

1979

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 168641

1244

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR

Execução de Título Extrajudicial - Duplicata
Processo nº 0623664-08.2000.8.26.0100

Inês Cristina Borges
20/02/19

Em cartório

INÊS CRISTINA T BORGES, CRECI nº 168641/SP, CPF nº 036.477.998-58, Perita-Avaliadora Judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe que PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A move em face de MARIA APARECIDA FREDIANI E OUTROS, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrada com a nomeação, tendo vistoriado o imóvel objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

A signatária foi honrada com a nomeação de fl. 1222 para avaliar o imóvel descrito na Matrícula nº 132.072, do 16º ORI - SP, a seguir transcrito:

"IMÓVEL:- UM TERRENO, na Rua D. Cecília, Vila Bonilha, no 31º Subdistrito-Pirituba e seu terreno, medindo 7,20m de frente para a referida rua, localizado no lado esquerdo dessa rua, a 42,00m, da esquina da Rua Antonio Armando, contando de quem desta rua vai para a Rua Bela Vista, por 35,00m, da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 5,00m, encerrando a área de 213,50m² mais ou menos, confinando de um lado com Antonio Senhoreto, de outro com José Kolosvary e nos fundos com Gabriel Falcochio.

CONTRIBUINTE: 077.137.0053-6

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap - Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

1249
1249

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Residencial
PADRÃO	Simples
LOCALIZAÇÃO	Rua Agostinho de Barros nº 118 (antiga Rua D. Cecília) – Vila Bonilha – CEP 02917-010 – Pirituba/SP
MATRÍCULA	132.072 – 16 ° ORI
CONTRIBUINTE	077.137.0053-6

QUADRO DE ÁREAS

Frente.....	7,20m frente estreitando para 5,00m nos fundos
Fundos.....	35,00m ambos os lados
Área Terreno.....	237,00m ² (PMSP)
Área Construída Total.....	120,00m ² (PMSP)

NOTA: Dados extraídos da respectiva Matrícula e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel/PMSP

FINALIDADE: APURAR O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

DATA DA VISTORIA: 14/02/2019

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 494.000,00

DATA DA AVALIAÇÃO: 26/02/2019

1979

1246

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

3.0 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado retrata com maior fidelidade a real postura do mercado imobiliário, todavia, haja vista a dificuldade em localizar comparativos semelhantes ao imóvel avaliando (terreno e edificação) nas adjacências, o signatário procederá à avaliação em duas partes distintas: **Avaliação do Terreno e Avaliação das Benfeitorias.**

Para determinação do valor da quota parte terreno será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados, ou seja, consiste basicamente na determinação do **valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes.**

A avaliação das benfeitorias será feita a partir do **CUB – Custo Unitário Básico Sinduscon/SP** e depreciação pelo **Método de Ross/Heidecke.**

3.1 – DA AVALIAÇÃO DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

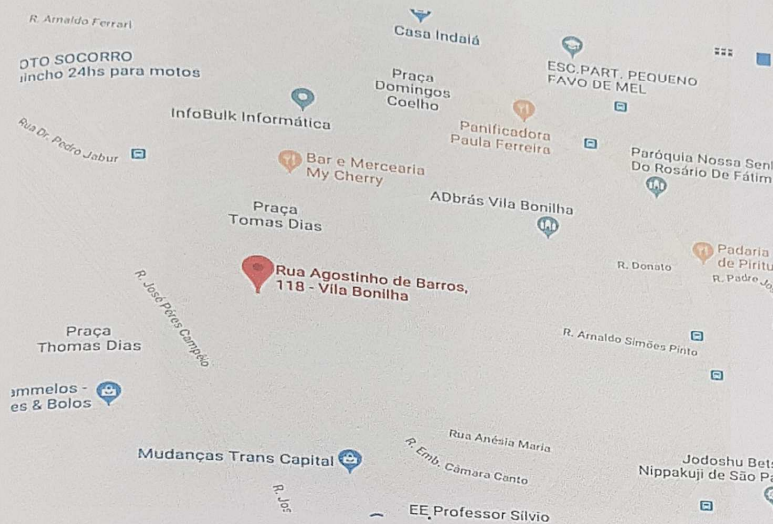
Para apurar o valor do **Terreno** será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tendo como base o programa **Censum**, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP e amplamente utilizado por Corretores de imóveis e Peritos Avaliadores Judiciais.

1247

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

1247
↑

4.0 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



5.0 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Agostinho de Barros**, no trecho em consideração, onde está situado o imóvel avaliando, tem perfil levemente inclinado, sendo dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo, situando-se no **Bairro Vila Bonilha**.

5.1 – VISTORIA DO IMÓVEL

Dirigindo-se ao endereço acima indicado, a despeito das diversas diligências empreendidas, a signatária não obteve êxito em localizar os ocupantes dos imóveis, sendo dito pelo Sr. Jaime, vizinho, residente na casa ao lado há mais de 40 anos, o qual na última tentativa nos recebeu no local, não saber precisar o horário em que os inquilinos poderiam ser localizados, restando assim, prejudicada a vistoria interna. Ainda segundo o Sr. Jaime os dois imóveis possuem 1 sala, 1 dormitório, 1 cozinha, 1 banheiro e uma pequena área de serviço. A área total construída é de 120m². (PMSP)

Cumprе ressalvar, porém, que com base em sua área construída e demais elementos coligidos foi possível avaliar o imóvel objeto da lide independente de vistoria interna, com plausível confiança, havendo sido produzidas fotografias digitais, apresentadas a seguir, as quais ilustram e concedem boa noção do imóvel em questão.

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

1279

1248

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 168641



FOTO Nº 01

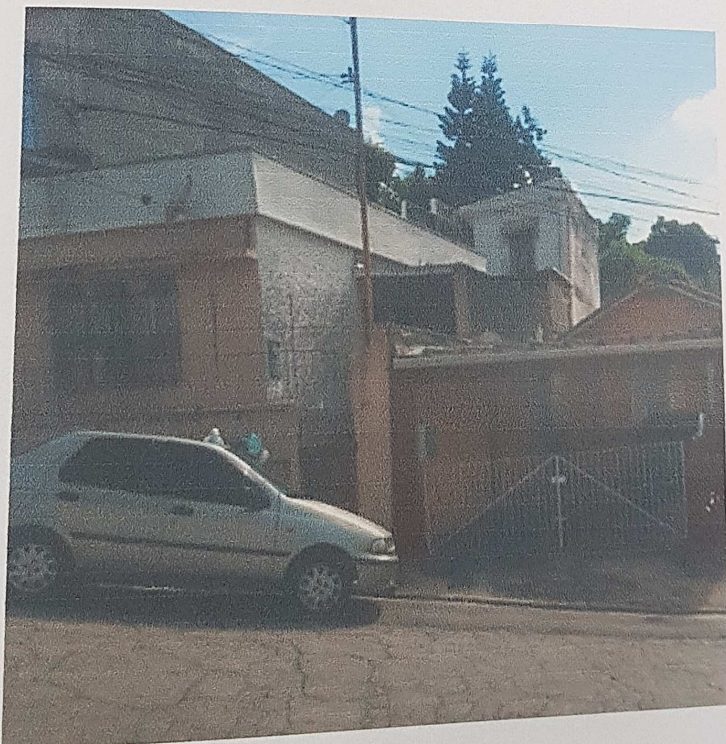


FOTO Nº 02

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap - Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

1979

2

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 168641

1249



FOTO Nº 03

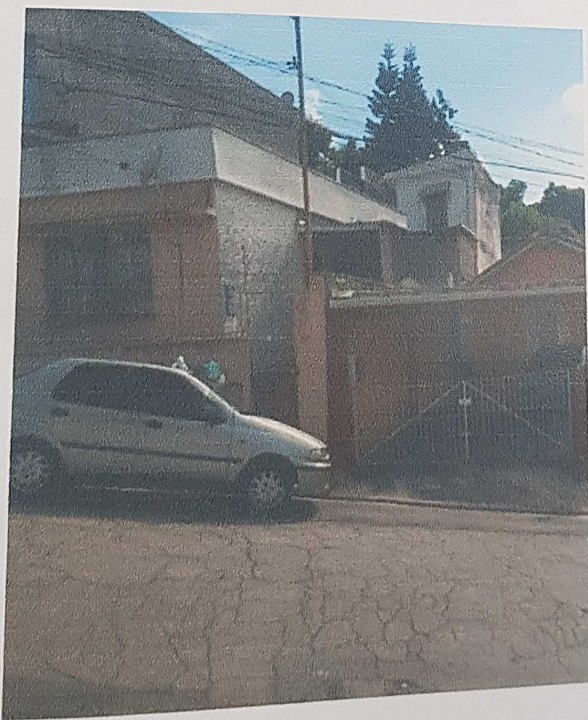


FOTO Nº 04

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap - Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

1279

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

1250



FOTO Nº 5

6.0 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

São duas edificações contendo 1 sala, 1 dormitório, 1 banheiro e uma pequena área de serviço, com idade aparente de 40 anos e totalizando 120m² de área construída.

6.1 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

Prejudicada, haja vista a impossibilidade de vistoria interna.

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

1279

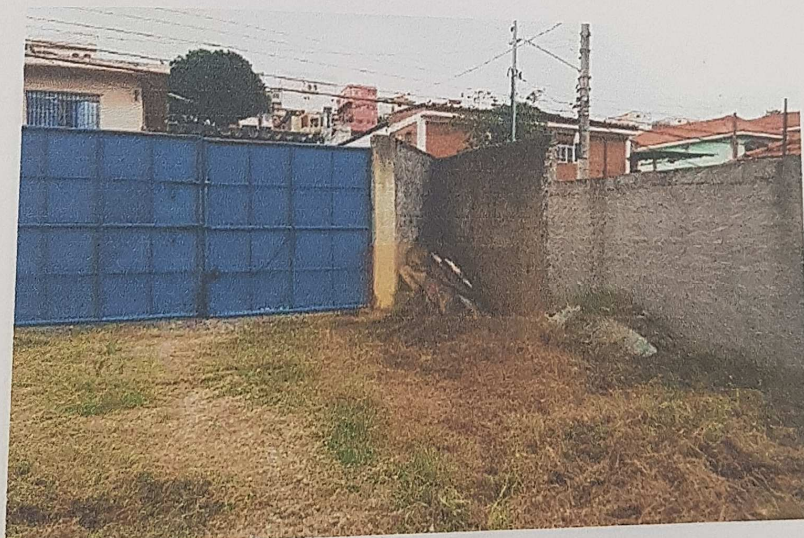
1251

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 168641

7.0 - ELEMENTOS COMPARATIVOS REFERENCIAIS - TERRENOS

R1

Data:	Fevereiro/2019	Tipo:	TERRENO COM CASA ANTIGA	
Estado:	SP	Município:	SP	
Endereço:	RUA SANTA ROMANA - A 650M DO AVALIANDO			
Bairro:	VILA BONILHA			
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$ 859.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:	Área:	500 m ²	Frente:	10,00 m
Formato:	Regular	Situação:	Fundos:	50,00m
Topografia:	Terreno Plano		M ² :	R\$ 1.718,00/m ²
Fonte de Informação:	Sr. Alberto		Site:	
Contato:	Alberto Sales Consultoria		Fone: 98082-4121	
Imobiliária:				



VV	M ²	CM ²
R\$ 859.000,00	500,00	R\$ 1.718,00

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap - Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

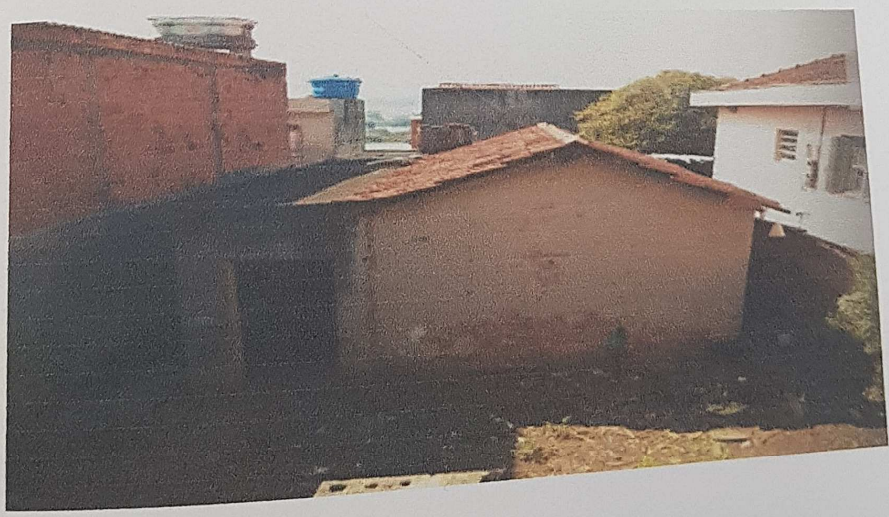
1979

1252

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

R2

Data:	Fevereiro/2019	Tipo:	TERRENO COM CASA ANTIGA		
Estado:	SP	Município:	RUA ARNALDO SIMÕES PINTO – A 600M DO AVALIANDO		
Endereço:	VILA BONILHA				
Bairro:					
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Melhorias:					
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$ 350.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	200 m²	Frente:	8,00 m	Fundos:	25,00m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno com declive			M ² :	R\$ 1750,00/m²
Fonte de Informação:	Sr. Vietri				
Contato:	Grupo Vietri				
Imobiliária:					Site: Fone: 2503-7777 / 94737-4253



VV	M ²	CM ²
R\$ 350.000,00	200,00	R\$ 1.750,00

19779

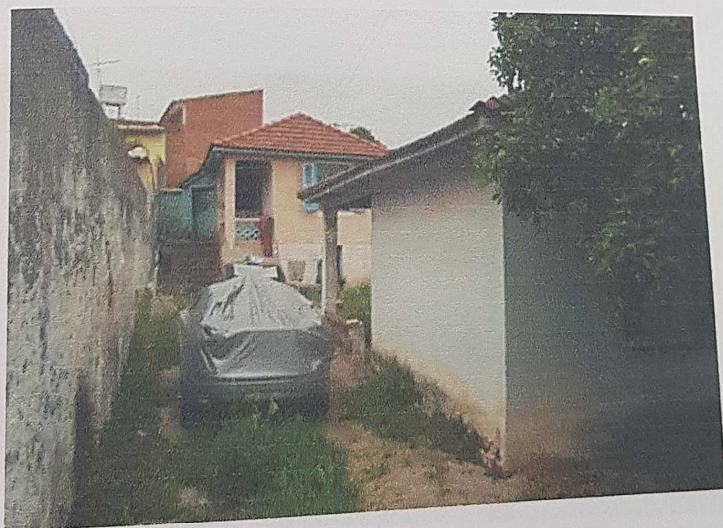
2

1253

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

R3

Data: Fevereiro/2019
Estado: SÃO PAULO
Endereço: RUA TRAVESSA ANJOS DA PAZ – À 650M DO AVALIANDO
Bairro: VILA BONILHA
Melhoramento Urbano: TERRENO SEM BENFEITORIA - VAGO
SP
Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto
Dados Econômicos: Venda
Modalidade: Natureza: Oferta
Valor: R\$ 400.000,00
Localização: 0,00
Dados do Terreno: Área: 325 m²
Formato: Regular
Topografia: Terreno plano
Fonte de Informação: Sr. Fernando
Contato: A.S Imobiliária
Fundos: 25,00m
M²: R\$ 1250,00/m²
Site:
Fone: 2193-1549 /94736-3169



VV	M ²	CM ²
R\$ 400.000,00	325,00	R\$ 1.250,00

1279

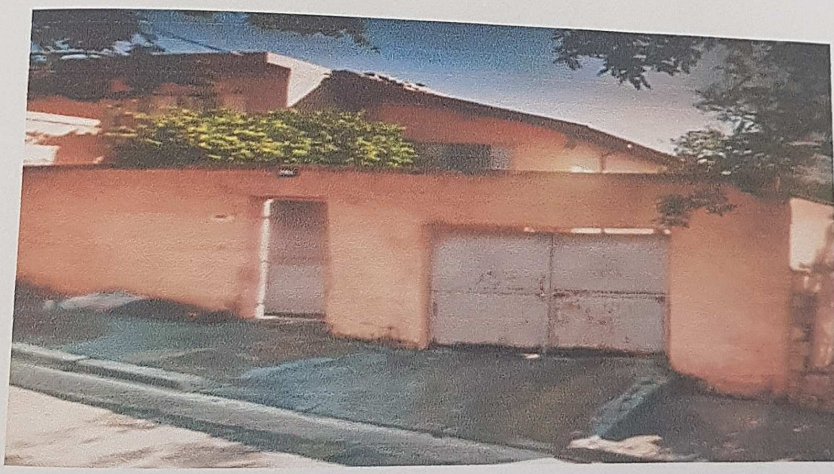
2

1254

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 168641

R4

Data:	Fevereiro/2019	Tipo:	TERRENO COM CASA ANTIGA
Estado:	SÃO PAULO	Município:	SP
Endereço:	RUA ÁLVARES OTERO - A 950M DO AVALIANDO		
Bairro:	VILA BONILHA		
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Melhorias:			
Dados Econômicos:	Valor:	Natureza:	Oferta
Modalidade:	R\$ 390.000,00	Locação:	0,00
Área:	200 m ²	Frente:	10,00 m
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fundos:	20,00m
Fonte de Informação:		M²:	R\$ 1.950,00/m ²
Contato:	Sra. Lia	Site:	
Imobiliária:	Vietri Imóveis	Fone:	2503-7777



VV	M ²	CM ²
R\$ 390.000,00	200,00	R\$ 1.950,00

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap - Guarulhos/ SP CEP 07190-050
 Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

1979

2

1255

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

R5

Data:	Fevereiro/2019	Tipo:	TERRENO COM CASA ANTIGA	
Estado:	SÃO PAULO	Município:	SP	
Endereço:	RUA LUIS SIMÕES - A 980M DO AVALIANDO			
Bairro:	VILA BONILHA			
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$ 530.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:	300 m ²	Frente:	15,00 m	
Formato:	Regular	Situação:	Fundos:	25,00m
Topografia:	Terreno plano		M ² :	R\$ 1.766,66/m ²
Fonte de Informação:	Sr. Pacheco			
Contato:	Imobiliária Tempo Novo			
Imobiliária:		Site:	Fone:2337-8757	



VV	M ²	CM ²
R\$ 530.000,00	300,00	R\$ 1.766,66

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
 Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

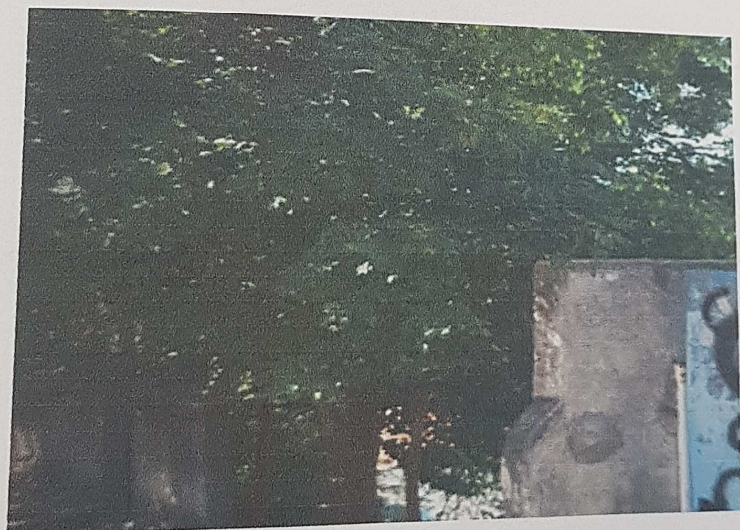
1979

1256

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 168641

R6

Data: Fevereiro/2019
 Estado: SÃO PAULO
 Endereço: RUA AGOSTINHO DE BARROS - NA MESMA RUA DO AVALIANDO
 Bairro: VILA BONILHA
 Tipo: TERRENO SEM BENFEITORIA - VAGO
 Município: SP
 Melhoramento Urbano: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto
 Melhorias:
 Dados Econômicos:
 Modalidade: **Venda**
 Valor: **R\$ 300.000,00**
 Natureza: **Oferta**
 Locação: **0,00**
 Dados do Terreno:
 Área: **120 m²**
 Formato: **Regular**
 Topografia: **Terreno plano**
 Frente: **6,00 m**
 Situação:
 Fundos: **20,00m**
 M²: **R\$ 2.500/m²**
 Fonte de Informação:
 Contato: **Sr. Vietri**
 Imobiliária: **Imobiliária Vietri**
 Site:
 Fone: 2503-7777/94737-4253



VV	M²	CM²
R\$ 300.000,00	120,00	R\$ 2.500,00

8.0 - METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, foi utilizado o Programa Censum, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP, considerando as ofertas coletadas no mercado que serviram de referenciais, chamadas de R1.

A homogeneização dos dados para conclusão do valor do imóvel avaliando (IA) deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais, pela área total construída (ATC), conforme abaixo segue.

9.0 - RESULTADO DAS COLETAS

R1

VALOR	ÁREA ÚTIL M ²	VALOR POR M ²
R\$ 859.000,00	500,00	R\$ 1.718,00

R2

VALOR	ÁREA ÚTIL M ²	VALOR POR M ²
R\$ 350.000,00	200,00	R\$ 1.750,00

R3

VALOR	ÁREA ÚTIL M ²	VALOR POR M ²
R\$ 400.000,00	325,00	R\$ 1.250,00

R4

VALOR	ÁREA ÚTIL M ²	VALOR POR M ²
R\$ 390.000,00	200,00	R\$ 1.950,00

R5		
VALOR	ÁREA ÚTIL M ²	VALOR POR M ²
R\$ 530.000,00	300,00	R\$ 1.766,66
R6		
VALOR	ÁREA ÚTIL M ²	VALOR POR M ²
R\$ 300.000,00	120,00	R\$ 2.500,00

SOMATÓRIO

VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 2.829.000,00	1.645,00 Metros Quadrados

10.0 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Soma R1 = VGLV ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 VM × área total do terreno
IA = conclusão

$$R1 = R\$ 2.829.000,00 \div 1.645,00m^2 \div 1 = R\$ 1.719,75/m^2$$

$$IA (\text{Terreno}) = R\$ 237,00 \times 1.719,75m^2 = R\$ 407.580,75$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 1.719,75	237,00m ²	R\$ 407.580,75

1979

1259

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

ABREVIATURAS UTILIZADAS

IA - Imóvel Avaliando
M² - Metro Quadrado
R(N) - Referenciais
VL / V - Valor da Locação/ Venda
ATC - Área Total Construída
CM² - Custo por Metro Quadrado
VGL / V - Valor Global da Locação/Venda
VM - Valor Médio
MG - Média Geral

11.0 – VALOR DO TERRENO

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados, o signatário avalia a quota parte **terreno** do imóvel objeto da avaliação em:

R\$ 407.580,75
(Quatrocentos e Sete mil e Quinhentos e Oitenta reais e Setenta e Cinco centavos)

12.0– AVALIAÇÃO DA QUOTA PARTE BENFEITORIAS A PARTIR DO CUB - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO SINDUSCON/SP

Define-se por **benfeitoria** toda obra ou serviço que se realize em um bem com o intuito de melhor aproveitamento, conservação e embelezamento. Tais obras ou serviços devem estar incorporadas aquele, de tal forma, que não possam ser retiradas sem destruição, fratura ou dano.

O Custo Unitário Básico - **CUB** é uma medida estimada por metro quadrado (m²) de uma construção civil, sendo divulgado mensalmente pelos sindicatos estaduais da construção civil, cujos procedimentos técnicos para o cálculo estão definidos na Norma ABNT NBR 12721:2006.

A estimativa dos custos, pelo orçamento sumário, será feita com base em custos tabelados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil – **SINDUSCON/SP, CUB Padrão R8-N**.

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

13.0- DEPRECIÇÃO PELO MÉTODO DE ROSS/HEIDECKE

Entende-se por **depreciação** a perda operacional do bem, sem que tal possa ser restaurada pela manutenção normal.

O Método de **Ross/Heidecke** é definido como um método misto, considerando idade real (**Ross**) e estado de conservação (**Heidecke**), frequentemente utilizado na avaliação imobiliária, sendo analisada a depreciação do imóvel em face da **idade aparente, obsolescimento, estado de conservação e tipo de acabamento**.

Após identificar o **padrão construtivo** da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (F_{oc}).

O **Coefficiente de Depreciação (F_{oc})** será determinado através da seguinte equação:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 (abaixo)

K = coeficiente de ROSS/HEIDECKE

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1-r)}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Para alcançar o coeficiente “K”, foi estabelecida uma relação percentual entre a idade da edificação (**Ie**) e sua vida referencial (**Ir**), bem como seu estado de conservação, obtido na **Tabela 2** (abaixo)

Assim, obtido o F_{oc} , pode-se calcular o **valor da benfeitoria**, através da seguinte fórmula:

$$VB = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * F_{oc}$$

1979

1261

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

ABREVIATURAS UTILIZADAS

VB = Valor da Benfeitoria
 Área = Área Total Construída
 CUB R8N = Índice Sinduscon/SP
 Valor Unitário = Coeficiente Referente ao Padrão Construtivo
 F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e Estado de Conservação

TABELA 1

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

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

1979

1262

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro abaixo, proveniente do estudo de Heidecke.

ESTADO	DEPRECIÇÃO
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O fator **K** é obtido na **Tabela 2**, abaixo, mediante dupla entrada, onde:

→ na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (**Ie**), e a vida referencial (**Ir**) relativo ao padrão dessa construção.

→ na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

1979

1263

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

TABELA 2

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

1979
1264

14.0 – BENFEITORIA

CLASSE	Residencial
TIPO	Casa
PADRÃO	Simplex
NÍVEL	Mínimo
FAIXA DE VALOR	1,251 × R8N
CUB R8N – JULHO/2017	R\$ 1.177,13
CONSERVAÇÃO	"f" (reparos simples a importantes)
FATOR CONSERVAÇÃO	33,20
IDADE APARENTE - Ie	41 anos
VIDA ÚTIL/REFERENCIAL - Ir	70 anos
Ie/Ir * 100	58,57%
VALOR RESIDUAL	20%
ÁREA CONSTRUÍDA	120,00m ²

14.1 – DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

R = 20% (Tabela 1)
K = 0,362 (Tabela 2)

$$F_{oc} = 0,2 + 0,362 * (1 - 0,2) = 0,4896$$

$$F_{oc} = 0,4896$$

1979

1265

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

14.2 – VALOR DA BENFEITORIA

$$VB = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * F_{oc}$$

$$VB = 120,00\text{m}^2 * R\$ 1.177,13/\text{m}^2 * 1,251 * 0,4896$$

$$VB = R\$ 86.517,58$$

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados, a signatária avalia a quota parte **benfeitoria** do imóvel objeto da avaliação em

R\$ 86.517,58
(Oitenta e seis Mil e Quinhentos e Dezessete Reais e Cinquenta e Oito Centavos)

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

1979

1266

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

15.0 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

A seguir, faremos a soma da quota parte valor do terreno e da quota parte valor da benfeitoria.

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 407.580,75 + R\$ 86.517,58$$

16.0 - CONCLUSÃO

Concluídos os procedimentos técnicos admissíveis e, considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, a signatária fará o arredondamento, avaliando o **IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA AGOSTINHO DE BARROS Nº 118 – BAIRRO VILA BONILHA - SP**, em

R\$ 494.000,00
(QUATROCENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL REAIS)

17.0 – RESPOSTAS AOS QUESITOS DO AUTOR (FLS. 1234/1235)

1 – Querida o Sr. Perito descrever o imóvel objeto da ação.

Resposta: Pede-se reportar ao item 6.0 do laudo.

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

1969

1267

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

2 – Queira o Sr. Perito descrever a área do imóvel e se há elementos construídos no local, informando a fração por ele ocupada.

Resposta: Área incorporada 237m², área construída 120m², fração ideal 1.0000.

3 – Queira o Sr. Perito informar a destinação dada e/ou a existência de outras construções ou benfeitorias na área.

Resposta: Benfeitoria destinada a moradia.

4 – Querida o Sr. Perito atestar a data das benfeitorias ou construção.

Resposta: 1977.

5 – Querida o Sr. Perito informar a forma de cálculo do valor das Benfeitorias e o valor do terreno individualmente.

Resposta: Pede-se reportar aos itens 14.2 e 11.0.

6 – Queira o Sr. Perito informar se fará comparativos com elementos similares na região.

Resposta: Pede-se reportar aos itens 3.0;3.1;12.0 e 13.0 do laudo.

7 – Queira o Sr. Perito informar se os critérios para avaliação obedecem as Normas abaixo citadas:

Norma de avaliação da ABNT – 14653-2

Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE - SP

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

1270

1268

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

Resposta: Sim, os critérios para avaliação obedecem as normas técnicas vigentes, conforme explicitado no item 3.0 do laudo.

18.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 25 páginas somente no anverso, contendo 11 fotografias e mapas digitais.


INÊS CRISTINA T. BORGES
Perita Avaliadora Judicial

São Paulo, 26 de fevereiro de 2019