Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE IMÓVEL URBANO

5ª (QUINTA) VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP
PROCESSO Nº 0002612-28.2019.8.26.0071
EXEQUENTE: ELIESER MARISON CESAR PRADO
EXECUTADO: MARTA DOS SANTOS ANDRADE
OBJETO: RESIDENCIA DA EXECUTADA
DATA BASE: DEZEMBRO DE 2019

Telefone: (14) 997793296 E-mail: fer.leo.colucci@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 3
1.1. PRESSUPOSTOS E RESALVAS 3
1.2. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA 3
1.3. FINALIDADE E OBJETIVO 4
1.4. CONCEITO DE VALORES DE MERCADO 4
2. OBJETO 4
3. INÍCIO DOS TRABALHOS 5
4. VISTORIA 5
4.1. DESCRIÇÃO 7
4.1.1. Sala de Estar 8
4.1.2. Quarto 01 10
4.1.3. Cozinha 11
4.1.4. Banheiro 12
4.1.5. Quarto 02 14
4.1.6. Área de Serviço 16
4.1.7. Corredor livre 17
5. AVALIAÇÃO 18
5.1. MÉDOTO DE AVALIAÇÃO 18
5.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO 19
5.3. TRATAMENTO DOS FATORES E PESQUISA IMOBILOARIA 20
5.4. HOMOGENEIZAÇÃO 22
6. RESPOSTAS DOS QUESITOS 24
7. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO 25

Telefone: (14) 997793296 E-mail: fer.leo.colucci@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. PRESSUPOSTOS E RESALVAS

Para este trabalho este signatário levou em consideração a localização geoeconômica do imóvel avaliado, valor médio de mercado para ofertas similares a do imóvel avaliado em sua região, parâmetros de homogeneização e fatores que influenciem no valor do imóvel.

Os itens deste trabalho foram inspecionados pessoalmente pelo técnico envolvido em sua elaboração. Os documentos e dados constados nos autos e obtidos em vistoria, assim como informações prestadas por terceiros, foram consideradas verídicas e copias fiéis aos originais, de maneira que não comprometem a imparcialidade dos mesmos.

O trabalho apresenta resultados finais válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada qualquer utilização desde parecer em conexão a outro.

1.2. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

O signatário declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 5ª (quinta) Vara da Comarca de Bauru, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente lide nem no bem avaliado neste trabalho.

O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente nomeação, bem como aos resultados finais alcançados.

Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia). A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

A presente avaliação está de acordo com a NBR 14653 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), recomendações técnicas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), juntamente com materiais

Telefone: (14) 997793296 E-mail: fer.leo.colucci@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

técnicos como o CAJUFA (Centro de Apoio aos Juízes das Varas da fazenda Públicas da Capital).

1.3. FINALIDADE E OBJETIVO

O presente trabalho vem referente ao proc. nº 0002612-28.2019.8.26.0071 em que Eliezer Marison Cesar Prado, qualificado nos autos da ação de alienação judicial de coisa comum c/c extinção de condomínio c/c pagamento de aluguéis, move em relação a Marta dos Santos Andrade. O objetivo desta perícia é vistoriar "in loco" e elaborar um laudo de avaliação com a apuração do valor de mercado assim como valor de aluguel para o imóvel em questão.

1.4. CONCEITO DE VALORES DE MERCADO

De acordo com a NBR-14.653-1, item 3.44, o valor de mercado pode ser definido como a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Esse valor também compreende ao preço de mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam alterar individualmente ou em grupo o mercado;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem o mercado e as tendências deste;
- A perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

2. OBJETO

A unidade objeto deste relatório é a residência, da Rua Carlos Pereira Bicudo, Nº5-119. Na cidade de Bauru – SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

Figura 1 - Fachada da residência.

3. INÍCIO DOS TRABALHOS

Através da decisão de fls. 76/77, datado em 25 de setembro de 2019, o excelentíssimo Senhor Juiz de Direito Doutor Joao Augusto Garcia nomeia o perito judicial engenheiro civil, Fernando Leonardo Colucci Pereira, que na data de 30 de setembro de 2019, expressa concordância e aguarda reserva de honorários periciais para designar local, data e horário para início dos trabalhos. Solicita no dia 06 de novembro de 2019 o agendamento da vistoria no imóvel para o dia 27 de novembro de 2019 ás 14:40 horas, defronte ao imóvel. Não tendo as partes indicado assistentes técnicos, no dia aprazado compareceu apenas a Sra. Marta dos Santos Andrade. Durante a vistoria foram registradas as fotografias que ilustram este trabalho e feitos levantamentos e observações necessários.

4. VISTORIA

Trata-se de um lote urbano de uma residência unifamiliar de propriedade do Sr. Eliezer Marison Cezar Prado, situado no bairro Parque Jaraguá, Rua Carlos Pereira Bicudo nº. 5-119 na cidade de Bauru/SP, localizado a aproximadamente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

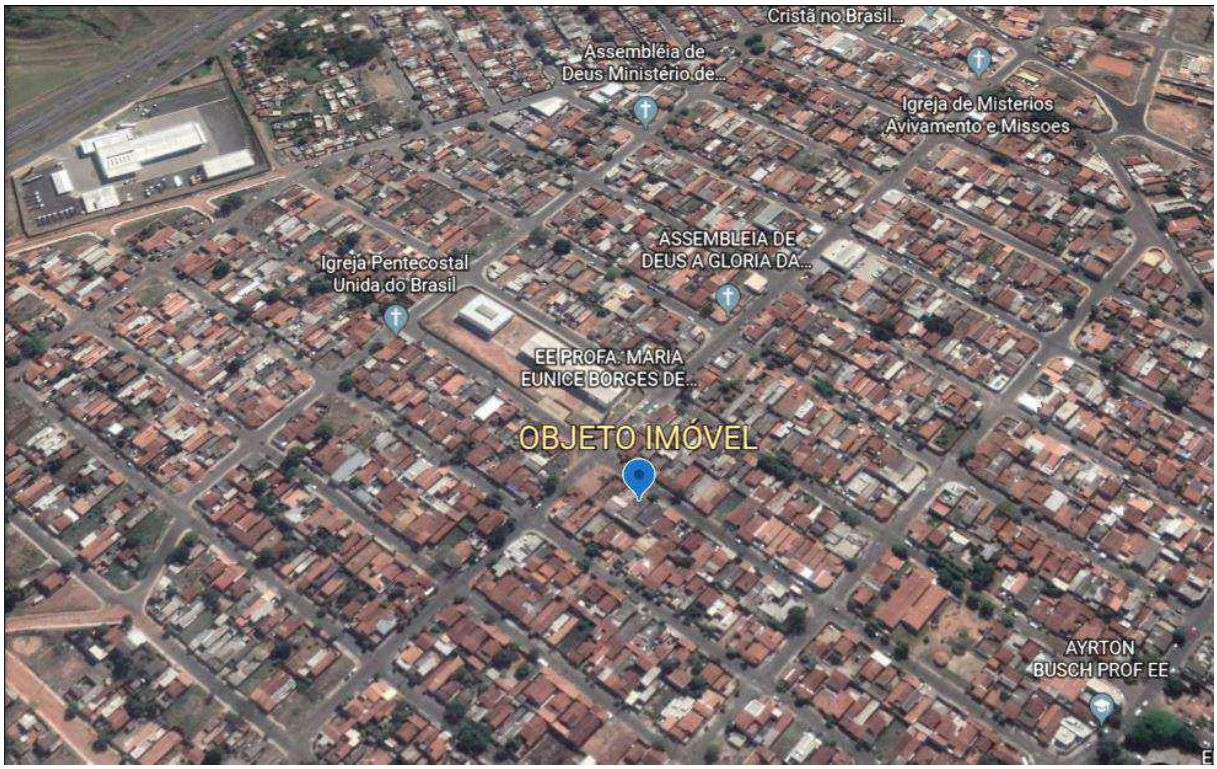
Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

700m das margens da Rodovia Estadual SP-294 Comandante João Ribeiro de Barros.

Figura 2 - Vista aérea do imóvel objeto.

O bairro Pq. Jaraguá está localizado entre as Av. Eng. Paulo Frontin, Av. Pinheiro Machado e a Av. Alonso Campoi Padilha, essa que dá acesso direto a Rodovia SP-294. O bairro se encontra na região periférica em relação ao centro da cidade.

Figura 3 – Vista Aérea do Bairro.



Telefone: (14) 997793296 E-mail: fer.leo.colucci@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

O logradouro do objeto imóvel encontra-se em terreno plano com predominâncias de residências de caráter unifamiliar.

O bairro e o Logradouro possuem todas benfeitorias públicas, sendo elas:

- Água.
- Esgoto.
- Iluminação pública.
- Iluminação domiciliar.
- Guias pavimentadas e sarjetas.
- Telecomunicação.
- Transporte Público.
- Correios.
- Escolas Públicas.
- Postos de Saúde.
- Coleta de lixo.
- Comercio geral.

A localização do imóvel dentro do bairro é um ponto forte, o mesmo está localizado próximo a 4 escolas (E.E. Prof. Airton Bush, E.E. Sebastiana Valdira Pereira da Silva, E.E. Prof.ª Maria Eunice Borges de Miranda Reis e EMEI José Gori), supermercado e posto de saúde (Unidade de Saúde da Família Nove de Julho / Fortunato Rocha Lima).

4.1. DESCRIÇÃO

O presente imóvel, durante a vistoria, foi comprovado estar nas mesmas características de sua planta original aprovada pela prefeitura, não sofrendo alterações em suas características. O mesmo apresenta um terreno de 125 m² com uma área construída de 101,37 m².

Telefone: (14) 997793296 E-mail: fer.leo.colucci@gmail.com

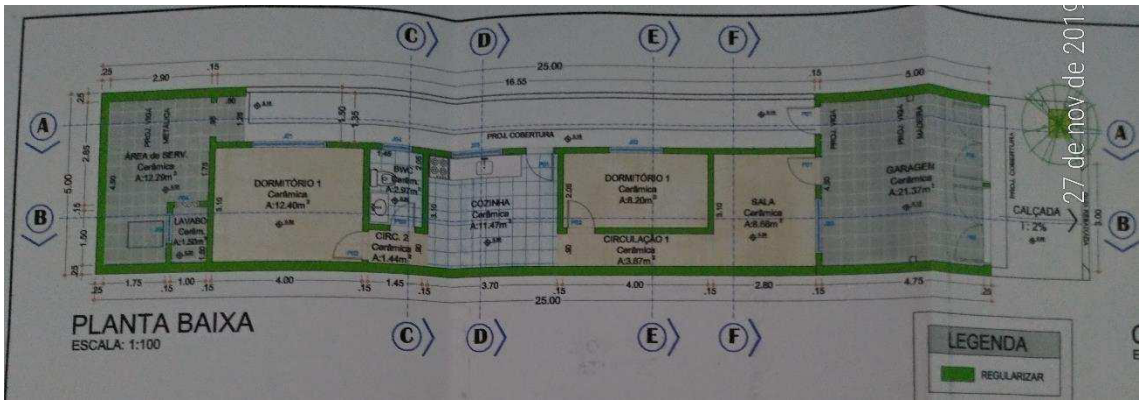
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

Figura 4 - Metragens da Planta.

Na planta original a residência consta garagem para até 02 carros, 01 sala de estar/TV, 01 cozinha, 02 quartos, 02 banheiros, 03 corredores de circulação, sendo dois internos e um externo, e 01 área de serviço.

Figura 5 - Foto da Planta.



4.1.1. Sala de Estar

Piso: Porcelanato Polido.

Parede: Revestimento em massa com pintura na cor branca.

Teto: Laje maciça com pintura na cor branca.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

Figura 6 - Sala de Estar.

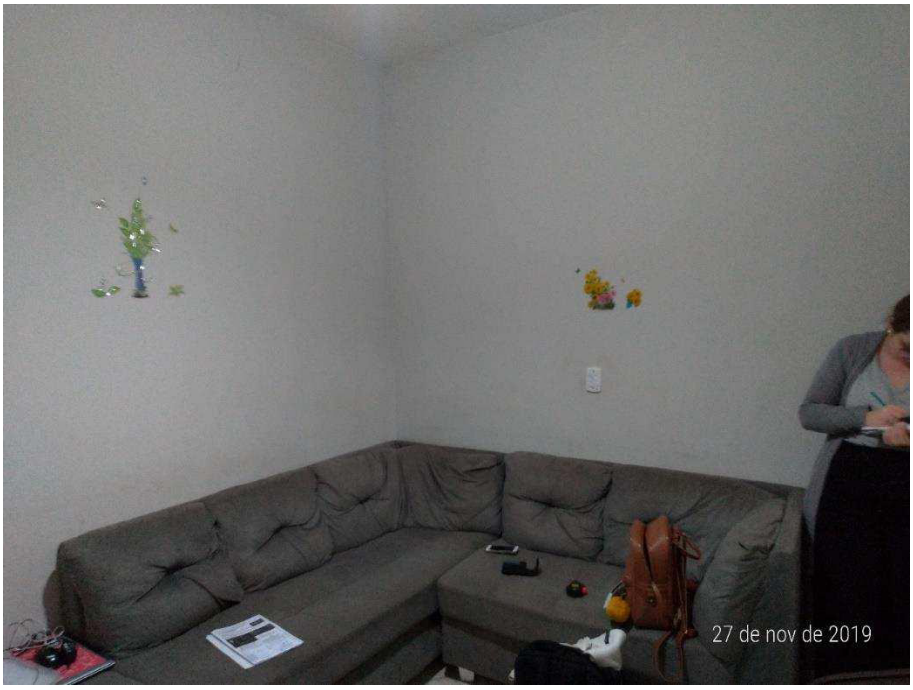
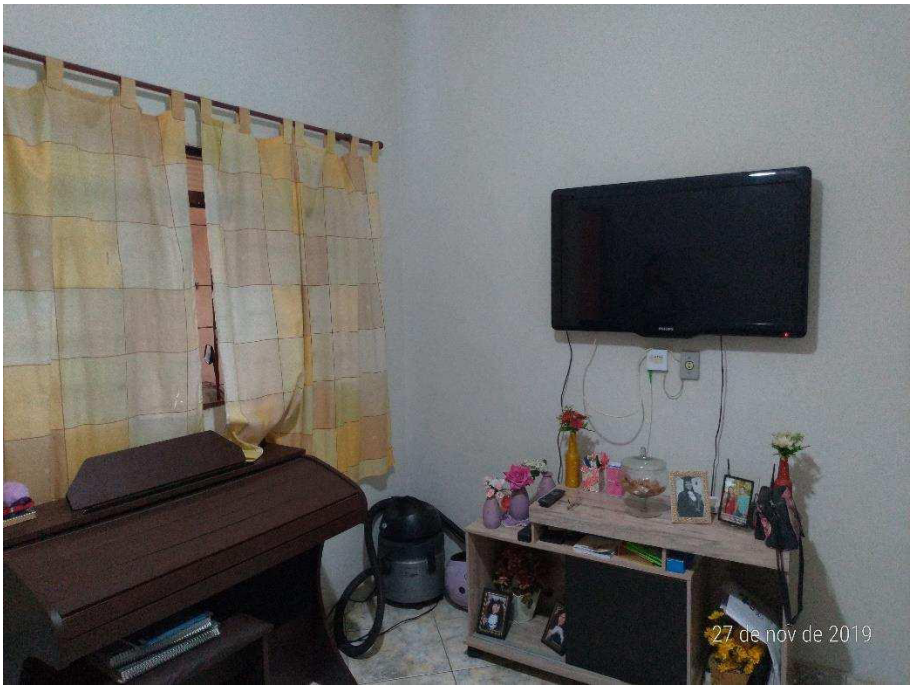


Figura 7 - Sala de estar.



Patologias: Nenhuma encontrada.

Telefone: (14) 997793296 E-mail: fer.leo.colucci@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

4.1.2. Quarto 01

Piso: Porcelanato Polido.

Parede: Revestimento em massa com pintura na cor branca e lilás.

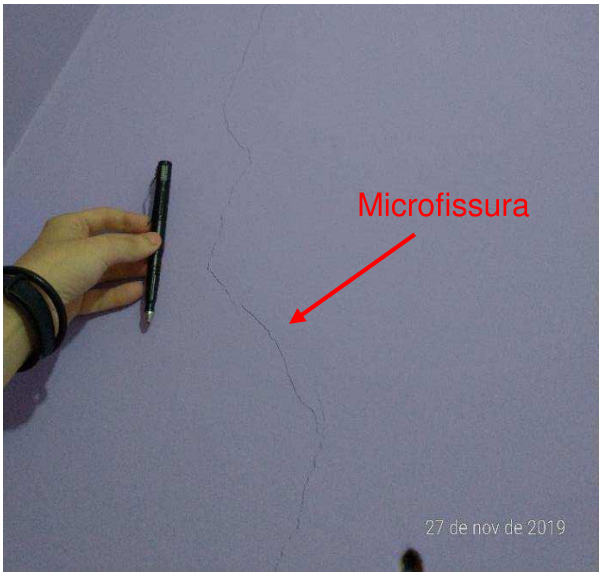
Teto: Laje maciça com pintura na cor branca.

Figura 8 - Quarto 01.

Patologias:

- Microfissuras (até 2 mm) nas paredes (figura 9).
- Bolor próximo a esquadria e oxidação da mesma, possivelmente ocasionada por infiltração. (Figura 10)

Figura 9 - Microfissura na Parece.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

Figura 10 - Bolor e Oxidação.

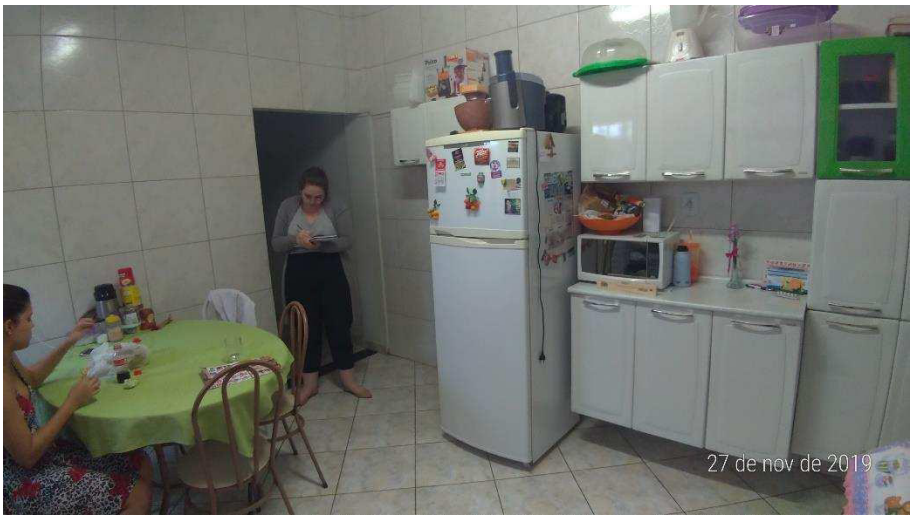
4.1.3. Cozinha

Piso: Porcelanato Polido

Parede: Revestimento em azulejo.

Teto: Laje maciça com pintura na cor branca.

Figura 11 – Cozinha.



Patologias:

- Fissuras (entre 2 a 4 mm) na parte inferior da laje (figura 12)
- Desagregação do concreto. (Figura 13)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

Figura 12 - Fissuras na parte inferior da laje.

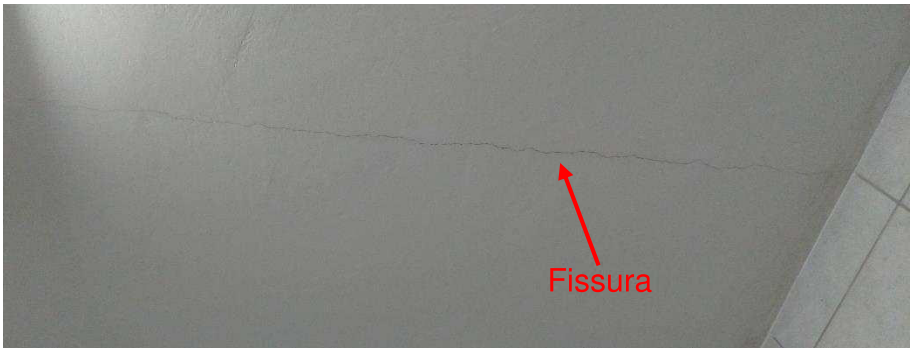
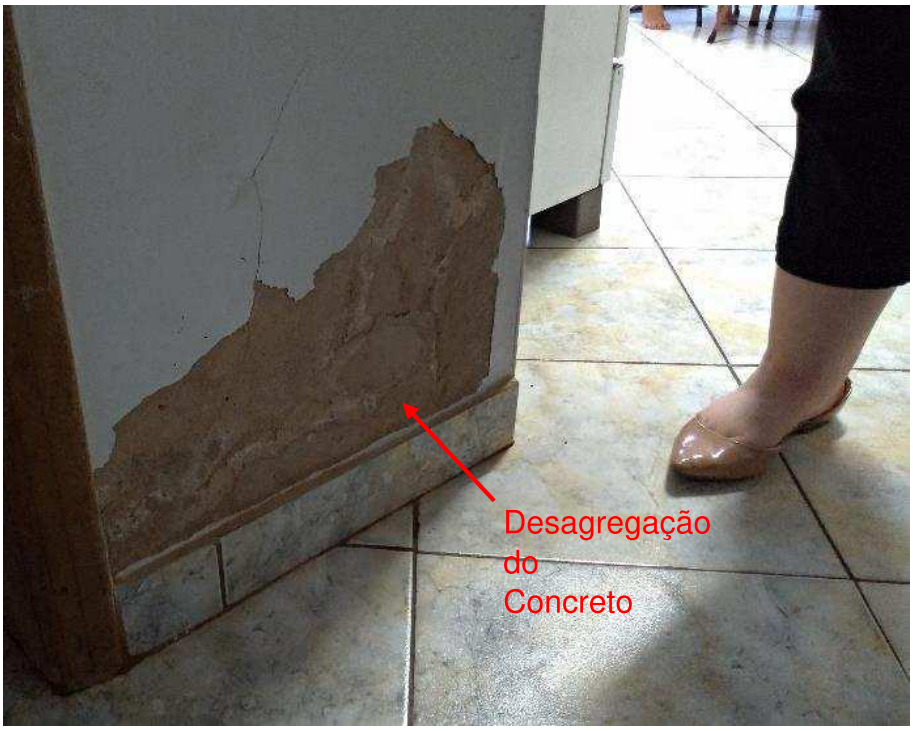


Figura 13 - Desagregação do concreto.



4.1.4. Banheiro

Piso: Porcelanato Polido.

Parede: Revestimento em massa com pintura na cor branca.

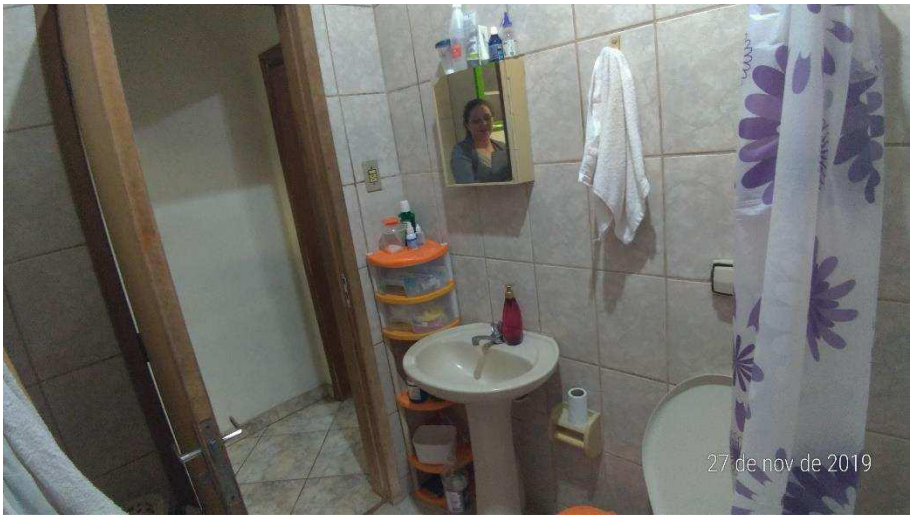
Teto: Laje maciça com pintura na cor branca.

Telefone: (14) 997793296 E-mail: fer.leo.colucci@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

Figura 14 – Banheiro.



Patologias:

- Fissuras (entre 2 a 4 mm) nos azulejos (figura 15).
- Bolor na parte inferior da laje (figura 16).

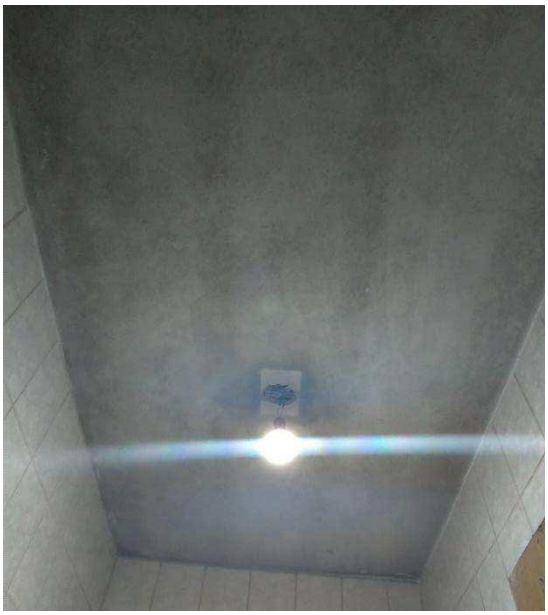
Figura 15 - Fissuras nos azulejos.

Telefone: (14) 997793296 E-mail: fer.leo.colucci@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

Figura 16 - Bolor na parte inferior da laje.



4.1.5. Quarto 02

Piso: Porcelanato Polido na cor verde.

Parede: Revestimento em massa com pintura na cor branca e lilás.

Teto: Laje maciça com pintura na cor branca.

Figura 17 - Quarto 02.

Patologias:

- Desagregação do concreto na parte de trás da escrivaninha (figura 18).
- Bolor e saponificação na parede de trás da cama, possivelmente ocasionada por infiltração (figura 19)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

- Manchas na parede lilás (figura 20).
- Fissuras (entre 2 a 4 mm) se originando da esquadria, possivelmente ocasionada por ausência de verga (figura 21).

Figura 18 - Desagregação do concreto.

Figura 19 - Bolor e saponificação.

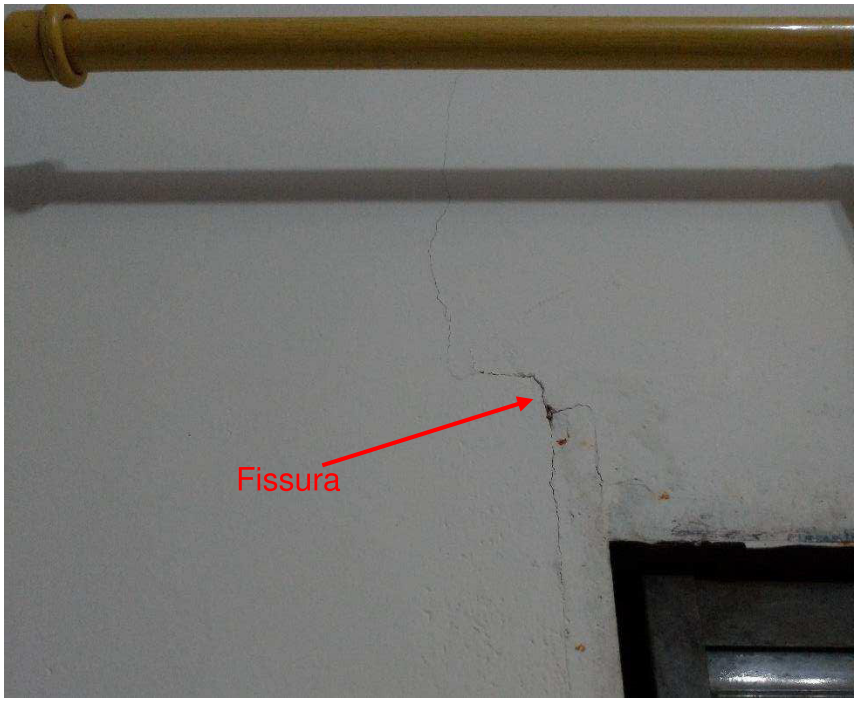
Telefone: (14) 997793296 E-mail: fer.leo.colucci@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

Figura 20 - Manchas na parede.

Figura 21 - Fissuras originaria da esquadria.



4.1.6. Área de Serviço

Piso: Porcelanato Polido.

Parede: Revestimento em massa com pintura na cor branca.

Teto: Estrutura metálica coberta com telha de fibrocimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

Figura 22 - Área de Serviço.

Patologias:

- Mancha na parede, possivelmente originaria do uso do fogão a lenha.

4.1.7. Corredor livre

Piso: Porcelanato Polido.

Parede: Revestimento em massa com pintura na cor salmão.

Teto: espaço aberto.

Figura 23 - Corredor aberto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

Patologias:

- Bolor e Mofo em toda extensão da parede externo, possivelmente acarretado por infiltração.

5. AVALIAÇÃO

5.1. MÉDOTO DE AVALIAÇÃO

De acordo com a Norma ABNT NBR 14653-1, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 7.1.1, conceito ratificado pela "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2019”:

> “A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes) com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor. ”

Diante do exposto, a avaliação será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de Tratamento por Fatores.

De acordo com item 8.5 da Norma 2011 do IBAPE/SP, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é o:

> “Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, **casas** padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando. ”

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, mencionada, como processo de “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. ”.

Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliado, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- Situação – onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica.
- Contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada.
- Características – onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Segundo o IBAPE – SP para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados alguns critérios mostrados no quadro 1, a fim de que a avaliação esteja o mais próximo possível do valor real.

Para este trabalho será utilizado o grau de fundamentação 3.

Quadro 1 - Grau de Fundamentação

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 [a]
a	No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.			

5.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Verificou-se em vistoria que a área Residencial, que aliado à idade da construção, o signatário conceitua o estado de conservação o imóvel avaliando como “Entre regular e necessitando de reparos simples”, item “D” do Quadro 2 disponível no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

Quadro 2- Estado de Conservação

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Caracteristicas
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desagaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

5.3. TRATAMENTO DOS FATORES E PESQUISA IMOBILOARIA

A tabela a seguir mostra todas as amostras contidas para a utilização do método comparativo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

Tabela 1 -Amostras das pesquisa.

Elemento	*Bairro*	*Área Construída (m²)*	*Val. Total Pedido (R$)*	*Val. Pedido (R$/m²)*	*Tipo*
Amostra 1	Pq. Jaraguá	55,00	R$ 152.000,00	R$ 2.763,64	Oferta
Amostra 2	Pq. Jaraguá	55,00	R$ 152.000,00	R$ 2.763,64	Oferta
Amostra 3	Pq. Jaraguá	60,00	R$ 160.000,00	R$ 2.666,67	Oferta
Amostra 4	Pq. Jaraguá	54,00	R$ 175.000,00	R$ 3.240,74	Oferta
Amostra 5	Pq. Jaraguá	180,00	R$ 230.000,00	R$ 1.277,78	Oferta
Amostra 6	Pq. Jaraguá	99,00	R$ 175.000,00	R$ 1767,68	Oferta
Amostra 7	Pq. Jaraguá	49,00	R$ 170.000,00	R$ 3.469,39	Oferta
Amostra 8	Pq. Jaraguá	120,00	R$ 240.000,00	R$ 2.000,00	Oferta
Amostra 9	Pq. Jaraguá	60,00	R$ 180.000,00	R$ 3.000,00	Oferta
Amostra 10	Pq. Jaraguá	131,00	R$ 235.000,00	R$ 1.793,89	Oferta
Amostra 11	Pq. Jaraguá	60,00	R$ 175.000,00	R$ 2.916,67	Oferta
Amostra 12	Pq. Jaraguá	85,00	R$ 145.000,00	R$ 1,705,88	Oferta
Amostra 13	Pq. Jaraguá	56,00	R$ 182.000,00	R$ 3,250,00	Oferta
Amostra 14	Pq. Jaraguá	72,00	R$ 160.000,00	R$ 2.222,22	Oferta
Amostra 15	Pq. Jaraguá	120,00	R$ 240.000,00	R$ 2.000,00	Oferta
Amostra 16	Pq. Jaraguá	110,00	R$ 150.000,00	R$ 1363,64	Oferta
Amostra 17	Pq. Jaraguá	51,00	R$ 160.000,00	R$ 3.137,25	Oferta
Amostra 18	Pq. Jaraguá	53,00	R$ 165.000,00	R$ 3.113,21	Oferta
Amostra 19	Pq. Jaraguá	58,00	R$ 168.000,00	R$ 2.896,55	Oferta
Amostra 20	Sta. Edwiges	75,00	R$ 170.000,00	R$ 2.266,67	Oferta
Amostra 21	Sta. Edwiges	67,00	R$ 185.000,00	R$ 2.761,19	Oferta

Para embasar o presente estudo, foram levantadas ofertas de mercado de venda residências para a fim de obter o valor de mercado de venda da unidade estudo.

Seguindo as práticas para o exercício da função, foram consideradas as características da região onde se situa o objeto do estudo, elaborando-se a pesquisa de valores ofertados dentro da região estudada.

Para cada oferta verificada neste trabalho, foi utilizado fatores de homogeneização para nivelar as diferenças de comparação. Para tal foram utilizados fatores unitários descritos a seguir.

- Fator Oferta: Esse fator é utilizado afim de anular qualquer flexibilidade existente nos valores dos imóveis comparados. Para esse trabalho,

Telefone: (14) 997793296 E-mail: fer.leo.colucci@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 10%.

- Fator Localização: Esse fator é utilizado afim de anular o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a proporcionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.
- Fator Depreciação: Esse fator leva em consideração o estado de conservação de cada edificação, sendo que uma edificação mais conservada tem uma depreciação menor do que uma pouco conservada. Para tal, será utilizado o método de Heridecke demonstrado anteriormente no quadro 1, disponível de no estudo IBAPE - SP - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, 2019.
- Fator oferta: Adequar os valores de cada imóvel conforme a lei da oferta e procura.

5.4. HOMOGENEIZAÇÃO

A tabela a seguir mostra a homogeneização dos dados comparando utilizando os fatores supracitados.

Tabela 2 - Amostras Comparando.

Elemento	***Val. Pedido (R$/m²)***	***F. Oferta***	***F.Depr.***	***F.Loc***	***F.total***	***Valor Homogeneizado***
Amostra 1	R$ 2.763,64	0,90	0,996	1,05	1,046	R$ 2890,21
Amostra 2	R$ 2.763,64	0,90	0,996	1,05	1,046	R$ 2890,21
Amostra 3	R$ 2.666,67	0,90	0,996	1,05	1,046	R$ 2788,80
Amostra 4	R$ 3.240,74	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 3227,78
Amostra 5	R$ 1. 277,78	0,90	0,974	1,00	0,974	R$ 1244,56
Amostra 6	R$ 1767,68	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 1760,61
Amostra 7	R$ 3.469,39	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 3455,51
Amostra 8	R$ 2.000,00	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 1992,00
Amostra 9	R$ 3.000,00	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 2988,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

Amostra 10	R$ 1.793,89	0,90	0,974	1,00	0,974	R$ 1747,25
Amostra 11	R$ 2.916,67	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 2905,00
Amostra 12	R$ 1,705,88	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 1699,06
Amostra 13	R$ 3,250,00	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 3237,00
Amostra 14	R$ 2.222,22	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 2213,33
Amostra 15	R$ 2.000,00	0,90	0,996	1,05	1,046	R$ 2091,60
Amostra 16	R$ 1363,64	0,90	0,974	1,05	1,023	R$ 1394,59
Amostra 17	R$ 3.137,25	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 3124,71
Amostra 18	R$ 3.113,21	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 3100,75
Amostra 19	R$ 2.896,55	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 2884,97
Amostra 20	R$ 2.266,67	0,90	0,974	0,90	0,877	R$ 1986,96
Amostra 21	R$ 2.761,19	0,90	0,974	0,90	0,877	R$ 2420,46
					Média	**R$ 2.478,26**
					Desvio Padrão	**670,63**
					Coeficiente de Variância	**27%**

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o valor unitário de **R$ 2.478,26**/m², porem o coeficiente de variância segundo a norma nos permite um limite de apenas 20%. Para corrigir essa discrepância iremos excluir as amostras 4, 5, 7, 12, 13 e 16, pois elas têm um desvio com mais de 30% da média.

Fazendo essa correção temos um novo quadro:

Tabela 3 - Tabela Homogeneizada.

Elemento	***Val. Pedido (R$/m²)***	***F. Oferta***	***F.Depr.***	***F.Loc***	***F.total***	***Valor Homogeneizado***
Amostra 1	R$ 2.763,64	0,90	0,996	1,05	1,046	R$ 2890,21
Amostra 2	R$ 2.763,64	0,90	0,996	1,05	1,046	R$ 2890,21
Amostra 3	R$ 2.666,67	0,90	0,996	1,05	1,046	R$ 2788,80
Amostra 6	R$ 1767,68	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 1760,61
Amostra 8	R$ 2.000,00	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 1992,00
Amostra 9	R$ 3.000,00	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 2988,00
Amostra 10	R$ 1.793,89	0,90	0,974	1,00	0,974	R$ 1747,25
Amostra 11	R$ 2.916,67	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 2905,00
Amostra 14	R$ 2.222,22	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 2213,33
Amostra 15	R$ 2.000,00	0,90	0,996	1,05	1,046	R$ 2091,60
Amostra 17	R$ 3.137,25	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 3124,71

Telefone: (14) 997793296 E-mail: fer.leo.colucci@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

Amostra 18	R$ 3.113,21	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 3100,75
Amostra 19	R$ 2.896,55	0,90	0,996	1,00	0,996	R$ 2884,97
Amostra 20	R$ 2.266,67	0,90	0,974	0,90	0,877	R$ 1986,96
Amostra 21	R$ 2.761,19	0,90	0,974	0,90	0,877	R$ 2420,46
					Média	**R$ 2.518,99**
					Desvio Padrão	**505,26**
					Coeficiente de Variância	**20%**

Realizada nova homogeneização agora com amostras um pouco mais seletas, obteve-se o valor unitário de **R$ 2.518,99**/m² construído.

O Valor de Mercado para Venda da Unidade resulta do produto do valor unitário calculado pela área útil do imóvel. Com isso, temos:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel = 84m² de área útil x Valor unitário x Depreciação (item 5.1), ou seja: 84,19 x R$ 2.518,99 x 0,919 = R$ 194.895,80

Valor de Mercado para Venda do Imóvel = R$ 194.895,80 (cento e noventa e quatro mil oitocentos e cinquenta e cinco reais e oitenta centavos).

Adotando-se um valor arredondado, com limite de 1%, conforme a NBR 14.653-1, tem-se o seguinte valor: **R$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais).**

O Valor de Mercado do aluguel está entre 0,3% a 0,6% do valor total do imóvel. Segundo as características do imóvel objeto este signatário atribui o valor de 0,5% do valor total para o aluguem do imóvel objeto, ou seja, 0,005 x R$ 195.000,00 = **R$ 975,00 (novecentos e setenta e cinco reais).**

6. RESPOSTAS DOS QUESITOS

1 – Qual o tamanho total da área do imóvel objeto da lide?

R: O imóvel apresenta uma área de 101,37 m².

2 – O imóvel é composto de quantos cômodos?

R: 6 (seis) cômodos sendo elas, 01 cozinha, 02 quartos, 02 banheiros e 01 área de serviço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.

Fernando Leonardo Colucci Pereira
Engenheiro Civil CREA/SP 507045001

3 – O imóvel está bem conservado? Existem danos construtivos por depreciação ou má conservação que deprecie o valor do bem para locação ou venda?

R: O imóvel se encontra entre regular e necessitando de reparos simples. Existem sim danos que depreciem o valor da locação e venda (indicadas as patologias de cada cômodo nos itens 4.1.1 a 4.1.7.).

4 – Qual o valor de mercado imobiliário para locação no bairro em que se encontra o imóvel?

R: Entre 0,3% a 0,6% do valor do imóvel dependendo do seu estado de conservação.

5 – Qual o valor ideal da locação para o imóvel objeto da lide?

R: R$ 975,00 (novecentos e setenta e cinco reais).

6 – Qual o valor médio de mercado imobiliário para compra e venda de imóveis similares ao da ação?

R: O valor médio do m² construído está em R$ 2.518,99.

7 – Qual o valor ideal da venda do imóvel objeto da lide?

R: R$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais).

7. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Sendo assim, após a verificação das amostras coletadas e aplicação do método comparativo direto de dados de mercado homogeneizado através do tratamento por fatores, concluímos o valor de mercado do imóvel na data da avaliação em 16 de dezembro de 2019, com base nos trabalhos aqui apresentados determinamos os seguintes valores de venda e de aluguel para o imóvel estudo.

Valor de mercado de venda

R$ 195.000,00

(Cento e noventa e cinco mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2019 às 15:49 , sob o número WBRU19703522050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002612-28.2019.8.26.0071 e código 68C387D.