

769
A

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8^a VARA
CÍVEL DA CIDADE E COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP

Processo nº.: 0012295-32.2000.8.26.0564

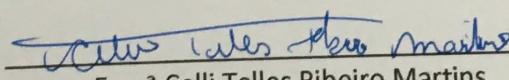
Celli Telles Ribeiro Martins, engenheira civil, registrada no CREA/SP sob o nº 5061497892 com especialização em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP, perita nomeada na Ação – Cumprimento de Sentença – Espécie de Contratos, movida pelo **OSMELIA SIQUEIRA CESAR**, em face de **SFERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SC LTDA.**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRÍCULA 11.161

Nestes Termos
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 02 de outubro de 2019.


Eng.ª Celli Telles Ribeiro Martins
CREA/SP nº 5061497892
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP
Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

770
8

1	Sumário	
1.	INTRODUÇÃO	3
2.	LOCALIZAÇÃO	4
3.	DESCRÍÇÃO DO BEM.....	6
3.1.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	6
4.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	7
5.	7
6.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	26
7.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	27
7.1.	METODOLOGIA.....	27
7.2.	VARIÁVEIS UTILIZADAS	28
8.	CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.....	29
8.1.	CÁLCULO DO VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO	29
8.2.	CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO TERRENO.....	29
9.	CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS	30
9.1.	VALOR DO METRO QUADRADO DA CONSTRUÇÃO.....	31
9.2.	VALOR DO METRO QUADRADO DA CONSTRUÇÃO DEPRECIADO	34
9.3.	CÁLCULO DO VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	34
10.	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	35
11.	CONCLUSÃO	36
12.	CONSIDERAÇÕES	37
13.	ENCERRAMENTO	39

ANEXO 1 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

ANEXO 2 – IPTU

ANEXO 3 – CERTIDÕES

ANEXO 4 – PESQUISA

ANEXO 5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ANEXO 6 – PLANTA DE PREFEITURA

J

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

1. INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado dos imóveis, localizados na Rua Paulo Afonso n.º 520 e 526 e na Travessa Paulo Afonso, n.ºs, 83, 87 e 91 – Nova Petrópolis – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09770-370.

O trabalho foi realizado foi feito observando a Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbano – NBR 14.653 e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2017 e utilizado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”, validos a partir de 01 de novembro de 2017.

Para a realização da presente Perícia avaliatória foi utilizada pela signatária os seguintes documentos: Matrícula nº 11.161 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP no ANEXO 1 e inscrição municipal 001.006.052.000 na prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo no ANEXO 2.

Cabe considerar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

A vistoria foi realizada na data de 17 de setembro de 2019.



772
8

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

2. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis encontram-se localizados na Travessa Paulo Afonso, n.ºs, 83, 87 e 91, esquina com a Avenida Paulo Afonso, 520 e 526 – Nova Petrópolis – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09770-370.

A característica da região é mista, possuindo também residenciais e comerciais, com distância aproximada de 2,0 Km do Paço Municipal de São Bernardo do Campo.

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos e urbanos necessários, tais como: luz elétrica, telefone, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de gás, asfalto, guias, calçadas, coleta de lixo, transporte público, comércio, escolas, proximidade as principais rodovias, etc.

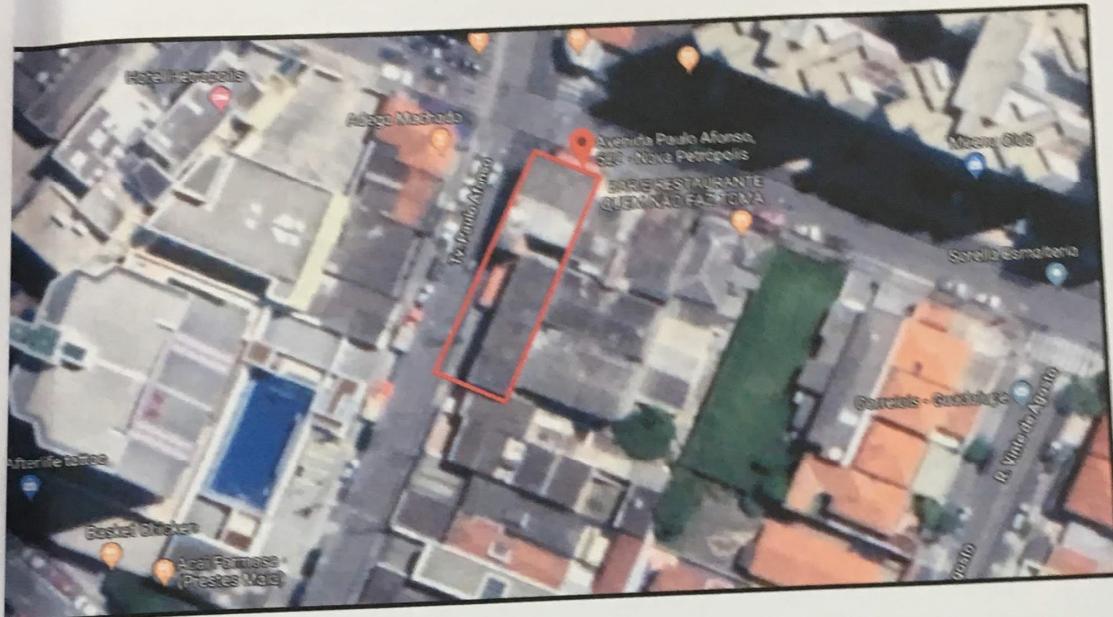


Mapa 1 – Localização do Imóvel – (fonte Google Maps)

773
8

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118



Mapa 2 – Situação do Imóvel (fonte Google Earth)



Mapa 3 – Situação do Imóvel (fonte www.geosaobernardo.sp.gov.br)

774
d

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um complexo de imóveis comerciais, onde na data da inspeção estava locado, alguns moveis estavam vazios, outros locados e parte dele sem conclusão de obra.

A Edificação foi executada em alvenaria, com fachadas externas parte pintura, parte cerâmica e parte tijolo sem acabamento, as esquadrias são de ferro, a edificação possui aproximadamente 41 (quarenta e um) anos de construção.

O imóvel comercial possui matrícula de nº 11.161 – ficha 1 – Livro n.º 2 – Registro Geral no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo – São Paulo e Inscrição Municipal 001.006.052.000 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo

De acordo com a matrícula do imóvel, trata-se de um terreno com três prédios, situados à Avenida Paulo Afonso, nº 520, trav. Paulo Afonso, nºs 77 e 87, sendo o terreno compreensivo do lote nº1, da quadra B, da planta dos terrenos do loteamento Avenida Paulo Afonso, onde mede 10 m, tendo igual largura nos fundos, e , da frente os fundos, em ambos os lados mede 35m, fechando a área de 350,00 m², confrontando de um com a Travessa Paulo Afonso, o a qual faz esquina, de outro lado com prédio nº 536, da Avenida Paulo Afonso vide ANEXO 1, a construção das edificações contempla uma área construída de 921,88m² e uma ratificação de área do terreno em 370,97, esses dados podem ser verificados no ANEXO 6 deste laudo.

3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O Imóvel avaliado foi vistoriado em 17 de setembro de 2019 e pode-se concluir que o imóvel possui idade aproximada de 41 (quarenta e um) anos, fato este percebido na vistoria.

O imóvel encontra-se em estado regular a ruim de conservação, e pode ser verificado no relatório fotográfico apresentado a seguir, Item 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

775
4

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Travessa Paulo Afonso – Vista Geral do Acesso

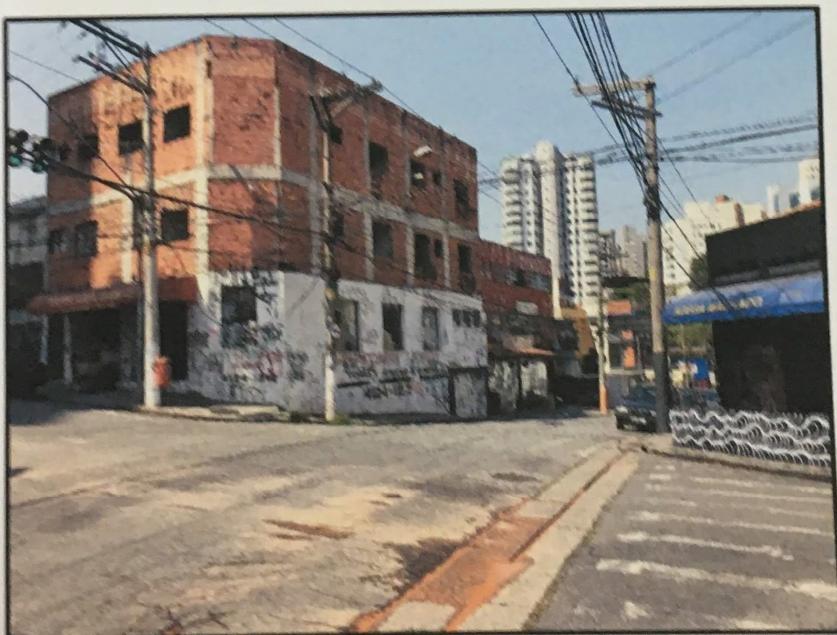


Foto 2 – Rua Paulo Afonso x Travessa Paulo Afonso – Vista Geral do Imóvel

J
7

776
d

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118



Foto 3 – Travessa Paulo Afonso, 92 – Pet Shop – Vista 1



Foto 4 – Travessa Paulo Afonso, 92 – Pet Shop – Vista 2



Celli Telles Ribeiro Martins

Porto de Alvalade e Engenharia Civil
e-mail: cellitelles@gmail.com - tel. (11) 88876-3118



Foto 5 – Travessa Paulo Afonso, 87 – Escada de acesso a salas comerciais



Foto 6 – Travessa Paulo Afonso, 87 – Sala 1 – Vista 1

778
+

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118



Foto 7 – Travessa Paulo Afonso, 87 – Sala 1 – Vista 2



Foto 8 – Travessa Paulo Afonso, 87 – Sala 1 – Banheiro

A handwritten signature in blue ink.

Celli Telles Ribeiro Martins
Porto de Avaliação e Engenharia Civil
e-mail: cellitelles@uol.com.br - tel. (11) 99976-3118

221
4



Foto 9 – Travessa Paulo Afonso, 87 – Sala 2 – Vista 1



Foto 10 – Travessa Paulo Afonso, 87 – Sala 2 – Copa / banheiro

ff

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli@celli.com.br – tel. (010) 99976-3118

280
4



Foto 11 – Travessa Paulo Afonso, 87 – Sala 2 – Banheiro

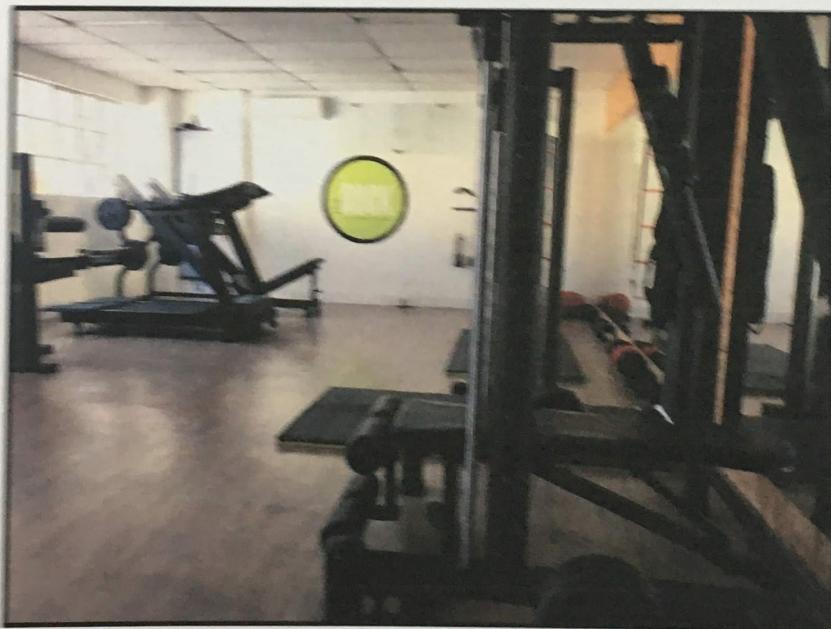


Foto 12 – Travessa Paulo Afonso, 87 – Sala 3

fa

281

φ

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

e-mail: celli.telles@gmail.com - tel. (11) 99976-3118



Foto 13 – Travessa Paulo Afonso, 87 – Sala 4 – Vista 1



Foto 14 – Travessa Paulo Afonso, 87 – Sala 4 – Vista 2

φ

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com - tel. (11) 99998-3118

282
A



Foto 15 – Travessa Paulo Afonso, 87 – Sala 4 – Vista 3



Foto 16 – Travessa Paulo Afonso, 87 – Sala 4 – Banheiro

B
14

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: cellitelles@gmail.com – tel. (41) 99976-3118

985
4



Foto 17 – Travessa Paulo Afonso, 83 – Casa de Espeto



Foto 18 – Travessa Paulo Afonso – Subsolo – Garagem – Vista 1

[Handwritten signature]

Celli Telles Ribeiro Martins

Pesquisa de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99978-3118



Foto 19 – Travessa Paulo Afonso – Subsolo – Garagem – Vista 2



Foto 20 – Travessa Paulo Afonso – Subsolo – Garagem – Vista 3

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenheiro Civil
e-mail: celli@celli.com.br – tel. (11) 99978-5118

28
2



Foto 21 – Avenida Paulo Afonso, 520 – Tapeçaria

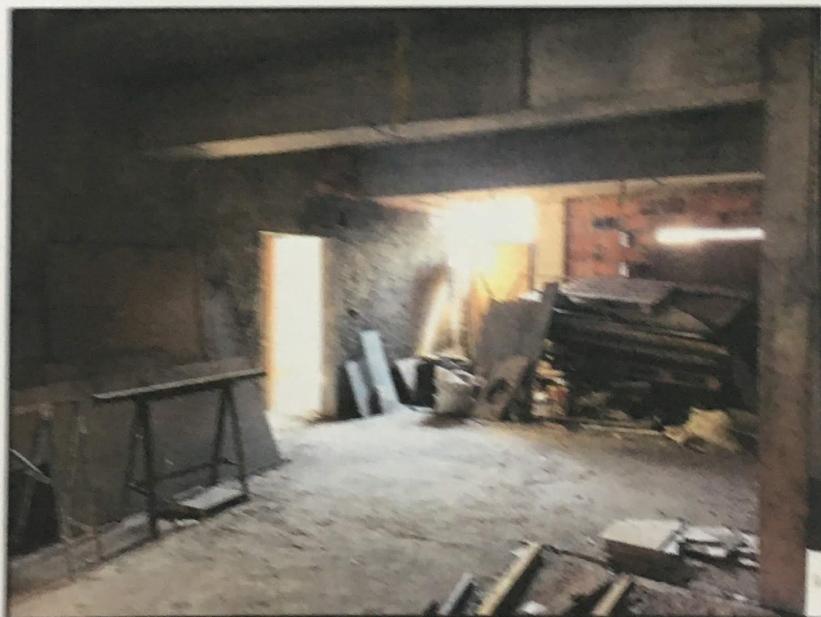


Foto 22 – Avenida Paulo Afonso, 526 – Edificação inacabada – Vista 1

BL

285
A

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 8887-8308



Foto 23 – Avenida Paulo Afonso, 526 – Edificação inacabada – Vista 2



Foto 24 – Avenida Paulo Afonso, 526 – Edificação inacabada – Vista 3



Foto 25 – Avenida Paulo Afonso, 526 – Edificação inacabada – Vista 4



Foto 26 – Avenida Paulo Afonso, 526 – Edificação inacabada – Vista 5

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the author or company.

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: cellitelles@gmail.com – tel. (11) 98876-3108

288
2



Foto 27 – Avenida Paulo Afonso, 526 – Edificação inacabada – Vista 6

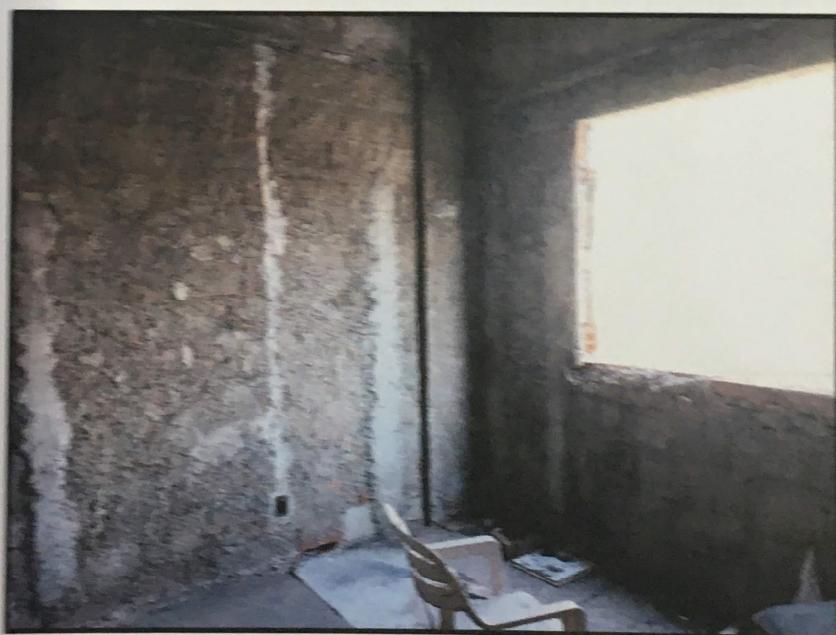


Foto 28 – Avenida Paulo Afonso, 526 – Edificação inacabada – Vista 7

BB

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

289
+



Foto 29 – Avenida Paulo Afonso, 526 – Edificação inacabada – Vista 8



Foto 30 – Avenida Paulo Afonso, 526 – Edificação inacabada – Vista 9

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: cellitelles@gmail.com – tel. (11) 98876-3118



Foto 31 – Avenida Paulo Afonso, 526 – Edificação inacabada – Vista 10



Foto 32 – Avenida Paulo Afonso, 526 – Edificação inacabada – Vista 11

[Handwritten signature]

*291
4*

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118



Foto 33 – Avenida Paulo Afonso, 526 – Edificação inacabada – Vista 12



Foto 34 – Avenida Paulo Afonso, 526 – Edificação inacabada – Vista 13

772
A

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118



Foto 35 – Avenida Paulo Afonso, 526 – Edificação inacabada – Vista 14



Foto 36 – Avenida Paulo Afonso, 526 – Edificação inacabada – Vista 15

[Signature]

993
P

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118



Foto 37 – Avenida Paulo Afonso, 526 – Edificação inacabada – Vista 16

DR

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com - tel. (11) 99976-3118

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro teve alta de 0,4% no 2º trimestre de 2019 na comparação com o primeiro trimestre de 2019. Os dados foram divulgados na última quinta-feira dia 29 de agosto de 2019 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Em valores correntes, o PIB totalizou 1,78 trilhão. Na comparação com igual período de 2018, o PIB subiu 1,0%.

A expectativa, de acordo com mediana das projeções de economistas era um crescimento de 0,2% na comparação trimestral e de alta de 0,8% na comparação anual.

No primeiro trimestre, a atividade econômica do Brasil tinha registrado baixa de 0,2% na comparação com o quarto trimestre do ano passado, tendo a primeira retração desde 2016.

No segundo trimestre de 2019, a taxa de investimento foi de 15,9% do PIB, acima da observada no mesmo período de 2018 (de 15,3%).

Na comparação trimestral, a maior alta foi da Indústria (de 0,7%), seguida de serviços (0,3%), enquanto a agropecuária teve queda de 0,4%.

Segundo aponta o IBGE, o crescimento na indústria se deve à expansão de 2,0% nas indústrias de transformação e de 1,9% na construção. Já as indústrias extrativas (-3,8%) e a atividade de eletricidade e gás, água, esgoto, atividades de gestão de resíduos (-0,7%) recuaram no período.

Pela ótica da despesa, a Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) avançou 3,2% e o consumo das famílias subiu 0,3%. Já o consumo do governo recuou 1,0% no trimestre.

Em relação ao setor externo, as exportações de bens e serviços caíram 1,6%, enquanto as importações de bens e serviços cresceram 1,0% em relação ao primeiro trimestre de 2019.

Assim sendo verificamos que para o imóvel avaliando a localização é boa, apesar do mercado ainda se apresenta recessivo e hoje encontramos alguns terrenos disponíveis aos arredores, conforme pesquisa (ANEXO 4).



Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

7/5
A

I. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. METODOLOGIA

Para Avaliação do Valor de um imóvel segundo norma técnica ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbano, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto o quanto possível, semelhantes às do avaliado.
- **Método Involutivo**, onde a pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.
- **Método da Renda**, para as avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) são levantadas todas as receitas e despesas do empreendimento, monta-se um fluxo de caixa e estabelece a taxa mínima de atratividade, desta forma estima-se o Valor do Imóvel
- **Método Evolutivo**, onde a composição do valor total do imóvel avaliado pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno considerado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator comercialização.

Para Avaliação do Imóvel em questão foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde apurou-se o valor por metro quadrado do terreno e sem o valor das benfeitorias existentes.

Para apuração do preço do terreno será utilizado uma pesquisa realizada no mês de setembro de 2019 que engloba imóveis similares à venda na região onde se localiza o imóvel, vide ANEXO 4.

Quanto as benfeitorias, foram calculadas de acordo com o estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP**”, valido a partir de novembro de 2006.

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

296
P

6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS

O valor do metro quadrado do lote foi obtido através do software SisDEA, que é um sistema para modelagem de dados com suporte às avaliações comparativas de mercado imobiliário e foi especialmente desenvolvido para o profissional de Engenharia de Avaliações, indicado e reconhecido pelo IBAP/SP. As variáveis apresentadas foram as seguintes:

a) Fator Evento:

No caso de a amostra referir-se a oferta, foi aplicado um desconto de 10,00% a título de elasticidade nas transações sobre os valores de venda. Para o caso de transação efetivada, não será aplicado o desconto, variável não utilizada.

b) Fator Distância ao polo valorizante:

Serão considerados, pelo fato de que a Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo possuir os dados atualizados. **Variável Utilizada.**

c) Fator Esquina:

Fator Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0, variável não utilizada, pois não foi significativa na avaliação dos terrenos.

d) Fator área total:

Variável Fator Área total, refere-se a medida total do imóvel em m². **Variável Utilizada.**

e) Fator Valor Unitário:

Variável dependente quantitativa, expressa o valor por m² (R\$/m²). **Variável Utilizada.**

f) Fator Valor Total:

Variável dependente quantitativa, expressa o valor por m² (R\$/m²), variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel.

Celli Telles Ribeiro Martins

Pecito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

997
9

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

7.1. CÁLCULO DO VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO

Para a determinação do valor unitário do imóvel foram realizados diversos cálculos matemáticos com alguns fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação a média original.

Os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme ABNT NBR – 14.653-2 Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos, conforme item B.3 – Saneamento da Amostra.

As variáveis utilizadas na equação foram: Fator Área total, Distância ao polo valorisante e Valor Unitário aceitas na equação e de acordo com a ABNT NBR – 14.653-2 Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos atinge **Grau de Fundamentação III** e **Grau III de Precisão**.

O valor unitário médio obtido (Anexo 5) por metro quadrado do terreno é de:

R\$ 2.394,39/m²

7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO TERRENO

O valor do terreno será calculado pela seguinte expressão:

$$Vt = At \times Vu$$

Vt = Valor do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor unitário

$$Vt = 370,97 \text{ m}^2 \times R\$ 2.394,39 / \text{m}^2$$

$$Vt = R\$ 888.246,86$$

R\$ 888.246,86

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

8. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Será calculada através da seguinte fórmula:

$$Vb = Vuc \times Atc$$

Vb = Valor da benfeitoria

Vuc = Valor unitário (por metro quadrado) da construção

Atc = Área total da construção

De acordo com VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVIOS URBANOS – SÃO PAULO / SP – publicado pelo IBAPE/SP a partir de novembro de 2006 , diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCOM SP temos:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,89		
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
	2.2- GALPÃO	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		

299
Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenheiro Civil
celli.telles@outlook.com - 41 99166-0008

Valor para ReN para o mês de setembro 2019 = R\$ 1.385,58 / m²

8.1. VALOR DO METRO QUADRADO DA CONSTRUÇÃO

Será calculado pelo seguinte formula:

$$V_{ac} = 1,206 \times R_{RN}$$

V_{ac} = Valor por m² de construção

Valor adotado = 1,206

R_{RN} = mês de setembro 2019 = R\$ 1.480,04 / m²

$$V_{ac} = 1,206 \times R\$ 1.480,04 / m^2 = R\$ 1.774,63 / m^2$$

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

800
+

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

Será calculada por uma adequação do método (Ross/Geidecke) que leva em o obsoletismo, tipo de construção, acabamento e estado de conservação, que será multiplicado pelo valor da edificação avaliada.

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

R =
K =



Valores de Edificações

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
		2.1.1- Padrão Econômico	70	20
	ESCRITÓRIO	2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
	GALPÃO	2.1.6- Padrão Luxo	50	20
		2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Idade em % da Vida referencial = Idade da Edificação / Vida referencial

Idade em % da Vida referencial = 20/70

801
+

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A.	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B.	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C.	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuals fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D.	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,00	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superfícias e pintura externa e interna.
E.	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F.	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G.	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparo importantes na impermeabilização ou no telhado.
H.	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral 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.	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruina.

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com - tel. (11) 99976-3118

802
4

Tabela 2 - Coeficiente da Ross-Heddeck - K

Altura em % do Vazio Referencia	Único de Construção - R:							
	A 0,20%	B 0,32%	C 0,52%	D 0,76%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,80%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9898	0,9849	0,9807	0,8106	0,6812	0,4892	0,2455
4%	0,9792	0,9792	0,9545	0,9000	0,8020	0,6841	0,4841	0,2428
6%	0,9682	0,9682	0,9438	0,8889	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9568	0,9337	0,8317	0,7794	0,7836	0,6391	0,2373
10%	0,9450	0,9429	0,9212	0,7985	0,7740	0,6813	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9081	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7538	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8358	0,7450	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5871	0,4237	0,2117
20%	0,8800	0,8772	0,8579	0,8068	0,7107	0,5879	0,4171	0,2082
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5794	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7688	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6702	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7947	0,7398	0,6583	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7853	0,7883	0,7250	0,6462	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7657	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7526	0,7362	0,6943	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6631	0,5887	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6521	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5826	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500

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

$$Foc = 0,20 + 0,6618 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,72944$$

8.2. VALOR DO METRO QUADRADO DA CONSTRUÇÃO DEPRECIADO

Será calculado pela seguinte fórmula:

$$Vuc - Vac \times Foc$$

$$Vuc = R\$ 1.724,63 / m^2 \times 0,72944$$

$$Vuc = R\$ 1.258,01 / m^2$$

8.3. CÁLCULO DO VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

Será calculado pela seguinte fórmula:

$$Vb = Vuc \times Atc$$

$$Vb = R\$ 1.258,01 / m^2 \times 921,88$$

$$Vb = R\$ 1.159.736,86$$

R\\$ 1.159.736,86


34

803
8

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

9. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será calculado pela soma do valor do terreno e do valor da benfeitoria existente através da seguinte expressão:

$$Vi = Vt + Vb$$

Vi = Valor do imóvel

Vt = Valor do terreno

Vb = Valor da benfeitoria

$$Vi = Vt + Vb$$

$$Vi = R\$ R\$ 888.246,86 + R\$ 1.159.736,86$$

$$Vi = R\$ 2.047.983,72$$

R\$ 2.047.983,72



35

804
8

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

10. CONCLUSÃO

Feita a vistoria e analisarmos os documentos apresentados, pode-se concluir que o valor de mercado do Imóvel avaliado em números redondos é de:

R\$ 2.100.000,00

(Dois Milhões e cem mil Reais)

Para o mês de outubro de 2019



36

805
4

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

11. CONSIDERAÇÕES

Os dados referentes à propriedade do imóvel em apreço, suas áreas dimensões foram obtidas de documentação e informação fornecida na Matrícula dos Imóveis (Anexo 1). No entanto, o signatário deste laudo não efetuou investigação e não assume responsabilidade quanto às matérias de cunho documental ou legal referentes ao imóvel considerado neste trabalho.

A avaliação do imóvel o considera livre de ônus e encargos que porventura existam sobre o mesmo.

O laudo de avaliação o Imóvel consiste apenas no valor do mesmo, sendo excluídos os valores referentes a tarifas de água, luz, IPTU, entre outros.

Não faz parte do escopo deste trabalho, nem é de responsabilidade do seu signatário, efetuar investigações quanto à correção dos documentos, invasões, sobreposição de divisas ou eventuais ônus que possam vir agravar o imóvel, nem tampouco a descoberta de deficiências de qualquer tipo no imóvel, incluindo aspectos físicos, financeiros e/ou legais.

Consideramos que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis e de boa fé, porém não garantimos a sua precisão.

O signatário deste laudo não assume responsabilidade por fatores físicos ou econômicos ocorridos após a data da vistoria do imóvel avaliando que possam vir a afeta o valor apresentado.

Tomou-se como pressuposto que todos os regulamentos e Leis Federais, Estaduais ou Municipais, bem como os regulamentos e restrições provenientes de Lei de Zoneamento Urbano, Posturas Municipais e Leis de Uso e Ocupação do Solo aplicáveis sobre o imóvel (exceto aqueles explicitamente declarados neste trabalho) foram cumpridos.

O Imóvel foi avaliado assumindo-se todas as licenças, certificados de ocupação, permissões e outras exigências Municipais, Estaduais, Federais Administrativas, legislativas ou aquelas provenientes de entidades privadas ou organizações como passíveis de serem obtidas ou renovadas.

Esta Avaliação foi efetuada de acordo com as prescrições da norma ABNT NBR 14.653-2 – Avaliações de Bens e recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações de Perícias de Engenharia.

O signatário deste trabalho possui as qualificações técnicas adequadas para sua execução.

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no item 1. INTRODUÇÃO e o uso para outra finalidade, para data base diferente da especificada ou extração parcial sem o texto completo, e respectivos anexos, não apresenta confiabilidade.

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: cellitelles@gmail.com - tel. (11) 98876-3118

O signatário deste trabalho não tem, ou planeja ter no futuro, interesse de qualquer espécie no imóvel objeto desta avaliação.

Os honorários referentes ao presente trabalho não guardam relação de qualquer espécie ou natureza com os valores resultantes da avaliação.

Coloco-me à disposição do destinatário do presente laudo para discutir nosso estudo de valores.

A aceitação deste Laudo de Avaliação do Imóvel implica concordância com os termos, teor e fora desta declaração de independência, contingências e limitações.



38

802
8

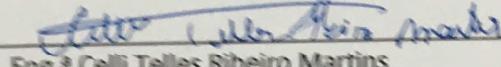
Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

12. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo, que possui 39 folhas a contar essa e 6 ANEXOS, sendo todas as folhas rubricadas e esta devidamente assinada.

São Bernardo do Campo, 02 de outubro de 2019.



Eng.º Celli Telles Ribeiro Martins

CREA/SP nº 5061497892

Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741

006
d

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

chegando a imóveis com descontos de 30% do valor praticado antes da crise.

Desta forma após análise dos documentos apresentados, mantenho que o valor de mercado do Imóvel avaliado em números redondos é de:

R\$ 2.100.000,00

(Dois Milhões e cem mil Reais)

Para o mês de setembro de 2019

É o que requer,
Pede deferimento.
São Bernardo do Campo, 22 de novembro de 2019

Celli Telles Ribeiro Martins

Eng.ª Celli Telles Ribeiro Martins

Engenheira Civil e Avaliadora

CREA/SP n.º 5061497892

Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741