

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 01ª
VARA CÍVEL DE ITATIBA

820
TL

814
TL

281.FFJA.17.00000012-0 09/11/17 13:25 97

PROCESSO FÍSICO AUTUADO SOB O Nº
0000230-78.2000.8.26.0281/01 (281.01.2000.000230/1)

FLÁVIO MENAH LOURENÇO, engenheiro civil, perito e gestor ambiental inscrito no CREA nº 5061087380/D, experto nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** manejado por **CONDOMÍNIO ITAEMBU** em face de **MARIA FRANCISCA RODRIGUES DA SILVA E OUTROS**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter concluído todos seus estudos, vistorias, diligências e pesquisas necessárias para apresentar a Vossa Excelência o que se segue.

281.FITE.17.000000481-0 12/01/17 14:53 37

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito Judicial – Gestor Ambiental

Flávio

SUMÁRIO

- 1- Resumo
- 2- Considerações Preliminares
- 3- Vistoria
- 4- Localização e Caracterização do Imóvel
- 5- Avaliação
- 6- Conclusão

1- RESUMO

Objetivo: Avaliação de chácara em condomínio fechado para determinação de valor de mercado para praxeamento ou adjudicação;

Endereço: Rua Um, lote nº 04, da quadra D (ou Rua Um, nº 1350), do Condomínio Itaembu, com acesso pela Rua José Telles, Itatiba, Estado de São Paulo;

Matrícula: Matrícula nº 12.911, do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, já acostada aos autos;

Valor total apurado: R\$ 670.000,00 (seiscentos e setenta mil reais)

2

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito Judicial – Gestor Ambiental

Flávio

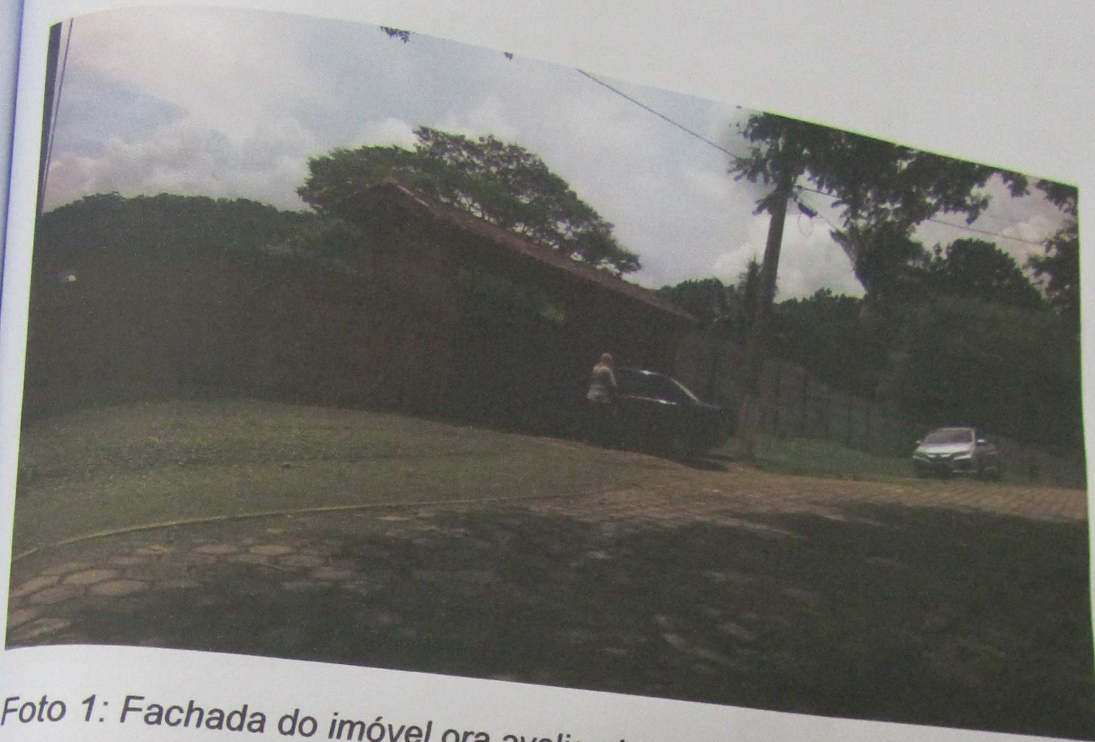


Foto 1: Fachada do imóvel ora avaliando.

2- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade fazer a avaliação de um imóvel urbano para a determinação do valor de mercado abaixo descrito, penhorado nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS manejado por CONDOMÍNIO ITAEMBU em face de MARIA FRANCISCA RODRIGUES DA SILVA E OUTROS.

Na matrícula respectiva (nº 12.911, do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, já acostada aos autos), consta, primeiramente, a descrição do lote:

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito Judicial – Gestor Ambiental

820
11

"(...) área de 5.131,64 m², medindo em reta para a referida Rua Um 39,64 m e, em curva, 37,70 m; do lado direito mede 72,82 m, confrontando com o lote nº 03; do lado esquerdo mede 66,00 m, confrontando com o lote nº 06 e, nos fundos, mede 76,50 m, confrontando com o lote nº 05 e mais a parte ideal de área comum que lhe corresponde a 2.208,20 m²."

Na averbação nº 2 da mencionada matrícula consta que o imóvel possui uma área útil de 5.131,64 m², mais uma área comum de 2.208,20 m², perfazendo a área total de 7.339,84 m².

Em seguida, na averbação nº 3, consta que ali foi construída "casa residencial com edícula (...) com área construída de 336,40 m²".

A fim de constatar o real valor do mesmo, para os fins deste processo, foi este Jurisperito honrado com tal tarefa, consoante a nomeação de fls. .

Não foram apresentados quesitos pelas partes ou por este MM. Juízo, s.m.j.

Assim, apresenta, com o presente laudo, o resultado de seus trabalhos sobre o tema que lhe foi apresentado.

4

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito Judicial – Gestor Ambiental

JMS
JMS

821
TL

A medição do imóvel, bem como a confecção de plantas, refogem ao escopo dos trabalhos determinados (estritamente a avaliação do valor de mercado do bem imóvel ora em tela).

A apuração do valor do imóvel, não considerou eventuais outros ônus ou restrições que possam recair sobre tal imóvel, bem como partiu do pressuposto de que o bem possua as características descritas no título de propriedade (matrícula supracitada).

A documentação presente no referido processo, para a elaboração deste laudo é, por premissa, considerada forte, firme e válida, sendo certo que as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e pesquisas obtidos por este Jurisperito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações por ele prestadas por terceiros (mormente as empresas imobiliárias da região do imóvel avaliando consultadas para os fins do presente laudo).

3- VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi agendada, como data para realização do trabalho de campo, 13/12/2016 às 13:00 com ponto de encontro em frente ao Fórum da Comarca de Itatiba.

De tal data, foram as partes, por seus patronos, intimadas pela Imprensa Oficial em 29/11/2016 (ou seja, quinze dias antes).

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito Judicial – Gestor Ambiental

822
TV

No dia e hora aprazados, compareceu, pelos Executados, a Sra. Maria Francisca Rodrigues da Silva, brasileira, viúva, do lar, RG: 8.661.409-5, CPF: 030.281.998-31, endereço: Rua Henrique de Souza Queiroz, 380, apartamento 73, Penha, São Paulo – SP, celular: 11-943385-5231.

A fim de se aguardar a vinda de mais algum interessado, foi dada tolerância de 15 minutos.

Expirado tal prazo, a diligência iniciou-se às 13:16 h, com os supracitados se dirigindo ao imóvel avaliando.

No imóvel avaliando, pouco após a chegada, apresentou-se a Srta. Tatiana Maiara de Oliveira, brasileira, solteira, administradora de condomínio, RG: 46.264.297-5, CPF: 402.795.078-01, endereço: Rua Leopoldo da Silva, 113, Jardim Esplanada, Itatiba, celular: 11-99882-7237.

A mencionada Sra. Tatiana informou que trabalha no condomínio, ora Exequente, e que, o representando, iria acompanhar o trabalho de campo.

Indagada sobre o porquê não ter comparecido ao local determinado como ponto de encontro (em frente ao Fórum da Comarca de Itatiba) a mesma informou que estava previsto que o síndico compareceria, mas, devido a um imprevisto, não pôde fazê-lo, razão pela qual ela estava ali representando o ora Exequente.

6

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito Judicial – Gestor Ambiental

JMSO

JMSO

823
π

Os trabalhos transcorreram normalmente, com as partes respondendo a contento às perguntas deste Jurisperito, tendo sido encerrado às 14:10 h.

Nesta ocasião, foi investigado e constatado tudo o que, direta ou indiretamente, pudesse colaborar com a avaliação do imóvel em tela.

Posteriormente, foram realizadas outras diligências na região do imóvel na busca de elementos comparativos (paradigmas) para o imóvel avaliando.

4- LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desse laudo está localizado em área urbana, Rua Um, lote nº 04, da quadra D (ou Rua Um, nº 1350), do Condomínio Itaembu, com acesso pela Rua José Telles, Itatiba, Estado de São Paulo.

Como acesso ao mesmo, a partir do Fórum de Itatiba: Siga na direção leste na Av. Barão de Itapema em direção à R. Prof. Brito por 170m, na rotatória, continue em frente na Av. Saudade por 750m, continue para Av. Pedro Mascagni por 900m, Av. Pedro Mascagni faz uma curva à direita e se torna Av. Antônio Nardi, vire à direita na rampa de acesso para Rod. D. Pedro I/Bragança Paulista, pegue a Rod. Luciano Consoline e siga por 2900m, mantenha-se à esquerda para permanecer na Rod. Luciano

7

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito Judicial – Gestor Ambiental

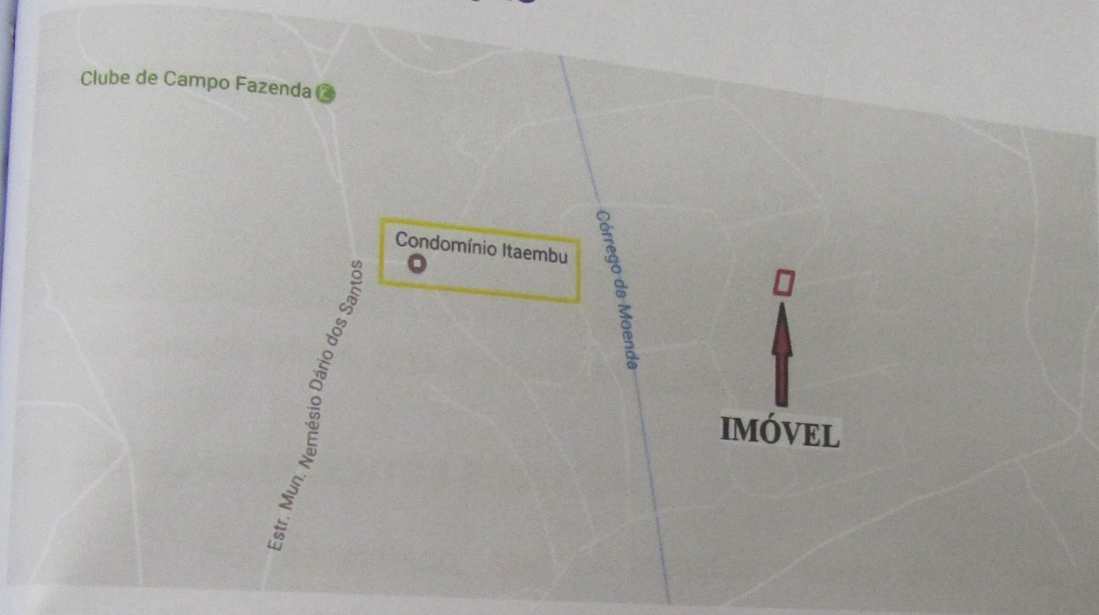
JMS

JMS

824
10

Consolide seguindo por 900m, continue para Rod. Alkindar Monteiro Junqueira por 2700m, faça o retorno e siga por 240m, vire à direita na Estr. Mun. Nemésio Dário dos Santos seguindo por 140m chegando a entrada do Condomínio Itaembu, vire à esquerda e siga por 1400m, o imóvel estará a direita.

4.1- MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Maps, com demarcação aproximada do imóvel.

4.2- FOTO SATELITAL

825
TL



Fonte: Google Maps, com demarcação aproximada do imóvel

4.3 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Foi constatado, que tal logradouro possui algum grau de urbanização, encontrando-se dentro de condomínio fechado com ruas demarcadas e com pavimentação variável do leito carroçável das vias internas, na via defronte ao imóvel há o calçamento do leito carroçável por blocos sextavados em concreto, porém sem guia, sarjeta ou calçada, possui serviços públicos energia elétrica e telefonia, além de ter coleta de lixo e água encanada através do condomínio do qual faz parte, portando pode ser considerada como de urbanização incompleta.

Amso

4.4 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando está inserido no condomínio fechado denominado "Condomínio Itaembu" essencialmente residencial, com lotes e casas já construídas (de padrão médio e alto, de acabamento médio a fino), além de equipamento de lazer, tais como quadras, churrasqueira, portaria 24 horas e segurança particular.

Tal condomínio é plenamente acessível pela Rua José Telles, Itatiba.

Também é próxima à Rodovia Dom Pedro I, à Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira (Itatiba/Bragança Paulista) e ao centro da cidade de Itatiba.

4.5 – O IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é composto por um imóvel residencial acessado pelo nível intermediário do terreno, com idade de construção aproximada de 35 (trinta e cinco) anos (50% da vida útil de 70 anos para casas residenciais de padrão simples), lembrando que a mesma é de caráter visual, tendo salas, copa – cozinha, banheiro e três dormitórios (sendo um, suíte) e uma ampla varanda, com cobertura em telhas de fibrocimento, perfazendo, aproximadamente, 156,03 metros quadrados construídos.

827
K

O estado geral de conservação é "necessitando de reparos simples" (tipo "e", depreciação de 18,10%), pela Tabela de Ross-Heidecke, para depreciação física, chega-se a um valor de 48,8, portanto, índice "k" de 0,512.

A "edícula", na verdade uma casa em construção paralisada, possui dois pavimentos, com cômodos num estágio de construção que é no momento impossível determinar sua função projetada, acessados pelo nível superior do terreno, com idade de construção aproximada de 25 (vinte e cinco) anos (35,71% da vida útil de 70 anos para casas residenciais de padrão simples).

Tendo 180,37 metros quadrados construídos, o estado geral de conservação é "necessitando de reparos importantes" (tipo "g", depreciação de 52,60%), pela Tabela de Ross-Heidecke, para depreciação física, chega-se a um valor de 64,2, portanto, índice "k" de 0,358.

No imóvel, existe uma piscina retangular (com dimensões 8 x 4 m) e profundidade aproximada de 1,60 m e, ao lado desta, uma piscina circular (com 1,50 m de diâmetro) e profundidade aproximada de 0,50 m, sendo ambas do tipo pré-fabricada em fibra.

INFORMAÇÕES RELEVANTES:

Não há planta ou projeto nos autos e o levantamento foi visual;

11

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito Judicial – Gestor Ambiental

Flávio

828
TC

Frente do terreno: 77,39m;

Área do terreno (At): 5.131,64m²;

Formato do terreno: Retangular

Profundidade equivalente: 66,35m;

Topografia do terreno (Ft): Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m - 0,80;

Condições do solo e superfície (Fc): Seco e firme - 1,00;

Edificação principal:

Área construída (Ac): 156,03m²;

Padrão da edificação: simples

Vida útil utilizada: 50%

Estado da edificação: necessitando de reparos simples (tipo "e")

Depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke: 48,8 (k = 0,512)

Edificação secundária:

Área construída (Ac): 180,37m²;

Padrão da edificação: simples

Vida útil utilizada: 35,71%

Estado da edificação: necessitando de reparos importantes (tipo

"g")

Depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke: 64,2 (k = 0,358)

Flávio

825
72

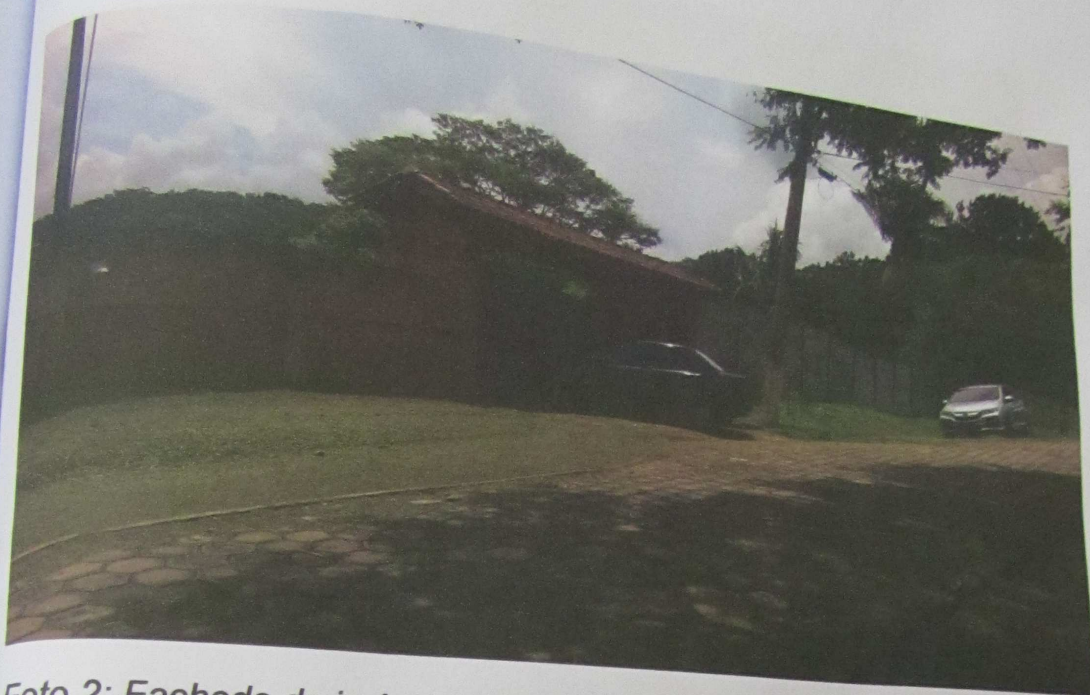


Foto 2: Fachada do imóvel ora avaliando.

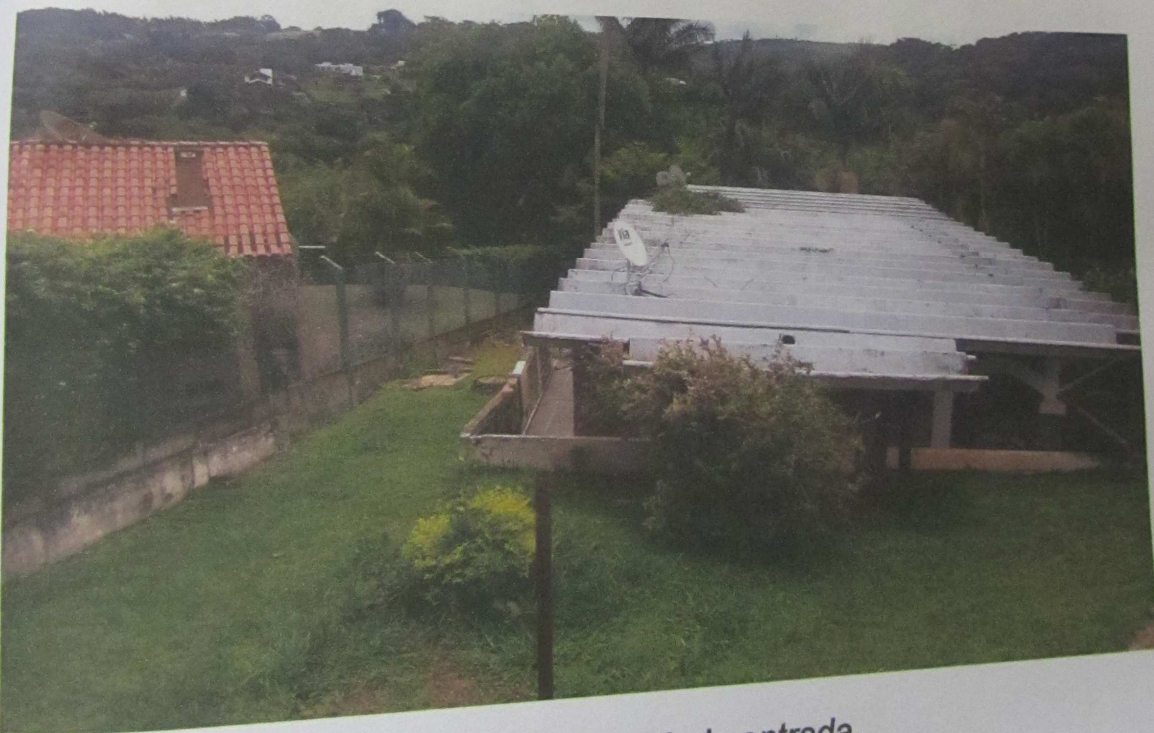


Foto 3: Vista da casa construída a partir da entrada.

Flávio



Foto 4: Vista da casa construída e de parte do terreno a partir da entrada.

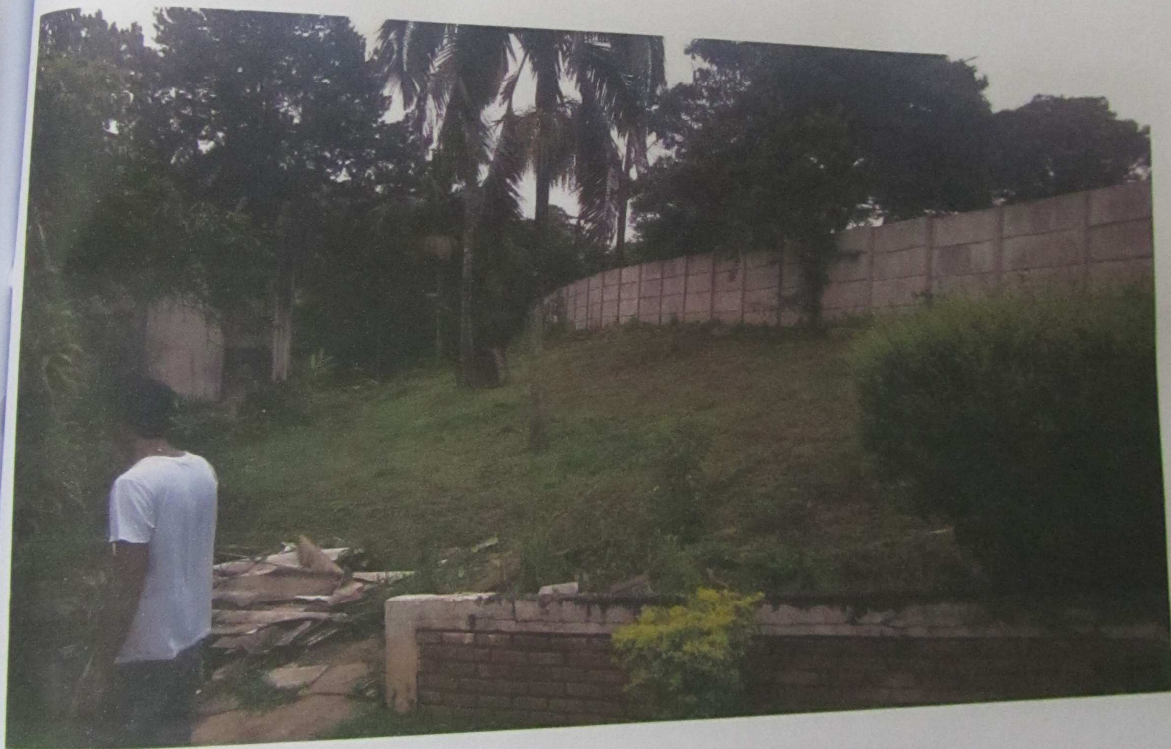


Foto 5: Vista do muro divisório para a rua, a partir do terreno



Foto 6: Vista da entrada do imóvel avaliando a partir do terreno

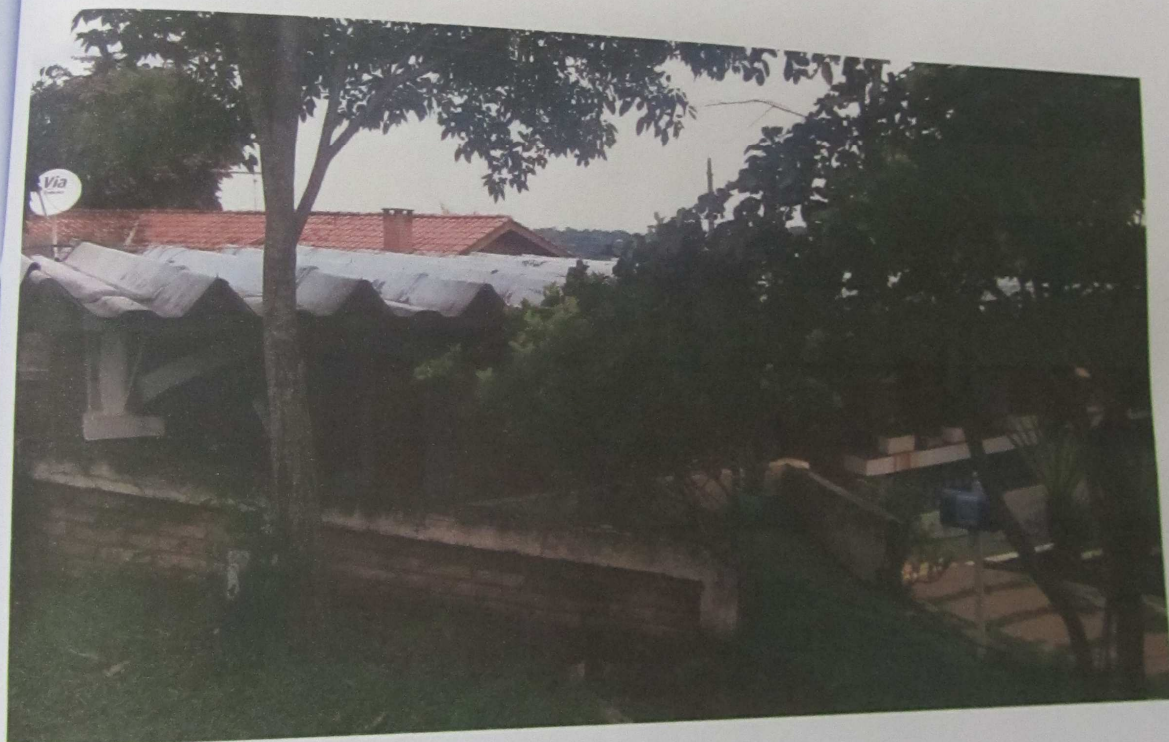


Foto 7: Vista da fachada da casa construída

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito Judicial – Gestor Ambiental

832
TC

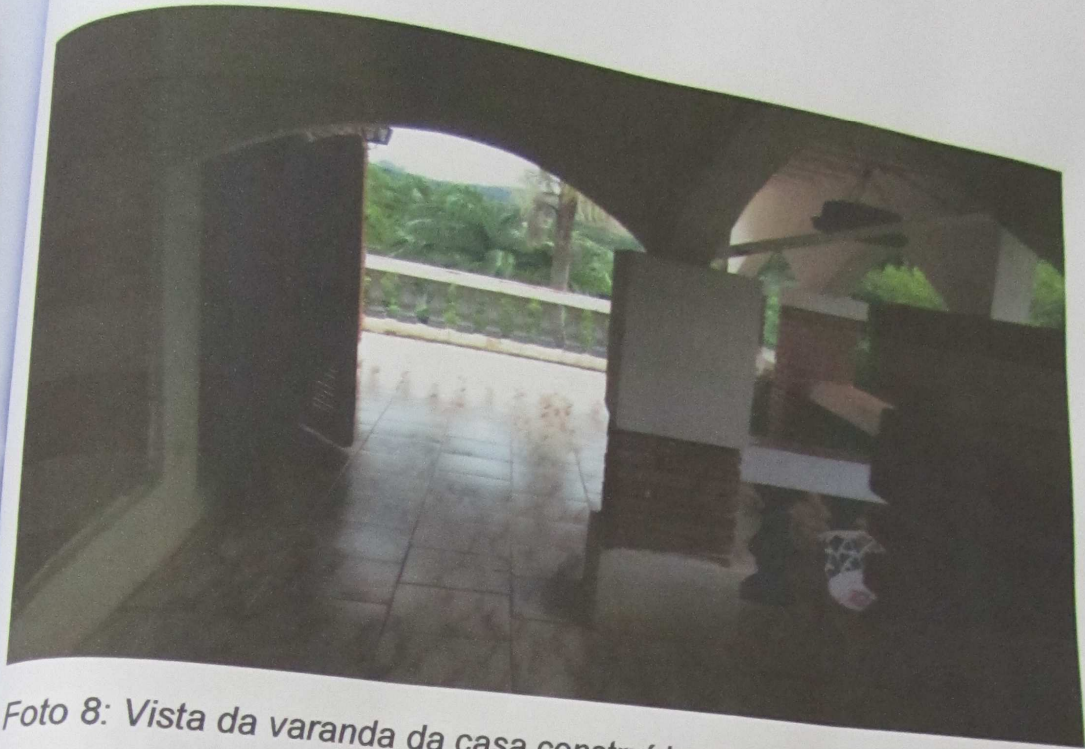


Foto 8: Vista da varanda da casa construída



Foto 9: Detalhe da ausência de conservação adequada da casa construída

Flávio

832
TL

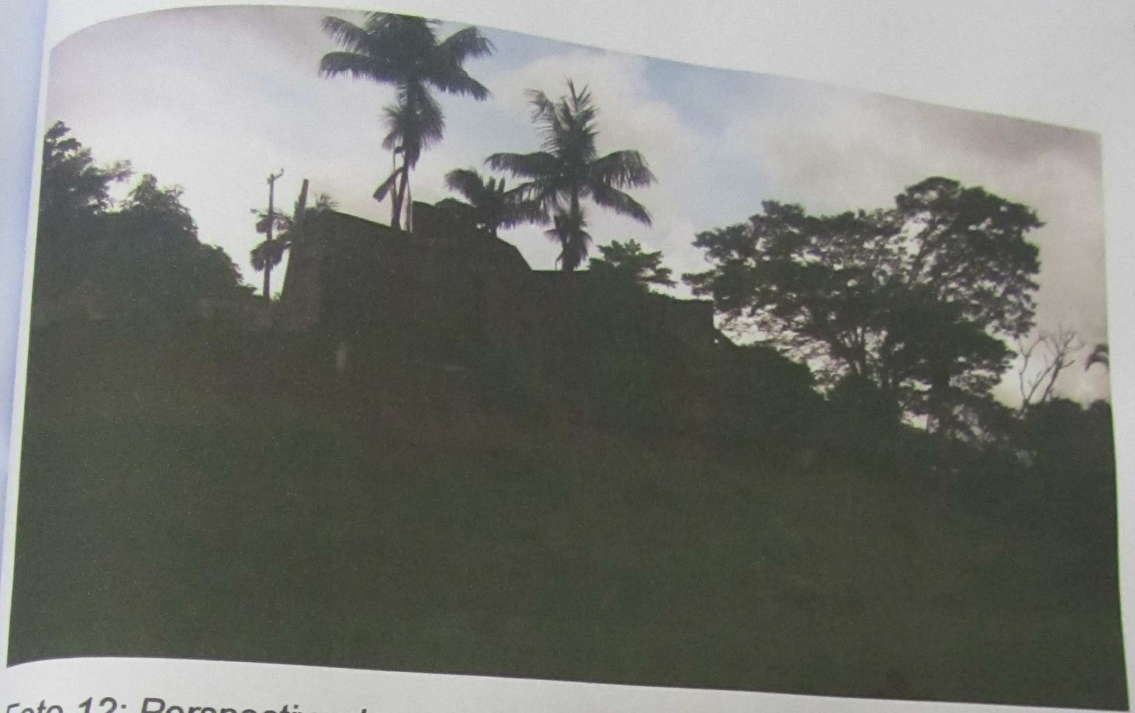


Foto 10: Vista da varanda da casa construída sob outro ângulo



Foto 11: Vista da casa inacabada ("edícula")

Flávio



834
C

Foto 12: Perspectiva da casa inacabada ("edícula")



Foto 13: Vista de campo de futebol em mau estado de conservação

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito Judicial – Gestor Ambiental

Flávio

835
TL



Foto 14: Vista do terreno

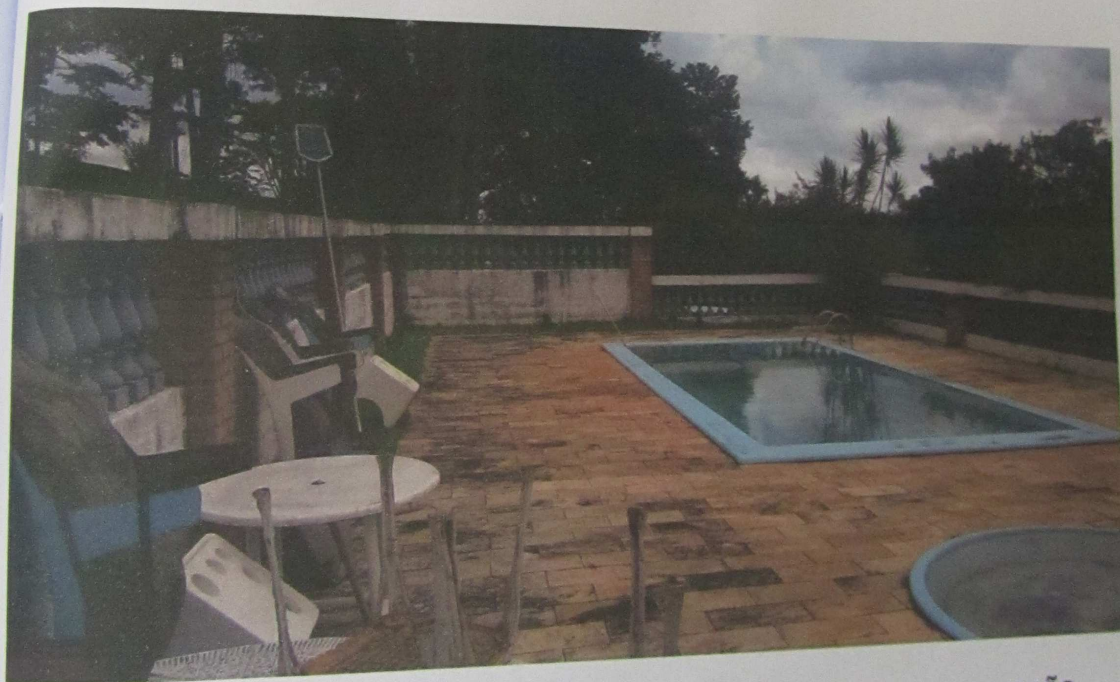


Foto 15: Vista das piscinas, ambas em mau estado de conservação

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito Judicial – Gestor Ambiental

Flávio

834
12

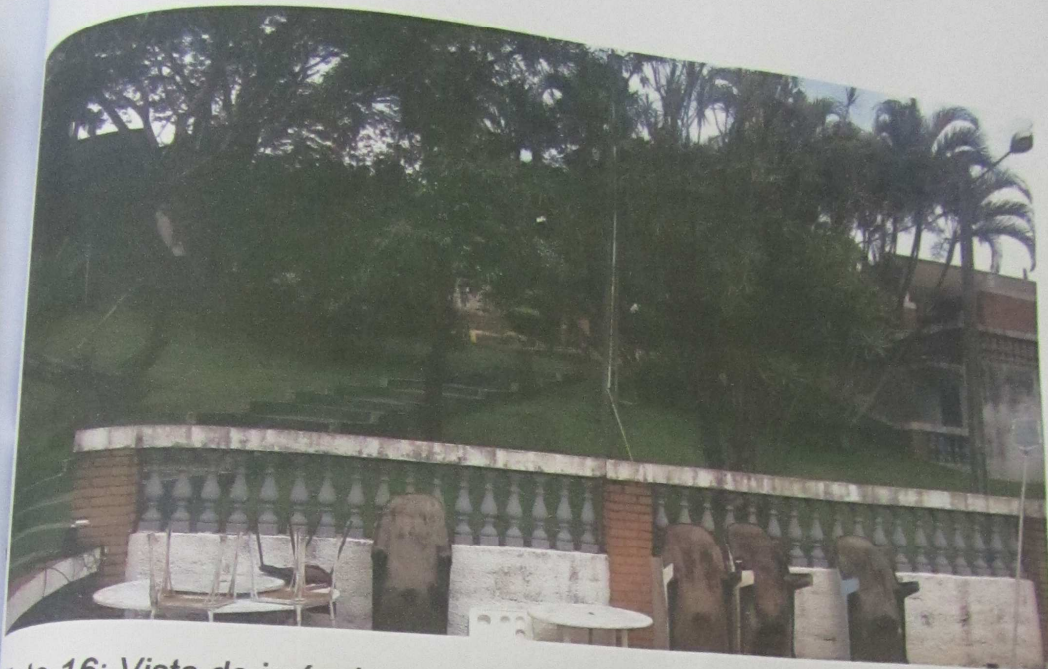


Foto 16: Vista do imóvel a partir das piscinas



Foto 17: Panorâmica das piscinas

Flávio

834
TL



Fotos 18 e 19: Pavimento da rua interna do condomínio, defronte o imóvel avaliando

JMS

5- AVALIAÇÃO

838
TL

5.1 – METODOLOGIA

Este laudo tem como base a norma ABNT 14653 e suas divisões, utilizando-se conjuntamente o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos versão 2007, editado pelo IBAPE e, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.

O referido método parte de um levantamento mercadológico de elementos paradigmas, semelhantes ao imóvel que se deseja avaliar, sendo que para a comparação de elementos heterogêneos será aplicado cálculos que visam compensar diferenças de localização, dos terrenos e de suas respectivas edificações, de tal forma que os elementos paradigmas e o imóvel avaliando possam ser comparados diretamente e assim ter seu valor de mercado determinado.

Com efeito, o valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, sejam forçados ao negócio, conforme dispõe a NBR-14653-1, item 3.44, "in verbis":

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data

22

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito Judicial – Gestor Ambiental

Flávio

de referência, dentro das condições do mercado vigente".

839
TL

Para valoração das benfeitorias será utilizada a metodologia que através de aplicação de fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação pode-se relacionar a edificação existente ao índice R8N em referência ao Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB), lançado pelo SINDUSCON, sendo utilizado o índice oficial para o mês de Dezembro de 2016, igual a R\$ 1.295,63 (mil duzentos e noventa e cinco reais e sessenta e três centavos) por metro quadrado, como se segue:

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc)

$$Foc = R + K \times (1-R), \text{ aonde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão – 0,20 para construção.

K = Coeficiente de Ross-Heidecke = Idade aparente / Idade relativa ao padrão

Valor da construção (Vc)

$$Vc = Ac \times E \times Foc, \text{ aonde:}$$

Ac = Área construída

E = Enquadramento = Índice para o tipo de imóvel x R8N

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Flávio

840
17

Para valoração do terreno será utilizado cálculo levando-se em consideração o valor determinado por levantamento amostral com determinação pela mesma metodologia aqui empregada, chegando-se a um valor por metro quadrado de terreno a ser desapropriado, com a aplicação de fatores de homogeneização, como se segue:

Cálculo do valor, com homogeneizações (V_t)

$$V_t = A_t \times V_u(t) \times C_p \times C_f \times F_t \times F_s, \text{ aonde:}$$

$V_u(t)$ = Valor unitário básico do terreno

C_p = Fator de profundidade

C_f = Fator de testada = $(F_p/F_r)^{0,20}$

F_t = Fator de topografia

F_s = Fator de solo

5.2- CONSIDERAÇÕES SOBRE OS ELEMENTOS AMOSTRAS - PARADIGMAS

Para a determinação de valores do imóvel avaliando foram selecionadas como elementos amostrais imóveis semelhantes, dentre os quais destaca-se o uso residencial, o método construtivo, níveis de acabamentos semelhantes, no mesmo setor.

841
TU

A metodologia empregada será análoga ao do imóvel avaliando, separando-se as construções dos terrenos, tendo como foco a determinação do valor unitário básico do terreno.

Como é impossível o levantamento de imóveis em iguais condições é previsto pela metodologia a aplicação de ferramentas de homogeneização, sendo elas:

- Fator de elasticidade do valor ofertado de 0,90;
- Fator de coeficientes para testada, profundidade e topografia dos terrenos (o fator solo é o mesmo no imóvel avaliando e nos elementos amostrais);
- Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;
- Fator de coeficiente para o padrão construtivo e nível de acabamentos;
- Homogeneização de valores.

Tal metodologia remete a Portaria CAJUFA nº 01/99 e Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2002/2006, sendo matematicamente descrita como se segue:

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc)

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

$R =$ Coeficiente residual correspondente ao padrão – 0,20

842
TL

K = Coeficiente de Ross-Heidecke = Idade aparente / Idade relativa ao padrão

Valor da construção (Vc)

Vc = Ac x E x Foc, aonde:

Ac = Área construída

E = Enquadramento = Índice para o tipo de imóvel x R8N

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Valor unitário básico do terreno (Vu(t))

Vu(t) = Vt / At, aonde:

Vt = (Valor total do terreno x fator de oferta (0,9)) - Vc

At = Área do terreno

Cálculo do valor unitário, com homogeneizações (Vu)

Vu = Vu(t) x Cp x Cf x Ft x Fs, aonde:

Vu(t) = Valor unitário básico do terreno

Cp = Fator de profundidade

Cf = Fator de testada = (Fp/Fr)^{0,20}

Ft = Fator de topografia

Fs = Fator de solo

5.3 – ELEMENTOS PARA PESQUISA DE MERCADO

843
TL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, este Jurisperito realizou extensa e detalhada pesquisa junto a diversas empresas imobiliárias da região, considerando, também, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

De tal pesquisa, obtiveram-se os 10 (dez) elementos comparativos listados na sequência, devidamente homogeneizados, a fim de se obter o valor real de mercado de venda do imóvel avaliando.

5.4 – PARADIGMAS (ELEMENTOS AMOSTRAIS) UTILIZADOS NESTE CASO CONCRETO

IMÓVEL PARADIGMA Nº 01:



27

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito Judicial – Gestor Ambiental

Fho

Imóvel procurado: Chácara à venda, Condomínio Itaembu, Itatiba.

Preço: R\$ 1.980.000,00

Classe: Residencial

Área terreno: 5.000 m²

Área construída: 481,74m²

Contato: Imóveis Bello - Avenida Vinte e Nove de Abril, 629 - sala 05, Itatiba/SP, telefone: 11-4524-8471

Link da oferta: <http://www.imoveisbello.com.br/imovel/chacara-residencial-venda-condominio-itaembu-itatiba-sp/CH0178> (acesso em 26/12/2016)

Homogeneização: R\$ 1.980.000,00 x 0,90 = R\$ 1.782.000,00

Tipo de construção: Casa padrão superior (Índice 1,776)

Área construída (Ac): 481,74m²

Estado de conservação da edificação: regular (tipo "c" - depreciação 2,52%)

Idade estimada: 10 anos (14,29% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 10,30)

Área do terreno (At): 5.000m²

Topografia: Abaixo do nível da rua de 1,00m a 2,50m - Fator = 0,9000

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel - Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade entre 30m e 60m, 3ª Zona Residencial - Fator = 1,0000

Testada: Cf = 1,0000

Foc = 0,9176

Vc = R\$ 1.017.161,87

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil - Perito Judicial - Gestor Ambiental

$V_t = R\$ 737.838,13$

$V_u(t) = (R\$ 737.838,13 \times 0,90) \div 5.000,00 \rightarrow V_u(t) = R\$ 132,81/m^2$

845
2

IMÓVEL PARADIGMA Nº 02:



Imóvel procurado: Chácara à venda, Condomínio Itaembu, Itatiba.

Preço: R\$ 1.800.000,00

Classe: Residencial

Área terreno: 5.000 m²

Jhs

846/R

Área construída: 593 m²
Contato: Imóveis Bello - Avenida Vinte e Nove de Abril, 629 - sala 05,
Itatiba/SP, telefone: 11-4524-8471
Link da oferta: <http://www.imoveisbello.com.br/imovel/chacara-residencial-venda-condominio-itaembu-itatiba-sp/CH0179> (acesso em 26/12/2016)
Homogeneização: R\$ 1.800.000,00 x 0,90 = R\$ 1.620.000,00

Tipo de construção: Casa padrão superior (Índice 1,776)
Área construída (Ac): 593m²
Estado de conservação da edificação: entre regular e necessitando de reparos simples (tipo "d" - depreciação 8,09%)
Idade estimada: 25 anos (35,71% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 30,50)

Área do terreno (At): 5.000m²

Topografia: Abaixo do nível da rua de 1,00m a 2,50m - Fator = 0,9000

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel - Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade entre 30m e 60m, 3ª Zona Residencial - Fator = 1,0000

Testada: Cf = 1,0000

Foc = 0,7560

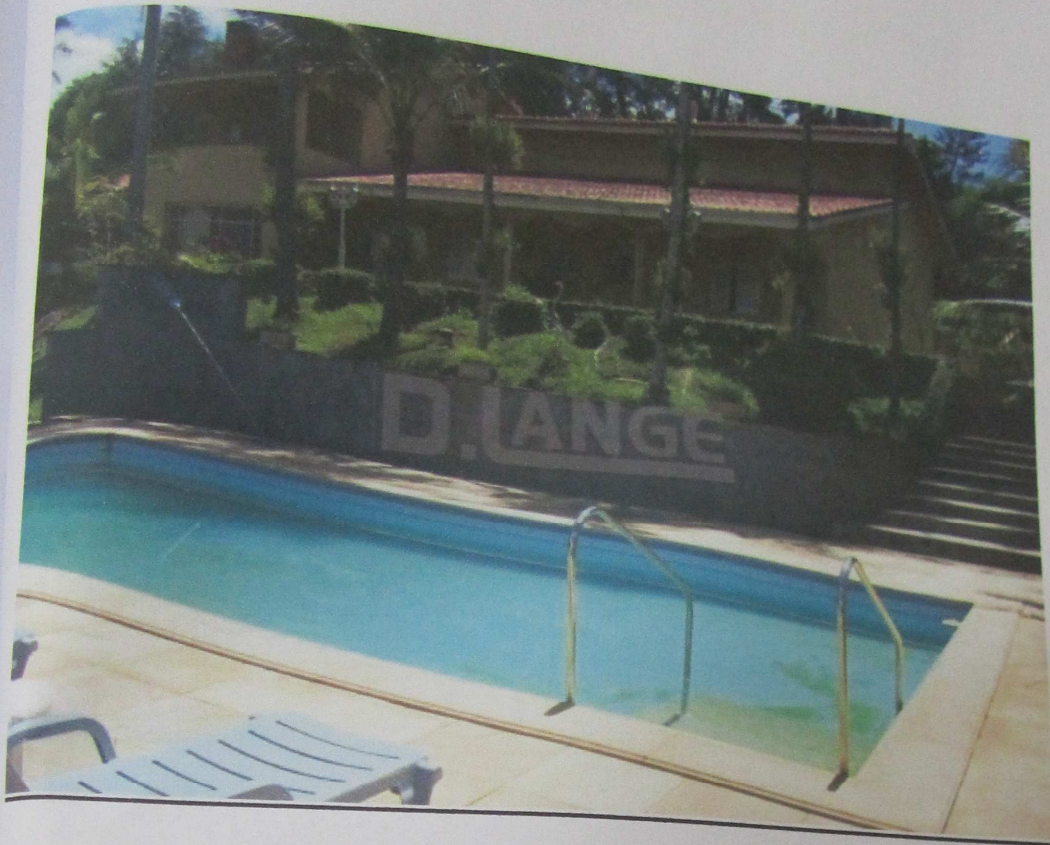
Vc = R\$ 1.031.574,14

Vt = R\$ 588.425,86

$Vu(t) = (R\$ 588.425,86 \times 0,90) \div 5.000,00 \rightarrow Vu(t) = R\$ 105,92/m^2$

IMÓVEL PARADIGMA Nº 03:

84
12



Imóvel procurado: Chácara à venda, Condomínio Itaembu, Itatiba.

Preço: R\$ 1.500.000,00

Classe: Residencial

Área terreno: 5.000 m²

Área construída: 500 m²

Contato: D. Lange Imóveis - Rua Tiradentes, 733 - Jardim Guanabara -
Campinas/SP, telefone: (19) 3322-3800

Link da oferta: <http://www.dlange.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=CH0174>

(acesso em 26/12/2016)

31

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito Judicial – Gestor Ambiental

Jho

Homogeneização: R\$ 1.500.000,00 x 0,90 = R\$ 1.350.000,00

848
TL

Tipo de construção: Casa padrão superior (Índice 1,776)

Área construída (Ac): 500m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos simples
(tipo "e" - depreciação 18,10%)

Idade estimada: 35 anos (50% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-
Heidecke: 48,80)

Área do terreno (At): 5.000m²

Topografia: Abaixo do nível da rua de 1,00m a 2,50m - Fator = 0,9000

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel - Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade entre 30m e 60m, 3ª Zona Residencial - Fator
= 1,0000

Testada: Cf = 1,0000

Foc = 0,6096

Vc = R\$ 401.356,65

Vt = R\$ 648.643,35

$Vu(t) = (R\$ 648.643,35 \times 0,90) \div 5.000,00 \rightarrow Vu(t) = R\$ 116,76/m^2$

IMÓVEL PARADIGMA Nº 04:

845
7



Imóvel procurado: Chácara à venda, Condomínio Itaembu, Itatiba.

Preço: R\$ 1.300.000,00

Classe: Residencial

Área terreno: 7.300 m² (- 2.200m² de área comum) = 5.100m²

Área construída: 430 m²

Contato: Imoveis Bello - Avenida Vinte e Nove de Abril, 629 - sala 05,
Itatiba/SP, telefone: 11-4524-8471

Jhs0

Link da oferta: <http://www.imoveisbello.com.br/imovel/chacara-residencial-venda-locacao-condominio-itaembu-itatiba-sp/CH0174> (acesso em 26/12/2016)

Homogeneização: $R\$ 1.300.000,00 \times 0,90 = R\$ 1.170.000,00$

Tipo de construção: Casa padrão médio (Índice 1,386)

Área construída (A_c): $430m^2$

Estado de conservação da edificação: entre regular e necessitando de reparos simples (tipo "d" - depreciação 8,09%)

Idade estimada: 25 anos (35,71% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 30,50)

Área do terreno (A_t): $5.100m^2$

Topografia: Abaixo do nível da rua de 1,00m a 2,50m - Fator = 0,9000

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel - Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade entre 30m e 60m, 3ª Zona Residencial - Fator = 1,0000

Testada: $C_f = 1,0000$

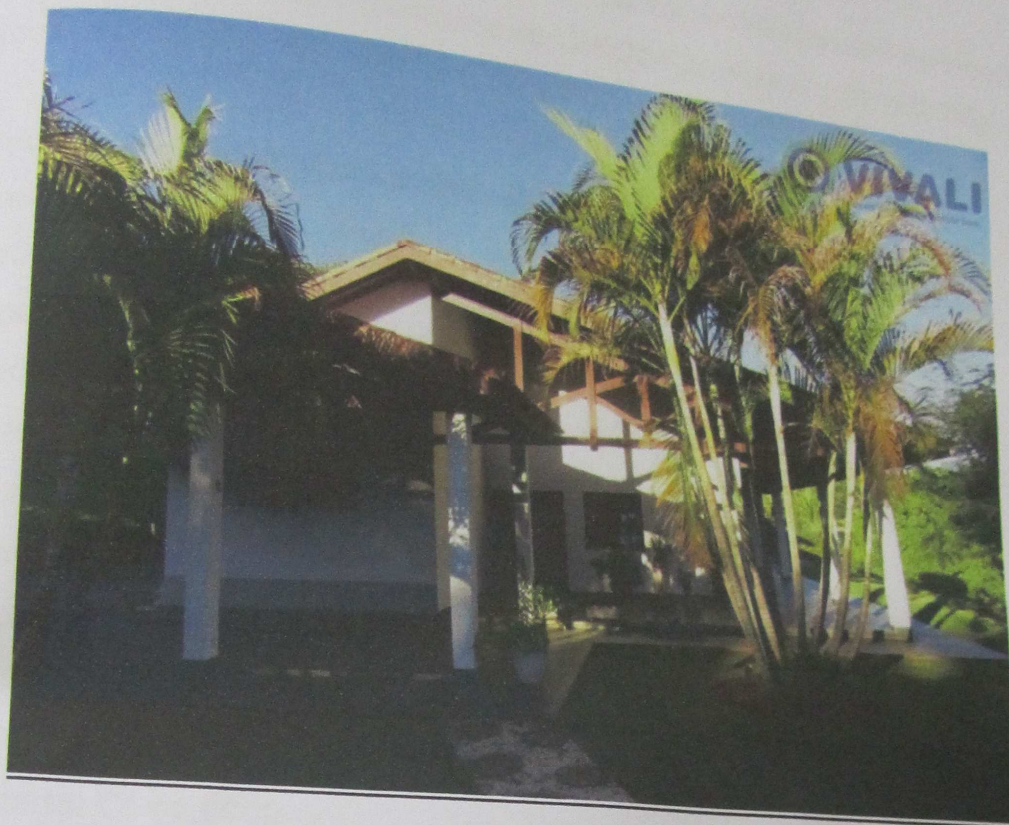
$F_{oc} = 0,7560$

$V_c = R\$ 583.760,19$

$V_t = R\$ 586.239,81$

$V_u(t) = (R\$ 586.239,81 \times 0,90) \div 5.100,00 \rightarrow V_u(t) = R\$ 103,45/m^2$

IMÓVEL PARADIGMA Nº 05:



Imóvel procurado: Chácara à venda, Condomínio Itaembu, Itatiba.

Preço: R\$ 1.300.000,00

Classe: Residencial

Área terreno: 7.000 m² (- 2.200m² de área comum) = 4.800m²

Área construída: 420 m²

Contato: Vivali Imóveis - Avenida Prefeito José Maurício de Camargo, 380 - C03, Jardim Nossa Senhora das Graças - Itatiba/SP, telefone: 11-4538-5820

Link da oferta: <http://www.vivaliimoveis.com.br/imovel/chacara-residencial-venda-condominio-itaembu-itatiba-sp/CH0004> (acesso em 26/12/2016)

Homogeneização: R\$ 1.300.000,00 x 0,90 = R\$ 1.170.000,00

Tipo de construção: Casa padrão médio (Índice 1,386)

Área construída (Ac): 430m²

Estado de conservação da edificação: entre regular e necessitando de reparos simples (tipo "d" - depreciação 8,09%)

Idade estimada: 20 anos (28,57% de vida útil utilizada - Tabela de Rosshedecke: 24,60)

Área do terreno (At): 4.800m²

Topografia: Abaixo do nível da rua de 1,00m a 2,50m - Fator = 0,9000

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel - Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade entre 30m e 60m, 3ª Zona Residencial - Fator = 1,0000

Testada: Cf = 1,0000

Foc = 0,8032

Vc = R\$ 605.783,19

Vt = R\$ 564.216,81

$Vu(t) = (R\$ 564.216,81 \times 0,90) \div 4.800,00 \rightarrow Vu(t) = R\$ 105,79/m^2$

IMÓVEL PARADIGMA Nº 06:

853
12



Imóvel procurado: Chácara à venda, Condomínio Itaembu, Itatiba.

Preço: R\$ 1.200.000,00

Classe: Residencial

Área terreno: 7.000 m² (- 2.200m² de área comum) = 4.800m²

Área construída: 600 m²

Contato: Terracima Consultoria e Gestão Imobiliária, Rua Comendador Franco, 37, Centro - Itatiba/SP, telefone: 11-4524-0406

Link da oferta: <http://www.terracima.com.br/imovel/chacara-residencial-venda-condominio-itaembu-itatiba-sp/CH0010> (acesso em 26/12/2016)

Homogeneização: R\$ 1.200.000,00 x 0,90 = R\$ 1.080.000,00

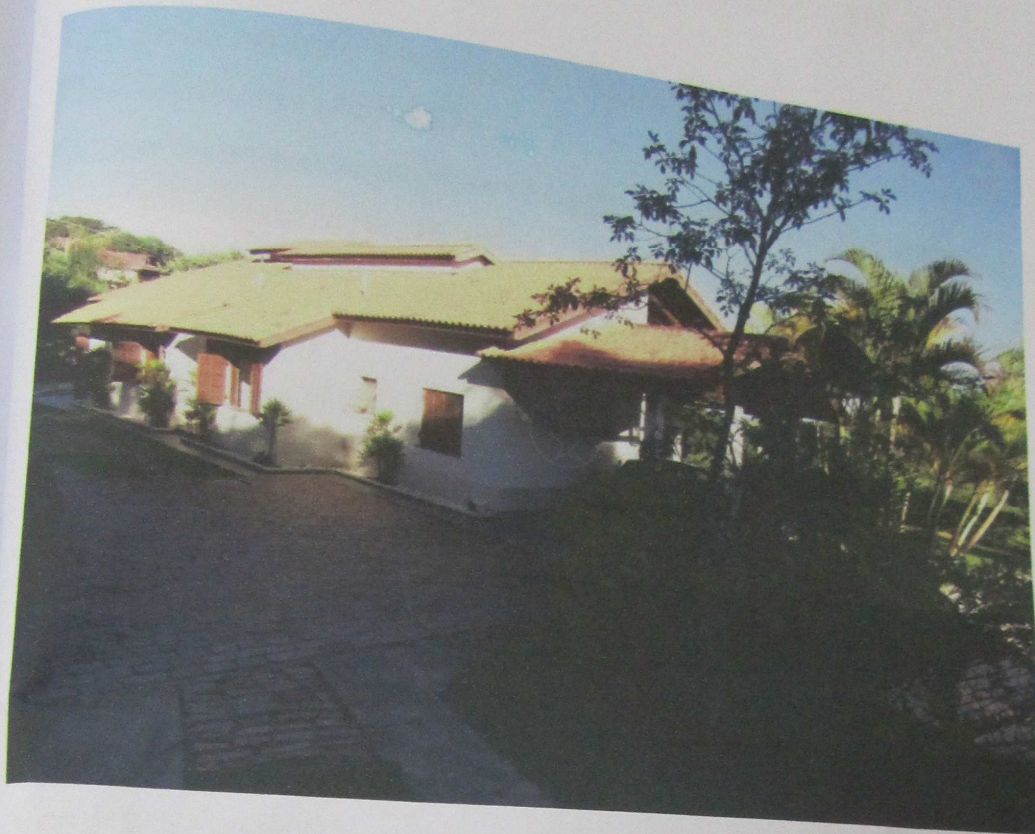
Flávio

854
TV

Tipo de construção: Casa padrão médio (Índice 1,386)
Área construída (Ac): 600m²
Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos simples
(tipo "e" - depreciação 18,10%)
Idade estimada: 35 anos (50% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-
Heidecke: 48,80)
Área do terreno (At): 5.000m²
Topografia: Aclive até 10% - Fator = 0,9500
Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel - Fator = 1,0000
Profundidade: Profundidade entre 30m e 60m, 3ª Zona Residencial - Fator
= 1,0000
Testada: Cf = 1,0000
Foc = 0,6096
Vc = R\$ 656.811,03
Vt = R\$ 423.188,97
Vu(t) = (R\$ 423.188,97 x 0,95) ÷ 4.800,00 → Vu(t) = R\$ 83,76/m²

JL50

IMÓVEL PARADIGMA Nº 07:



855
12

Imóvel procurado: Chácara à venda, Condomínio Itaembu, Itatiba.

Preço: R\$ 1.100.000,00

Classe: Residencial

Área terreno: 7.000 m² (- 2.200m² de área comum) = 4.800m²

Área construída: 480 m²

Contato: Terracima Consultoria e Gestão Imobiliária, Rua Comendador Franco, 37, Centro - Itatiba/SP, telefone: 11-4524-0406

Link da oferta: <http://www.terracima.com.br/imovel/chacara-residencial-venda-condominio-itaembu-itatiba-sp/CH0046> (acesso em 26/12/2016)

JL

Homogeneização: R\$ 1.100.000,00 x 0,90 = R\$ 990.000,00

856
TD

Tipo de construção: Casa padrão médio (Índice 1,386)

Área construída (Ac): 480m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos simples (tipo "e" - depreciação 18,10%)

Idade estimada: 35 anos (50% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 48,80)

Área do terreno (At): 4.800m²

Topografia: Abaixo do nível da rua de 1,00m a 2,50m - Fator = 0,9000

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel - Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade entre 30m e 60m, 3ª Zona Residencial - Fator = 1,0000

Testada: Cf = 1,0000

Foc = 0,6096

Vc = R\$ 525.448,82

Vt = R\$ 464.551,18

Vu(t) = (R\$ 464.551,18 x 0,90) ÷ 4.800,00 → Vu(t) = R\$ 87,10/m²

Flávio

IMÓVEL PARADIGMA Nº 08:

021

857
K



Imóvel procurado: Chácara à venda, Condomínio Itaembu, Itatiba.

Preço: R\$ 1.150.000,00

Classe: Residencial

Área terreno: 5.500 m²

Área construída: 360 m²

Contato: Imoveis Bello - Avenida Vinte e Nove de Abril, 629 - sala 05,
Itatiba/SP, telefone: 11-4524-8471

41

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito Judicial – Gestor Ambiental

Jho

Link da oferta: <http://www.imoveisbello.com.br/imovel/chacara-residencial-venda-locacao-condominio-itaembu-itatiba-sp/CH0167> (acesso em 26/12/2016) 858
/

Homogeneização: $R\$ 1.150.000,00 \times 0,90 = R\$ 1.035.000,00$

Tipo de construção: Casa padrão médio (Índice 1,386)

Área construída (Ac): 360m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos simples (tipo "e" - depreciação 18,10%)

Idade estimada: 35 anos (50% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 48,80)

Área do terreno (At): 5.500m²

Topografia: Abaixo do nível da rua de 1,00m a 2,50m - Fator = 0,9000

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel - Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade entre 30m e 60m, 3ª Zona Residencial - Fator = 1,0000

Testada: Cf = 1,0000

Foc = 0,6096

Vc = R\$ 394.086,62

Vt = R\$ 640.913,38

$Vu(t) = (R\$ 640.913,38 \times 0,90) \div 5.500,00 \rightarrow Vu(t) = R\$ 104,88/m^2$

IMÓVEL PARADIGMA Nº 09:

859
TL



Imóvel procurado: Chácara à venda, Condomínio Itaembu, Itatiba.

Preço: R\$ 1.060.000,00

Classe: Residencial

Área terreno: 6.800 m² (- 2.200m² de área comum) = 4.600m²

Área construída: 450 m²

Contato: Mocambo Imóveis - Rua Dr. Jorge Tibiriça, nº123, Centro,
Itatiba/SP, telefone: 11-4524-6366

Flávio

Link da oferta: http://www.mocamboimoveis.com.br/imovel/imovel-ch%C3%A1cara-%C3%A0-venda-condom%C3%ADnio-itaembu-itatiba-sp/FCCH40007#/?list_id=acc5490f-43db-4daa-a3db-fb6071b389eb-t9carsnv2257e85v8fg4ejuh92&posicao=9 (acesso em 26/12/2016)

860/10

Homogeneização: R\$ 1.060.000,00 x 0,90 = R\$ 954.000,00

Tipo de construção: Casa padrão superior (Índice 1,776)

Área construída (Ac): 450m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos simples (tipo "e" - depreciação 18,10%)

Idade estimada: 35 anos (50% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 48,80)

Área do terreno (At): 4.600m²

Topografia: Abaixo do nível da rua de 1,00m a 2,50m - Fator = 0,9000

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel - Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade entre 30m e 60m, 3ª Zona Residencial - Fator = 1,0000

Testada: Cf = 1,0000

Foc = 0,6096

Vc = R\$ 631.220,99

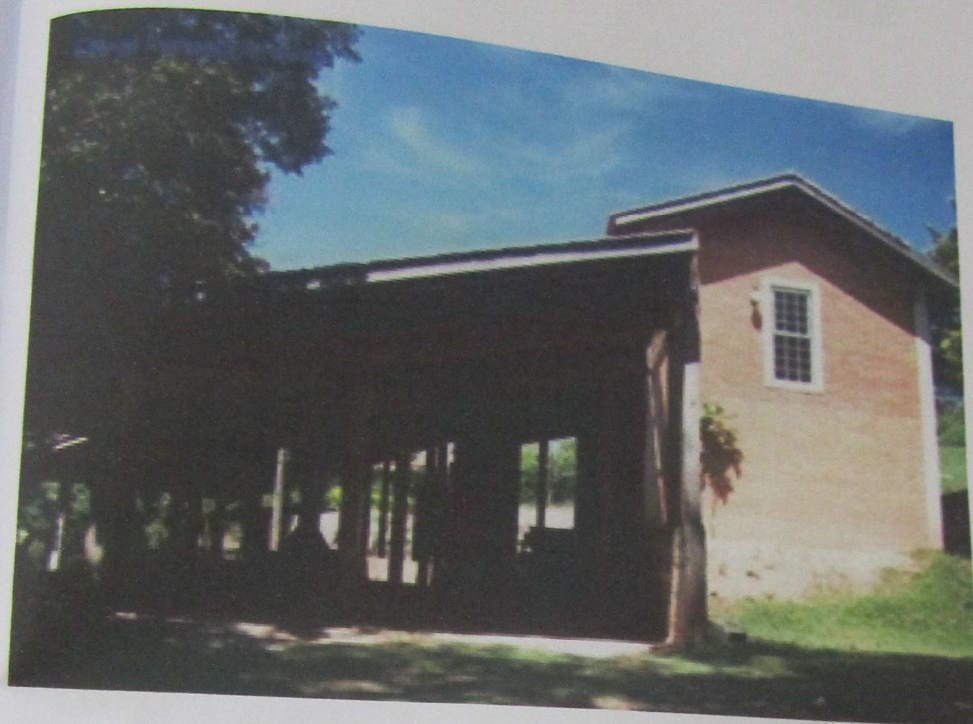
Vt = R\$ 322.779,01

Vu(t) = (R\$ 322.779,01 x 0,90) ÷ 4.600,00 → Vu(t) = R\$ 63,15/m²

Jho

IMÓVEL PARADIGMA Nº 10:

02,
861
12



Imóvel procurado: Chácara à venda, Condomínio Itaembu, Itatiba.

Preço: R\$ 970.000,00

Classe: Residencial

Área terreno: 7.069 m² (- 2.200m² de área comum) = 4.869m²

Área construída: 750 m²

Contato: Edwal Penteado Imóveis - Rua Comendador Franco, 223 -
Centro, Itatiba-SP, telefone: (11) 4538-0251

Link da oferta: <http://www.edwalpenteadoimoveis.com.br/imovel/chacara-residencial-venda-condominio-itaembu-itatiba-sp/CH0006> (acesso em 26/12/2016)

45

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito Judicial – Gestor Ambiental

Itatiba

Homogeneização: R\$ 970.000,00 x 0,90 = R\$ 873.000,00

862
12

Tipo de construção: Casa padrão médio (Índice 1,386)

Área construída (Ac): 750m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos simples (tipo "e" - depreciação 18,10%)

Idade estimada: 35 anos (50% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 48,80)

Área do terreno (At): 5.500m²

Topografia: Abaixo do nível da rua de 1,00m a 2,50m - Fator = 0,9000

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel - Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade entre 30m e 60m, 3ª Zona Residencial - Fator = 1,0000

Testada: Cf = 1,0000

Foc = 0,6096

Vc = R\$ 821.013,78

Vt = R\$ 51.986,22

$Vu(t) = (R\$ 51.986,22 \times 0,90) \div 4.869,00 \rightarrow Vu(t) = R\$ 9,61/m^2$

5.5 – RESUMO E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO TERRENO.

863
14

Resumo

Imóvel 01	R\$ 132,81 por metro quadrado
Imóvel 02	R\$ 105,92 por metro quadrado
Imóvel 03	R\$ 116,76 por metro quadrado
Imóvel 04	R\$ 103,45 por metro quadrado
Imóvel 05	R\$ 105,79 por metro quadrado
Imóvel 06	R\$ 83,76 por metro quadrado
Imóvel 07	R\$ 87,10 por metro quadrado
Imóvel 08	R\$ 104,88 por metro quadrado
Imóvel 09	R\$ 63,15 por metro quadrado
Imóvel 10	DESCARTADO

Somatória das amostras não descartadas	R\$ 903,62 por m ²
Média aritmética das amostras	R\$ 100,40 por m ²

Pelo princípio da média saneada (expurgo de amostras fora do intervalo de 30%, superior ou inferior), temos:

- Limite inferior = R\$ 130,52 por metro quadrado

Flávio

- Limite superior = R\$ 70,28 por metro quadrado

864
12

Portanto, temos que dois dos elementos amostrais deverão ser expurgados, sendo os elementos amostrais válidos repetidos abaixo:

Imóvel 02	R\$ 105,92 por metro quadrado
Imóvel 03	R\$ 116,76 por metro quadrado
Imóvel 04	R\$ 103,45 por metro quadrado
Imóvel 05	R\$ 105,79 por metro quadrado
Imóvel 06	R\$ 83,76 por metro quadrado
Imóvel 07	R\$ 87,10 por metro quadrado
Imóvel 08	R\$ 104,88 por metro quadrado

Somatória das amostras saneadas R\$ 707,66 por metro quadrado

Média aritmética dessas amostras R\$ 101,09 por metro quadrado

Foi aqui determinado o valor de R\$ 101,09 por metro quadrado de terreno do imóvel avaliando.

5.6- CÁLCULO DE VALORES

Classe: Residencial

48

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito Judicial – Gestor Ambiental

Flávio

85
/ 14

Tipo de construção: Casas padrão simples (Índice 1,056)
Área construída (Ac): = 156,03m² (casa) e 180,37m² ("edícula")
Estado de conservação da edificação da casa: reparos simples (tipo "e",
depreciação de 18,10%)
Idade estimada: 35 anos (50% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-
Heidecke: 48,8)
Estado de conservação da edificação da "edícula": necessitando de
reparos importantes (tipo "g")
Idade estimada: 25 (vinte e cinco) anos (35,71% da vida útil - Tabela de
Ross-Heidecke: 64,2)

Área do terreno (At): 5.131,64m²

Topografia: Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m - Depreciação = 20%

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel - Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade acima de 60m, 3ª Zona Residencial - Cp = 1/
[(60/66,35) + {[1-(60/66,35)] . (60/66,35)^{0,50}}] = 1,0047

Testada: Acima de 2Fr → Cf = 1,0000

5.6.1- VALOR DO TERRENO

$$V_t = A_t \times V_u(t) \times C_p \times C_f \times F_t \times F_s$$

$$V_t = 5.131,64 \times 101,09 \times 1,0047 \times 1,000 \times 0,8000 \times 1,0000$$

$$V_t = \text{R\$ } 416.956,52$$

5.6.2- VALOR DAS EDIFICAÇÕES

866

$$Foc \text{ casa} = R + K \times (1-R)$$

$$Foc \text{ casa} = 0,20 + 0,512 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc \text{ casa} = 0,6096$$

$$Vc \text{ casa} = Ac \times E \times Foc$$

$$Vc \text{ casa} = 156,0300 \times (1,056 \times 1.295,63) \times 0,6096$$

$$Vc \text{ casa} = \mathbf{R\$ 130.136,16}$$

$$Foc \text{ "edícula"} = R + K \times (1-R)$$

$$Foc \text{ "edícula"} = 0,20 + 0,358 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc \text{ "edícula"} = 0,4864$$

$$Vc \text{ "edícula"} = Ac \times E \times Foc$$

$$Vc \text{ "edícula"} = 180,3700 \times (1,056 \times 1.295,63) \times 0,4864$$

$$Vc \text{ "edícula"} = \mathbf{R\$ 120.033,59}$$

5.6.3- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$V = Vt + Vc \text{ casa} + Vc \text{ "edícula"}$$

$$V = 416.956,52 + 130.136,16 + 120.033,59$$

$$V = \mathbf{667.126,27}$$

Flávio

864
TL

Arredondando-se o valor, dentro do limite de 1% previsto em Normas, fica determinado o valor do imóvel avaliando em R\$ 670.000,00 (Seiscentos e setenta mil reais)

6- CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel sito na Rua Um, lote nº 04, da quadra D (ou Rua Um, nº 1350), do Condomínio Itaambu, corresponde, em Dezembro de 2016, a:

R\$ 670.000,00 (seiscentos e setenta mil reais)

821
868
TL

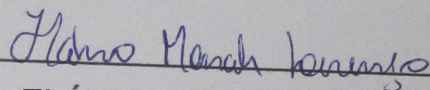
TERMO DE ENCERRAMENTO

Esse Laudo é composto de 52 (cinquenta e duas) páginas assinadas rubricadas e assinadas, compondo o corpo principal.

Sem nada a mais a apresentar no momento, dou como encerrado este Laudo, apresentando-o à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento

Itatiba, 26 de dezembro de 2016



FLÁVIO MENAH LOURENÇO

CREA nº 5061087380/D