

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE GUARUJÁ - ESTADO DE
SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0000482-65.2017.8.26.0223

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por IVETE DE ARAÚJO AMORIM, em face de MARIA CLAUDIA DA SILVA, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na Rua Edvaldo Pires, nº 287, Lote 24 da Quadra 93, Jardim Boa Esperança, Guarujá, São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

Guarujá, 28 de outubro de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 97.023, no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá- SP.

Rua Edvaldo Pires, nº 287, Jardim Boa Esperança, Guarujá - SP

R\$ 640.000,00

(Seiscentos e quarenta mil reais)

OUTUBRO / 2020

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **IVETE DE ARAÚJO AMORIM**, em face de **MARIA CLAUDIA DA SILVA**:

Lote nº 24 da Quadra nº 93 do loteamento Jardim Boa Esperança (2ª Gleba), situado no distrito de Vicente de Carvalho, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Y; 25,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados; e 10,00 metros nos fundos, confrontando pelo lado direito de quem da referida Rua olha para o terreno com o lote nº 23, pelo lado esquerdo com o lote nº 25 e pelos fundos com o lote nº 07, encerrando a área total de 250,00 metros quadrados. Imóvel sujeito às condições restritivas impostas pelos loteadores por ocasião do registro do loteamento, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, sob nº 97.023.

II - VISTORIA

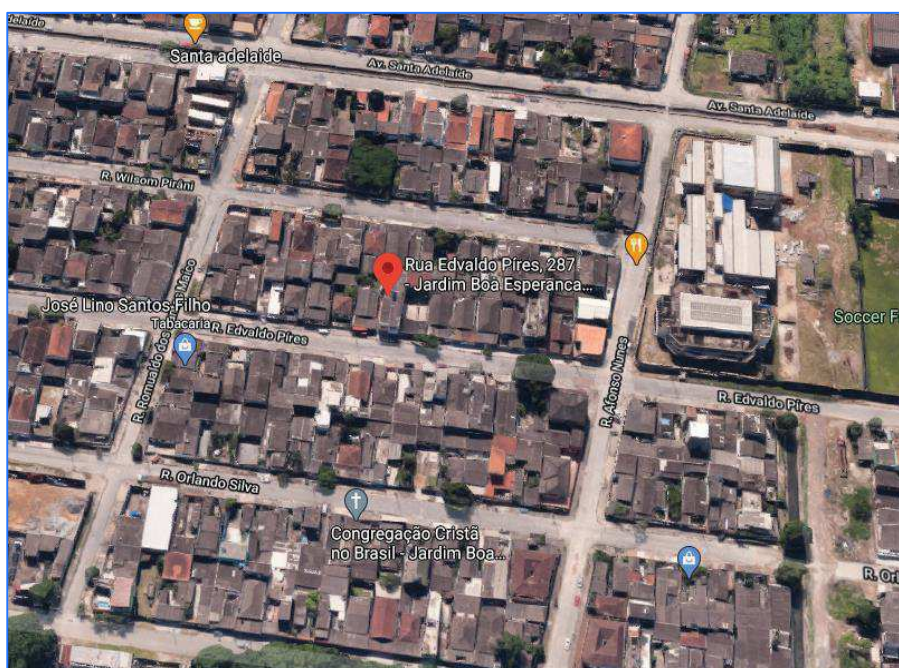
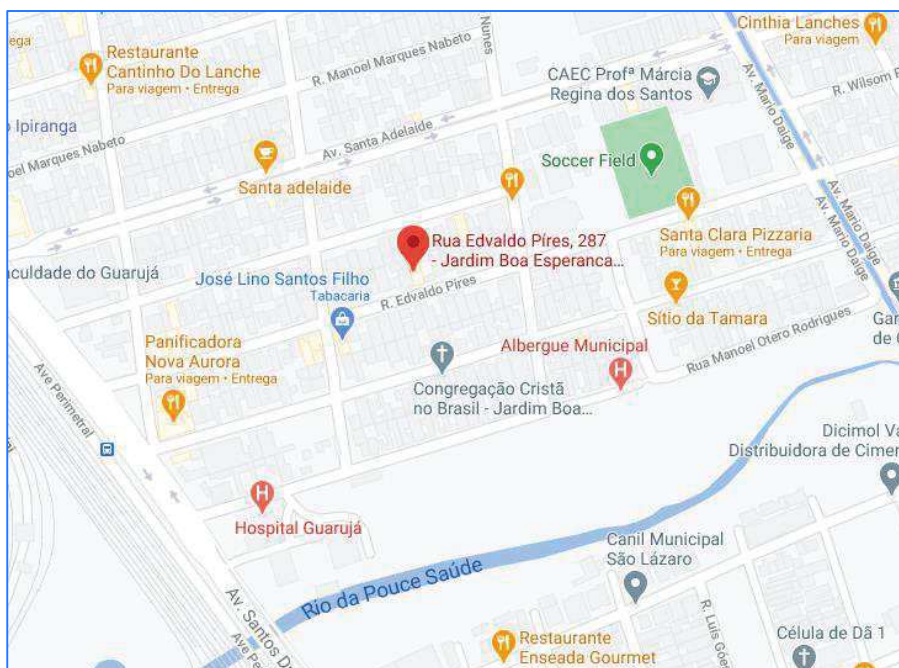
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fl. 214, conforme anexo I.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Rua Edvaldo Pires, nº 287, Jardim Boa Esperança, Guarujá - São Paulo, em data e hora antecipadamente agendadas, a Sra. Maria Claudia, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Guarujá e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 02/03



TRECHOS DA RUA EDVALDO PIRES,
ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de Guarujá - SP, o imóvel possui a seguinte identificação:

6.0428.024.000

Exercício	2020
Cadastro Imobiliário	6-0428-024-000
Nome	ADRIANO DIAS DOS SANTOS ESP
Rua	R EDIVALDO PIRES
Número/Lote	0279
Complemento	CLANDESTINO
Quadra/Lote	93 L.24-Q.93-J.B.ESPERANCA-G
Bairro	JD B ESPERANCA
CEP	11471090
Valor Venal Terreno	R\$ 12.482,50
Valor Venal Edificado	R\$ 77.158,57

23/10/2020
SCIM v.1.5

SCIM v.1.5 - Mctm Lançamentos



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO
CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **R EDIVALDO PIRES nº 0279, CLANDESTINO - JD B ESPERANCA, 93 L.24-Q.93-J.B.ESPERANCA-G** sob Lançamento **6-0428-024-000**, Proprietário(a) **ADRIANO DIAS DOS SANTOS ESP**, Compromissário(a) **JOAO DUARTE SOBRINHO** o valor venal para o exercício de 2020, de acordo com a Lei Complementar nº 223/2017 é de:

Área do Terreno: 250,00 m2 Valor Venal R\$ 12.482,50

Doze Mil, Quatrocentos e Oitenta e Dois Reais e Cinquenta Centavos

Área Edificada: 225,00 m2 Valor Venal R\$ 77.158,57

Setenta e Sete Mil, Cento e Cinquenta e Oito Reais e Cinquenta e Sete Centavos

Valor Venal do Imóvel R\$ 89.641,07

Oitenta e Nove Mil, Seiscentos e Quarenta e Um Reais e Sete Centavos

Certidão emitida no dia: 23/10/2020

Término das informações referentes a esta Certidão

Este documento foi gerado pelo SCPI em Sexta-feira, 23 de Outubro de 2020 às 04:09m

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 156/2013, institui o Plano Diretor, a Lei de Zoneamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do solo do Município de Guarujá. O local em causa integra a ZMVC: Zona Mista - Vicente de Carvalho.

A Zona Mista permite atividades urbanas voltadas para habitação, comércio, serviços e uso institucional, incluindo-se áreas de interesse turístico, além de indústrias de pequeno porte, compatíveis com os critérios de incomodidade. As Zonas de Alta Densidade permitem um coeficiente de aproveitamento (CA) equivalente a mínimo de 0,1 (*um décimo*), básico de 4 (*quatro*) e máximo de 5 (*cinco*), com gabarito máximo de 75 metros de altura, recuos laterais de 3 (*três*) metros + $h/20$ (altura do edifício dividida por vinte) metros e o de fundos de 4 (*quatro*) metros. Em edificações com altura superior a 11m (*onze metros*), poderá ocorrer embasamento como volume destacado da torre, com altura de até 11 m (*onze metros*) e recuos obedecendo ao inciso II do artigo. As unidades residenciais na Zona de Alta Densidade deverão dispor de 2 (*duas*) vagas de garagem, no mínimo.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

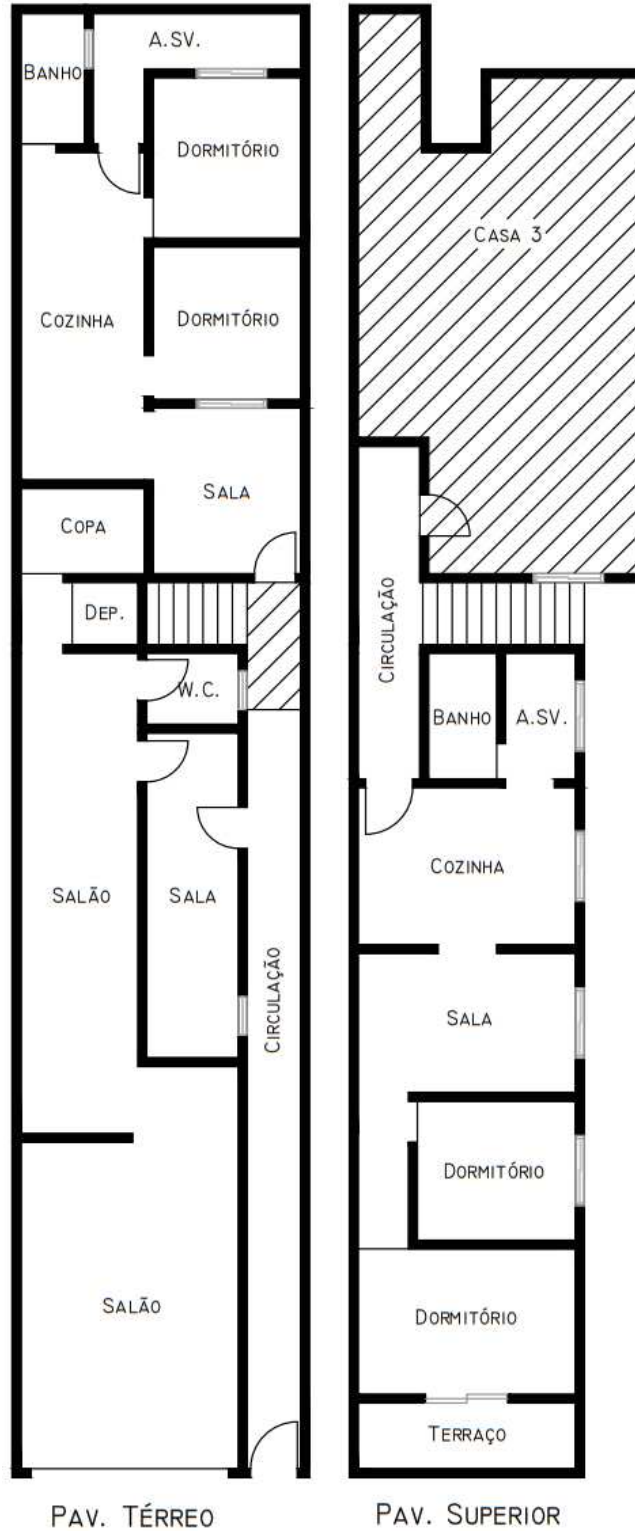
Topografia: Plana;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular.
Frente: 10,00 m;
Profundidade equivalente: 25,00 m;
Área: 250,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontram-se duas edificações assobradas, contendo: salão comercial e 3 casas sob o nº 287, com área construída de 205,61 m², e salão comercial e 4 casas sob o nº 279, com área construída de 205,61 m², com características de uso misto, residencial e comercial, perfazendo a área total construída de 411,22 m², conforme medições efetuadas *in loco*, e idade física estimada de 15 anos, podendo ser classificadas como "1.1.2 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de Santos", e enquadra-se na referência "F" - necessitando de reparos simples e importantes.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da avaliação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

CROQUI



RUA EDVALDO PIRES, Nº 287

FOTO 04

RUA EDVALDO PIRES, Nº 279



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 05

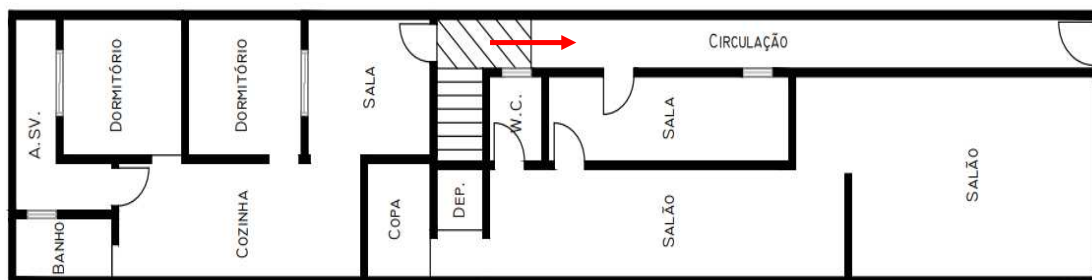
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 07

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



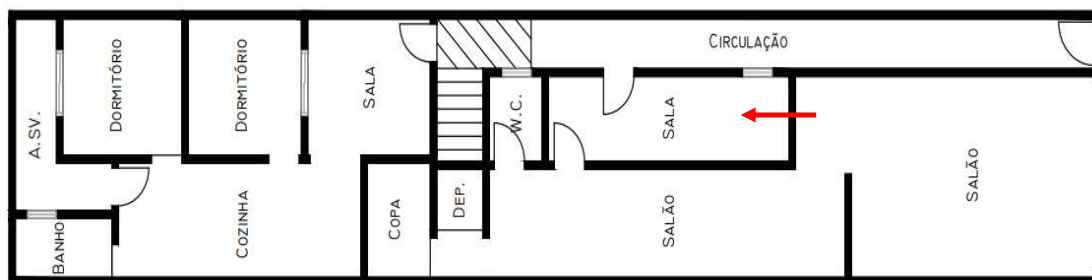
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO TÉRREO



OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO LATERAL.

FOTO 09

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



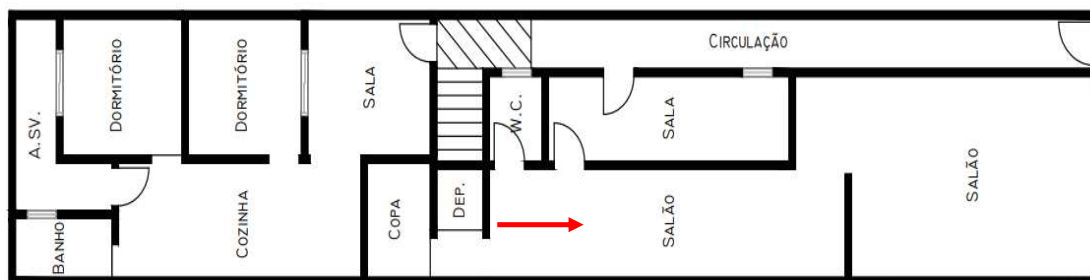
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO TÉRREO - SALÃO



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 10

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



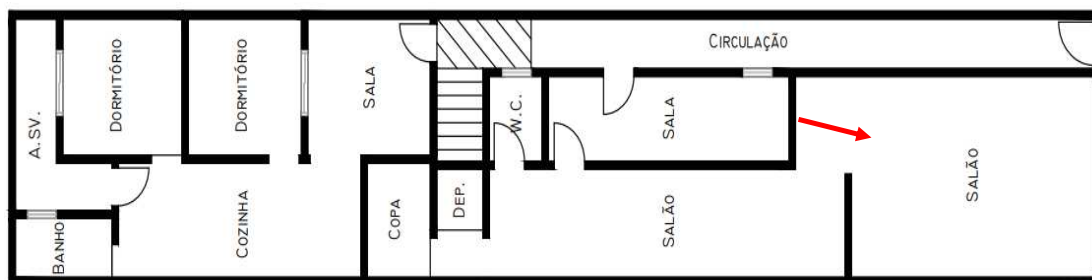
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO TÉRREO - SALÃO



SALÃO.

FOTO 12

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



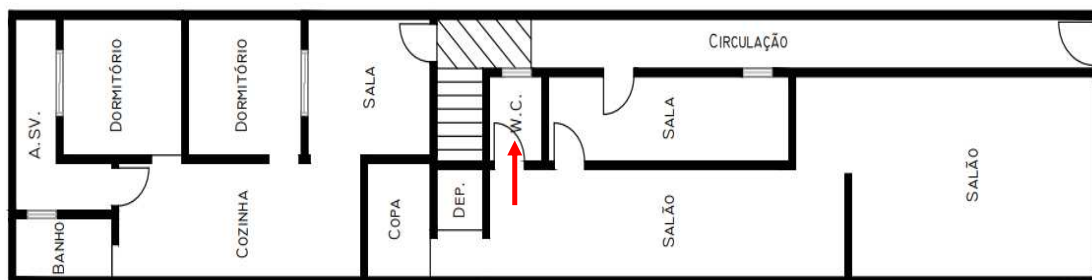
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO TÉRREO - SALÃO



SALÃO.

FOTO 14

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



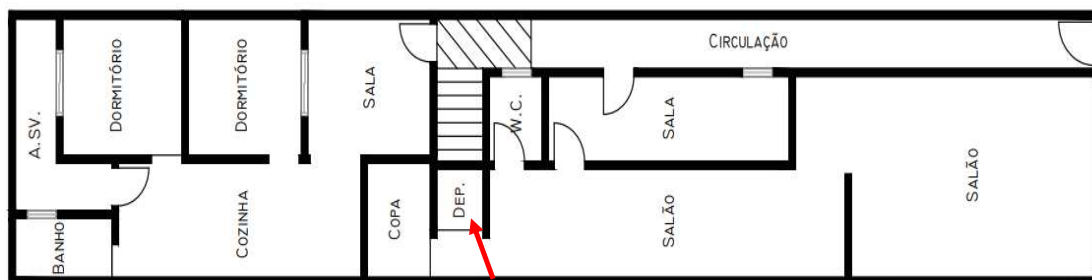
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO TÉRREO - SALÃO



BANHEIRO.

FOTO 16

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



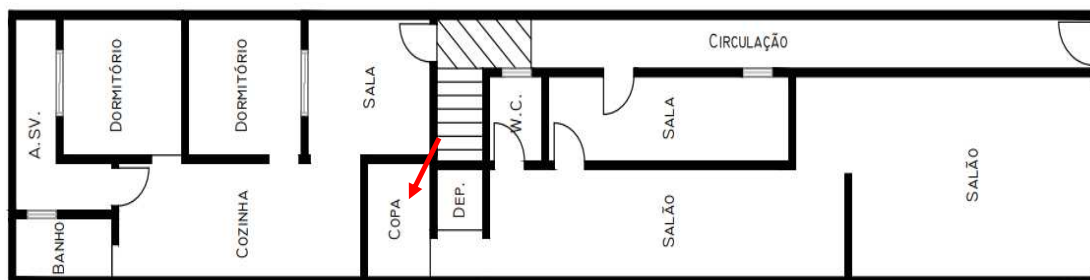
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO TÉRREO - SALÃO



DEPÓSITO.

FOTO 17

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



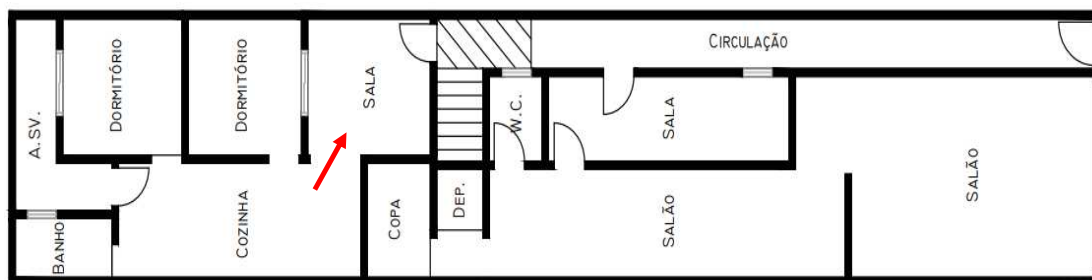
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO TÉRREO - SALÃO



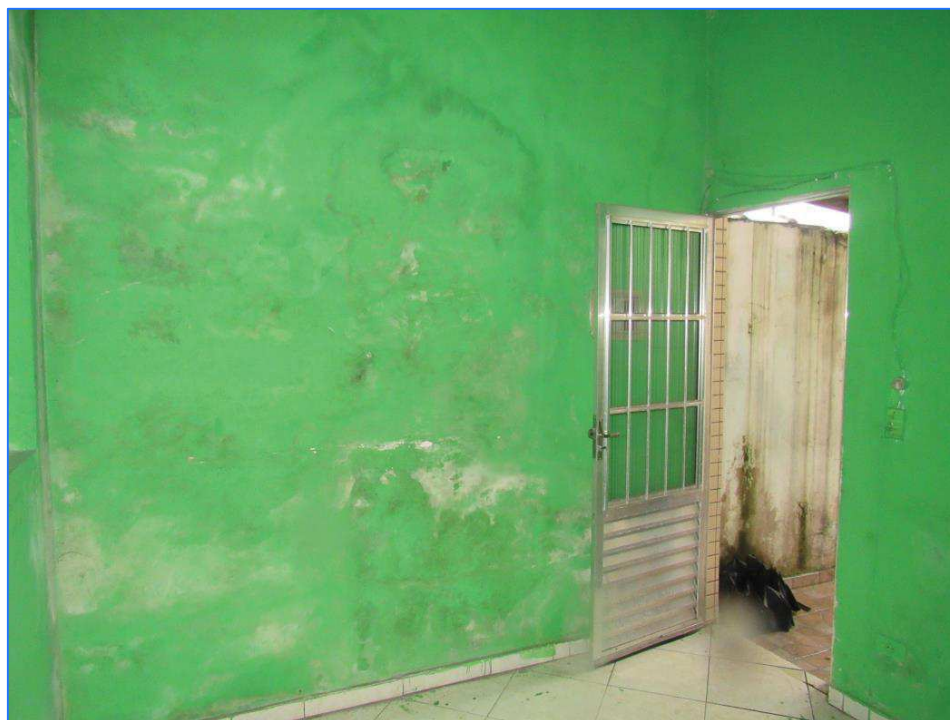
COPA.

FOTO 19

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



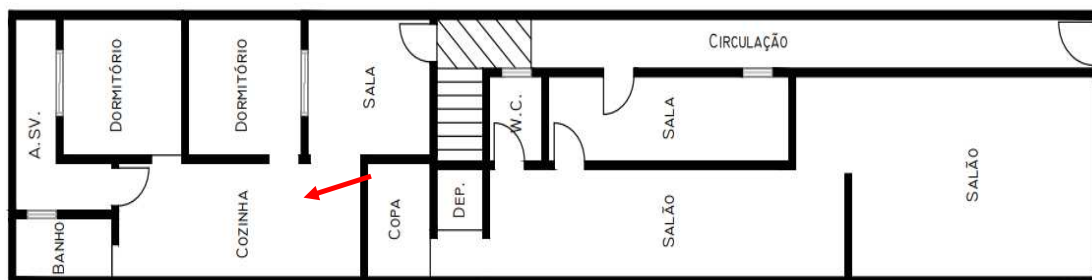
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 20

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



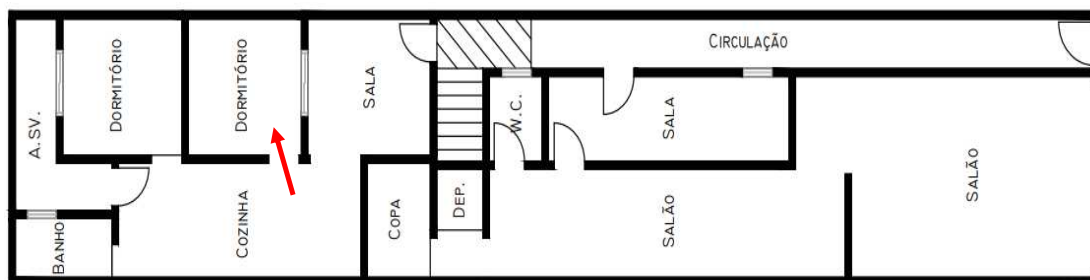
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



COZINHA.

FOTO 23

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



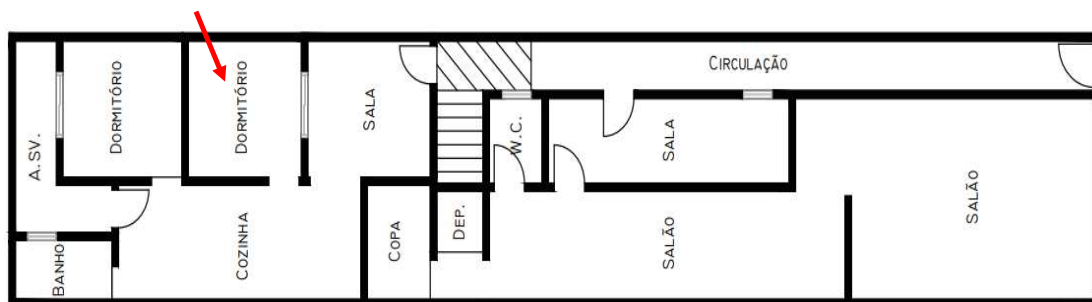
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



DORMITÓRIO 1.

FOTO 24

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



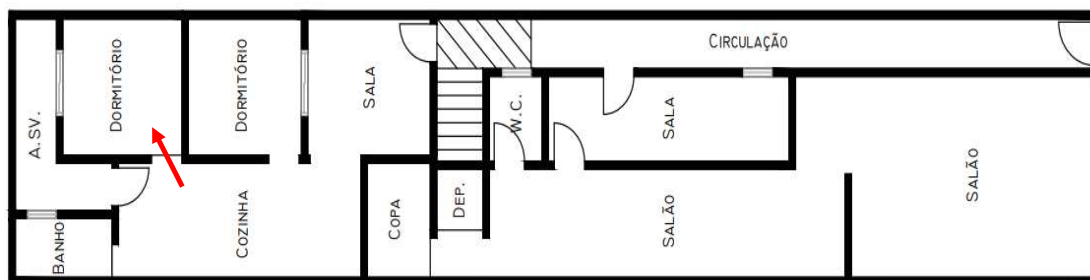
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 1.

FOTO 25

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



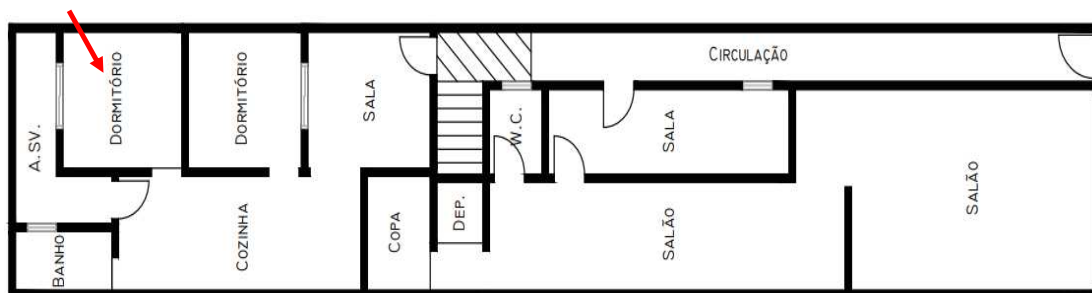
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



DORMITÓRIO 2.

FOTO 26

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



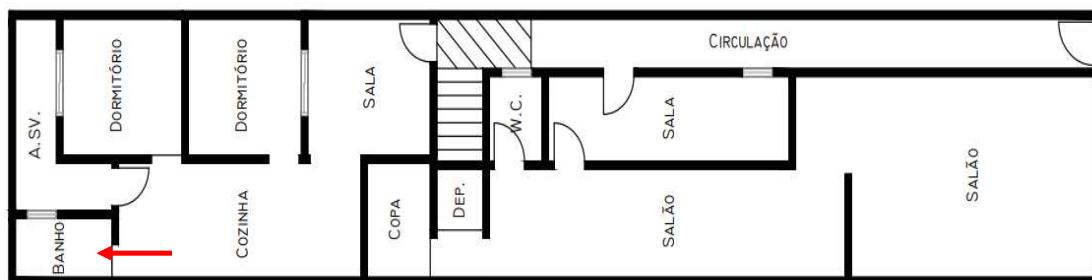
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 2.

FOTO 27

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



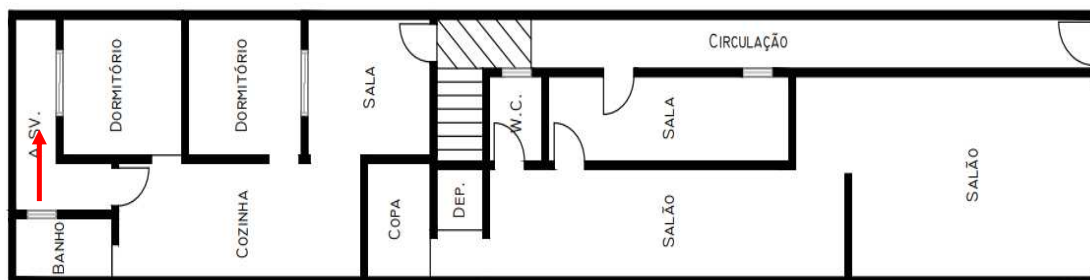
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



BANHEIRO.

FOTO 29

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



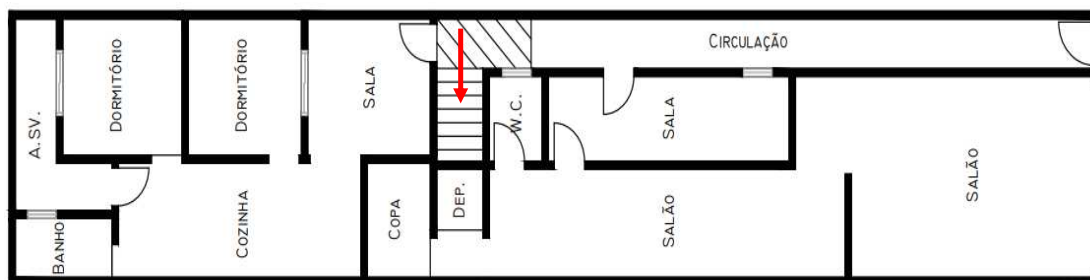
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



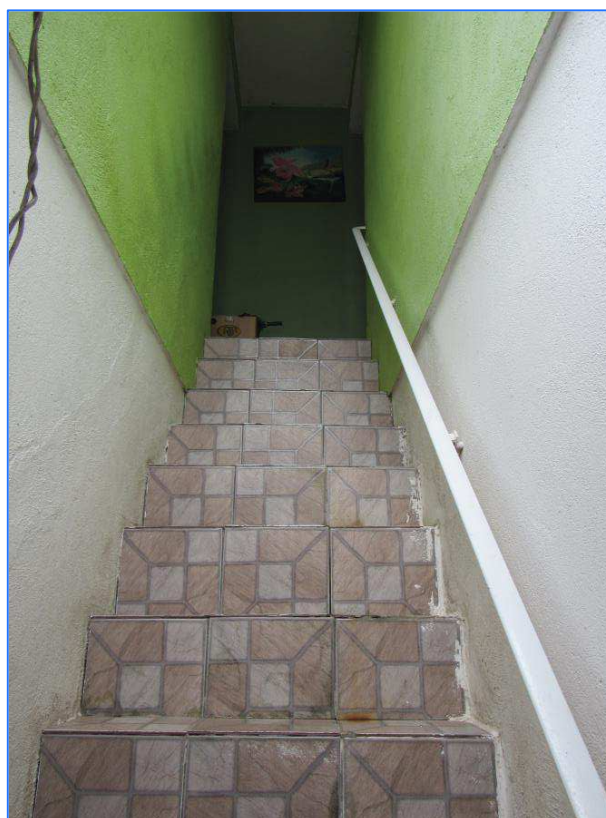
ÁREA LIVRE.

FOTO 30

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



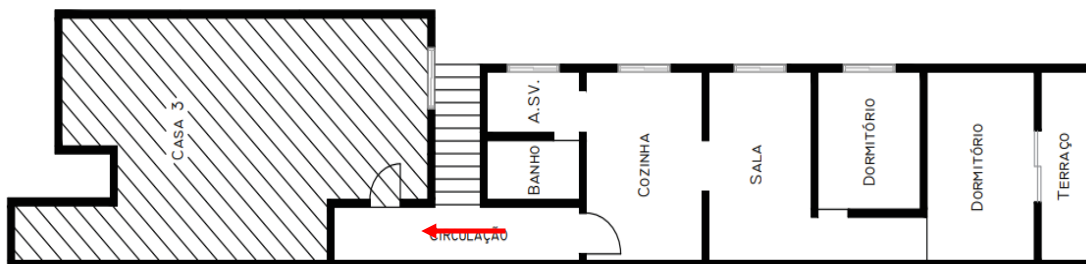
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO TÉRREO - CASA 1



ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

FOTO 31

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



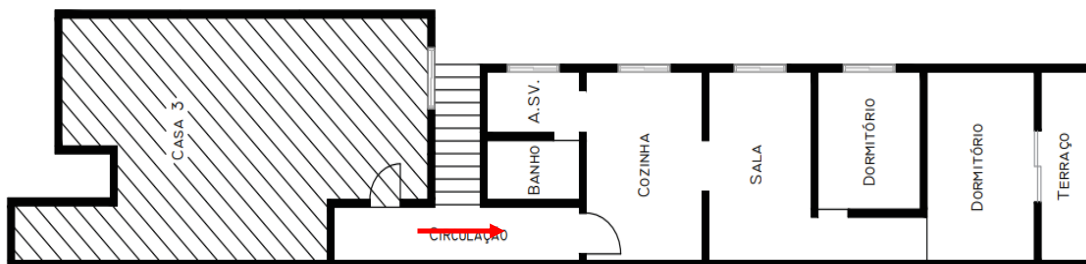
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO SUPERIOR



CIRCULAÇÃO.

FOTO 32

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



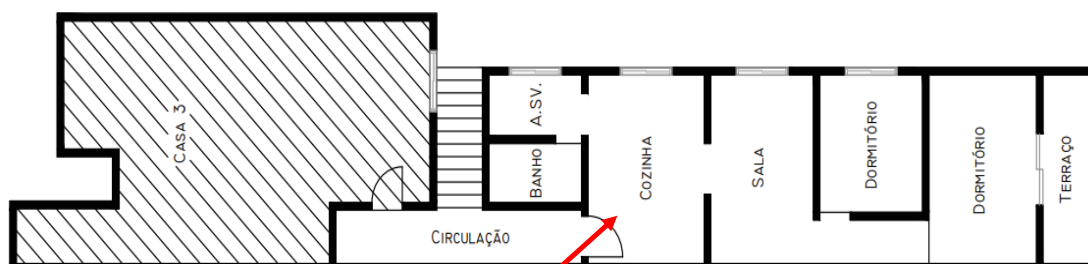
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO SUPERIOR



OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

FOTO 33

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



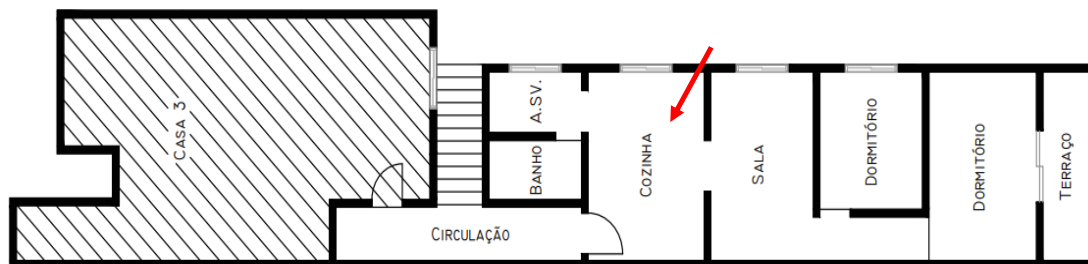
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO SUPERIOR - CASA 2



COZINHA.

FOTO 34

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO SUPERIOR - CASA 2



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 35

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO SUPERIOR - CASA 2



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 36

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO SUPERIOR - CASA 2



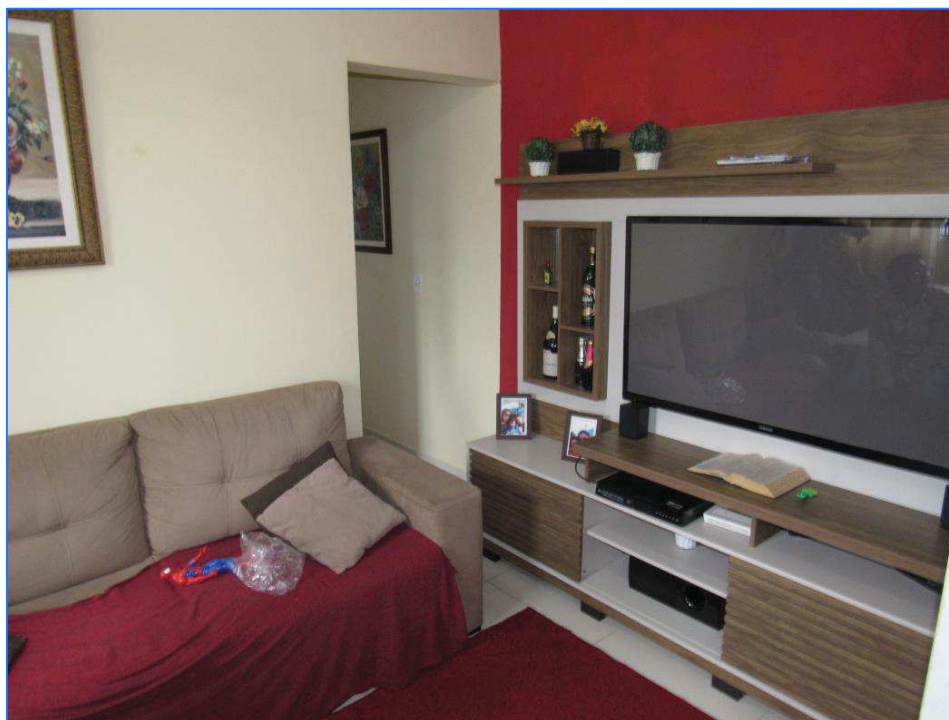
BANHEIRO.

FOTO 37

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



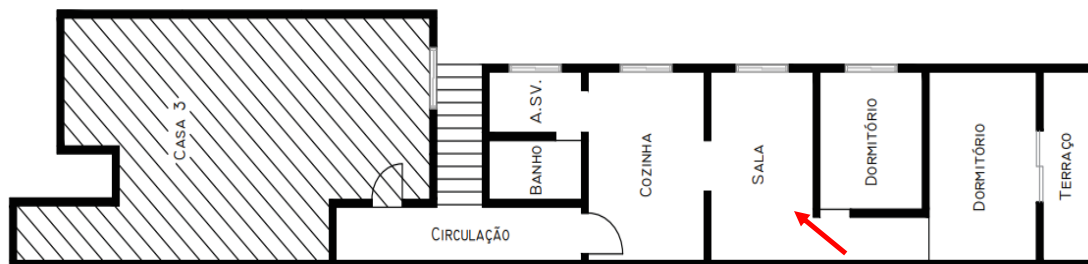
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO SUPERIOR - CASA 2



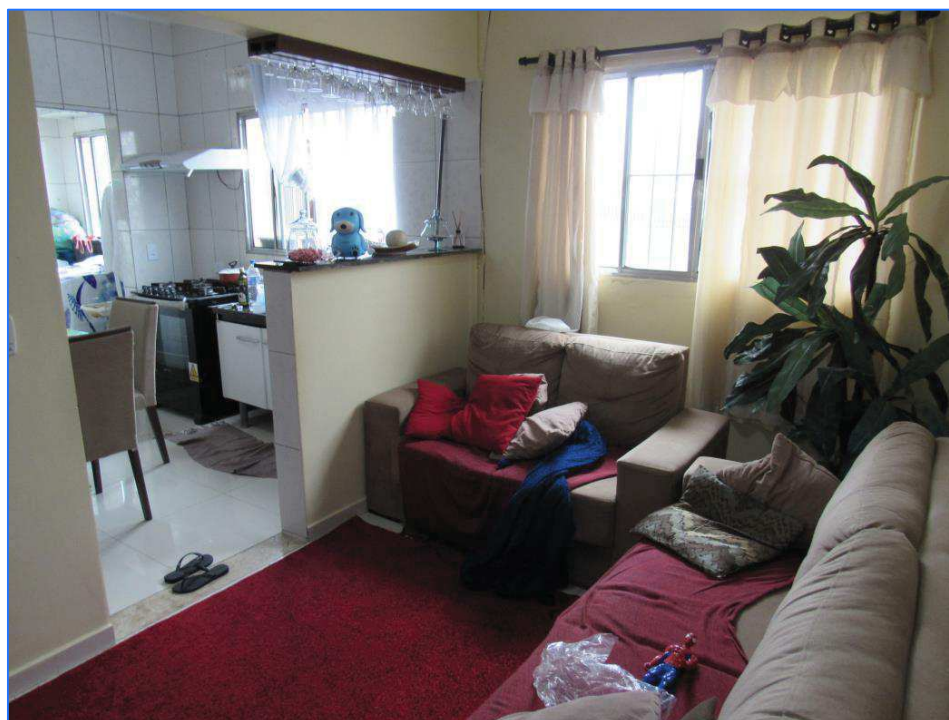
SALA.

FOTO 38

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



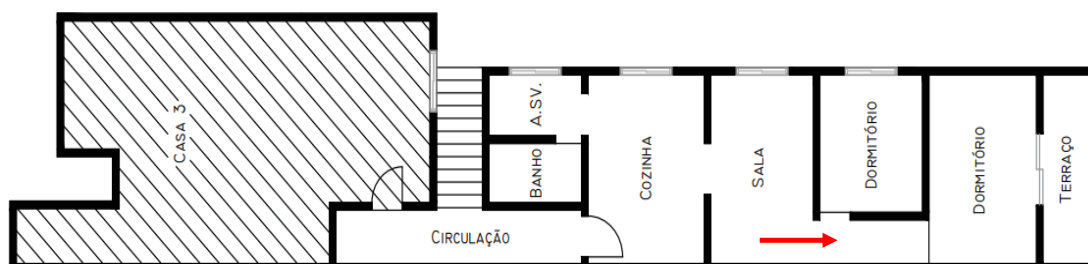
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO SUPERIOR - CASA 2



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 39

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



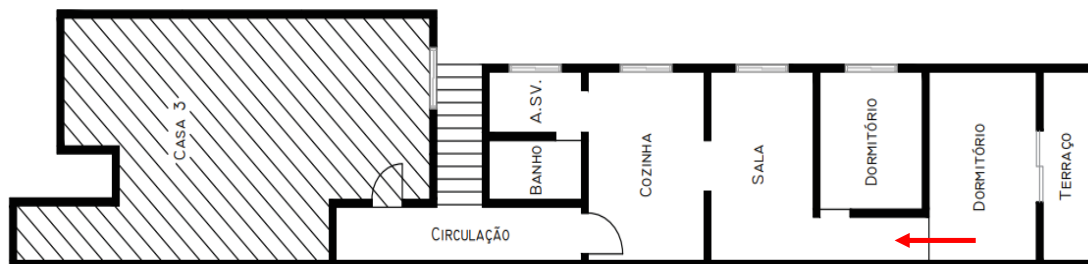
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO SUPERIOR - CASA 2



CIRCULAÇÃO.

FOTO 40

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



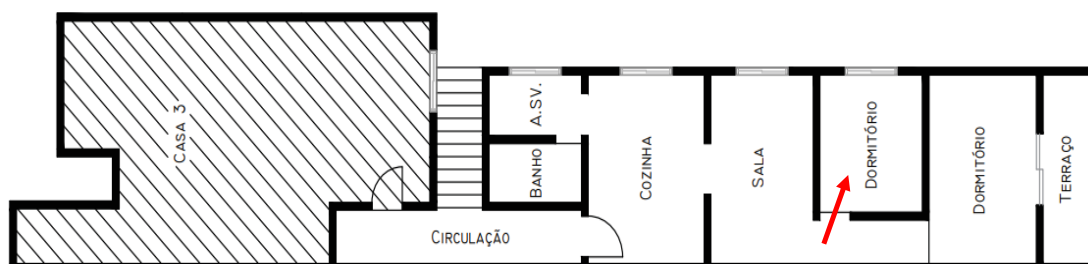
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO SUPERIOR - CASA 2



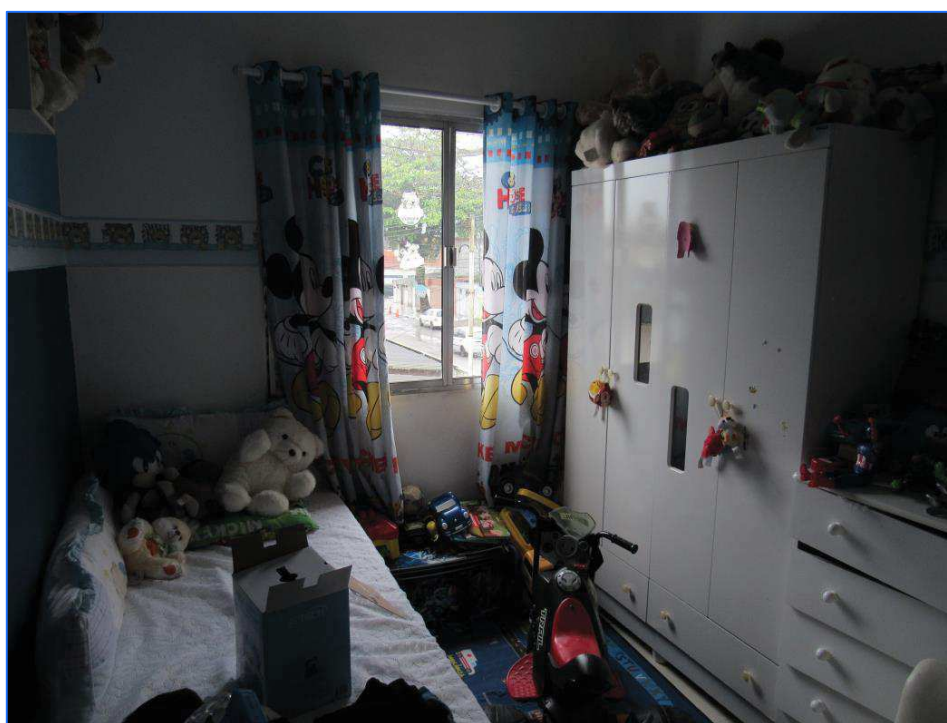
OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

FOTO 41

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



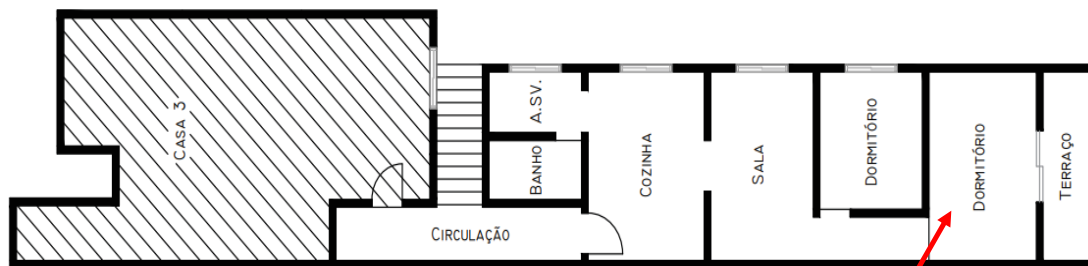
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO SUPERIOR - CASA 2



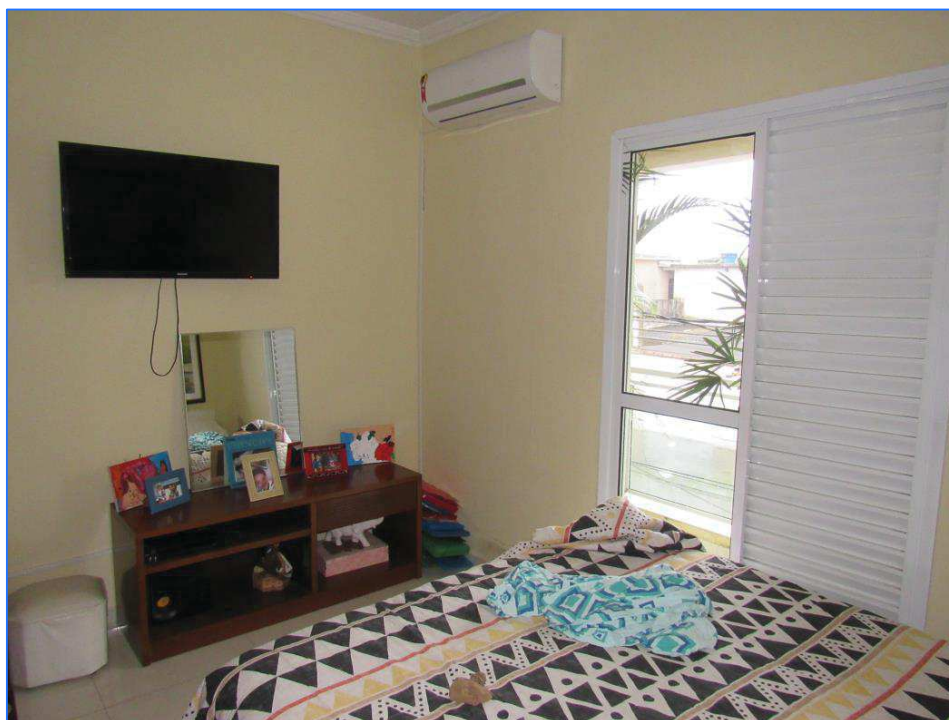
DORMITÓRIO 1.

FOTO 42

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



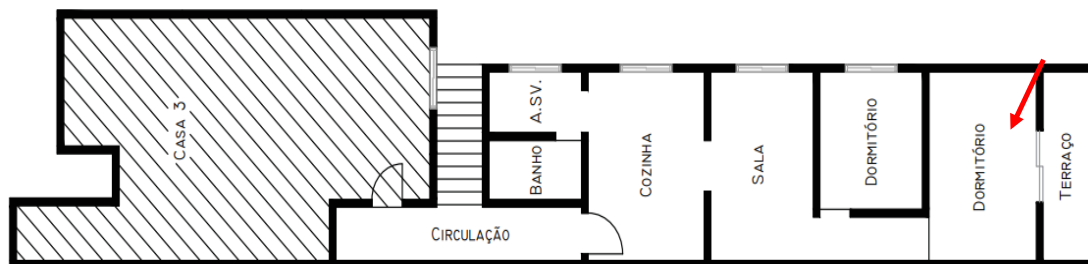
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO SUPERIOR - CASA 2



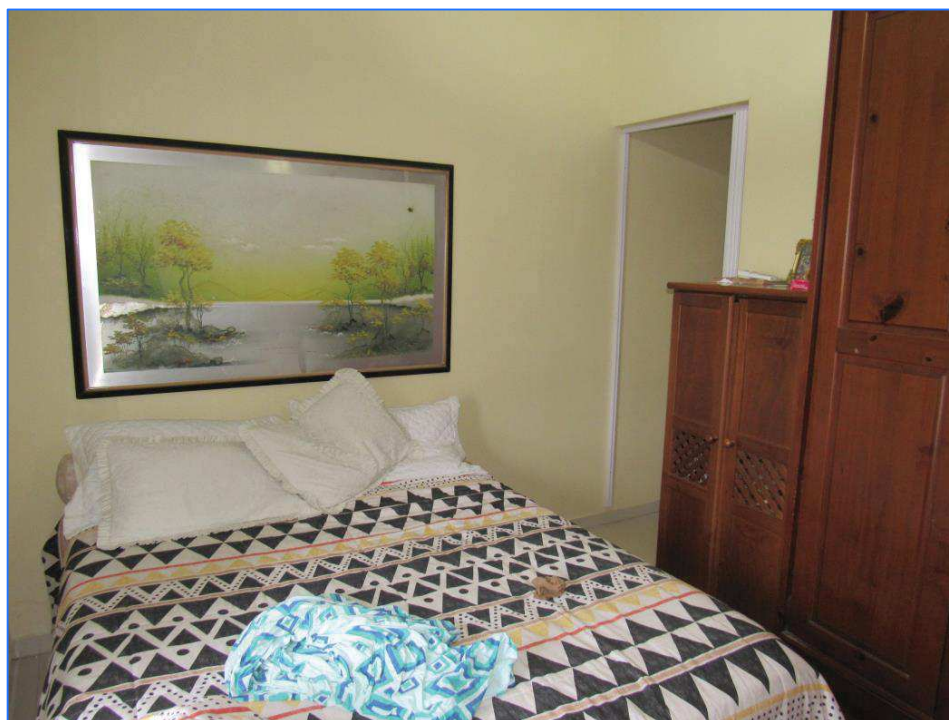
DORMITÓRIO 2.

FOTO 43

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



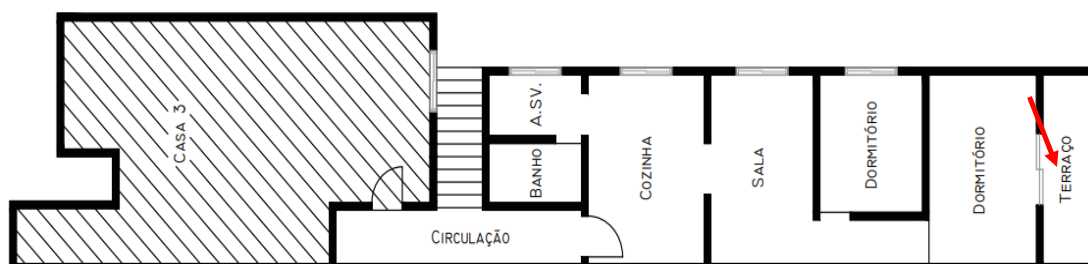
RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO SUPERIOR - CASA 2



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 2.

FOTO 44

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA EDVALDO PIRES, Nº 287 - PAVIMENTO SUPERIOR - CASA 2



TERRAÇO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.
Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade							Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _a	C _b					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"p" ^f	"p" ^d	C _a	C _b	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000		
Grupo II: Zonas de uso vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas (1*) – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)		
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200-4.000 (1*)		

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade							Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _a	C _b					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"p" ^f	"p" ^d	C _a	C _b	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais			
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500		
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000		
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

Avaliações e Perícias de Engenharia

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em acive até 10%	5%	1,05
Em acive até 20%	10%	1,11
Em acive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

Avaliações e Perícias de Engenharia

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 07 (sete) elementos comparativos homogêneos, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogênea para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 1.057,77/m^2$$

(um mil, cinquenta e sete reais e setenta e sete centavos por m²)

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS, 2006, elaborado com a estrutura e critérios similares ao estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo, 2002", tem sua utilização recomendada em trabalhos que envolvam a análise de benfeitorias urbanas inseridas no município de Santos, pela sua abrangência tanto em termos de tipologias construtivas como de valores para atender as condições de mercado especificamente preponderantes nesta cidade.

A) Valores unitários:

A tabela abaixo vincula diretamente os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS", publicados pelo IBAPE/SP, ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP, em substituição ao H82N, atendendo ao disposto na NBR12721:2006.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI a anteriormente publicada.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55	
		1.1.4 -Padrão Superior	1,56	1,58	1,60	
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	
		1.1.6 -Padrão Luxo	Acima de 2,52			
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	
		1.2.2 -Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96	1,02
			Com elevador	Abaixo de 1,26		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03		
			Com elevador	1,27	1,51	1,75
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82	
		1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81	
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82			
	2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82		
2.1.2- Padrão Simples			Sem elevador	0,83	0,92	1,01
			Com elevador	Abaixo de 1,37		
2.1.3- Padrão Médio			Sem elevador	Acima de 1,02		
			Com elevador	1,38	1,52	1,66
2.1.4- Padrão Superior			1,67	1,69	1,71	
2.1.5- Padrão Fino		Acima de 1,72				
2.2- GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52			
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67	
		2.2.3- Padrão Médio	0,65	1,23	1,78	
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,79			

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

Avaliações e Perícias de Engenharia

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC é determinado pela expressão:

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck, com o devido ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações -Santos".

A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

Avaliações e Perícias de Engenharia

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	CASA	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	SOBREPOSTA	MEDIA	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINA	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITORIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	GALPÕES	RUSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20

Obtém-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação - **I_e** - e a vida referencial - **I_r** - relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico;

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação conforme QUADRO A que segue:

QUADRO A

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 8 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,978	0,955	0,900	0,802	0,664	0,464	0,243
6	0,968	0,966	0,944	0,890	0,793	0,647	0,458	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,633	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,845	0,754	0,616	0,438	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,609	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,607	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,608	0,417	0,218
22	0,868	0,863	0,844	0,796	0,708	0,678	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,689	0,403	0,211
26	0,838	0,834	0,815	0,769	0,685	0,669	0,398	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,648	0,389	0,204
30	0,806	0,802	0,785	0,740	0,669	0,638	0,382	0,200
32	0,789	0,789	0,769	0,726	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,619	0,368	0,192
36	0,755	0,753	0,738	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,483	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,489	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,469	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,316	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,529	0,431	0,308	0,160
50	0,626	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,299	0,155
52	0,606	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,378	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,428	0,347	0,248	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,238	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,226	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,361	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,264	0,180	0,094
74	0,358	0,356	0,347	0,327	0,292	0,238	0,159	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,308	0,306	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,267	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,264	0,263	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,209	0,209	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,059	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceu as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2005, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 250,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.057,77/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.057,77/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 264.442,50$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 265.000,00$$

(Duzentos e sessenta e cinco mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 1.057,77/m² (um mil, cinquenta e sete reais e setenta e sete centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2020	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Praça Barra Bonita		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Vicente de Carvalho	CIDADE : GUARUJA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 265.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Click & Descomplique Imóveis	
CONTATO :	TELEFONE : (13)-33854517	
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,15 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2020	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Belo Horizonte		NÚMERO : 447	
COMP.:	BAIRRO : Vicente de Carvalho	CIDADE : GUARUJA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m ² :	200,00	TESTADA - (cf) m	8,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	75,00 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	0,760	IDADE REAL : 55 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,396
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1	CUSTO BASE (R\$): 1.500,76	
VALOR CALCULADO (R\$):	33.875,15	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 210.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Lauriete dos Santos Magano Romemberg		
CONTATO :	Corretora	TELEFONE : (13)-996231567	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,10	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 775,62
		HOMOGENEIZAÇÃO : 852,07
		VARIAÇÃO : 1,0986
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0015



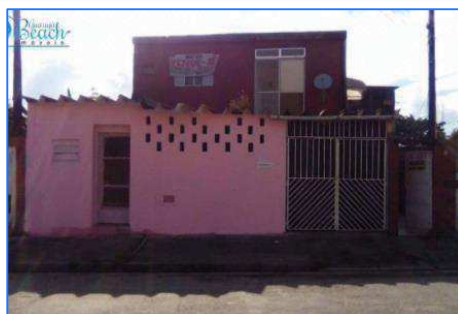
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2020	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua José Bueno de Camargo Assis		NÚMERO : 99	
COMP.:	BAIRRO : Vicente de Carvalho	CIDADE : GUARUJA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 240,00	TESTADA - (cf) m: 8,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	190,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,910	IDADE REAL : 25 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,696	CUSTO BASE (R\$): 1.500,76
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$) :	180.599,06	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 405.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Guarujá Beach Imóveis			
CONTATO :	TELEFONE : (13)-988128284		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

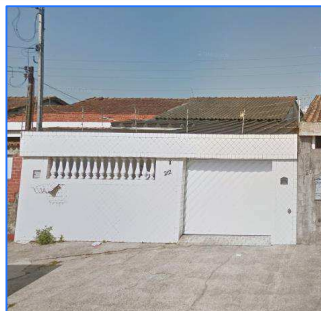
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 766,25
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 873,04
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1394
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0015
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,14	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2020	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Manoel de Góes		NÚMERO : 212	
COMP.:	BAIRRO : Vicente de Carvalho	CIDADE : GUARUJA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	200,00	TESTADA - (cf) m	8,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	150,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa simples	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO :	0,910	IDADE REAL : 10 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k) : 0,916
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1	CUSTO BASE (R\$) : 1.500,76	
VALOR CALCULADO (R\$) :	187.646,03	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 410.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Guarujá Beach Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (13)-988128284	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,10	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 906,77
		HOMOGENEIZAÇÃO : 996,14
		VARIAÇÃO : 1,0986
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0013



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2020	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Matão		NÚMERO : 114	
COMP.:	BAIRRO : Vicente de Carvalho	CIDADE : GUARUJA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	400,00	TESTADA - (cf) m	20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	190,00 M²
PADRÃO CONSTR: casa médio	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,300	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,710	CUSTO BASE (R\$): 1.500,76
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$) :	263.188,28	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 599.999,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Favoreto			
CONTATO :	TELEFONE : (13)-987158000		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,26	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 692,03
		HOMOGENEIZAÇÃO : 873,28
		VARIAÇÃO : 1,2619
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0017



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2020	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Minas Gerais		NÚMERO : 67	
COMP.:	BAIRRO : Vicente de Carvalho	CIDADE : GUARUJA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	0,910	IDADE REAL : 15 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,770 CUSTO BASE (R\$): 1.500,76
VAGAS : 5	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$) :	84.126,60	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Lauriete dos Santos Magano Romemberg		
CONTATO :	Corretora	TELEFONE : (13)-996231587	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 695,75
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 918,04
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,3195
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0017
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,32 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2020	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Três de Dezembro		NÚMERO : 100	
COMP.:	BAIRRO : Vicente de Carvalho	CIDADE : GUARUJA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	240,00	TESTADA - (cf) m	8,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não.
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	150,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,300	IDADE REAL : 20 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,735
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2	CUSTO BASE (R\$):	1.500,76
VALOR CALCULADO (R\$):	215.096,43	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 435.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Guarujá Beach Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (13)-988128284	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,14	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 735,01
		HOMOGENEIZAÇÃO : 837,45
		VARIAÇÃO : 1.1394
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0016



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : R. Edvaldo Pires, 287 DATA : 26/10/2020
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SANTOS - SP
 OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	10,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

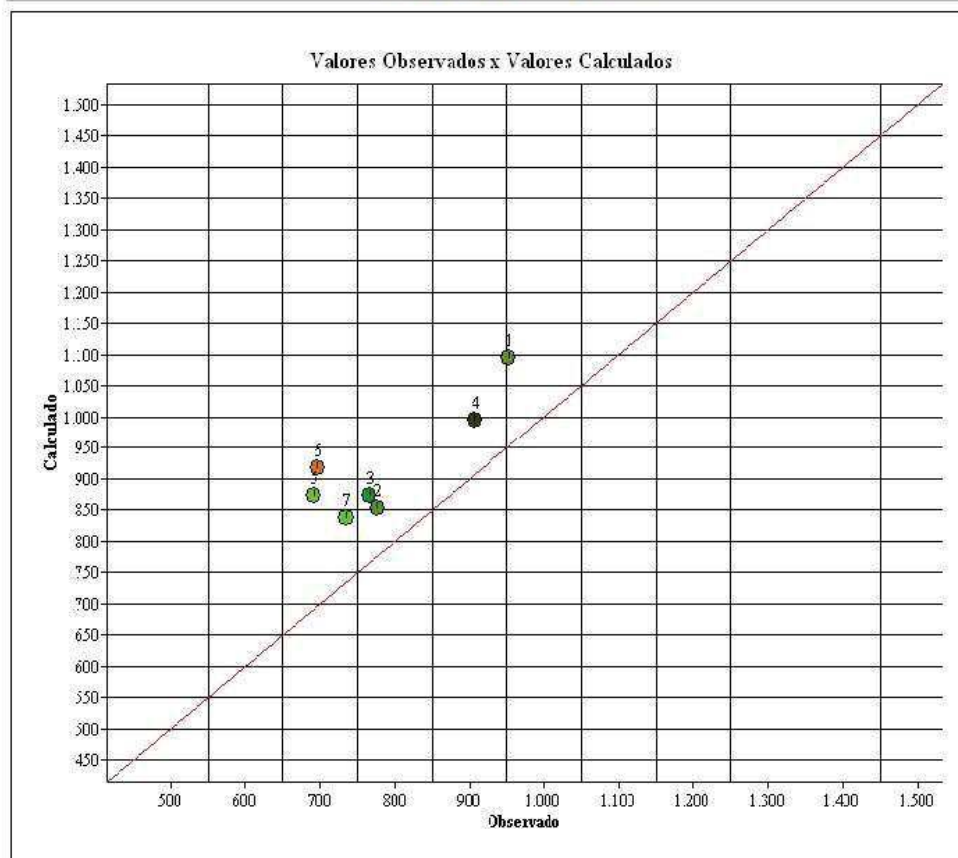
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Praça Barra Bonita ,SN	954,00	1.095,86	1,1487	-1,0012
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Belo Horizonte ,447	775,62	852,07	1,0986	-1,0015
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua José Bueno de Camargo Assis ,99	766,25	873,04	1,1394	-1,0015
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Manoel de Góes ,212	906,77	996,14	1,0986	-1,0013
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Matão ,114	692,03	873,28	1,2619	-1,0017
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Minas Gerais ,67	695,75	918,04	1,3195	-1,0017
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Três de Dezembro ,100	735,01	837,45	1,1394	-1,0016

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	954,00	1.095,86
2	775,62	852,07
3	766,25	873,04
4	906,77	996,14
5	692,03	873,28
6	695,75	918,04
7	735,01	837,45

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Edvaldo Pires 287 Vicente de Carvalho GUARUJA - SP Data : 26/10/2020

Cliente : Avaliação

Área m² : 250,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 789,35

Desvio Padrão : 102,31

- 30% : 552,54

+ 30% : 1.026,15

Coefficiente de Variação : 12,9600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 920,84

Desvio Padrão : 93,58

- 30% : 644,59

+ 30% : 1.197,09

Coefficiente de Variação : 10,1600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11	
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a as caract dos dos dados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a as caract dos dos dados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a caract dos dados ref aos	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 920,84

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.057,77000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,1300

VALOR TOTAL (R\$): 264.441,65

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 869,91

INTERVALO MÁXIMO : 971,77

INTERVALO MÍNIMO : 1.002,09

INTERVALO MÁXIMO : 1.113,45

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.1.2 - Casa Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,910 x R8-N

$V_u = 0,910 \times R\$ 1.500,76 /m^2 = R\$ 1.365,69/m^2$

Área Construída: 411,22 m²

Idade: 15 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 411,22 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.365,69/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 15 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (F) - necessitando de reparos, de simples a importantes;

K = 0,583.

Substituindo e calculando:

$$VB = 411,22 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.365,69/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,583 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 374.249,60}$$

Ou, em números redondos:

$$VB = \text{R\$ } 375.000,00$$

(Trezentos e setenta e cinco mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = \text{R\$ } 265.000,00 + \text{R\$ } 375.000,00$$

$$VI = \underline{\text{R\$ } 640.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 640.000,00

(seiscentos e quarenta mil reais)

Válido para OUTUBRO / 2020

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **IVETE DE ARAÚJO AMORIM**, em face de **MARIA CLAUDIA DA SILVA**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 97.023, no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá- SP.

Rua Edvaldo Pires, nº 287, Jardim Boa Esperança, Guarujá - SP

R\$ 640.000,00

(Seiscentos e quarenta mil reais)



OUTUBRO / 2020

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 80 (oitenta) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

ANEXO I - Aviso de vistoria;

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarujá, 28 de outubro de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D