

**LAUDO PERICIAL**  
**DE**  
**AVALIAÇÃO**

## 1- INTRODUÇÃO

### 1.1- Solicitante e finalidade

Este signatário foi nomeado para realização de avaliação judicial no processo:  
**PROCESSO nº 1015504-87.2014.8.26.0309/01**  
**Cumprimento de sentença - Locação de imóvel**  
**REQUERENTE: Daniela Françoso Rodrigues**  
**REQUERIDA: Said do Brasil Ltda.**

### 1.2- Objetivo da avaliação

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

**Imóvel** - Casa e respectivo lote de terreno urbano sob no. 29-A, constituído dos lotes 29 e 30 da quadra A do loteamento denominado Jardim Itatiaia, em Jundiaí - SP, matrícula 127.306 do 2o RI de Jundiaí, contribuinte 27.088.0032.

### 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 DOS IMÓVEL

### 2.1- Dados cadastrais

#### Cartório de Registro de Imóveis

- Matrícula 127.306 – 2º. Oficial de RI de Jundiaí

#### Cadastro junto ao Município

- No. 27.088.0032

#### Descrição no registro

- Lote de terreno, urbano, sob n.29-A, constituído dos lotes 29 e 30 da Quadra A, do loteamento denominado Jardim Itatiaia.

### 2.2- Documentação disponível

#### a) Dos autos

- Matrícula, fls. 107/108.

#### b) Obtida e anexa

- Certidão de Contribuinte Imobiliário
- Demonstrativo de Débitos de Tributos Imobiliários

### 2.3- Situação fiscal

De acordo com o Demonstrativo de Débitos de Tributos Imobiliários, constam débitos de IPTU e taxas com o Município no valor de R\$ 30.075,53 em 12/07/2019.

### 2.4- Débitos condominiais ou associativos

Não cabível.

### 2.5- Restrições legais e mercadológicas

Não identificadas.

### 2.6- Localização

R. Américo Sallas, 320 – Moisés, Jundiaí, SP, 13211-547



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

## 2.7- Vistoria

A vistoria foi realizada com a finalidade de caracterização do imóvel e da região.



*Figura 2 - Vista frontal do imóvel*

**Data** 02/05/2019

**Participantes:**

- Sr. Jaime Rodrigues (marido da requerente)
- Sr. Roberto Monteiro de Barros (requerido)
- Sr. José Roberto Nascimento (corretor assistente técnico do requerido)

## 2.8- Região

### a) Aspectos gerais

#### a.1) Município

Jundiaí situa-se a 57 km da capital do estado e possui população de cerca de 414 mil habitantes, em estimativa do IBGE para 2018, sendo cerca de 96% urbana.

Registrou PIB de R\$ 39,7 bilhões, conforme último levantamento do IBGE em 2016, 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 dentro do perímetro urbano, no bairro Moisés ou Chácara Malota ou Jardim Itatiaia, situado na zona centro oeste a 4,3 km do Centro de Jundiá.

Trata-se de um bairro predominantemente residencial, com terrenos de médias dimensões, com predominância de edificações assobradadas de padrão médio a alto.

Nas proximidades observam-se também conjuntos de prédios residenciais de padrão médio.

#### b) Aspectos físicos

Região urbana de relevo medianamente ondulado, com pequenas a medianas declividades, e com áreas nas proximidades com boa cobertura de vegetação arbórea.

#### c) Acessibilidade

O imóvel situa-se em via de proteção de bairro - acesso ao Lote, e o acesso ao bairro está restrito à via de desenvolvimento regional Rodovia Anhanguera.

O acesso ao transporte coletivo por ônibus situa-se a cerca de 2,0 km em caminhada.

#### d) Uso e ocupação do solo

Trata-se de Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano.

#### e) Infraestrutura

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos:

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

### 2.9- Características do imóvel

**a) Tipo:** casa assobradada, com característica construtiva residencial, mas uso comercial cadastrado

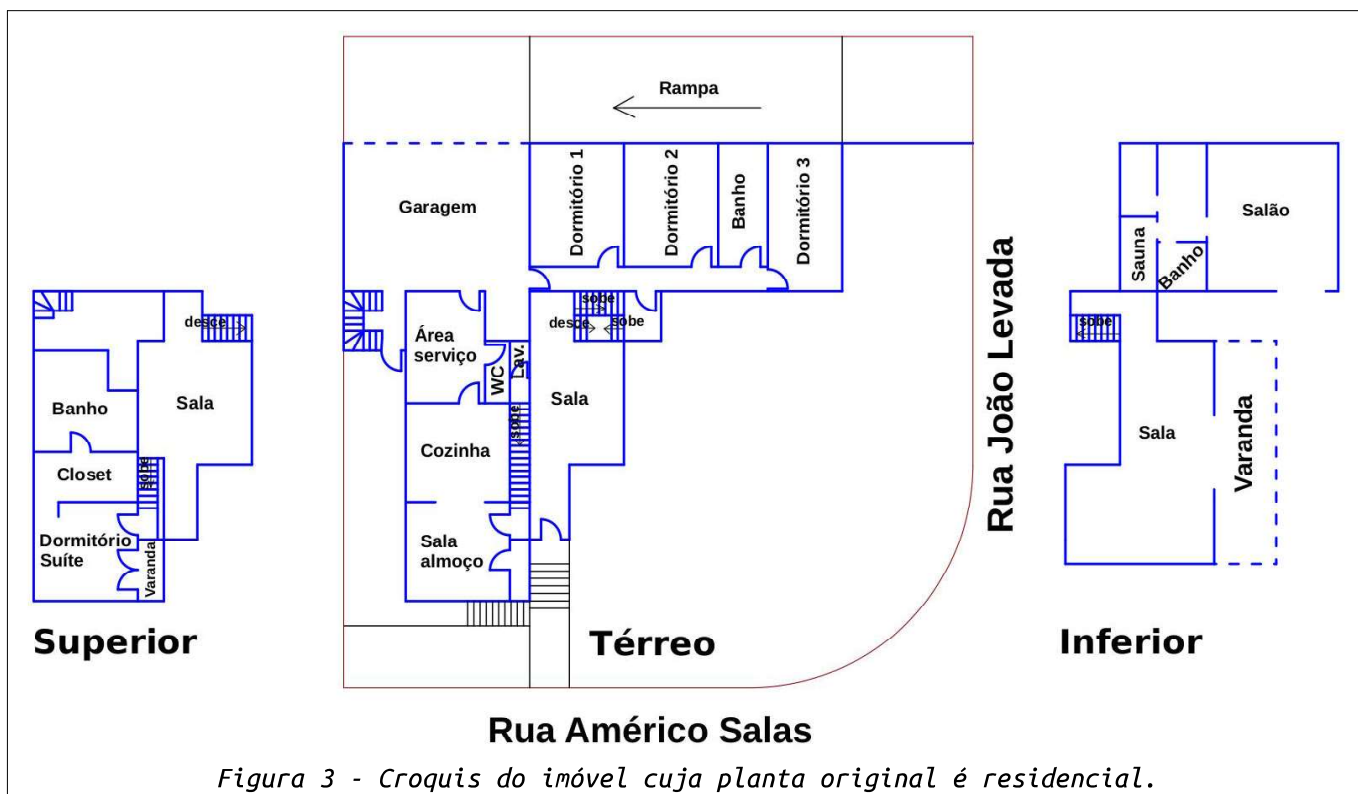
#### b) Terreno

- Forma: quadrado
- Topografia: inclinação transversal
- Consistência do solo: seca
- Área: 650,01 m<sup>2</sup>

Divisa	Medida matrícula (m)	Confrontação
Frente	16,37 m + 14,14 m em curva	Rua Américo Salas
Lateral direita	17,32 m	Rua João Levada
Fundos	25,37 m	Propriedade de José Ienne
Lateral esquerda	26,28 m	Lote 28

### c) Edificações e benfeitorias

O imóvel conta com uma edificação assobradada, com pavimentos sobrepostos acompanhando a declividade transversal do terreno.



A edificação é de alvenaria e estrutura de concreto armado, com laje de forro e cobertura com estrutura de madeira, telhas de concreto, tabeiras e forros de beirais de madeira.

Fachadas com revestimento em massa e pintura, áreas externas com pedra ardósia, folhetim granítico e cerâmica.

A planta do pavimento térreo tem na cota da entrada uma sala tipo mezanino e um lavabo. Em cota superior conta-se três dormitórios e um banheiro, além de sala de almoço, cozinha, área de serviço e garagem externa.

No pavimento superior há uma sala também tipo mezanino, mais um dormitório suíte com closet e banheiro em cota superior.

Na planta do pavimento inferior há uma sala com lareira e uma varanda. Com entrada independente há um salão com sauna e banheiro.

A seguir estão apresentadas as principais características construtivas da edificação.

Local	Parede	Piso	Forro	Portas	Esquadrias	Instalação Elétrica	Instalação Hidráulica
Salas e escadas	Reboco c/ pintura PVA	Granito com faixa	Reboco em fundo de laje/ Madeira envernizada	Madeira c/ verniz	Madeira c/ verniz	Completa embutida bom padrão	-
Dormitórios, suite e closet	Reboco c/ pintura PVA, papel parede	Granito com faixa	Reboco em fundo de laje	Madeira c/ verniz	Madeira c/ verniz	Completa embutida bom padrão	-
Banheiro	Azulejos até o teto	Granito	Reboco em fundo de laje	Madeira c/ verniz	Madeira	Completa embutida bom padrão	Completa embutida bom padrão, lavatório granito, box vidro temperado
Banheiro suite	Azulejos até o teto	Cerâmica bom padrão	Reboco em fundo de laje, sancas e molduras de gesso	Madeira c/ verniz	Madeira	Completa embutida bom padrão	Completa embutida bom padrão, lavatório granito
Sala almoço, cozinha e área de serviço	Azulejos até o teto	Granito	Reboco em fundo de laje, moldura, pintura PVA	Madeira c/ verniz	Madeira	Completa embutida bom padrão	Completa embutida bom padrão, bancada granito
Salão inferior	Azulejos até o teto	Cerâmica padrão médio	Reboco em fundo de laje c/ pintura PVA	Madeira c/ pintura esmalte	Madeira	Completa embutida bom padrão	
Sauna	Azulejos até o teto	Cerâmica padrão médio/ granito	Reboco em fundo de laje c/ pintura PVA	-	-	Completa embutida bom padrão	Completa embutida simples

O estado de conservação externo da edificação é ruim.

As fachadas apresentam pintura desgastada e manchas de umidade na porção inferior de algumas paredes. As esquadrias de madeira estão pintadas externamente e apresentam-se em estado desgastado. Os pisos externos também se apresentam desgastados.

Muros laterais apresentam argamassa com deterioração e pintura danificada.

O portão da garagem apresenta-se bastante deteriorado.

A varanda apresenta estrutura de madeira com acabamento deteriorado e com problema de desnivelamento localizado da cobertura.

Internamente a edificação apresenta-se medianamente bem conservada, com pisos, azulejos, portas, esquadrias, aparelhos sanitários, metais, lavatórios e bancadas bem conservados. Pinturas de paredes em médio estado.

A classificação para determinação da depreciação está apontada na planilha de Cálculo do Valor das Benfeitorias anexa.

Para determinação do valor, as edificações do imóvel foram classificadas na mesma planilha Cálculo do Valor das Benfeitorias conforme as principais características observadas de cada tipo de construção, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2017".

A seguir estão apresentadas as fotos do Relatório Fotográfico de Vistoria.

**JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI  
ENGENHEIRO CIVIL**



01 - DSCN4106.JPG  
Rua - Vista frontal da Rua Américo Salas.



02 - DSCN4107.JPG  
Rua - Imóvel de esquina.



03 - DSCN4110.JPG  
Rua - Frente para a Rua João Levada.



04 - DSCN4008.JPG  
Área externa - Fachada frontal.



05 - DSCN4009.JPG  
Área externa - Fachada frontal.



06 - DSCN4010.JPG  
Área externa - Fachada lateral com varanda da sala.  
Observa-se que a estrutura da cobertura está deteriorada e apresenta problemas.



07 - DSCN4011.JPG  
Área externa - Área de jardim e churrasqueira.



08 - DSCN4013.JPG  
Área externa - Fachada lateral.



# JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI ENGENHEIRO CIVIL



09 - DSCN4014.JPG  
Área externa - Fachada de fundos e rampa de acesso à garagem.



10 - DSCN4018.JPG  
Área externa - Fachada de fundos e garagem.



11 - DSCN4015.JPG  
Área externa - Garagem.



12 - DSCN4016.JPG  
Área externa - Acesso à lavanderia.



13 - DSCN4020.JPG  
Área externa - Muro lateral com deterioração do revestimento de massa e da pintura.



14 - DSCN4021.JPG  
Área externa - Portão da garagem deteriorado.



15 - DSCN4089.JPG  
Área externa - Escada de acesso no recuo frontal.



16 - DSCN4091.JPG  
Área externa - Fachada lateral com umidade no revestimento. Muro lateral com deterioração do revestimento de massa e da pintura.

# JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI ENGENHEIRO CIVIL



17 - DSCN4088.JPG  
Área externa - Porta de entrada da sala.



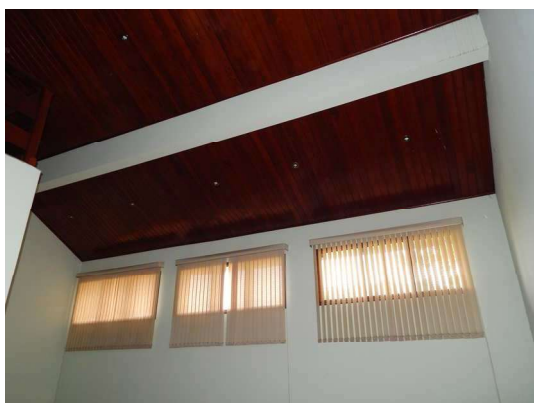
18 - DSCN4044.JPG  
Edificação - Térreo - Porta da sala.



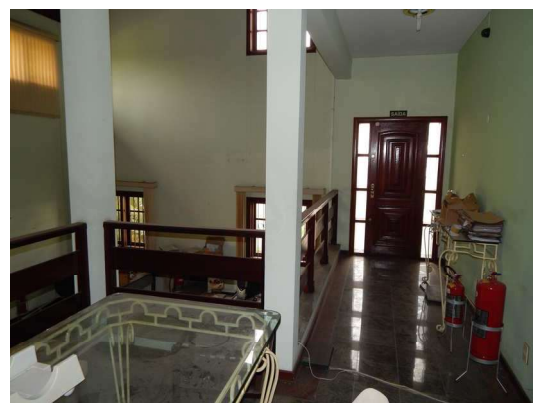
19 - DSCN4047.JPG  
Edificação - Inferior - Área da sala no nível da varanda.



20 - DSCN4046.JPG  
Edificação - Inferior - Área da sala no nível da varanda.



21 - DSCN4048.JPG  
Edificação - Térreo - Forro da área da sala.



22 - DSCN4043.JPG  
Edificação - Térreo - Área de entrada e mezanino.



23 - DSCN4049.JPG  
Edificação - Térreo - Área de entrada e mezanino.



24 - DSCN4040.JPG  
Edificação - Térreo - Lavabo.



**JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI  
ENGENHEIRO CIVIL**



25 - DSCN4039.JPG

Edificação - Térreo acima - Escada de acesso à sala de almoço.



26 - DSCN4037.JPG

Edificação - Térreo acima - Sala de almoço.



27 - DSCN4034.JPG

Edificação - Térreo acima - Despensa.



28 - DSCN4032.JPG

Edificação - Térreo acima - Sala de almoço.



29 - DSCN4033.JPG

Edificação - Térreo acima - Sala de almoço.



30 - DSCN4027.JPG

Edificação - Térreo acima - Cozinha.



31 - DSCN4029.JPG

Edificação - Térreo acima - Cozinha.



32 - DSCN4030.JPG

Edificação - Térreo acima - Cozinha.

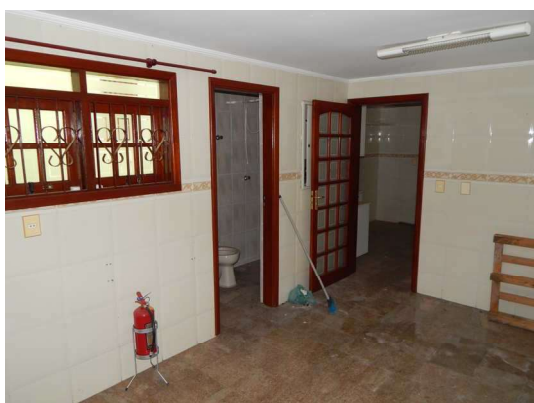
# JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI ENGENHEIRO CIVIL



33 - DSCN4022.JPG  
Edificação - Térreo acima - Área de serviço.



34 - DSCN4023.JPG  
Edificação - Térreo acima - Área de serviço.



35 - DSCN4024.JPG  
Edificação - Térreo acima - Área de serviço.



36 - DSCN4026.JPG  
Edificação - Térreo acima - WC



37 - DSCN4025.JPG  
Edificação - Térreo acima - WC



38 - DSCN4051.JPG  
Edificação - Térreo - Escada de acesso aos dormitórios



39 - DSCN4052.JPG  
Edificação - Térreo - Escada de acesso aos dormitórios.



40 - DSCN4053.JPG  
Edificação - Térreo acima - Hall acesso aos dormitórios



**JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI  
ENGENHEIRO CIVIL**



41 - DSCN4055.JPG  
Edificação - Térreo acima - Corredor dos dormitórios com porta para a garagem.



42 - DSCN4056.JPG  
Edificação - Térreo acima - Dormitório 1.



43 - DSCN4057.JPG  
Edificação - Térreo acima - Dormitório 1.



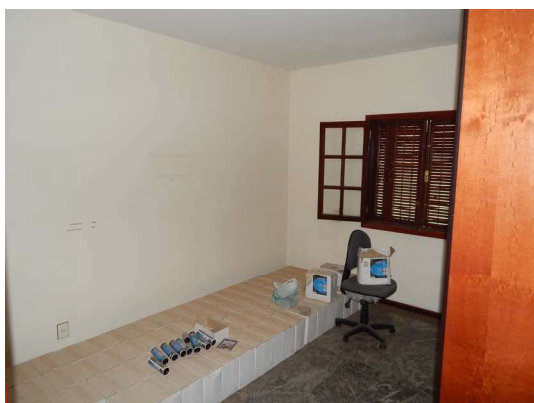
44 - DSCN4058.JPG  
Edificação - Térreo acima - Dormitório 1.



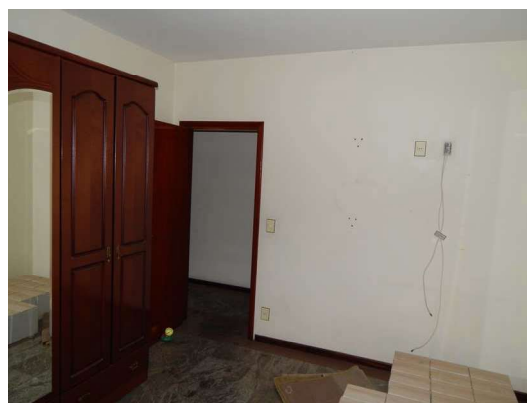
45 - DSCN4059.JPG  
Edificação - Térreo acima - Corredor.



46 - DSCN4060.JPG  
Edificação - Térreo acima - Dormitório 2.



47 - DSCN4061.JPG  
Edificação - Térreo acima - Dormitório 2.



48 - DSCN4062.JPG  
Edificação - Térreo acima - Dormitório 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2019 às 18:07, sob o número WJAI19701567510. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015504-87.2014.8.26.0309 e código 4EF7DFF.

# JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI ENGENHEIRO CIVIL



49 - DSCN4063.JPG  
Edificação - Térreo acima - Dormitório 2.



50 - DSCN4054.JPG  
Edificação - Térreo acima - Corredor.



51 - DSCN4064.JPG  
Edificação - Térreo acima - Banheiro.



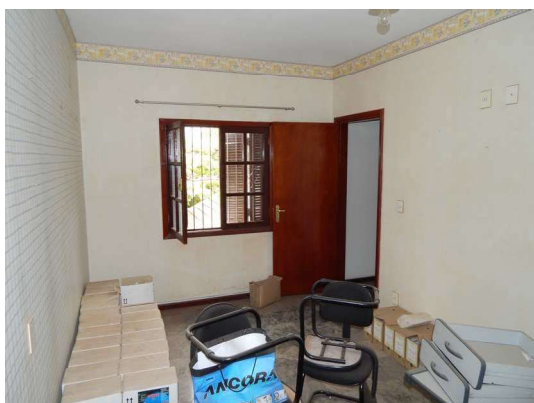
52 - DSCN4065.JPG  
Edificação - Térreo acima - Banheiro.



53 - DSCN4066.JPG  
Edificação - Térreo acima - Banheiro.



54 - DSCN4067.JPG  
Edificação - Térreo acima - Dormitório 3.



55 - DSCN4069.JPG  
Edificação - Térreo acima - Dormitório 3.



56 - DSCN4072.JPG  
Edificação - Térreo acima - Escada de acesso ao superior.



**JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI  
ENGENHEIRO CIVIL**



57 - DSCN4073.JPG  
Edificação - Superior - Sala.



58 - DSCN4074.JPG  
Edificação - Superior - Sala.



59 - DSCN4075.JPG  
Edificação - Superior - Escada de acesso à suíte.



60 - DSCN4078.JPG  
Edificação - Superior - Dormitório suíte.



61 - DSCN4079.JPG  
Edificação - Superior - Varanda da suíte.



62 - DSCN4077.JPG  
Edificação - Superior - Dormitório suíte.



63 - DSCN4076.JPG  
Edificação - Superior - Dormitório suíte.



64 - DSCN4080.JPG  
Edificação - Superior - Closet.

**JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI  
ENGENHEIRO CIVIL**



65 - DSCN4086.JPG  
Edificação - Superior - Closet.



66 - DSCN4081.JPG  
Edificação - Superior - Closet.



67 - DSCN4082.JPG  
Edificação - Superior - Banheiro da suíte.



68 - DSCN4083.JPG  
Edificação - Superior - Banheiro da suíte.



69 - DSCN4084.JPG  
Edificação - Superior - Banheiro da suíte.



70 - DSCN4042.JPG  
Edificação - Térreo - Sala e escada de acesso à sala inferior.



71 - DSCN4087.JPG  
Edificação - Inferior - Despensa abaixo da escada.



72 - DSCN4095.JPG  
Edícula - Inferior - Entrada.



**JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI  
ENGENHEIRO CIVIL**



73 - DSCN4096.JPG  
Edícula - Inferior - Salão.



74 - DSCN4097.JPG  
Edícula - Inferior - Salão.



75 - DSCN4098.JPG  
Edícula - Inferior - Salão.



76 - DSCN4099.JPG  
Edícula - Inferior - Depósito.



77 - DSCN4102.JPG  
Edícula - Inferior - Sauna e banheiro.



78 - DSCN4103.JPG  
Edícula - Inferior - Sauna.



79 - DSCN4104.JPG  
Edícula - Inferior - Banheiro.

## 2.10- Metodologia de avaliação

### a) 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 ou desvantagem de estar construído e pronto para ser utilizado, em relação à outro semelhante, mas ainda por construir. Dependendo da conjuntura de mercado e do local, o FC pode ser igual à unidade (1), maior quando o mercado está aquecido, ou menor em mercado recessivo, além de outras condições de mercado específicas ou locais que influenciam esse fator - abundância ou escassez, preferências, tendências, obsolescência da edificação, alterações urbanas ou geoeconômicas.

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 (R8N), 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:

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

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 predominante 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.

### **2.11- Pesquisa de mercado**

As pesquisas de mercado enfocaram a busca por elementos do mesmo tipo, na mesma região e em condições econômico mercadológicas equivalentes às do bem avaliando.

O bairro, pequeno, conta com considerável número de imóveis à venda, sendo dois terrenos e algumas casas residenciais.

### **2.12- 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 impacto, 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.

Nos anos seguintes, os valores de venda de imóveis comerciais nas principais capitais sofreram declínio em quase todos os meses. O mesmo se observa em relação aos valores de locação comercial.

Houve redução de lançamentos de novos empreendimentos de todos os seguimentos, com o mercado imobiliário contando com elevada oferta de imóveis residenciais e comerciais.

O mercado imobiliário 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.

Os primeiros meses de 2019 apresentaram crescimento de lançamentos de imóveis residenciais na Região Metropolitana de São Paulo.

No entanto, o mercado de maneira geral ainda conta elevada oferta de imóveis e média procura, mantendo os preços em estabilidade.

Na análise avaliativa de casas residenciais pelo método evolutivo, essa situação 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.

Finalmente, apesar de pequena elevação do índice de vendas sobre ofertas observada nos últimos meses, a situação econômica brasileira ainda condiciona o mercado a uma baixa liquidez de venda de imóveis.

### 2.13- 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.

### 2.14- Grau de precisão da avaliação

Apresentado na planilha Análise Estatística anexa.

### 2.15- 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 é apresentado abaixo.

### **VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

<b>Casa – m.127306 - Lote 29-A Quadra A Jardim Itatiaia, Chácara Malota - Jundiaí, SP</b>	
<b>Valor do terreno</b>	
Área do terreno (m2)	650,01
Valor unitário (m2) homogeneizado	R\$ 932,57
<b>Valor total do terreno</b>	<b>R\$ 606.179,44</b>
<b>Valor das benfeitorias</b>	
Benfeitorias	R\$ 984.985,18
<b>Valor total das benfeitorias</b>	<b>R\$ 984.985,18</b>
<b>Valor total do imóvel</b>	<b>R\$ 1.591.164,62</b>
<b>(um milhão, quinhentos e noventa e um mil, cento e sessenta e quatro reais e sessenta e dois centavos)</b>	
<b>(ago/2019)</b>	

#### 4- ENCERRAMENTO

Anexos:

- I. Documentos obtidos do imóvel
- II. Pesquisa de Mercado - Valor de Venda
- III. Cálculos de Análise Estatística e Avaliação
- IV. ART

Este é o Laudo Pericial que apresento à apreciação do MM. Juízo, constituído de 23 laudas e mais anexos relacionados acima, tudo impresso em um único lado, a última datada e assinada.

S.J.Campos, 01 de agosto 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 **27.088.0032** tendo para o exercício de **2019** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel: R. AMERICO SALLAS, 320 JD. ITATIAIA LT. 29A QD. A  
CEP: 13211-547  
Área do Terreno: 650,00 m<sup>2</sup>  
Padrão de Construção: COMERCIAL HORIZONTAL ALTO  
Fração Ideal: 1,00000  
Área Construída: 435,00 m<sup>2</sup>  
Ano da Construção: 2000  
Valor Venal Territorial: R\$ 30.632,55  
Valor Venal Predial: R\$ 201.303,30  
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](http://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 **17:28:34** do dia **11/07/2019** (hora e data de Brasília).

Válida para o presente exercício.

Código de Controle da Certidão: **0EFE.A7B0.C883.F8BF**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





DIVISÃO DE DÍVIDAATIVA

**DEMONSTRATIVO DE DÉBITO**

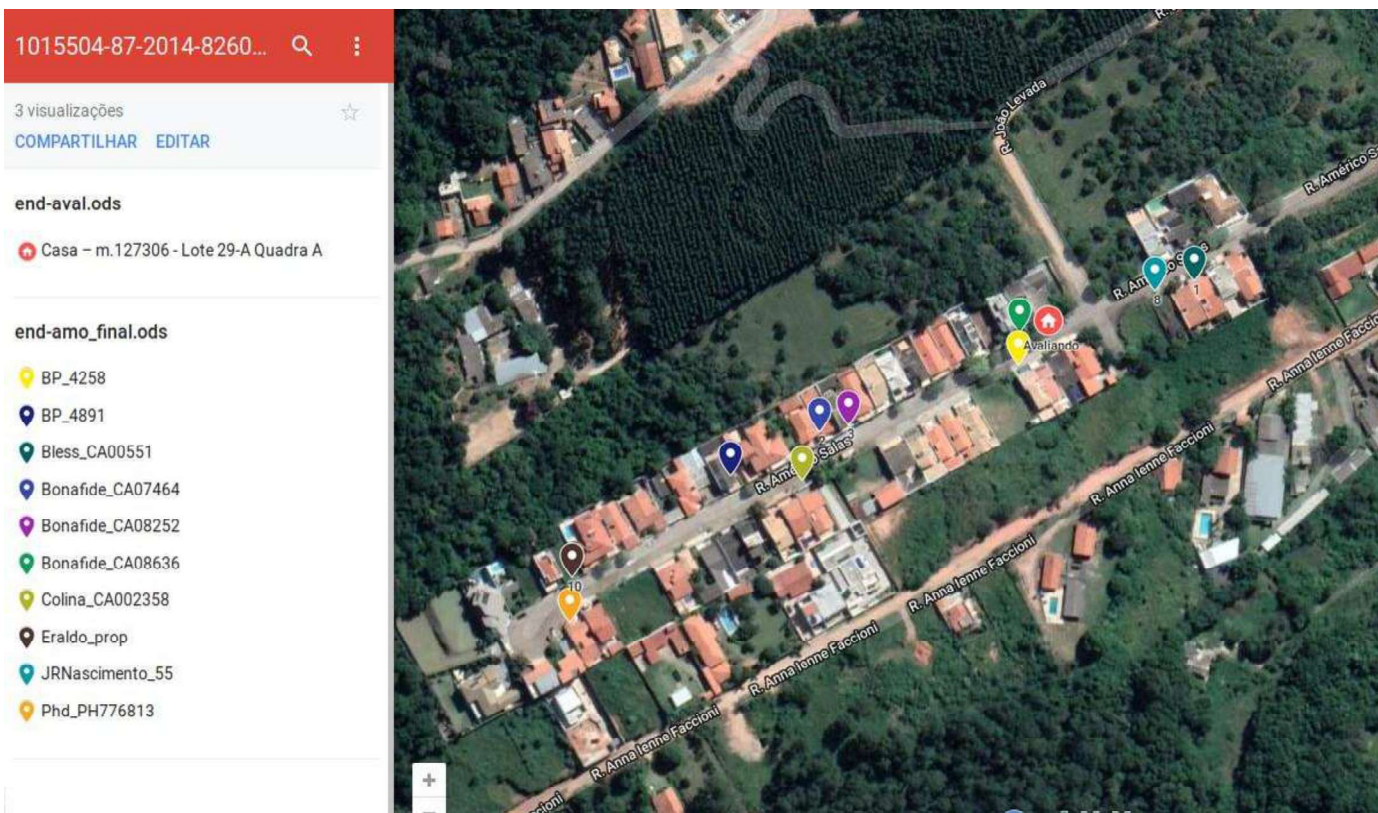
Contribuinte...: 27.088.0032

Exercício - Série	Tributo	Situação do débito	Valor Atualizado	Honorários	Desp. Judiciais	Total
2014 - 376255	IPTU + TAXAS	COBRANCA JUDICIAL	773,11	77,31	17,25	867,67
2015 - 104300	IPTU + TAXAS	COBRANCA JUDICIAL	6.668,05	666,81	17,25	7.352,11
2016 - 159485	IPTU + TAXAS	COBRANCA JUDICIAL	6.574,57	657,46	17,25	7.249,28
2017 - 149247	IPTU + TAXAS	COBRANCA JUDICIAL	5.987,14	598,71	17,25	6.603,10
2018 - 177014	IPTU + TAXAS	COBRANCA ADMINISTRATIVA	5.535,11	0,00	0,00	5.535,11
2019 - 158654	IPTU + TAXAS	LANÇADO	2.468,26	0,00	0,00	2.468,26
<b>Total..:</b>			<b>28.006,24</b>	<b>2.000,29</b>	<b>69,00</b>	<b>30.075,53</b>

**Considerações Importantes:**

- o valor atualizado é composto pelo valor principal + multa + juros + correção monetária;
- o valor das despesas judiciais é composto pelo valor das diligências;
- os valores referentes às diligências que compõem o campo despesas judiciais, somente poderão ser pagos à vista;
- o valor referente à honorários, poderá ser parcelado;
- estes débitos por demonstrativo não inclui débitos de contribuintes anteriores;
- o(s) débito(s) em situação "LANÇADO" não estão disponíveis para simulação de parcelamento.
- fica ressalvado o direito da Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo;
- qualquer rasura ou emenda invalidará este documento;
- hora **17:31** e data **12/07/2019** da atualização dos débitos acima descritos.

**LAUDO PERICIAL**  
**ANEXO II**



# Elementos da Pesquisa de Mercado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATA FERRETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2019 às 18:07, sob o número WJAI19701567510. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015504-87.2014.8.26.0309 e código 4EF7E0B.

https://www.blessbrokers.com.br/comprar/sp/jundiai/chacara-malot...

Venda R\$ 650.000,00

clique aqui para entrar em contato

VENDA Ref.: CA00551

CASA para Venda CHÁCARA MALOTA, JUNDIAÍ

CASA

JUNDIAÍ, SP - CHÁCARA MALOTA

3 dormitórios sendo 1 suite 2 banheiros 2 vagas

214 m² útil / 265 m² construída / 265 m² total

\$ IPTU: R\$ 118,68 / Condomínio: -

1\_Bless\_CA00551.jpg

https://www.bonafide.com.br/comprar/sp/jundiai/chacara-malota/ca...

Venda R\$ 920.000,00

clique aqui para entrar em contato

VENDA Ref.: CA07464

CASA

Jundiaí, SP - Chácara Malota

3 dormitórios sendo 1 suite 4 banheiros

2 vagas

188 m² construída / 262 m² total

\$ IPTU: R\$ 1.174,00 / Condomínio: -

2\_Bonafide\_CA07464.jpg

https://www.bonafide.com.br/comprar/sp/jundiai/chacara-malota/ca...

Venda R\$ 900.000,00

clique aqui para entrar em contato

VENDA Ref.: CA08252

CHACARA MALOTA, SOBRADO, JUNDIAI,

CASA

JUNDIAÍ, SP - CHÁCARA MALOTA

3 dormitórios sendo 3 suítes 3 banheiros

3 vagas

3 salas

301 m² construída / 262 m² terreno

\$ IPTU: R\$ 240,00 / Condomínio: -

3\_Bonafide\_CA08252.jpg

https://www.bonafide.com.br/comprar/sp/jundiai/chacara-malota/ca...

Venda R\$ 1.260.000,00

clique aqui para entrar em contato

VENDA Ref.: CA08636

CASA, CHÁCARA MALOTA, JUNDIAÍ

CASA

JUNDIAÍ, SP - CHÁCARA MALOTA

3 dormitórios sendo 1 suite 3 banheiros

6 vagas

2 salas

361 m² construída / 262,7 m² terreno

\$ IPTU: - / Condomínio: -

4\_Bonafide\_CA08636.jpg



# Elementos da Pesquisa de Mercado

**CÓD.: 4258**

Quero Comprar

Nome

Homem  
 Mulher  
 Prefiro não informar

E-mail

Celular

Telefone

Me interessei pelo imóvel com referência: (4258), gostaria que entrassem em contato comigo o mais rápido possível. Obrigado

Não sou um robô

ENVIAR

VEJA TAMBÉM

**Operação:** Venda  
**Cidade:** Jundiaí  
**Dormitórios:** 3 / **Suíte:** 1  
**Banheiros:** 2  
**Vagas na Garagem:** 4  
**Tipo do Imóvel:** Padrão  
**Bairro:** Chácara Malota  
**Suítes:** 1  
**Área Construída:** 200,00 m<sup>2</sup>  
**Área Terreno:** 250,00 m<sup>2</sup>

5\_BP\_4258.jpg

**CÓD.: 4891**

Quero Comprar

Nome

Homem  
 Mulher  
 Prefiro não informar

E-mail

Celular

Telefone

Me interessei pelo imóvel com referência: (4891), gostaria que entrassem em contato comigo o mais rápido possível. Obrigado

Não sou um robô

ENVIAR

CORRETOR RESPONSÁVEL

**Operação:** Venda  
**Cidade:** Jundiaí  
**Dormitórios:** 3 / **Suíte:** 1  
**Banheiros:** 2  
**Vagas na Garagem:** 3  
**Tipo do Imóvel:** Padrão  
**Bairro:** Chácara Malota  
**Suítes:** 1  
**Área Construída:** 260,00 m<sup>2</sup>  
**Área Terreno:** 200,00 m<sup>2</sup>

6\_BP\_4891.jpg

**CASA EM JUNDIAÍ/SP CHÁCARA MALOTA**

**CA002358**

**R\$ 595.000,00\*** venda

Taxa IPTU: R\$167,71 /mês  
 Recursos do imóvel: armários planejados, box de vidro, cerca elétrica, chuveir, cozinha planejada, escritório, granito, lava, lavanderia, piso frio, piso laminado, porta basculante, portão eletrônico, quintal, área de serviço  
 Outra casa, na tranquilla, fácil acesso à Rodovia Anhanguera, terreno 250 m<sup>2</sup>, construção 210 m<sup>2</sup>, sendo 3 dormitórios(suíte/closet), todos os dormitórios com armários, sala de estar, wc social, cozinha, diáspora, porta basculante, varanda, bom quintal, portão automatizado, e garagem para 4 autos. Corretor José Maria, Crezi, 83.208, telefones: 11 4021-4020 / 11 99611-9024

3 1 2 4 210 m<sup>2</sup> 260 m<sup>2</sup>

Rua Américo Sales, 447, Chácara Malota - Jundiaí - SP

Mapa Satélite

SHOPPING RESTAURANTES ADEMPRIOS SUPERMERCADOS FARMÁCIAS TORRILAS

Jundiaí ANHANGABAU PTE. SÃO JOÃO Várzea Paulista

7\_Colina\_CA002358.jpg

**ANHANGABAU**  
**CAMPO VERDE**  
**CENTRO**  
**CHACARA MALOTA**  
**CHACARA URBANA**  
**URBANA**

Tipo

Dormitórios

Suítes

Garagem

R\$ R\$ 10.000.000

Buscar

Úteis

Financiamento

**Sobre o imóvel**

Localização: CHACARA MALOTA, JUNDIAÍ, SP

Valor: R\$ 290.000,00

Tipo: Terreno

Finalidade: Residencial

Situação: Venda

Área útil: 264,00

Unidade por andar: 0

Dormitórios: 0

Suítes: 0

Garagem: 0

Código automático: 55

Código digitado:

**Descrição**

Terreno em rua tranquila e com acesso único em bairro residencial na região da Malota, com planta de casa térrea com 3 dormitórios (1 suite) e salão de festas no subsolo já aprovada na Prefeitura de Jundiaí. Estaqueamento da construção e pavimento inferior já construído. Excelente oportunidade de negócio. Proprietário estuda propostas envolvendo veículo como parte de pagamento. Bairro localizado nas proximidades da Serra do Japi e com acesso direto à Rodovia Anhanguera.

8\_JRNascimento\_55.jpg




# Elementos da Pesquisa de Mercado

Principal » Venda » Casa » Casa PH76813

## Casa à Venda com 3 dormitórios, sendo 1 suite, 238,00m<sup>2</sup>

Rua Américo Salles  
Chacara Malota - Zona Central Jundiaí - SP



Ref: PH76813

Valor de venda: **R\$ 980.000,00**  
Valor sujeito a negociação

Im, 3 dormitórios  
sendo 1 suite  
e 3 garagens

COMPARTILHAR IMÓVEL

MAIS INFORMAÇÕES

Nome\*

E-mail\*

Telefone\*

Olá, estou interessado no imóvel PH76813, dentro Chacara Malota que encontrei no site. Por favor, entre em contato.

Código de segurança:  
  
Adivinhe caracteres?


Enviar mensagem

Atendimento por Chat

Conector OFFLINE

Imprimir Enviar por e-mail Solicitar ligação Adicionar aos favoritos

Fotos



Informações

Aceita Permuta  
Estado permuta

Medidas

Área Total: 250,00m<sup>2</sup> | Área Privativa: 238,00m<sup>2</sup> | Área Construída: 238,00m<sup>2</sup> | Terreno: Área Total: 250,00m<sup>2</sup>

Me Chame no WhatsApp

Enviar mensagem

9\_PhD\_PH76813.jpg



10\_Eraldo\_prop.jpg

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2019 às 18:07, sob o número WJAI19701567510. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015504-87.2014.8.26.0309 e código 4EF7E0B.

# Elementos da Pesquisa de Mercado - Informações Complementares



1\_Bless\_CA00551\_00.jpg



1\_Bless\_CA00551\_01.jpg



1\_Bless\_CA00551\_02.jpg



1\_Bless\_CA00551\_03.jpg



1\_Bless\_CA00551\_04.jpg



1\_Bless\_CA00551\_05.jpg



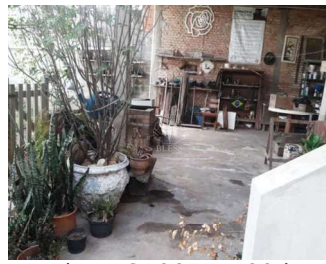
1\_Bless\_CA00551\_06.jpg



1\_Bless\_CA00551\_07.jpg



1\_Bless\_CA00551\_08.jpg



1\_Bless\_CA00551\_09.jpg



2\_Bonafide\_CA07464\_00.jpg



2\_Bonafide\_CA07464\_01.jpg



2\_Bonafide\_CA07464\_02.jpg



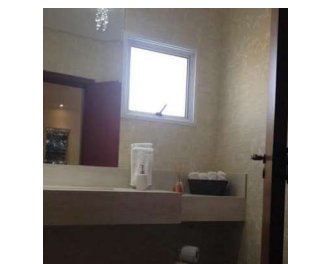
2\_Bonafide\_CA07464\_03.jpg



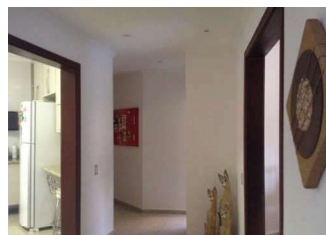
2\_Bonafide\_CA07464\_04.jpg



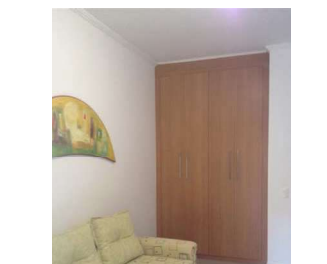
2\_Bonafide\_CA07464\_05.jpg



2\_Bonafide\_CA07464\_06.jpg



2\_Bonafide\_CA07464\_07.jpg



2\_Bonafide\_CA07464\_08.jpg



2\_Bonafide\_CA07464\_09.jpg

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIJS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2019 às 18:07, sob o número WJAJ19701567510. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015504-87.2014.8.26.0309 e código 4EF7E0D.



# Elementos da Pesquisa de Mercado - Informações Complementares



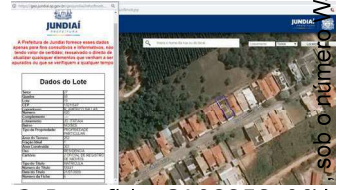
2\_Bonafide\_CA07464\_10.j  
pg



2\_Bonafide\_CA07464\_11.j  
pg



2\_Bonafide\_CA07464\_12.j  
pg



3\_Bonafide\_CA08252\_00.j  
pg



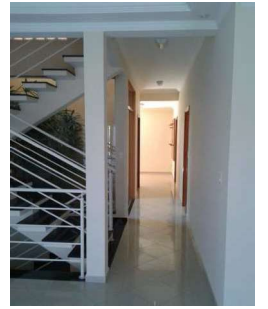
3\_Bonafide\_CA08252\_01.j  
pg



3\_Bonafide\_CA08252\_02.j  
pg



3\_Bonafide\_CA08252\_03.j  
pg



3\_Bonafide\_CA08252\_04.j  
pg



3\_Bonafide\_CA08252\_05.j  
pg



3\_Bonafide\_CA08252\_06.j  
pg



3\_Bonafide\_CA08252\_07.j  
pg



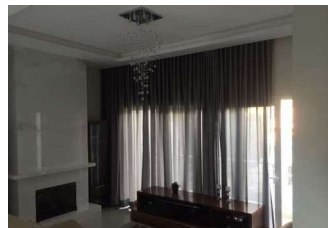
4\_Bonafide\_CA08636\_00.j  
pg



4\_Bonafide\_CA08636\_01.j  
pg



4\_Bonafide\_CA08636\_02.j  
pg



4\_Bonafide\_CA08636\_03.j  
pg



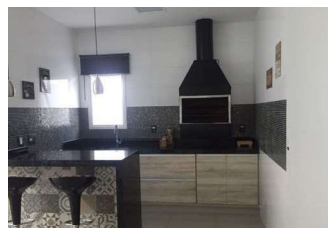
4\_Bonafide\_CA08636\_04.j  
pg



4\_Bonafide\_CA08636\_05.j  
pg



4\_Bonafide\_CA08636\_06.j  
pg



4\_Bonafide\_CA08636\_07.j  
pg



4\_Bonafide\_CA08636\_08.j  
pg

Este documento é uma cópia digitalizada por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2019 às 18:07, sob o número WJAJ19701567510. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015504-87.2014.8.26.0309 e código 4EF7E0D.

# Elementos da Pesquisa de Mercado - Informações Complementares



4\_Bonafide\_CA08636\_09.jpg



4\_Bonafide\_CA08636\_10.jpg



4\_Bonafide\_CA08636\_11.jpg



4\_Bonafide\_CA08636\_12.jpg



5\_BP\_4258\_00.jpg



5\_BP\_4258\_01.jpg



5\_BP\_4258\_02.jpg



5\_BP\_4258\_03.jpg



5\_BP\_4258\_04.jpg



5\_BP\_4258\_05.jpg



5\_BP\_4258\_06.jpg



5\_BP\_4258\_07.jpg



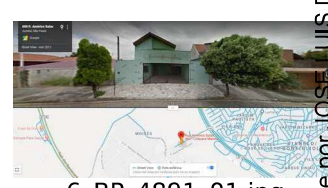
5\_BP\_4258\_08.jpg



5\_BP\_4258\_09.jpg



6\_BP\_4891\_00.jpg



6\_BP\_4891\_01.jpg



6\_BP\_4891\_02.jpg



6\_BP\_4891\_03.jpg



6\_BP\_4891\_04.jpg



6\_BP\_4891\_05.jpg



# Elementos da Pesquisa de Mercado - Informações Complementares



6\_BP\_4891\_06.jpg



6\_BP\_4891\_07.jpg



6\_BP\_4891\_08.jpg



6\_BP\_4891\_09.jpg



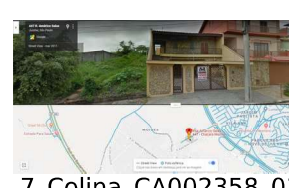
6\_BP\_4891\_10.jpg



6\_BP\_4891\_11.jpg



7\_Colina\_CA002358\_00.jpg



7\_Colina\_CA002358\_01.jpg



7\_Colina\_CA002358\_02.jpg



7\_Colina\_CA002358\_03.jpg



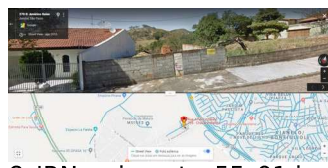
7\_Colina\_CA002358\_04.jpg



7\_Colina\_CA002358\_05.jpg



8\_JRNascimento\_55\_00.jpg



8\_JRNascimento\_55\_01.jpg



8\_JRNascimento\_55\_01\_D  
SCN4132.JPG



8\_JRNascimento\_55\_02.jpg



8\_JRNascimento\_55\_03.jpg



8\_JRNascimento\_55\_04.jpg



8\_JRNascimento\_55\_05.jpg



8\_JRNascimento\_55\_06.jpg

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVIT. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015504-87.2014.8.26.0309 e código 4EF7E0D. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015504-87.2014.8.26.0309 e código 4EF7E0D. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVIT. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015504-87.2014.8.26.0309 e código 4EF7E0D.

# Elementos da Pesquisa de Mercado - Informações Complementares



9\_PhD\_PH76813\_00.jpg



9\_PhD\_PH76813\_01.jpg



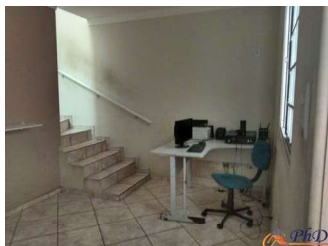
9\_PhD\_PH76813\_02.jpg



9\_PhD\_PH76813\_03.jpg



9\_PhD\_PH76813\_04.jpg



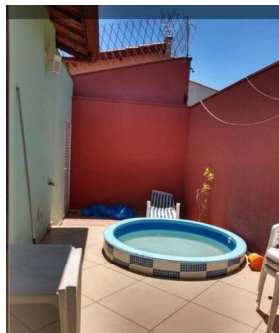
9\_PhD\_PH76813\_05.jpg



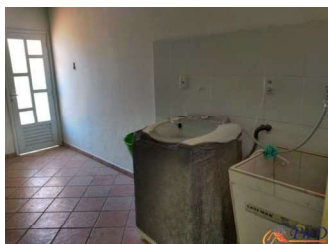
9\_PhD\_PH76813\_06.jpg



9\_PhD\_PH76813\_07.jpg



9\_PhD\_PH76813\_08.jpg



9\_PhD\_PH76813\_09.jpg



9\_PhD\_PH76813\_10.jpg



10\_Eraldo\_prop\_1.jpg



10\_Eraldo\_prop\_2\_DSCN4115.JPG



10\_Eraldo\_prop\_2\_DSCN4117.JPG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIJS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2019 às 18:07, sob o número WJAJ19701567510. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015504-87.2014.8.26.0309 e código 4EF7E0D.

**LAUDO PERICIAL**  
**ANEXO III**



## ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	Identificação	Endereço	Coord	Bairro	Cidade	Uso Solo	Zona	Setor / Quadra	VuT	Índice Fiscal	Área Terreno	Fração Ideal	Área Construída	Frente		Prof. Equiv.	Frente Unica/ Multipla	Topografia
														Fp (m)	Pe (m)			
<b>Avaliando</b>	Casa - m.127306 - Lote 29-A Quadra A	R. Américo Sallas, 320	-23.206033, - 46.903609	Jardim Itaitia, Chácara Malota	Jundiaí, SP	ZIDRU	3a Zona Residencial Padrão Alto	27.088.0032	9	40,19	650,01	1,0000	435,44	25,00	26,00	26,00	Múltipla	Active 10%
1	Bless_CA00551	R. Américo Sallas	-23.205867, - 46.902951	Jardim Itaitia, Chácara Malota	Jundiaí, SP	ZIDRU	3a Zona Residencial Padrão Alto	27.091.0004	9	40,19	265,00	1,0000	214,00	10,00	26,50	26,50	Unica	Active 10%
2	Bonafide_CA07464	R. Américo Sallas, 430	-23.206513, - 46.904671	Jardim Itaitia, Chácara Malota	Jundiaí, SP	ZIDRU	3a Zona Residencial Padrão Alto	27.088.0018	9	40,19	262,00	1,0000	188,00	10,00	26,20	26,20	Unica	Active 10%
3	Bonafide_CA08252	R. Américo Sallas, 420	-23.206482, - 46.904534	Jardim Itaitia, Chácara Malota	Jundiaí, SP	ZIDRU	3a Zona Residencial Padrão Alto	27.088.0019	9	40,19	262,00	1,0000	301,00	10,00	26,20	26,20	Unica	Active 10%
4	Bonafide_CA08636	R. Américo Sallas, 330	-23.206090, - 46.903739	Jardim Itaitia, Chácara Malota	Jundiaí, SP	ZIDRU	3a Zona Residencial Padrão Alto	27.088.0028	9	40,19	263,00	1,0000	361,00	10,00	26,30	26,30	Unica	Active 10%
5	BP_4258	R. Américo Sallas, 339	-23.206229, - 46.903747	Jardim Itaitia, Chácara Malota	Jundiaí, SP	ZIDRU	3a Zona Residencial Padrão Alto	27.089.0033	9	40,19	200,00	1,0000	227,00	10,00	20,00	20,00	Unica	Active 10%
6	BP_4891	R. Américo Sallas, 480	-23.206702, - 46.905081	Jardim Itaitia, Chácara Malota	Jundiaí, SP	ZIDRU	3a Zona Residencial Padrão Alto	27.088.0013	9	40,19	261,00	1,0000	249,00	10,00	26,10	26,10	Unica	Active 10%
7	Colina_CA002358	R. Américo Sallas, 447	-23.206719, - 46.904750	Jardim Itaitia, Chácara Malota	Jundiaí, SP	ZIDRU	3a Zona Residencial Padrão Alto	27.089.0014	9	40,19	261,00	1,0000	229,00	10,00	26,10	26,10	Unica	Active 10%
8	JRNascimento_55	R. Américo Sallas	-23.205909, - 46.903113	Jardim Itaitia, Chácara Malota	Jundiaí, SP	ZIDRU	3a Zona Residencial Padrão Alto	27.091.0002	9	40,19	264,00	1,0000	0,00	10,00	26,40	26,40	Unica	Abaixo 2.50m
9	Phd_PH76813	R. Américo Sallas, 569	-23.207326, - 46.905826	Jardim Itaitia, Chácara Malota	Jundiaí, SP	ZIDRU	3a Zona Residencial Padrão Alto	27.089.0002	9	40,19	253,00	1,0000	238,00	10,00	25,30	25,30	Unica	Active 10%
10	Eraldo_prop	R. Américo Sallas	-23.207133, - 46.905815	Jardim Itaitia, Chácara Malota	Jundiaí, SP	ZIDRU	3a Zona Residencial Padrão Alto	27.088.0005	9	40,19	259,00	1,0000	0,00	10,00	25,90	25,90	Unica	Plano

## ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO - CONTINUAÇÃO

Elemento	Identificação	Endereço	Consistência Terreno	Cobertura Vegetal	Pesquisa Data	Valor Data	Fator Oferta	Valor	Padrão	Intervalo	Estado	Idade	Anúncio
le													
<b>Avaliando</b>	Casa - m.127306 - Lote 29-A Quadra A	R. Américo Sallas, 320	Seco	Sem Influência	jun/2019	R\$ 650.000	0,9	R\$ 585.000	1.2.5- Padrão Superior	Médio	F- Necessitando de reparos de simples a importantes.	19	
1	Bless_CA00551	R. Américo Sallas	Seco	Sem Influência	jun/2019	R\$ 920.000	0,9	R\$ 828.000	1.2.4- Padrão Simples	Máximo	e- Necessitando de reparos simples	25	<a href="https://www.blessbrokers.com.br/comprar/sp/jundiai/chacara-malota/casa/25">https://www.blessbrokers.com.br/comprar/sp/jundiai/chacara-malota/casa/25</a>
2	Bonafide_CA07464	R. Américo Sallas, 430	Seco	Sem Influência	jun/2019	R\$ 900.000	0,9	R\$ 810.000	1.2.5- Padrão Superior	Médio	c- Regular	12	<a href="https://www.bonafide.com.br/comprar/sp/jundiai/chacara-malota/casa/12">https://www.bonafide.com.br/comprar/sp/jundiai/chacara-malota/casa/12</a>
3	Bonafide_CA08252	R. Américo Sallas, 420	Seco	Sem Influência	jun/2019	R\$ 1.260.000	0,9	R\$ 1.134.000	1.2.5- Padrão Médio	Máximo	c- Regular	10	<a href="https://www.bonafide.com.br/comprar/sp/jundiai/chacara-malota/casa/10">https://www.bonafide.com.br/comprar/sp/jundiai/chacara-malota/casa/10</a>
4	Bonafide_CA08636	R. Américo Sallas, 330	Seco	Sem Influência	jun/2019	R\$ 750.000	0,9	R\$ 675.000	1.2.5- Padrão Superior	Médio-abaxo	b- Entre nova e regular	4	<a href="https://www.bpimoveisjundiai.com.br/imovel/Jundiai/Casa-Padiao/Chacara/4">https://www.bpimoveisjundiai.com.br/imovel/Jundiai/Casa-Padiao/Chacara/4</a>
5	BP_4258	R. Américo Sallas, 339	Seco	Sem Influência	jun/2019	R\$ 800.000	0,9	R\$ 720.000	1.2.5- Padrão Médio	Médio	d- Entre regular e necessitando reparos simples	15	<a href="https://www.bpimoveisjundiai.com.br/imovel/Jundiai/Casa-Padiao/Chacara/15">https://www.bpimoveisjundiai.com.br/imovel/Jundiai/Casa-Padiao/Chacara/15</a>
6	BP_4891	R. Américo Sallas, 480	Seco	Sem Influência	jun/2019	R\$ 595.000	0,9	R\$ 535.500	1.2.5- Padrão Médio	Médio	e- Necessitando de reparos simples	15	<a href="https://imobiliariaonline.com.br/imovel/CA002358-casa-venda-chacara/15">https://imobiliariaonline.com.br/imovel/CA002358-casa-venda-chacara/15</a>
7	Colina_CA002358	R. Américo Sallas, 447	Seco	Sem Influência	jun/2019	R\$ 290.000	0,9	R\$ 261.000	1.2.5- Padrão Médio	Médio	e- Necessitando de reparos simples	15	<a href="http://www.jrnascimentoimoveis.com.br/dados_imovel.asp?idimovel=58">http://www.jrnascimentoimoveis.com.br/dados_imovel.asp?idimovel=58</a>
8	JRNascimento_55	R. Américo Sallas	Seco	Sem Influência	jun/2019	R\$ 980.000	0,9	R\$ 882.000	1.2.5- Padrão Médio	Médio-acima	d- Entre regular e necessitando reparos simples	24	<a href="https://www.phdgestaoimobiliaria.com.br/search?acao=s.&amp;finalidade_">https://www.phdgestaoimobiliaria.com.br/search?acao=s.&amp;finalidade_</a>
9	Phd_PH76813	R. Américo Sallas, 569	Seco	Sem Influência	jun/2019	R\$ 306.000	0,9	R\$ 275.400					
10	Eraldo_prop	R. Américo Sallas	Seco	Sem Influência	jun/2019								Placa no local St. Eraldo 11 99893-7111

**Uso do Solo – Plano Diretor**

Macrozona	Zona	Coef. Aproveitamento		TO máx.	Taxa mín perm. solo	
		Mín	Máx			
Macrozona EQU	ZRC	0,1	1	3,5	0,7	20%
	ZOB	0,1	1	2,4	0,6	20%
	ZDP1	0,1	1	1	0,4	50%
	ZDP2	0,1	1	2	0,6	30%
	ZEEU	0,2	1	2	0,7	20%
	ZDCU	0,2	1	3,5	0,65/0,60	20%
	ZIDRU	0,2	1	3	0,6	20%
	ZEIS1	0,3	1	2	1	
	ZEIS2	0,3	1	1,5	0,8	20%
	ZERFIE1	0,1	1	1	0,6	20%
	ZERFIE2	0,1	1	1	0,5	50%
	ZERFIE3	0,1	0,5	0,5	0,4	50%
	ZEPA	-	-	0,3	0,1	80%
ZPSC	-	-	0,05	0,05	90%	
Macrozona PSJSC	Zona de Proteção da Serra dos Cristais					
	Território de Gestão da Serra do Japi					
	- Reserva Biológica da Serra do Japi					
	- Zona de Preservação, Restauração e Recuperação Ambiental					
	- Zona de Conservação Ambiental da Ermida					
	- Zona de Conservação Ambiental da Malota					
Macrozona PAHDR	- Zona de Conservação Ambiental da Terra Nova					
	Zona de Proteção e Recuperação Ambiental das Bacias dos Rios Jundiá-Mirim e Capivari e Ribeirão Cachoeira/Caxambu					
	ZPRAB	-	-	0,3	0,1	80%
	Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural					
	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	Bless_CA00051	R\$ 585.000,00	214,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Máximo	e- Necessitando de reparos simples	25	1,743	R\$ 2.488,17
2	Bonafide_CA07464	R\$ 828.000,00	188,00	1.2- Casa	1.2.6- Padrão Superior	Médio	c- Regular	12	2,656	R\$ 3.791,49
3	Bonafide_CA08252	R\$ 810.000,00	301,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Máximo	c- Regular	10	2,355	R\$ 3.361,81
4	Bonafide_CA08636	R\$ 1.134.000,00	361,00	1.2- Casa	1.2.6- Padrão Superior	Médio-abaixo	b- Entre nova e regular	4	2,506	R\$ 3.577,37
5	BP_4258	R\$ 675.000,00	227,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	d- Entre regular e necessitando reparos simples	15	2,154	R\$ 3.074,88
6	BP_4891	R\$ 720.000,00	249,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	e- Necessitando de reparos simples	15	2,154	R\$ 3.074,88
7	Collina_CA002358	R\$ 535.500,00	229,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	e- Necessitando de reparos simples	15	2,154	R\$ 3.074,88
8	JRNascimento_55	R\$ 261.000,00	0,00						0,000	
9	Phd_PH76813	R\$ 882.000,00	238,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio-acima	d- Entre regular e necessitando reparos simples	24	2,255	R\$ 3.219,06
10	Eraldo_prop	R\$ 275.400,00	0,00						0,000	



**VALOR DA BENFEITORIA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS - CONTINUAÇÃO**

Elem.	Valor Benfeitoria Nova	Ir	R	Ie/Ir	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário aplicado FOC	Valor Benfeitoria aplicado FOC
1	R\$ 532.467,82	70	20%	36%	18,10%	0,755	0,618	0,69440	R\$ 1.727,78	R\$ 369.745,65
2	R\$ 712.800,71	70	20%	18%	2,52%	0,894	0,871	0,89680	R\$ 3.400,21	R\$ 639.239,67
3	R\$ 1.011.904,69	70	20%	16%	2,52%	0,907	0,884	0,90720	R\$ 3.049,83	R\$ 917.999,93
4	R\$ 1.291.428,81	70	20%	6%	0,32%	0,968	0,965	0,97200	R\$ 3.477,20	R\$ 1.255.268,80
5	R\$ 697.997,32	70	20%	22%	8,09%	0,866	0,796	0,83680	R\$ 2.573,06	R\$ 584.084,16
6	R\$ 765.644,64	70	20%	22%	18,10%	0,866	0,709	0,76720	R\$ 2.359,05	R\$ 587.402,57
7	R\$ 704.147,08	70	20%	22%	18,10%	0,866	0,709	0,76720	R\$ 2.359,05	R\$ 540.221,64
8										R\$ 0,00
9	R\$ 766.135,71	70	20%	36%	8,09%	0,755	0,694	0,75520	R\$ 2.431,03	R\$ 578.585,69
10										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 da Fração	S	Valor Unit. Terreno (R\$/m2)		Desvio	Índice Local	Fator Local FI	Valor Unit. Terreno c/ FI (R\$/m2)		Desvio
						Inicial	Saneado				Inicial	Saneado	
<b>Avaliando</b>			<b>0,850</b>	650,01	650,01				40,19	1,000			
1	R\$ 585.000,00	R\$ 369.745,65	R\$ 318.489,64	265,00	265,00	1	1.201,85	31,08%	1.201,85	1.000	1.201,85	31,08%	9,64%
2	R\$ 828.000,00	R\$ 639.239,67	R\$ 334.877,97	262,00	262,00	1	1.278,16	39,41%	1.278,16	1.000	1.278,16	39,41%	16,60%
3	R\$ 810.000,00	R\$ 917.999,93	R\$ 34.941,24	262,00	262,00	0	133,36	-85,45%	133,36	1.000	133,36	-85,45%	16,60%
4	R\$ 1.134.000,00	R\$ 1.255.268,80	R\$ 78.848,85	263,00	263,00	0	299,81	-67,30%	299,81	1.000	299,81	-67,30%	16,60%
5	R\$ 675.000,00	R\$ 584.084,16	R\$ 210.033,49	200,00	200,00	1	1.050,17	14,54%	1.050,17	1.000	1.050,17	14,54%	-4,20%
6	R\$ 720.000,00	R\$ 587.402,57	R\$ 259.656,25	261,00	261,00	1	994,85	8,51%	994,85	1.000	994,85	8,51%	-9,24%
7	R\$ 535.500,00	R\$ 540.221,64	R\$ 89.778,36	261,00	261,00	0	343,98	-62,48%	343,98	1.000	343,98	-62,48%	-9,24%
8	R\$ 261.000,00	R\$ 0,00	R\$ 261.000,00	264,00	264,00	1	988,64	7,83%	988,64	1.000	988,64	7,83%	-9,81%
9	R\$ 882.000,00	R\$ 578.585,69	R\$ 459.061,37	253,00	253,00	0	1.814,47	97,90%	1.814,47	1.000	1.814,47	97,90%	-3,00%
10	R\$ 275.400,00	R\$ 0,00	R\$ 275.400,00	259,00	259,00	1	1.063,32	15,97%	1.063,32	1.000	1.063,32	15,97%	-3,00%
<b>Média</b>						6	916,86		916,86		916,86		
<b>Desvio Padrão</b>							15,47%		15,47%		15,47%		
<b>Coefficiente Variação CV</b>							10,49%		10,49%		10,49%		
<b>Limite -30%</b>							0,90		0,90		0,90		
<b>Limite +30%</b>							0,95		0,95		0,95		
<b>Lim. fator &gt;0,5</b>							1,00		1,00		1,00		
<b>Lim. fator &lt;2,0</b>							1,05		1,05		1,05		

**Legenda**

VT = (VI x Fo) / Fam - VB

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

Fam – inferido acima.

**HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO - CONTINUAÇÃO**

Elemento	Profund. Equiv. Pe (m)	Fator Profund. Cp	Valor Unit. Terreno c/ Cp (R\$/m <sup>2</sup> )		Desvio	Valor Unit. Terreno c/ Cf (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Testada Cf	Frente Fp (m)	Desvio	Valor Unit. Terreno c/ Cf (R\$/m <sup>2</sup> )		Fator Área Ca	Valor Unit. Terreno c/ Ca (R\$/m <sup>2</sup> )		Desvio	
			Inicial	Saneado						Inicial	Saneado		Inicial	Saneado		
<b>Avaliando</b>	26,00	1,074					25,00	0,926				1,000				
1	26,50	1,064	1.278,75	1.278,75	27,81%	1.277,21	10,00	1,063	31,08%	1.277,21	9,64%	0,849	1.020,63	32,35%	1.020,63	10,80%
2	26,20	1,070	1.367,71	1.367,71	36,70%	1.358,31	10,00	1,063	39,41%	1.358,31	16,60%	0,847	1.082,97	40,43%	1.082,97	17,57%
3	26,20	1,070	142,71	142,71	-85,74%	141,73	10,00	1,063	-85,45%	141,73		0,847	113,00	-85,35%		
4	26,30	1,068	320,20	320,20	-68,00%	318,61	10,00	1,063	-67,30%	318,61		0,848	254,21	-67,04%		
5	20,00	1,225	1.286,19	1.286,19	28,55%	1.116,02	10,00	1,063	14,54%	1.116,02	-4,20%	0,803	843,01	9,31%	843,01	-8,48%
6	26,10	1,072	1.066,59	1.066,59	6,61%	1.057,24	10,00	1,063	8,51%	1.057,24	-9,24%	0,847	842,28	9,22%	842,28	-8,56%
7	26,10	1,072	368,78	368,78	-63,14%	365,55	10,00	1,063	-62,48%	365,55		0,847	291,23	-62,24%		
8	26,40	1,066	1.053,89	1.053,89	5,34%	1.050,63	10,00	1,063	7,83%	1.050,63	-9,81%	0,849	838,93	8,79%	838,93	-8,92%
9	25,30	1,089	1.975,83	1.975,83	97,48%	1.928,25	10,00	1,063	97,90%	1.928,25	97,90%	0,841	1.526,67	97,97%		
10	25,90	1,076	1.144,39	1.144,39	14,38%	1.130,00	10,00	1,063	15,97%	1.130,00	-3,00%	0,845	898,86	16,56%	898,86	-2,42%
<b>Média</b>			1.000,51	1.199,59		974,35				974,35			771,18			921,11
<b>Desvio Padrão</b>			564,78	129,61		547,72				125,12			433,60			105,51
<b>Coefficiente Variação CV</b>			56,45%	10,80%		56,21%				10,74%			56,23%			11,45%
<b>Limite -30%</b>			700,35	839,71		682,05				815,43			539,83			644,78
<b>Limite +30%</b>			1.300,66	1.559,46		1.266,66				1.514,37			1.002,53			1.197,45
<b>Lim. fator &gt;0,5</b>			-	-		-				-			-			-
<b>Lim. fator &lt;2,0</b>			-	-		-				-			-			-

**HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO - CONTINUAÇÃO**

Elemento	Fator Múltiplas frentes ou esquina Ce	Valor Unit. Terreno c/ Ce (R\$/m <sup>2</sup> )		Fator Topo-grafia Ft	Valor Unit. Terreno c/ Ft (R\$/m <sup>2</sup> )		Fator Consist. Terreno Fc	Valor Unit. Terreno c/ Fc (R\$/m <sup>2</sup> )		Fator Cob. Vegetal Fv	Valor Unit. Terreno c/ Fv (R\$/m <sup>2</sup> )	
		Inicial	Saneado		Desvio	Desvio		Inicial	Saneado		Desvio	Desvio
<b>Avaliando</b>	1,000			1,050			1,000			1,000		
1	1,000	1.201,85	1.201,85	1,050	1.261,94	31,00%	1,000	1.261,94	9,54%	1,000	1.201,85	31,08%
2	1,000	1.278,16	1.278,16	1,050	1.342,07	39,32%	1,000	1.342,07	16,50%	1,000	1.278,16	39,41%
3	1,000	133,36	-85,45%	1,050	140,03	-85,46%	1,000	133,36	-85,45%	1,000	133,36	-85,45%
4	1,000	299,81	-67,30%	1,050	314,80	-67,32%	1,000	299,81	-67,30%	1,000	299,81	-67,30%
5	1,000	1.050,17	14,54%	1,050	1.102,68	14,47%	1,000	1.102,68	-4,28%	1,000	1.050,17	14,54%
6	1,000	994,85	8,51%	1,050	1.044,59	8,44%	1,000	1.044,59	-9,32%	1,000	994,85	-9,24%
7	1,000	343,98	-62,48%	1,050	361,18	-62,51%	1,000	343,98	-62,48%	1,000	343,98	-62,48%
8	1,000	988,64	7,83%	1,110	1.097,39	13,92%	1,000	1.097,39	-4,74%	1,000	988,64	-9,81%
9	1,000	1.814,47	97,90%	1,050	1.905,20	97,77%	1,000	1.814,47	97,90%	1,000	1.814,47	97,90%
10	1,000	1.063,32	15,97%	1,000	1.063,32	10,38%	1,000	1.063,32	-7,70%	1,000	1.063,32	15,97%
<b>Média</b>		916,86	1.096,16		963,32			1.152,00			916,86	1.096,16
<b>Desvio Padrão</b>		515,40	117,74		541,06			120,85			515,40	117,74
<b>Coefficiente Variação CV</b>		56,21%	10,74%		56,17%	Fator Homog.		10,49%	Fator Homog.		56,21%	10,74%
<b>Limite -30%</b>		641,80	767,31		674,32	Fator Neuro		806,40	Fator Neuro		641,80	767,31
<b>Limite +30%</b>		1.191,92	1.425,01		1.252,31			1.497,60			1.191,92	1.425,01
<b>Lim. fator &gt;0,5</b>	-			-			-			-		
<b>Lim. fator &lt;2,0</b>	-			-			-			-		





Eng. José Luis da Matta Rivitti

1015504-87-20114-8260309\_Laudo\_Valor Saneamento

**HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO - CONTINUAÇÃO**

Elemento	Fator Total sem F1		Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R\$/m2)		Desvio		Fator Total sem F1		Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R\$/m2)		Desvio		Fator Total sem Cf		Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R\$/m2)		Desvio		Fator Total sem Cf	
	Inicial	Saneado	Inicial	Saneado	Inicial	Saneado	Inicial	Saneado	Inicial	Saneado	Inicial	Saneado	Inicial	Saneado	Inicial	Saneado	Inicial	Saneado	Inicial	Saneado
<b>Avaliando</b>	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
1	1,050	1,261,94	31,00%	1,261,94	9,54%	1,261,94	31,00%	1,050	1,261,94	31,00%	1,261,94	9,54%	1,050	1,261,94	31,00%	1,261,94	31,00%	1,050	1,261,94	9,54%
2	1,050	1,342,07	39,32%	1,342,07	16,50%	1,342,07	39,32%	1,050	1,342,07	16,50%	1,342,07	16,50%	1,050	1,342,07	39,32%	1,342,07	16,50%	1,050	1,342,07	16,50%
3	1,050	140,03	-85,46%	140,03	-85,46%	140,03	-85,46%	1,050	140,03	-85,46%	140,03	-85,46%	1,050	140,03	-85,46%	140,03	-85,46%	1,050	140,03	-85,46%
4	1,050	314,80	-67,32%	314,80	-67,32%	314,80	-67,32%	1,050	314,80	-67,32%	314,80	-67,32%	1,050	314,80	-67,32%	314,80	-67,32%	1,050	314,80	-67,32%
5	1,050	1.102,68	14,47%	1.102,68	-4,28%	1.102,68	14,47%	1,050	1.102,68	-4,28%	1.102,68	14,47%	1,050	1.102,68	14,47%	1.102,68	14,47%	1,050	1.102,68	-4,28%
6	1,050	1.044,59	8,44%	1.044,59	-9,32%	1.044,59	8,44%	1,050	1.044,59	-9,32%	1.044,59	8,44%	1,050	1.044,59	8,44%	1.044,59	8,44%	1,050	1.044,59	-9,32%
7	1,050	361,18	-62,51%	361,18	-62,51%	361,18	-62,51%	1,050	361,18	-62,51%	361,18	-62,51%	1,050	361,18	-62,51%	361,18	-62,51%	1,050	361,18	-62,51%
8	1,110	1.097,39	13,92%	1.097,39	-4,74%	1.097,39	13,92%	1,110	1.097,39	-4,74%	1.097,39	13,92%	1,110	1.097,39	13,92%	1.097,39	13,92%	1,110	1.097,39	-4,74%
9	1,050	1.905,20	97,77%	1.905,20	97,77%	1.905,20	97,77%	1,050	1.905,20	97,77%	1.905,20	97,77%	1,050	1.905,20	97,77%	1.905,20	97,77%	1,050	1.905,20	97,77%
10	1,000	1.063,32	10,38%	1.063,32	-7,70%	1.063,32	10,38%	1,000	1.063,32	-7,70%	1.063,32	10,38%	1,000	1.063,32	-7,70%	1.063,32	10,38%	1,000	1.063,32	-7,70%
<b>Média</b>		963,32		1.152,00		963,32			963,32		1.152,00			963,32		1.152,00			963,32	
<b>Desvio Padrão</b>		541,06		120,85		541,06			541,06		120,85			541,06		120,85			541,06	
<b>Coefficiente Variação CV</b>		56,17%		10,49%		56,17%			56,17%		10,49%			56,17%		10,49%			56,17%	
<b>Limite -30%</b>		674,32		806,40		674,32			674,32		806,40			674,32		806,40			674,32	
<b>Limite +30%</b>		1.252,31		1.497,60		1.252,31			1.252,31		1.497,60			1.252,31		1.497,60			1.252,31	
<b>Lim. fator &gt;0,5</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lim. fator &lt;2,0</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO - CONTINUAÇÃO**

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 Ft		Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R\$/m2)		Desvio		Fator Total sem Ft			
	Inicial	Saneado	Inicial	Saneado	Inicial	Saneado	Inicial	Saneado	Inicial	Saneado	Inicial	Saneado	Inicial	Saneado	Inicial	Saneado	Inicial	Saneado	Inicial	Saneado		
<b>Avaliando</b>	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
1	1,050	1,050	1.261,94	1.261,94	31,00%	9,54%	1,050	1,050	1.261,94	1.261,94	31,00%	9,54%	1,000	1,000	1.201,85	1.201,85	31,08%	31,08%	1,000	1,000	1.201,85	9,64%
2	1,050	1,050	1.342,07	1.342,07	39,32%	16,50%	1,050	1,050	1.342,07	1.342,07	39,32%	16,50%	1,000	1,000	1.278,16	1.278,16	39,41%	39,41%	1,000	1,000	1.278,16	16,60%
3	1,050	1,050	140,03	140,03	-85,46%		1,050	1,050	140,03	140,03	-85,46%		1,000	1,000	133,36	133,36	-85,45%		1,000	1,000	133,36	
4	1,050	1,050	314,80	314,80	-67,32%		1,050	1,050	314,80	314,80	-67,32%		1,000	1,000	299,81	299,81	-67,30%		1,000	1,000	299,81	
5	1,050	1,050	1.102,68	1.102,68	14,47%	-4,28%	1,050	1,050	1.102,68	1.102,68	14,47%	-4,28%	1,000	1,000	1.050,17	1.050,17	14,54%	14,54%	1,000	1,000	1.050,17	-4,20%
6	1,050	1,050	1.044,59	1.044,59	8,44%	-9,32%	1,050	1,050	1.044,59	1.044,59	8,44%	-9,32%	1,000	1,000	994,85	994,85	8,51%	8,51%	1,000	1,000	994,85	-9,24%
7	1,050	1,050	361,18	361,18	-62,51%		1,050	1,050	361,18	361,18	-62,51%		1,000	1,000	343,98	343,98	-62,48%		1,000	1,000	343,98	
8	1,110	1,110	1.097,39	1.097,39	13,92%	-4,74%	1,110	1,110	1.097,39	1.097,39	13,92%	-4,74%	1,000	1,000	988,64	988,64	7,83%	7,83%	1,000	1,000	988,64	-9,81%
9	1,050	1,050	1.905,20	1.905,20	97,77%		1,050	1,050	1.905,20	1.905,20	97,77%		1,000	1,000	1.814,47	1.814,47	97,90%	97,90%	1,000	1,000	1.814,47	
10	1,000	1,000	1.063,32	1.063,32	10,38%	-7,70%	1,000	1,000	1.063,32	1.063,32	10,38%	-7,70%	1,000	1,000	1.063,32	1.063,32	15,97%	15,97%	1,000	1,000	1.063,32	-3,00%
<b>Média</b>			963,32	1.152,00					963,32	1.152,00					916,86	1.096,16					916,86	
<b>Desvio Padrão</b>			541,06	120,85					541,06	120,85					515,40	117,74					515,40	
<b>Coefficiente Variação CV</b>			56,17%	10,49%					56,17%	10,49%					56,21%	10,74%					56,21%	Manter fator
<b>Limite -30%</b>			674,32	806,40					674,32	806,40					641,80	767,31					641,80	
<b>Limite +30%</b>			1.252,31	1.497,60					1.252,31	1.497,60					1.191,92	1.425,01					1.191,92	
<b>Lim. fator &gt;0,5</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lim. fator &lt;2,0</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-





**HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO - CONTINUAÇÃO**

Elemento	Fl	Cp	Cf	Ca	Ce	Ft	Fc	Fv	Fator Final	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R\$/m <sup>2</sup> )	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	Não	Sim	Não	Sim	Não	Saneado	Saneado					
<b>Avaliando</b>	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	1,050				<b>1.097,14</b>	713.151,97	
1	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	1,050	1.261,94	9,54%	SIM	1.097,14	290.742,23	-8,71%
2	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	1,050	1.342,07	16,50%	SIM	1.097,14	287.450,81	-14,16%
3	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000							
4	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000							
5	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	1,050	1.102,68	-4,28%	SIM	1.097,14	219.428,10	4,47%
6	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	1,050	1.044,59	-9,32%	SIM	1.097,14	286.353,67	10,28%
7	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000							
8	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,110	0,000	0,000	1,110	1.097,39	-4,74%	SIM	1.037,84	273.988,60	4,98%
9	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000							
10	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	1.063,32	-7,70%	SIM	1.152,00	298.367,36	8,34%
<b>Média</b>										1.152,00					
<b>Desvio Padrão</b>										120,85					
<b>Coefficiente</b>										10,49%					
<b>Varição CV</b>										Fator Homog.					
<b>Limite -30%</b>										806,40	Mínimo				
<b>Limite +30%</b>										1.497,60	Máximo				
<b>Lim. fator &gt;0,5</b>															
<b>Lim. fator &lt;2,0</b>															

**MAPA DE ANÁLISE DO COEFICIENTE DE VARIAÇÃO CV NO SANEAMENTO**

	Inicial	Resultado	Saneado	Resultado
<b>Sem Fatores</b>	<b>56,21%</b>		<b>10,74%</b>	
Somente Fl	56,21%	Fator Neutro	10,74%	Fator Neutro
Somente Cp	56,45%	Fator Não Homog.	10,80%	Fator Não Homog.
Somente Cf	56,21%	Fator Neutro	10,74%	Fator Neutro
Somente Ca	56,23%	Fator Não Homog.	11,45%	Fator Não Homog.
Somente Ce	56,21%	Fator Neutro	10,74%	Fator Neutro
Somente Ft	56,17%	Fator Homog.	10,49%	Fator Homog.
Somente Fc	56,21%	Fator Neutro	10,74%	Fator Neutro
Somente Fv	56,21%	Fator Neutro	10,74%	Fator Neutro
<b>Todos Fatores Homogeneizantes</b>	<b>56,17%</b>	<b>Fator Homog.</b>	<b>10,49%</b>	<b>Fator Homog.</b>
Todos Homog. excluindo Fl	56,17%	Fator Neutro	10,49%	Fator Neutro
Todos Homog. excluindo Cp	56,17%	Fator Neutro	10,49%	Fator Neutro
Todos Homog. excluindo Cf	56,17%	Fator Neutro	10,49%	Fator Neutro
Todos Homog. excluindo Ca	56,17%	Fator Neutro	10,49%	Fator Neutro
Todos Homog. excluindo Ce	56,17%	Fator Neutro	10,49%	Fator Neutro
Todos Homog. excluindo Ft	56,21%	Manter fator	10,74%	Manter fator
Todos Homog. excluindo Fc	56,17%	Fator Neutro	10,49%	Fator Neutro
Todos Homog. excluindo Fv	10,49%	Fator Neutro	10,49%	Fator Neutro
<b>Todos Fatores Aprovados</b>	<b>56,17%</b>	<b>Fator Homog.</b>	<b>10,49%</b>	<b>Fator Homog.</b>

## 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	6
Graus de liberdade: n-1	5
Coefficiente de confiança NBR 14653	80,00%
t (n-1),0,20	1,4759
(Sx/\sqrt{n}) =	49,34
t <sub>x</sub> (Sx/\sqrt{n})	72,82

### Intervalo de confiança

Valor médio = x	R\$/m2	1.152,00
Limite inferior = $\bar{x} - t_x (Sx/\sqrt{n})$	R\$/m2	1.079,18
Limite superior = $\bar{x} + t_x (Sx/\sqrt{n})$	R\$/m2	1.224,82
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		12,64%

### 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	979,20
Limite superior	15,00%	R\$/m2	1.324,80
Valor paradigma arbitrado	0,00%	R\$/m2	1.152,00
Valor avaliando com fator de homogeneização	1,050	R\$/m2	1.097,14
<b>Valor homogeneizado com Fam inferido</b>	0,850	R\$/m2	<b>932,57</b>

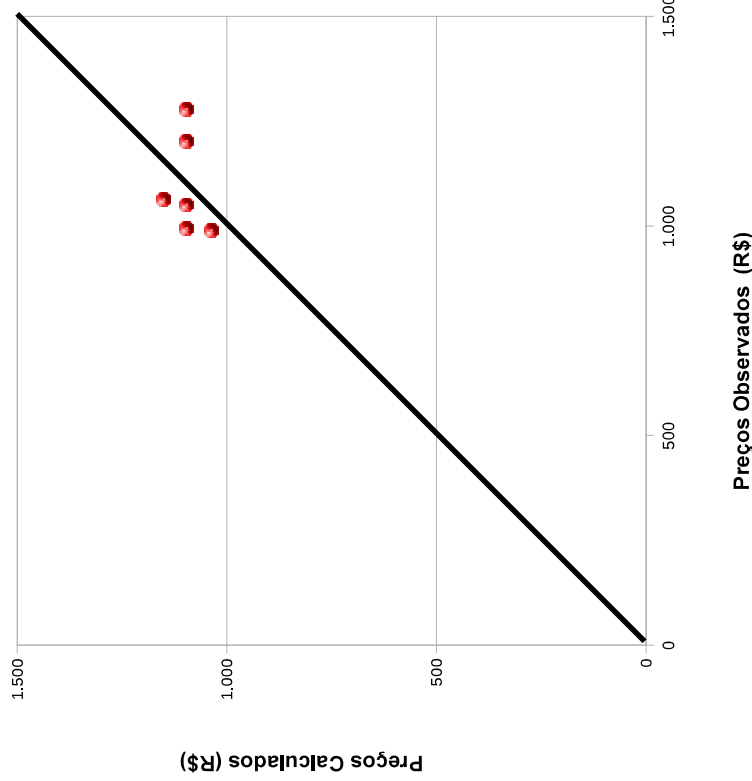
### Valores do modelo

	Observados	Calculados
Mínimo	R\$ 988,64	R\$ 1.037,84
Máximo	R\$ 1.278,16	R\$ 1.152,00

### 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



Preços Observados (R\$)

**CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS**

Item	Benfeitoria	Área Construída (m2)	Área para Coef. Aproveit. (m2)	Coefic. Equiv. Área	Área Construída Equivalente (m2)	Grupo	Padrão	Intervalo	Estado	Idade	Valor R8N (Pc)	Valor Unitário Construção Nova
1	Edificação principal	338,44	338,44	1,00	338,44	1.2- Casa	1.2.6- Padrão Superior	Médio	e- Necessitando de reparos simples	19	2,656	R\$ 3.791,49
2	Edificação inferior - salão	52,00	52,00	1,00	52,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	e- Necessitando de reparos simples	19	2,154	R\$ 3.074,88
3	Garagem	45,00		0,75	33,75	1.2- Casa	1.2.6- Padrão Superior	Médio	e- Necessitando de reparos simples	19	2,656	R\$ 3.791,49
<b>Total</b>		<b>435,44</b>	<b>390,44</b>		<b>424,19</b>							

**Observação**

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



**CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS - CONTINUAÇÃO**

Item	Benfeitoria	Valor Benfeitoria Nova	Ir	R	le/lr	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário Construção com FOC	Valor Benfeitoria com FOC	Valor Benfeitoria com Fam	
1	Edificação principal	R\$ 1.283.192,93	70	20%	28%	18,10%	0,821	0,672	0,73760	R\$ 2.796,61	R\$ 946.483,11	R\$ 804.510,64	
2	Edificação inferior - salão	R\$ 159.893,66	70	20%	28%	18,10%	0,821	0,672	0,73760	R\$ 2.268,03	R\$ 117.937,56	R\$ 100.246,93	
3	Garagem	R\$ 127.962,89	70	20%	28%	18,10%	0,821	0,672	0,73760	R\$ 2.796,61	R\$ 94.385,43	R\$ 80.227,62	
<b>Total</b>											<b>R\$ 1.571.049,48</b>	<b>R\$ 1.158.806,10</b>	<b>R\$ 984.985,18</b>

**Legenda**

le = 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 relacionada ao estado de conservação

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

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

FOC =  $R + K * (1 - R)$ Fam - Fator de ajuste ao mercado inferido para determinação do valor do imóvel VI =  $(VT + VB) * 0,85$

Eng. José Luis da Matta Rivitti

## VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Casa – m.127306 - Lote 29-A Quadra A Jardim Itatiaia, Chácara Malota - Jundiá, SP	
<b>Valor do terreno</b>	
Área do terreno (m2)	650,01
Valor unitário (m2) homogeneizado	R\$ 932,57
<b>Valor total do terreno</b>	<b>R\$ 606.179,44</b>
<b>Valor das benfeitorias</b>	
Benfeitorias	R\$ 984.985,18
<b>Valor total das benfeitorias</b>	<b>R\$ 984.985,18</b>
<b>Valor total do imóvel</b>	<b>R\$ 1.591.164,62</b>
(um milhão, quinhentos e noventa e um mil, cento e sessenta e quatro reais e sessenta e dois centavos)	
(ago/2019)	

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

Item	Descrição	Resultado	Grau		Pontos	
			III	II		
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigmática	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6	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	III	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
	Pontos Mínimos	III	10	6	4	11
	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	
	<b>Grau de fundamentação</b>	II				

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

Item	Descrição	Resultado	Grau		Pontos	
			III	II		
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	
	<b>Grau de fundamentação</b>	II				

## Grau de fundamentação com utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Resultado	Grau		Pontos	
			III	II		
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	
	<b>Grau de fundamentação</b>	II				

**TABELA DE COEFICIENTES (base R<sub>g</sub>N) e VIDA REFERENCIAL E VALOR RESIDUAL**

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	Validade dos Índices		INTERVALO DE VALORES			Vida Referencial Residual		Referência	R\$ 1.427,52	jull/2019		
			A partir de	Mínimo	Médio-abaixo	Médio	Médio-acima	Máximo	Ir (anos)				R (%)	
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\$ 85,65	R\$ 128,48	R\$ 171,30	
	1.1- Barraco	1.1.2- Padrão Simples	01/03/2007	0,132	0,144	0,156	0,168	0,180	10	0%	R\$ 188,43	R\$ 222,69	R\$ 256,95	
	1.2- Casa	1.2.1- Padrão Rústico	01/11/2017	0,409	0,445	0,481	0,517	0,553	60	20%	R\$ 583,86	R\$ 686,64	R\$ 789,42	
	1.2- Casa	1.2.2- Padrão Proletário	01/11/2017	0,624	0,679	0,734	0,789	0,844	60	20%	R\$ 890,77	R\$ 1.047,80	R\$ 1.204,83	
	1.2- Casa	1.2.3- Padrão Econômico	01/11/2017	0,919	0,995	1,070	1,146	1,221	70	20%	R\$ 1.311,89	R\$ 1.527,45	R\$ 1.743,00	
	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	01/11/2017	1,251	1,374	1,497	1,620	1,743	70	20%	R\$ 1.785,83	R\$ 2.137,00	R\$ 2.488,17	
	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	01/11/2017	1,903	2,029	2,154	2,255	2,355	70	20%	R\$ 2.716,57	R\$ 3.074,88	R\$ 3.361,81	
	1.2- Casa	1.2.6- Padrão Superior	01/11/2017	2,356	2,506	2,656	2,832	3,008	70	20%	R\$ 3.363,24	R\$ 3.791,49	R\$ 4.293,98	
	1.2- Casa	1.2.7- Padrão Fino	01/11/2017	3,331	3,598	3,865	4,132	4,399	60	20%	R\$ 4.755,07	R\$ 5.517,36	R\$ 6.279,66	
	1.2- Casa	1.2.8- Padrão Luxo	01/11/2017	4,843					60	20%	R\$ 6.913,48	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\$ 856,51	R\$ 1.156,29	R\$ 1.456,07	
	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\$ 1.473,20	R\$ 1.807,24	R\$ 2.141,28	
	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\$ 1.798,68	R\$ 2.098,45	R\$ 2.398,23	
	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\$ 2.158,41	R\$ 2.492,45	R\$ 2.826,49	
	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\$ 2.415,36	R\$ 2.749,40	R\$ 3.083,44	
	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\$ 2.843,62	R\$ 3.177,66	R\$ 3.511,70	
	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\$ 3.100,57	R\$ 3.434,61	R\$ 3.768,65	
	1.3- Apartamento	1.3.5- Padrão Fino	01/03/2007	2,652	2,859	3,066	3,273	3,480	50	20%	R\$ 3.785,78	R\$ 4.376,78	R\$ 4.967,77	
1.3- Apartamento	1.3.6- Padrão Luxo	01/03/2007	3,490	4,014	4,537			50	20%	R\$ 0,00	R\$ 4.982,04	R\$ 6.476,66		
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\$ 856,51	R\$ 1.113,47	R\$ 1.370,42	
	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\$ 1.387,55	R\$ 1.721,59	R\$ 2.055,63	
	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\$ 1.713,02	R\$ 2.012,80	R\$ 2.312,58	
	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\$ 2.072,76	R\$ 2.363,97	R\$ 2.655,19	
	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\$ 2.329,71	R\$ 2.620,93	R\$ 2.912,14	
	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\$ 2.672,32	R\$ 2.920,71	R\$ 3.169,09	
	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\$ 2.929,27	R\$ 3.263,31	R\$ 3.597,35	
	2.1- Escritório	2.1.5- Padrão Fino	01/03/2007	2,532	2,799	3,066	3,333	3,600	50	20%	R\$ 3.614,48	R\$ 4.376,78	R\$ 5.139,07	
	2.1- Escritório	2.1.6- Padrão Luxo	01/03/2007				3,610	4,152	4,693	50	20%	R\$ 0,00	R\$ 5.153,35	R\$ 6.699,35
	2.2- Galpão	2.2.1- Padrão Econômico	01/11/2017	0,518	0,564	0,609	0,655	0,700	60	20%	R\$ 739,46	R\$ 869,36	R\$ 999,26	
	2.2- Galpão	2.2.2- Padrão Simples	01/11/2017	0,982	1,054	1,125	1,197	1,268	60	20%	R\$ 1.401,82	R\$ 1.605,96	R\$ 1.810,10	
	2.2- Galpão	2.2.3- Padrão Médio	01/11/2017	1,368	1,514	1,659	1,765	1,871	80	20%	R\$ 1.952,85	R\$ 2.368,26	R\$ 2.670,89	
	2.2- Galpão	2.2.4- Padrão Superior	01/11/2017	1,872					80	20%	R\$ 2.672,32	R\$ 0,00	R\$ 0,00	
	3- Especial	3.1- Cobertura	3.1.1- Padrão Simples	01/11/2017	0,071	0,107	0,142	0,178	0,213	20	10%	R\$ 101,35	R\$ 202,71	R\$ 304,06
		3.1- Cobertura	3.1.2- Padrão Médio	01/11/2017	0,229	0,261	0,293	0,325	0,357	20	10%	R\$ 326,90	R\$ 418,26	R\$ 509,62
		3.1- Cobertura	3.1.3- Padrão Superior	01/11/2017	0,333	0,410	0,486	0,563	0,639	30	10%	R\$ 475,36	R\$ 693,77	R\$ 912,19



**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.





**FATORES DE FORMA PARA TERRENOS**

Grupo	Zona	Frente Referência		Prof. Mínima		Prof. Máxima		Expoente Fator Frente	Expoente Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coeficiente de área	Área referência lote	Área mínima	Área máxima
		Fr (m)	Pmi (m)	Pma (m)	f	p	Ce							
-	ND	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I – Uso residencial horizontal	1a Zona Residencial Padrão Popular	5	15	30	-	-	-	-	-	-	0,20	125	100	400
I – Uso residencial horizontal	2a Zona Residencial Padrão Médio	10	25	40	0,20	0,50	-	-	-	-	0,20	250	200	500
I – Uso residencial horizontal	3a Zona Residencial Padrão Alto	15	30	60	0,15	0,50	-	-	-	-	0,20	600	400	1.000
II – Ocupação vertical (incorporação)	4a Zona Incorporação Padrão Popular	16	-	-	-	-	0,91	-	-	-	0,20	2.000	800	-
II – Ocupação vertical (incorporação)	5a Zona Incorporação Padrão Médio	16	-	-	-	-	0,91	-	-	-	0,20	1.500	800	2.500
II – Ocupação vertical (incorporação)	6a Zona Incorporação Padrão Alto	16	-	-	-	-	0,95	-	-	-	0,20	2.500	1.200	4.000
III – Uso comercial ou de serviços	7a Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	0,91	-	-	-	0,20	100	80	300
III – Uso comercial ou de serviços	8a Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	0,91	-	-	-	0,20	200	200	500
III – Uso comercial ou de serviços	9a Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	0,95	-	-	-	0,20	600	250	1.000
IV – Industriais ou galpões	10a Zona Industrial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,20	5.000	2.000	20.000
IV – Industriais ou galpões	11a Zona Galpões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,20	500	250	3.000



**LAUDO PERICIAL**  
**ANEXO IV**

**INSTRUÇÕES:****CREASP: 0601952091****Nome: JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI****- BOLETOS EMITIDOS APOS AS 22H, PAGAR APOS AS 8H DO DIA UTIL SEGUINTE.****A quitacao do titulo ocorrera apos a compensacao bancaria.****Deposito/transferecia nao serao aceitos para quitacao.****Pagamento a menor implica inadimplencia.****Nao pagar apos o vencimento.****Contratante: Daniela Francoso Rodrigues****CPF: 216.059.868-28****Clique aqui e pague este boleto através do Auto Atendimento Pessoa Física.****Clique aqui e pague este boleto através do Auto Atendimento Pessoa Jurídica.**

Recibo do Pagador

<b>BANCO DO BRASIL</b>	<b>001-9</b>	<b>00190.00009 02802.723011 90971.887170 5 79770000008294</b>		
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI CPF/CNPJ: 086.023.538-63				
ALAMEDA: ANITA MALFATTI 321, SAO JOSE DOS CAMPOS -SP CEP:12244549				
Sacador/Avalista				
No. Documento	Nr. Documento	Data de Vencimento	Valor do Documento	(=) Valor Pago
28027230190971887	28027230190971887	10/08/2019	82,94	
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E CPF/CNPJ: 60.985.017/0001-77				
AV BRIG FARIA LIMA 1059 9 ANDAR , SAO PAULO - SP CEP: 1452002				
Agência/Código do Beneficiário 1897-0 / 401783-8			Autenticação Mecânica	

<b>BANCO DO BRASIL</b>	<b>001-9</b>	<b>00190.00009 02802.723011 90971.887170 5 79770000008294</b>		
Local de Pagamento <b>PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO</b>				
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E CPF/CNPJ: 60.985.017/0001-77				
Data do Documento	Nr. Documento	Espécie DOC	Aceite	Data do Processamento
01/08/2019	28027230190971887	DS	N	01/08/2019
Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	xValor
28027230190971887	17	R\$		
Informações de Responsabilidade do Beneficiário CREASP: 0601952091 Nome: JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI - BOLETOS EMITIDOS APOS AS 22H, PAGAR APOS AS 8H DO DIA UTIL SEGUINTE. A quitacao do titulo ocorrer a apos a compensacao bancaria. Deposito/transferecia nao serao aceitos para quitacao. Pagamento a menor implica inadimplencia. Nao pagar apos o vencim ento. Contratante: Daniela Francoso Rodrigues CPF: 216.059.868-28				
(-) Desconto/Abatimento				
(+ Juros/Multa				
(-) Valor Cobrado				

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço  
JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI CPF/CNPJ: 086.023.538-63  
ALAMEDA: ANITA MALFATTI 321,  
SAO JOSE DOS CAMPOS-SP CEP:12244549

Código de Baixa

Autenticação Mecânica

- Ficha de Compensação



01/08/2019 - BANCO DO BRASIL - 16:22:01  
654106541 0002

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: JOSE LUIS MATTA RIVITTI \*  
AGENCIA: 6541-2 CONTA: 10.137-0

=====

BANCO DO BRASIL

-----

00190000090280272301190971887170579770000008294

BENEFICIARIO:

CONSELHO R E A E S P - CREA-SP

NOME FANTASIA:

CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO

CNPJ: 60.985.017/0001-77

PAGADOR:

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI

CPF: 086.023.538-63

-----

NR. DOCUMENTO	80.104
---------------	--------

NOSSO NUMERO	28027230190971887
--------------	-------------------

CONVENIO	02802723
----------	----------

DATA DE VENCIMENTO	10/08/2019
--------------------	------------

DATA DO PAGAMENTO	01/08/2019
-------------------	------------

VALOR DO DOCUMENTO	82,94
--------------------	-------

VALOR COBRADO	82,94
---------------	-------

=====

NR. AUTENTICACAO	E.A6B.FBD.D4D.7F0.662
------------------	-----------------------

**ART de Obra ou Serviço**  
**Localizador: LC26532732**

**1. Responsável Técnico**

**JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI**

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2605766136**

Registro: **0601952091-SP**

Registro:

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **Daniela Françoso Rodrigues**

Endereço: **Rua PROFESSOR ORLANDO VICENTE D'ANGIERI**

Complemento:

Cidade: **Jundiaí**

Contrato:

Valor: R\$ **4.510,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **20/06/2018**

Tipo de Contratante: **Pessoa Física**

CPF/CNPJ: **216.059.868-28**

Nº: **350**

Bairro: **CHÁCARA MALOTA**

UF: **SP**

Vinculada a Art nº:

CEP: **13211-540**

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: **Rua AMÉRICO SALLAS**

Complemento:

Cidade: **Jundiaí**

Data de Início: **02/05/2019**

Previsão de Término: **30/09/2019**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Nº: **320**

Bairro: **CHÁCARA MALOTA**

UF: **SP**

CEP: **13211-547**

Código:

CPF/CNPJ:

**4. Atividade Técnica**

				Quantidade	Unidade
<b>Execução</b> <b>1</b>	<b>Avaliação</b>	<b>Edificação</b>	<b>Alvenaria</b>	<b>435,84000</b>	<b>metro quadrado</b>
	<b>Avaliação</b>	<b>Avaliação de Terreno para perícia judicial</b>		<b>650,01000</b>	<b>metro quadrado</b>

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

Proc. 1015504-87.2014.8.26.0309/01

**6. Declarações**

**Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.**

**7. Entidade de Classe**

65 - IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

Impresso em: 01/08/2019 16:25:34

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justiça de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2019 às 18:07, sob o número WJAJ197015667510. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015504-87.2014.8.26.0309 e código 4EF7E13.