

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	4
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	6
5. REGISTRO FOTOGRÁFICO ELUCIDATIVO	9
6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO UTILIZADA	10
7. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE DADOS DE MERCADO	12
8. ANÁLISE E RESUMO	22
9. VALOR ENCONTRADO	27
10. ENCERRAMENTO	28



1. INTRODUÇÃO

Leonel Gomes Pereira
Mestre em Engenharia Civil - CREA 5060755206

O presente Laudo de Avaliação visa apurar o valor venal do imóvel denominado lote 17, da quadra "N" do Residencial Parque da Amizade na cidade de Sumaré, estado de São Paulo.

O endereço atual do imóvel é Rua Vinte e Um de Abril (antiga rua Oito), número 182 do Residencial Parque da Amizade, localizado em Sumaré-SP.

Trata-se da ação ordinária ajuizada por FTA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra JOSÉ CARLOS PEREIRA DA SILVA e SILVIA HELENA TORRES DA SILVA, todos qualificados nos autos.

A ação visa o recebimento de parcelas devidas, elencadas na vestibular, pertinentes ao compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre as partes.

Regularmente citados, os réus não contestaram o pedido.

As fls. 94 foi lavrada a penhora do imóvel.

No R. Despacho de fls. 140 dos autos foi este signatário honrado com sua nomeação.

É o relato do necessário.



2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Leonel Gomes Pereira
Mestre em Engenharia Civil - CREA 5060755266

O local de interesse foi vistoriado no dia 03 (três) de julho de 2014 às 10:00 horas da manhã.

Embora as partes tenham sido comunicadas antecipadamente sobre o agendamento da visita, conforme e-mail transcrito abaixo, no dia da diligência o imóvel encontrava-se fechado.

Leonel Gomes Pereira <leonel.gomes.pereira@gmail.com>
para advocaciaconrea <advocaciaconrea@advocaciaconrea.adv.br>

Prezados senhores:

Dr. João Inácio Correia e
Dra. Joani B. Brumler

Na qualidade de Perito nomeado nos autos que tramita na
3ª Vara Cível - Fórum de Campinas, Processo nº 0000265-30.1995.8.26.011

RTE: FTA Negócios Imobiliários LTDA

RDO: José Carlos Pereira da Silva

venho solicitar o agendamento para diligência ao imóvel objeto da lide para o dia 03 (três) de julho de 2014 às 10:00 horas.

Peço a gentileza de confirmarem a disponibilidade na data sugerida por este signatário.

At,

Leonel Gomes Pereira
Perito Judicial

e-mail: leonel.gomes.pereira@gmail.com leonel@lemaengenhariacivil.com.br
Telefones: (19) 3294 1721 / 98351 1516

DRA JOANI <drajoani@uol.com.br>

para mim -

Representamos o credor, não há necessidade do exequente na perícia.

Confirme se realmente está certo, uma vez que foi requerido penhora de automóvel e não imóvel.

De toda forma, informe o endereço do imóvel.

At

Dra Joani

Em 12/06/2014 21:01, Leonel Gomes Pereira escreveu:

advocacia correia e associados sc - 32 anos de serviços jurídicos <advocaciacorreia@advocaciacorreia.adv.br>
para mim, drajoani -

Dr. Leonel Gomes Pereira

Agradecemos o comunicado.
Da parte da nossa cliente, FTA, o dia e hora estão confirmados, havendo ou não representante no local.

João Inácio Correia

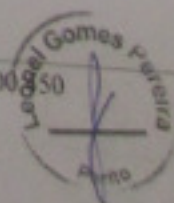
11-3168.8088



Desta forma o levantamento dos dados necessários para a elaboração do Laudo Técnico foi feito a partir da observação externa do imóvel.

Consoante os procedimentos técnicos para perícias do gênero o local, objeto da lide, foi vistoriado com observação, registro fotográfico, anotação e avaliação de suas características e condições físicas.

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes na documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa-fé e são confiáveis.



3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

Leonel Gomes Pereira
Mestre em Engenharia Civil - CREA 50607/55266

3.1. Localização

O imóvel em questão está localizado à Rua Oito, atual Rua Vinte Um de Abril, número 182 do Residencial Parque da Amizade, na região denominada Nova Veneza, na cidade de Sumaré-SP.

O quarteirão onde se localiza o imóvel é formado pelas ruas Oito, Sete, Nove e Cinco.

Para melhor localização segue abaixo mapa com o posicionamento aproximado do imóvel no quarteirão e também foto aérea da região onde o mesmo se localiza.

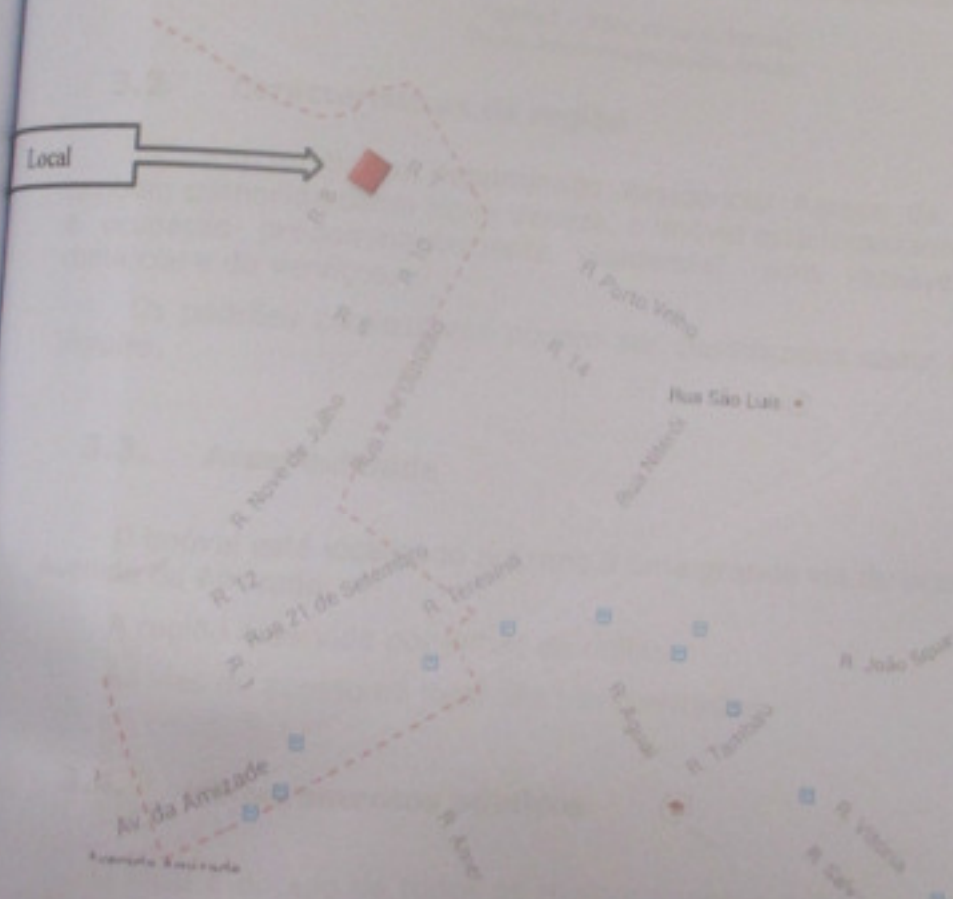


Figura 1 – Mapa de localização do imóvel.
Fonte: <https://maps.google.com.br/>





Figura 2 - Vista aérea do imóvel.
Fonte: <https://maps.google.com.br/>

3.2. Características da região

Situado no bairro denominado Residencial Parque da Amizade região também conhecida como Nova Veneza, o imóvel está localizado em área de uso e ocupação predominantemente residencial, com razoável infraestrutura comercial e de serviços.

Os padrões construtivos podem ser classificados como de Econômico a Simples.

3.3. Acessibilidade

O imóvel está localizado próximo a uma grande via de acesso denominada Avenida da Amizade.

A região é servida por linhas de ônibus.

As vias de acesso ao local são pavimentadas.

3.4. Melhoramentos públicos

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, telefonia, iluminação pública e no próprio imóvel, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais, rede de esgoto, coleta de lixo etc.

3.5. Terreno

Leonel Gomes Pereira
Mestre em Engenharia Civil - CREA 50667/51266

O terreno foi denominado LOTE número "17" da Quadra "N" do Residencial Parque da Amizade - Sumaré/SP.

O lote possui as dimensões, características e confrontações seguintes: 3,30 m de frente para a Rua Oito; 12,00 m nos fundos com o lote 18; 25,00 m da frente aos fundos do lado direito confrontando com o lote 16; 15,84 m da frente aos fundos do lado esquerdo, onde confronta com a Rua Sete; Raio de esquina de 14,29 m, perfazendo a área de 287,40 m².

3.6. Topografia

A topografia natural do terreno pode ser considerada em leve declive para os fundos.

3.7. Benfeitoria

Sob o imóvel foi construída uma edificação residencial com as seguintes características:

Tetos	Telha tipo fibrocimento
Revestimento	Sem reboco
Revest. Áreas frias	Não verificado
Pisos áreas quentes	Não verificado
Pisos áreas frias	Não verificado
Portas internas	Não verificado
Portas Externas	Ferro
Nº de dormitórios	Não verificado
Nº de banheiros	Não verificado
Nº de garagens	Não verificado
Idade aparente	20 anos
Área da unidade privativa estimada	80 m ²
Padrão construtivo conforme norma IBAPE SP	Classe - 1 - Residencial Grupo - 1.2 - Casa Padrão - 1.2.2 - Proletário



Coefficiente de correção do
CUB (R8N) conforme norma
IBAPE SP

Conservação

0,576

(d) Entre regular a necessitando de reparos
simples

Leonel Gomes Pereira
Mestre em Engenharia Civil - CREA 5060755266

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A região metropolitana de Campinas onde se encontra a cidade de Sumaré, importante polo do estado de São Paulo, segue a mesma tendência do mercado imobiliário nacional e encontra-se em fase de DESAQUECIMENTO.

Os elevados estoques de imóveis novos têm influenciado negativamente o mercado de imóveis usados, criando um novo cenário de competição em meio ao crescimento lento da economia do Brasil.

Devido a este fator existe uma GRANDE quantidade de imóveis à venda, semelhantes ao avaliando.

Este fator é um indicativo de que a sua absorção pelo mercado pode ser considerada de LENTA a NORMAL.

Considerando os atributos do imóvel sua liquidez pode ser considerada como BAIXA a NORMAL.



5. REGISTRO FOTOGRÁFICO ELUCIDATIVO

Leonel Gomes Pereira
Mestre em Engenharia Civil - CREA 506675/2-06



Figura 3 - Vista da Fachada do Imóvel.



Figura 4 - Vista da Fachada do Imóvel.



Figura 5 - Vista da rua lateral ao imóvel.



Figura 6 - Numeração Predial.



Figura 7 - Vista da área frontal do imóvel.



Figura 8 - Vista da área frontal do imóvel.



Figura 9 - Vista da área frontal do imóvel.



Figura 10 - Indicação do nome atual da rua.

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO UTILIZADA

Leonel Gomes Pereira
Mestre em Engenharia Civil - CREA 50627552/06

Para a apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel foi utilizado como referência os seguintes documentos:

- Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE / SP Versão 2005;
- ABNT NBR 14653/2011 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos);
- VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP publicado pelo IBAPE / SP.

A metodologia selecionada e empregada foi o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**.

O método comparativo de dados e mercado é aquele que define o valor do imóvel por meio da comparação deste com outros imóveis semelhantes ou assemelhados.

Na aplicação do método foram levadas em consideração as características intrínsecas e extrínsecas de cada elemento.

As diversas condições foram adaptadas através de fórmulas próprias.

Considerou-se também conforme o caso, os fatores de localização, acabamento, conservação entre outros.

Os cálculos dos valores dos bens serão feitos pela seguinte expressão:

$$V_i = A_u * (V_u * F_1 * \{1 + [(F_2 - 1) + \dots + (F(k) - 1)]\})$$

Onde:

V_i = valor do imóvel expresso em R\$;

A_u = área útil do imóvel expressa em m^2 ;

V_u = valor básico unitário do imóvel, expressa em R\$/ m^2

F_1 = Fator de oferta

$F_2 \dots (k)$ = Fatores aplicados, adimensional



7. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE DADOS DE MERCADO

167
 Leonel Gomes Pereira
 Mestre em Engenharia Civil - CREA 5060753266

ELEMENTO COMPARATIVO nº 1

Localização:	Jardim Nova Veneza - Sumaré	Data da Consulta:	26/09/2014
Oferecente:	Imobiliária Viva Real		
Fonte:	http://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-nova-veneza-nova-veneza-sumare-com-garagem-125m2-venda-R\$180000-td-42902714/		
Área Útil:	125 m ²	Área Total:	125 m ²
Dormitórios /Suites	3	Banheiros	2
		Garagens	2
Descrição:	Casa térrea, cômodos amplos, 2 vagas cobertas, ótimo acabamento. Vizinhança tranquila e ótima localização.		
Idade Aparente:	anos	Estado da Edificação:	
Valor:	R\$ 180.000,00		

Fotos



ELEMENTO COMPARATIVO nº 2

Localização:	Jardim Nova Veneza - Sumaré		Data da Consulta:	26/09/2014
Oferente:	Imobiliária Viva Real			
Fonte:	http://www.vivareal.com.br/Imovel/casa-2-quartos-jardim-nova-veneza-nova-veneza-sumare-com-garagem-70m2-venda-R\$215000-id-44345997/			
Área Útil:	70 m ²		Área Total:	70 m ²
Dormitórios /Suites	2/1	Banheiros	1	Garagens 2
Descrição:	Uma Casa com 2 Quartos, Sala, Cozinha, Garagem coberta com 2 Vagas, Quintal, Banheiro social, área de serviço. Próximo aos hospitais, Bancos, Postos de Combustível, Super Mercado, fácil ao centro e a Rodovia Anhanguera.			
Idade Aparente:	anos	Estado da Edificação:		
Valor:	R\$ 215.000,00			

Fotos



ELEMENTO COMPARATIVO nº 3

Localização:	Jardim Nova Veneza - Sumaré		Data da Consulta:	26/09/2014
Oferente:	Imobiliária Viva Real			
Fonte:	http://www.vivareal.com.br/immobile/casa-2-quartos-jardim-nova-veneza-nova-veneza-sumare-com-garagem-70m2-venda-R\$190000-id-43571844/			
Área Útil:	70 m ²		Área Total:	70 m ²
Dormitórios /Suites	2	Banheiros	1	Garagens
Descrição:	Casa, 190 Mil, com 2 Quartos, Sala, Cozinha, Banheiro social, Área de serviço, Garagem ampla com 3 Vagas, Quintal amplo. Aceita Financiamento com uso de FGTS como parte de pagamento. Próximo ao Super Mercado Good Bom, Escola, Farmácia, Padaria, Ponto de ônibus, Rápido Acesso a Rodovia Anhangüera.			
Idade Aparente:	anos	Estado da Edificação:		
Valor:	R\$ 190.000,00			

Fotos



ELEMENTO COMPARATIVO nº 4

Localização:	Jardim Nova Veneza - Sumaré		Data da Consulta:	26/09/2014
Oferente:	Imobiliária Viva Real			
Fonte:	http://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-nova-veneza-nova-veneza-sumare-com-garagem-120m2-venda-R\$250000-id-4418248/			
Área Útil:	120 m ²		Área Total:	120 m ²
Dormitórios /Suites	3	Banheiros	1	Garagens 4
Descrição:	Excelente casa com terreno de 250m ² , 3 quarto, sala copa, cozinha, área de serviço, banheiro social, 4 vagas de garagem coberta, todos os cômodos bem amplo. Com edícula de 3 cômodos nos fundos. Localização privilegiada, próximo a Villares Metals, Supermercado, Escolas, Transporte coletivo, farmácias. Fácil acesso aos principais centros com Campinas, Sumaré, Hortolândia e outros.			
Idade Aparente:	anos	Estado da Edificação:		
Valor:	R\$ 250.000,00			

Fotos



ELEMENTO COMPARATIVO nº 5

Localização:	Jardim Nova Veneza - Sumaré		Data da Consulta:	26/09/2014
Oferente:	Imobiliária Viva Real			
Fonte:	http://www.vivareal.com.br/Imovel/casa-1-quarto-jardim-nova-veneza-nova-veneza-sumare-com-garagem-100m2-venda-R\$170000-Id-43846443/			
Área Útil:	100 m ²	Área Total:	100 m ²	
Dormitórios /Suites	1	Banheiros	1	Garagens 2
Descrição:	CASA LINDA COM ESTRUTURA PARA SOBRADO, COM A PARTE DE BAIXO PRÉ ACABADA POR DENTRO, TERRENO COM 125 M ² , SENDO QUARTO, SALA, COZINHA, BANHEIRO SOCIAL, GARAGEM COBERTA COM 30 M ² , ESCRITURA A NEGOCIAR.			
Idade Aparente:	anos	Estado da Edificação:		
Valor:	R\$ 170.000,00			

Fotos



ELEMENTO COMPARATIVO nº 6

Localização:	Parque Nova Veneza/Inocoop - Sumar		Data da Consulta:	26/09/2014
Oferente:	Imobiliária Viva Real			
Fonte:	http://www.vivareal.com.br/Imovel/casa-3-quartos-parque-nova-veneza-inocoop-sumare-com-garagem-70m2-venda-R\$180000-id-45290816/			
Área Útil:	70 m ²	Área Total:	70 m ²	
Dormitórios /Suítes	3/1	Banheiros	1	Garagens 3
Descrição:	Casa ampla com uma suite garagem para 3 autos, bairro tranquilo, rua sem saída, excelente localização.			
Idade Aparente:	anos	Estado da Edificação:		
Valor:	R\$ 180.000,00			

Fotos



ELEMENTO COMPARATIVO nº 7

Localização:	Vila Santa Terezinha - Sumaré		Data da Consulta:	26/09/2014
Oferente:	Imobiliária Viva Real			
Fonte:	http://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-santa-terezinha-sumare-com-garagem-125m2-venda-R\$220000-id-45936267/			
Área Útil:	125 m ²	Área Total:	125 m ²	
Dormitórios /Suites	2/1	Banheiros	2	Garagens 2
Descrição:	Casa com 2 dormitórios, sendo 1 suite. Sala de estar. Cozinha. WC social. Área de serviço. Garagem coberta para 2 veículos.			
Idade Aparente:	anos	Estado da Edificação:		
Valor:	R\$ 220.000,00			

Fotos



Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 - Sala 6 - Jd. Proença - Campinas - SP - CEP 13100.450
 Tel.: 19 3294 1721 / 7816 9536 - Leonel@lcmaengenhariacivil.com.br
 - Página 19 -



ELEMENTO COMPARATIVO nº 8

Localização:	Jardim Monte Santo - Sumaré	Data da Consulta:	25/09/2014
Oferente:	Imobiliária Viva Real		
Fonte:	http://www.vivareal.com.br/Imovel/casa-3-quartos-jardim-monte-santo-sumare-com-garagem-70m2-venda-R\$200000-Id-41532326/		
Área Útil:	70 m ²	Área Total:	70 m ²
Dormitórios /Suites	3/1	Banheiros	2
		Garagens	3
Descrição:	Casa de 3 dormitórios, sendo 1 suíte, sala, cozinha, 2 banheiros, 3 vagas para carros.		
Idade Aparente:	anos	Estado da Edificação:	
Valor:	R\$ 200.000,00		

Fotos



ELEMENTO COMPARATIVO nº 09

Localização:	Vila Carlota - Sumaré		Data da Consulta:	26/09/2014
Oferente:	Imobiliária Viva Real			
Fonte:	http://www.vivareal.com.br/Imovel/casa-3-quartos-vila-carlota-sumare-com-garagem-150m2-venda-R\$195000-id-45936739/			
Área Útil:	150 m ²	Área Total:	150 m ²	
Dormitórios /Suites	3/1	Banheiros	2	Garagens 5
Descrição:	Casa com 3 dormitórios, sendo 1 suíte. living 2 ambientes (estar e jantar). Cozinha. WC social. lavabo. 4 vagas de garagem.			
Idade Aparente:	anos	Estado da Edificação:		
Valor:	R\$ 195.000,00			

Fotos



8. ANÁLISE E RESUMO

A memória de cálculo e os resultados obtidos na apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação encontram-se detalhados na sequência (Páginas 23 a 26).



Leonel Gomes Pereira

Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1/4

1) Identificação: 0000265-30

Tipo: Laudo simplificado

Lograd.: Rua Vinete Um de Abril

Solicitante:

Bairro: Res. Parque da Amizade

Cidade: Sumaré

Nº: 167

Complemento:

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times [1 + [(F2 - 1) + \dots + (Fk - 1)]]$, onde: F1 = Fator de Oferta

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	180.000,00	125,00	1.440,00	0,95	1,05	0,95	0,95	1.299,60
2	215.000,00	70,00	3.071,43	0,95	0,97	0,80	0,80	1.663,18
3	190.000,00	70,00	2.714,29	0,95	0,97	0,85	0,85	1.727,64
4	250.000,00	120,00	2.083,33	0,95	1,05	0,90	0,85	1.583,33
5	170.000,00	100,00	1.700,00	0,95	1,05	0,90	0,90	1.372,75
6	180.000,00	70,00	2.571,43	0,95	0,97	0,90	0,85	1.756,16
7	220.000,00	125,00	1.760,00	0,95	1,05	0,90	0,90	1.421,10
8	200.000,00	70,00	2.857,14	0,95	0,97	0,85	0,80	1.682,66
9	195.000,00	150,00	1.300,00	0,95	1,08	0,95	0,95	1.210,30

F1: Oferta

F2: Área

F3: Acabamento

F4: Conservação

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras.....	(Ud):	9
Grau de liberdade.....	(Ud):	8
Menor valor.....	(R\$/m ²):	1.210,30
Maior valor.....	(R\$/m ²):	1.758,86
Somatório dos valores homogeneizados.....	(R\$/m ²):	13.719,72
Número de intervalos de classe.....	(Ud):	3
Amplitude de classe.....	(R\$/m ²):	182,85
Amplitude total.....	(R\$/m ²):	548,56
Média aritmética.....	(R\$/m ²):	1.524,41
Mediana.....	(R\$/m ²):	1.583,33
Desvio médio.....	(R\$/m ²):	176,400647
Desvio padrão.....	(R\$/m ²):	202,163584
Variância.....	(R\$/m ²) ^ 2:	40.870,114691

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET")..... = 1,92

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor..... = 1,5538

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor..... = 1,1597

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

Coefficiente de Variação (CV)..... (%) = 13,26

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição "t" de Student, onde:

Nível de confiança.....	(%) =	95
TC (Tabela de Student)	(ud) =	2,306
Limite inferior unitário (Li).....	(R\$/m ²) =	1.369,02
Estimativa de tendência central.....	(R\$/m ²) =	1.524,41
Limite superior unitário (Ls).....	(R\$/m ²) =	1.679,81
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....	(%) =	10,19
Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....	(%) =	6,18
Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....	(ud) =	1
Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....	(ud) =	3

7) CAMPO DE ARBITRIO:

Limite de arbitrio inferior unitário (LAI).....	(R\$/m ²) =	1.295,75
Estimativa de tendência central.....	(R\$/m ²) =	1.524,41
Limite de arbitrio superior unitário (LAAs).....	(R\$/m ²) =	1.753,08

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m^2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m^2)}$$

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando.....	(m ²) =	80,00
Valor unitário arbitrado.....	(R\$/m ²) =	1.524,41

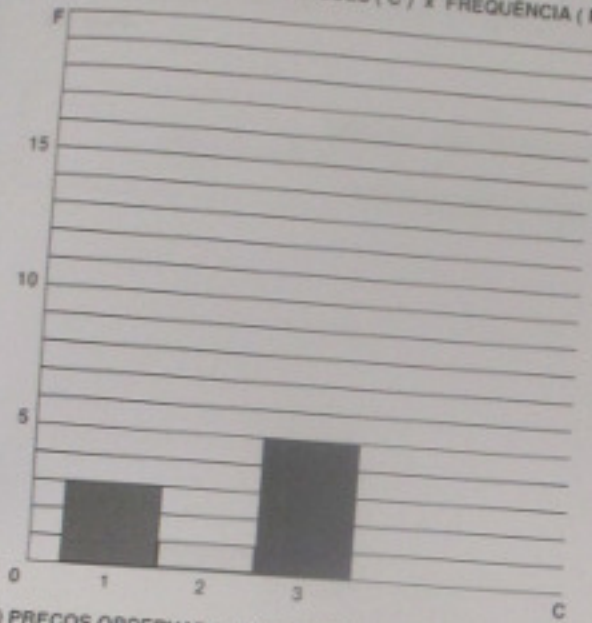
$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 121.952,80$$

cento e vinte e um mil, novecentos e cinquenta e dois reais e oitenta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

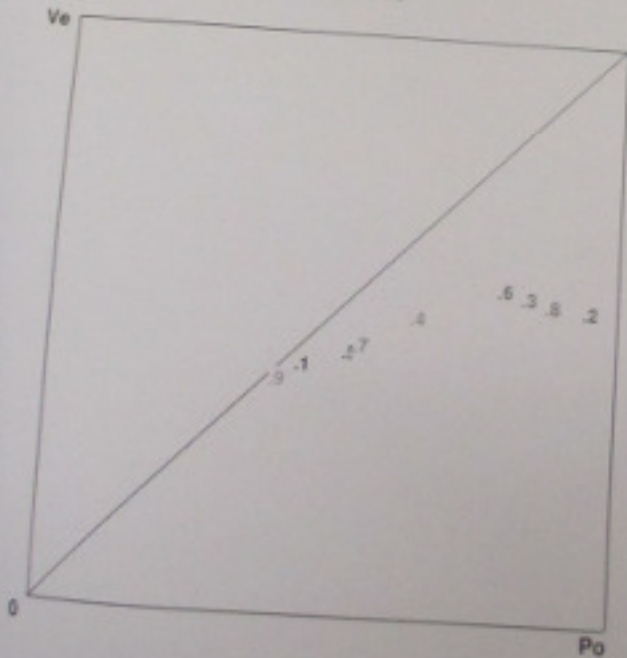
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº DE CLASSES (C) x FREQUÊNCIA (F)):



Classe	INTERVALO		Freq
	De:	Até	
1	1.210,30	1.393,15	3
2	1.393,15	1.576,00	1
3	1.576,00	1.758,86	5

B) PREÇOS OBSERVADOS (Po) x VALORES ESTIMADOS (Ve): (R\$ / m2)



Am	Po (R\$/m2)	Ve (R\$/m2)	Var.
1	1.440,00	1.299,60	0,90
2	3.071,43	1.663,18	0,54
3	2.714,29	1.727,64	0,64
4	2.083,33	1.583,33	0,76
5	1.700,00	1.372,75	0,81
6	2.571,43	1.758,86	0,68
7	1.760,00	1.421,20	0,81
8	2.857,14	1.662,86	0,59
9	1.300,00	1.210,30	0,93

Data: 02/10/2014

131

Leonel Gomes Pereira
Mestre em Engenharia Civil - CREA 5060755266

9. VALOR ENCONTRADO

Após a realização dos estudos e aplicação da metodologia proposta tem-se que:

Valor do Imóvel = R\$ 121.952,80

(Cento e vinte e um mil, novecentos e cinquenta e dois reais e oitenta centavos).

Válido para o mês de outubro de 2014.

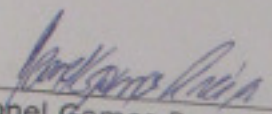
152

Leonel Gomes Pereira
Mestre em Engenharia Civil - CREA 5060755266

10. ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo de Avaliação, digitado em 28 (vinte e oito) páginas, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada por este signatário.

Campinas 02 de outubro de 2014.



Leonel Gomes Pereira
Engenheiro Civil
Mestre em Engenharia Civil
Perito Judicial
CREA 5060755266

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS.

206
B

PROCESSO Nº 0000265-30.1995.8.26.0114



00002653019958260114

114 F045 16 00230023 17001 17X W

LEONEL GOMES PEREIRA, engenheiro civil, mestre em engenharia civil, CPF 794326896/20, RG M 5.307.320 SSP-MG, registrado junto ao CREA sob o nº 5060755266, perito nomeado nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em que são interessados o Requerente **FTA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA** ante o Requerido **JOSÉ CARLOS PEREIRA DA SILVA**, diante do determinado as fls 197 vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar os valores em separado para o terreno e para a construção como segue:

As fis 181, foi apresentado por este signatário o valor encontrado para o imóvel, válido para o mês de outubro de 2014.

O valor encontrado foi de **R\$ 121.952,80** (cento e vinte e um mil, novecentos e cinquenta e dois reais e oitenta centavos). Este valor é o resultado da somatória do valor do terreno ao valor da benfeitoria (construção).

Para a separação do valor da benfeitoria do valor do terreno será aplicado o **MÉTODO EVOLUTIVO**.

Esta metodologia consiste na determinação do valor do objeto avaliando a partir da somatória do valor da construção aos custos diretos, custos indiretos, custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor/construtor.

Ao valor unitário da benfeitoria avaliada, fixado em função do padrão construtivo, será aplicado um fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação denominado fator "FD", também preconizado pelo IBAPE/SP.

O cálculo do valor da edificação será realizado pela seguinte expressão:

$$Vb = Au * CUB * K * FD * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)$$

Onde:

Vb = valor do capital da benfeitoria expresso em R\$;

Au = área útil equivalente da benfeitoria expressa em m²;

CUB = Custo da construção no estado de São Paulo para o padrão R8N, expressa em R\$/m²

K = Coeficiente de conversão do CUB padrão R8N para o padrão desejado, adimensional

FD = fator de depreciação em função da idade do imóvel, adimensional

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual corresp. ao lucro ou remuneração da construtora (%);

Cálculo do fator FD:

$$FD = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, adimensional;
K1 = Coeficiente de Ross/Heideck, adimensional.

A benfeitoria existente foi classificada as fls 162 segundo o padrão do IBAPE -SP como:

Classe	1 - Residencial
Grupo	1.2 - Casa
Padrão	1.2.2 - Proletário
Coeficiente de correção do CUB (R8N) conforme norma IBAPE SP	0,576
Conservação	(d) Entre regular a necessitando de reparos simples
Idade Aparente	20 anos
Área aproximada	80m ²

O valor do CUB para o mês de outubro de 2014 é: **R\$ 1.168,99**
(fonte: Sinduscon SP).

CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

Cálculo do fator FD (fator de depreciação):

$$FD = R + K * (1 - R)$$
$$FD = 0,2 + 0,809 * (1 - 0,2)$$
$$FD = 0,8472$$

Cálculo do valor da Benfeitoria (Construção)

$$Vb = Au * CUB * K * FD * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)$$
$$Vb = 80 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 1168,99/\text{m}^2 * 0,8472 * 0,576 * 1 * 1 * 1$$
$$Vb = \text{R\$ } 45.636,18$$

VALORES ENCONTRADOS

Após a realização dos estudos e aplicação da metodologia proposta tem-se que:

Imóvel (A + B) :

Valor = R\$ 121.952,80

(Cento e vinte e um mil, novecentos e cinquenta e dois reais e oitenta centavos)
Válido para o mês de outubro de 2014.

A - Benfeitoria (construção):

Valor = R\$ 45.636,18

(Quarenta e cinco mil, seiscentos e trinta e seis reais e dezoito centavos)
Válido para o mês de outubro de 2014.

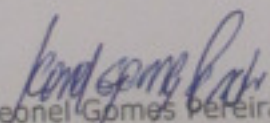
B - Terreno:

Valor = R\$ 76.316,62

(Setenta e seis mil, trezentos e dezesseis reais e sessenta e dois centavos.)
Válido para o mês de outubro de 2014.

Sem mais considerações vai o presente esclarecimento impresso em 04 (quatro) páginas todas rubricadas sendo a última assinada por este signatário.

Campinas, 13 de maio de 2016


Leonel Gomes Pereira
Engenheiro Civil
Mestre em Engenharia Civil
Perito Judicial
CREA 5060755266