

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
01ª VARA CÍVEL DE ITATIBA

1150
9

PROCESSO FÍSICO AUTUADO SOB O Nº
0087528-35.2005.8.26.0281

FLÁVIO MENAH LOURENÇO, engenheiro civil e de segurança do trabalho inscrito no CREA nº 5061087380/D, perito nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** manejado por **EMCIPA – EMBALAGENS CILÍNDRICAS DE PAPEL LTDA.** em face de **ADILSON ROGÉRIO PIOVANI E OUTRA** vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter concluído todos seus estudos, vistorias, diligências e pesquisas necessárias apresentar-lhe o presente

281 FPN.18.00018009-6 138416 1109 688

281 FITB.18.000005635-0 040518 1535 85

LAUDO PERICIAL

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito/Avaliador Judicial- Gestor Ambiental

1

76

1153
9
2

SUMÁRIO

- 1- Condições Preliminares
- 2- Localização e Caracterização do Imóvel
- 3- Avaliação
- 4- Conclusão

1- CONDIÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade fazer a avaliação do imóvel residencial de propriedade dos ora Executados sito na Travessa João Gama (lote 23, da Quadra B, do loteamento denominado "Jardim Arizona").

Tal imóvel tem matrícula nº 44736 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba, na qual figura ali, apenas, o terreno com Área do terreno de 1.308,87 m² (hum mil, trezentos e oito metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados).

Perante à Prefeitura, para fins de lançamento de IPTU, o referido imóvel tem endereço na Travessa João Gama, 56 constando, além da área do terreno, a área construída (200 m² - duzentos metros quadrados – fls. 1302).

1152
9

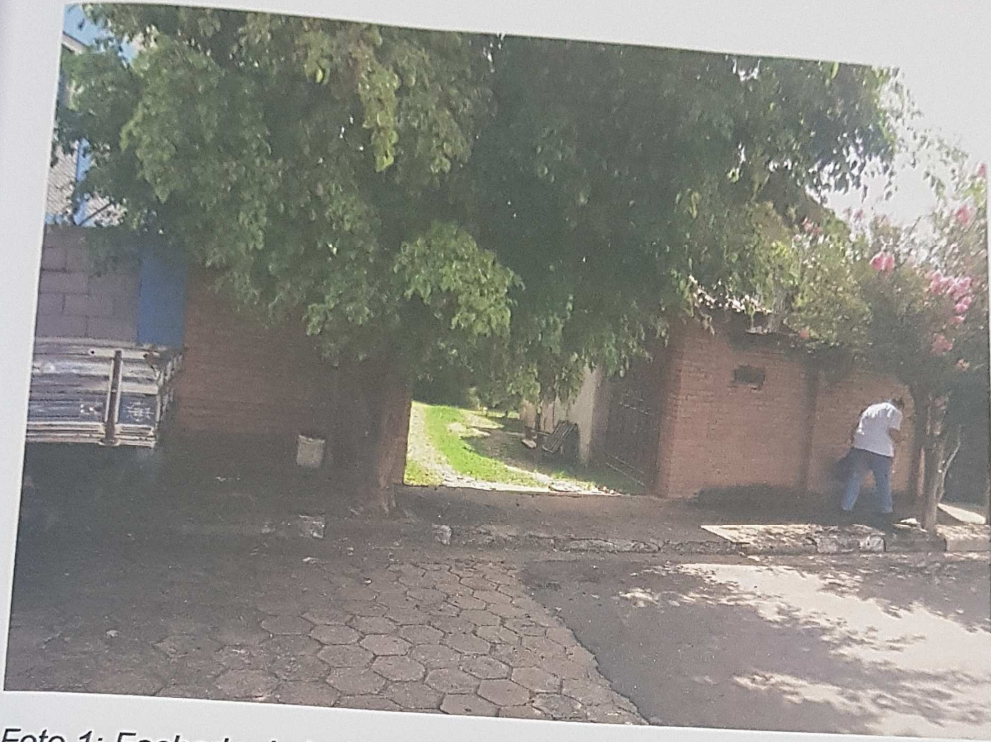


Foto 1: Fachada do imóvel ora avaliando

Tendo sido este Jurisperito honrado com o múnus de avaliar o presente imóvel foi designado, para o trabalho de campo, o dia 26/03/2018 às 13:00h, sendo o fórum, ponto de encontro para deslocamento para o local da perícia.

De tal agendamento as partes foram intimadas em 09/03/2018 (ou seja, mais de 15 dias antes).

Na ocasião, compareceram os seguintes interessados:

Pelos Exequentes: Sr. José João Pereira, brasileiro, casado, aposentado, RG: 17.666.103, endereço: Chácara Boi Mirim, Encosta do Sol, Itatiba – SP, celular: 11-99576-0364 (representante da Exequente) e Dra. Jaqueline Suzana Martin, brasileira, solteira, advogada OAB/SP 141.898, endereço: Rua Miguel Hércules, 47, Centro, Itatiba – SP, celular: 11-97282-4470 (advogada do Exequente).

1153
9

Pelos Executados: Dr. Adilson Rogério Piovani, brasileiro, casado, advogado OAB/SP 107.357, endereço: Avenida Campinas, 140, fundos, Itatiba – SP, celular: 11-97524-3123 (parte e advogado na causa).

Ato contínuo, todos se dirigiram ao imóvel objeto da perícia, tendo respondido a contento todas as indagações deste Jurisperito.

Não foram encontrados, s.m.j., quesitos das partes ou do Juízo.

Após, foi realizado um profundo estudo das peças presente nos autos, pesquisas de normas técnicas, material bibliográfico e relatos de situações semelhantes, para que a partir dessa fundamentação e da experiência profissional desse perito fosse produzido o presente Laudo.

Esse presente Laudo atende ao disposto na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos) e demais Normas Brasileiras correlatas.

2- LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1- LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO

O imóvel objeto desse laudo está localizado na Travessa João Gama (lote 23, da Quadra B, do loteamento denominado "Jardim Arizona").

Tal imóvel tem matrícula nº 44736 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba, na qual figura ali, apenas, o terreno com Área do terreno de 1.308,87 m² (hum mil, trezentos e oito metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados).

Perante à Prefeitura, para fins de lançamento de IPTU, o referido imóvel tem endereço na Travessa João Gama, 56

1154
7

constando, além da área do terreno, a área construída (200 m² - duzentos metros quadrados – fls. 1302).

Tal imóvel é urbano, pois está no perímetro urbano de Itatiba, consoante determina o Plano Diretor do município de Itatiba (disponível em <http://www.itatiba.sp.gov.br/Plano-Diretor/plano-diretor.html>, especialmente seu "Anexo IV - Lei de Zoneamento", acessado em 11/04/2018.

A mencionada Travessa João Gama é uma via asfaltada com guias, sarjeta e calçamento, além de estarem disponíveis rede de energia elétrica e telecomunicações, bem como serviço de coleta regular de lixo.

O imóvel ora avaliando, é constituído de duas casas construídas, além de cobertura lateral e garagem para dois carros em terreno com declive.

A casa principal (aos fundos) é térrea e tem 3 dormitórios (1 suíte), 1 banheiro, cozinha americana com copa, sala com lareira, com área de 78,30m², padrão simples, idade aparente 30 anos.

A casa de frente tem, no pavimento térreo, uma cozinha, um banheiro e uma sala. No pavimento superior, dois dormitórios e duas sacadas, com área de 41,88m², padrão econômico, idade aparente 20 anos.

A cobertura (aos fundos) tem um banheiro, com área de 42,26m², padrão econômico, idade aparente 30 anos.

A cobertura (ao lado direito) tem um cômodo, com área de 23,12m², padrão rústico, idade aparente 20 anos.

Além disso, há muro em volta do imóvel, calçamento com piso de pedra que dá acesso lateral às casas e frontal à garagem para dois carros e uma cobertura lateral.

1055
9



Foto 2: Fachada do imóvel para a Travessa João Gama

1156
9



Foto 3: Detalhe do número 56, entrada principal do imóvel ora avaliando.

1157
/



Foto 4: Detalhe do número 70, entrada secundária do imóvel ora avaliando.

1538
9



Foto 5: Medidor de água do imóvel ora avaliando.

1153
2

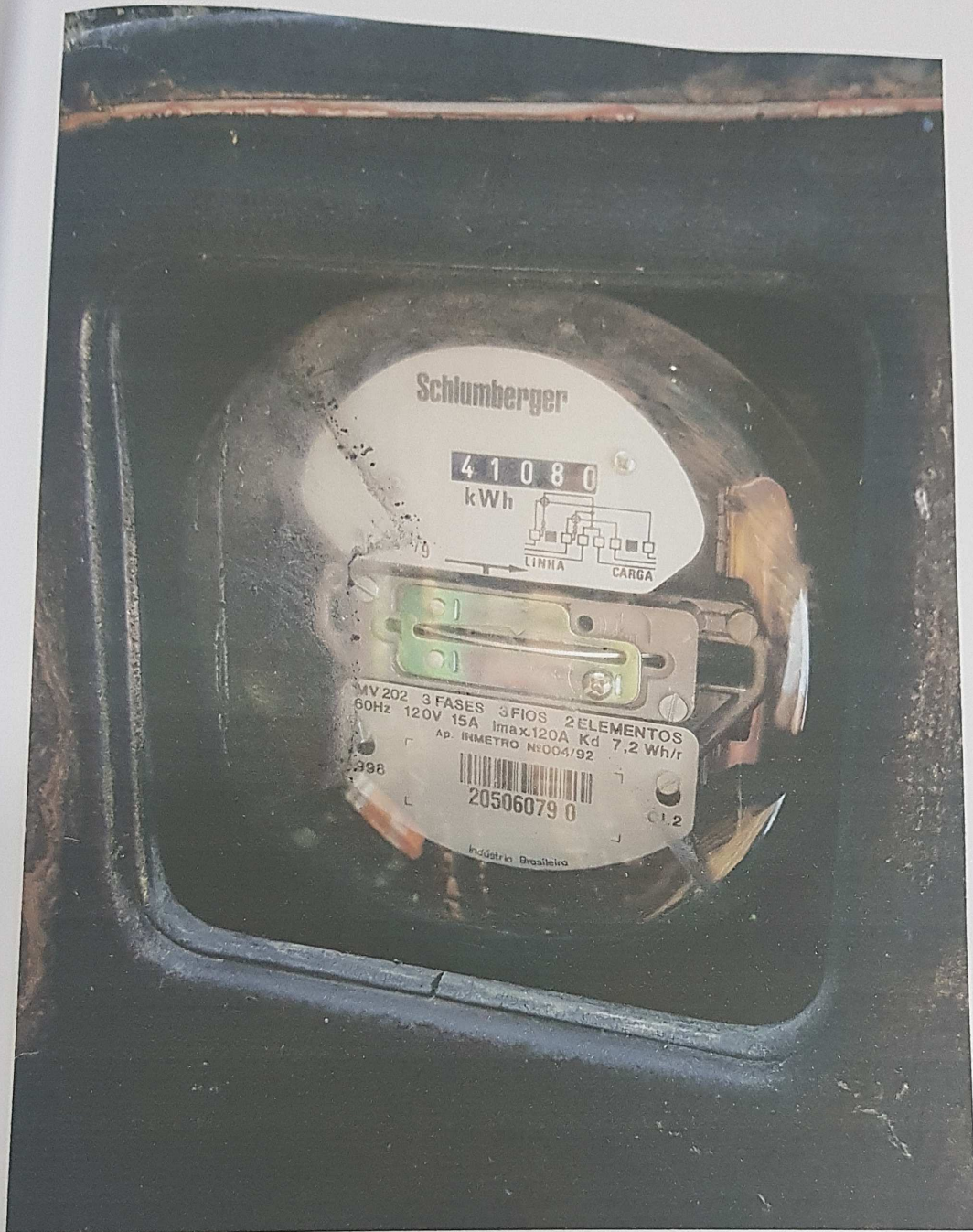


Foto 6: Um dos dois medidores de energia do imóvel avaliando.

Flo

1160
9

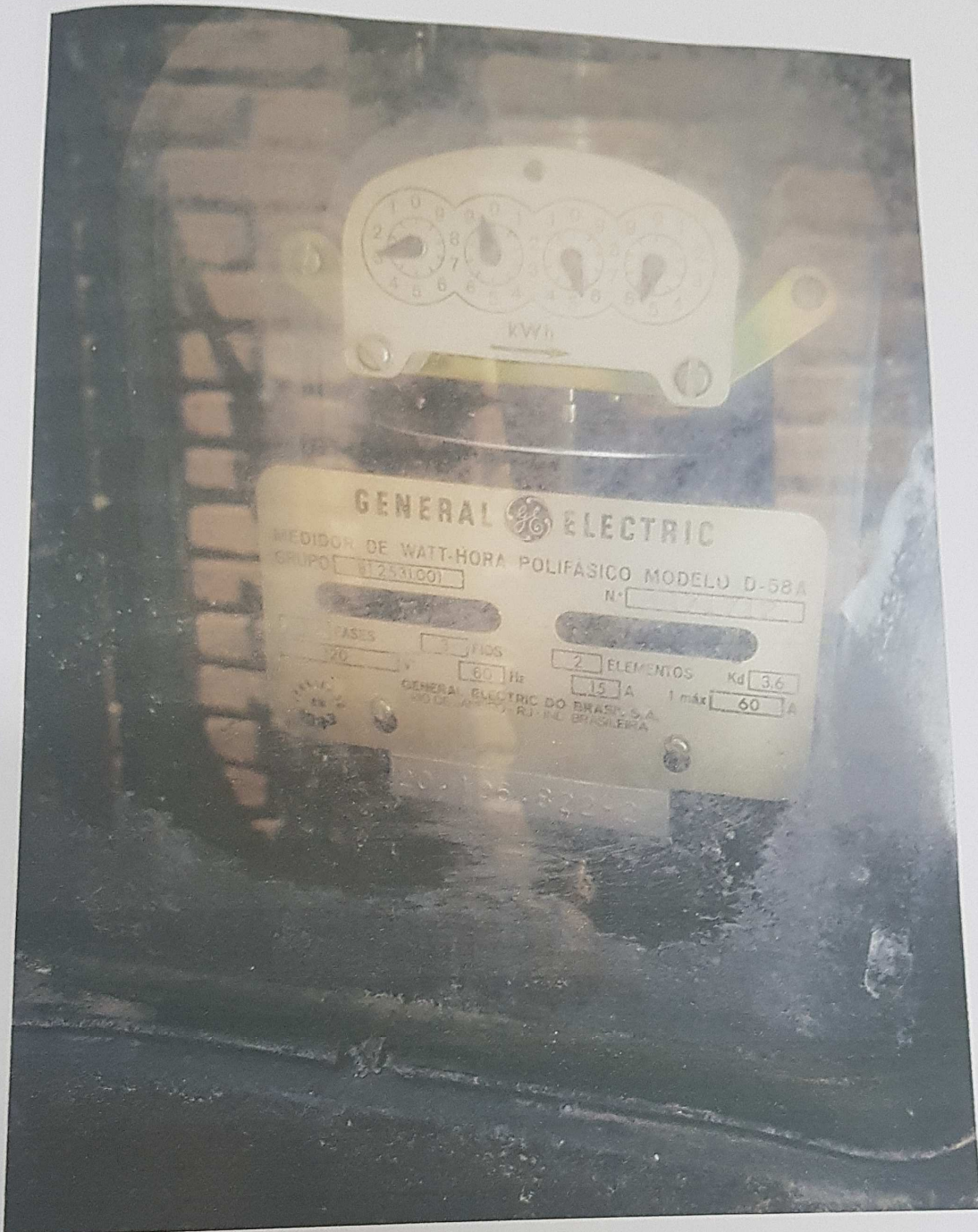


Foto 7: Segundo medidor de energia do imóvel avaliando.

1161
9



Foto 8: Casa existente na porção frontal do imóvel ora avaliando.

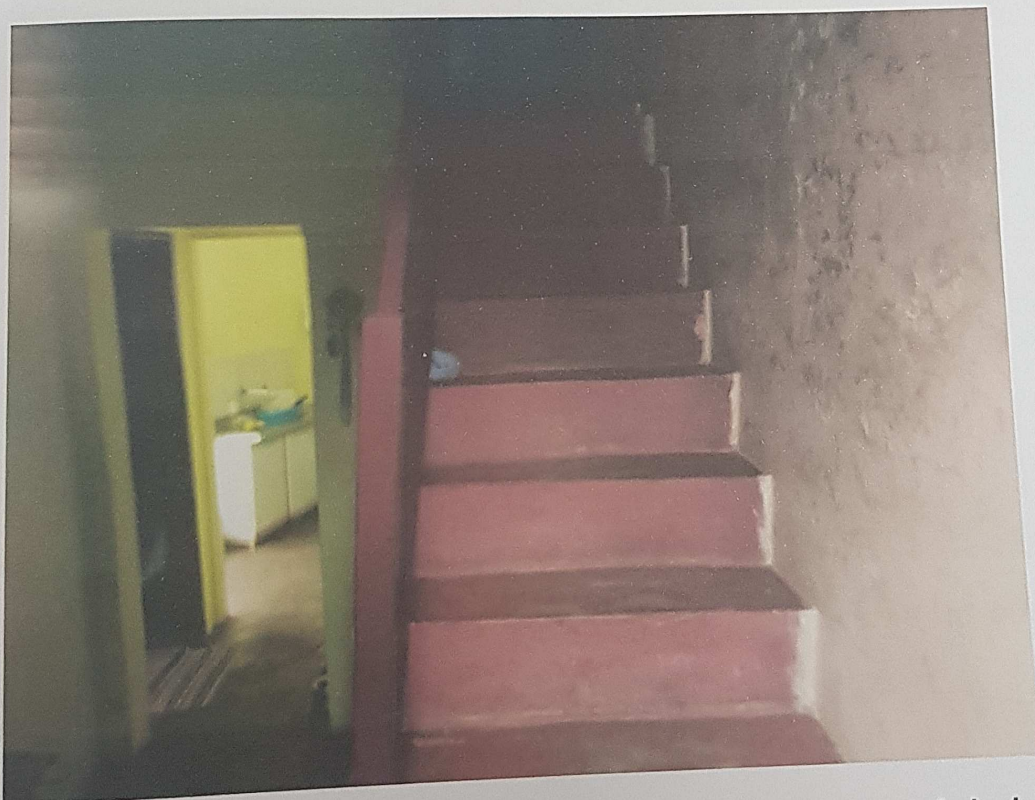


Foto 9: Vista interna da casa existente na porção frontal do imóvel ora avaliando.

Fl

1162
9



Foto 10: Vista do pavimento superior da casa existente na porção frontal do imóvel ora avaliando.

1163
9

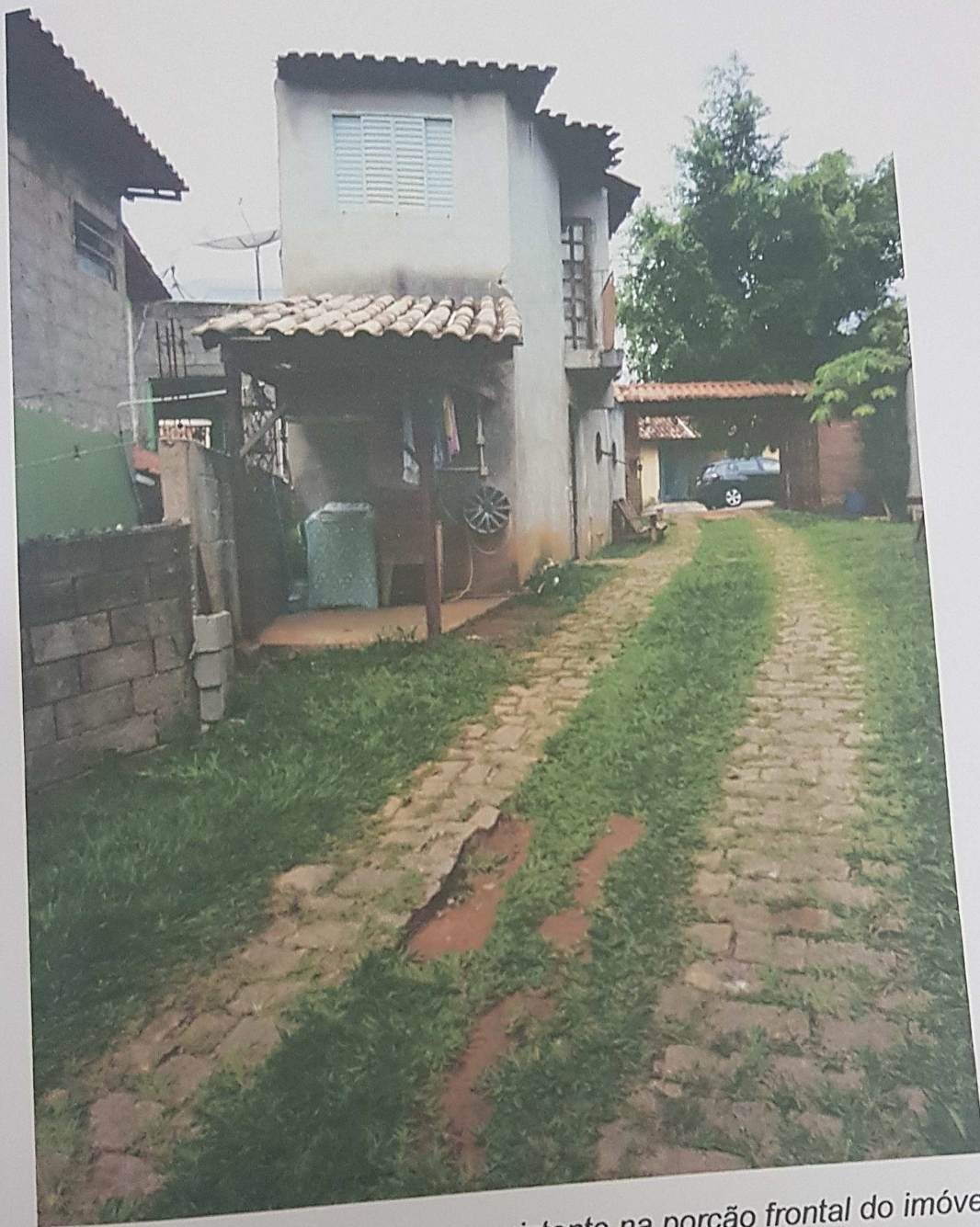


Foto 11: Vista traseira da casa existente na porção frontal do imóvel ora avaliando, a direita se vê a entrada principal.

1164
9

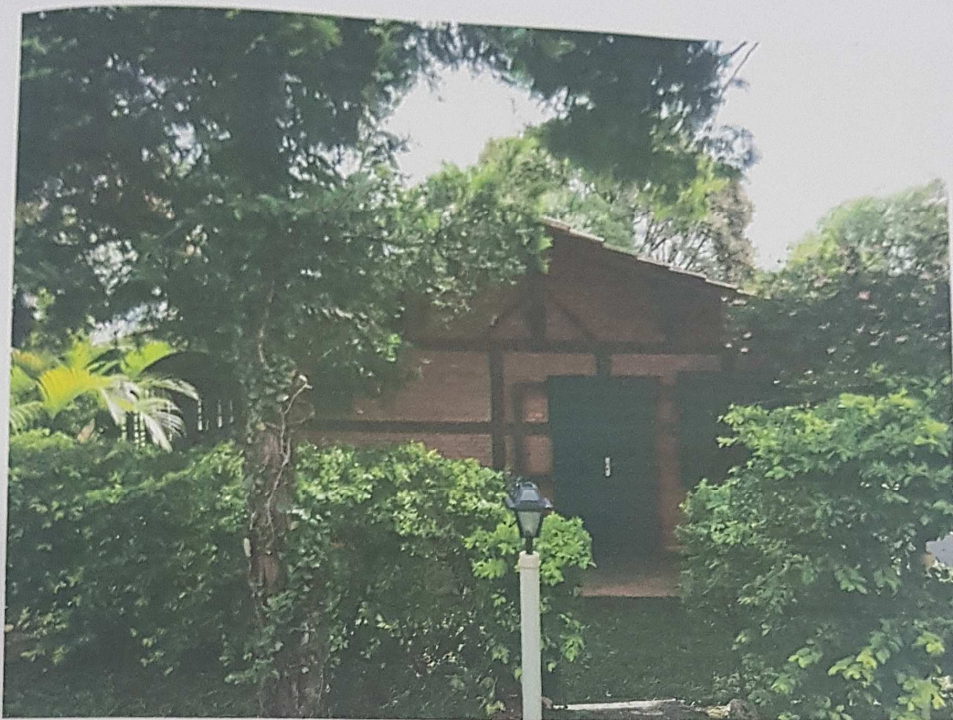


Foto 12: Vista da edificação principal do imóvel ora avaliando.



Foto 13: Vista lateral da edificação principal do imóvel ora avaliando.

Mo

1165
9



Foto 14: Vista do banheiro da edificação principal do imóvel ora avaliando.

Fl

1166
9

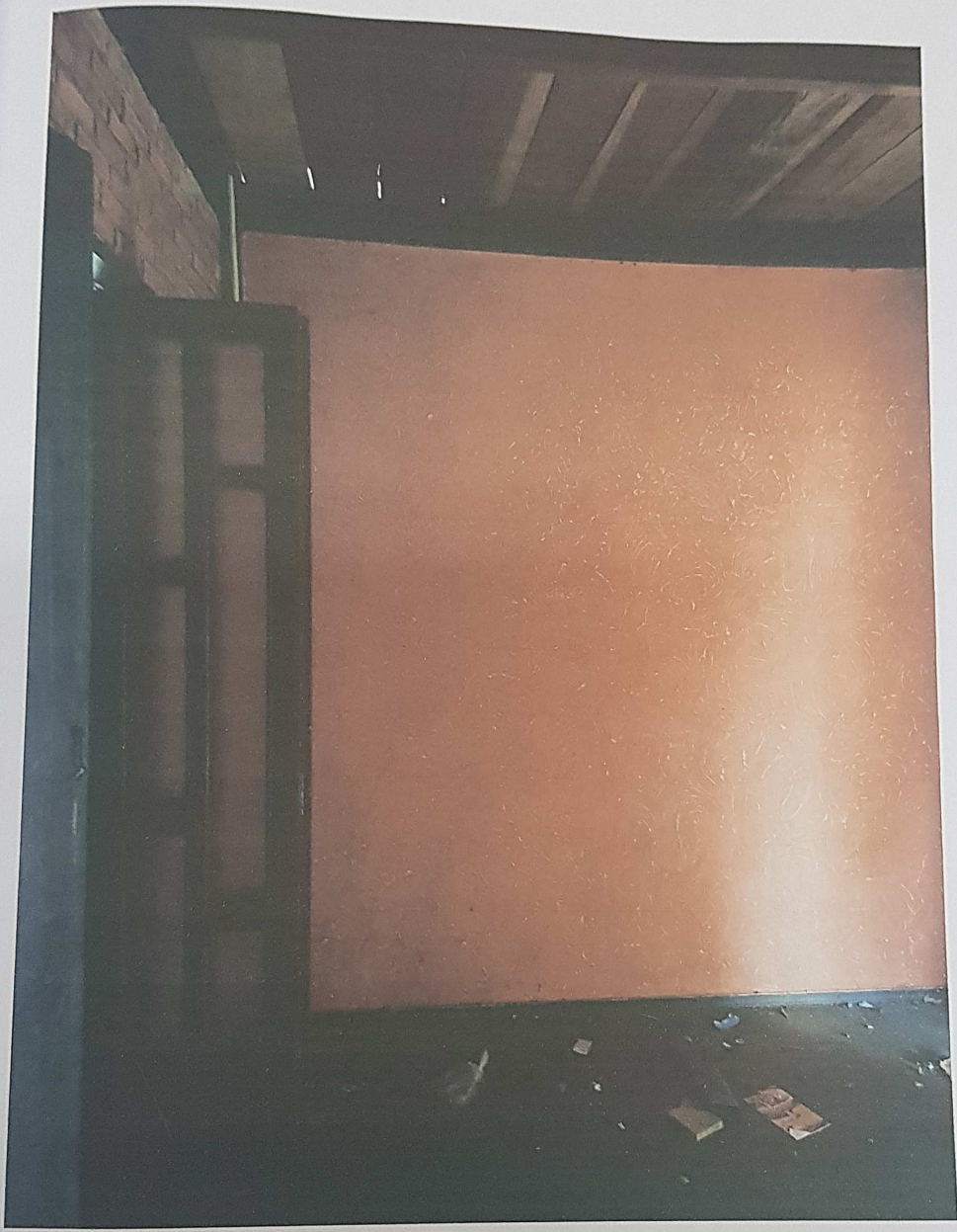


Foto 15: Vista da sala da edificação principal do imóvel ora avaliando.

Flávio

1161
9

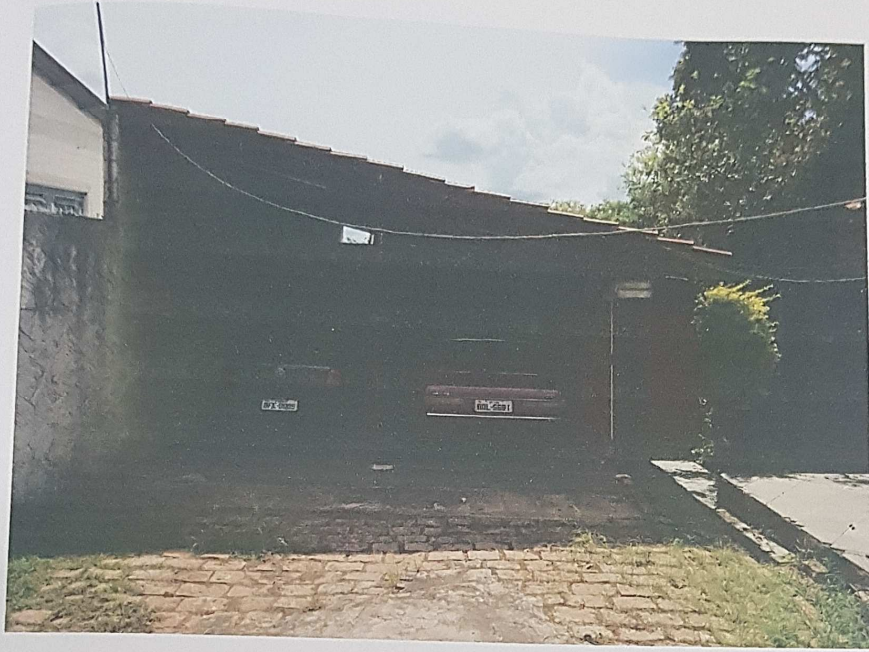


Foto 16: Vista da cobertura nos fundos do imóvel ora avaliando.

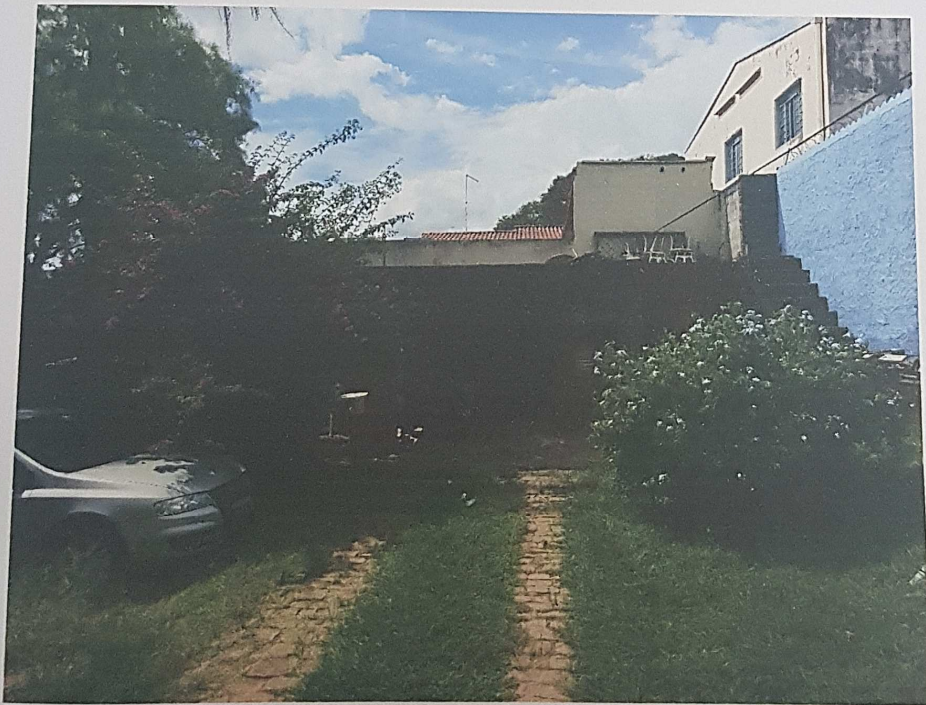
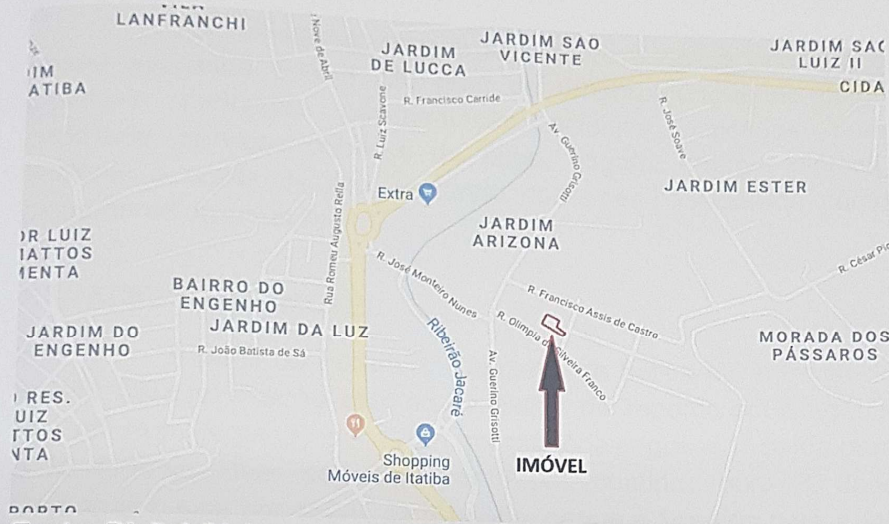


Foto 17: Vista da cobertura na lateral do imóvel ora avaliando.

Fló

1168
g

Mapa de Localização:



Fonte: Digital Globe por Google Maps, com demarcação aproximada do imóvel.

Foto por Satélite:



Fonte: Digital Globe por Google Maps, com demarcação do imóvel.

Fló

1163
9

2.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Foi constatado, que o logradouro onde se encontra o imóvel avaliando possui alto grau de urbanização, tendo como principais melhorias pavimentação asfáltica, calçadas para pedestres, serviços públicos de água, esgoto, energia elétrica, telefonia e coleta de lixo, portando pode ser considerada como plenamente urbanizado.

2.3 - ACESSO AO IMÓVEL

A partir do Fórum da Comarca de Itatiba até a frente do imóvel: Siga na direção leste na Av. Barão de Itapema em direção à R. Prof. Brito seguindo por 170m, na rotatória pegue a 1ª saída para a R. Antônio Alves seguindo por 170m, continue para R. José Carbonari e siga por 450m, na rotatória, pegue a 1ª saída para a Av. Maria Scavone Salvador Cid Jardim e siga por 110m, na rotatória, continue em frente na Tv. Benedito Rangel Barbosa e siga por 80m, na rotatória, pegue a 1ª saída para a R. Jundiá e siga por 400m, continue para Av. Guerino Grisotti por 650m, vire à esquerda na R. Olimpia da Silveira Franco e siga por 200m, vire à esquerda na Tv. João Gama e siga por 52m, o imóvel estará a sua direita.

2.4 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

- O imóvel avaliando foi erguido em terreno com declive acentuado.

- A região na qual se encontra o imóvel avaliando tem enfoque misto, em região de transição entre residencial e industrial.

3- AVALIAÇÃO

Este laudo tem como base a norma ABNT 14653 e suas divisões, utilizando-se conjuntamente o estudo Valores de

1170
9

Edificações de Imóveis Urbanos versão 2007, editado pelo IBAPE e, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.

O referido método parte de um levantamento mercadológico de elementos paradigmas, semelhantes ao imóvel que se deseja avaliar, sendo que para a comparação de elementos heterogêneos será aplicado cálculos que visam compensar diferenças de localização, dos terrenos e de suas respectivas edificações, de tal forma que os elementos paradigmas e o imóvel avaliando possam ser comparados diretamente e assim ter seu valor de mercado determinado.

Com efeito, o valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, sejam forçados ao negócio, conforme dispõe a NBR-14653-1, item 3.44, "in verbis":

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

Para valoração das benfeitorias será utilizada a metodologia que através de aplicação de fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação pode-se relacionar a edificação existente ao índice R8N em referência ao Custo Unitário

1171
9

Básico da Construção Civil (CUB), lançado pelo SINDUSCON, sendo utilizado o índice oficial para o mês de Março de 2018 (mais recente até esta data), igual a R\$ 1.337,98 (hum mil, trezentos e trinta e sete reais e noventa e oito centavos) por metro quadrado, como se segue:

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc)

$$Foc = R + K \times (1-R), \text{ aonde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão – 0,20 para construção.

K = Coeficiente de Ross-Heidecke = Idade aparente / Idade relativa ao padrão

Valor da construção (Vc)

$$Vc = Ac \times E \times Foc, \text{ aonde:}$$

Ac = Área construída

E = Enquadramento = Índice para o tipo de imóvel x

R8N

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Para valoração do terreno será utilizado cálculo levando-se em consideração o valor determinado por levantamento amostral com determinação pela mesma metodologia aqui empregada, chegando-se a um valor por metro quadrado dos imóveis ora vertentes, com a aplicação de fatores de homogeneização, como se segue:

1172
9

Cálculo do valor, com homogeneizações (V_t)

$V_t = A_t \times V_u(t) \times C_p \times C_f \times F_t \times F_s$, aonde:

$V_u(t)$ = Valor unitário básico do terreno

C_p = Fator de profundidade

C_f = Fator de testada = $(F_p/F_r)^{0,20}$

F_t = Fator de topografia

F_s = Fator de solo

3.1- CONSIDERAÇÕES SOBRE OS ELEMENTOS AMOSTRAIS - PARADIGMAS

Para a determinação de valores do imóvel avaliando foram selecionadas como elementos amostrais imóveis semelhantes, dentre os quais destaca-se o uso residencial, o método construtivo, níveis de acabamentos semelhantes, no mesmo setor.

A metodologia empregada será análoga ao do imóvel avaliando, separando-se as construções dos terrenos, tendo como foco a determinação do valor unitário básico do terreno.

Como é impossível o levantamento de imóveis em iguais condições é previsto pela metodologia a aplicação de ferramentas de homogeneização, sendo elas:

- Fator de elasticidade do valor ofertado de 0,90;

Fló

1173
9

- Fator de coeficientes para testada, profundidade e topografia dos terrenos (o fator solo é o mesmo no imóvel avaliando e nos elementos amostrais);
- Fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação;
- Fator de coeficiente para o padrão construtivo e nível de acabamentos;
- Homogeneização de valores.

Tal metodologia remete a Portaria CAJUFA nº 01/99 e Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2002/2006, sendo matematicamente descrita como se segue:

Fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação (Foc)

$Foc = R + K \times (1-R)$, aonde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão – 0,20

K = Coeficiente de Ross-Heidecke = Idade aparente / Idade relativa ao padrão

Valor da construção (Vc)

$Vc = Ac \times E \times Foc$, aonde:

Ac = Área construída

E = Enquadramento = Índice para o tipo de imóvel x

R8N

Foc = Fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação

1174
9

Valor unitário básico do terreno ($Vu(t)$)

$Vu(t) = Vt / At$, aonde:

$Vt = (\text{Valor total do terreno} \times \text{fator de oferta } (0,9)) -$

Vc

$At = \text{Área do terreno}$

Cálculo do valor unitário, com homogeneizações

(Vu)

$Vu = Vu(t) \times Cp \times Cf \times Ft \times Fs$, aonde:

$Vu(t) = \text{Valor unitário básico do terreno}$

$Cp = \text{Fator de profundidade}$

$Cf = \text{Fator de testada} = (Fp/Fr)^{0,20}$

$Ft = \text{Fator de topografia}$

$Fs = \text{Fator de solo}$

3.2 – ELEMENTOS PARA PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, este Jurisperito realizou extensa e detalhada pesquisa junto a diversas empresas imobiliárias da região, considerando, também, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica (mesmo bairro – Jardim Arizona) e negócios efetivamente realizados.

De tal pesquisa, obtiveram-se os 06 (seis) elementos comparativos listados na sequência, devidamente homogeneizados, a fim de se obter o valor real de mercado de venda do imóvel avaliando.

1176
9

3.3 – PARADIGMAS (ELEMENTOS AMOSTRAIS) UTILIZADOS NESTE CASO CONCRETO

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE OFERTAS - A



Imóvel pesquisado: Casa à venda no Jardim Arizona

Área do terreno: 125 m²

Área construída: 100 m²

Valor de venda: R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais)

Informante: Vox Negócios e Empreendimentos Imobiliários.
Endereço: Rua Laranjal Paulista, 881 - Vila Pompéia, Campinas/SP,
Telefone: 19-2512-6465

Link da Oferta:

<https://www.voxneicampinas.com.br/comprar/sp/itatiba/jardim-arizona/casa/31983538> (acesso em 11/04/2018)

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito/Avaliador Judicial- Gestor Ambiental

Fló

176
7

Tipo de construção: Casa padrão simples (Índice 1,056)

Área construída (Ac): 100,00m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos simples (tipo "e" - depreciação 18,10%)

Idade estimada: 25 anos (35,71% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 38,1)

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel - Fator = 1,0000

Topografia: Acima do nível da rua até 2,0m - Fator = 1,0000

Cálculos:

Foc= 0,6952

Fator Oferta = 0,9000

Fator Padrão = 1,056 (simples)

Vc= R\$ 98.225,28

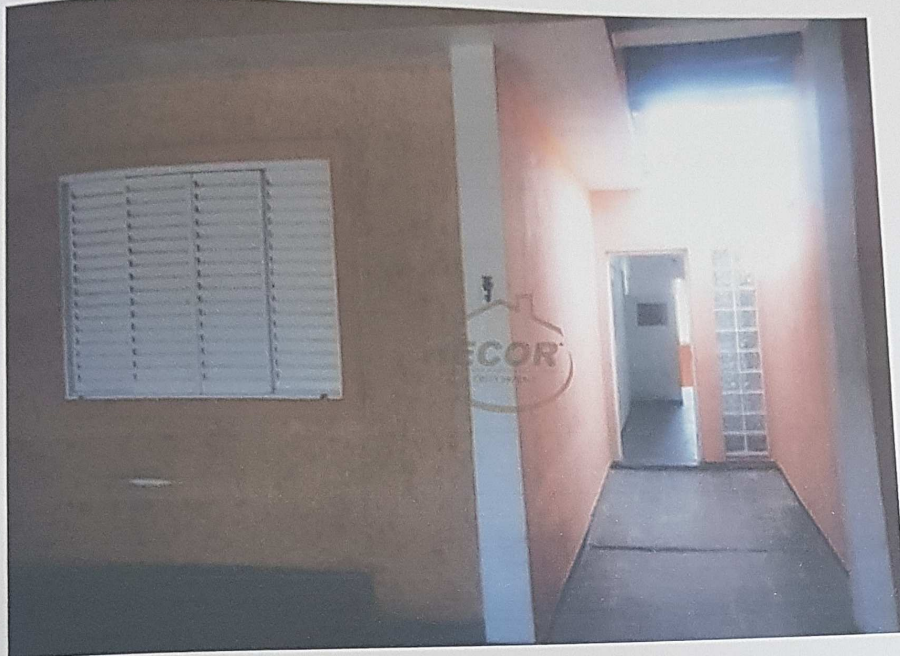
Vt= R\$ 180.774,72

Vu(t) = R\$ 1.572,96 por metro quadrado, homogeneizado pela topografia (1,0000):

Vu(t) = R\$ 1.446,20

1177
9

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE OFERTAS - B



Imóvel pesquisado: Casa à venda no Jardim Arizona

Área do terreno: 125 m²

Área construída: 111 m²

Valor de venda: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)

Informante: Hecor Imóveis. Endereço: Rua Crescêncio da Silveira Pupo, 38 - Vila Cassaro - Itatiba/SP, telefone: (11) 4538-2772

Link da Oferta: <http://www.hecorimoveis.com.br/imovel/casa-residencial-a-venda-jardim-arizona-itatiba/CA0100-HECO> (acesso em 11/04/2018)

Tipo de construção: Casa padrão simples (Índice 1,056)

Área construída (Ac): 111,00m²

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito/Avaliador Judicial- Gestor Ambiental

Flo

Estado de conservação da edificação: Necessitando de reparos simples a importantes (tipo "f" - depreciação 33,20%)

Idade estimada: 35 anos (50,00% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 58,20)

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel - Fator = 1,0000

Topografia: Acima do nível da rua até 2,0m - Fator = 1,0000

Cálculos:

Foc= 0,5344

Fator Oferta = 0,9000

Fator Padrão = 1,056 (simples)

Vc= R\$ 83.811,38

Vt= R\$ 141.188,62

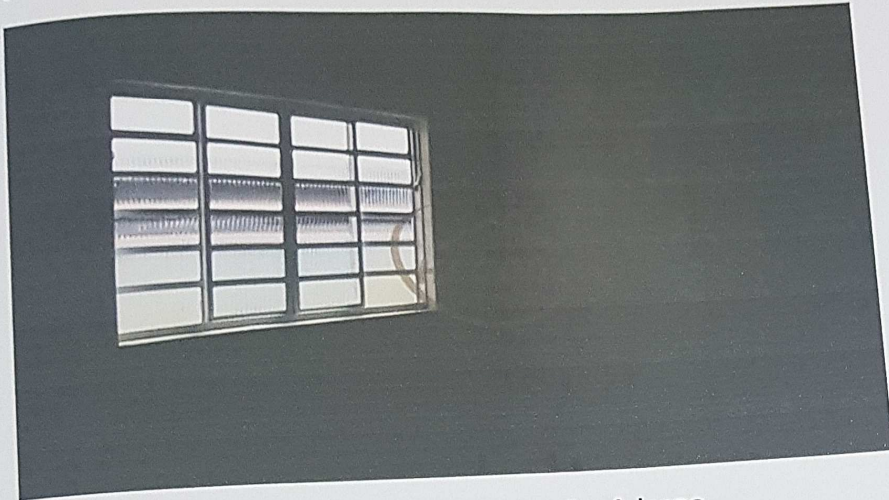
Vu(t) = R\$ 1.129,51 por metro quadrado, homogeneizado pela topografia (1,0000):

Vu(t) = R\$ 1.129,51

1178
9

1179
9

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE OFERTAS - C



Imóvel pesquisado: Casa à venda no Jardim Arizona

Área do terreno: 125,63 m²

Área construída: 59,50 m²

Valor de venda: R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais)

Informante: Hecor Imóveis. Endereço: Rua Crescêncio da Silveira Pupo, 38 - Vila Cassaro - Itatiba/SP, telefone: (11) 4538-2772

Link da Oferta: <http://www.hecorimoveis.com.br/imovel/casa-residencial-a-venda-jardim-arizona-itatiba/CA0157-HECO> (acesso em 11/04/2018)

Tipo de construção: Casa padrão simples (Índice 1,056)

Área construída (Ac): 111,00m²

Estado de conservação da edificação: Entre regular e necessitando de reparos simples (tipo "d" - depreciação 8,09%)

Idade estimada: 30 anos (42,85% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 35,50)

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil - Perito/Avaliador Judicial- Gestor Ambiental

30

Flávio

1180
9

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Topografia: Declive de 5% até 10% - Fator = 0,9000

Cálculos:

Foc= 0,716

Fator Oferta = 0,9000

Fator Padrão = 1,056 (simples)

Vc= R\$ 60.192,66

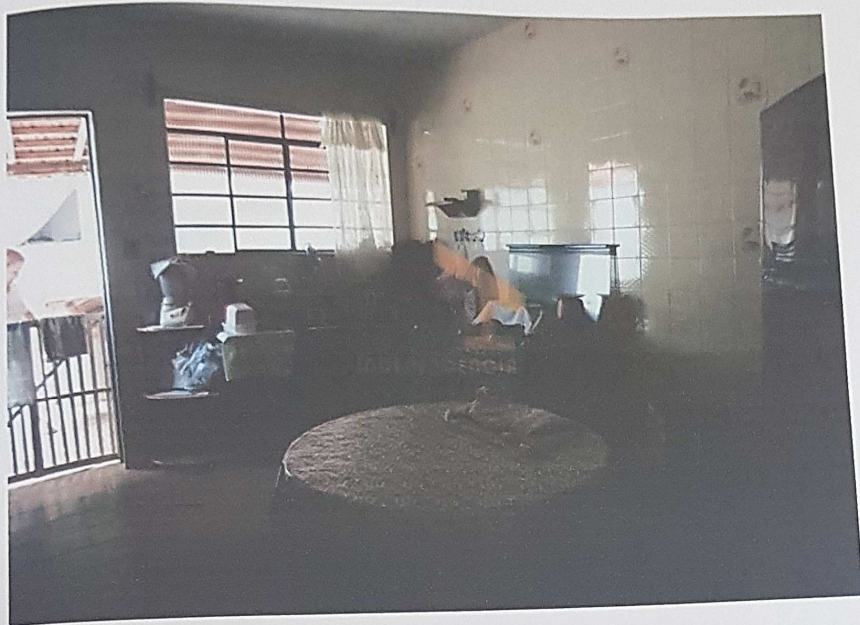
Vt= R\$ 178.307,34

Vu(t) = R\$ 1.419,30 por metro quadrado, homogeneizado pela topografia (0,9000):

Vu(t) = R\$ 1.277,37

1183
3

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE OFERTAS - D



Imóvel pesquisado: Casa à venda no Jardim Arizona

Área do terreno: 250,00 m²

Área construída: 114 m²

Valor de venda: R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)

Informante: Imobiliária Independência. Endereço: Avenida
Independência, 465 - Centro - Itatiba/SP, telefone: (11) 4538-5569

Link da Oferta:
<http://www.imobiliariaindependencia.com/imovel/casa-residencial-venda-jardim-arizona-itatiba-sp/CA0445> (acesso em 11/04/2018)

Tipo de construção: Casa padrão simples (Índice 1,056)

Área construída (Ac): 111,00m²

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito/Avaliador Judicial- Gestor Ambiental

1582
7

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos importantes (tipo "g" - depreciação 52,60%)

Idade estimada: 40 anos (57,14% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 74,3)

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel - Fator = 1,0000

Topografia: Acima do nível da rua até 2,0m - Fator = 1,0000

Cálculos:

Foc = 0,4056

Fator Oferta = 0,9000

Fator Padrão = 1,056 (simples)

Vc = R\$ 65.330,55

Vt = R\$ 240.669,45

Vu(t) = R\$ 962,68 por metro quadrado, homogeneizado pela topografia (1,0000):

Vu(t) = R\$ 962,68

1183
9

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE OFERTAS – E



Imóvel pesquisado: Casa à venda no Jardim Arizona

Área do terreno: 125,00 m²

Área construída: 90,00 m²

Valor de venda: R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais)

Informante: Prosperi Vendas Inteligentes. Rua José Milton Pizzi, 126
- Sala 1/2 - Itatiba Hill Office - Morrão da Força - Itatiba/SP, telefone:
(11) 97214-2905

Link da Oferta:

<http://www.prosperivendasinteligentes.com.br/imovel/casa-residencial-a-venda-em-itatiba-no-jardim-arizona/CA0864-LBB>
(acesso em 11/04/2018)

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito/Avaliador Judicial- Gestor Ambiental

1184
9

Tipo de construção: Casa padrão simples (Índice 1,056)

Área construída (Ac): 90,00m²

Estado de conservação da edificação: Entre regular e necessitando de reparos simples (tipo "d" - depreciação 8,09%)

Idade estimada: 30 anos (42,85% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 35,50)

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel - Fator = 1,0000

Topografia: Acima do nível da rua até 2,0m - Fator = 1,0000

Cálculos:

Foc = 0,716

Fator Oferta = 0,9000

Fator Padrão = 1,056 (simples)

Vc = R\$ 91.047,72

Vt = R\$ 129.452,28

Vu(t) = R\$ 1.035,62 por metro quadrado, homogeneizado pela topografia (1,0000):

Vu(t) = R\$ 1.035,62

1185
9

3.4 – RESUMO E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO TERRENO.

Resumo

Imóvel A	R\$ 1.446,20 por metro quadrado
Imóvel B	R\$ 1.129,51 por metro quadrado
Imóvel C	R\$ 1.277,37 por metro quadrado
Imóvel D	R\$ 962,68 por metro quadrado
Imóvel E	R\$ 1.035,62 por metro quadrado

Somatória das amostras	R\$ 5.851,38 por m ²
Média aritmética das amostras	R\$ 1.170,28 por m ²

Pelo princípio da média saneada (expurgo de amostras fora do intervalo de 30%, superior ou inferior), temos:

- Limite inferior = R\$ 819,20 por metro quadrado
- Limite superior = R\$ 1.521,36 por metro quadrado

Portanto, todos os elementos amostrais são válidos.

Foi aqui determinado o valor de R\$ 1.170,28 (mil, cento e setenta reais e vinte e oito centavos) por metro quadrado de terreno em situação paradigma.

3.5- CÁLCULO DE VALORES

"Casa da Frente"

Classe: Residencial

Tipo de construção: Casa padrão econômico (Índice 0,786)

Área construída (Ac): = 41,88 m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos simples a importantes (tipo "F", depreciação de 33,20%)

Idade estimada: 20 anos (28,57% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 45,2)

"Casa dos fundos"

Classe: Residencial

Tipo de construção: Casa padrão simples (Índice 1,056)

Área construída (Ac): = 78,30m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos simples (tipo "e", depreciação de 18,10%)

Idade estimada: 30 anos (42,85% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 42,5)

"Cobertura dos fundos"

Classe: Residencial

Tipo de construção: Cobertura padrão econômico (Índice 0,672)

Área construída (Ac): = 42,26m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos simples (tipo "e", depreciação de 18,10%)

Idade estimada: 30 anos (42,85% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 42,5)

1186
4

1187
9

"Cobertura da lateral"

Classe: Residencial

Tipo de construção: Cobertura padrão rústico (Índice 0,360)

Área construída (Ac): = 23,12m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos importantes a sem valor (tipo "h", depreciação de 75,20%)

Idade estimada: 20 anos (33,33% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 80,8)

Área do terreno (At): 1.308,87m²

Topografia: Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m - Depreciação = 20% - Fator = 0,8000

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel - Fator = 1,0000

Profundidade entre 10m e 40m, 2ª Zona Residencial - Fator = 1,0000

Testada: Cf = 1,0000

3.5.1- VALOR DO TERRENO

$$Vt = At \times Vu(t) \times Cp \times Cf \times Ft \times Fs$$

$$Vt = 1.308,87 \times 1.170,28 \times 1,0000 \times 1,000 \times 0,8000 \times 1,0000$$

$$Vt = R\$ 1.225.395,51$$

1188
7

3.5.2- VALOR DAS EDIFICAÇÕES

$$\text{Foc "casa da frente"} = R + K \times (1-R)$$

$$\text{Foc "casa da frente"} = 0,20 + 0,548 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{Foc "casa da frente"} = 0,6384$$

$$\text{Vc "casa da frente"} = \text{Ac} \times \text{E} \times \text{Foc}$$

$$\text{Vc "casa da frente"} = 41,88 \times (1,056 \times 1.337,98) \times 0,6384$$

$$\text{Vc "casa da frente"} = \text{R\$ } 37.775,75$$

$$\text{Foc "casa dos fundos"} = R + K \times (1-R)$$

$$\text{Foc "casa dos fundos"} = 0,20 + 0,575 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{Foc "casa dos fundos"} = 0,6600$$

$$\text{Vc "casa dos fundos"} = \text{Ac} \times \text{E} \times \text{Foc}$$

$$\text{Vc "casa dos fundos"} = 78,30 \times (1,056 \times 1.337,98) \times 0,6600$$

$$\text{Vc "casa dos fundos"} = \text{R\$ } 73.016,20$$

$$\text{Foc "cobertura dos fundos"} = R + K \times (1-R)$$

$$\text{Foc "cobertura dos fundos"} = 0,20 + 0,575 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{Foc "cobertura dos fundos"} = 0,6600$$

$$\text{Vc "cobertura dos fundos"} = \text{Ac} \times \text{E} \times \text{Foc}$$

$$\text{Vc "cobertura dos fundos"} = 42,26 \times (0,672 \times 1.337,98) \times 0,6600$$

$$\text{Vc "cobertura dos fundos"} = \text{R\$ } 25.077,97$$

$$\text{Foc "cobertura da lateral"} = R + K \times (1-R)$$

$$\text{Foc "cobertura da lateral"} = 0,20 + 0,192 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{Foc "cobertura da lateral"} = 0,3536$$

76

1189
9

$$V_c \text{ "cobertura da lateral"} = A_c \times E \times F_{oc}$$

$$V_c \text{ "cobertura da lateral"} = 23,12 \times (0,360 \times 1.337,98) \times 0,3536$$

$$V_c \text{ "cobertura da lateral"} = R\$ 3.937,79$$

3.5.3- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$V = V_t + V_c \text{ "casa da frente"} + V_c \text{ "casa dos fundos"} + V_c \text{ "cobertura do fundo"} + V_c \text{ "cobertura da lateral"}$$

$$V = 1.225.395,51 + 37.775,75 + 73.016,20 + 25.077,97 + 3.937,79$$

$$V = 1.365.203,22$$

Arredondando-se o valor, dentro do limite de 1% previsto em normas, fica determinado o valor do imóvel avaliando em R\$ 1.365.000,00 (Um milhão, trezentos e sessenta e cinco mil reais).

4- CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel sito na Travessa João Gama, 56, Itatiba – SP, corresponde, em Abril de 2017 a:

R\$ 1.365.000,00
(UM MILHÃO, TREZENTOS E SESSENTA E CINCO MIL REAIS)

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito/Avaliador Judicial- Gestor Ambiental

Fló

1190
2

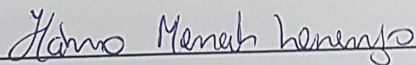
TERMO DE ENCERRAMENTO

Esse Laudo é composto de 41 (quarenta e uma) páginas assinadas rubricadas e assinadas, compondo o corpo principal.

Sem nada a mais a apresentar no momento, dou como encerrado este Laudo, apresentando-o à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento

Itatiba, 13 de abril de 2018



FLÁVIO MENAH LOURENÇO

CREA nº 5061087380/D