 TARCISIO BUENO ENGENHEIRO CIVIL	LAUDO TÉCNICO	Nº 001	Rev 0
	Título		LAUDO DE VISTORIA
	Projeto		LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL
			Visto

LAUDO DE VISTORIA

Engenheiro Civil Tarcisio Moraes Bueno, profissional registrado junto ao CREA-SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo sob o nº5070061362, atendendo à solicitação do Tribunal Superior de Justiça de São Paulo, para a elaboração de vistoria em um imóvel rural situado no imóvel denominado "Anhumas" ou "Pantanal", Mogi Guaçu/SP, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

Mogi Guaçu - SP


2020



LAUDO TÉCNICO	Nº 001	Rev 0
Título LAUDO DE VISTORIA		Folha 2 de 29
Projeto LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL		Visto

SUMÁRIO

1 INFORMAÇÕES INICIAIS.....	3
1.1 Do Processo	3
1.2 Do Solicitante.....	3
1.3 Do Objetivo.....	3
1.4 Da Finalidade	3
1.5 Da identificação e caracterização do imóvel	3
2 VISTORIA.....	4
3 AVALIAÇÃO.....	10
3.3 Homogeinamento de dados.....	11
3.3.1 Fator oferta.....	11
4 MEMORIAL DE CÁLCULO.....	11
4.1 Valor de venda da benfeitoria.....	11
4.1.1 Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc).....	12
4.2 Valor do terreno (Vut)	13
4.3 Fator de ajuste de mercado (Fam).....	13
4.4 Valor total do imóvel	14
5 ENQUADRAMENTO E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	14
5.1 Quanto à fundamentação.....	14
5.2 Quanto à precisão.....	15
4 CONCLUSÕES.....	16
ANEXOS.....	17
ANEXO 01 - FICHAS DE PESQUISA	18
ANEXO 02 – QUADRO E TABELAS.....	23
ANEXO 03 – CÁLCULOS.....	26
ANEXO 04 - ART	28

 TARCÍSIO BUENO ENGENHEIRO CIVIL	LAUDO TÉCNICO	Nº 001	Rev 0
	Título		LAUDO DE VISTORIA
	Projeto		LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL
			Visto

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

1.1 Do Processo

O processo que originou a necessidade do presente laudo está registrado em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi Guaçu sob o número 1006190-21.2015.8.26.0362.

1.2 Do Solicitante

O presente trabalho foi solicitado por SHOPPING BURITI MOGI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE-LTDA pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF sob nº 08.406.122/0001-94, com sede na cidade de Mogi-Guaçu, Estado de São Paulo, na Avenida Brasil com a Rua Francisco Franco de Godoy Bueno, nº 801, Varjão, CEP: 13.845-360.

1.3 Do Objetivo

Apurar o valor de mercado do imóvel.

1.4 Da Finalidade

Apurar o valor do imóvel para juntar ao processo descrito no item 1.1 deste trabalho.

1.5 Da identificação e caracterização do imóvel

O imóvel é uma gleba de terras situada no imóvel denominado "Anhumas" ou "Pantanal", Mogi Guaçu/SP, tendo o total de 24.200,00 m² (ou 2,42,00 hectares ou 01 alqueire).



LAUDO TÉCNICO	Nº 001	Rev 0
Título LAUDO DE VISTORIA		Folha 4 de 29
Projeto LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL		Visto

2 VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 14 de outubro de 2020, acompanhado pela Sra. Izabel de Lourdes Tomazini, que gentilmente indicou o imóvel em questão, e presenciou a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias ao laudo.

2.1. Localização e acesso ao imóvel

A localização e acesso ao imóvel se faz pelo acesso a saída 178A da rodovia Deputado Mario Beni (SP340) em direção a Estiva Gerbi/SP. Segue a Rodovia Dr. José Lanzi (SPA179/340) que posteriormente passará a ser Avenida Dezenove de Maio, acessar a primeira saída na rotatória percorrendo à rua José Vaz de Lima. Virar à esquerda na rua São Marcos e posterior à direita na rua Nelsom de Campos. Virar à direita na Avenida Mario Zara e posteriormente à esquerda, o imóvel estará à direita.

Imagem 01 – Mapa de localização




 TARCISIO BUENO ENGENHEIRO CIVIL	LAUDO TÉCNICO	Nº 001	Rev 0
	Título		LAUDO DE VISTORIA
	Projeto		LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL
			Visto

Imagem 02: Divisas aproximadas do imóvel



2.2. Zoneamento

Conforme a Lei complementar Nº 1.291, de 26 de outubro de 2015, que dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) de Mogi Guaçu, o imóvel em questão se enquadrava em Zona Rural, ou seja, fora da zona urbana, destinados a atividades agrícolas, chácaras de recreio e outros.

2.3. Descrição do Imóvel

Conforme registrado em matrícula de nº 31.784 emitida pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Guaçu dentro das seguintes divisas e confrontações: tem início no vértice nº02, junto à divisa com a Cerâmica Chiarelli S.A. e gleba 01; deste vértice segue com rumo magnético de 66° 58' 32"NW com a distância de 67,77 metros até o vértice nº 03, confrontando por cercas com a Cerâmica Chiarelli S.A. e com João Bernardo Ferreira; daí segue com rumo magnético de 18° 31' 18" SW com a distância de 367,30 metros até o vértice nº 13 juntos à margem de um córrego, confrontando com a gleba 03; daí segue pelo córrego com rumo magnético de 76°09' 38" SE com a distância de 36,71 metros até o vértice

	LAUDO TÉCNICO	Nº 001	Rev 0
	Título		LAUDO DE VISTORIA
	Projeto		LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL
		Visto	

14; daí segue com rumo magnético de 77° 22' 05" NE com a distância de 36,19 metros até o vértice nº 15, confrontando pelo córrego com José Jaime Pansani; daí deixa o córrego e segue com rumo magnético de 18°31' 18" NE com a distância de 340,26 metros até o vértice nº 02, confrontando com a gleba 01, onde teve início a presente descrição INCRA nº 619.043.002.186-4".

2.4. Características do Imóvel

O imóvel tem por rural sua principal característica, possuindo área destinada a pequenos plantios. O imóvel também possui uma edificação com finalidade de residência, uma edificação destinada ao lazer com piscina e um poço semiartesiano.

Imagem 03 – Frente do imóvel





LAUDO TÉCNICO	N	001	Rev	0
Título	LAUDO DE VISTORIA		Folha	7 de 29
Projeto	LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL			Visto

Imagem 04 – Vista da entrada do imóvel.



Imagem 05 – Edificação residencial





LAUDO TÉCNICO	N	001	Rev	0
Título	LAUDO DE VISTORIA		Folha	8 de 29
Projeto	LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL			Visto

Imagem 06 – Edificação para lazer



Imagem 07 – Piscina





LAUDO TÉCNICO	N	001	Rev	0
Título	LAUDO DE VISTORIA		Folha	9 de 29
Projeto	LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL			Visto

Imagem 08 – Área destinada a pequenos plantios



Imagem 09 – Fundos do Imóvel




 TARCISIO BUENO ENGENHEIRO CIVIL	LAUDO TÉCNICO	Nº 001	Rev 0
	Título		LAUDO DE VISTORIA
	Projeto		LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL
			Visto


Imagem 10 – Poço semiartesiano



3 AVALIAÇÃO

3.1 Método utilizado

Em função das características da gleba 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*, conforme sugerido no item 7.5 da NBR14.653-1, bem como no item 8.2.1 da mesma norma referida, onde descreve que o método resultou no valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

 TARCISIO BUENO ENGENHEIRO CIVIL	LAUDO TÉCNICO	Nº 001	Rev 0
	Título		LAUDO DE VISTORIA
	Projeto		LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL
		Visto	

3.2 Selecionamento de dados

Foram escolhidos dados exclusivamente de locais pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, dando preferência a elementos com os mesmos tipos de situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio.

3.3 Homogeneamento de dados

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pelo Eng.º João Ruy Canteiro apresentado na obra “Construções – Terrenos: Subsídio à Técnica da Avaliação” – 3ª Edição, Ed. Pini – São Paulo - 1980.

Depois de coligida e, em função das características do avaliando, os fatores de homogeneização passíveis de aplicação são:

3.3.1 Fator oferta


Obtido através de um desconto de 10% para compensar a elasticidade natural das ofertas, referente ao sobrepreço praticado pelas empresas imobiliárias na intermediação do negócio. Quando a pesquisa indicar imóvel vendido, é desconsiderado o fator de elasticidade de oferta, porque neste caso já representa o valor pago pelo imóvel.

4 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Feitas todas as considerações previstas no item 10.6 da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP 2011 e na publicação Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP 2019, obteve-se os seguintes resultados apresentados a seguir.

4.1 Valor de venda da benfeitoria

O valor de venda da benfeitoria (Vb) deve ser calculado pela expressão:

 TARCÍSIO BUENO ENGENHEIRO CIVIL	LAUDO TÉCNICO	Nº 001	Rev 0
	Título		LAUDO DE VISTORIA
	Projeto		LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL
			Visto

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Sendo:

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, válido para a Região Metropolitana de São Paulo.

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

4.1.1 Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

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

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.


R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1 (ANEXO 2).

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, conforme Tabela 2 (ANEXO 2). - O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - Ec) \times \{1 - [Ie / Ir + (Ie / Ir)^2] / 2\}$$

Onde:

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

	LAUDO TÉCNICO	Nº 001	Rev 0
	Título		LAUDO DE VISTORIA
	Projeto		LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL
		Folha 13 de 29	
		Visto	

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1 (Anexo 2).

Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 (Anexo 2).

4.2 Valor do terreno (Vut)

A expressão seguinte expõe a forma de cálculo do Valor Unitário Básico do Terreno (Vut).

$$Vut = (Vo \times Ff / Fam - Vb) / At$$

Em que:

Vut – Valor unitário básico do terreno.

Vo – Valor do imóvel, ofertado ou negociado.

Ff – Fator oferta ou Fator fonte.

Fam – Fator de ajuste ao mercado.

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, calculado conforme especificado neste estudo.

At – Área do terreno.

4.3 Fator de ajuste de mercado (Fam)

Os índices apresentados neste trabalho utilizam a média praticada no mercado na época e nos locais pesquisados, podendo assim sofrer variações bem como em função da área construída e a área do terreno, assim o trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP 2019, recomenda a aplicação do Fator de Ajuste de Mercado (Fam) conforme equação a seguir:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fam$$



LAUDO TÉCNICO	Nº 001	Rev 0
Título LAUDO DE VISTORIA		Folha 14 de 29
Projeto LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL		Visto

Onde:

Vi – Valor de mercado do imóvel.

Vt – Valor do terreno, calculado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ou pelo Método Involutivo.

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, calculado conforme especificado neste estudo.

Fam – Fator de ajuste ao mercado, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função das diferentes condições do mercado em estudo, em relação às encontradas no momento de elaboração deste estudo.

4.4 Valor total do imóvel

O valor total do imóvel será dado pelo valor unitário do terreno multiplicado pela sua área, somado do valor de benfeitoria ambos descritos nos memoriais em anexo (Anexo 03).

$$V_{\text{imóvel}}: (V_{\text{unit}} \times \text{Área}) + \text{Valor da benfeitoria}$$

$$V_{\text{imóvel}}: (\text{R}\$12,56/\text{m}^2 \times 24200\text{m}^2) + \text{R}\$226.924,15$$

$$V_{\text{imóvel}}: \text{R}\$530.876,15$$

5 ENQUADRAMENTO E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme orientação da NBR14.653-3 o trabalho deve se enquadrar em graus de fundamentação conforme a seguir:

5.1 Quanto à fundamentação

A fundamentação é enquadrada conforme tabela a seguir:

	Grau		
	I	II	III
Limite Mínimo	12	36	71
Limite Máximo	35	70	100

Fonte: NBR 14.653-3



LAUDO TÉCNICO N° 001

Rev 0

Título LAUDO DE VISTORIA

Folha 15 de 29

Projeto LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL

Visto

Sendo dimensionado conforme tabela a seguir:

Tabela 2 - Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação								
Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos						Pontuação Obtida
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt	
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	≥ 3(K+1) e no mínimo 5	18	≥ 5	9			9
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0	15
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1			16
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamento por fatores, conforme 7.7.2 e anexo B	12	Outros Tratamentos	2	12
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2					2
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1			
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação	Fotográfica	4					2
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2			
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2					2
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2			
Total								64

5.2 Quanto à precisão

O grau de precisão de uma avaliação é especificado conforme o resultado do cálculo de amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, dado pela expressão:


 TARCISIO BUENO ENGENHEIRO CIVIL	LAUDO TÉCNICO	Nº 001	Rev 0
	Título		LAUDO DE VISTORIA
	Projeto		LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL
			Visto

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%

Fonte: NBR 14.653-3

4 CONCLUSÕES

Conforme e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, conclui-se que o valor do imóvel objeto da matrícula Nº 31.784 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Guaçu é de R\$530.876,15 (Quinhentos e trinta mil, oitocentos e setenta e seis reais e quinze centavos).

Mogi Guaçu, 21 de outubro de 2020.

Eng. Tarcisio Moraes Bueno
 CREA 5070061362

Este parecer foi elaborado em 29 folhas, com emissão de art. Nº 28027230201287815 recolhida em 19/10/2020 na cidade de Mogi Guaçu no valor de R\$ 85,96.



LAUDO TÉCNICO	N	001	Rev	0
Título	LAUDO DE VISTORIA		Folha	17 de 29
Projeto	LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL		Visto	

ANEXOS



LAUDO TÉCNICO	N	001	Rev	0
Título	LAUDO DE VISTORIA		Folha	18 de 29
Projeto	LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL		Visto	

ANEXO 01 - FICHAS DE PESQUISA

FICHA DE PESQUISA

Nº 01

TIPO:	Sítio		
ENDEREÇO:	Anhumas - Mogi Guaçu/SP		
DADOS ECONÔMICOS			
MODALIDADE:	VENDA	NATUREZA:	OFERTA
VALOR:	R\$ 650.000,00		
DADOS DO TERRENO			
AREA(m²):	30.000,00	FORMATO:	IRREGULAR
TESTADA:	N/A	TOPOGRAFIA:	ONDULADO
DADOS DA CONSTRUÇÃO			
TIPO:	Residência	Piscina(m²):	60,00
AREA(m²):	150,00		
FONTE DE INFORMAÇÃO			
FONTE:	Dellatorre e Gonzaga Corretora de Imóveis		
ENDEREÇO:	Av. dos Trabalhadores 3415, Jardim Jacira, Mogi Guaçu/SP		
CONTATO:	(19) 3569-3339		

IMAGEM



Dellatorre



LAUDO TÉCNICO	N	001	Rev	0
Título	LAUDO DE VISTORIA		Folha	19 de 29
Projeto	LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL			Visto

FICHA DE PESQUISA

Nº 02

TIPO: Sítio

ENDEREÇO: Cercado Grande - Mogi Guaçu/Sp

DADOS ECONÔMICOS

NATUREZA:

OFERTA

MODALIDADE: VENDA
VALOR: R\$ 750.000,00

DADOS DO TERRENO

ÁREA(m²): 30.250,00

FORMATO:

Irregular

TESTADA: N/A

TOPOGRAFIA:

Ondulado

DADOS DA CONSTRUÇÃO

TIPO: Residência

Piscina(m²):

45,00

ÁREA(m²): 200,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

FONTE: Imobiliária HomeGods

ENDEREÇO: Rua Anuar Murad Bufarah, 301 - Cambuí - Campinas/Sp

CONTATO: (19) 2519-0321

IMAGEM





LAUDO TÉCNICO	N	001	Rev	0
Título	LAUDO DE VISTORIA		Folha	20 de 29
Projeto	LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL			Visto

FICHA DE PESQUISA

Nº 03

TIPO: Chácara
ENDEREÇO: Chacara Jatobazeiro, Mogi Guaçu/SP

DADOS ECONÔMICOS

MODALIDADE: VENDA
VALOR: R\$ 800.000,00

NATUREZA: OFERTA

DADOS DO TERRENO

AREA(m²): 48.400,00
TESTADA: N/A

FORMATO: Irregular
TOPOGRAFIA: Ondulado

DADOS DA CONSTRUÇÃO

TIPO: Residência
AREA(m²): 100,00

piscina(m²): 35,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

FONTE: GRANDINI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
ENDEREÇO: Rua Ulisses Leme, 1954 - Parque Guainco, Mogi Guaçu/SP
CONTATO: (19) 3569 8008

IMAGEM





LAUDO TÉCNICO	N	001	Rev	0
Título	LAUDO DE VISTORIA		Folha	21 de 29
Projeto	LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL			Visto

FICHA DE PESQUISA

Nº 04

TIPO: Sítio
 ENDEREÇO: Cataguás, Mogi Guaçu/SP

DADOS ECONÔMICOS

MODALIDADE: VENDA
 VALOR: R\$ 1.400.000,00

NATUREZA:

OFERTA

DADOS DO TERRENO

ÁREA(m²): 57.000,00
 TESTADA: N/A

FORMATO: Irregular
 TOPOGRAFIA: Ondulado

DADOS DA CONSTRUÇÃO

TIPO: Residência
 ÁREA(m²): 250,00

Piscina(m²):

N/A

FONTE DE INFORMAÇÃO

FONTE: ARTIGIANI IMOBILIÁRIA
 ENDEREÇO: Rua Siquiera Campos, 235 - Centro - Mogi Guaçu/SP
 CONTATO: (19) 3361-9999

IMAGEM





LAUDO TÉCNICO	N	001	Rev	0
Título	LAUDO DE VISTORIA		Folha	22 de 29
Projeto	LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL		Visto	

FICHA DE PESQUISA

Nº 05

TIPO: Sítio Bairro Madruga
ENDEREÇO: Itaquí, Mogi Guaçu/SP

DADOS ECONÔMICOS

NATUREZA: OFERTA

MODALIDADE: VENDA
VALOR: R\$ 700.000,00

DADOS DO TERRENO

FORMATO: Irregular
TOPOGRAFIA: Ondulado

AREA(m²): 39.000,00
TESTADA: N/A

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Piscina(m²): N/A

TIPO: Residência
AREA(m²): 100

FONTE DE INFORMAÇÃO

FONTE: AVENIDA IMÓVEIS
ENDEREÇO: Avenida Júlio Xavier da Silva, 30 - Pq. Cidade Nova, Mogi Guaçu - SP
CONTATO: (19) 3861 7711

IMAGEM





TARCISIO BUENO
ENGENHEIRO CIVIL

LAUDO TÉCNICO	N	001	Rev	0
Título	LAUDO DE VISTORIA			Folha 23 de 29
Projeto	LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL			Visto

ANEXO 02 - QUADROS E TABELAS

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente 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 de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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, 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.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	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.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	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.
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.

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP 2019



LAUDO TÉCNICO	N	001	Rev	0
Título		LAUDO DE VISTORIA	Folha 24 de 29	
Projeto		LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL	Visto	

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

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP 2019



LAUDO TÉCNICO	N	001	Rev	0
LAUDO DE VISTORIA			Folha 25 de 29	
Projeto			Visto	
LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL				

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5286	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPPE/SP 2019



LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL	Projeto	LAUDO TÉCNICO	N	001	Rev	0
		LAUDO DE VISTORIA			Folha	26 de 29

ANEXO 03 – CÁLCULOS

VALORES DA EDIFICAÇÃO (BENFEITORIAS)

ITEM	CUB* (SET/20)	Área (m2)	Área Construída (m2)	Padrão	Coef. Tipologia Construtiva	Ie (anos)	Ir (anos)	Ec (%)	K	Residual R (%)	Foc	Vb
Avaliado	R\$ 1.500,76	24.200	137,45	Simple	1,497	20	70	18,1	0,668571429	20	0,734857143	R\$226.924,15
Elemento 01	R\$ 1.500,76	30.000	150	Simple	1,497	20	70	18,1	0,668571429	20	0,734857143	R\$247.643,67
Elemento 02	R\$ 1.500,76	30.250	200	Econômico	1,07	25	70	33,2	0,506112245	20	0,604889796	R\$194.268,00
Elemento 03	R\$ 1.500,76	48.400	100	Econômico	1,07	25	70	18,1	0,620517857	20	0,696414286	R\$111.831,13
Elemento 04	R\$ 1.500,76	57.000	250	Simple	1,497	20	70	18,1	0,668571429	20	0,734857143	R\$412.739,44
Elemento 05	R\$ 1.500,76	39.000	150	Econômico	1,07	20	70	18,1	0,668571429	20	0,734857143	R\$177.006,50

*CUB = Custo Unitário Básico da Construção Civil - Sinduscon

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO
DADOS

ITEM	IMÓVEL			DADOS					TERRENO		
	Valor Ofertado / Negociado	Oferta / Vendido	Fator Oferta (Fo)	Valor do Negócio	Fc	FAM = Fc*(Vt+CB) /Vt+Vb)	Valor da Construção	CB = (Vo-Vt)/Fc	Valor total do terreno (Vt=Vn/FAM- Vb)	Área (m2)	Valor Unitário do terreno
Avaliado										24.200	
Elemento 01	R\$ 650.000,00	Oferta	0,9	R\$ 585.000,00	1,10	1,058	R\$ 247.643,67	R\$ 225.130,61	R\$306.687,58	30.000	R\$ 10,22
Elemento 02	R\$ 750.000,00	Oferta	0,9	R\$ 675.000,00	1,03	1,021	R\$ 194.268,00	R\$ 188.609,71	R\$466.730,09	30.250	R\$ 15,43
Elemento 03	R\$ 800.000,00	Oferta	0,9	R\$ 720.000,00	1,06	1,051	R\$ 111.831,13	R\$ 105.501,06	R\$573.744,22	48.400	R\$ 11,85
Elemento 04	R\$1.400.000,00	Oferta	0,9	R\$1.260.000,00	1,06	1,040	R\$ 412.739,44	R\$ 389.376,83	R\$799.302,41	57.000	R\$ 14,02
Elemento 05	R\$ 700.000,00	Oferta	0,9	R\$ 630.000,00	1,03	1,000	R\$ 177.006,50	R\$ 171.850,97	R\$439.799,52	39.000	R\$ 11,28
Média											R\$ 12,56

Projeto	LAUDO TÉCNICO	N	001	Rev	0
	LAUDO DE VISTORIA				
LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL				Folha	27 de 29
				Visto	



LAUDO TÉCNICO	N	001	Rev	0
LAUDO DE VISTORIA			Folha	28 de 29
Projeto			Visto	
LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL				

ANEXO 04 - ART



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
 Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
CREA-SP
 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo
ART de Obra ou Serviço
280227230201287815

1. Responsável Técnico
TARCISIO MORAES BUENO
 Título Profissional: Engenheiro Civil
 RNP: 2616666340
 Registro: 5070061362-SP
 Empresa Contratada:
 Registro:

2. Dados do Contrato
 Contratante: **Shopping Buriti Mogi Empreendimento Imobiliário SPE LTDA**
 Endereço: **Avenida BRASIL**
 Complemento:
 Cidade: **Mogi Guaçu**
 Contrato: **SP TJ - PROCESSO 1006190-**
 Valor: **R\$ 4.510,00**
 Ação Institucional:
 CPF/CNPJ: **08.406.122/0001-94**
 N.º: **801**
 Bairro: **JARDIM IGAÇABA**
 UF: **SP**
 CEP: **13845-360**
 Celebrado em: **02/08/2019**
 Vinculada à Art.n.º:
 Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

3. Dados da Obra Serviço
 Endereço: **Chacara Antimas ou Pantanal**
 Complemento: **Matrícula 31.784**
 Cidade: **Mogi Guaçu**
 Data de Início: **02/08/2019**
 Previsão de Término: **31/10/2020**
 Coordenadas Geográficas:
 Finalidade: **Judicial**
 Proprietário: **Ana Laura da Silva**
 Nº:
 Bairro:
 UF: **SAO PAULO**
 CEP:
 Código:
 CPF/CNPJ: **215.658.178-93**

4. Atividade Técnica

Execução	Quantidade	Unidade
1 Laudo	1,000000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações
 Este documento refere-se a execução de avaliação de imóvel rural solicitado mediante a nomeação no processo 1006190-21.2015.8.26.0362 da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi Guaçu, na data de 02/08/2019 pelo Exceletíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito Fernando Colhado Mendes.

6. Declarações
 Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam as atividades profissionais acima relacionadas.



LAUDO TÉCNICO	N	001	Rev	0
Título	LAUDO DE VISTORIA		Folha	29 de 29
Projeto	LAUDO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL		Visto	

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
 Página 2/2

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DA REGIÃO DE MOGI GUAÇU

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____

TARCISIO MORAES BUENO - CPF: 369.229.078-09

Shopping Burti Mogi Empreendimento Imobiliário SPE LTDA - CPF/CNPJ: 08.406.422/0001-94

Valor ART R\$ 85,96
 Impresso em: 21/10/2020 09:10:17

Registrada em: 20/10/2020

Valor Pago R\$ 85,96

Nosso Numero: 28027230201287815

Versão do sistema

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea.sp.org.br ou www.confza.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.crea.sp.org.br
 Tel: 0800 17 18 11
 E-mail: aocessar@link Fale Conosco do site acima

