
**EXMO (A). SR.(ª). DR.(ª). JUIZ (A) DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE GUARULHOS – SÃO PAULO**

Proc. Digital nº: **1000582-97.2017.8.26.0224**

Ação: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Reqte: **RAIMUNDA CARMO DA SILVA**

Reqdo: **JOSÉ REIS NOVAIS**

LUCIANO KAY, Engenheiro Civil, Pós Graduado em Engenharia de Avaliação e Perícia, Pós Graduado em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos, CREA/SP Nº 5.063.885.117, nomeado na presente ação, como Perito Oficial, conforme fls. 12, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões a V. Ex.ª a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo, que contém **63 (Sessenta e três)** páginas impressas de um só lado, todas rubricadas, sendo a primeira e a última datada e assinada e anexos.

Termos em que,
P. Deferimento.

Guarulhos/SP, 25 de setembro de 2018.

LUCIANO KAY - Engenheiro Civil
CREA/SP: 5.063.885.117
Assinatura Digital

SUMÁRIO

IDENTIFICAÇÃO	PAGINA
01- PRELIMINARES	03
02- VISTORIA	05
03- AVALIAÇÃO	17
04- CONCLUSÃO	32
05- ENCERRAMENTO	33
06- ANEXOS	34

1. PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

O presente trabalho tem à finalidade e fundamentação técnica de proceder à vistoria, no imóvel que tramita perante essa R. Juízo.

1.2. NOMEAÇÃO DO PERITO

O signatário foi honrado com a indicação, fls. 12 nomeado a proceder à prova pericial.

1.3. INSTRUÇÃO

O presente trabalho servirá para instruir o processo nº: 1000582-97.2017.8.26.0224, na presente ação CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

1.4. SANEAMENTO DOS AUTOS

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão.

Consta dos autos que:

1.4.1 Nos autos da demanda de Ação de Extinção de Condomínio – Proc. 1016041-13.2015.8.26.0024 – 7º Vara Cível da Comarca de Guarulhos, foi proferida a r. Sentença, a qual não foi interposto recurso, cuja decisão declarou extinto o condomínio e determinou a alienação judicial do bem imóvel na proporção de 50% para cada condômino;

1.4.2 O referido imóvel é constituído de duas casas desmembrado de área maior do lote: P/09 – Quadra 27 – Jardim IV Centenário, situado no Bairro Lavras – Guarulhos – SP;

1.4.3 Conforme consta nos autos, a autora requer a repartição do produto dessa alienação na proporção das frações ideais das partes;

1.4.4 O imóvel assim se descreve, de acordo com a inicial (fls. 02) apresentados pela autora:

“Parte do lote de terreno sob nº 09, da quadra 27 – Jardim IV Centenário, Bairro Lavras, situado no perímetro urbano deste município, medindo 5,00 metros de frente para a rua 14, atual Rua Russas, por 58,00 metros da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o Lote nº 10; 59,00 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo confina com o remanescente do Lote nº 09, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja 5,00 metros, encerrando a área de 295,00 m². “

1.4.5 O imóvel está localizado dentro do perímetro do Município de Guarulhos – SP, possuindo inscrição cadastral na Prefeitura de Guarulhos sob nº 064.23.47.0141.01.001.

1.4.5 O D. Juízo nos honrou para a produção de prova pericial (fls. 12).

1.4.7 O R. Juízo não apresentou quesitos.

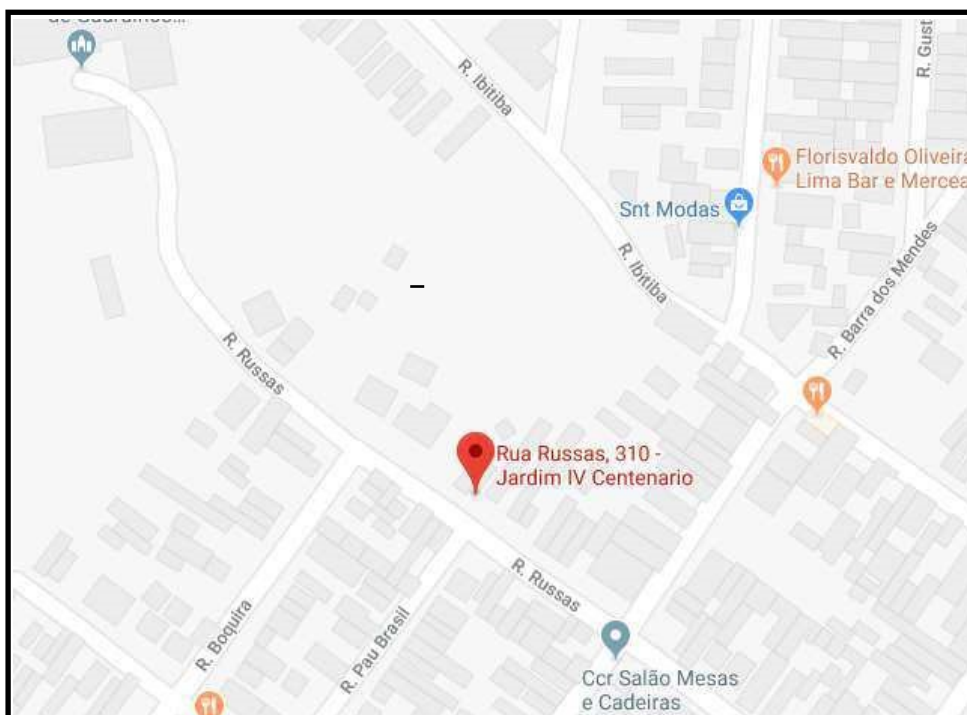
1.4.8 Os Autores não haviam apresentado quesitos. Não foi nomeado assistente técnico.

1.4.9 Os Requeridos não haviam apresentado quesitos. Não foi nomeado assistente técnico.

2. VISTORIA

2.1. DA DATA

Aos 08 de agosto de 2018, o signatário diligenciou a área em questão e procedeu a vistoria junto ao imóvel, localizado à Rua Russas nº 310/314(Oficial)/nº 9B(ant.) – Jardim IV Centenário – Guarulhos – Estado de São Paulo.



Vista aérea do imóvel

2.2 DOS ACOMPANHANTES

A vistoria foi acompanhada pelo **Sra. RAIMUNDA CARMO DA SILVA** – RG. 22.476.597-8 - SSP – SP, e que presenciou a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias ao laudo (**anexo I**).

2.3 LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se no Município de Guarulhos, na quadra delimitado pelas Rua Russas e Rua Barra dos Mendes e Rua Ibitigá. O acesso ao imóvel em questão realiza-se através da própria Rua Russas.

2.4 ZONEAMENTO

Conforme a Lei Municipal nº 4.818, de 11 de julho de 1996, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Município de Guarulhos, o imóvel em questão se enquadra a Zonas Mistas - **ZM-C**: corresponde às áreas da cidade inseridas na Macrozona de Urbanização em Desenvolvimento e na Macrozona de Dinamização Econômica e Urbana, caracterizadas pela proximidade das áreas de preservação ambiental, na qual se pretende a diversificação de usos, com densidade construtiva média.

2.5 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região composta por residências uni familiares de padrão popular, com comércio de âmbito local como farmácias, padarias, supermercados, praças e escolas públicas.

2.6 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se localiza o imóvel é dotada de rede de energia elétrica, rede de água, rede de esgoto, telefonia, canalização pluvial, calçamento, guias e sarjetas, correio, coleta de lixo entre outros.

O transporte coletivo se dá através da Rua Sargento Gonçalo Joaquim de Oliveira e Rua Jair Soares de Mesquita.

Observação: Conforme o art. 32 da Lei nº 5.172/66 – Código Tributário Nacional, para ser considerada área urbana, o imóvel deve estar servido por pelo menos duas benfeitorias entre as cinco citadas no artigo mencionado.

- I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II - abastecimento de água;
- III - sistema de esgotos sanitários;
- IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

No caso em tela existem as benfeitorias mencionadas, resultando na classificação do imóvel como de natureza urbana.

2.7 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel assim se descreve, de acordo com a inicial (**fls. 02**) apresentado pela autora:

“ Parte do lote de terreno sob nº 09 – Quadra 27, da Jardim IV Centenário, situado no perímetro urbano deste município, medindo **5,00 metros** de frente para a rua Russas, por **58,00 metros** da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o Lote nº 10; **59,00 metros** também da frente aos fundos a mesma largura da frente, ou seja **5,00 metros**, encerrando a área de **295,00 m²**”.

2.7.1. CARACTERÍSTICA DO TERRENO

O imóvel está disposto em meio de quadra, possui topografia em declive, seu solo é firme e seco, não há mata nativa, com área total de **295,00 ms² (anexo II)**.

2.7.2. BENFEITORIAS

2.7.2.1. MUROS

- 1) Estão implantados ao redor de todo o perímetro do imóvel, ou seja, o imóvel está murado em todas as suas confrontações;
- 2) Construídos com blocos de concreto, estando sem revestimento. Os muros apresentam aspecto de antiguidade, com manchas de umidade, bolor e fungos.
- 3) Há um portão de ferro (em péssimo estado de conservação) para acesso ao imóvel pela Rua Russas.

2.7.2.2. CONSTRUÇÃO Nº I

Existe uma casa (denominada "construção I"), com **área construída de 121,27 ms² (anexo II)**, classificado como **CASA PADRÃO PROLETÁRIO**, subclassificação **MÉDIA**, por causa de seu padrão de acabamento.

Edificação de alvenaria de bloco cerâmico e concreto, rebocadas somente internamente, com lajes revestidas.

2.7.2.2.1. PAVIMENTO TÉRREO – 61,03m²

a) 01(uma) **Cozinha**, com o seguinte acabamento:

- Piso: lajota cerâmico;
- Paredes: construídas com bloco de cerâmico e revestidas com argamassa somente internamente;

- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Hidráulicas: tubulação aparente;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos;
- Esquadrias: Porta de madeira e janela de ferro;
- Forro: laje.

b) 01 (um) **Banheiro**, com seguinte acabamento:

- Piso: Cerâmico;
- Paredes: construídas com blocos de concreto e revestidas com argamassa somente internamente, barra impermeável de 1,20m na área molhada;
- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores aparente, com lâmpada eletrônica;
- Esquadrias: Porta de madeira, janela de madeira;
- Forro: laje.

c) 01 (uma) **Sala de Estar**, usada como dormitório, com o seguinte acabamento:

- Piso: lajota cerâmico;
- Paredes: construídas com bloco de concreto e revestidas com argamassa somente internamente;
- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos, com lâmpada eletrônica;
- Esquadrias: vitrô de ferro;
- Forro: laje.

d) 01 (um) Dormitório, com o seguinte acabamento:

- Piso: cimento queimado;
- Paredes: construídas com bloco cerâmico e revestidas com argamassa somente internamente;
- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores aparente, com lâmpada eletrônica;
- Esquadrias: Janela de madeira;
- Forro: laje.

e) 01 (uma) Garagem, com o seguinte acabamento:

- Piso: contra piso;
- Paredes: construídas com blocos de concreto, revestido somente internamente;
- Pintura: pintura a base de látex;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos, com lâmpada eletrônica;
- Forro: laje

2.7.2.2.2. PAVIMENTO SUPERIOR – 60,24m²

f) 01(uma) Sala de Estar, com o seguinte acabamento:

- Piso: cerâmico;
- Paredes: construídas com bloco de cerâmico e revestidas com argamassa somente internamente;
- Pintura: pintura à base de látex;

- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos;
- Esquadrias: Porta de alumínio e janela de alumínio;
- Forro: laje.

g) 01(uma) Cozinha, com o seguinte acabamento:

- Piso: cerâmico;
- Paredes: construídas com bloco de cerâmico e revestidas com argamassa somente internamente;
- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Hidráulicas: tubulação embutida e cerâmica somente na área molhada;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos;
- Esquadrias: janela de alumínio;
- Forro: laje.

h) 01 (um) Banheiro, com seguinte acabamento:

- Piso: Cerâmico;
- Paredes: construídas com blocos de cerâmico e revestidas com argamassa interno e externamente, e revestida com cerâmica até o teto;
- Pintura: pintura à base de látex no forro;
- Instalações Hidráulicas: tubulações embutidas;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutido, com lâmpada eletrônica;
- Esquadrias: Porta de madeira, vitrô de alumínio
- Forro: laje.

i) **02 (dois) Dormitórios**, com o seguinte acabamento:

- Piso: cerâmico;
- Paredes: construídas com bloco cerâmico e revestidas com argamassa somente internamente;
- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores aparente, com lâmpada eletrônica;
- Esquadrias: Janela de alumínio;
- Forro: laje.

2.7.2.3. CONSTRUÇÃO Nº II

Existe uma casa (denominada “construção II”), com **área construída de 75,66 ms² (anexo II)**, classificado como **CASA PADRÃO ECONÔMICO**, subclassificação **MÉDIA**, por causa de seu padrão de acabamento.

Edificação de alvenaria de bloco cerâmico e de concreto, rebocadas na face interna e totalidade e face externa parcialmente, com lajes revestidas.

2.7.2.3.1. PAVIMENTO TÉRREO – FRENTE – 42,01m²

j) **01(uma) Cozinha**, com o seguinte acabamento:

- Piso: cimento queimado;
- Paredes: construídas com blocos cerâmicos revestido interna e externamente;

- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Hidráulicas: não tem;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores aparente;
- Esquadrias: porta de madeira e janela de madeira;
- Forro: laje.

k) 01 (um) Banheiro, com o seguinte acabamento:

- Piso: cimento queimado;
- Paredes: construídas com blocos cerâmicos e revestidas com argamassa somente internamente;
- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Hidráulicas: tubulações embutidas;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutida, com lâmpada eletrônica;
- Esquadrias: porta madeira e vitrô de ferro;
- Forro: laje.

l) 01 (um) Dormitório, com o seguinte acabamento:

- Piso: cimento queimado;
- Paredes: construídas com blocos cerâmicos e revestidas com argamassa de ambos os lados;
- Pintura: pintura a base de látex;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores aparente;
- Esquadrias: janela de alumínio;
- Forro: laje.

**2.7.2.3.2. PAVIMENTO TÉRREO – FUNDOS –
33,65m²**

m) 01 (uma) Cozinha, com o seguinte acabamento:

- Piso: cerâmico;
- Paredes: construídas com blocos cerâmicos revestido somente internamente;
- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Hidráulicas: tubulação aparente;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores aparente;
- Esquadrias: porta de madeira e janela de madeira;
- Forro: cobertura de telha fibrocimento

n) 01 (um) Banheiro, com o seguinte acabamento:

- Piso: cerâmico;
- Paredes: construídas com blocos cerâmicos e revestidas com argamassa somente internamente;
- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Hidráulicas: tubulações embutidas;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutida, com lâmpada eletrônica;
- Esquadrias: porta sanfonada de PVC e vitrô de ferro;
- Forro: cobertura de telha fibrocimento.

o) 01(um) Dormitório, com o seguinte acabamento:

- Piso: cerâmico;
- Paredes: construídas com blocos cerâmicos e revestidas com argamassa somente internamente;
- Pintura: pintura a base de látex;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutido;
- Esquadrias: janela de alumínio;
- Forro: cobertura de telha fibrocimento.

2.7.2.4. COBERTURA

A **construção I** apresenta idade aparente de **25 anos**, construídas sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Construída em etapas, compondo uma série de cômodos sem função definidas, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Associada à autoconstrução, apresentando pé direito aquém dos legalmente especificado e deficiências construtivas evidentes, como desaprumos, desníveis e falta de arremates, pois foram construídas em etapas. Fachadas com revestimento reboco e áreas externas com cimentado rústico.

Foi caracterizado pela utilização de materiais construtivos essenciais e alguns recicláveis, como se pode ver na reportagem fotográfica e também aplicação de poucos acabamentos.

Cobertura em laje, com impermeabilização por processo simples.

A **construção II** apresenta idade aparente de **20 anos na frente e 05 anos nos fundos**, construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos cerâmicos. Composta de três cômodos cada, cozinha, banheiro e um dormitório;

Construção térrea, erigida em estrutura simples e alvenaria de bloco cerâmico parcialmente revestida;

Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples e telha de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado, sem apresentação de forro;

Áreas externas em cimentado rústico;

Fachada com emboço ou reboco, com pintura comum;

O Padrão se caracteriza-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamento de qualidade inferior.

Para uma melhor visualização do imóvel, o Signatário realizou reportagem fotográfica da área em questão, que constitui o **ANEXO I- ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA**.

3. AVALIAÇÃO

3.1 NORMAS OBSERVADAS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- ❖ Norma Brasileira para Avaliação de Bens – NBR 14.653 (1 e2)
- ❖ Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011

3.2 METODOLOGIA

Em função das características do terreno e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do *tratamento por fatores*, descrita no item 10.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

3.3 SELEÇÃO

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

3.4 HOMOGENEIZAÇÃO

Para a homogeneização dos elementos de pesquisas serão utilizados os fatores de ponderação proposto pelo Eng.º José Fiker apresentado na obra "Manual de Avaliação e Perícias em Imóveis Urbanos" – 2º Edição, Ed. Pini – São Paulo – 2007.

3.4.1 FATOR OFERTA

Para ofertas a prazo, nas quais não haja indicação de reajuste, deve-se descontar a correção da moeda previsível na data da oferta.

Se as ofertas não fazem indicação de cobrança de juros, deve-se descontar 12% ao ano e, se não especificam facilidades, devemos admitir que essas facilidades fossem as normalmente consideradas no local das pesquisas.

Portanto para quaisquer ofertas, deve-se proceder a um desconto de no mínimo de 10%, admitindo-se todas superestimativas de valor normalmente atribuída pelo vendedor.

ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

A especificação foi estabelecida segundo a Norma 1.3 do IBAPE – SP/2011, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entorno;
- b) Mínimo de 5 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;

- c) Identificação dos elementos comparativos com fotos (pelo menos frontal), com informações sobre as variáveis analisadas no modelo adotado e croqui de localização;
- d) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;
- e) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- f) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 1, de acordo com a Norma do IBAPE/SP - 2011

Para a avaliação do imóvel em questão foram encontrados seis elementos comparativos semelhantes, atendendo ao item 13.1.1 alínea b) da Norma do IBAPE, o que confere ao laudo o **grau fundamentado**.

Quanto ao grau de precisão, diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadrou-se no **grau de precisão II**, definido na Norma do IBAPE/SP 2011.

3.6 MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

3.6.1. METODOLOGIA EMPREGADA

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR – 14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição “t” de Student com confiança de 80% consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes

fatores:

F1: Oferta

F2: Topografia

F3: Área

3.6.2. IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO (anexo III):

3.6.2.1 IMÓVEL 1:

Imóvel situado à Rua Arouca s/nº, ao lado nº 80 – Lavras - Guarulhos– SP, medindo 125,00 m², Topografia: aclave; Consistência do terreno: Seco.

Área Terreno: 125,00 m²

Valor do terreno: R\$ 150.000,00

ROCHA Empreendimentos Imobiliários – CRECI nº 99.833-F

Estrada Guarulhos Nazaré n. 03.167 – Vila Rica

Guarulhos – SP

Fone (011) 2466-4178/2466-3182

Contato: Sra. Cristiane

Valor por metro quadrado: R\$ 1.200,00

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,05

Fator de homogeneização F3: 0,84

3.6.2.2 IMÓVEL 2:

Imóvel situado à Rua Viana de Castelo s/nº esquina com Rua Beja – Lavras - Guarulhos– SP, medindo 125,00 m², Topografia: declive; Consistência do terreno: Seco.

Área Terreno: 125,00 m²

Valor do terreno: R\$ 115.000,00

ROCHA Empreendimentos Imobiliários – CRECI nº 99.833-F
Estrada Guarulhos Nazaré n. °3.167 – Vila Rica
Guarulhos – SP
Fone (011) 2466-4178/2466-3182
Contato: Sra. Cristiane

Valor por metro quadrado: R\$ 920,00
Fator de homogeneização F1: 0,90
Fator de homogeneização F2: 1,11
Fator de homogeneização F3: 0,84

3.6.2.3 IMÓVEL 3:

Imóvel situado à Rua Algarve s/nº, ao lado nº 44 – Lavras -
Guarulhos– SP, medindo 162,50 m², Topografia: plano; irregular, Consistência
do terreno: Seco.

Área Terreno: 162,50 m²

Valor do terreno: R\$ 130.000,00

AUGUSTO Empreendimentos Imobiliários – CRECI nº 65.231-F
Rua SD José Pires Barbosa Filho n. °302 – Vila Milton
Guarulhos – SP
Fone (011) 2451-6703
Contato: Sr. Araújo

Valor por metro quadrado: R\$ 800,00
Fator de homogeneização F1: 0,90
Fator de homogeneização F2: 1,00
Fator de homogeneização F3: 0,89

3.6.2.4 IMÓVEL 4:

Imóvel situado à Rua Coimbra s/nº, ao lado nº 33 – Lavras - Guarulhos– SP, medindo 125,00 m², Topografia: plano; Consistência do terreno: Seco.

Área Terreno: 125,00 m²

Valor do terreno: R\$ 120.000,00

Imobiliária **FUNCHAL**– CRECI nº 23.917-J

Rua Marinópolis n.º 16 – JD Pres. Dutra

Guarulhos – SP

Fone (011) 2431-3048/2433-1792

Contato: Sr. Sidney

Valor por metro quadrado: R\$ 960,00

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,84

3.6.2.5 IMÓVEL 5:

Imóvel situado à Rua Beja s/nº – Lavras - Guarulhos– SP, medindo 125,00 m², Topografia: aclave; Consistência do terreno: Seco.

Área Terreno: 125,00 m²

Valor do terreno: R\$ 110.000,00

MIRU'S Escritório Imobiliário

Guarulhos – SP

Fone (011) 97987-5095

Contato: Sr. Valdomiro Mesquita Santos

Valor por metro quadrado: R\$ 880,00

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,11

Fator de homogeneização F3: 0,84

3.6.2.6 IMÓVEL 6:

Imóvel situado à Rua Coimbra s/nº, ao lado do nº 217 – Lavras - Guarulhos– SP, medindo 320,00 m², Topografia: aclave; Consistência do terreno: Seco.

Área Terreno: 320,00 m²

Valor do terreno: R\$ 150.000,00

MIRU'S Escritório Imobiliário

Guarulhos – SP

Fone (011) 97987-5095

Contato: Sr. Valdomiro Mesquita Santos

Valor por metro quadrado: R\$ 468,75

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,05

Fator de homogeneização F3: 1,02

3.7. TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Imóveis	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	1.200,00	0,90	1,05	0,84	961,20
2	920,00	0,90	1,11	0,84	786,60
3	800,00	0,90	1,00	0,89	640,80
4	960,00	0,90	1,00	0,84	725,76
5	880,00	0,90	1,11	0,84	752,40
6	468,75	0,90	1,05	1,02	451,41

3.7.1. VALORES HOMOGENEIZADOS (Xi), EM R\$ / m²:

3.7.1.1. MÉDIA “ \bar{X} ”:

$$\bar{X} = \sum_{i=1}^n \frac{X_i}{n}$$

$\bar{X} = 719,69$

3.7.1.2. DESVIO PADRÃO “ S ”, EM R\$/m²:

$$S = \left[\frac{(\sum X_i - \bar{X})^2}{n-1} \right]^{\frac{1}{2}}$$

$S = 168,59$

3.8. VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S} < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,73$

Amostra 1: $|\frac{961,20 - 719,69}{168,59}| = 1,43 < 1,73 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 2: $|\frac{786,60 - 719,69}{168,59}| = 0,39 < 1,73 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 3: $|\frac{640,80 - 719,69}{168,59}| = 0,46 < 1,73 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 4: $|\frac{725,76 - 719,69}{168,59}| = 0,03 < 1,73 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 5: $|\frac{752,40 - 719,69}{168,59}| = 0,19 < 1,73 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 6: $|\frac{451,41 - 719,69}{168,59}| = 1,59 < 1,73 \rightarrow$ amostra pertinente

3.9. CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = \frac{\bar{X} - tc \times S}{\sqrt{n-1}}$$

$$Ls = \frac{\bar{X} + tc \times S}{\sqrt{n-1}}$$

Na qual t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 $(n-1)$ graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança ($Li = R\$/m^2$):

$$Li = \frac{719,69 - 1,476 \times 168,58}{\sqrt{6-1}} = 618,11$$

Limite superior do intervalo de confiança ($Ls = R\$/m^2$):

$$Ls = \frac{719,69 + 1,476 \times 168,58}{\sqrt{6-1}} = 821,28$$

3.10. CÁLCULO DO CAMPO ARBÍTRIO:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em $\pm 10\%$ em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 611,74 a R\$ 827,65

3.11. TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO METRO QUADRADO DO IMÓVEL AVALIANDO “Vu”:

Valor unitário do metro quadrado do imóvel avaliando:

$$Vu = R\$ 719,69/m^2$$

3.12. RESULTADO FINAL DO METRO QUADRADO:

Valor final "VF "

$$VF = Vu \times \text{Área}$$

$$VF = R\$ 719,69/m^2 \times 295,00m^2 = R\$ 212.308,55$$

- VALOR DO TERRENO ≈ R\$ 212.300,00 (DUZENTOS E DOZE MIL e TREZENTOS REAIS).

3.13 VALOR DAS BENFEITORIAS – CONSTRUÇÃO I – FRENTE RUA RUSSAS Nº 314 – LAVRAS – GUARULHOS - SP

Para avaliação da construção existente no terreno e avaliada pelo método de "ROSS-HEIDCKE", conforme fórmulas abaixo:

Valor da Benfeitoria:

$$V_B = A_B \times V_U \times K_O$$

Onde:

V_B = Valor da benfeitoria em R\$;

A_B = Área da benfeitoria em m²;

V_U = Valor unitário da construção em R\$/m²;

(Custos Unitários de Edificações em São Paulo – Referência Padrão

R₈-N) *ver anexo.

K_O = Fator de Obsolescência.

d = Fator de depreciação

Conforme o Padrão construtivo e características da edificação enquadram-se como **CASAS DE PADRÃO PROLETÁRIO**, tendo o valor médio de 0,576 de R₈-N (IBAPE/SP).

Portando, o valor unitário do metro quadrado (V_U) construído conforme o padrão existente no local é.

$$0,576 \times R\$ 1.365,94/m^2 = R\$ 786,78/m^2$$

* R₈-N (SINDUSCON/SP), para o mês de agosto/2018 = R\$ 1.365,94/m²

(anexo IV)

$$V_B = A_B \times V_U \times d$$

$$V_B = 121,27 \times 786,78 \times 0,4664$$

$V_B = R\$ 44.500,00$

Valor da benfeitoria apurado (Construção I): R\$ 44.500,00

(Quarenta e quatro mil e Quinhentos Reais)

Demonstrativo do cálculo de K_o

a) Idade em porcentagem de duração

Idade aparente = **25** anos

Vida útil = 60 anos

$25/60 = 0,4167$ ou 41,67 %

b) Estado de conservação

Nesta edificação, podemos considerar o seu estado de conservação, conforme o critério de Heidecke na faixa de " necessitando de reparos importantes" - **G**

c) Fator de Obsolescência

Encontramos na tabela de depreciação física – "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens **a** e **b**, temos o valor de:

$$K_o = 0,333$$

d) Fator de depreciação

$$d = 0,2 + K_o * (1 - 0,2)$$

$$d = 0,2 + 0,333 * (1 - 0,2)$$

$$d = 0,4664$$

3.14 VALOR DA BENFEITORIA – CONSTRUÇÃO II – FUNDOS - FRENTE

Para avaliação da construção existente no terreno e avaliada pelo método de "ROSS-HEIDCKE", conforme fórmulas abaixo:

Valor da Benfeitoria:

$$V_B = A_B \times V_U \times d$$

Onde:

V_B = Valor da benfeitoria em R\$;

A_B = Área da benfeitoria em m²;

V_U = Valor unitário da construção em R\$/m²;

(Custos Unitários de Edificações em São Paulo – Referencia Padrão

R₈-N) *ver anexo.

K_o = Fator de Obsolescência.

d = Fator de depreciação

Conforme o Padrão construtivo e características da edificação enquadram-se como **CASAS DE PADRÃO PROLETÁRIO**, tendo o valor médio de 0,576 de R₈-N (IBAPE/SP).

Portando, o valor unitário do metro quadrado (V_U) construído conforme o padrão existente no local é.

$$0,576 * X R\$1.365,94/m^2 = R\$ 786,78/m^2$$

* R₈-N (SINDUSCON/SP), para o mês de agosto/2018 = R\$ 1.365,94/m²

(anexo IV)

$$V_B = A_B \times V_U \times d$$

$$V_B = 42,01 \times 786,78 \times 0,6176$$

$$V_B = R\$ 20.400,00$$

Valor da benfeitoria apurado (Construção II - Frente): R\$ 20.400,00

(Vinte mil, Quatrocentos Reais)

Demonstrativo do cálculo de K_o

b) Idade em porcentagem de duração

Idade aparente = **20** anos

Vida útil = 60 anos

$$20/60 = 0,3333 \text{ ou } 33,33 \%$$

b) Estado de conservação

Nesta edificação, podemos considerar o seu estado de conservação, conforme o critério de "Ross-Heidecke" na faixa de "Necessitando de reparo simples a importantes" - **F**

c) Fator de Obsolescência

Encontramos na tabela de depreciação física – "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens **a** e **b**, temos o valor de:

$$K_o = 0,522$$

d) Depreciação

$$d = 0,2 + K_o * (1 - 0,2)$$

$$d = 0,2 + 0,522 * (1 - 0,2)$$

$$d = 0,6176$$

3.15 VALOR DA BENFEITORIA – CONSTRUÇÃO II - FUNDOS

Para avaliação da construção existente no terreno e avaliada pelo método de "ROSS-HEIDCKE", conforme fórmulas abaixo:

Valor da Benfeitoria:

$$V_B = A_B \times V_U \times d$$

Onde:

V_B = Valor da benfeitoria em R\$;

A_B = Área da benfeitoria em m²;

V_U = Valor unitário da construção em R\$/m²;

(Custos Unitários de Edificações em São Paulo – Referência Padrão

R₈-N) *ver anexo.

K_O = Fator de Obsolescência.

d = Fator de depreciação

Conforme o Padrão construtivo e características da edificação enquadram-se como **CASAS DE PADRÃO PROLETÁRIO**, tendo o valor médio de 0,576 de R₈-N (IBAPE/SP).

Portando, o valor unitário do metro quadrado (V_U) construído conforme o padrão existente no local é.

$$0,576 * X R\$1.365,94/m^2 = R\$ 786,78/m^2$$

* R₈-N (SINDUSCON/SP), para o mês de agosto/2018 = R\$ 1.365,94/m²

(anexo IV)

$$V_B = A_B \times V_U \times d$$

$$V_B = 33,65 \times 786,78 \times 0,7112$$

$$V_B = R\$ 19.000,00$$

Valor da benfeitoria apurado (Construção II - Fundos): R\$ 19.000,00

(Dezenove mil Reais)

Demonstrativo do cálculo de K_o

c) Idade em porcentagem de duração

Idade aparente = **05** anos

Vida útil = 60 anos

$20/60 = 0,0833$ ou 8,33 %

b) Estado de conservação

Nesta edificação, podemos considerar o seu estado de conservação, conforme o critério de "Ross-Heidecke" na faixa de "Necessitando de reparo simples" - **E**

c) Fator de Obsolência

Encontramos na tabela de depreciação física – "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens **a** e **b**, temos o valor de:

$$K_o = 0,639$$

e) Depreciação

$$d = 0,2 + K_o * (1 - 0,2)$$

$$d = 0,2 + 0,639 * (1 - 0,2)$$

$$d = 0,7112$$

3.15 – VALOR DO IMÓVEL

CONSTRUÇÃO	m ²	Valor (R\$)
CONSTRUÇÃO I	121,27	44.500,00
CONSTRUÇÃO II - FRENTE	42,01	20.400,00
CONSTRUÇÃO II - FUNDOS	33,65	19.000,00
VALOR TOTAL CONSTRUÇÃO:		83.900,00
TERRENO	295,00	212.300,00
VALOR TOTAL IMÓVEL		296.200,00

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor Total das Benfeitorias

Valor do Imóvel = **R\$212.300,00 + R\$ 83.900,00**

Valor do imóvel: R\$ 296.300,00

4. CONCLUSÃO

Para o cálculo do valor em questão, foi utilizado o software de avaliação AVALURB 4.0.

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para a homogeneização, em conformidade com as Normas do IBAPE/SP encontram-se identificados nos **anexos** ao presente trabalho.

De acordo com o **item 7.7.1 da NBR 14.653-1**, *os resultados finais de avaliação permitem arredondar o resultado da avaliação desde que o ajuste final não varie mais que 1% (um por cento) do valor estimado.*

Portanto o valor estimado é de:

R\$ 295.000,00

(DUZENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

5. ENCERRAMENTO

O signatário declara ter sua conduta ética profissional norteada pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre os bens que são objetos do presente trabalho.

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário dá por encerrada a sua tarefa com a elaboração do presente LAUDO que consta de 63 (**Sessenta e três**) folhas deste papel, as anteriores rubricadas na parte inferior e esta última datada e assinada.

Guarulhos/SP, 17 de setembro de 2018.

LUCIANO KAY - Engenheiro Civil
CREA/SP: 5.063.885.117
Assinatura Digital

ANEXOS

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

CONSTRUÇÃO I



Foto 01: Frente do imóvel



Foto 02 – Localização do número nº 314 (Oficial)



Foto 03- Detalhe externo da edificação – Pav. Térreo – Instalações hidráulica precária

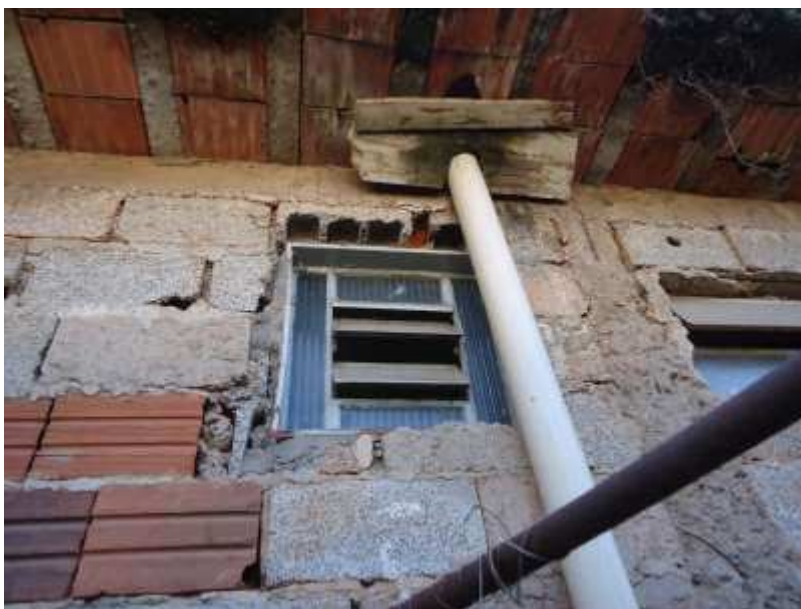


Foto 04- Detalhe externo da edificação – Pav. Térreo – utilização de sobra de materiais



Foto 05- Detalhe externo da edificação – Pav. Térreo – utilização de sobra de materiais



Foto 06- Detalhe interno da edificação – Pav. Superior – Banheiro



Foto 07: Detalhe externo da edificação – Pav. Térreo - Garagem



Foto 08- Detalhe interno da edificação – Pav. Térreo - Cozinha



Foto 09- Detalhe interno da edificação – Pav. Térreo - Banheiro



Foto 10- Detalhe interno da edificação – Pav. Térreo – Sala de estar, usado como dormitório



Foto 11 - Detalhe interno da edificação – Pav. Térreo - Dormitório



Foto 12- Detalhe externo da edificação – Escada para o Pav. Superior



Foto 13- Detalhe externo da edificação – Pav. Superior - Varanda



Foto 14 - Detalhe interno da edificação – Pav. Superior – Sala de Estar



Foto 15- Detalhe interno da edificação – Pav. Superior – Cozinha



Foto 16 - Detalhe interno da edificação – Pav. Superior – Banheiro



Foto 17- Detalhe interno da edificação – Pav. Superior – Dormitório I



Foto 18 - Detalhe interno da edificação – Pav. Superior – Dormitório II

CONSTRUÇÃO II



Foto 19- Entrada para a construção II



Foto 20 - Localização do número nº 310 (Oficial)



Foto 21 – Fachada da construção II - Frente



Foto 22 - Detalhe interno da edificação – Pav. Térreo – Cozinha



Foto 23 - Detalhe interno da edificação – Pav. Térreo – Banheiro



Foto 24 - Detalhe interno da edificação – Pav. Térreo – Banheiro



Foto 25 - Fachada da construção II - Fundos



Foto 26 - Detalhe interno da edificação – Pav. Térreo – Cozinha



Foto 27 - Detalhe interno da edificação – Pav. Térreo – Cozinha



Foto 28 - Detalhe interno da edificação – Pav. Térreo – Banheiro



Foto 29 - Detalhe interno da edificação – Pav. Térreo – Dormitório



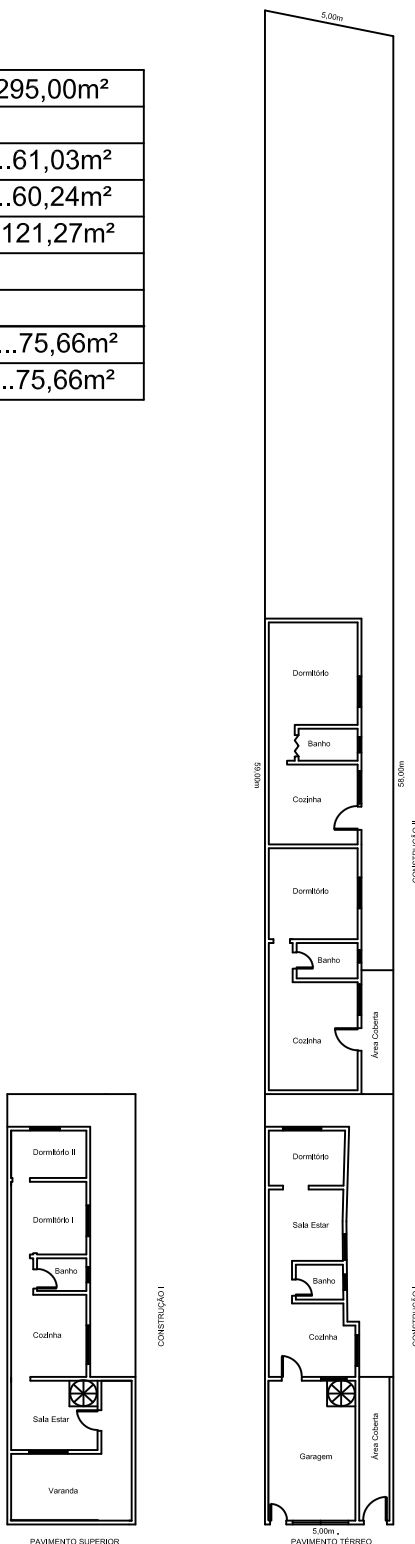
Foto 30 - Detalhe externo da edificação – Quintal

ANEXO II

CROQUI

CROQUI

Área - Terreno.....	295,00m ²
Construção I :	
Pav. Térreo:.....	61,03m ²
Pav. Superior:.....	60,24m ²
Área Total Construída:.....	121,27m ²
Construção II :	
Pavimento Térreo.....	75,66m ²
Área Total Construída:.....	75,66m ²



ENDEREÇO: Rua Russas nº310/314(Oficial)/nº9B(Ant.) - Jd. IV Centenário - Guarulhos - SP

PARTES: Raimunda Carmo da Silva X José Reis Novais

FOLHA: 01/01

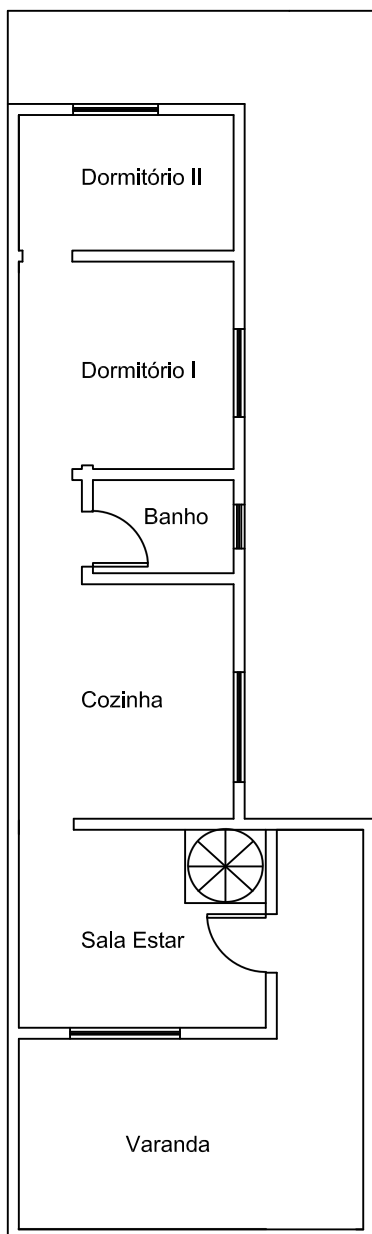
PROCESSO: 1000582-97.2017.8.26.0224

ESCALA: s/escala

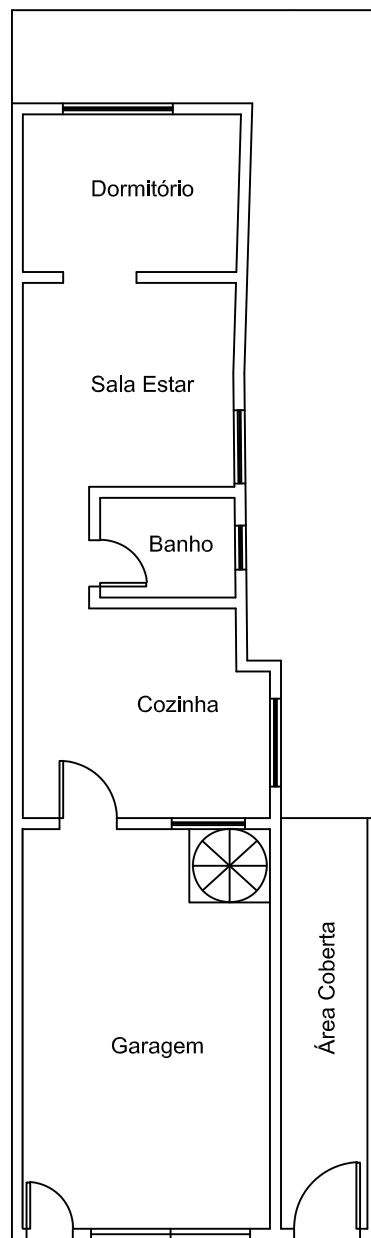
DATA: 06/09/2018

CROQUI

Área - Terreno.....	295,00m ²
Construção I :	
Pav. Térreo:.....	61,03m ²
Pav. Superior:.....	60,24m ²
Área Total Construída:.....	121,27m ²



PAVIMENTO SUPERIOR



PAVIMENTO TÉRREO

ENDEREÇO: Rua Russas nº310/314(Oficial)/nº9B(Ant.) - Jd. IV Centenário - Guarulhos - SP

PARTES: Raimunda Carmo da Silva X José Reis Novais

FOLHA: 01/01

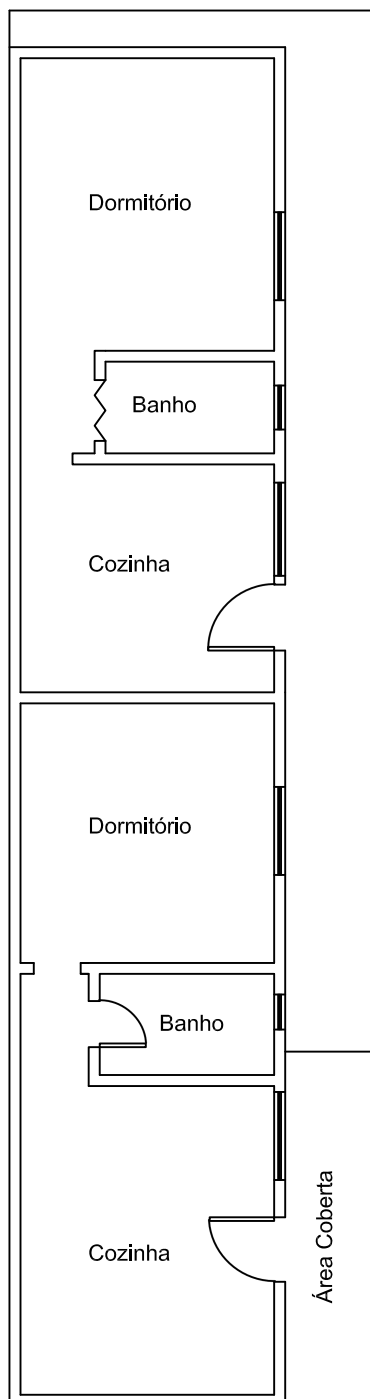
PROCESSO: 1000582-97.2017.8.26.0224

ESCALA: s/escala

DATA: 06/09/2018

CROQUI

Construção II :	
Pavimento Térreo.....	75,66m ²
Área Total Construída:.....	75,66m ²



ENDEREÇO: Rua Russas nº310/314(Oficial)/nº9B(Ant.) - Jd. IV Centenário - Guarulhos - SP

PARTES: Raimunda Carmo da Silva X José Reis Novais

FOLHA: 01/01

PROCESSO: 1000582-97.2017.8.26.0224

ESCALA: s/escala

DATA: 06/09/2018

ANEXO III

AMOSTRAS

COMPARATIVO(01):

Rua Arouca s/nº, ao lado do nº 80
Lavras - Guarulhos -SP

Padrão construção:

Área do terreno:	125,00 ms ²
Área construída:	0,00 ms ²
Dormitórios:	0,00
Sala:	0,00
Cozinha:	0,00
Banheiros:	0,00
Área de serviço:	0,00
Vaga de garagem:	0,00
Edícula:	
Valor do Imóvel:	R\$ 150.000,00



IMOBILIÁRIA: ROCHA Empreendimentos Imobiliários

CRECI: 99.833-F

RUA Estrada Guarulhos Nazaré nº 3.167 - Vila Rica - Guarulhos - SP

FONE: (11) 2466-4178/2466-3182 **Contato:** Sra. Cristiane

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	0 anos	ip/Vu=	0,0000
Vida Útil=	60 anos	lp/Vu=	0,00 %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando:

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	1.365,94 /ms²
Ko= 0	(agosto/2018)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,2

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

0		1.365,94		R\$=	0,00 /ms ²
	x				
Area construída	Ab=	0,00 ms ²			
Valor unitário	Vu=	0,00 /ms ²			
Valor de depreciação	d=	0,2000			
Vb=	Ab	x	Vu	x	Ko
Vb=	0,00		0,00		0,2000
Valor da Benfeitoria:		0,00			

Valor do Terreno: R\$ 150.000,00

Valor do Terreno ≈ R\$ 150.000,00

COMPARATIVO(02):

Rua Viana de Castelo c/ Rua Beja s/nº

Lavras - Guarulhos -SP

Padrão construção:

Área do terreno:	125,00 ms ²
Área construída:	0,00 ms ²
Dormitórios:	0,00
Sala:	0,00
Cozinha:	0,00
Banheiros:	0,00
Área de serviço:	0,00
Vaga de garagem:	0,00
Edícula:	
Valor do Imóvel:	R\$ 115.000,00



IMOBILIÁRIA: ROCHA Empreendimentos Imobiliários CRECI: 99.833-F
RUA Estrada Guarulhos Nazaré nº 3.167 - Vila Rica - Guarulhos - SP
FONE: (11) 2466-4178/2466-3182 **Contato:** Sra. Cristiane

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	0 anos	ip/Vu=	0,0000
Vida Útil=	60 anos	lp/Vu=	0,00 %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando:

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	1.365,94 /ms²
Ko= 0	(agosto/2018)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,2

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

0		1.365,94		R\$=	0,00 /ms ²
	x				
Area construída	Ab=	0,00 ms ²			
Valor unitário	Vu=	0,00 /ms ²			
Valor de depreciação	d=	0,2000			
Vb=	Ab	x	Vu	x	Ko
Vb=	0,00		0,00		0,2000
Valor da Benfeitoria:	0,00				
Valor do Terreno:	R\$ 115.000,00	Valor do Terreno ≈	R\$ 115.000,00		

COMPARATIVO(03):

Rua Algarve s/nº, ao lado nº 44
Lavras - Guarulhos -SP

Padrão construção:

Área do terreno:	162,50 ms ²
Área construída:	0,00 ms ²
Dormitórios:	0,00
Sala:	0,00
Cozinha:	0,00
Banheiros:	0,00
Área de serviço:	0,00
Vaga de garagem:	0,00
Edícula:	
Valor do Imóvel:	R\$ 130.000,00



IMOBILIÁRIA: AUGUSTO Empreendimentos Imobiliários CRECI: 65.231-F
RUA SD José Pires Barbosa Filho nº 302 - Vila Milton - Guarulhos - SP
FONE: (11) 2451-6703 **Contato: Sr. Araújo**

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	0 anos	ip/Vu=	0,0000
Vida Útil=	60 anos	lp/Vu=	0,00 %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando:

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	1.365,94 /ms²
Ko= 0	(agosto/2018)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,2

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

0		1.365,94		R\$=	0,00 /ms ²
	x				
Area construída	Ab=	0,00 ms ²			
Valor unitário	Vu=	0,00 /ms ²			
Valor de depreciação	d=	0,2000			
Vb=	Ab	x	Vu	x	Ko
Vb=	0,00		0,00		0,2000
Valor da Benfeitoria:	0,00				
Valor do Terreno:	R\$ 130.000,00	Valor do Terreno ≈	R\$ 130.000,00		

COMPARATIVO(04):

Rua Coimbra s/nº, ao lado nº 33

Lavras - Guarulhos -SP

Padrão construção:

Área do terreno:	125,00 ms ²
Área construída:	0,00 ms ²
Dormitórios:	0,00
Sala:	0,00
Cozinha:	0,00
Banheiros:	0,00
Área de serviço:	0,00
Vaga de garagem:	0,00
Edícula:	
Valor do Imóvel:	R\$ 120.000,00



IMOBILIÁRIA: Imobiliária FUNCHAL

CRECI: 23.917-J

RUA Marinópolis nº 16 - JD Pres. Dutra - Guarulhos - SP

FONE: (11) 2431-3048/2433-1792 **Contato:** Sr. Sidney

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	0 anos	ip/Vu=	0,0000
Vida Útil=	60 anos	lp/Vu=	0,00 %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando:

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	1.365,94 /ms²
Ko= 0	(agosto/2018)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,2

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

0		1.365,94		R\$=	0,00 /ms ²
	x				
Area construída	Ab=	0,00 ms ²			
Valor unitário	Vu=	0,00 /ms ²			
Valor de depreciação	d=	0,2000			
Vb=	Ab	x	Vu	x	Ko
Vb=	0,00		0,00		0,2000
Valor da Benfeitoria:		0,00			

Valor do Terreno: R\$ 120.000,00 **Valor do Terreno ≈** R\$ 120.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO KAY e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 14:44 , sob o número WGRU18703922472 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000582-97.2017.8.26.0224 e código 33A91A9.

COMPARATIVO(05):

Rua Beja s/nº

Lavras - Guarulhos -SP

Padrão construção:

Área do terreno:	125,00 ms ²
Área construída:	0,00 ms ²
Dormitórios:	0,00
Sala:	0,00
Cozinha:	0,00
Banheiros:	0,00
Área de serviço:	0,00
Vaga de garagem:	0,00
Edícula:	
Valor do Imóvel:	R\$ 110.000,00



IMOBILIÁRIA: MIRU'S Escritório Imobiliário

CRECI:

CIDADE Guarulhos - SP

FONE: (11) 97987-5095

Contato:

Sr. Valdomiro M. Santos

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	0 anos	ip/Vu=	0,0000
Vida Útil=	60 anos	lp/Vu=	0,00 %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando:

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	1.365,94 /ms²
Ko= 0	(agosto/2018)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,2

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

0		1.365,94		R\$=	0,00 /ms ²
	x				
Area construída	Ab=	0,00 ms ²			
Valor unitário	Vu=	0,00 /ms ²			
Valor de depreciação	d=	0,2000			
Vb=	Ab	x	Vu	x	Ko
Vb=	0,00		0,00		0,2000
Valor da Benfeitoria:		0,00			
Valor do Terreno:	R\$ 110.000,00		Valor do Terreno ≈	R\$ 110.000,00	

COMPARATIVO(06):

Rua Coimbra s/nº, ao lado nº 217

Lavras - Guarulhos -SP

Padrão construção:

Área do terreno:	320,00 ms ²
Área construída:	0,00 ms ²
Dormitórios:	0,00
Sala:	0,00
Cozinha:	0,00
Banheiros:	0,00
Área de serviço:	0,00
Vaga de garagem:	0,00
Edícula:	
Valor do Imóvel:	R\$ 150.000,00



IMOBILIÁRIA: MIRU'S Escritório Imobiliário

CRECI:

CIDADE Guarulhos - SP

FONE: (11) 97987-5095

Contato:

Sr. Valdomiro M. Santos

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	0 anos	ip/Vu=	0,0000
Vida Útil=	60 anos	lp/Vu=	0,00 %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando:

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	1.365,94 /ms²
Ko= 0	(agosto/2018)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,2

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

	0		1.365,94		R\$=		0,00 /ms ²
		x					
Area construída		Ab=	0,00 ms ²				
Valor unitário		Vu=	0,00 /ms ²				
Valor de depreciação		d=	0,2000				
	Vb=	Ab	x	Vu	x	Ko	
	Vb=	0,00		0,00		0,2000	
Valor da Benfeitoria:							0,00

Valor do Terreno: R\$ 150.000,00

Valor do Terreno ≈ R\$ 150.000,00

ANEXO IV
CUB - SINDUSCONSP

Setor de Economia



Boletim Econômico - Agosto de 2018

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
ago/17	189,80	0,13	1,84	2,08	233,07	0,19	2,72	2,99	141,10	-0,06	0,10	0,27	231,83	0,90	4,40	4,86
set/17	190,29	0,26	2,11	2,12	234,01	0,41	3,14	3,15	141,14	0,03	0,13	0,14	231,83	0,00	4,40	4,50
out/17	190,66	0,19	2,31	2,27	234,01	0,00	3,14	3,15	141,91	0,55	0,68	0,57	231,83	0,00	4,40	4,50
nov/17	190,73	0,04	2,34	2,31	233,83	-0,08	3,06	3,06	142,26	0,25	0,93	0,85	231,83	0,00	4,40	4,40
dez/17	191,25	0,27	2,62	2,62	233,99	0,07	3,13	3,13	143,21	0,66	1,60	1,60	231,83	0,00	4,40	4,40
jan/18	192,00	0,39	0,39	2,97	234,89	0,38	0,38	3,53	143,84	0,44	0,44	1,89	231,83	0,00	0,00	4,40
fev/18	192,55	0,28	0,68	3,23	234,89	0,00	0,38	3,53	145,00	0,81	1,25	2,61	231,83	0,00	0,00	4,40
mar/18	192,51	-0,02	0,66	3,15	234,94	0,02	0,41	3,55	144,86	-0,09	1,16	2,35	231,83	0,00	0,00	4,40
abr/18	192,94	0,22	0,88	3,51	234,94	0,00	0,41	3,55	145,78	0,63	1,80	3,35	231,83	0,00	0,00	4,40
mai/18	194,01	0,55	1,44	3,02	236,28	0,57	0,98	2,52	146,54	0,52	2,33	3,81	233,30	0,63	0,63	3,71
jun/18	195,24	0,63	2,08	3,03	237,68	0,59	1,58	2,17	147,49	0,65	2,99	4,49	236,12	1,21	1,85	3,54
jul/18	195,90	0,34	2,43	3,35	237,96	0,12	1,70	2,29	148,59	0,75	3,76	5,25	236,34	0,09	1,94	2,86
ago/18	196,53	0,32	2,76	3,55	237,96	0,00	1,70	2,10	149,93	0,90	4,70	6,26	236,34	0,00	1,94	1,94

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2018

	R\$/m ²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	832,47	60,94
Material	489,89	35,86
Despesas Administrativas	43,58	3,19
Total	1.365,94	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,42%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2018 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	%mês		Custo m ²	% mês
R-1	1.345,22	0,25	R-1	1.668,55	0,26	R-1	1.995,97	0,34
PP-4	1.222,24	0,30	PP-4	1.565,13	0,30	R-8	1.598,05	0,37
R-8	1.163,73	0,34	R-8	1.365,94	0,32	R-16	1.716,49	0,37
PIS	910,42	0,31	R-16	1.323,23	0,32			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2018 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	% mês
CAL-8	1.573,53	0,37	CAL-8	1.666,04	0,38
CSL-8	1.363,57	0,37	CSL-8	1.468,36	0,36
CSL-16	1.814,53	0,36	CSL-16	1.951,80	0,36
	Custo m ²	% mês			
RP1Q	1.480,04	0,25			
GI	768,39	0,49			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06