

AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES – SP

**Processo nº 0001657-58.2016.8.26.0505**

**Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença – Compra e Venda**

**Exequente: Tiago Huppes e outro**

**Executado: João Gabriel Sanches Simões**

WILSON APARECIDO SIQUEIRA CUNHA, perito avaliador imobiliário, já qualificado, tendo sido nomeado por V. Exa. para atuar como Perito Judicial nos autos acima enumerados, vem, respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar o seu

## **LAUDO JUDICIAL**

para submetê-lo à apreciação das partes e de V. Excelência, pedindo sua juntada.

Termos em que

P. deferimento

Wilson Cunha  
Perito Judicial

---

**WILSON APARECIDO SIQUEIRA CUNHA**  
PERITO JUDICIAL  
CNAI 7092  
CRECISP 45585

---

## **RESUMO DO LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - JUDICIAL**

**Ao Juízo de Direito da Primeira Vara  
Cível da Comarca de Ribeirão Pires**

**Processo nº 0001657-58.2016.8.26.0505**

**Classe - Assunto: Cumprimento de  
Sentença – Compra e Venda**

Exequente:  
**Tiago Huppés e Outro**

Executado:  
**João Gabriel Sanches Simões**

**DESCRIÇÃO SUMÁRIA: Uma casa de residência, sob o nº 10 da Rua Jandaia; e seu respectivo terreno constituído pelos lotes 13, 14, 15, 16, 17 e 18, da quadra 10, do Jardim Aymoré, Distrito de Ouro Fino Paulista, perímetro urbano da cidade e Comarca de Ribeirão Pires, Estado de São Paulo.**

**FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO: Atualização do valor de mercado do avaliando para efeitos judiciais.**

**Valor de mercado :**

**R\$ 2.075.000,00 (dois milhões e setenta e cinco mil reais)**

Agosto/17

# **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - JUDICIAL**

## **1 INTERESSADO**

**Juízo de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Ribeirão Pires**

**1.1 Processo nº 0001657-58.2016.8.26.0505**

**1.2 Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença – Compra e Venda**

## **2 PARTES DO PROCESSO / AUXILIAR DE JUSTIÇA**

### **2.1 Exequente:**

**Tiago Huppés e Outro**

### **2.2 Executado:**

**João Gabriel Sanches Simões**

### **2.3 Perito Judicial**

**Wilson Aparecido Siqueira Cunha**

## **3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

### **3.1 Tipo do Bem:**

**Imóvel urbano**

### 3.2 Descrição Sumária dos Bens:

2.2.1 Uma casa de residência sob o nº 10 da Rua Jandaia; e seu respectivo terreno constituído pelos lotes 13, 14, 15, 16, 17 e 18, da quadra 10, do Jardim Aymoré, Distrito de Ouro Fino Paulista, perímetro urbano da cidade e Comarca de Ribeirão Pires, Estado de São Paulo.

Área do terreno (m<sup>2</sup>) : 2066,00

Testada(m): 41,00 (esquina múltipla: x3 – por lote: 10,00m)

Área construída (m<sup>2</sup>): 347,14

### 3.2.2 Detalhes fiscais, documentais e composição dos Bens:

Sob a matrícula 38.017 do Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires, conforme o capturado da certidão de matrícula nos autos, que assim se descreve: “O prédio nº10, da Rua Jandaia com 347,14m<sup>2</sup> de área construída e seu respectivo terreno constituído pelos lotes 13 (treze), 14 (quatorze), 15 (quinze), 16 (dezesesseis), 17 (dezessete) e 18 (dezoito), da Quadra 10 (dez) do Jardim Aymoré, situado no Distrito de Ouro Fino Paulista, Município da Estância Turística de Ribeirão Pires, medindo 41m de frente para a Rua Jandaia; 13,30m, em curva na confluência da Rua Jandaia com a Rua Maquiri; 19,00m em reta de frente para a Rua Maquiri; 15,70m em curva na confluência das Ruas Maquiri e Carandaia; 21,00m em reta confrontando com a Rua Carandaia; da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da Rua Jandaia olha para o imóvel mede 33,00m, confrontando com o lote 19, os fundos (de quem da Rua Jandaia olha para o imóvel) é composto por duas linhas quebradas a primeira medindo 10,50m e a segunda medindo 29,00m, confrontando em ambos os seguimentos com o lote 12, encerrando a área de 2.066,00m<sup>2</sup>.”

### 3.2.3 Descrição física do Imóvel Avaliando

Uma casa de residência construída em alvenaria, com projeto arquitetônico de maior padrão, estilo clássico, sobre o terreno de esquina e semiplano constituído por seis lotes que se dividem em dois platôs planificados. A edificação principal está disposta de maneira tal

que apresenta livre todos os seus lados, com entrada social voltada ao oeste, pela R. Maquiru; e de serviço ou menos formal pela R. Jandaia, na face norte do imóvel. A entrada de veículos está ao sudoeste, pela R. Carandaia. O bem se constitui em duas esquinas da quadra, com perímetro para três vias públicas. Retomando a descrição da entrada social, há amplo portão de madeira para via pública (R. Maquiru), no que acessa a poucos lances de escadas que levam a porta da sala, calçadas e jardim. As calçadas percorrem todo o externo da edificação principal, sendo que à esquerda de quem acessa a entrada social há a outra entrada social (endereço do avaliando), ao norte do imóvel, onde há mais uma porta social, e que seguindo externamente pela direita, se encontra outro lance de escada, caminho para a área de lazer no lado leste, que está num nível superior do terreno, este amparado por um muro de arrimo com pouco mais de dois metros de altura, que passando pela área de piscina se acessa a churrasqueira, salão de festas, banheiros, sauna, etc., edificação que confronta com a divisa; prosseguindo para o lado sul do avaliando, há uma área de serviço e, na sequência, outro acesso, este de veículos e serviço; neste local abre amplo gramado, destacando o paisagismo que está presente em o todo entorno da casa. Todo perímetro tem muros altos, inclusive de arrimo, num misto de pintura, revestimento de pedra madeira e gradil de ferro.

Breve relato da casa: adentrando à casa pela porta social a oeste (R. Maquiru), se avista uma ampla sala em “L” constituída de três ambientes (opcional); seguindo em direção ao leste, à direita existe outro ambiente; um bar e despensa (sob escada) – estes ambientes têm piso de ardósia, pedra muito utilizada no final dos anos 70 e principalmente nos 80 e 90 (hoje desvalorizada, se percebe que as ali aplicadas são pedras de melhor qualidade); em frente está a primeira cozinha (há outra na parte superior da casa), que conta com área de serviço e acesso ao quintal. Na parte íntima há uma suíte completa e dormitórios que contam com assoalhos de madeira e amplo banheiro; nesta parte íntima há mais uma cozinha que se divide em dois ambientes; o corredor, que serve a todos os ambientes superiores, é amplo, o que se repete nos dois lances de escadas, estes revestidos em ardósia. A edificação conta com amplas janelas ou vitros de vidros temperado, janelas venezianas de madeira 1ª linha, portas de madeira maciça internas e externas, e acabamento externo composto entre pedra madeira e pintura.

Da área de piscina ou lazer: tal qual a casa, os revestimentos do salão de festas foram aplicados com pedra madeira no interno e externo – trata-se um ambiente aberto, que conta com cortinas de lona, piso cerâmico, forro de madeira (cedrinho) e todo o conjunto de forno de pizza a lenha, churrasqueira ampla, pia que se forma em ilha, bar e outros acessórios. A ampla piscina construída em alvenaria (concreto armado) conta com o entorno revestido por pedra mineira. Próximo, a sudoeste, há menor edificação voltada a sauna e área de serviço, onde, logo depois, está o portão de veículos.

Indistintamente, todos os ambientes do avaliando apresentam acabamento fino. A proposta do avaliando é o estilo clássico, menos suscetível ao modismo, entretanto há itens menos valorizados pelo desuso - a exemplo do piso de ardósia. Telhas de concreto (Tégulas) cobrem os telhados. O estado geral está entre o bom e ótimo.

Idade aparente: 15 anos

Padrão imobiliário alto

### **3.3 Ocupantes do imóvel**

O Sr. João Gabriel Sanches Simões e familiares

### **3.4 Tipo de ocupação**

Residencial

### **3.5 Características locais e contextualização urbana**

O Distrito de Ouro Fino Paulista compreende extensa região, num misto entre áreas consolidadas, maior índice de preservação e moderada. Há densa vegetação predominante na região. A localidade do avaliando está a menos de 150 metros da Rodovia Índio Tibiriçá, via que corta o distrito. Diversos são os atendimentos públicos e privados, sendo que nas proximidades se encontra subprefeitura, tabelionato, lotérica, banco, postos de gasolina, escolas públicas, posto de saúde e diversos serviços e comércios. Também, no Ouro Fino Paulista, há instalado importante parque industrial para o município, principalmente na extensão da rodovia. Como se trata de um distrito, nas suas subdivisões também existem comércios, serviços

públicos e privados, destacando algumas outras escolas e postos de saúde. Outra característica muito divulgada são as diversas chácaras e sítios, sendo que muitas delas estão destinadas ao lazer e entretenimento, participando estas ativamente da economia local também neste setor.

A acentuada vegetação em torno da localidade do avaliando, conservada de forma importante, é característica da região, com proximidade ao centro do município a pouco mais de 6,00km. Pontualmente o Jardim Aymoré tem como característica o padrão normal imobiliário, com algumas quadras ou ruas que apresentam unidades de padrão elevado, como é o caso do avaliando.

Acesso estratégico ao Vale do Paraíba, pelo município vizinho de Suzano, além das rodovias que por ele cruzam ou estão próximas, como a Rod. Airton Senna, Dutra e Mogi-Bertioga, citando as mais importantes. Seu acesso é a própria Rodovia Índio Tibiriçá, também estratégico a Baixada Santista e São Paulo, no que liga a Estrada Velha e Rodovia Anchieta. Pela mesma Rod. Anchieta ou pelas vias intermunicipais do próprio município, pela vizinha Mauá, Santo André e São Caetano do Sul se faz acesso importante a todo o Grande ABC ou Região Metropolitana. Conta ainda com o Rodoanel Mario Covas, com acesso mais próximo por Mauá, e alternativo para Zona Leste da Capital pela Estrada de Sapopemba, onde também se acessa a Av Jacu Pêssego, rápido caminho para o Aeroporto de Guarulhos. A cidade de Ribeirão Pires está a 40,00km da Praça da Sé, marco zero da Capital Paulista.

Conta o avaliando com via pavimentada, telefonia, acesso digital, água encanada, energia elétrica, esgotamento sanitário, iluminação pública, coleta de lixo e transporte público.

A predominância imobiliária local está entre o padrão normal e elevado.

#### **4 FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO:**

Atualização do valor de mercado do avaliando para efeitos judiciais. Parecer em conformidade com o disposto no artigo 3º, da Lei 6.530, de 12 de Maio de 1978 (D.O.U. De 15/05/1978), que regulamenta a profissão Corretor de Imóveis e com as Resoluções do Conselho

Federal de Corretores de Imóveis – COFECI, nº 957, de 22 de Maio de 2006 (D.O.U. De 26/06/2006) e nº 1.066, de 22 de Novembro de 2007 (D.O.U. De 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

## **5 OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO:**

Adequar o valor nas condições do mercado por homogeneização de valores, do **Grau de Fundamentação I ao II (Nível Normal)**.

## **6 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

Quanto ao edificado, passa o distrito por adequação ao Plano Diretor, agora sob a Lei Específica da Bacia Taiapuêba. Não verificado se o projeto do avaliando atende às novas diretrizes. E, pelo que se verifica na matrícula presente nos autos, não houve licenciamento ambiental do projeto.

## **7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:**

### **7.1 Data e hora da Vistoria**

Realizada no dia 02 de agosto do ano corrente por volta das 8:30h.

### **7.2 Recepção no local**

Sr. Antonio Simões ou Toninho Simões como popularmente é conhecido.

## **8 DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

Sua ótima localização e topografia para moradia são fatores determinantes para aquele que procura amplitude e conforto dentro de maior padrão, entretanto, há de se mensurar que se trata de um imóvel que chama a atenção, o que depõe contra a sua segurança num bairro aberto às vias públicas, e junto ainda de um momento crítico financeiro nacional; estes ingredientes fazem do avaliando um imóvel de venda restritiva.

Longo prazo para venda.



## 9 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTO UTILIZADO:

Baseado nas normativas NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, quando para o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, no trato urbano, referenciado e regulamentado pelo COFECI na sua elaboração e aplicação, sendo suficiente para este trabalho o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Evolutivo, dentre os Graus de Fundamentação I ao II (Nível de Rigor Normal), onde se dá a determinação do valor do imóvel pelo resultado da comparação do avaliando com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisado no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas, autorizado o autor e responsável por este instrumento pela ABNT para esta utilização por aquisição.

## 10 PESQUISA DE VALORES:

**Período de pesquisa:** de 16 a 22 de agosto de 2017.

## 11 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Na pesquisa de mercado foram obtidas seis (6) amostras (terrenos) com características intrínsecas e extrínsecas que se assemelham ao avaliando, ora tabeladas:

### QUADRO 1 – PESQUISA DE MERCADO

Nº	VALOR (R\$)	SITUAÇÃO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TOPOGRAFIA (%) Ref: plano	LOCALIZAÇÃO Ref: residencial	VALOR POR METRO QUADRADO (R\$/m <sup>2</sup> )
1	195000	À VENDA	300	PLANO	RES	650,00
2	230000	À VENDA	560	PLANO	RES	410,71
3	380000	À VENDA	600	PLANO	RES	633,33
4	340000	À VENDA	540	PLANO	RES	629,62
5	220000	VENDIDO	406	PLANO	RES	541,87
6	220000	VENDIDO	411	PLANO	RES	535,27

**11.1 Para um resultado satisfatório, daqui por diante os dados colhidos das amostras serão tratados.**

### QUADRO 2 – MÉDIA ARITMÉTICA

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*

Nº	VALOR (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	F. TOPOGRAFIA (%) Ref: PLANO	F. LOCALIZ. Ref: residencial	VALOR APURADO POR METRO QUADRADO (R\$/m <sup>2</sup> )
1	195000	0,90	300	N.S.A	N.S.A	585,00
2	230000	0,90	560	N.S.A	N.S.A	369,64
3	380000	0,90	600	N.S.A	N.S.A	570,00
4	340000	0,90	540	N.S.A	N.S.A	566,66
5	220000	N.S.A	406	N.S.A	N.S.A	541,87
6	220000	N.S.A	411	N.S.A	N.S.A	535,27

## 11.2 Evolução dos cálculos

### 11.2.1 Cálculo da Média Aritmética

Média Somatório dos valores pesquisados (1 ao 6): R\$ 3.168,44

Aritmética = \_\_\_\_\_ = R\$ 528,07/m<sup>2</sup>

Número de amostras pesquisados: 6

### 11.2.2 Cálculo da Média Ponderada

Apurou-se a média ponderada das amostras se considerando um intervalo percentual de 20%, que assim se calculou:

Média + 20% = R\$ 633,68

Ponderada = R\$ 528,07/m<sup>2</sup>

- 20% = R\$ 422,45

## QUADRO 3 - PLANILHA DA PESQUISA APÓS PONDERAÇÃO, ONDE OS ELEMENTOS 1, 2 e 4 FORAM EXCLUÍDOS DO INTERVALO DE ARBÍTRIO

Nº	VALOR (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	F. TOPOGRAFIA (%) Ref: PLANO	F. LOCALIZ. Ref: residencial	VALOR APURADO POR METRO QUADRADO (R\$/m <sup>2</sup> )
1	195000	0,90	300	N.S.A	N.S.A	585,00
2	<del>230000</del>	<del>0,90</del>	<del>560</del>	<del>N.S.A</del>	<del>N.S.A</del>	<del>369,64</del>
3	380000	0,90	600	N.S.A	N.S.A	570,00
4	340000	0,90	540	N.S.A	N.S.A	566,66
5	220000	N.S.A	406	N.S.A	N.S.A	541,87
6	220000	N.S.A	411	N.S.A	N.S.A	535,27

### 11.2.3 Resultado da evolução dos cálculos:

Média Somatório dos valores: R\$ 2.798,80

Ponderada = \_\_\_\_\_

por m<sup>2</sup> Número de amostras válidas: 5

Média Ponderada = R\$ 559,76/m<sup>2</sup>

### 11.3 Apuração do valor de mercado (aplicação da Tabela Ross-Heidecke / estado de conservação):

$V_m = (V_t + V_b) PM$ , onde

$V_t = A_t \cdot v$

$V_t = 2.066,00m^2 \times R\$559,76/m^2$

$V_t = R\$ 1.156.464,10$ ; e,

$V_b = \{Ac [v:CUB R1 P.Alto/jul17(Fd:B15)]\} + b$

$V_b = [347,14m^2 (R\$ 1.924,40/m^2 \cdot 0,913)] + R\$ 247.810,00$

$V_b = (347,14m^2 \cdot R\$ 1.756,97/m^2) + R\$ 247.810,00$

$V_b = R\$ 609.914,56 + R\$ 247.810,00$

$V_b = R\$ 857.724,56$

$V_m = (V_t + V_b) PM$

$V_m = (R\$ 1.156.464,10 + R\$ 857.724,56) 3,00\%$

$V_m = R\$ 2.014.188,60 \cdot 1,03$

$V_m = R\$ 2.074.614,20$

**VALOR DE MERCADO DO AVALIANDO EM NÚMEROS INTEIROS (até 1%):**

**R\$ 2.075.000,00**

**(dois milhões e setenta e cinco mil reais)**

## **12. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES E CONCLUSÃO:**

Aplicada a Percepção Mercadológica dentro do limite de correção por sentimento, neste caso pela harmonia do conjunto, evidência no planejado desnível na área de lazer, muros, jardinagem e edificação principal, atrativa a possíveis interessados, o que é diferencial importante quando ofertado ao mercado, além de creditar ao valor outras benfeitorias como o acabamento e gradil nos muros. É um imóvel que contempla um pequeno leque de interessados.

Aceitável uma variação de cinco por cento para menos ou mais no valor de mercado apurado.

## **13 ANEXOS:**

- a) Nomenclaturas/nota;
- b) Fotos do avaliando, imagem da vista aérea e Street View - via Google Earth;
- c) Imagem do Mapa do Uso de Solo e legenda;
- d) Resumo das descrições das amostras;
- e) Localização do avaliando e das amostras (Google Maps);
- f) Tabela CUB(SindusCon);
- i) Estimativa do valor investido em benfeitorias uteis e voluptuárias.

*Lauda Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado em 47 páginas.

Ribeirão Pires, 01 de setembro de 2017.

Wilson Aparecido Siqueira Cunha  
Perito Judicial

*(Atendido ao que determina o cadastro de gerenciamento dos auxiliares da Justiça, no âmbito do Tribunal de Justiça, previsto no art. 156, parágrafos 1º e 2º, do Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15), conforme Provimento CSM nº 2.306/2015)*

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*

## a) Nomenclaturas/nota:

APM = Área de Proteção de Mananciais

APP = Área de Proteção Permanente

A = Área

b = Benfeitorias Úteis e Voluptuárias

CICAGEO = Central de Informações Cadastrais e Georeferenciadas

CNAI = Conselho Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI = Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECISP = Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo

f = Fator Testada ou Frente

Fc = Fator Consistência do Terreno

Fd = Fator de Depreciação por Idade ou Conservação

PTAM = Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Sinduscon-SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo

m<sup>2</sup> – Metro Quadrado

Ross-Heidecke = Tabela de Depreciação por Idade – Estado de Conservação: A (excelente) até H (péssimo)

v = Valor Unitário Básico por Metro Quadrado

Vb = Valor das Benfeitorias

Vc = Valor da Área Construída

Vm = Valor de Mercado

Vt = Valor do Terreno

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*

b) Fotos do avaliando, imagem da vista aérea e Street View - via Google Earth:



Imagem área (Google Earth) – perímetro aproximado



Street View – maio/2011

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



Testada do avaliando – Rua Jandaia



Rua Maquiru



*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



Ruas Maquiru x Carandaia



Rua Carandaia

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*

Dentro da propriedade, à esquerda a porta social que acessa a sala de frente ao bar; e à direita a porta social que acessa a sala de visita



Observador postado do oeste para o leste, de costas para a porta social (R. Maquiru) – no fundo da imagem se vê a outra porta social (R. Jandaia) – a direita da imagem está o acesso a cozinha inferior, bar e escadas que dão na parte íntima.

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



Observador de costas para a cozinha



Imagem aproximada da sala (entrada social R. Jandaia)

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



Sala para entrada social da R. Maquiru

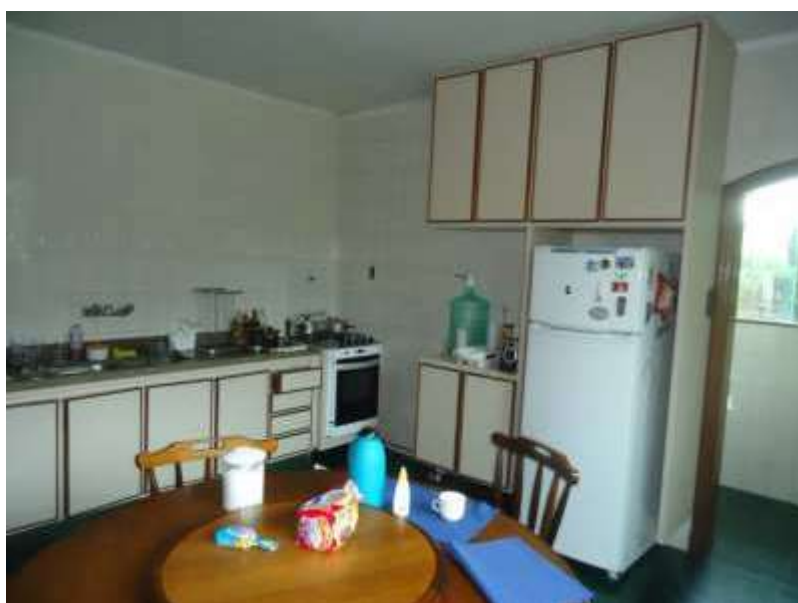


Bar

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



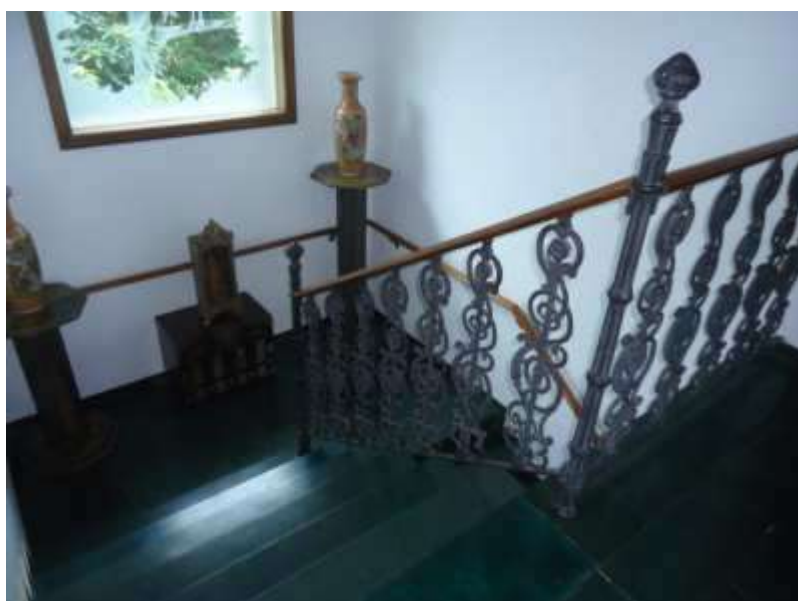
Cozinha do piso superior – a cozinha do piso inferior estava em obras durante a vistoria



*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



Ardósia que reveste todos estes ambientes inferior e segue até o corredor superior



*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



Banheiro do piso superior



Assoalho de madeira presente nos dormitórios



*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



Dormitório



Dormitório

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



Conta com banheiro para dormitórios e um exclusivo (suíte)



Retornando ao externo, do oeste para o leste, seguindo para área de lazer

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



Alcançando o outro nível está área de piscina - lazer



Observador de costas para escada da imagem anterior

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



Observador voltado à escada de acesso das imagens anterior, já na área de piscina



De costas para a R. Jandaia – área de churrasqueira à esquerda da imagem e casa à direita

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



Aos fundos da imagem está a churrasqueira e salão de festas



Muros (arrimo) altos para a Rua Jandaia

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



Dentro da área de festas – churrasqueira nos fundos da imagem à direita – sentido R. Jandaia

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



Observador de costas para a R. Jandaia

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



Observador de costas para a área de festas (voltado ao oeste)



Percorrendo o entorno do imóvel, registro da área jardinada, sentido sul ou R. Carandaia



*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



Aos fundos da imagem uma área de serviço – casa à direita e piscina atrás do observador



De costas para a R. Carandaia, outro ângulo de visão da piscina

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



Rua Carandaia à direita da imagem



Portão para veículos com acesso pela R. Carandaia

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



Observador de costas para o portão da imagem anterior



Casa à direita da imagem – R. Carandaia à esquerda

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



Casa à esquerda do observador, aqui voltado para o portão de veículos

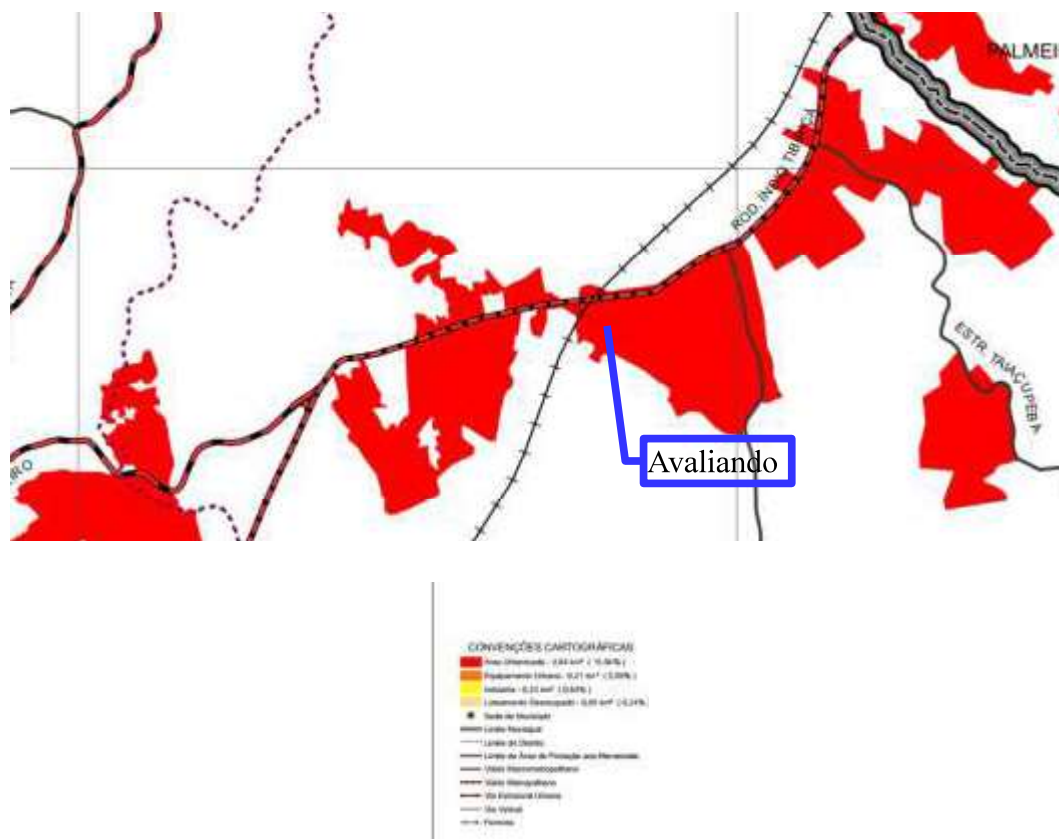
*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*



Interno da entrada social da R. Maquiru, completando o entorno da casa

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*

c) Imagem do Mapa do Uso de Solo e legenda:



Área urbana consolidada – apresenta os melhores índices de ocupação

Fonte:

[https://www.emplasa.sp.gov.br/Cms\\_Data/Sites/EmplasaDev/Files/Documentos/Cartografia/Atlas/RMSP/Atlas\\_RibPires.pdf](https://www.emplasa.sp.gov.br/Cms_Data/Sites/EmplasaDev/Files/Documentos/Cartografia/Atlas/RMSP/Atlas_RibPires.pdf)

d) Resumo das descrições das amostras:

Amostra 1

I – Situação e localização

- Tipo: Terreno
- Endereço: Rua Umuarama (próximo)
- Bairro: Jd. Aymoré

II – Áreas e Medidas

- Área Terreno: 300,00m<sup>2</sup>
- Área Construída: 0,00m<sup>2</sup>
- Topografia: semiplano
- Posição: meio de quadra
- Testada: 10,00m

III – Características e breves considerações

- Local: menos de 200,00m do avaliando – residencial

IV – Do valor em oferta

- Oferta: R\$ 195.000,00

V – Fonte de pesquisa

- Contato: (11) 97195-6303 – Contato: Raimundinho
- Proprietário

VI – Vistoria

- Realizada em 10/08/2017, retratada aqui de forma breve.

VII – Localizado via Google junto as demais amostras no final.

## Amostra 2

### I – Situação e localização

- Tipo: Terreno
- Endereço: Rua Umuarama (próximo)
- Bairro: Jd. Aymoré

### II – Áreas e Medidas

- Área Terreno: 560,00m<sup>2</sup>
- Área Construída: 0,00m<sup>2</sup>
- Topografia: plana
- Posição: meio de quadra
- Testada: 12,00m

### III – Características e breves considerações

- Local: menos de 200m do avaliando – residencial

### IV – Do valor em oferta

- Oferta: R\$ 230.000,00

### V – Fonte de pesquisa

- Contato: (11) 97459-5170 - Sra. Rosana
- Proprietária

### VI – Vistoria

- Realizada em 10/08/2017, retratada aqui de forma breve.

### VII – Localizado via Google junto as demais amostras no final.



### Amostra 3

#### I – Situação e localização

- Tipo: terreno
- Endereço: R. Bangu
- Bairro: Jd. Aymoré

#### II – Áreas e Medidas

- Área Terreno: 600,00m<sup>2</sup>
- Área Construída: 0,00m<sup>2</sup>
- Topografia: semiplano
- Posição: meio de quadra
- Testada: 20,00m

#### III – Características e breves considerações

- Local: menos de 200,00m do avaliando – residencial

#### IV – Do valor em oferta

- Oferta: R\$ 380.000,00

#### V – Fonte de pesquisa

- Contato: (11) 99822-4131 – Luiz Koga
- Corretor de imóveis

#### VI – Vistoria

- Realizada em 21/08/2017, retratada aqui de forma breve.

#### VII – Localizado via Google junto as demais amostras no final.

## Amostra 4

### I – Situação e localização

- Tipo: terreno
- Endereço: R. Dourados
- Bairro: Jd. dos Eucaliptos

### II – Áreas e Medidas

- Área Terreno: 540,00m<sup>2</sup>
- Área Construída: 0,00m<sup>2</sup>
- Topografia: semiplano
- Posição: meio de quadra
- Testada: 12,00m

### III – Características e breves considerações

- Local: pouco mais de 500,00m do avaliando – residencial

### IV – Do valor em oferta

- Oferta: R\$ 340.000,00

### V – Fonte de pesquisa

- Contato: (11) 99822-4131 – Luiz Koga
- Corretor de imóveis

### VI – Vistoria

- Realizada em 21/08/2017, retratada aqui de forma breve.

### VII – Localizado via Google junto as demais amostras no final.

## Amostra 5

## I – Situação e localização

- Tipo: terreno
- Endereço: Rua Santa Luzia x R. Pirâmides
- Bairro: Jd. Santa Luzia

## II – Áreas e Medidas

- Área Terreno: 406,00m<sup>2</sup>
- Área Construída: 0,00
- Topografia: semiplano
- Posição: esquina
- Testada: 10,00m

## III – Características e breves considerações

- Local: a aproximados do avaliando, sentido centro. Localidade se assemelha com o avaliando, inclusive no padrão imobiliário avaliando – residencial

## IV – Do valor em negociação (vendido)

- Oferta: R\$ 220.000,00

## V – Fonte de pesquisa

- Contato: (11) 975656992 – Sra. Maria Eugênia
- Proprietária

## VI – Vistoria

- Realizada em 29/08/2017, retratada aqui de forma breve.

## VII – Localizado via Google junto as demais amostras no final.

## Amostra 6

### I – Situação e localização

- Tipo: terreno
- Endereço: Rua Santa Luzia
- Bairro: Jd. Santa Luzia

### II – Áreas e Medidas

- Área Terreno: 411,00m<sup>2</sup>
- Área Construída: 0,00
- Topografia: semiplano
- Posição: meio de quadra
- Testada: 10,00m

### III – Características e breves considerações

- Local: a aproximados do avaliando, sentido centro. Localidade se assemelha com o avaliando, inclusive no padrão imobiliário avaliando – residencial

### IV – Do valor em negociação (vendido)

- Oferta: R\$ 220.000,00

### V – Fonte de pesquisa

- Contato: (11) 975656992 – Sra. Maria Eugênia
- Proprietária

### VI – Vistoria

- Realizada em 29/08/2017, retratada aqui de forma breve.

### VII – Localizado via Google junto as demais amostras no final.

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*

e) Localização do avaliando e das amostras (Google Maps):



Lauda Técnica de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL

f) Tabela CUB(SindusCon):

VALOR DE ECONOMIA



Boletim Econômico - Julho de 2017

**Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev07=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	
juil16	185,92	1,21	5,30	5,63	226,31	1,98	8,17	8,25	140,69	-0,06	0,63	1,26	221,10	1,32	6,01	7,26
ago16	185,93	0,01	5,30	5,68	226,31	0,00	8,17	8,25	140,72	0,02	0,65	1,47	221,10	0,00	6,01	8,42
set16	186,34	0,22	5,53	5,71	226,86	0,25	8,44	8,44	140,94	0,16	0,81	1,27	221,86	0,34	6,37	6,40
out16	186,42	0,04	5,58	5,78	226,86	0,00	8,44	8,44	141,11	0,12	0,93	1,45	221,86	0,00	6,37	6,37
nov16	186,42	0,00	5,58	5,76	226,89	0,01	8,45	8,45	141,07	-0,03	0,90	1,36	222,07	0,10	6,47	6,47
dez16	186,36	-0,03	5,55	5,55	226,89	0,00	8,45	8,45	140,95	-0,08	0,82	0,82	222,07	0,00	6,47	6,47
jan17	186,46	0,05	0,05	5,18	226,89	0,00	0,00	7,89	141,17	0,15	0,15	0,71	222,07	0,00	0,00	6,47
fev17	186,52	0,03	0,09	5,17	226,89	0,00	0,00	7,85	141,30	0,10	0,25	0,75	222,07	0,00	0,00	6,47
mar17	186,63	0,06	0,15	5,21	226,89	0,00	0,00	7,85	141,54	0,16	0,41	0,89	222,07	0,00	0,00	6,47
abr17	186,41	-0,12	0,02	4,96	226,89	0,00	0,00	7,70	141,05	-0,34	0,07	0,43	222,07	0,00	0,00	6,47
mai17	188,33	1,03	1,06	8,01	230,46	1,57	1,57	9,39	141,15	0,07	0,14	0,44	224,95	1,29	1,29	7,85
jun17	189,50	0,62	1,68	3,16	232,62	0,94	2,63	4,82	141,15	0,00	0,14	0,24	228,04	1,37	2,89	4,50
jul17	189,56	0,03	1,72	1,96	232,62	0,00	2,53	2,79	141,16	0,03	0,16	0,35	229,77	0,76	3,47	3,82

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2017**

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	813,80	61,77
Material	461,31	35,01
Despesas Administrativas	42,37	3,22
Total	1.317,48	100,00

(\*) Encargos Sociais: 174,77%

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, julho de 2017 em R\$/m²**

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.301,74	0,03	R-1	1.615,02	0,06	R-1	1.924,40	0,05
PP-4	1.181,33	0,01	PP-4	1.511,40	0,06	R-8	1.536,06	0,05
R-8	1.122,60	0,00	R-8	1.317,48	0,03	R-16	1.651,61	0,02
PIS	884,00	0,03	R-16	1.276,25	0,03			

(\*) 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, julho de 2017 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 m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.511,13	0,01	CAL-8	1.599,62	0,01
CSL-8	1.312,02	0,01	CSL-8	1.413,63	0,01
CSL-16	1.745,66	0,01	CSL-16	1.876,83	0,02
Padrão Baixo			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
RP1Q	1.437,42	0,01			
GI	737,97	0,01			

(\*) 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

*Lauda Técnico de Avaliação Mercadológica – JUDICIAL*

i) Estimativa do valor investido em benfeitorias uteis e voluptuárias:

b = benfeitorias totais

b1 – Paisagismo: gramado + vegetação ornamental = R\$ 75,00/m<sup>2</sup>

Observação: Na concepção de jardinagem, para que exista um efeito de paisagismo, é fundamental que se mantenha aproximadamente uma razão de 30% na aplicação de vegetação ornamental, sendo esta a forma que se traduz em harmonia no visual, o que é presente no avaliando.

Logo, aplicando cálculos simples para esta benfeitoria útil no avaliando, estimada a área coberta por vegetação e gramado em 1.350,00m<sup>2</sup>, foi concebido o resultado conforme segue:

b1 = 1.350,00m<sup>2</sup> x R\$75,00/m<sup>2</sup>

b1 = R\$ 101.250,00

Fontes e referências:

-Paisagista Marcio da Floricultura Gabi Flores, situada na Av. Prof. Valdério Prisco, nº 459, Centro – Ribeirão Pires – SP. Telefones: 4828-3052 / 4827-5722 - <http://plantasgabi.com.br/>

-<http://portal.brcondos.com.br/quanto-custa-um-jardim/>

-<https://preco.habitissimo.com.br/projetar-jardim-residencia>

-<http://aboavistapaisagismo.blogspot.com.br/2016/07/quanto-custa-um-jardim.html>

b2 – Área de piscina (piscina de concreto armado e piso antiderrapante) estimado em 320,00m<sup>2</sup> de ocupação de solo, sendo 84,00m<sup>2</sup> de piscina para 170,00m<sup>3</sup>, mais maquinário e piso

b2 = (84,00m<sup>2</sup> x R\$ 1.200,00) + R\$ 8.000,00 + ( 236,00m<sup>2</sup> x R\$160,00)

b2 = R\$ 100.800,00 + R\$ 8.000,00 + R\$ 37.760,00

b2 = R\$ 146.560,00

*Fontes e referências:*

- Sr. Oswaldo, da HSA Espaço de Lazer – fone: 4827-0131
- Sr. André da JRA Pedras
- <http://dicasdearquitetura.com.br/qual-piso-usar-em-volta-da-piscina/>
- <https://piscinafacil.com.br/como-calcular-o-volume-de-uma-piscina/>
- <https://www.habitissimo.com.br/orcamentos/construir-piscina-alvenaria>
- <http://brasilpiscinas.com.br/piscinas/piscinas-de-alvenaria/>
- <https://www.virtualpool.com.br/produto/346/Casa-de-Maquina-em-Fibra-com-Filtro-Sodramar-para-Piscinas-ate-43%20000>
- <http://hsaespacosdelazer.com.br/>
- <http://www.getninjas.com.br/guia/reformas-e-reparos/pedreiro/quanto-custa-construir-uma-piscina/>

Portanto,  $b = b1 + b2$

$b = R\$ 101.250,00 + R\$ 146.560,00$

$b = R\$ 247.810,00$