

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FÓRO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.

RTE: Vicente Oliveira Miranda e outro

RDO.: Ângela Maria da Silva e outro

PROCESSO: 1067383-13.2016.8.26.0100

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, CREA 5062008324, perito judicial, honrado e compromissado com sua nomeação à folhas 279 dos Autos do processo acima referido, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência requerer:

a - A juntada ao respectivo Laudo

b - A transferência do valor referente aos honorários periciais que se encontram depositados, cujos dados bancários a seguir são apresentados:

Salvador Bueno das Neves

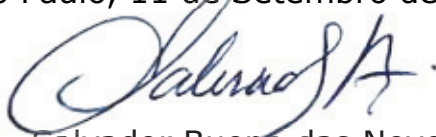
Banco Itaú 341 - Agência 0761 - Conta Corrente 10.490-0

CPF: 052 170 088-49

Termos em que

P. Deferimento

São Paulo, 11 de Setembro de 2018.



Salvador Bueno das Neves

CREA 5062008324/D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.

RTE: Vicente Oliveira Miranda e outro

RDO.: Ângela Maria da Silva e outro

PROCESSO: 1067383-13.2016.8.26.0100

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, CREA 5062008324, perito judicial, honrado e compromissado com sua nomeação à folhas 279 dos Autos do processo acima referido, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, contidas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



SUMÁRIO

I – Objetivo.....	03
II – Objeto.....	03
III – Vistoria.....	04
IV – Pesquisa Imobiliária.....	05
V – Avaliação.....	09
VI – Conclusão.....	10
VII – Encerramento.....	10
ANEXOS	
I – Certidão Cadastral.....	12



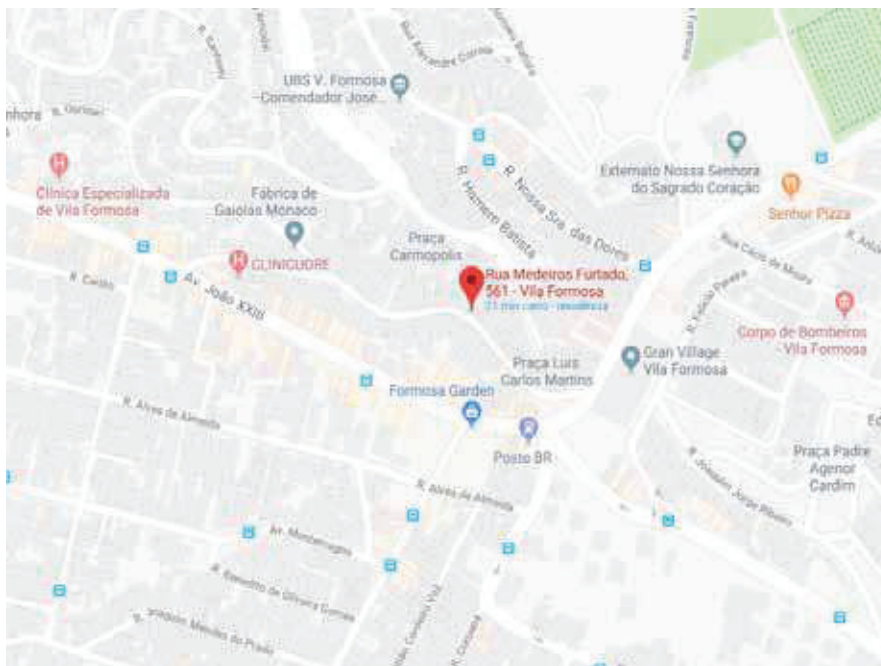
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/09/2018 às 16:43, sob o número WJMJ18412284518. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1067383-13.2016.8.26.0100 e código 4EC8FB9.

I – OBJETIVO

Tem o presente laudo o objetivo de apresentar o valor referente a 50% do imóvel penhorado à folhas 271 dos Autos, pertencente ao Espólio do Sr. Luiz Américo Pinto, cuja Matrícula é de nº 82.530, registrada no 9º Cartório do Registro de Imóveis da Capital de São Paulo e Cadastro de Imóvel 116.175.0011-8..

II – OBJETO

Trata-se de um imóvel localizado à Rua Medeiros Furtado, 561 a 567, no bairro de Vila Formosa- São Paulo, CEP 03365-110.

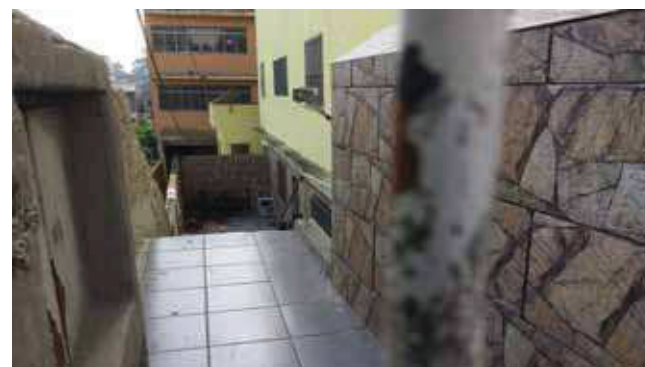


2) – Urbanização

O local possui todos os melhoramentos urbanos condizentes com a cidade de São Paulo, tais como, rua asfaltada e arborizada, guias e sarjetas, iluminação pública, redes de água e esgotos, sistema de coleta de lixo.

Vide fotografias do logradouro e da fachada do imóvel.

FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS



III - VISTORIA

Em 22 de agosto do corrente ano, às 9:30h, este signatário dirigiu-se ao local do imóvel constante nos Autos, à Rua Medeiros Furtado, 561 - 567 onde após várias tentativas, foi recebido pelo Sr. Marco Aurélio Cunha - RG 31.213.564-4, morador, o qual negou-se a permitir que fosse realizada a vistoria no imóvel em tese.

Alegou que a proprietária estava em lugar incerto e não sabido e que não permitia a entrada para a devida vistoria. Em face disso, o imóvel foi devidamente analisado pelo seu aspecto externo, tendo em vista a Certidão Cadastral por onde há a informação das características dimensionais do terreno e o tamanho da construção, inclusive seu padrão construtivo, conforme a seguir descritos:

i) Características do terreno

O terreno, objeto da matrícula nº 82.530 apresenta forte caimento para os fundos, contendo as seguintes dimensões: 10,00m de frente, 30m da frente aos fundos do lado direito, 27,18m da frente aos fundos do lado esquerdo e 10,97m nos fundos, encerrando uma área de 294,88 m².

A Certidão Cadastral referente a esse imóvel, cujo nº é 116.175.0011-8, possui uma área com 300,00m², cujo valor será utilizado para os cálculos na avaliação.

ii) Características da construção

Sobre o terreno há uma construção residencial erigida sem recuo, contendo 500,00m² de área, conforme Certidão de Dados Cadastrais. A construção contém cinco pisos, conforme a seguir: o primeiro piso é térreo, contendo um subsolo. Os segundo e terceiro pisos são dependências residenciais e o último piso é em laje, parcialmente aberto.

O piso térreo e subsolo dessa construção abrangem toda a extensão do terreno. A frente do imóvel sugere entrada para veículos, contendo a porta social para acesso às demais dependências.

O acesso ao subsolo é através de escadas. Esse prédio foi construído em 1.984 e possui padrão construtivo classificado como " 1.2 - Grupo Casa" e 1.2.5 - Padrão simples. A idade da construção é de 34 anos, o estado de conservação é "necessitando de reparos" tabela "d", cujo valor do índice "k" = 0,4525.

IV – Pesquisa Imobiliária

1 IMÓVEL PESQUISADO				
ENDEREÇO		ZONA	SETOR	QUADRA
Rua Medeiros Furtado, 44 Vila Formosa São Paulo		1ª	116	166
VALOR DE VENDA	CONTATO		IMÓVEL TIPO	PADRÃO
R\$ 700.000,00	2961.0201 - Sr. Juvenal		Casa 1.2.4	Médio - 1,386
ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA EQUIVALENTE	ÁREA DO TERRENO	FRENTE	PROFUNDIDADE
207,00 m ²	207,00 m ²	211,00 m ²	5,00 m.	42,20 m.
IDADE DA CONSTR.	EST. DE CONSERV.	CUB	FOC	IND. FISC.
34 anos	"c"	1.361,56	0,5385	251
FRENTE DE REFER.	PROF. EQUIV.	VR. CONSTRUÇÃO		VR. TERRENO
5,00 m.	Pmi = 15,00m. Pma = 30m.	R\$ 210.000,00 arredond.		R\$ 490.000,00
FATORES				
OFERTA	ÁREA	FRENTE	PROF	TRANSPosição
0,90	1,09	1,00	0,84	0,99
VALOR UNITÁRIO SANEADO		R\$ 1.894,50 m ²		

2					IMÓVEL PESQUISADO				
ENDEREÇO			ZONA	SETOR	QUADRA				
Rua Medeiros Furtado, 753 Vila Formosa SP			1ª	116	172				
VALOR DE VENDA	CONTATO		IMÓVEL TIPO	PADRÃO					
R\$ 340.000,00	2602.4000/31007800 - Sr. Facundo		Casa 1.2.4	Simples 1,056					
ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA EQUIVALENTE	ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROFUNDIDADE				
164,00 m ²	164,00 m ²	197,00 m ²		6,00 m.	32,83 m.				
IDADE DA CONSTR.	EST. DE CONSERV.	CUB		FOC	IND. FISC.				
35 anos	"e"	1.361,56		0,5552	251,00				
FRENTE DE REFER.	PROF. EQUIV.	VR. CONSTRUÇÃO			VR. TERRENO				
5,00 m.	Pmi = 15,00m. Pma = 30m.	R\$ 131.000,00 arredondados			R\$ 209.000,00				
FATORES									
OFERTA	ÁREA		FRENTE	PROF	TRANSPosição				
0,90	1,08		1,00	0,96	1,00				
VALOR UNITÁRIO SANEADO			R\$ 989,96 m ²						

3					IMÓVEL PESQUISADO				
ENDEREÇO			ZONA	SETOR	QUADRA				
Rua Medeiros Furtado, 188 – Vila Formosa			1ª	116	170				
VALOR DE VENDA	CONTATO		IMÓVEL TIPO	PADRÃO					
R\$ 650.000,00	2606-4000 – Sr. Facundo		Casa 1.2.4	Médio – 1,386					
ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA EQUIVALENTE	ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROFUNDIDADE				
115,00m ²	115,00m ²	126,00m ²		5,44m.	23,16m.				
IDADE DA CONSTR.	EST. DE CONSERV.	CUB		FOC	IND. FISC.				
04 anos - Corrigido	"c"	1.361,56		0,9385	249,00				
FRENTE DE REFER.	PROF. EQUIV.	VR. CONSTRUÇÃO			VR. TERRENO				
5,00 m.	Pmi = 15,00m Pma = 30m	R\$204.000,00 (arredondados)			R\$ 446.000,00				
FATORES									
OFERTA	ÁREA		FRENTE	PROF	TRANSPosição				
0,90	0,97		1,00	1,00	1,00				
VALOR UNITÁRIO SANEADO			R\$ 1.295,48/m ² .						

4					IMÓVEL PESQUISADO				
ENDEREÇO			ZONA	SETOR	QUADRA				
Rua Medeiros Furtado, 183 – Vila Formosa			1ª	116	171				
VALOR DE VENDA	CONTATO		IMÓVEL TIPO	PADRÃO					
R\$ 1.100.000,00	2253.8000 – Srª Sonia		Casa 1.2.4	Superior – 1,776					
ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA EQUIVALENTE	ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROFUNDIDADE				
337,00m ²	337,00m ²	250,00m ²		10,30m.	24,27m.				
IDADE DA CONSTR.	EST. DE CONSERV.	CUB		FOC	IND. FISC.				
14 anos	"c"	R\$ 1.361,56		0,8555	257,00				
FRENTE DE REFER.	PROF. EQUIV.	VR. CONSTRUÇÃO			VR. TERRENO				
5	Pmi = 15,00m Pma = 30m	R\$697.000,00 arredondados			R\$ 433.000,00				
FATORES									
OFERTA	ÁREA		FRENTE	PROF	TRANSPosição				
0,90	1,09		1,00	0,84	0,99				
VALOR UNITÁRIO SANEADO			R\$ 1.412,96/m ²						

Eng. Salvador Bueno das Neves

5					IMÓVEL PESQUISADO				
ENDEREÇO			ZONA	SETOR	QUADRA				
Rua Medeiros Furtado, 94 – Vila Formosa			1ª	116	174				
VALOR DE VENDA	CONTATO		IMÓVEL TIPO	PADRÃO					
R\$ 405.000,00	2606-4000 – Sr. Facundo		Casa 1.2.4	Superior = 1,776					
ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA EQUIVALENTE	ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROFUNDIDADE				
89,00m ²	89,00m ²	60,00m ²		3,95m	15,19m.				
IDADE DA CONSTR.	EST. DE CONSERV.	CUB		FOC	IND. FISC.				
38 anos (Refor. 5 anos)	"c"	1.361,56		0,9464	249,00				
FRENTE DE REFER.	PROF. EQUIV.	VR. CONSTRUÇÃO		VR. TERRENO					
5,00m.	Pmi = 15,00m Pma = 30m	R\$204.000,00 (arredondados)		R\$ 201.000,00					
FATORES									
OFERTA	ÁREA		FRENTE	PROF	TRANSPOSIÇÃO				
0,90	0,86		0,79	1,00	0,96				
VALOR UNITÁRIO SANEADO					R\$ 1.966,46 m ²				

6					IMÓVEL PESQUISADO				
ENDEREÇO			ZONA	SETOR	QUADRA				
Rua Lábrea, 88 – Vila Formosa			1ª	116	174				
VALOR DE VENDA	CONTATO		IMÓVEL TIPO	PADRÃO					
R\$ 500.000,00	2671-2727 – Sr. Valdir		Casa 1,2,4	Fino - 2,436					
ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA EQUIVALENTE	ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROFUNDIDADE				
89,00m ²	89,00m ²	93,00m ²		5,55m.	16,76m.				
IDADE DA CONSTR.	EST. DE CONSERV.	CUB		FOC	IND. FISC.				
48 anos (Ref. 5 anos)	"c"	1.361,56		0,9464	249,00				
FRENTE DE REFER.	PROF. EQUIV.	VR. CONSTRUÇÃO		VR. TERRENO					
5,00m.	Pmi = 15,00m Pma = 30m	R\$279.000,00 (arredondados)		R\$ 221.000,00					
FATORES									
OFERTA	ÁREA		FRENTE	PROF	TRANSPOSIÇÃO				
0,90	0,86		1,00	1,00	1,00				
VALOR UNITÁRIO SANEADO					R\$ 1.839,29 m ²				

7					IMÓVEL PESQUISADO				
ENDEREÇO			ZONA	SETOR	QUADRA				
Rua Lábrea, 61 – Vila Formosa			1ª	116	170				
VALOR DE VENDA	CONTATO		IMÓVEL TIPO	PADRÃO					
R\$ 620.000,00	2671-2727 – Sr. Valdir		Casa 1.2.4	Médio – 1,386					
ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA EQUIVALENTE	ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROFUNDIDADE				
141,00m ²	141,00m ²	228,00m ²		8,00m.	28,50m.				
IDADE DA CONSTR.	EST. DE CONSERV.	CUB		FOC	IND. FISC.				
51anos (ref. 15 anos)	"c"	1.361,56		0,8225	257,00				
FRENTE DE REFER.	PROF. EQUIV.	VR. CONSTRUÇÃO		VR. TERRENO					
5,00m.	Pmi = 15,00m Pma = 30m	R\$ 219.000,00 arredondados		R\$ 401.000,00					
FATORES									
OFERTA	ÁREA		FRENTE	PROF	TRANSPOSIÇÃO				
0,90	0,98		1,00	1,00	0,96				
VALOR UNITÁRIO SANEADO					R\$ 1.489,19/ m ²				

VALORES UNITÁRIOS DOS TERRENOS PESQUISADOS						
1	2	3	4	5	6	7
1.894,50	989,96	3.090,14	1.412,96	1.966,46	1.839,29	1.489,19
Somatória ₁ = 12.682,50			Média aritmética ₁ = 1.811,79			
Somatória ₂ = 6.635,94			Média aritmética ₂ = 1.658,99			
Média = 1.658,99						

Valor unitário saneado e homogeneizado "Vsh" = R\$1.658,99

Nº	X ₁	X-X ₁	(X-X ₁) ²
1	1.894,50	-235,51	55.464,96
2	1.412,96	246,03	60.530,76
3	1.839,29	-180,30	32.508,09
4	1.489,19	169,00	28.561,00
X=Média=1.658,99		Somatória de (X-X ₁) ² =177.064,81	

Desvio Padrão "dp"

dp = 210,40

S = 230,37

t_{90,3} = 1,638 para 80% de significância (student)

Coefficiente de variação "Cv"

Cv = 0,139

Limite do intervalo de confiança (80%) "Lc"

Lc = 1.658,99 +/- 230,37

Lc1 = 1.658,99 + 230,37 = 1.889,36

Lc2 = 1.658,99 - 230,37 = 1.428,62

Índice de confiança "Ic" - Ic = 27,8%

Grau de precisão III - Nível de confiança = 80%

IV – AVALIAÇÃO

A avaliação será feita conforme recomenda a Norma Brasileira NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos) e IBAPE/SP- 2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), utilizando-se do Método Comparativo de Dados de Mercado, onde os valores unitários dos imóveis pesquisados foram saneados por fatores, tratamento estatístico e homogeneizados após.

Valor do imóvel "Vi"

$V_i = V_t + V_c$, onde V_t é o valor do terreno, V_c é o valor da construção.

Valor do terreno "Vt"

$V_t = A \times V_{ut} \times I_{vt}$, onde A é a área do terreno, conforme Certidão Cadastral do Imóvel, (PMSP) = 300,00m², V_{ut} é o valor unitário do terreno = R\$1.658,99 e I_{vt} é o índice de variação topográfica por ser caído para o fundo de 10 a 20% = 0,80. Portanto,

$V_t = 300 \times 1658,99 \times 0,80 = 398.157,60$ **Valor do terreno = R\$ 398.157,60**

Valor da construção "Vc"

$V_c = A \times V_u \times F_{oc}$, onde A é a área da construção, V_u é o valor unitário e F_{oc} é o fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação.

$A = 500m^2$

$V_u = CUB \times F_{pc} \times F_{oc}$, onde, CUB é o Custo Unitário Básico SINDUSCON para o mês de julho = 1.361,56/m², F_{pc} é o fator de padrão construtivo = 1,056 e $F_{oc} = 0,20 + k \cdot (1 - 0,20)$, onde $k = 0,4525$

$F_{oc} = 0,562$

$V_u = 1.361,56 \times 1,056 = 1.437,80$

$V_c = 500 \times 1.437,80 \times 0,562 = 404.021,80$

Valor do imóvel "Vi"

$V_i = V_t + V_c$

$V_i = 398.157,60 + 404.021,80 = 802.179,40$

Valor do imóvel - R\$ 802.179,40

Valor de 50% referente ao quinhão do espólio = R\$ 401.089,70

VI – CONCLUSÃO

Tendo em vista os cálculos apresentados nos capítulos anteriores, conclui este signatário que o valor correspondente a metade ideal, objeto da presente Ação é:

R\$ 401.000,00

(Quatrocentos e um mil reais)

Valor em números redondos

Setembro 2018

E o valor de venda do Imóvel é:

R\$ 802.000,00

(Oitocentos e dois mil reais)

Valor em números redondos

Setembro 2018

VI – ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 12 folhas impressas em um só lado, todas rubricadas, sendo esta datada e assinada, inclusive os Anexos.

São Paulo, 11 de Setembro de 2018.



Salvador Bueno das Neves

CREA 5062008324

Perito Judicial

Em atenção ao artigo 5º do provimento nº 755/2001 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontra à disposição das partes, em arquivo da E. Vara, curriculum vitae, carteira de habilitação CREA, diploma de Engenharia e Certidões Cíveis e Criminais, em nome do signatário.


ANEXOS

I – Certidões Cadastrais



Eng. Salvador Bueno das Neves

I - CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

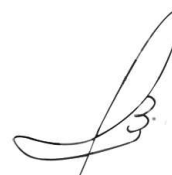
		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018	
Cadastro do Imóvel: 116.175.0011-8			
Local do Imóvel: R MEDEIROS FURTADO, 561 - 567 CEP 03365-110 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R MEDEIROS FURTADO, 561 - 567 CEP 03365-110			
Contribuinte(s): CPF 032.155.818-92 LUIZ AMERICO PINTO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	300	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	300		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	500	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	160	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1984		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	674,00		
- da construção:	1.278,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	202.200,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	408.960,00		
Base de cálculo do IPTU:	611.160,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/12/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	11/09/2018		
Número do Documento:	2.2018.001915921-2		
Solicitante:	SALVADOR BUENO DAS NEVES (CPF 052.170.088-49)		

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.

PROCESSO 1067383-13.2016.8.26.0100

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, CREA 5962008324, perito judicial, nomeado à folhas 279 dos Autos do Processo que move **VICENTE OLIVEIRA MIRANDA e outro**, em face de **ÂNGELA MARIA DA SILVA e outro**, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência requerer a juntada nos Autos, bem como apresentar a conclusão a que chegou constante no presente

LAUDO DE ESCLARECIMENTO E RETIFICAÇÃO



PREÂMBULO

Em 22 de agosto de 2.018, às 9:30h, este signatário esteve no endereço constante nos Autos com a finalidade de proceder a vistoria no imóvel, objeto da presente avaliação.

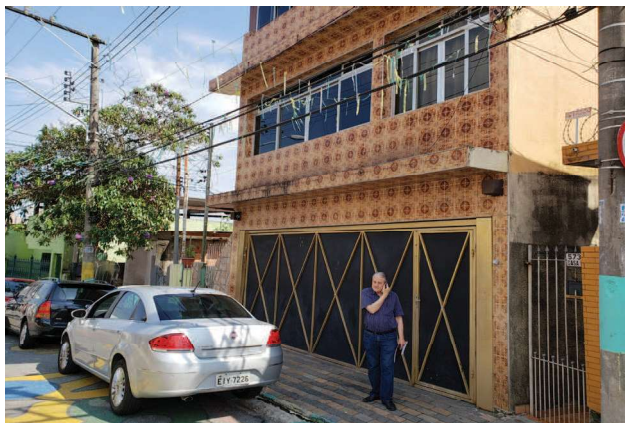
Após várias tentativas sem obter êxito, finalmente foi atendido pelo Sr. Marco Aurélio Cunha, morador desse imóvel o qual negou-se a permitir que fosse realizada a vistoria, alegando que a proprietária estava em lugar incerto e não sabido e que não permitia a entrada para a devida vistoria. Em face disso, o imóvel foi devidamente analisado pelo seu aspecto externo, tendo em vista a Certidão Cadastral por onde há a informação das características dimensionais do terreno e o tamanho da construção, inclusive seu padrão construtivo, conforme já descritos no respectivo laudo de avaliação encartado nos Autos.

À folhas 684 dos Autos, foi feita petição informando nova data e hora para vistoria.

Em 29 de novembro de 2018, às 10,00h esteve o presente signatário no local para proceder a vistoria, ocasião em que após várias tentativas, finalmente foi possível adentrar o imóvel, onde foram vistas as suas dependências, exceto as casas que estão alugadas, cujos moradores não estavam presentes no local.

Assim procedida a vistoria, foi possível observar que a área construída corresponde a 800,00m², o padrão construtivo é classificado como simples, cujo valor unitário médio = 1,056 de R₈N, idade aparente de 12 anos e estado de conservação "c", com valor k = 0,858 vide fotos a seguir:

FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS



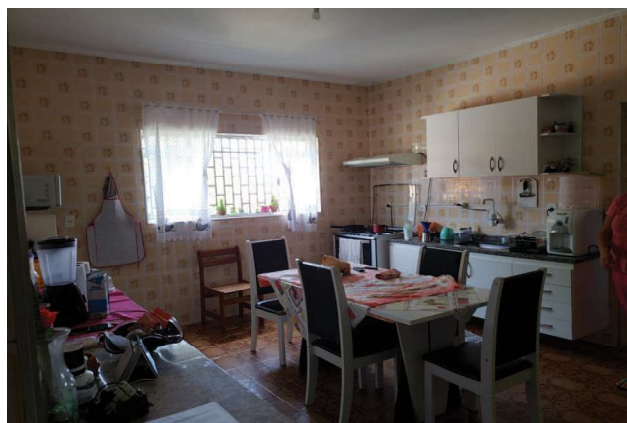
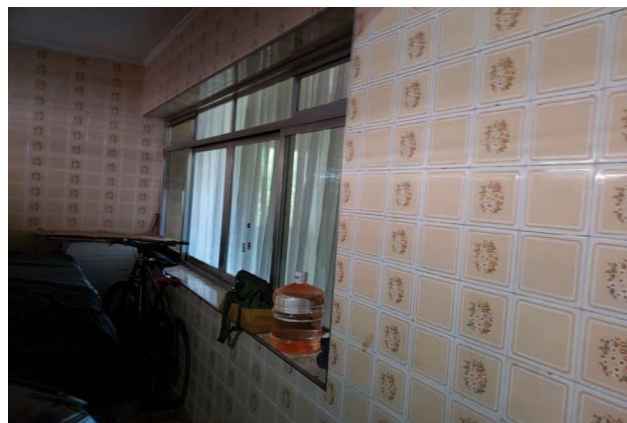
Vista geral e fachada

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Sala

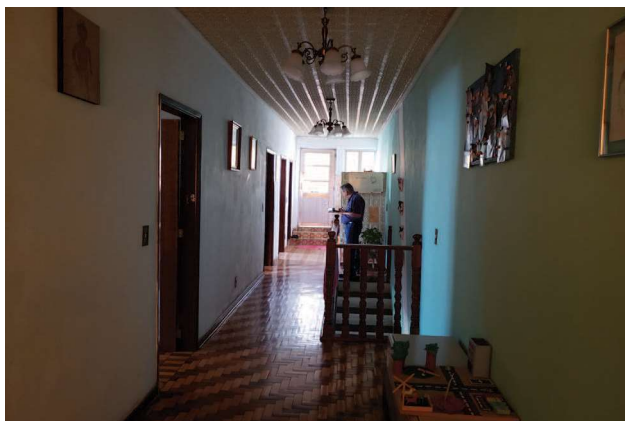


Cozinha

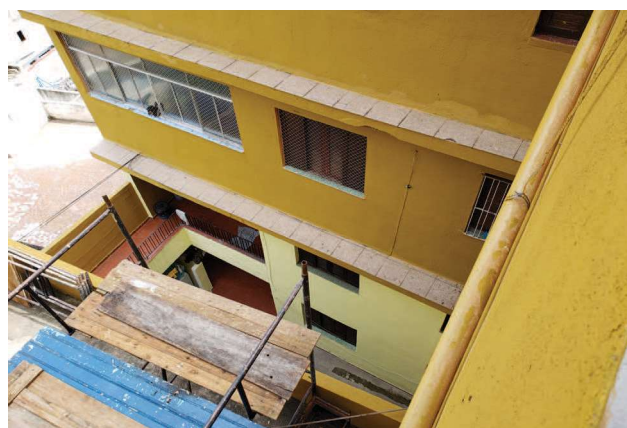


Lavanderia e garagem





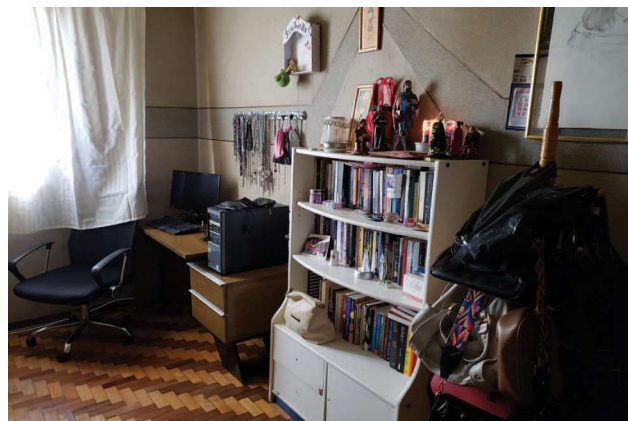
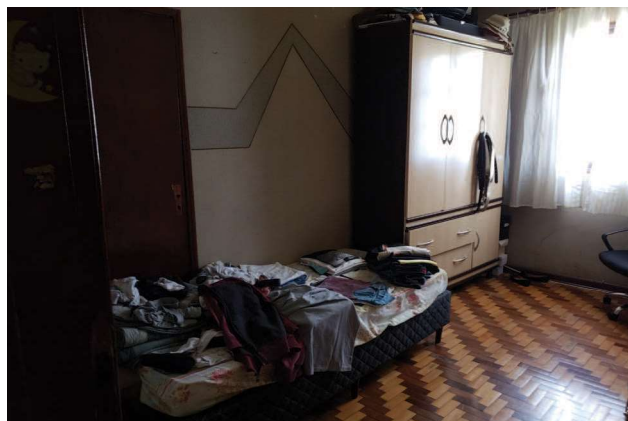
Corredor e escada de acesso ao pavimento acima



Vista geral dos fundos



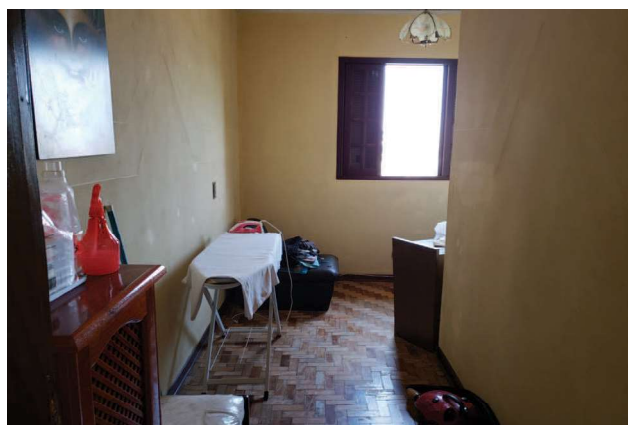
Quarto 01



Quarto 02



Quarto 03



Quarto 04



Salão na cobertura



Salão de festas



Acesso à cobertura e banheiro



Pesquisa de imóveis compatíveis

Foram colhidas 7 (sete) ofertas de imóveis na região e feitos os devidos ajustes em função do imóvel avaliando onde obteve-se o valor unitário saneado e homogeneizado de R\$1.658,99/m² de terrenos.

AVALIAÇÃO

1. Características do terreno

O terreno mede 10,00m de frente por 30,00m de fundos, encerrando uma área de 300,00m², cujo aspecto topográfico é, caído para os fundos de 10% a 20%, prática amplamente empregada na Engenharia de Avaliações, condição em que se desvaloriza em 20%.

2. Valor do terreno "Vt"

$$Vt = At \times Vu \times Fg = 300,00 \times 1.658,99 \times 0,80 = 398.157,60$$

$$\text{Valor do terreno} = \text{R\$ } 398.157,60$$

3. Valor da construção "Vc"

$Vc = Ac \times Vu \times Foc$, onde "Ac" é a área construída = 800,00m², Vu é o valor unitário = Valor médio $\times R_8N = 1,056 \times 1.365,56 \times Foc$,

onde $Foc = 0,20 + k \cdot (1-R)$, onde $k = 0,858$.


$$Vc = 800,00 \times 1,056 \times 1.365,56 \times \{0,20 + 0,858 \cdot (1-0,20)\} = 1.022.573,28$$

4. Valor do Imóvel "Vi"

$$Vi = Vt + Vc$$

$$Vi = 398.157,60 + 1.022.573,28 = 1.420.730,88$$

$$\text{Valor do imóvel} = \text{R\$ } 1.420.730,88$$



CONCLUSÃO

Uma vez permitida a vistoria no imóvel, foi possível constatar o valor da área construída, bem como estimar a idade aparente, padrão construtivo e estado de conservação do imóvel principal, excetuando-se as casas que estavam fechadas e que pertencem à mesma matrícula, porém foram consideradas idênticas à construção principal quanto à idade, padrão construtivo e estado de conservação, razões pelas quais foi possível realizar a avaliação, concluindo, portanto que o novo valor do imóvel para o mês de setembro de 2018 é:

R\$ 1.420.000,00

(Um milhão quatrocentos e vinte mil reais)

em números redondos

ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 08 folhas impressas em um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 12 de fevereiro de 2.019



Salvador Bueno das Neves

CREA 5062008324

Perito Judicial