22 \times 1) + (R\$ 2.780,12 \times 1) + (R\$ 3.416,34 \times 1) = R\$ 8.458,68$

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

TOMADA DE DECISÃO $\rightarrow S_v \div S_p \rightarrow 8.458,68 \div 3 \rightarrow R\$ 2.819,56$

Portanto, para o imóvel objeto da matrícula nº 22600, adota-se R\$ 2.819,56 / m².

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

3.3.2.3 Homogeneização - Matrícula nº 22598 e 22599

AMOSTRA	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES						DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
1	860,00	1,00	0,90	0,72	1,25	1,00	1,00	750,78
2	848,00	1,00	0,90	0,65	1,11	1,00	0,91	648,72
3	692,31	1,00	0,90	0,94	1,25	1,00	1,00	741,47

3.3.2.3.1 Cálculo do Valor Médio

A média das 3 amostras é R\$ 713,66 por m². Portanto, → $X = 713,66$.

O desvio padrão (S) é dado pela fórmula → $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}}$

Logo, o desvio padrão é → $S = 56,43$

3.3.2.3.2 Verificação da pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de CHAUVENET³²

Amostras extremas → **Amostra 1 = R\$ 750,78 / m²**
Amostra 2 = R\$ 648,72 / m²

Valor crítico para 4 amostras → 1,36 (tabelado)³³

³² Por este critério, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (que é a diferença em valor absoluto entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for inferior ao número crítico de Chauvenet tabelado.

³³ Idem nota "1", pág. 301.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

$$\rightarrow d1 / S = (750,78 - 713,66) / 56,46 = 0,66 < 1,36 \rightarrow \text{Amostra pertinente}$$

$$\rightarrow d2 / S = (713,66 - 648,72) / 56,46 = 1,15 < 1,36 \rightarrow \text{Amostra pertinente}$$

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também serão, e o rol é **compatível e definitivo**.

Na hipótese desta avaliação será utilizada a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras** ($n < 30$), com a distribuição "t" de **STUDENT**, para "n" amostras e " $n - 1$ " graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a norma técnica incidente.

3.3.2.3.3 Limites de Confiança do Valor/M²

Os limites de confiança são definidos por: $X_{\text{mín}} = X \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$

onde: $t_c = 1,89 \rightarrow$ valores percentis para distribuição "t" de **STUDENT**, com **n (3)** amostras, **n - 1 (2)** graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

Substituindo no modelo, vem $\rightarrow X_{\text{mín}} = 713,66 \pm 1,89 \times \frac{56,43}{\sqrt{2}}$

Efetuando, temos $\rightarrow X_{\text{máx}} = \text{R\$ } 789,07 / \text{m}^2$

$X_{\text{mín}} = \text{R\$ } 638,25 / \text{m}^2$

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

3.3.2.3.4 Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes

A amplitude **A** é $\rightarrow X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}} = 789,07 - 638,25 = 150,82$

Dividindo-se a amplitude por três ($150,82 \div 3$), temos **50,27**

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

1ª classe $\rightarrow 638,25 \dots\dots\dots 688,52$

Neste intervalo há uma amostra (elementos "2") \rightarrow **Peso "1"**

2ª classe $\rightarrow 688,52 \dots\dots\dots 738,79$

Neste intervalo não há amostras \rightarrow **Peso "0"**

3ª classe $\rightarrow 738,79 \dots\dots\dots 789,06$

Neste intervalo há duas amostras (elementos "1" e "3") \rightarrow **Peso "2"**

Soma dos pesos $\rightarrow (S_p) = 1 + 0 + 2 + 2 = 5$

Soma dos valores ponderados $\rightarrow (S_v) = (R\$ 648,72 \times 1) + (R\$ 750,78 \times 2) + (R\$ 741,47 \times 2) = R\$ 3.633,22$

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

TOMADA DE DECISÃO $\rightarrow S_v \div S_p \rightarrow 3.633,22 \div 5 \rightarrow R\$ 726,64$

Portanto, para o imóvel objeto da matrícula nº 22598 e 22599, adota-se R\$ 726,64 / m².

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

3.3.2.4 Homogeneização - Matrícula nº 22594 22595 22596

AMOSTRA	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES						DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
1	832,00	1,00	0,90	0,99	1,00	0,96	1,00	711,36
2	796,00	1,00	0,90	0,99	1,11	0,96	1,00	759,38
3	720,00	1,00	0,90	0,99	1,00	0,96	1,00	615,60

3.3.2.4.1 Cálculo do Valor Médio

A média das 3 amostras é R\$ 695,45 por m². Portanto, → $X = 695,45$.

O desvio padrão (S) é dado pela fórmula → $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}}$

Logo, o desvio padrão é → $S = 73,20$

3.3.2.4.2 Verificação da pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de CHAUVENET³⁴

Amostras extremas → **Amostra 2 = R\$ 759,38 / m²**
Amostra 3 = R\$ 615,60 / m²

Valor crítico para 4 amostras → 1,36 (tabelado)³⁵

³⁴ Por este critério, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (que é a diferença em valor absoluto entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for inferior ao número crítico de Chauvenet tabelado.

³⁵ Idem nota "1", pág. 301.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

$$\rightarrow d2 / S = (759,38 - 695,45) / 73,20 = 0,87 < 1,36 \rightarrow \text{Amostra pertinente}$$

$$\rightarrow d3 / S = (695,45 - 615,60) / 73,20 = 1,09 < 1,36 \rightarrow \text{Amostra pertinente}$$

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também serão, e o rol é **compatível e definitivo**.

Na hipótese desta avaliação será utilizada a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras** ($n < 30$), com a distribuição "t" de **STUDENT**, para "n" amostras e " $n - 1$ " graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a norma técnica incidente.

3.3.2.4.3 Limites de Confiança do Valor/M²

Os limites de confiança são definidos por: $X_{\text{máx}} = X \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$

onde: $t_c = 1,89 \rightarrow$ valores percentis para distribuição "t" de **STUDENT**, com **n (3)** amostras, **n - 1 (2)** graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

Substituindo no modelo, vem $\rightarrow X_{\text{máx}} = 695,45 \pm 1,89 \times \frac{73,20}{\sqrt{2}}$

Efetuando, temos $\rightarrow X_{\text{máx}} = \text{R\$ } 793,28 / \text{m}^2$

$X_{\text{mín}} = \text{R\$ } 597,62 / \text{m}^2$

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

3.3.2.4.4 Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes

A amplitude **A** é $\rightarrow X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}} = 793,28 - 597,62 = 195,66$

Dividindo-se a amplitude por três ($195,66 \div 3$), temos **65,22**

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

1ª classe $\rightarrow 597,62 \dots\dots\dots 662,84$

Neste intervalo há uma amostra (elementos "3") \rightarrow **Peso "1"**

2ª classe $\rightarrow 662,84 \dots\dots\dots 728,06$

Neste intervalo há uma amostra (elementos "1") \rightarrow **Peso "1"**

3ª classe $\rightarrow 728,06 \dots\dots\dots 793,28$

Neste intervalo há uma amostra (elementos "2") \rightarrow **Peso "1"**

Soma dos pesos $\rightarrow (S_p) = 1 + 1 + 1 = 3$

Soma dos valores ponderados $\rightarrow (S_v) = (R\$ 615,60 \times 1) + (R\$ 711,36 \times 1) + (R\$ 759,38 \times 1) = R\$ 2.086,34$

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

TOMADA DE DECISÃO $\rightarrow S_v \div S_p \rightarrow 2.086,34 \div 3 \rightarrow R\$ 695,45$

Portanto, para o imóvel objeto da matrícula nº 22594, 22595 e 22596, adota-se R\$ 695,45 / m².

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

3.4 Cálculo do Valor do Imóvel

3.4.1 Imóvel - Matrícula nº 22597

3.4.1.1 Cálculo do Valor do Terreno

$$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 102,80 \times 4.678,23 = \text{R\$ } 480.922,04$$

O valor de mercado³⁶ do terreno avaliando, objeto da **matrícula nº 22597** do C.R.I. local, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos³⁷, é da ordem de **R\$ 480.000,00** (quatrocentos e oitenta mil reais).

3.4.1.2. Cálculo do Valor das Benfeitorias

Do item 3.2.2 → $V_B = A_{\text{Benf}} \times CUB \times F_{PC} \times FOC$, onde

$$\Rightarrow V_B = 138,50 \times 1.168,99 \times 1,409 \times [0,20 + 0,362 \times (1 - 0,20)]$$

Logo, **$V_B = \text{R\$ } 111.689,66$**

O valor de mercado³⁸ das construções existentes sobre o imóvel objeto da **matrícula nº 022597** do C.R.I. local, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, já considerado o seu atual estado, em números redondos³⁹, é da ordem de **R\$ 110.000,00** (cento e dez mil reais).

³⁶ Valor real de mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos pleno conhecimento da utilidade da propriedade transacionada.

³⁷ Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

³⁸ Idem nota 36.

³⁹ Idem nota 37.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

3.4.2 Imóvel - Matrícula nº 22600

3.4.2.1 Cálculo do Valor do Terreno

$$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 105,70 \times 2.819,56 = \text{R\$ } 298.027,49$$

O valor de mercado⁴⁰ do terreno avaliando, objeto da **matrícula nº 22600** do C.R.I. local, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos⁴¹, é da ordem de **R\$ 298.000,00** (duzentos e novena e oito mil reais).

3.4.2.2. Cálculo do Valor das Benfeitorias

Do item 3.2.2 → $V_B = A_{\text{Benf}} \times CUB \times F_{PC} \times FOC$, onde

$$\Rightarrow V_B = 77,00 \times 1.168,99 \times 1,060 \times [0,20 + 0,179 \times (1 - 0,20)]$$

Logo, **$V_B = \text{R\$ } 32.745,73$**

O valor de mercado⁴² das construções existentes sobre o imóvel objeto da **matrícula nº 022600** do C.R.I. local, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, já considerado o seu atual estado, em números redondos⁴³, é da ordem de **R\$ 32.000,00** (trinta e dois mil reais).

⁴⁰ Idem nota 36.

⁴¹ Idem nota 37.

⁴² Idem nota 36.

⁴³ Idem nota 37.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

3.4.3 Imóvel - Matrícula nº 22598

3.4.3.1 Cálculo do Valor do Terreno

$$Vt = A \times Vu \rightarrow Vt = 250,00 \times 726,64 = R\$ 181.660,00$$

O valor de mercado⁴⁴ do terreno avaliando, objeto da **matrícula nº 22598** do C.R.I. local, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos⁴⁵, é da ordem de **R\$ 182.000,00** (cento e oitenta e dois mil reais).

3.4.4 Imóvel - Matrícula nº 22599

3.4.4.1 Cálculo do Valor do Terreno

$$Vt = A \times Vu \rightarrow Vt = 250,00 \times 726,64 = R\$ 181.660,00$$

O valor de mercado⁴⁶ do terreno avaliando, objeto da **matrícula nº 22599** do C.R.I. local, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos⁴⁷, é da ordem de **R\$ 182.000,00** (cento e oitenta e dois mil reais).

⁴⁴ Idem nota 36.

⁴⁵ Idem nota 37.

⁴⁶ Idem nota 36.

⁴⁷ Idem nota 37.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

3.4.5 Imóvel - Matrícula nº 22594

3.4.5.1 Cálculo do Valor do Terreno

$$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 300,00 \times 695,45 = \text{R\$ } 208.635,00$$

O valor de mercado⁴⁸ do terreno avaliando, objeto da **matrícula nº 22594** do C.R.I. local, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos⁴⁹, é da ordem de **R\$ 208.000,00** (duzentos e oito mil reais).

3.4.5.2. Cálculo do Valor das Benfeitorias

Do item 3.2.2 → $V_B = A_{\text{Benf}} \times \text{CUB} \times F_{\text{PC}} \times \text{FOC}$, onde

$$\Rightarrow V_B = 145,00 \times 1.168,99 \times 1,228 \times [0,20 + 0,418 \times (1 - 0,20)]$$

Logo, **$V_B = \text{R\$ } 111.235,55$**

O valor de mercado⁵⁰ das construções existentes sobre o imóvel objeto da **matrícula nº 022594** do C.R.I. local, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, já considerado o seu atual estado, em números redondos⁵¹, é da ordem de **R\$ 112.000,00** (cento e doze mil reais).

⁴⁸ Idem nota 36.

⁴⁹ Idem nota 37.

⁵⁰ Idem nota 36.

⁵¹ Idem nota 77.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

3.4.6 Imóvel - Matrícula nº 22595

3.4.6.1 Cálculo do Valor do Terreno

$$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 300,00 \times 695,45 = \text{R\$ } 208.635,00$$

O valor de mercado⁵² do terreno avaliando, objeto da **matrícula nº 22595** do C.R.I. local, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos⁵³, é da ordem de **R\$ 208.000,00** (duzentos e oito mil reais).

3.4.6.2. Cálculo do Valor das Benfeitorias

Do item 3.2.2 → $V_B = A_{\text{Benf}} \times CUB \times F_{PC} \times FOC$, onde

$$\Rightarrow V_B = 30,00 \times 1.168,99 \times 0,209 \times [0,20 + 0,418 \times (1 - 0,20)]$$

Logo, **$V_B = \text{R\$ } 3.916,92$**

O valor de mercado⁵⁴ das construções existentes sobre o imóvel objeto da **matrícula nº 022595** do C.R.I. local (cobertura/garagem), melhor descritas e caracterizadas anteriormente, já considerado o seu atual estado, em números redondos⁵⁵, é da ordem de **R\$ 4.000,00** (quatro mil reais).

⁵² Idem nota 36.

⁵³ Idem nota 37.

⁵⁴ Idem nota 36.

⁵⁵ Idem nota 77.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

3.4.7 Imóvel - Matrícula nº 22596

3.4.7.1 Cálculo do Valor do Terreno

$$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 300,00 \times 695,45 = \text{R\$ } 208.635,00$$

O valor de mercado⁵⁶ do terreno avaliando, objeto da **matrícula nº 22596** do C.R.I. local, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos⁵⁷, é da ordem de **R\$ 208.000,00** (duzentos e oito mil reais).

3.4.7.2. Cálculo do Valor das Benfeitorias

Do item 3.2.2 → $V_B = A_{\text{Benf}} \times CUB \times F_{PC} \times FOC$, onde

$$\Rightarrow V_B = 20,00 \times 1.168,99 \times 0,209 \times [0,20 + 0,418 \times (1 - 0,20)]$$

Logo, **$V_B = \text{R\$ } 2.611,28$**

O valor de mercado⁵⁸ das construções existentes sobre o imóvel objeto da **matrícula nº 022596** do C.R.I. local (depósito/WC), melhor descritas e caracterizadas anteriormente, já considerado o seu atual estado, em números redondos⁵⁹, é da ordem de **R\$ 3.000,00** (três mil reais).

⁵⁶ Idem nota 36.

⁵⁷ Idem nota 37.

⁵⁸ Idem nota 36.

⁵⁹ Idem nota 37.

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

4. Conclusão



O imóvel objeto da matrícula nº 022597 do C.R.I. local, localizado na **Rua Campos Salles nº 437, Centro**, e demais benfeitorias incorporadas, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, em números redondos⁶⁰, possui **VALOR DE MERCADO**⁶¹ de **R\$ 590.000,00**⁶² (quinhentos e noventa mil reais), válido para **DEZEMBRO/2014**.



O imóvel objeto da matrícula nº 022600 do C.R.I. local, localizado na **Rua Monsenhor Kolly nº 72, Centro**, e demais benfeitorias incorporadas, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, em números redondos⁶³, possui **VALOR DE MERCADO**⁶⁴ de **R\$ 330.000,00**⁶⁵ (trezentos e trinta mil reais), válido para **DEZEMBRO/2014**.

⁶⁰ Idem nota 37.

⁶¹ Idem nota 36.

⁶² **R\$ 480.000,00** (quatrocentos e oitenta mil reais) para o lote de terreno, e **R\$ 110.000,00** (cento e dez mil reais) para as benfeitorias/edificações existentes, já considerado o atual estado de conservação.

⁶³ Idem nota 37.

⁶⁴ Idem nota 36.

⁶⁵ **R\$ 298.000,00** (duzentos e noventa e oito mil reais) para o lote de terreno, e **R\$ 32.000,00** (trinta e dois mil reais) para as benfeitorias/edificações existentes, já considerado o atual estado de conservação.

ENGENHARIA LEGAL
Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

⇒ O imóvel objeto da matrícula nº 022598 do C.R.I. local, localizado na **Rua Pedro Soares Penteado, Vila Santa Cruz**, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos⁶⁶, possui **VALOR DE MERCADO**⁶⁷ de **R\$ 182.000,00** (cento e oitenta e dois mil reais), válido para **DEZEMBRO/2014**.

⇒ O imóvel objeto da matrícula nº 022599 do C.R.I. local, localizado na **Rua Pedro Soares Penteado, Vila Santa Cruz**, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO**⁶⁸ de **R\$ 182.000,00** (cento e oitenta e dois mil reais), válido para **DEZEMBRO/2014**.

⇒ O imóvel objeto da matrícula nº 022594 do C.R.I. local, localizado na **Rua Fabio Zuiani nº 999, Jardim Galetto**, e demais benfeitorias incorporadas, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, em números redondos⁶⁹, possui **VALOR DE MERCADO**⁷⁰ de **R\$ 320.000,00**⁷¹ (trezentos e vinte mil reais), válido para **DEZEMBRO/2014**.

⁶⁶ Idem nota 37.

⁶⁷ Idem nota 36.

⁶⁸ Idem nota 36.

⁶⁹ Idem nota 37.

⁷⁰ Idem nota 36.

⁷¹ **R\$ 208.000,00** (duzentos e oito mil reais) para o lote de terreno, e **R\$ 112.000,00** (cento e doze mil reais) para as benfeitorias/edificações existentes, já considerado o atual estado de conservação.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogerio Montanhez
CREA/SP 5061157626

⇒ O imóvel objeto da matrícula nº 022595 do C.R.I. local, localizado na **Rua Fabio Zuiani, Jardim Galetto**, e demais benfeitorias incorporadas, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, em números redondos⁷², possui **VALOR DE MERCADO**⁷³ de **R\$ 212.000,00**⁷⁴ (duzentos e doze mil reais), válido para **DEZEMBRO/2014**.

⇒ O imóvel objeto da matrícula nº 022596 do C.R.I. local, localizado na **Rua Fabio Zuiani, Jardim Galetto**, e demais benfeitorias incorporadas, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, em números redondos⁷⁵, possui **VALOR DE MERCADO**⁷⁶ de **R\$ 211.000,00**⁷⁷ (duzentos e onze mil reais), válido para **DEZEMBRO/2014**.

⁷² Idem nota 37.

⁷³ Idem nota 36.

⁷⁴ **R\$ 208.000,00** (duzentos e oito mil reais) para o lote de terreno, e **R\$ 4.000,00** (quatro mil reais) para as benfeitorias/edificações existentes, já considerado o atual estado de conservação.

⁷⁵ Idem nota 37.

⁷⁶ Idem nota 36.

⁷⁷ **R\$ 208.000,00** (duzentos e oito mil reais) para o lote de terreno, e **R\$ 3.000,00** (três mil reais) para as benfeitorias/edificações existentes, já considerado o atual estado de conservação.

ENGENHARIA LEGAL

Avaliações e Perícias Judiciais

Renato Rogério Montanhez
CREA/SP 5061157626

5. Considerações Finais

O presente laudo de avaliação foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional, sendo que os honorários profissionais deste avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Consigna também, que as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho foram baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamentos efetuados pelo próprio signatário, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros.

Esclarece, ainda, que não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

6. Encerramento

E nada mais havendo a acrescentar, dou por encerrado o presente laudo de avaliação, composto por 64 laudas digitadas apenas no anverso de cada uma.

Itatiba, 2 de dezembro de 2014.

Renato Rogério Montanhez
CREA/SP nº 5061157626
Perito Judicial