

LAUDO PERICIAL
DE
AVALIAÇÃO

1- INTRODUÇÃO

1.1- Solicitante e finalidade do laudo

Este signatário foi nomeado para realização de avaliação judicial no processo: **PROCESSO nº 1021540-77.2016.8.26.0309**
Alienação Judicial de Bens - Condomínio
REQUERENTE: Jose Aparecido de Souza e outra
REQUERIDO: Jose Benedito Campos e outra

1.2- Objetivo da avaliação

A avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel, que é entendido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

1.3- Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

A avaliação foi executada em consonância ao disposto nas normas Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial à NBR 14653-1:2001 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais, e à NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos, que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas. Atende também à Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos 2011 - IBAPE/SP, elaborada para atender às características e peculiaridades predominantes encontradas em cidades do Estado de São Paulo, bem como demais normas complementares editadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Considera-se que a documentação oferecida ou obtida esteja correta e que todas as informações fornecidas o foram de boa fé e são confiáveis. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos em documentações obtidas ou fornecidas a este profissional, por não integrarem o escopo deste trabalho.

Não foram levantados ou considerados qualquer tipo de restrição ou passivo ambientais em nenhum dos imóveis, seja o avaliando ou os elementos comparativos.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé".

Todos os imóveis, avaliando e elementos comparativos, foram considerados livres de débitos de IPTU ou de quaisquer outros, a menos de situação especificamente apontada.

A menos de apontamento específico, as medidas de terreno e de construção, informadas ou obtidas em documentação, tanto do avaliando, como dos elementos comparativos, foram consideradas como confiáveis, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas no exercício da função a que foi designado, e que estejam estabelecidas em leis, códigos e/ou regulamentos próprios.

O signatário declara que realizou suas atividades com absoluta liberdade e isenção.

2- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.I- IMÓVEL ÚNICO

2.I.1- Dados cadastrais

Cartório de Registro de Imóveis

- Matrícula 157.109 - 2º. Oficial de RI de Jundiaí

Cadastro junto ao Município

- 69.001.0053

Descrição

- Prédio residencial sob n. 572 da Rua Vagner de Souza, com respectivo lote de terreno urbano 53 da Quadra 25 do Jardim do Santa Gertrudes, em Jundiaí/SP.

Proprietários

- José Aparecido de Souza e sua mulher Cecília Ferreira de Souza
- José Benedito Campos e sua mulher Maria Eunice Faria Campos (escritura)

2.I.2- Documentação disponível

a) Dos autos

- Matrícula, fls. 28/29;
- Escritura de Venda e Copra, fls. 21/24;
- Ecsritura de Venda e Compra, fls. 25/27.

b) Obtida e anexa

- Certidão de Contribuinte Imobiliário
- Certidão Negativa de Débitos Imobiliários

2.I.3- Situação fiscal

De acordo com informações obtidas no site do município, não constam débitos de IPTU para o contribuinte.

2.I.4- Débitos condominiais ou associativos

Não aplicável.

2.I.5- Restrições legais e mercadológicas

Não identificadas.

2.I.6- Localização

Rua Vagner de Souza, 572, Jardim Santa Gertrudes, em Jundiaí/SP.



Figura 1 - Mapa de localização e imagem de satélite de identificação do imóvel.

2.I.7- Vistoria

A vistoria foi realizada com a finalidade de caracterização do imóvel e da região. As fotos estão apresentadas no Relatório Fotográfico de Vistoria anexo.



Figura 2 - Vista frontal do imóvel.

Data: 06/02/2019

Participantes:

- José Benedito Campos
- Edivaldo Ferreira de Souza

2.I.8- Região

a) Aspectos gerais

a.1) Município

Jundiaí situa-se a 57 km da capital do estado e possui população de cerca de 410 mil habitantes, em estimativa do IBGE para 2017, sendo cerca de 96% urbana.

Registrou PIB de R\$ 36,3 bilhões, conforme último levantamento do IBGE em 2014, ocupando a 18ª. posição entre os municípios brasileiros.

Segundo o Atlas Brasil, produzido pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - PNUD, pelo de Pesquisa Econômica Aplicada - Ipea e pela Fundação João Pinheiro - FJP, em 2010 o Índice de Desenvolvimento Humano - IDHM de Jundiaí era 0,822, situando esse município na faixa de Desenvolvimento Humano Muito Alto (IDHM entre 0,800 e 1). A dimensão que mais contribui para o IDHM do município é Longevidade, com índice de 0,866, seguida de Renda, com índice de 0,834, e de Educação, com índice de 0,768. Ocupava a 11ª posição entre os município brasileiros.

a.2) Entorno do avaliando

O imóvel situa-se no bairro Jardim Santa Gertrudes, região sul a cerca de 9 km do centro de Jundiaí.

Trata-se de um bairro misto residencial e comercial e de serviços locais, com terrenos de pequena a média dimensões, com predominância de edificações assobradadas de padrão simples a médio.

b) Aspectos físicos

Região de relevo bastante ondulado, com urbanização consolidada.

c) Acessibilidade

O imóvel situa-se em via de proteção de bairro - acesso ao lote, com fácil acesso para vias de desenvolvimento regional representadas pelas rodovias Anhanguera (SP-330, integrante do sistema BR-050) e Presidente Tancredo de Almeida Neves (SP-332).

d) Uso e ocupação do solo

Situado em perímetro urbano, trata-se de ZDP2 - Zona de Desenvolvimento Periurbano 2. As características de ocupação do solo estão apresentada em planilha anexa.

e) Infraestrutura

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos:

Iluminação:	Sim	Água:	Sim	Gás	Não
Pavimento:	Sim	Esgoto:	Sim	Coleta lixo:	Sim
Guias:	Sim	Energia:	Sim	Ônibus:	Sim
Sarjetas:	Sim	Telefone:	Sim	Trem:	Não

2.I.9- Características do imóvel

a) Tipo: casas residenciais assobradadas

b) Terreno

- Forma: retangular
- Topografia: aclave
- Consistência do solo: seca
- Área: 403,55 m²

Divisa	Medida (m)	Confrontação
Frente	10,00 m	Rua Vagner de Souza (originalmente Rua Um)
Lateral esquerda	40,27 m	Lote 54
Fundos	10,00 m	Lote 21
Lateral direita	40,44 m	Lote 52

c) Edificações e benfeitorias

O imóvel conta com 3 casas erigidas no terreno, casa 1 na situada na frente, casa 2 situada no meio do terreno e casa 3 situada aos fundos.

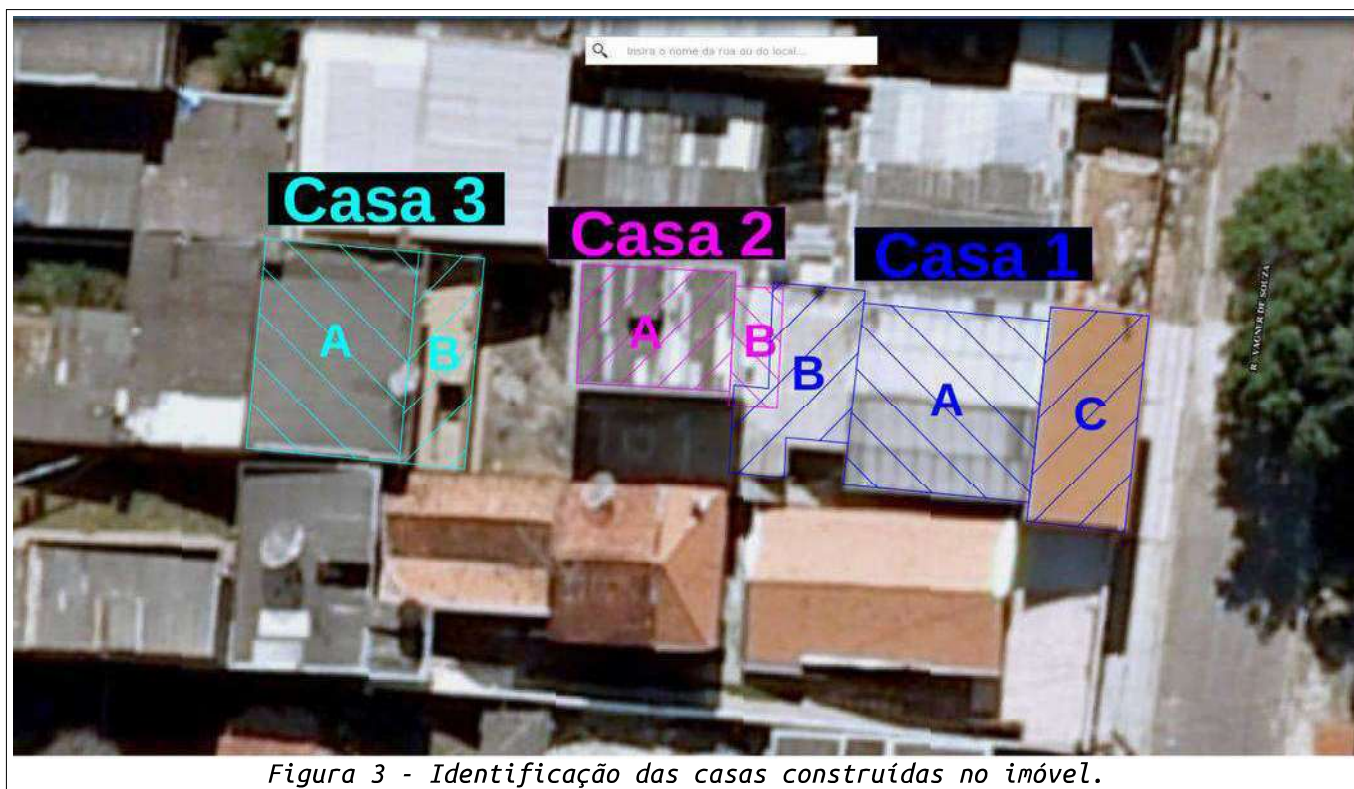


Figura 3 - Identificação das casas construídas no imóvel.

c1) Casa 1

Casa térrea com sala, cozinha, dormitório e banheiro na edificação principal, mais uma suíte e lavanderia na edificação anexa, além de varanda frontal e garagem.

Benfeitoria	Área Construída (m2)
Casa 1 – A – edificação principal	72,00
Casa 1 – B – edificação anexa	36,00
Casa 1 – C – varanda superior	46,00
Casa 1 – C – garagem	46,00
Subtotal	200,00

Abaixo estão apresentadas as características construtivas do imóvel.

Local	Parede	Piso	Forro	Portas	Esquadrias	Instalação Elétrica	Instalação Hidráulica
Sala e dormitórios	Reboco c/ pintura PVA	Cerâmica comum	Emboço c/ pintura PVA	Madeira c/ verniz	Alumínio	Completa padrão simples	
Banheiros	Azulejos	Cerâmica	Emboço c/ pintura PVA	PVC	Alumínio	Completa padrão simples	Completa padrão simples
Cozinha e lavanderia	Azulejos	Cerâmica	Emboço c/ pintura PVA	Madeira c/ verniz	Alumínio	Completa padrão simples	Completa padrão simples, bancada de granito

O estado de conservação é mediano interna e externamente, necessitando reparos na garagem.

Para determinação do valor, a edificação foi classificada conforme as principais características observadas, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2017”.

O padrão foi enquadrado como Padrão Simples no seu coeficiente médio.

1.2.4- Padrão Simples

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelos simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou alumínio de padrão popular.



Coefficientes do padrão construtivo R₃N para obtenção do Valor Unitário da Edificação
1- Residencial - 1.2- Casa - 1.2.4- Padrão Simples

Mínimo	Médio	Máximo
1,251	1,497	1,743

c2) Casa 2

Casa assobradada com sala, cozinha, banheiro no pavimento térreo, além de área de serviço externa coberta, mais saleta e dormitório no pavimento superior.

Benfeitoria	Área Construída (m ²)
Casa 2 – A – edificação principal – térreo	40,00
Casa 2 – A – edificação – superior	40,00
Casa 2 – B – varanda – térreo	12,00
Subtotal	92,00

Abaixo estão apresentadas as características construtivas do imóvel.

Local	Parede	Piso	Forro	Portas	Esquadrias	Instalação Elétrica	Instalação Hidráulica
Sala e dormitórios	Reboco c/ pintura PVA	Cerâmica comum	Emboço c/ pintura PVA	Madeira c/ verniz	Alumínio e ferro pintado	Completa padrão simples	
Banheiros	Azulejos	Cerâmica	Emboço c/ pintura PVA	PVC	Alumínio	Completa padrão simples	Completa padrão simples
Cozinha	Azulejos	Cerâmica	Emboço c/ pintura PVA	Madeira c/ verniz	Alumínio	Completa padrão simples	Completa padrão simples, bancada de granito

O estado de conservação é mediano internamente e necessitando de reparos externamente.

O padrão foi enquadrado como Padrão Simples no seu coeficiente médio.

c3) Casa 3

Casa térrea implantada em platô superior nos fundos do terreno, com sala, cozinha, banheiro, mais dois dormitórios, além dw lavanderia coberta.

Benfeitoria	Área Construída (m2)
Casa 3 – edificação principal	69,00
Casa 3 – lavanderia coberta	29,00
Subtotal	98,00

Abaixo estão apresentadas as características construtivas do imóvel.

Local	Parede	Piso	Forro	Portas	Esquadrias	Instalação Elétrica	Instalação Hidráulica
Sala e dormitórios	Reboco c/ pintura PVA	Cerâmica comum	Emboço c/ pintura PVA	Madeira c/ verniz	Ferro pintado	Completa padrão simples	
Banheiros	Azulejos	Cerâmica	Emboço c/ pintura PVA	Madeira c/ verniz	Ferro pintado	Completa padrão simples	Completa padrão simples
Cozinha	Azulejos	Cerâmica	Emboço c/ pintura PVA	-	Ferro pintado	Completa padrão simples	Completa padrão simples, bancada de granito

O estado de conservação é mediano internamente e necessitando de reparos externamente.

O padrão foi enquadrado como Padrão Simples no seu coeficiente médio.

2.I.10- Metodologia de avaliação - Valor de Mercado de Venda

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**
Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- **MÉTODO EVOLUTIVO**
Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- **MÉTODO INVOLUTIVO**
Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**
Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping centers, hotéis.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**
Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

A escolha da metodologia de avaliação do valor de mercado do imóvel recaiu sobre o **Método Evolutivo**.

O Método Evolutivo identifica o valor do bem pelo somatório do valor de seus componentes, devendo ser considerado o fator de comercialização para determinação do valor de mercado.

O valor total foi calculado através da utilização composta de métodos, com a obtenção do valor do terreno, mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado, e aplicado o fator de comercialização, tal como:

$$VI = (VT + CB) \times Fc$$

onde

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

CB = custo de reedição da benfeitoria

Fc = fator de comercialização

O Fc - fator de comercialização ou de vantagem da coisa feita representa o quociente entre o preço cobrado e a soma dos custos de terreno e benfeitorias.

A vantagem da coisa feita é o acréscimo (ou decréscimo) de valor que tem um determinado imóvel pela sua vantagem de estar construído e pronto para ser utilizado, em relação à outro semelhante, mas ainda por construir. Dependendo da conjuntura de mercado, o FC pode ser igual à unidade (1), maior quando o mercado está aquecido, ou menor em mercado recessivo.

O VT - valor do terreno foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM**, o qual identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

No MCDDM é feito o planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados do mercado e, por fim, tratamento e análise estatística dos dados.

Nos casos em que a pesquisa identifique elementos amostrais com benfeitorias, o valor do terreno é deduzido da diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias com utilização da equação apresentada acima, considerado, além do Fc, também o fator oferta.

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

$$VT = (VI \times Fo) / Fc - CB$$

onde

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

CB = custo de reedição da benfeitoria

Fc = fator de comercialização

Fo = fator de oferta ou fonte

onde

Fo = 1, no caso de transações

Fo = 0,90, consagrado, ou médio observado

O CB - custo de reedição da benfeitoria é apropriado pelo método da quantificação de custo, havendo a multiplicação de custos unitários básicos pelas respectivas áreas equivalentes.

Sempre que possível o Fc - fator de comercialização deve ser inferido no mercado da região.

Como as benfeitorias são estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, que fornece valores de venda de construções de imóveis urbanos, define-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (Fam) no lugar do Fc, uma vez que a parcela das benfeitorias já contém, portanto, o Fc embutido:

$$VI = (VT + VB) \times Fam \text{ ou } VI = VT \times Fam + VB \times Fam$$

onde

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

VB = valor da benfeitoria

Fam = fator de ajuste ao mercado

O Fam inferido ou adotado pode ser igual, maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado, observando-se no mínimo 03 elementos amostrais para a inferência.

Dessa forma, para se determinar o VT - valor do terreno dos elementos amostrais tem-se:

$$VT = (VI \times Fo) / Fam - VB$$

O **VB - valor de venda da benfeitoria** foi estimado com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, publicado em 2017, calculado pela expressão:

$$VB = CUB-SP \times Pc \times Ac \times FOC, \text{ onde:}$$

- CUB-SP - Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo (R\$), calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.
- Pc - Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.
- Ac - Área construída da edificação
- FOC - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

A depreciação das edificações foi calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

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

Onde:

- R - Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução.
- K - coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke (K) é dado pela expressão:

$$K = (1 - Dec) \times \left\{ 1 - \left[\frac{I_e}{I_r} + \left(\frac{I_e}{I_r} \right)^2 \right] / 2 \right\}$$

Onde:

- Dec - Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem.

- Ie - Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.
- Ir - Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia.

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta em sua fixação.

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

Para enquadramento nos padrões é observado o conjunto das especificações arquitetônicas, considerando a distribuição interna, a qualidade dos materiais e da execução dos acabamentos, assim como o padrão da edificação em relação ao predomínante no seu entorno e a proporção adequada da área construída em relação à superfície do terreno que ocupa.

As especificações adotadas refletem as características de maior incidência em cada tipo, notadamente aquelas relativas à arquitetura, aos acabamentos e aos equipamentos, sendo recomendado que, nas avaliações de construções antigas, sejam levadas em conta características originais da época para efeito de enquadramento nos padrões do estudo.

Havendo, no mesmo imóvel, edificações com padrões diferentes, cada uma deve ser avaliada pelo padrão respectivo.

As garagens ou outras partes componentes das construções residenciais horizontais são avaliadas pelo mesmo valor atribuído ao corpo da edificação que integram, desde que possuam as mesmas características. Quando destacadas e/ou possuindo características diferentes, é atribuído o valor correspondente ao seu padrão e, no caso de se constituírem em coberturas acessórias, considerar os valores previstos no Coberturas.

Para benfeitorias complementares são utilizados os coeficientes médios de equivalência de áreas disposto na ABNT NBR 12721.

Valor de nua propriedade calculado em 2/3 do valor do bem, tendo em vista o ônus decorrente do usufruto, que retira da propriedade o direito de usar e gozar da coisa, conforme julgados do TJ/SP (AI 705.949-00/0 e AI 712621-00/3).

2.I.11- Pesquisa de mercado

A pesquisa de mercado enfocou a busca por elementos do mesmo tipo, na mesma região e em condições econômico mercadológicas equivalentes às do bem avaliando.

O bairro conta com mediano número de imóveis à venda.

2.I.12- Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário passou por grande valorização em quase uma década antes de 2015, com elevação de preços em taxas superiores aos índices inflacionários. Tal situação decorreu do estabelecimento de regras que deram maior segurança e estabilidade e ampliaram o crédito e financiamento imobiliário.

Com o surgimento de mecanismos institucionais adequados, representados pela Lei 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, instituindo a alienação fiduciária de coisa imóvel, e pela Lei 10.931/2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) passaram a atender às demandas da construção civil, dos mutuários e dos financiadores.

Porém, a partir de meados de 2014 a atividade imobiliária sofreu grande redução, acompanhando a redução da atividade econômica brasileira em razão da elevação do endividamento público, das taxas de inflação e das taxas de juros, com redução de investimentos e aumento do desemprego.

Os valores de venda de imóveis comerciais nas principais capitais sofreu declínio em quase todos os meses que se seguiram. O mesmo se observa em relação aos valores de locação comercial.

Desde então também houve redução de lançamentos de novos empreendimentos, mas observa-se no mercado em geral elevada oferta de imóveis comerciais para venda ou locação.

Em relação aos valores de venda de apartamentos, são observadas pequenas variações mensais negativas ou estabilidade desde agosto de 2015, não obstante a elevação da taxa de inflação, que somente sofreu reversão em fevereiro de 2016.

Desde 2014 houve redução de lançamentos de novos empreendimentos e o mercado conta com elevada oferta de imóveis residenciais.

O mercado apresentou pequena recuperação de vendas a partir do segundo semestre de 2017, ano que apresentou leve crescimento possibilitado pela queda da taxa de juros no seu decorrer. No entanto, o mercado de maneira geral ainda conta grande oferta de imóveis e baixa a média procura, pressionando os preços para redução ou estabilidade.

No início de 2019 foi reportado grande estoque de imóveis retomados pelos bancos, resultado da elevada inadimplência de mutuários e baixa absorção de imóveis em leilões.

Assim, para casas residenciais, essa situação de baixa atividade do mercado resulta em um fator de comercialização ou de ajuste ao mercado igual ou menor que um, significando que o mercado não está remunerando a vantagem da coisa feita. Isso equivale a poder haver desconto sobre os valores individuais de terreno e benfeitoria para o imóvel usado ou construído.

2.I.13- Análise estatística dos dados

Os elementos da pesquisa de mercado foram homogeneizados pela aplicação de fatores, analisados e saneados por processo estatístico conforme anexo.

O saneamento da amostra foi realizado com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando os descartes pelo maior valor em módulo.

2.I.14- Grau de precisão da avaliação

Apresentado na planilha Análise Estatística anexa.

2.I.15- Grau de fundamentação da avaliação

Apresentado na planilha Grau de Fundamentação anexa.

3- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com as condições do presente trabalho e os cálculos apresentados, o valor de mercado avaliado para o imóvel segue abaixo.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Casas 1, 2 e 3 – m.157.109 2o RI Jundiaí
Jd. Santa Gertrudes - Jundiaí, SP

Valor do terreno

Área do terreno (m2)	403,55
Valor unitário (m2) homogeneizado	R\$ 631,22
Valor total do terreno	R\$ 254.730,19

Valor das benfeitorias

Casa 1	R\$ 209.999,64
Casa 2	R\$ 97.463,32
Casa 3	R\$ 102.624,66
Valor total das benfeitorias	R\$ 410.087,62

Valor total do imóvel R\$ 664.817,81

(seiscentos e sessenta e quatro mil, oitocentos e dezessete reais e oitenta centavos)

(abr/2019)

4- ENCERRAMENTO

Anexos:

- I. Documentos obtidos do imóvel
- II. Relatório Fotográfico de Vistoria
- III. Pesquisa de Mercado
- IV. Cálculos de Análise Estatística e Avaliação

Este é o Laudo Pericial que apresento à apreciação do MM. Juízo, constituído de 14 laudas e mais anexos relacionados acima, tudo impresso em um único lado, a última datada e assinada.

S.J.Campos, 16 de abril de 2019

José Luis da Matta Rivitti
Engenheiro Civil - CREA 0601952091

LAUDO PERICIAL
ANEXO I



Certidão de Contribuinte Imobiliário

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiaí atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Unidade de Gestão de Governo e Finanças **CERTIFICA** que, consta cadastrado sob nº de contribuinte **69.001.0053** tendo para o exercício de **2019** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel: R. VAGNER DE SOUZA, 572 JD. SANTA GERTRUDES LT. 53 QD. 25
 CEP: 13205-450
 Área do Terreno: 403,00 m²
 Padrão de Construção: RESIDENCIAL HORIZONTAL BAIXO
 Fração Ideal: 1,00000
 Área Construída: 390,00 m²
 Ano da Construção: 1976
 Valor Venal Territorial: R\$ 6.114,44
 Valor Venal Predial: R\$ 33.499,75
 Zoneamento: - IMOVEL COM MAIS DE UMA ZONA
 Classificação Viária:

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet , no endereço www.jundiai.sp.gov.br

Certidão emitida com base no decreto 20.508 de 13/07/2006, Portaria nº 01 de 13/07/2006/SMF.

Emitida às **16:17:36** do dia **15/04/2019** (hora e data de Brasília).

Válida para o presente exercício.

Código de Controle da Certidão: **01FE.E00D.CA0F.1F3D**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários

Número do Contribuinte...: **69.001.0053**
Local do imóvel.: **R. VAGNER DE SOUZA, 572 JD. SANTA GERTRUDES QD. 25 LT. 53**

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiaí cobrar quaisquer dívidas do imóvel acima que vierem a ser apuradas, ou que se verifiquem a qualquer tempo é **CERTIFICADO** que não constam, até esta data, pendências relativas ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e Taxa de Coleta de Lixo.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço www.jundiai.sp.gov.br

Certidão emitida com base no decreto 20.508 de 13/07/2006, Portaria nº 01 de 13/07/2006/SMF.

Emitida às **16:19:58** do dia **15/04/2019** (hora e data de Brasília).

Válida até **12/10/2019**.

Código de Controle da Certidão: **FBDC.8EEE.B168.7201**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

LAUDO PERICIAL
ANEXO II

Relatório Fotográfico de Vistoria

Imóvel Residencial - Matr. 157.109 2o RI Jundiaí

Rua Vagner de Souza, 572, Jardim Santa Gertrudes, Jundiaí/SP

06/02/2019

Fotos 01 a 73

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI ENGENHEIRO CIVIL



01 - DSCN2210.JPG
Rua - Vista frontal do imóvel.



02 - DSCN2211.JPG
Rua - Vizinhança.



03 - DSCN2212.JPG
Rua - Vizinhança.



04 - DSCN2215.JPG
Casa 1 - Garagem.



05 - DSCN2214.JPG
Casa 1 - Garagem.



06 - DSCN2291.JPG
Casa 1 - Acesso à sala e varanda frontal.



07 - DSCN2290.JPG
Casa 1 - Varanda.



08 - DSCN2289.JPG
Casa 1 - Varanda.



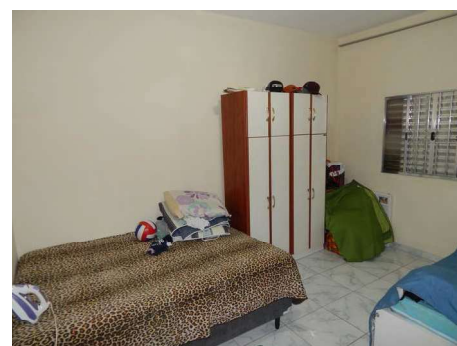
09 - DSCN2288.JPG
Casa 1 - Sala.



10 - DSCN2287.JPG
Casa 1 - Sala.



11 - DSCN2282.JPG
Casa 1 - Dormitório.



12 - DSCN2283.JPG
Casa 1 - Dormitório.

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI ENGENHEIRO CIVIL



13 - DSCN2284.JPG
Casa 1 - Dormitório.



14 - DSCN2280.JPG
Casa 1 - Banheiro.



15 - DSCN2281.JPG
Casa 1 - Banheiro.



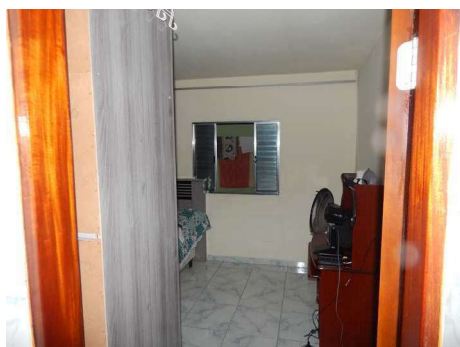
16 - DSCN2279.JPG
Casa 1 - Cozinha.



17 - DSCN2272.JPG
Casa 1 - Cozinha.



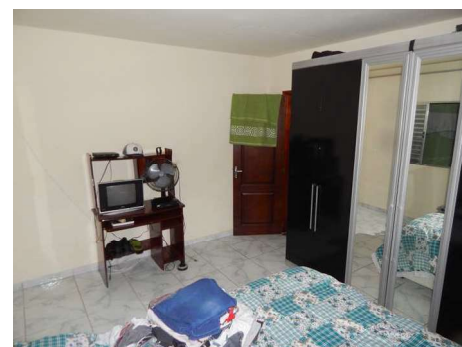
18 - DSCN2273.JPG
Casa 1 - Cozinha.



19 - DSCN2274.JPG
Casa 1 - Dormitório suíte.



20 - DSCN2275.JPG
Casa 1 - Dormitório suíte.



21 - DSCN2276.JPG
Casa 1 - Dormitório suíte.



22 - DSCN2277.JPG
Casa 1 - Banheiro da suíte.



23 - DSCN2278.JPG
Casa 1 - Banheiro da suíte.



24 - DSCN2271.JPG
Casa 1 - Acesso externo da cozinha.

**JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL**



25 - DSCN2270.JPG
Casa 1 - Corredor lateral.



26 - DSCN2269.JPG
Casa 1 - Corredor de fundos.



27 - DSCN2266.JPG
Casa 1 - Lavanderia.



28 - DSCN2267.JPG
Casa 1 - Lavanderia.



29 - DSCN2268.JPG
Casa 1 - Lavanderia.



30 - DSCN2216.JPG
Acesso casas 2 e 3 - Portão na garagem.



31 - DSCN2217.JPG
Acesso casas 2 e 3 - Escada lateral.



32 - DSCN2218.JPG
Acesso casas 2 e 3 - Escada lateral.



33 - DSCN2219.JPG
Acesso casas 2 e 3 - Escada lateral.



34 - DSCN2220.JPG
Acesso casas 2 e 3 - Região entre as casas 2 e 3.



35 - DSCN2221.JPG
Acesso casas 2 e 3 - Região entre as casas 2 e 3.



36 - DSCN2263.JPG
Casa 2 - Escada de acesso.

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI ENGENHEIRO CIVIL



37 - DSCN2264.JPG
Casa 2 - Lavanderia.



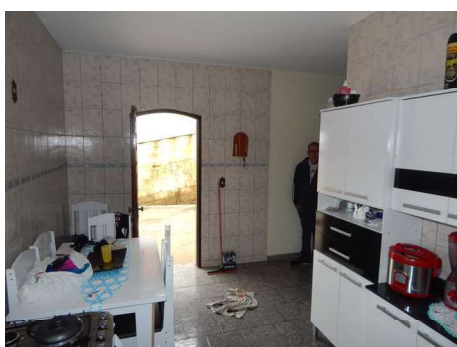
38 - DSCN2249.JPG
Casa 2 - Fachada.



39 - DSCN2250.JPG
Casa 2 - Entrada da cozinha.



40 - DSCN2251.JPG
Casa 2 - Cozinha.



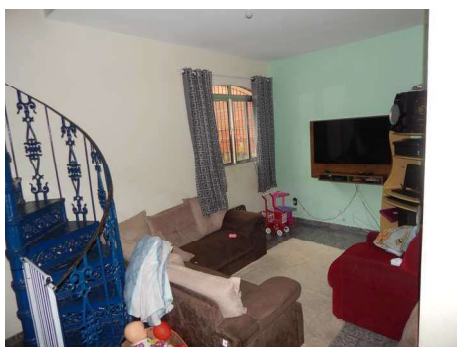
41 - DSCN2253.JPG
Casa 2 - Cozinha.



42 - DSCN2254.JPG
Casa 2 - Hall.



43 - DSCN2255.JPG
Casa 2 - Banheiro.



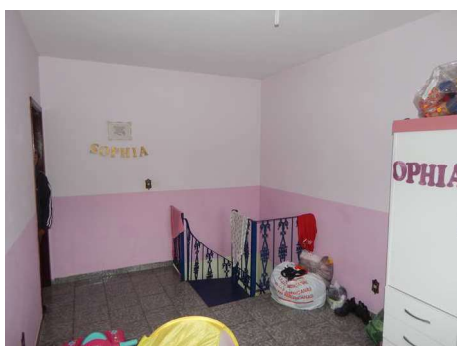
44 - DSCN2256.JPG
Casa 2 - Sala.



45 - DSCN2257.JPG
Casa 2 - Sala.



46 - DSCN2258.JPG
Casa 2 - Saleta superior.

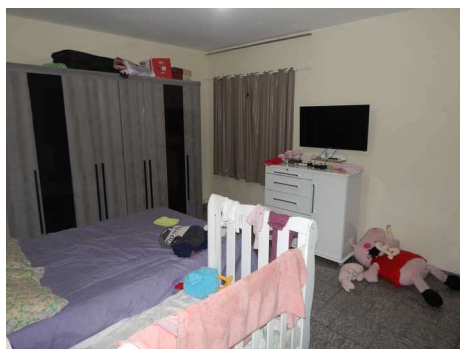


47 - DSCN2259.JPG
Casa 2 - Saleta superior.



48 - DSCN2260.JPG
Casa 2 - Entrada do dormitório.

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI ENGENHEIRO CIVIL



49 - DSCN2261.JPG
Casa 2 - Dormitório.



50 - DSCN2262.JPG
Casa 2 - Dormitório.



51 - DSCN2222.JPG
Casa 3 - Fachada.



52 - DSCN2223.JPG
Casa 3 - Lavanderia.



53 - DSCN2224.JPG
Casa 3 - Lavanderia.



54 - DSCN2226.JPG
Casa 3 - Fachada.



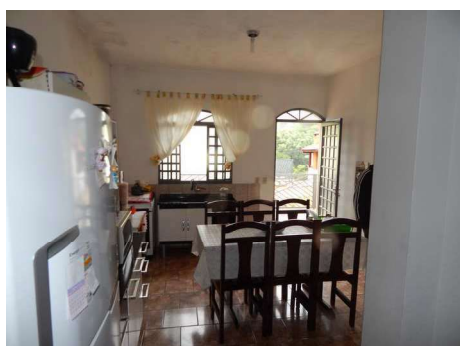
55 - DSCN2227.JPG
Casa 3 - Fachada.



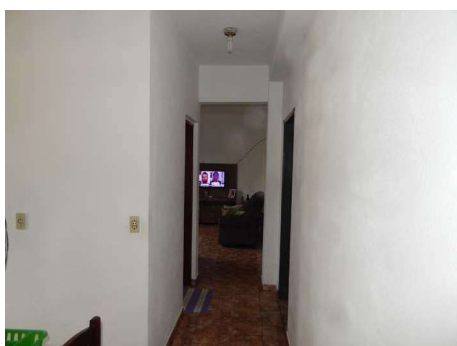
56 - DSCN2230.JPG
Casa 3 - Cozinha.



57 - DSCN2231.JPG
Casa 3 - Cozinha.



58 - DSCN2232.JPG
Casa 3 - Cozinha.



59 - DSCN2233.JPG
Casa 3 - Hall.



60 - DSCN2239.JPG
Casa 3 - Banheiro.

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI ENGENHEIRO CIVIL



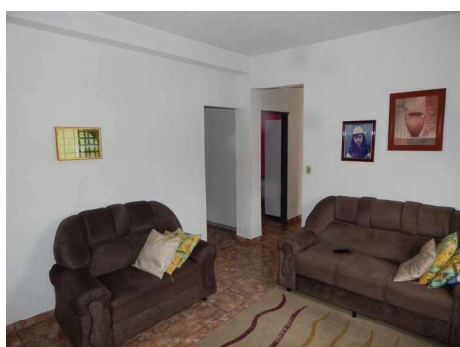
61 - DSCN2240.JPG
Casa 3 - Banheiro.



62 - DSCN2241.JPG
Casa 3 - Banheiro.



63 - DSCN2242.JPG
Casa 3 - Sala.



64 - DSCN2243.JPG
Casa 3 - Sala.



65 - DSCN2244.JPG
Casa 3 - Hall dos dormitórios.



66 - DSCN2245.JPG
Casa 3 - Dormitório 1.



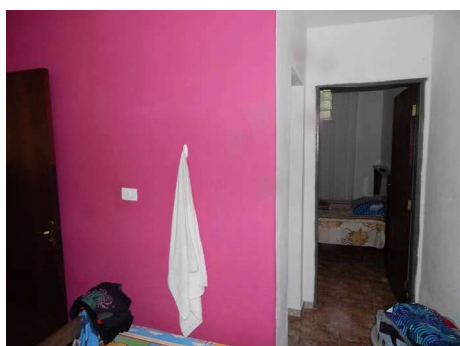
67 - DSCN2246.JPG
Casa 3 - Dormitório 1.



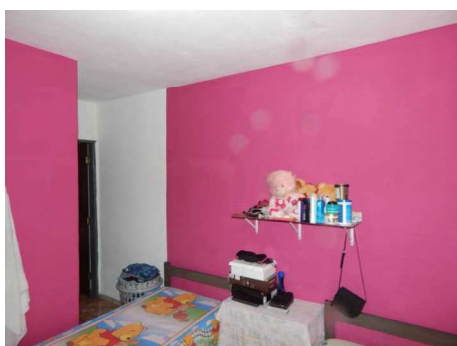
68 - DSCN2247.JPG
Casa 3 - Dormitório 1.



69 - DSCN2248.JPG
Casa 3 - Hall dos dormitórios.



70 - DSCN2238.JPG
Casa 3 - Dormitório 2.

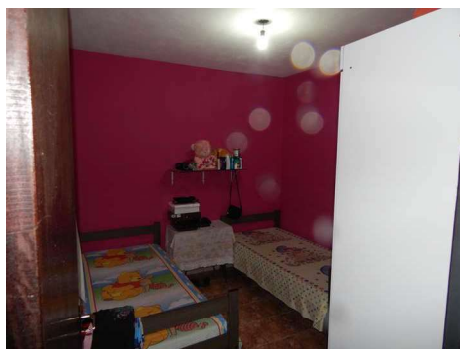


71 - DSCN2237.JPG
Casa 3 - Dormitório 2.



72 - DSCN2236.JPG
Casa 3 - Dormitório 2.

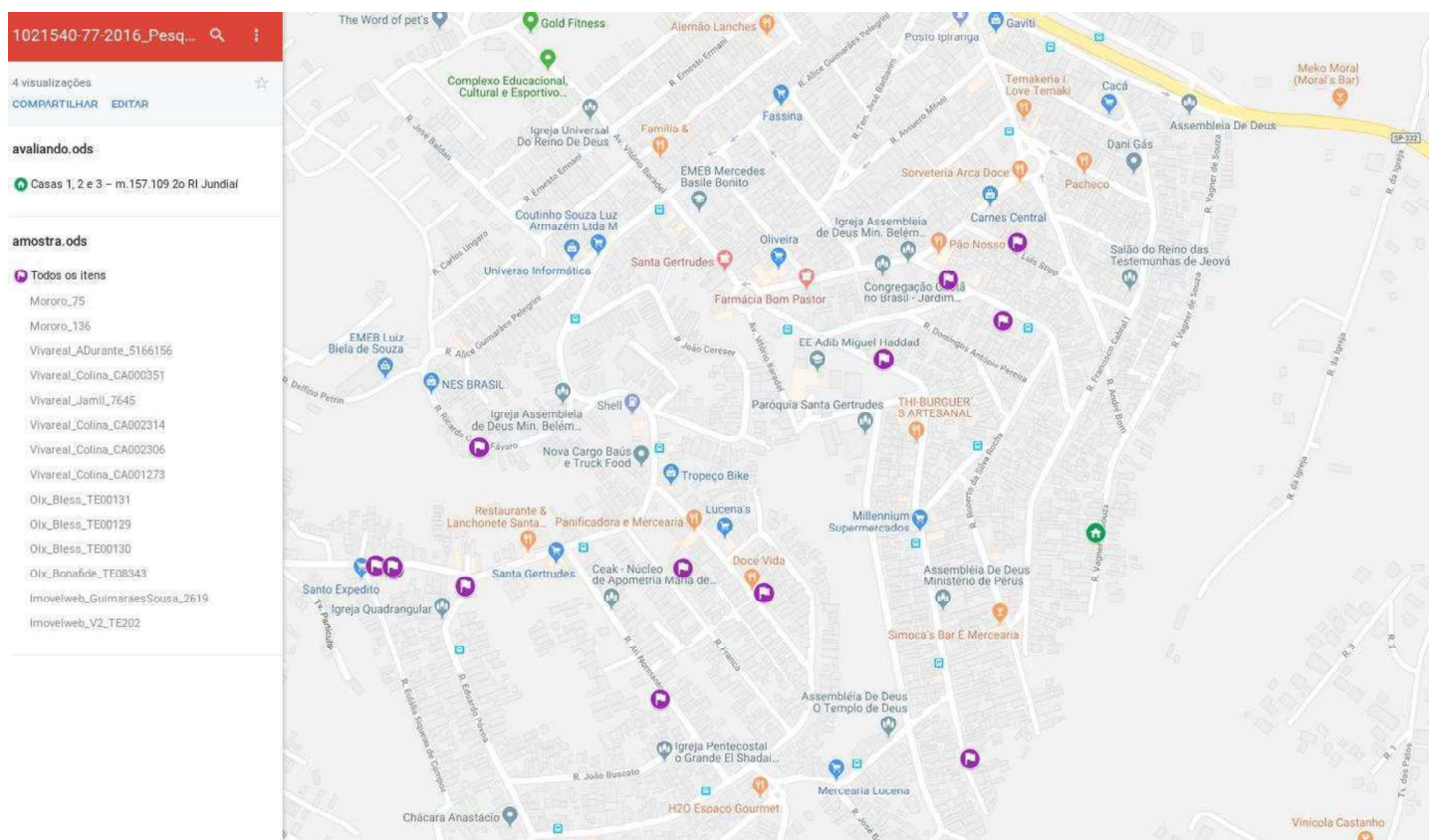
JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL



73 - DSCN2235.JPG
Casa 3 - Dormitório 2.

LAUDO PERICIAL
ANEXO III

Mapa dos Elementos da Pesquisa de Mercado



Pesquisa de Mercado

Detalhes do Imóvel

Casa para Venda, Jundiaí / SP, bairro Santa Gertrudes, 2 dormitórios, 1 suite, 1 banheiro, 4 garagens

Totál: 300,00 | 2 Dormitórios | 1 Banheiro

1 Suite | 4 Vagas | Valor: **R\$ 399.000,00**

Código: 75 | Endereço: Rua Pedro Augusto de Oliveira, 160 | Bairro: Santa Gertrudes | Área Total: 300,00 m²

Nome: _____ E-mail: _____ Telefone: _____ 9/988 repita: _____

Olá! Achei esse imóvel através do site www.imobmororo.com. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

CASA COM 2 DORMITÓRIOS, UMA SUÍTE, SALA, COZINHA, WC SOCIAL, GARAGEM PARA 04 AUTOMÓVEIS. A CASA CONTEM UMA EDICULA NOS FUNDOS COM 02 CÔMODOS.

PONTOS FORTES

CASA TODA REFORMADA, BEM CONSERVADA.

01_Mororo_75.jpg

Detalhes do Imóvel

Casa para Venda, Jundiaí / SP, bairro JARDIM SANTA GERTRUDES, 1 dormitório, 1 banheiro

Terreno: 507,50 | Total: 507,50 | 1 Dormitório | 1 Banheiro

Valor: **R\$ 450.000,00**

Código: 136 | Endereço: Rua Pedro Augusto de Oliveira | Bairro: JARDIM SANTA GERTRUDES | Ponto de Referência: Banca do Povo | Área Total: 507,50 m² | Área Terreno: 507,50 m²

Nome: _____ E-mail: _____ Telefone: _____ 4439 repita: _____

Olá! Achei esse imóvel através do site www.imobmororo.com. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Excelente imóvel constituído de um TERRENO com 507,50m2, mais uma edícula com 02 cômodos e wc.

PONTOS FORTES

Excelente localização.

02_Mororo_136.jpg

VivaReal

Casa com 3 Quartos à Venda, 90 m² por R\$ 320.000 COD. 5166156

90m² | 3 quartos | 2 banheiros | 1 suite | 2 vagas

CONDOMÍNIO: Não informado | IPTU: Não informado

COMPRAR **R\$ 320.000**

SOLICITAR VALORES

03_Vivareal_ADurante_5166156.jpg

VivaReal

Casa com 3 Quartos à Venda, 230 m² por R\$ 680.000

COD. CA000351 | Rua Ary Normanton, 250 - Jardim Santa Gertrudes, Jundiaí - SP

230m² | 3 quartos | 3 banheiros | 1 suite | 6 vagas

CONDOMÍNIO: Não informado | IPTU: Não informado

COMPRAR **R\$ 680.000**

SOLICITAR VALORES

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

casa - Jardim Santa Gertrudes - Jundiaí (1.1380 m² de terreno, 230 m² de construção, ao lado das rodovias Anhanguera, Banderantes e estrada Velha de São Paulo, sendo 3 dormitórios(suíte), sala de estar, cozinha tipo americana, área com churrasqueira, piscina, portão automatizado; estuda permuta por casas de menor valor em Jundiaí. Corretor José Maria, Creci 83.208 Telefones /

04_Vivareal_Colina_CA000351.jpg

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 16/04/2019 às 18:40. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021540-77.2016.8.26.0309 e código 474FFE3.

Pesquisa de Mercado

Casa com 2 Quartos à Venda, 166 m² por R\$ 410.000 COD: 7645

Rua Padre Norberto Mojola, 163 - Jardim Santa Gertrudes, Jundiaí - SP

COMPRA **R\$ 410.000**

Condomínio **SOLICITAR**
IPTU R\$ 1.250

166m² 2 quartos
2 banheiros 3 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (18)

CASA A VENDA EM JUNDIAÍ - JARDIM SANTA GERTRUDES - SOBRADO - AT:166,00M2 e AC218,00M2
CASA A VENDA EM JUNDIAÍ - JARDIM SANTA GERTRUDES - SOBRADO - AT:166,00M2 e AC218,00M2 - P.T: sala 2 arcos em piso cerâmico, lavabo, cozinha c/ armários planejados, P.S: 2 dorms sendo 1 c/ closet e varanda em piso cerâmico e o 2º. dorm s/ AE c/ varanda em piso cerâmico. P.J.: Quarto de despejo, espaço gourmet c/ churrasqueira, WC social tudo em piso cerâmico, garagem p/ 3 carros. Excelente Localização em bairro tradicional com todas as comodidades de comércio e serviços, transporte urbano, escolas, banco, etc. Estudado-se permuta com apartamento no Espaço e Vida.

05_Vivareal_JamI_7645.jpg

Sobrado com 2 Quartos à Venda, 123 m² por R\$ 400.000

COMPRA **R\$ 400.000**

Condomínio **Não informado**
IPTU **Não informado**

SOLICITAR VALORES

123m² 2 quartos
4 banheiros 1 vaga

VER NO MAPA

casa - Jardim Santa Gertrudes - Jundiaí
(JA/T 316,00m2 A/C 123,00m², residência para 4 renda ou família, sobrado, 2 res. com 2 dormitórios, e 2 com 1 dormitório, vaga para 1 carro, terreno leve declive, precisa de reforma. Obs: aceita permuta por imóveis de menor valor casa ou apto.

Corretor Prado

06_Vivareal_Colina_CA002314.jpg

Casa com 2 Quartos à Venda, 135 m² por R\$ 450.000

COMPRA **R\$ 450.000**

Condomínio **SOLICITAR**
IPTU R\$ 460

135m² 2 quartos
1 banheiro 4 vagas

VER NO MAPA

casa - Jardim Santa Gertrudes - Jundiaí
()Ótima localização do bairro. Fácil acesso para as rodovias, próximo a padaria, mercado, farmácia, escola, área do terreno 300 m², topografia em declive, área construída 135 m², 2 dormitórios, sala, cozinha, WC social, lavanderia, 4 vagas de garagem, 2 cobertas, amplo quintal, ERNESTO -- WhatsApp - CRECI 83941.

07_Vivareal_Colina_CA002306.jpg

Casa com 4 Quartos à Venda, 213 m² por R\$ 450.000

COMPRA **R\$ 450.000**

Condomínio **Não informado**
IPTU **Não informado**

SOLICITAR VALORES

213m² 4 quartos
2 banheiros 2 vagas

VER NO MAPA

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

casa - Jardim Santa Gertrudes - Jundiaí
()Casa para venda e aceitamos permuta por chácara em Jundiaí. Terreno, 250 m², construção, 213 m², sendo sala, cozinha, banheiro, copa, 4 quartos, cozinha, garagem para 2 carros, quintal nos fundos. Corretor José Maria, Creci 83.208, fone /


08_Vivareal_Colina_CA001273.jpg

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 16/04/2019 às 18:40. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021540-77.2016.8.26.0309 e código 474FFE3.

Pesquisa de Mercado

Terreno para venda. jardim santa gertrudes, jundiaí
429,17 total. terreno para venda próxi

R\$ 364.000



Preço: R\$ 364.000

Código do anúncio: TE00131
TERRENO para Venda. JARDIM SANTA GERTRUDES, JUNDIAÍ 429,17 total. Terreno para venda próximo a Rodovia Anhanguera, fácil localização, e acesso ao comércio local, padaria, farmácia, posto de combustível, mercado, escolas, posto de saúde, ponto de ônibus, pode ser construção comercial ou residencial.


Detalhes do imóvel

Tipo: Terrenos
Tamanho: 42917 m²

09_0lx_Bless_TE00131.jpg

Terreno para venda. jardim santa gertrudes, jundiaí.
414,00 total terreno para venda próxi

R\$ 351.000



Preço: R\$ 351.000

Código do anúncio: TE00129
TERRENO para Venda. JARDIM SANTA GERTRUDES, JUNDIAÍ. 414,00 total Terreno para venda próximo a Rodovia Anhanguera, fácil localização, e acesso ao comércio local, padaria, farmácia, posto de combustível, mercado, escolas, posto de saúde, ponto de ônibus, pode ser construção comercial ou residencial.


Detalhes do imóvel

Tipo: Terrenos
Tamanho: 414 m²

10_0lx_Bless_TE00129.jpg

Terreno para venda jardim santa gertrudes, jundiaí.
290,00 total. terreno para venda próxi

R\$ 246.000



Preço: R\$ 246.000

Código do anúncio: TE00130
TERRENO para Venda JARDIM SANTA GERTRUDES, JUNDIAÍ. 290,00 total. Terreno para venda próximo a Rodovia Anhanguera, fácil localização, e acesso ao comércio local, padaria, farmácia, posto de combustível, mercado, escolas, posto de saúde, ponto de ônibus, pode ser construção comercial ou residencial.


Detalhes do imóvel

Tipo: Terrenos
Tamanho: 290 m²

11_0lx_Bless_TE00130.jpg

Terreno à venda, de esquina, bairro santa gertrudes, cidade de jundiaí

R\$ 495.000



Preço: R\$ 495.000

Código do anúncio: TE08343
TERRENO À VENDA, DE ESQUINA NO BAIRRO SANTA GERTRUDES NA CIDADE DE JUNDIAÍ.

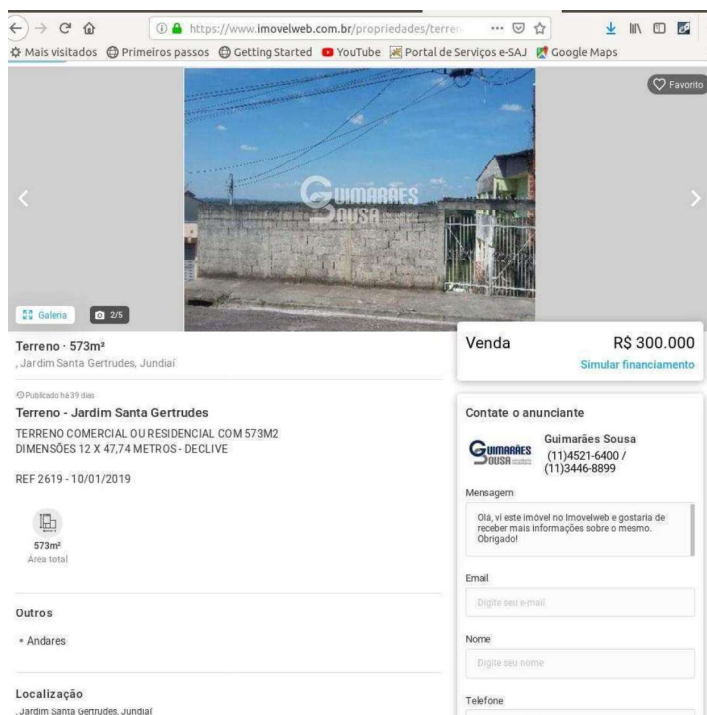
Detalhes do imóvel

Tipo: Terrenos
Tamanho: 452 m²

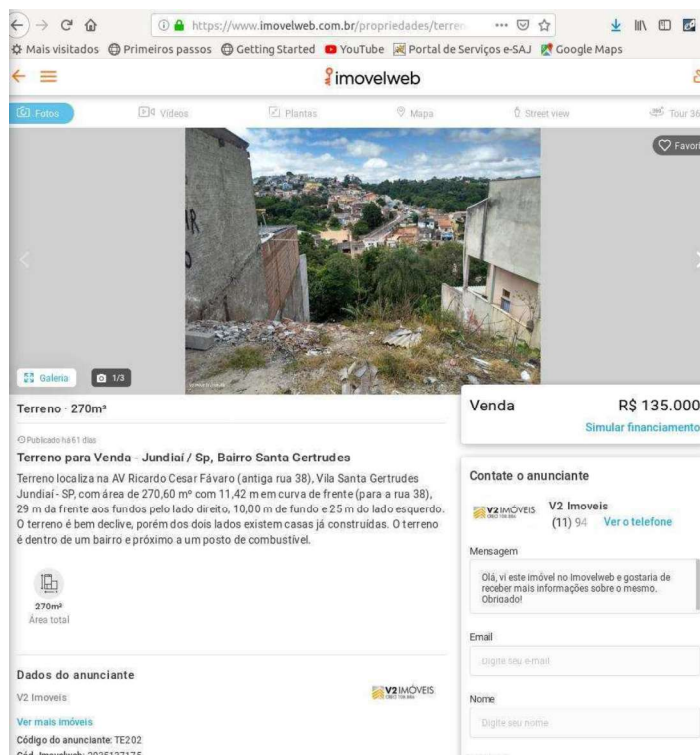
12_0lx_Bonafide_TE08343.jpg

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 16/04/2019 às 18:40. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021540-77.2016.8.26.0309 e código 474FFE3.

Pesquisa de Mercado

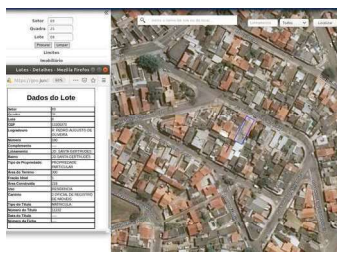


13_Imovelweb_GuimaraesSousa_2619.jpg



14_Imovelweb_V2_TE202.jpg

Pesquisa de Mercado - Informações Complementares



01_Mororo_75_1.jpg



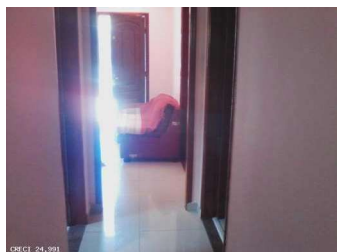
01_Mororo_75_2.jpg



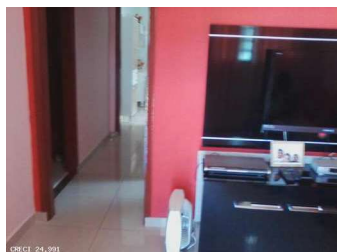
01_Mororo_75_3.jpg



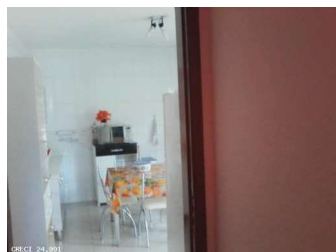
01_Mororo_75_4.jpg



01_Mororo_75_5.jpg



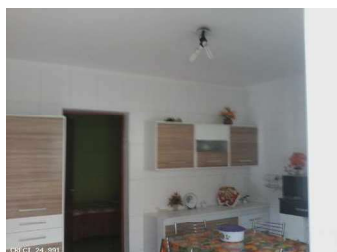
01_Mororo_75_6.jpg



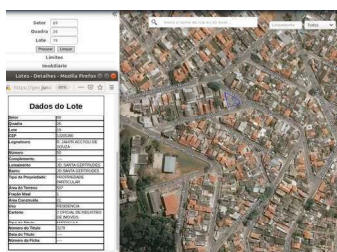
01_Mororo_75_7.jpg



01_Mororo_75_8.jpg



01_Mororo_75_9.jpg



02_Mororo_136_1.jpg



02_Mororo_136_2.jpg



02_Mororo_136_3.jpg



02_Mororo_136_4.jpg



02_Mororo_136_5.jpg



03_Vivareal_ADurante_516615_6_1.jpg



03_Vivareal_ADurante_516615_6_2.jpg

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 16/04/2019 às 18:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021540-77.2016.8.26.0309 e código 474FFE3.

Pesquisa de Mercado - Informações Complementares



03_Vivareal_ADurante_516615_6_3.jpg



03_Vivareal_ADurante_516615_6_4.jpg



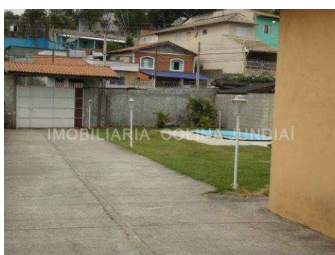
03_Vivareal_ADurante_516615_6_5.jpg



03_Vivareal_ADurante_516615_6_6.jpg



04_Vivareal_Colina_CA000351_1.jpg



04_Vivareal_Colina_CA000351_2.jpg



04_Vivareal_Colina_CA000351_3.jpg



04_Vivareal_Colina_CA000351_4.jpg



04_Vivareal_Colina_CA000351_5.jpg



04_Vivareal_Colina_CA000351_6.jpg



04_Vivareal_Colina_CA000351_7.jpg



04_Vivareal_Colina_CA000351_8.jpg



04_Vivareal_Colina_CA000351_9.jpg



04_Vivareal_Colina_CA000351_10.jpg



04_Vivareal_Colina_CA000351_11.jpg



04_Vivareal_Colina_CA000351_12.jpg

Pesquisa de Mercado - Informações Complementares



04_Vivareal_Colina_CA000351_13.jpg



04_Vivareal_Colina_CA000351_14.jpg



05_Vivareal_Jamil_7645_1.jpg



05_Vivareal_Jamil_7645_2.jpg



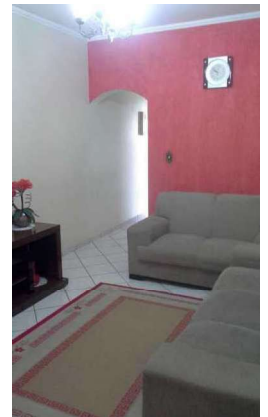
05_Vivareal_Jamil_7645_3.jpg



05_Vivareal_Jamil_7645_4.jpg



05_Vivareal_Jamil_7645_5.jpg



05_Vivareal_Jamil_7645_6.jpg



05_Vivareal_Jamil_7645_7.jpg



05_Vivareal_Jamil_7645_8.jpg



05_Vivareal_Jamil_7645_9.jpg



05_Vivareal_Jamil_7645_10.jpg



05_Vivareal_Jamil_7645_12.jpg



05_Vivareal_Jamil_7645_13.jpg



05_Vivareal_Jamil_7645_14.jpg



05_Vivareal_Jamil_7645_15.jpg

Pesquisa de Mercado - Informações Complementares



05_Vivareal_Jamil_7645_16.j pg



05_Vivareal_Jamil_7645_17.j pg



06_Vivareal_Colina_CA002314_1.jpg



06_Vivareal_Colina_CA002314_2.jpg



06_Vivareal_Colina_CA002314_3.jpg



06_Vivareal_Colina_CA002314_4.jpg



06_Vivareal_Colina_CA002314_5.jpg



07_Vivareal_Colina_CA002306_1.jpg



07_Vivareal_Colina_CA002306_2.jpg



07_Vivareal_Colina_CA002306_3.jpg



07_Vivareal_Colina_CA002306_4.jpg



07_Vivareal_Colina_CA002306_5.jpg



07_Vivareal_Colina_CA002306_6.jpg



07_Vivareal_Colina_CA002306_7.jpg



07_Vivareal_Colina_CA002306_8.jpg



07_Vivareal_Colina_CA002306_9.jpg

Pesquisa de Mercado - Informações Complementares



07_Vivareal_Colina_CA002306_10.jpg



08_Vivareal_Colina_CA001273_1.jpg



08_Vivareal_Colina_CA001273_2.jpg



08_Vivareal_Colina_CA001273_3.jpg



08_Vivareal_Colina_CA001273_4.jpg



08_Vivareal_Colina_CA001273_5.jpg



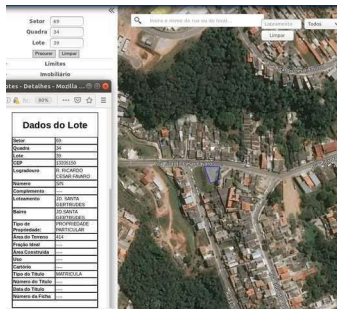
09_Olx_Bless_TE00131_1.jpg



09_Olx_Bless_TE00131_2.jpg



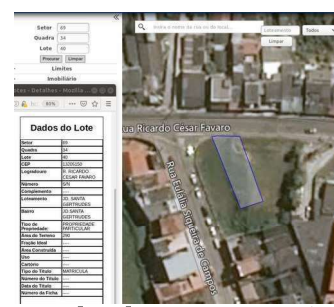
09_Olx_Bless_TE00131_3.jpg



10_Olx_Bless_TE00129_1.jpg



10_Olx_Bless_TE00129_2.jpg



11_Olx_Bless_TE00130_1.jpg



11_Olx_Bless_TE00130_2.jpg



12_Olx_Bonafide_TE08343_1.jpg



12_Olx_Bonafide_TE08343_2.jpg



13_InoveLweb_GuimaraesSousa_2619_1.jpg

Pesquisa de Mercado - Informações Complementares



13_Imovelweb_GuimaraesSousa_2619_2.jpg



13_Imovelweb_GuimaraesSousa_2619_3.jpg



13_Imovelweb_GuimaraesSousa_2619_4.jpg



13_Imovelweb_GuimaraesSousa_2619_5.jpg



14_Imovelweb_V2_TE202_1.jpg



14_Imovelweb_V2_TE202_2.jpg



14_Imovelweb_V2_TE202_3.jpg



14_Imovelweb_V2_TE202_4.jpg

ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	Identificação	Endereço	Coord	Bairro	Cidade	Uso Solo	Zona	Setor / Quadra	VuT	Índice Fiscal	Área Terreno At (m2)	Fração Ideal	Área Construída Ac (m2)	Frente Fp (m)	Prof. Equiv. Pe (m)	Frente Unica/		Topografia
																Unica/	Múltipla	
Avaliando	Casas 1, 2 e 3 - m.157.109 20 R1 Jundiáí	Rua Wagner de Souza, 572	-23,250308 - 46,850630	Jd. Santa Gertrudes	Jundiáí, SP	ZDP2	2a Zona Residencial Padrão Médio	69.001.0053	5	17,19	403,55	1,0000	390,00	10,00	40,36	Unica	Unica	Active 20%
1	Mororo_75	Rua Pedro Augusto de Oliveira, 160	-23,247771 - 46,851836	Jd. Santa Gertrudes	Jundiáí, SP	ZDP2	2a Zona Residencial Padrão Médio	69.025.0008	5	17,19	300,00	1,0000	218,00	10,00	30,00	Unica	Unica	Active 20%
2	Mororo_136	Rua Pedro Augusto de Oliveira, 160	-23,247284 - 46,852549	Jd. Santa Gertrudes	Jundiáí, SP	ZDP2	2a Zona Residencial Padrão Médio	69.026.0019	5	17,19	507,00	1,0000	61,00	20,00	25,35	Múltipla	Múltipla	Active 10%
3	Vivareal_ADurante_5166156	Rua Felice Paulo dos Santos, 167	-23,243717 - 46,851273	Jd. Santa Gertrudes	Jundiáí, SP	ZDP2	2a Zona Residencial Padrão Médio	69.004.0036	5	17,19	130,00	1,0000	60,00	5,00	26,00	Unica	Unica	Plano
4	Vivareal_Colina_CA000351	Rua Ary Normanton, 250	-23,252303 - 46,856290	Jd. Santa Gertrudes	Jundiáí, SP	ZDP2	2a Zona Residencial Padrão Médio	69.035.0083	5	17,19	1.380,00	1,0000	212,00	12,00	115,00	Unica	Unica	Plano
5	Vivareal_Jamil_7645	Rua Padre Norberto Mojola, 163	-23,248233 - 46,853384	Jd. Santa Gertrudes	Jundiáí, SP	ZDP2	2a Zona Residencial Padrão Médio	69.023.0057	5	17,19	166,00	1,0000	218,00	5,00	33,20	Unica	Unica	Declive 20%
6	Vivareal_Colina_CA002314	Rua Franca, 121	-23,250733 - 46,855996	Jd. Santa Gertrudes	Jundiáí, SP	ZDP2	2a Zona Residencial Padrão Médio	69.037.0025	5	17,19	316,00	1,0000	123,00	10,00	31,60	Unica	Unica	Declive 20%
7	Vivareal_Colina_CA002306	Rua Luiz Stipp, 71	-23,246836 - 46,851643	Jd. Santa Gertrudes	Jundiáí, SP	ZDP2	2a Zona Residencial Padrão Médio	69.020.0071	5	17,19	300,00	1,0000	135,00	10,00	30,00	Unica	Unica	Declive 20%
8	Vivareal_Colina_CA001273	Rua Sebastião de Souza, 211	-23,251031 - 46,854946	Jd. Santa Gertrudes	Jundiáí, SP	ZDP2	2a Zona Residencial Padrão Médio	69.038.0008	5	17,19	250,00	1,0000	194,00	10,00	25,00	Unica	Unica	Plano
9	Olx_Bless_TE00131	Rua Ricardo Cesar Favaro esp. R. Eulália S. Campos	-23,250701 - 46,859982	Jd. Santa Gertrudes	Jundiáí, SP	ZDP2	2a Zona Residencial Padrão Médio	69.034.0041	5	17,19	429,00	1,0000	0,00	18,00	23,83	Múltipla	Múltipla	Declive 5%
10	Olx_Bless_TE00129	Rua Ricardo Cesar Favaro, s/n	-23,250740 - 46,859746	Jd. Santa Gertrudes	Jundiáí, SP	ZDP2	2a Zona Residencial Padrão Médio	69.034.0039	5	17,19	414,00	1,0000	0,00	24,00	17,25	Unica	Unica	Acima 2,00m
11	Olx_Bless_TE00130	Rua Ricardo Cesar Favaro, s/n	-23,250711 - 46,859764	Jd. Santa Gertrudes	Jundiáí, SP	ZDP2	2a Zona Residencial Padrão Médio	69.034.0040	5	17,19	290,00	1,0000	0,00	12,00	24,17	Unica	Unica	Acima 2,00m
12	Olx_Bonafide_TE08343	Rua Eduardo Povoa, 36	-23,250944 - 46,858828	Jd. Santa Gertrudes	Jundiáí, SP	ZDP2	2a Zona Residencial Padrão Médio	69.034.0032	5	17,19	452,00	1,0000	25,00	25,00	18,08	Unica	Unica	Active 10%
13	Imovelweb_GuimaraesSouza_2619	Rua Padre Norberto Mojola, s/n	-23,253006 - 46,852267	Jd. Santa Gertrudes	Jundiáí, SP	ZDP2	2a Zona Residencial Padrão Médio	69.022.0003	5	17,19	573,00	1,0000	12,00	12,00	47,75	Unica	Unica	Declive 20%
14	Imovelweb_V2_TE202	Rua Ricardo Cesar Favaro, s/n	-23,249289 - 46,856639	Jd. Santa Gertrudes	Jundiáí, SP	ZDP2	2a Zona Residencial Padrão Médio	69.033.0045	5	17,19	271,00	1,0000	6,00	6,00	45,17	Unica	Unica	Declive +20%

ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	Identificação	Endereço	Consistência Terreno	Cobertura Vegetal	Pesquisa Data	Valor Data	Fator Oferta	Valor	Padrão	Intervalo	Estado	Idade	Anúncio
							Fo	Com Fo				le	
Avaliando	Casas 1, 2 e 3 - m.157.109 2o RI, Jundiáí	Rua Wagner de Souza, 572	Seco	Sem Influência								36	
1	Mororo_75	Rua Pedro Augusto de Oliveira, 160	Seco	Sem Influência		R\$ 399.000	0,9	R\$ 359.100	1.2.4- Padrão Simples	Médio	e- Necessitando de reparos simples	35	http://www.imobimororo.com/immobile/175360/casa-venda-jundiáí-sp-santa-gertrudes
2	Mororo_136	Rua Pedro Augusto de Oliveira, 160	Seco	Sem Influência		R\$ 450.000	0,9	R\$ 405.000	1.2.4- Padrão Simples	Mínimo	e- Necessitando de reparos simples	35	http://www.imobimororo.com/immobile/961015/casa-venda-jundiáí-sp-jardim-santa-gertrudes
3	Vivareal_ADurante_5166156	Rua Felice Paulo dos Santos, 167	Seco	Sem Influência		R\$ 320.000	0,9	R\$ 288.000	1.2.4- Padrão Simples	Médio-abaxo	e- Necessitando de reparos simples	20	https://www.vivareal.com.br/immobile/casa-3-quartos-jardim-santa-gertrudes-bairros-jundiáí-com-garagem-90m2-venda-RS320000-ld-21082956017__vf=ranking.sem
4	Vivareal_Colina_CA000351	Rua Ary Normanton, 250	Seco	Sem Influência		R\$ 680.000	0,9	R\$ 612.000	1.2.4- Padrão Simples	Médio	d- Entre regular e necessitando reparos simples	9	https://www.vivareal.com.br/immobile/casa-3-quartos-jardim-santa-gertrudes-bairros-jundiáí-com-garagem-230m2-venda-RS680000-ld-10406413397__vf=ranking.sem
5	Vivareal_Jamil_7645	Rua Padre Norberto Mojola, 163	Seco	Sem Influência		R\$ 410.000	0,9	R\$ 369.000	1.2.4- Padrão Simples	Médio	e- Necessitando de reparos simples	30	https://www.vivareal.com.br/immobile/casa-2-quartos-jardim-santa-gertrudes-bairros-jundiáí-com-garagem-166m2-venda-RS410000-ld-727537167__vf=ranking.sem
6	Vivareal_Colina_CA002314	Rua Franca, 121	Seco	Sem Influência		R\$ 400.000	0,9	R\$ 360.000	1.2.4- Padrão Simples	Mínimo	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	36	https://www.vivareal.com.br/immobile/sobrado-2-quartos-jardim-santa-gertrudes-bairros-jundiáí-com-garagem-123m2-venda-RS400000-ld-24329705697__vf=ranking.sem
7	Vivareal_Colina_CA002306	Rua Luiz Stipp, 71	Seco	Sem Influência		R\$ 450.000	0,9	R\$ 405.000	1.2.4- Padrão Simples	Médio	e- Necessitando de reparos simples	26	https://www.vivareal.com.br/immobile/casa-2-quartos-jardim-santa-gertrudes-bairros-jundiáí-com-garagem-135m2-venda-RS450000-ld-24325236157__vf=ranking.sem
8	Vivareal_Colina_CA001273	Rua Sebastião de Souza, 211	Seco	Sem Influência		R\$ 450.000	0,9	R\$ 405.000	1.2.4- Padrão Simples	Médio-abaxo	e- Necessitando de reparos simples	30	https://www.vivareal.com.br/immobile/casa-4-quartos-jardim-santa-gertrudes-bairros-jundiáí-com-garagem-213m2-venda-RS450000-ld-10406417527__vf=ranking.sem
9	Olx_Bless_TE00131	Rua Ricardo César Favaro, esp. R. Eulália S. Campos	Seco	Sem Influência		R\$ 364.000	0,9	R\$ 327.600					https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-para-venda-jardim-santa-gertrudes-jundiáí-429-17-total-terreno-para-venda-proxi-491530297?xtime=terreno-santa+gertrudes&xtmp=1&xtr=21
10	Olx_Bless_TE00129	Rua Ricardo César Favaro, s/n	Seco	Sem Influência		R\$ 351.000	0,9	R\$ 315.900					https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-para-venda-jardim-santa-gertrudes-jundiáí-414-00-total-terreno-para-venda-proxi-491530341?xtime=terreno-santa+gertrudes&xtmp=1&xtr=22
11	Olx_Bless_TE00130	Rua Ricardo César Favaro, s/n	Seco	Sem Influência		R\$ 246.000	0,9	R\$ 221.400					https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-para-venda-jardim-santa-gertrudes-jundiáí-290-00-total-terreno-para-venda-proxi-491530332?xtime=terreno-santa+gertrudes&xtmp=1&xtr=23
12	Olx_Bonafide_TE08343	Rua Eduardo Povoa, 36	Seco	Sem Influência		R\$ 495.000	0,9	R\$ 445.500					https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-de-esquina-bairro-santa-gertrudes-cidade-de-jundiáí-581986379?xtime=terreno-santa+gertrudes&xtmp=1&xtr=33
13	Imovelweb_GuimaraesSouza_2619	Rua Padre Norberto Mojola, s/n	Seco	Sem Influência		R\$ 300.000	0,9	R\$ 270.000					https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-santa-gertrudes-2941783064.html
14	Imovelweb_V2_TE202	Rua Ricardo César Favaro, s/n	Seco	Sem Influência		R\$ 135.000	0,9	R\$ 121.500					https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-jundiáí-sp-bairro-santa-2955137171.html

Uso do Solo – Plano Diretor

Macrozona	Zona	Coef. Aproveitamento		TO máx.	Taxa mín perm. solo	
		Mín	Máx			
Macrozona EQU	ZRC	0,1	1	0,7	20%	
	ZQB	0,1	1	0,6	20%	
	ZDP1	0,1	1	0,4	50%	
	ZDP2	0,1	1	0,6	30%	
	ZEEU	0,2	1	0,7	20%	
	ZDCU	0,2	1	0,65/0,60	20%	
	ZIDRU	0,2	1	0,6	20%	
	ZEIS1	0,3	1	1		
	ZEIS2	0,3	1	1,5	20%	
	ZERFIE1	0,1	1	0,6	20%	
	ZERFIE2	0,1	1	0,5	50%	
	ZERFIE3	0,1	0,5	0,4	50%	
	ZEPA	-	-	0,3	0,1	80%
	ZPSC	-	-	0,05	0,05	90%
Macrozona PSJSC	Território de Gestão da Serra do Japi					
	RBSJ	- Reserva Biológica da Serra do Japi				
	ZPRRA	- Zona de Preservação, Restauração e Recuperação Ambiental				
	ZCAE	- Zona de Conservação Ambiental da Ermida				
	ZCAM	- Zona de Conservação Ambiental da Malota				
	ZCATN	- Zona de Conservação Ambiental da Terra Nova				
Macrozona PAHDR	ZPRAB	-	-	0,3	0,1	80%
	ZPADTRC	-	-	0,3	0,1	80%

VALOR DA BENFEITORIA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elem.	Identificação	Valor Com Ff	Área Construída (m2)	Grupo	Padrão	Intervalo	Estado	Idade le	Valor R8N	Valor Unitário Construção Nova
1	Mororo_75	R\$ 359.100,00	218,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	e- Necessitando de reparos simples	35	1.497	R\$ 2.075,07
2	Mororo_136	R\$ 405.000,00	61,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Mínimo	e- Necessitando de reparos simples	35	1.251	R\$ 1.734,07
3	Vivareal_Adurante_5166156	R\$ 288.000,00	60,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio-abaxo	e- Necessitando de reparos simples	20	1.374	R\$ 1.904,57
4	Vivareal_Colina_CA000351	R\$ 612.000,00	212,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	d- Entre regular e necessitando reparos simples	9	1.497	R\$ 2.075,07
5	Vivareal_Jamil_7645	R\$ 369.000,00	218,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	e- Necessitando de reparos simples	30	1.497	R\$ 2.075,07
6	Vivareal_Colina_CA002314	R\$ 360.000,00	123,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Mínimo	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	36	1.251	R\$ 1.734,07
7	Vivareal_Colina_CA002306	R\$ 405.000,00	135,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	e- Necessitando de reparos simples	26	1.497	R\$ 2.075,07
8	Vivareal_Colina_CA001273	R\$ 405.000,00	194,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio-abaxo	e- Necessitando de reparos simples	30	1.374	R\$ 1.904,57
9	Olx_Bless_TE00131	R\$ 327.600,00	0,00						0,000	
10	Olx_Bless_TE00129	R\$ 315.900,00	0,00						0,000	
11	Olx_Bless_TE00130	R\$ 221.400,00	0,00						0,000	
12	Olx_Bonafide_TE08343	R\$ 445.500,00	0,00						0,000	
13	Imovelweb_GuimaraesSouza_2619	R\$ 270.000,00	0,00						0,000	
14	Imovelweb_V2_TE202	R\$ 121.500,00	0,00						0,000	

VALOR DA BENFEITORIA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elem.	Valor Benfeitoria Nova	Ir	R	Ie/Ir	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário aplicado FOC	Valor Benfeitoria aplicado FOC
1	R\$ 452.364,51	70	20%	50%	18,10%	0,625	0,512	0,60960	R\$ 1.264,96	R\$ 275.761,40
2	R\$ 105.778,49	70	20%	50%	18,10%	0,625	0,512	0,60960	R\$ 1.057,09	R\$ 64.482,57
3	R\$ 114.274,21	70	20%	30%	18,10%	0,605	0,659	0,72720	R\$ 1.385,00	R\$ 83.100,20
4	R\$ 439.914,11	70	20%	14%	8,09%	0,920	0,846	0,87680	R\$ 1.819,42	R\$ 385.716,69
5	R\$ 452.364,51	70	20%	44%	18,10%	0,683	0,559	0,64720	R\$ 1.342,98	R\$ 292.770,31
6	R\$ 213.291,06	70	20%	52%	33,20%	0,605	0,404	0,52320	R\$ 907,27	R\$ 111.593,88
7	R\$ 280.133,98	70	20%	38%	18,10%	0,738	0,604	0,66320	R\$ 1.417,69	R\$ 191.387,54
8	R\$ 369.486,60	70	20%	44%	18,10%	0,683	0,559	0,64720	R\$ 1.232,64	R\$ 239.131,73
9										R\$ 0,00
10										R\$ 0,00
11										R\$ 0,00
12										R\$ 0,00
13										R\$ 0,00
14										R\$ 0,00

Legenda

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente Residual, conforme Tabela de Coeficientes – valor R8N

K = Coeficiente de Ross/Heideck, conforme Depreciação e Fator Ie/Ir

FOC = $R + K * (1 - R)$

Ie = Idade da Edificação

Ir = Vida Referencial

HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	Valor Imóvel c/ Fo (Vi x Fo)	Valor Benefiteira aplicado FOC (VB)	Valor Terreno Observado (VT) c/ Fam	Área Terreno (m2)	Área Terreno da Fração	S	Valor Unit. Terreno (R\$/m2)		Desvio	Índice Local	Fator Local FI	Valor Unit. Terreno c/ FI (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno c/ FI (R\$/m2)	Desvio
							Inicial	Saneado				Inicial	Saneado			
Avaliando			0,90	403,55	403,55					17,19	1,000					
1	R\$ 359.100,00	R\$ 275.761,40	R\$ 123.238,60	300,00	300,00	0	410,80	-46,38%		17,19	1,000	410,80	-46,38%		410,80	-46,38%
2	R\$ 405.000,00	R\$ 64.482,57	R\$ 385.517,43	507,00	507,00	1	760,39	-0,75%		17,19	1,000	760,39	-0,75%		760,39	10,21%
3	R\$ 288.000,00	R\$ 83.100,20	R\$ 236.899,80	130,00	130,00	0	1.822,31	137,85%		17,19	1,000	1.822,31	137,85%		1.822,31	137,85%
4	R\$ 612.000,00	R\$ 385.716,69	R\$ 294.283,31	1.380,00	1.380,00	0	213,25	-72,17%		17,19	1,000	213,25	-72,17%		213,25	-72,17%
5	R\$ 369.000,00	R\$ 292.770,31	R\$ 117.229,69	166,00	166,00	1	706,20	-7,83%		17,19	1,000	706,20	-7,83%		706,20	-7,83%
6	R\$ 360.000,00	R\$ 111.593,88	R\$ 288.406,12	316,00	316,00	0	912,68	19,12%		17,19	1,000	912,68	19,12%		912,68	19,12%
7	R\$ 405.000,00	R\$ 191.387,54	R\$ 258.612,46	300,00	300,00	0	862,04	12,51%		17,19	1,000	862,04	12,51%		862,04	12,51%
8	R\$ 405.000,00	R\$ 239.131,73	R\$ 210.868,27	250,00	250,00	1	843,47	10,09%		17,19	1,000	843,47	10,09%		843,47	10,09%
9	R\$ 327.600,00	R\$ 0,00	R\$ 327.600,00	429,00	429,00	1	763,64	-0,33%		17,19	1,000	763,64	-0,33%		763,64	-0,33%
10	R\$ 315.900,00	R\$ 0,00	R\$ 315.900,00	414,00	414,00	1	763,04	-0,41%		17,19	1,000	763,04	-0,41%		763,04	-0,41%
11	R\$ 221.400,00	R\$ 0,00	R\$ 221.400,00	290,00	290,00	1	763,45	-0,36%		17,19	1,000	763,45	-0,36%		763,45	-0,36%
12	R\$ 445.500,00	R\$ 0,00	R\$ 445.500,00	452,00	452,00	0	985,62	28,64%		17,19	1,000	985,62	28,64%		985,62	28,64%
13	R\$ 270.000,00	R\$ 0,00	R\$ 270.000,00	573,00	573,00	1	471,20	-38,50%		17,19	1,000	471,20	-38,50%		471,20	-38,50%
14	R\$ 121.500,00	R\$ 0,00	R\$ 121.500,00	271,00	271,00	1	448,34	-41,48%		17,19	1,000	448,34	-41,48%		448,34	-41,48%
Média		Inferência Fam	CV VUnit Inic			8	766,17			766,17		766,17			689,97	
Desvio Padrão		0,85	49,29%				374,57			374,57		146,97			146,97	
Coefficiente Variação CV		0,90	48,71%				48,89%			48,89%		21,30%		Fator Neutro	21,30%	Fator Neutro
Limite -30%		0,95	48,85%				536,32			536,32		482,98			482,98	
Limite +30%		1,00	49,72%				996,03			996,03		896,96			896,96	
Lim. fator >0,5		1,05	51,32%													
Lim. fator <2,0																

Legenda

VT = (Vi x Fo) / Fam - VB

S = Elemento remanescente após saneamento =1. Não remanescente =0

Fam – adotado 1,0, mercado com pequeno crescimento após período recessivo.

HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	Profund. Equiv. Pe (m)	Fator Profund. Cp	Valor Unit. Terreno c/ Cp (R\$/m ²)		Desvio	Fator Testada Cf	Valor Unit. Terreno c/ Cf (R\$/m ²)		Desvio	Fator Area Ca	Valor Unit. Terreno c/ Ca (R\$/m ²)		Desvio
			Inicial	Saneado			Inicial	Saneado			Inicial	Saneado	
Avaliando	40,36	1,000				10,00	1,000			1,000			
1	30,00	1,000	410,80	-48,53%		10,00	1,000	410,80	-46,20%	1,000	410,80	-46,43%	
2	25,35	1,000	760,39	-4,73%	6,41%	20,00	0,871	661,96	-13,30%	1,152	875,89	14,23%	875,89
3	26,00	1,000	1.822,31	128,31%		5,00	1,149	2.093,28	174,16%	0,877	1.598,90	108,52%	23,70%
4	115,00	1,365	291,14	-63,52%		12,00	0,964	205,61	-73,07%	1,407	300,11	-60,86%	
5	33,20	1,000	706,20	-11,52%	-1,17%	5,00	1,149	811,21	6,25%	0,921	650,67	-15,14%	-8,11%
6	31,60	1,000	912,68	14,35%		10,00	1,000	912,68	19,54%	1,000	912,68	19,03%	
7	30,00	1,000	862,04	8,00%		10,00	1,000	862,04	12,90%	1,000	862,04	12,42%	
8	25,00	1,000	843,47	5,68%	18,04%	10,00	1,000	843,47	10,47%	1,000	843,47	10,00%	843,47
9	23,83	1,024	782,10	-2,01%	9,45%	18,00	0,889	678,94	-11,08%	1,000	678,94	-0,41%	7,84%
10	17,25	1,204	918,60	15,09%	28,56%	24,00	0,871	664,27	-13,00%	1,000	763,04	-0,49%	7,76%
11	24,17	1,017	776,50	-2,71%	8,67%	12,00	0,964	736,11	-3,59%	1,000	763,45	-0,43%	7,82%
12	18,08	1,176	1.158,99	45,21%		25,00	0,871	858,03	12,38%	1,000	985,62	28,54%	
13	47,75	1,014	477,78	-40,14%	-33,14%	12,00	0,964	454,33	-40,50%	1,180	556,23	-27,46%	-21,45%
14	45,17	1,007	451,38	-43,45%	-36,83%	6,00	1,108	496,57	-34,96%	1,000	448,34	-41,53%	-36,68%
Média			798,17					763,52			766,78		708,09
Desvio Padrão			377,59					433,98			136,88		146,13
Coefficiente Variação CV			47,31%	Fator Homog.	Fator Não Homog.			56,84%	Fator Não Homog.		20,48%	Fator Homog.	20,64%
Limite -30%			558,72					534,47			467,85		495,66
Limite +30%			1.037,62					992,58			868,87		920,52
Lim. fator >0,5			-					-			0,000		-
Lim. fator <2,0			-					-			-		-

HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	Fator Múltiplas frentes ou esquina Ce	Valor Unit. Terreno c/ Ce (R\$/m ²)		Fator Topo-grafia Ft	Valor Unit. Terreno c/ Ft (R\$/m ²)		Fator Consist. Terreno Fc	Valor Unit. Terreno c/ Fc (R\$/m ²)		Fator Cob. Vegetal Fv	Valor Unit. Terreno c/ Fv (R\$/m ²)	
		Inicial	Saneado		Desvio	Valor Unit. Terreno c/ Ce (R\$/m ²)		Desvio	Valor Unit. Terreno c/ Ft (R\$/m ²)		Desvio	Valor Unit. Terreno c/ Fc (R\$/m ²)
Avaliando	1,000	1,110	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1	1,000	410,80	-46,38%	455,98	-46,03%	410,80	-46,38%	410,80	-46,38%	410,80	-46,38%	410,80
2	1,000	760,39	-0,75%	798,41	-5,50%	760,39	-0,75%	760,39	-0,75%	760,39	-0,75%	760,39
3	1,000	1.822,31	137,85%	1.822,31	115,70%	1.822,31	137,85%	1.822,31	137,85%	1.822,31	137,85%	1.822,31
4	1,000	213,25	-72,17%	213,25	-74,76%	213,25	-72,17%	213,25	-72,17%	213,25	-72,17%	213,25
5	1,000	706,20	-7,83%	882,75	4,49%	882,75	16,09%	706,20	-7,83%	706,20	-7,83%	706,20
6	1,000	912,68	19,12%	1.140,85	35,04%	912,68	19,12%	912,68	19,12%	912,68	19,12%	912,68
7	1,000	862,04	12,51%	1.077,55	27,54%	862,04	12,51%	862,04	12,51%	862,04	12,51%	862,04
8	1,000	843,47	10,09%	843,47	-0,16%	843,47	10,93%	843,47	10,09%	843,47	10,09%	843,47
9	1,000	763,64	-0,33%	801,82	-5,09%	763,64	-0,33%	763,64	-0,33%	763,64	-0,33%	763,64
10	1,000	763,04	-0,41%	763,04	-9,68%	763,04	0,35%	763,04	-0,41%	763,04	-0,41%	763,04
11	1,000	763,45	-0,36%	763,45	-9,64%	763,45	0,40%	763,45	-0,36%	763,45	-0,36%	763,45
12	1,000	985,62	28,64%	1.034,90	22,50%	985,62	28,64%	985,62	28,64%	985,62	28,64%	985,62
13	1,000	471,20	-38,50%	589,01	-30,28%	471,20	-31,71%	471,20	-38,50%	471,20	-38,50%	471,20
14	1,000	448,34	-41,48%	641,13	-24,11%	448,34	-15,68%	448,34	-41,48%	448,34	-41,48%	448,34
Média		766,17		844,85		766,17		766,17		766,17		766,17
Desvio Padrão		374,57		373,05		374,57		374,57		374,57		374,57
Coefficiente Variação CV		48,89%	Fator Neutro	44,16%	Fator Homog.	48,89%	Fator Homog.	48,89%	Fator Neutro	21,30%	Fator Neutro	21,30%
Limite +30%		536,32		591,40		536,32		536,32		536,32		536,32
Lim. fator >0,5		996,03		1.098,31		996,03		996,03		996,03		996,03
Lim. fator <2,0		-		-		-		-		-		-

HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	FI		Cp		Cf		Ca		Ce		Ft		Fc		Fv		Fator Total c/ Homog.		Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R\$/m ²)		Desvio		Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R\$/m ²)		Desvio					
	Não	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não	
Avaliando	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,110	0,000	0,000	0,000	0,000	0,110	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,110	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,110	
1	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,110	0,000	0,000	0,000	0,000	0,110	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,110	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,110	
2	0,000	0,000	0,000	0,152	0,000	0,050	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,072	
3	0,000	0,000	0,000	-0,123	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,026	
4	0,000	0,365	0,000	0,407	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,371		
5	0,000	0,000	0,000	-0,079	0,000	0,250	0,000	0,000	0,000	0,000	0,250	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,250	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,320	
6	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,250	0,000	0,000	0,000	0,000	0,250	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,250	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,250	
7	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,250	0,000	0,000	0,000	0,000	0,250	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,250	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,250	
8	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	
9	0,000	0,024	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,939	
10	0,000	0,204	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,871	
11	0,000	0,017	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,964	
12	0,000	0,176	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,921	
13	0,000	0,014	0,000	0,180	0,000	0,250	0,000	0,000	0,000	0,000	0,250	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,250	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,395	
14	0,000	0,007	0,000	0,000	0,000	0,430	0,000	0,000	0,000	0,000	0,430	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,430	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,538	
Média																														756,90
Desvio Padrão																														97,67
Coefficiente Variação CV																														12,90%
Limite -30%																														529,83
Limite +30%																														983,97
Lim. fator >0,5																														0,000
Lim. fator <2,0																														-

756,90

97,67

Fator Homog. 12,90%

529,83

983,97

0,000

-

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1021540-77-2016-8160309_Vlor
Saneamento**HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO**

Elemento	Fator Total sem Ca	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R\$/m²)	Desvio	Fator Total sem Ca	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R\$/m²)	Desvio	Fator Total sem Ce	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R\$/m²)	Desvio	Fator Total sem Ft	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R\$/m²)	Desvio	Fator Total sem Ft	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R\$/m²)
	Inicial	Inicial	Saneado	Saneado	Inicial	Saneado	Inicial	Inicial	Saneado	Inicial	Inicial	Saneado	Inicial	Saneado
Avaliando	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1	1,110	455,98	-48,00%	1,110	455,98	-48,03%	1,110	455,98	-48,03%	1,000	410,80	-48,57%	1,000	410,80
2	1,050	798,41	-8,95%	0,921	913,91	4,16%	1,072	815,48	7,74%	1,152	875,89	9,65%	1,022	777,46
3	1,000	1.822,31	107,82%	1,149	1.598,90	82,22%	1,026	1.598,90	100,17%	0,877	1.598,90	100,17%	1,026	1.598,90
4	1,365	291,14	-66,80%	0,964	378,00	-56,92%	1,371	378,00	-52,68%	1,773	378,00	-52,68%	1,371	378,00
5	1,250	882,75	0,67%	1,399	987,76	33,70%	1,171	827,22	-5,72%	1,320	932,24	23,17%	1,070	755,68
6	1,250	1.140,85	30,11%	1,250	1.140,85	30,02%	1,250	1.140,85	30,02%	1,000	912,68	14,26%	1,000	912,68
7	1,250	1.077,55	22,89%	1,250	1.077,55	22,89%	1,250	1.077,55	22,80%	1,250	862,04	7,92%	1,000	862,04
8	1,000	843,47	-3,81%	1,000	843,47	-3,81%	1,000	843,47	-3,87%	1,000	843,47	5,60%	1,000	843,47
9	1,074	820,29	-6,45%	0,939	717,12	-2,93%	1,074	820,29	-6,51%	0,939	717,12	-2,09%	0,889	678,94
10	1,204	918,60	4,76%	0,871	664,27	-10,09%	1,204	918,60	4,69%	0,871	664,27	-12,24%	1,204	918,60
11	1,017	776,50	-11,44%	0,964	736,11	-0,36%	1,017	776,50	-11,51%	0,964	736,11	-2,75%	1,017	776,50
12	1,226	1.208,27	37,80%	0,921	1.226	1.208,27	37,70%	0,921	1.176	1.158,99	45,10%	0,871	1.176	1.158,99
13	1,264	595,58	-32,08%	1,214	572,13	-22,56%	1,444	680,60	-22,43%	1,395	657,16	-13,18%	1,194	562,80
14	1,437	644,17	-26,54%	1,538	689,35	-6,69%	1,437	644,17	-26,59%	1,538	689,35	-8,92%	1,007	451,38
Média	876,85	738,78		877,45	756,90		877,45	756,90		877,45	798,77		877,45	686,48
Desvio Padrão	371,01	125,76		313,76	97,67		313,76	97,67		313,76	320,56		313,76	118,59
Coefficiente Variação CV	42,31%	Manter fator		35,76%	Fator Neutro		Fator Neutro	12,90%	Fator Neutro	12,90%	40,13%	Manter fator	17,27%	Manter fator
Limite -30%	613,79	517,14		614,22	529,83		614,22	529,83		614,22	559,14		614,22	480,54
Limite +30%	1.139,90	960,41		1.140,69	983,97		1.140,69	983,97		1.140,69	1.038,41		1.140,69	892,43
Lim. fator >0,5	-	-		0,000	0,000		0,000	0,000		0,000	0,000		0,000	0,000
Lim. fator <2,0	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-

HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	Fl	Cp	Cf	Ca	Ce	Ft	Fc	Fv	Fator Final	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (RS/m ²)	Desvio	Valor nos Limites	Valor Unit. Terreno Calc. pela Média Saneada e Fator	Valor Terreno Calculado pela Média Saneada e Fator	Varição
	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Saneado	Saneado					
Avaliando	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,110	0,000	0,000	1,110			701,36	283.033,83	
1	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,110	0,000	0,000							
2	0,000	0,000	0,000	0,152	0,000	0,050	0,000	0,000	1,202	913,91	17,39%	SIM	647,73	328.400,86	-14,82%
3	0,000	0,000	0,000	-0,123	0,000	0,000	0,000	0,000							
4	0,000	0,000	0,000	0,407	0,000	0,000	0,000	0,000							
5	0,000	0,000	0,000	-0,079	0,000	0,250	0,000	0,000	1,171	827,22	6,26%	SIM	664,61	110.326,00	-5,89%
6	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,250	0,000	0,000							
7	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,250	0,000	0,000							
8	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	843,47	8,34%	SIM	778,51	194.627,20	-7,70%
9	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	1,050	801,82	2,99%	SIM	741,44	318.076,46	-2,91%
10	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	763,04	-1,99%	SIM	778,51	322.302,65	2,03%
11	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	763,45	-1,93%	SIM	778,51	225.767,55	1,97%
12	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000							
13	0,000	0,000	0,000	0,180	0,000	0,250	0,000	0,000	1,430	674,03	-13,42%	SIM	544,25	311.852,57	15,50%
14	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,430	0,000	0,000	1,430	641,13	-17,65%	SIM	544,41	147.535,58	21,43%
Média										778,51					
Desvio Padrão										89,22					
Coefficiente Variação CV										11,46%		Fator Homog.			
Limite -30%										544,96	Mínimo	-17,65%			
Limite +30%										1.012,06	Máximo	17,39%			
Lim. fator >0,5										-					
Lim. fator <2,0										-					

MAPA DE ANÁLISE DO COEFICIENTE DE VARIAÇÃO CV NO SANEAMENTO

	Inicial	Resultado	Saneado	Resultado
Sem Fatores	48,89%		21,30%	
Somente FI	48,89%	Fator Neutro	21,30%	Fator Neutro
Somente Cp	47,31%	Fator Homog.	23,31%	Fator Não Homog.
Somente Cf	56,84%	Fator Não Homog.	20,48%	Fator Homog.
Somente Ca	41,12%	Fator Homog.	20,64%	Fator Homog.
Somente Ce	48,89%	Fator Neutro	21,30%	Fator Neutro
Somente Ft	44,16%	Fator Homog.	13,02%	Fator Homog.
Somente Fc	48,89%	Fator Neutro	21,30%	Fator Neutro
Somente Fv	48,89%	Fator Neutro	21,30%	Fator Neutro
Todos Fatores Homogeneizantes	35,76%	Fator Homog.	12,90%	Fator Homog.
Todos Homog. excluindo FI	35,76%	Fator Neutro	12,90%	Fator Neutro
Todos Homog. excluindo Cp	37,19%	Manter fator	12,90%	Fator Neutro
Todos Homog. excluindo Cf	35,76%	Fator Neutro	11,46%	Excluir fator
Todos Homog. excluindo Ca	42,31%	Manter fator	17,02%	Manter fator
Todos Homog. excluindo Ce	35,76%	Fator Neutro	12,90%	Fator Neutro
Todos Homog. excluindo Ft	40,13%	Manter fator	17,27%	Manter fator
Todos Homog. excluindo Fc	35,76%	Fator Neutro	12,90%	Fator Neutro
Todos Homog. excluindo Fv	12,90%	Fator Neutro	12,90%	Fator Neutro
Todos Fatores Aprovados	35,76%	Fator Homog.	11,46%	Fator Homog.

ANÁLISE ESTATÍSTICA

Valor Médio da Amostra:

Desvio Padrão da Amostra:

Coefficiente de variação:

P = 20% (bicaudal)

Intervalo de Confiança:

$$\bar{x} = \sum x / n$$

$$Sx = \sqrt{[(x - \bar{x})^2 / (n - 1)]}$$

$$CV = Sx / \bar{x}$$

$$\bar{x} - t_x (Sx/\sqrt{n}) < \bar{x} < \bar{x} + t_x (Sx/\sqrt{n})$$

Quantidade final de elementos homogeneizados: n	8
Gráus de liberdade: n-1	7
Coefficiente de confiança NBR 14653	80,00%
t (n-1),0,20	1,4149
(Sx/\sqrt{n}) =	31,55
t _x (Sx/\sqrt{n})	44,63

Intervalo de confiança

Valor médio = x	R\$/m2	778,51
Limite inferior = $\bar{x} - t_x (Sx/\sqrt{n})$	R\$/m2	733,87
Limite superior = $\bar{x} + t_x (Sx/\sqrt{n})$	R\$/m2	823,14
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		11,47%

Grau de precisão

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	Grau
		III

Intervalo do campo de arbitrio

Limite inferior	-15,00%	R\$/m2	661,73
Limite superior	15,00%	R\$/m2	895,29
Valor paradigma arbitrado	0,00%	R\$/m2	778,51
Valor avaliando com fator de homogeneização	1,110	R\$/m2	701,36
Valor homogeneizado com Fam inferido	0,900	R\$/m2	631,22

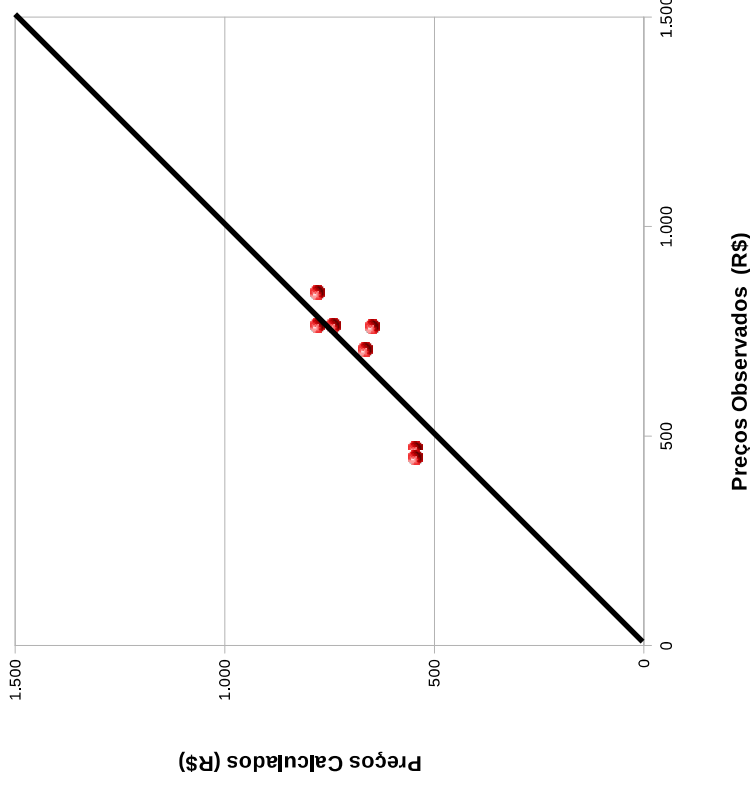
Valores do modelo

	Observados	Calculados
Mínimo	R\$ 448,34	R\$ 544,25
Máximo	R\$ 843,47	R\$ 778,51

Poder de predição do modelo

O gráfico possui a grande parte dos pontos próximos da bissetriz, demonstrando boa aderência entre os valores observados e estimados, e portanto, boa capacidade de predição do modelo.

Gráfico de Predição do Modelo



CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Item	Benfeitoria	Área Construída (m ²)	Coefic. Equiv. Área	Área Construída Equivalente (m ²)	Grupo	Padrão	Intervalo	Estado	Idade (le)	Valor RBN (Pc)	Valor Unitário Construção Nova
1	Casa 1 – A – edificação principal	72,00	1,00	72,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	d- Entre regular e necessitando reparos simples	36	1,497	R\$ 2.075,07
2	Casa 1 – B – edificação anexa	36,00	1,00	36,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	d- Entre regular e necessitando reparos simples	36	1,497	R\$ 2.075,07
3	Casa 1 – C – varanda superior	46,00	0,75	34,50	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	d- Entre regular e necessitando reparos simples	36	1,497	R\$ 2.075,07
4	Casa 1 – C – garagem	46,00	0,75	34,50	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	e- Necessitando de reparos simples	36	1,497	R\$ 2.075,07
	Subtotal			200,00							
5	Casa 2 – A – edificação principal – térreo	40,00	1,00	40,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	e- Necessitando de reparos simples	30	1,497	R\$ 2.075,07
6	Casa 2 – A – edificação – superior	40,00	1,00	40,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	e- Necessitando de reparos simples	36	1,497	R\$ 2.075,07
7	Casa 2 – B – varanda – térreo	12,00	0,30	3,60	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	e- Necessitando de reparos simples	26	1,497	R\$ 2.075,07
	Subtotal	92,00									
8	Casa 3 – edificação principal	69,00	1,00	69,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	e- Necessitando de reparos simples	36	1,497	R\$ 2.075,07
9	Casa 3 – lavanderia coberta	29,00	0,80	23,20	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	e- Necessitando de reparos simples	36	1,497	R\$ 2.075,07
	Subtotal	98,00									
	Total	390,00		352,80							

Observação

Coefic. Equiv. Área conforme ABNT NBR 12721 – Avaliação e custos unitários de construção

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITÓRIAS

Item	Benfeitoria	Valor Benfeitoria Nova	Ir	R	Ielir	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário Construção com FOC	Valor Benfeitoria com FOC	Valor Benfeitoria com Fam
1	Casa 1 – A – edificação principal	R\$ 149.404,79	70	20%	52%	8,09%	0,605	0,556	0,64480	R\$ 1.338,00	R\$ 96.336,21	R\$ 86.702,59
2	Casa 1 – B – edificação anexa	R\$ 74.702,40	70	20%	52%	8,09%	0,605	0,556	0,64480	R\$ 1.338,00	R\$ 48.168,10	R\$ 43.351,29
3	Casa 1 – C – varanda superior	R\$ 71.589,80	70	20%	52%	8,09%	0,605	0,556	0,64480	R\$ 1.338,00	R\$ 46.161,10	R\$ 41.544,99
4	Casa 1 – C – garagem	R\$ 71.589,80	70	20%	52%	18,10%	0,605	0,495	0,59600	R\$ 1.236,74	R\$ 42.667,52	R\$ 38.400,77
	Subtotal											R\$ 209.999,64
5	Casa 2 – A – edificação principal – térreo	R\$ 83.002,66	70	20%	44%	18,10%	0,683	0,559	0,64720	R\$ 1.342,98	R\$ 53.719,32	R\$ 48.347,39
6	Casa 2 – A – edificação – superior	R\$ 83.002,66	70	20%	52%	18,10%	0,605	0,495	0,59600	R\$ 1.236,74	R\$ 49.469,59	R\$ 44.522,63
7	Casa 2 – B – varanda – térreo	R\$ 7.470,24	70	20%	38%	18,10%	0,738	0,604	0,68320	R\$ 1.417,69	R\$ 5.103,67	R\$ 4.593,30
	Subtotal											R\$ 97.463,32
8	Casa 3 – edificação principal	R\$ 143.179,59	70	20%	52%	18,10%	0,605	0,495	0,59600	R\$ 1.236,74	R\$ 85.335,04	R\$ 76.801,53
9	Casa 3 – lavanderia coberta	R\$ 48.141,54	70	20%	52%	18,10%	0,605	0,495	0,59600	R\$ 1.236,74	R\$ 28.692,36	R\$ 25.823,12
	Subtotal											R\$ 102.624,66
	Total	R\$ 732.083,48									R\$ 455.652,91	R\$ 410.087,62

Legenda

Ie = Idade da Edificação

Ir = Vida Referencial, conforme padrão construtivo – Tabela de Coeficientes – valor R8N

R = Coeficiente Residual, conforme padrão construtivo – Tabela de Coeficientes – valor R8N

D = Depreciação relacionada ao estado de conservação

Ka = Obsolescência básica correlacionada ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck, conforme Depreciação e Fator Ielir

FOC = Fator de Adequação ao Obsoleitismo e ao Estado de Conservação

FOC = $R + K * (1 - R)$ Fam = Fator de ajuste ao mercado inferido para determinação do valor do imóvel VI = $(VT + VB) \times 0,90$

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Casas 1, 2 e 3 – m.157.109 2o RI Jundiáí Jd. Santa Gertrudes - Jundiáí, SP	
Valor do terreno	
Área do terreno (m2)	403,55
Valor unitário (m2) homogeneizado	R\$ 631,22
Valor total do terreno	R\$ 254.730,19
Valor das benfeitorias	
Casa 1	R\$ 209.999,64
Casa 2	R\$ 97.463,32
Casa 3	R\$ 102.624,66
Valor total das benfeitorias	R\$ 410.087,62
Valor total do imóvel	R\$ 664.817,81
(seiscentos e sessenta e quatro mil, oitocentos e dezessete reais e oitenta centavos)	
(abr/2019)	

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1021540-77-2016-8160309_Vlor Fundamentacao

Grau de fundamentação com utilização de tratamento por fatores para estimativa do valor do terreno

Item	Descrição	Resultado	Grau			Pontos
			III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	8	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	III	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com todos e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	II	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
	Pontos Mínimos	III	10	6	4	10
	Itens obrigatórios	II	Itens 2 e 4 no Grau III, demais no mínimo no Grau II. Laudo modalidade completa. Identificação completa dos endereços e lotes. Valor final coincidente com estimativa pontual de tendência central.	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	
	Grau de fundamentação	II				

Grau de fundamentação com utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Resultado	Grau			Pontos
			III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	II	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	II	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	II	Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos/ projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
	Pontos Mínimos	II	7	5	3	6
	Itens obrigatórios no grau correspondente	II	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, com os demais no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	
	Grau de fundamentação	II				

Grau de fundamentação com utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Resultado	Grau			Pontos
			III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	II	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	II	Grau III de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método de quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	II	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
	Pontos Mínimos	II	8	5	3	6
	Itens obrigatórios no grau correspondente	II	1 e 2, com os 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	
	Grau de fundamentação	II				

TABELA DE COEFICIENTES (base R_{gN}) e VIDA REFERENCIAL E VALOR RESIDUAL

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	Validade dos Índices		INTERVALO DE VALORES				Vida Referencial Residual		Referência		R\$ 1.386,15	mar/2019
			A partir de	Mínimo	Médio-abaixo	Médio	Médio-acima	Máximo	Ir (anos)	R (%)	Mínimo	Médio		
1- Residencial	1.1- Barraco	1.1.1- Padrão Rústico	01/03/2007	0,060	0,075	0,090	0,105	0,120	5	0%	R\$ 83,17	R\$ 124,75	R\$ 166,34	
	1.1- Barraco	1.1.2- Padrão Simples	01/03/2007	0,132	0,144	0,156	0,168	0,180	10	0%	R\$ 182,97	R\$ 216,24	R\$ 249,51	
	1.2- Casa	1.2.1- Padrão Rústico	01/11/2017	0,409	0,445	0,481	0,517	0,553	60	20%	R\$ 566,94	R\$ 666,74	R\$ 766,54	
	1.2- Casa	1.2.2- Padrão Proletário	01/11/2017	0,624	0,679	0,734	0,789	0,844	60	20%	R\$ 864,96	R\$ 1.017,43	R\$ 1.169,91	
	1.2- Casa	1.2.3- Padrão Econômico	01/11/2017	0,919	0,995	1,070	1,146	1,221	70	20%	R\$ 1.273,87	R\$ 1.483,18	R\$ 1.692,49	
	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	01/11/2017	1,251	1,374	1,497	1,620	1,743	70	20%	R\$ 1.734,07	R\$ 2.075,07	R\$ 2.416,06	
	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	01/11/2017	1,903	2,029	2,154	2,255	2,355	70	20%	R\$ 2.637,84	R\$ 2.985,77	R\$ 3.264,38	
	1.2- Casa	1.2.6- Padrão Superior	01/11/2017	2,356	2,506	2,656	2,832	3,008	70	20%	R\$ 3.265,77	R\$ 3.681,61	R\$ 4.169,54	
	1.2- Casa	1.2.7- Padrão Fino	01/11/2017	3,331	3,598	3,865	4,132	4,399	60	20%	R\$ 4.617,27	R\$ 5.357,47	R\$ 6.097,67	
	1.2- Casa	1.2.8- Padrão Luxo	01/11/2017	4,843					60	20%	R\$ 6.713,12	R\$ 0,00	R\$ 0,00	
	1.3- Apartamento	1.3.1- Padrão Econômico	01/03/2007	0,600	0,705	0,810	0,915	1,020	60	20%	R\$ 831,69	R\$ 1.122,78	R\$ 1.413,87	
	1.3- Apartamento	1.3.2s- Padrão Simples - Sem elevador	01/03/2007	1,032	1,149	1,266	1,383	1,500	60	20%	R\$ 1.430,51	R\$ 1.754,87	R\$ 2.079,23	
	1.3- Apartamento	1.3.2c- Padrão Simples - Com elevador	01/03/2007	1,260	1,385	1,470	1,575	1,680	60	20%	R\$ 1.746,55	R\$ 2.037,64	R\$ 2.328,73	
	1.3- Apartamento	1.3.3s- Padrão Médio - Sem elevador	01/03/2007	1,512	1,629	1,746	1,863	1,980	60	20%	R\$ 2.095,86	R\$ 2.420,22	R\$ 2.744,58	
	1.3- Apartamento	1.3.3c- Padrão Médio - Com elevador	01/03/2007	1,692	1,809	1,926	2,043	2,160	60	20%	R\$ 2.345,37	R\$ 2.669,72	R\$ 2.994,08	
	1.3- Apartamento	1.3.4s- Padrão Superior - Sem elevador	01/03/2007	1,992	2,109	2,226	2,343	2,460	60	20%	R\$ 2.761,21	R\$ 3.085,57	R\$ 3.409,93	
	1.3- Apartamento	1.3.4c- Padrão Superior - Com elevador	01/03/2007	2,172	2,289	2,406	2,523	2,640	60	20%	R\$ 3.010,72	R\$ 3.335,08	R\$ 3.659,44	
1.3- Apartamento	1.3.5- Padrão Fino	01/03/2007	2,652	2,859	3,066	3,273	3,480	50	20%	R\$ 3.676,07	R\$ 4.249,94	R\$ 4.823,80		
1.3- Apartamento	1.3.6- Padrão Luxo	01/03/2007	0,600	0,690	0,780	0,870	0,960	70	20%	R\$ 831,69	R\$ 1.081,20	R\$ 1.330,70		
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.1- Padrão Econômico	01/03/2007	0,600	0,690	0,780	0,870	0,960	70	20%	R\$ 831,69	R\$ 1.081,20	R\$ 1.330,70	
	2.1- Escritório	2.1.2s- Padrão Simples - Sem elevador	01/03/2007	0,972	1,089	1,206	1,323	1,440	70	20%	R\$ 1.347,34	R\$ 1.671,70	R\$ 1.996,06	
	2.1- Escritório	2.1.2c- Padrão Simples - Com elevador	01/03/2007	1,200	1,305	1,410	1,515	1,620	70	20%	R\$ 1.663,38	R\$ 1.954,47	R\$ 2.245,56	
	2.1- Escritório	2.1.3s- Padrão Médio - Sem elevador	01/03/2007	1,452	1,554	1,656	1,758	1,860	60	20%	R\$ 2.012,69	R\$ 2.295,46	R\$ 2.578,24	
	2.1- Escritório	2.1.3c- Padrão Médio - Com elevador	01/03/2007	1,632	1,734	1,836	1,938	2,040	60	20%	R\$ 2.262,20	R\$ 2.544,97	R\$ 2.827,75	
	2.1- Escritório	2.1.4s- Padrão Superior - Sem elevador	01/03/2007	1,872	1,959	2,046	2,133	2,220	60	20%	R\$ 2.594,87	R\$ 2.836,06	R\$ 3.077,25	
	2.1- Escritório	2.1.4c- Padrão Superior - Com elevador	01/03/2007	2,052	2,169	2,286	2,403	2,520	60	20%	R\$ 2.844,38	R\$ 3.168,74	R\$ 3.493,10	
	2.1- Escritório	2.1.5- Padrão Fino	01/03/2007	2,532	2,799	3,066	3,333	3,600	50	20%	R\$ 3.509,73	R\$ 4.249,94	R\$ 4.990,14	
	2.1- Escritório	2.1.6- Padrão Luxo	01/03/2007						50	20%	R\$ 0,00	R\$ 5.004,00	R\$ 6.505,20	
	2.2- Galpão	2.2.1- Padrão Econômico	01/11/2017	0,518	0,564	0,609	0,655	0,700	60	20%	R\$ 718,03	R\$ 844,17	R\$ 970,31	
	2.2- Galpão	2.2.2- Padrão Simples	01/11/2017	0,982	1,054	1,125	1,197	1,268	60	20%	R\$ 1.361,20	R\$ 1.559,42	R\$ 1.757,64	
	2.2- Galpão	2.2.3- Padrão Médio	01/11/2017	1,368	1,514	1,659	1,765	1,871	80	20%	R\$ 1.896,25	R\$ 2.299,62	R\$ 2.593,49	
	2.2- Galpão	2.2.4- Padrão Superior	01/11/2017	1,872					80	20%	R\$ 2.594,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	
	3.1- Cobertura	3.1.1- Padrão Simples	01/11/2017	0,071	0,107	0,142	0,178	0,213	20	10%	R\$ 98,42	R\$ 196,83	R\$ 295,25	
	3.1- Cobertura	3.1.2- Padrão Médio	01/11/2017	0,229	0,261	0,293	0,325	0,357	20	10%	R\$ 317,43	R\$ 406,14	R\$ 494,86	
	3.1- Cobertura	3.1.3- Padrão Superior	01/11/2017	0,333	0,410	0,486	0,563	0,639	30	10%	R\$ 461,59	R\$ 673,67	R\$ 885,75	

QUADRO DE ESTADOS DA EDIFICAÇÃO

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação	Características
a	a- Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	b- Entre nova e regular	0,32%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	c- Regular	2,52%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	d- Entre regular e necessitando reparos simples	8,09%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	e- Necessitando de reparos simples	18,10%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	g- Necessitando de reparos importantes	52,60%	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, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	h- Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20%	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	i- Sem valor	100,00%	Edificação em estado de ruína.

**OBSOLESCÊNCIA PELA IDADE
RELATIVA AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação Situação a (nova)
0%	1.000
2%	0.990
4%	0.979
6%	0.968
8%	0.957
10%	0.945
12%	0.933
14%	0.920
16%	0.907
18%	0.894
20%	0.880
22%	0.866
24%	0.851
26%	0.836
28%	0.821
30%	0.805
32%	0.789
34%	0.772
36%	0.755
38%	0.738
40%	0.720
42%	0.702
44%	0.683
46%	0.664
48%	0.645
50%	0.625
52%	0.605
54%	0.584
56%	0.563
58%	0.542
60%	0.520
62%	0.498
64%	0.475
66%	0.452
68%	0.429
70%	0.405
72%	0.381
74%	0.356
76%	0.331
78%	0.306
80%	0.280
82%	0.254
84%	0.227
86%	0.200
88%	0.173
90%	0.145
92%	0.117
94%	0.088
96%	0.059
98%	0.030
100%	0.000

FATORES DE TERRENOS

Topografia	Depreciação	Fator
Plano	0%	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	0%	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	0%	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Região ondulada	5%	1,05

Consistência	Depreciação	Fator
Seco	0%	1,00
Região inundável	10%	1,11
Terreno inundável	30%	1,43
Alagado	40%	1,67

Cobertura Vegetal	Fator
Extensa	0,80
Média	0,90
Sem Influência	1,00

Adaptado de Avaliação de Área Urbana Recoberta, Total ou Parcialmente pela Mata Atlântica, Deutsch S. F., XIX Cobreap, Foz do Iguaçu, 2017