



## **RESUMO**

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 430.000,00**

**(quatrocentos e trinta mil reais)**

**Válido para novembro de 2.020.**



**Vista da fachada do Imóvel Avaliando.**



## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se uma avaliação nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ESPÉCIES DE CONTRATOS** requerida por **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A**, em face de **JEFFERSON DE FARIA HENRIQUES**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP**, AUTOS Nº: **1001387-95.2015.8.26.0361/01**.

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

**Rodovia Dom Paulo Rolim Loureiro, nº 7.055, Vila Moraes, Mogi das Cruzes/SP, matriculado sob nº 73.083, no 2º Cartório de Registros de Imóveis de Mogi das Cruzes, tendo como Contribuinte Municipal o nº 50.011.003.000-6.**



## **II – VISTORIA**

### **II.1 - DA VISTORIA IN LOCO**

No ato da vistoria, previamente agendada para o dia 26 de agosto de 2.020, às 10:30 horas, as partes foram convidadas, nos termos do Art. 474 do Novo Código do Processo Civil, no entanto, ambas as partes não compareceram. A equipe da signatária foi recebida pelo funcionário da marmoraria que funciona no local, Sr. Antonio Carlos Torres dos Santos.

### **II.2 - LOCAL**

#### **II.2.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

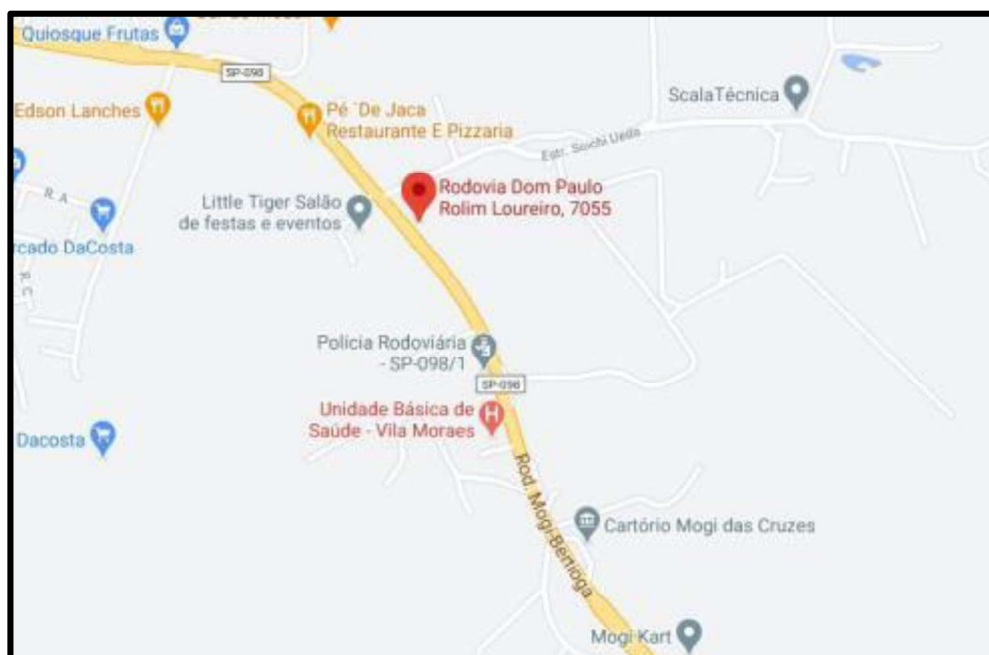
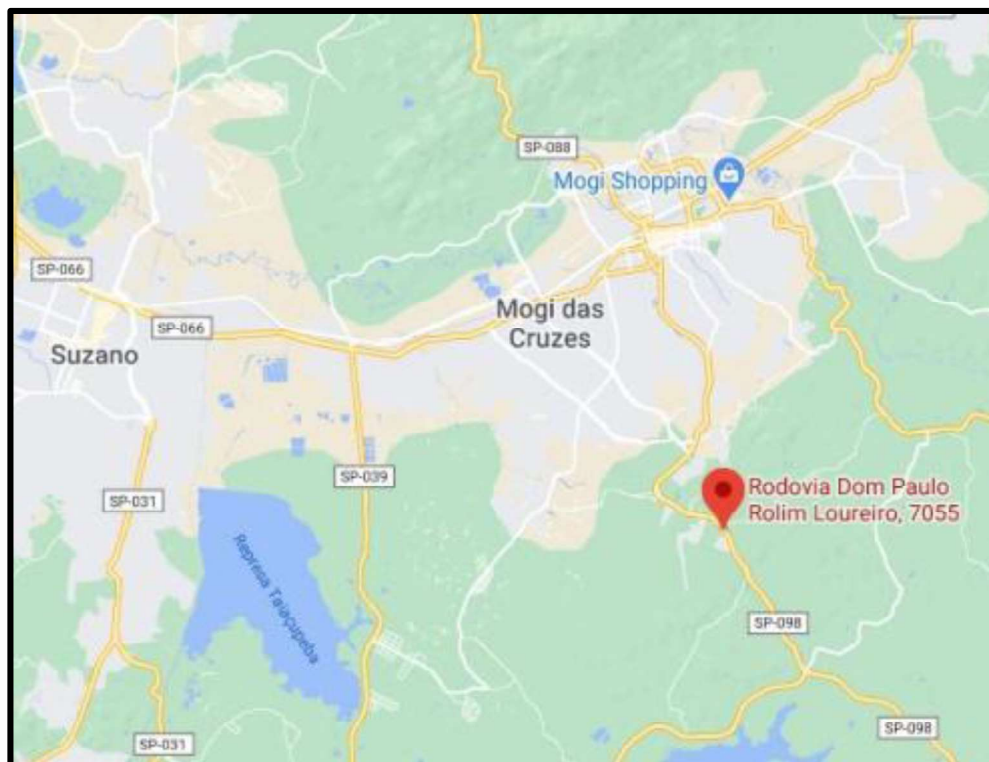
O imóvel em questão situa-se na:

- ✓ **Rodovia Dom Paulo Rolim Loureiro, nº 7.055, Vila Moraes, Mogi das Cruzes/SP**, no quarteirão completado pelas vias: **Estrada Soichi Ueda e Rua Sem Denominação**.

#### **II.2.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL**

De acordo com o Mapa de Zoneamento Municipal, o imóvel está localizado na **Zona de Ocupação Condicionada 2 – “ZOC-2”**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade, utilizando o *Google Maps* ilustra a localização do imóvel.





A foto aérea capturada através do *Google Earth*, a seguir, ilustra a região onde se situa o imóvel, objeto da presente ação.



### **II.2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo.



## **II.2.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO**

O local apresenta características de uso residencial /comercial. Está localizado no Bairro Vila Moraes, região sul da Cidade de Mogi das Cruzes – SP.

A ocupação residencial é caracterizada por casas, de padrão construtivo simples a superior, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA".

A ocupação comercial é caracterizada por diversos mercados, restaurantes, lojas diversas, dentre outros nas adjacências do imóvel.

## **II.3 - DO IMÓVEL**

### **II.3.1 - TERRENO**

Topografia: Plana;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.



### **II.3.2 - BENFEITORIAS:**

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se instalado um estabelecimento do tipo comercial (marmoraria) e uma torre de antena de transmissão.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue:

**FOTO 01**

VISTA PARCIAL DA RODOVIA DOM PAULO ROLIM LOUREIRO, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO, À ESQUERDA DE QUEM DA MENCIONADA VIA O OBSERVA.

**FOTO 02**

VISTA PARCIAL DA RODOVIA DOM PAULO ROLIM LOUREIRO, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO, À DIREITA DE QUEM DA MENCIONADA VIA O OBSERVA.

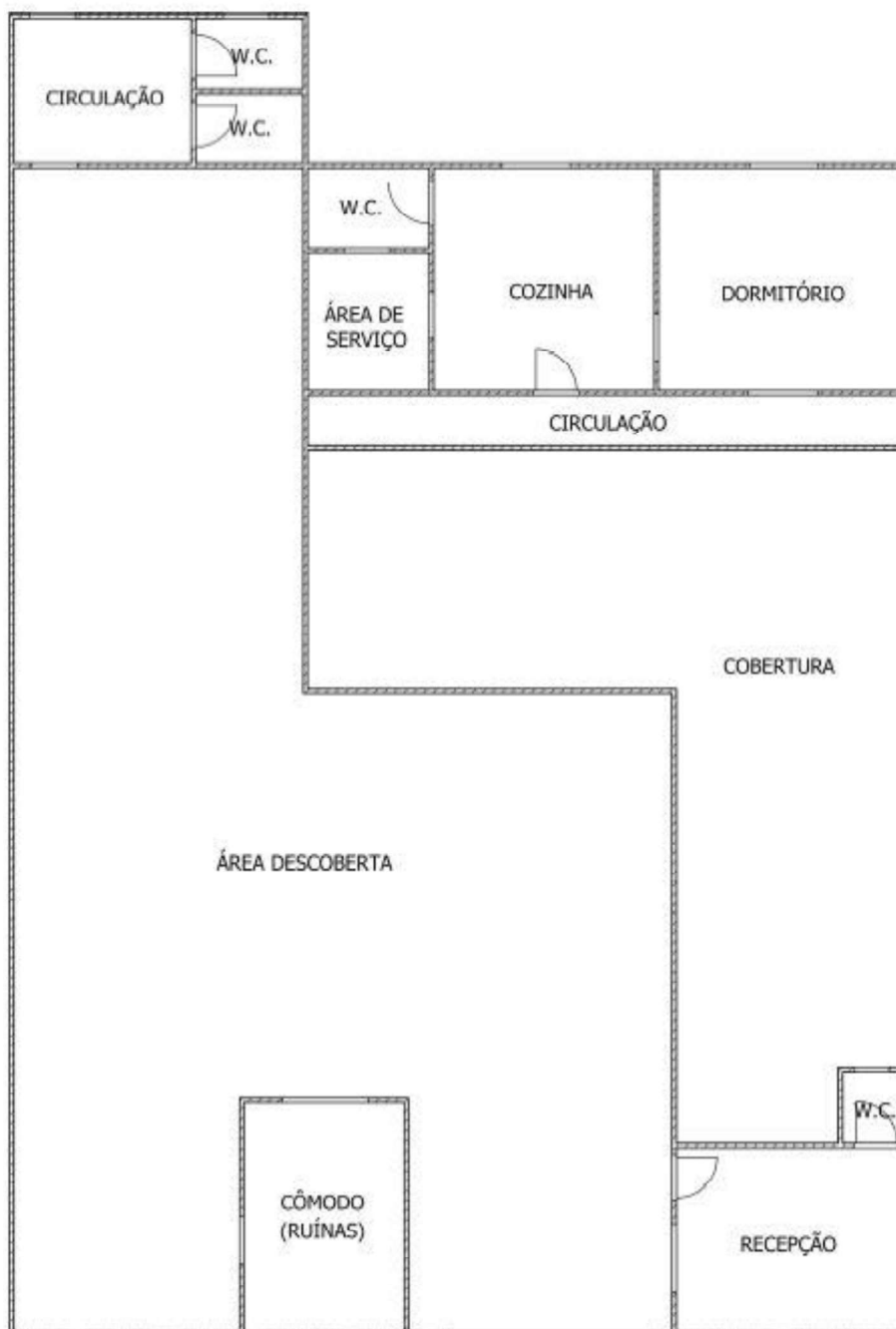


**FOTO 03**

FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.



**CROQUI DA MARMORARIA**



**FOTO 04**



PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DA MARMORARIA.

**FOTO 05**



VISTA DA ÁREA INTERNA DA MARMORARIA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Concreto;

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





## FOTO 06



VISTA DA ÁREA INTERNA DA MARMORARIA.

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto;

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





**FOTO 07**



VISTA DA RECEPÇÃO.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Retalhos de mármore;

PAREDES: Bloco de concreto com pintura látex;

TETO: Telha de fibrocimento;

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



## FOTO 08



VISTA DA RECEPÇÃO.

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Retalhos de mármore;

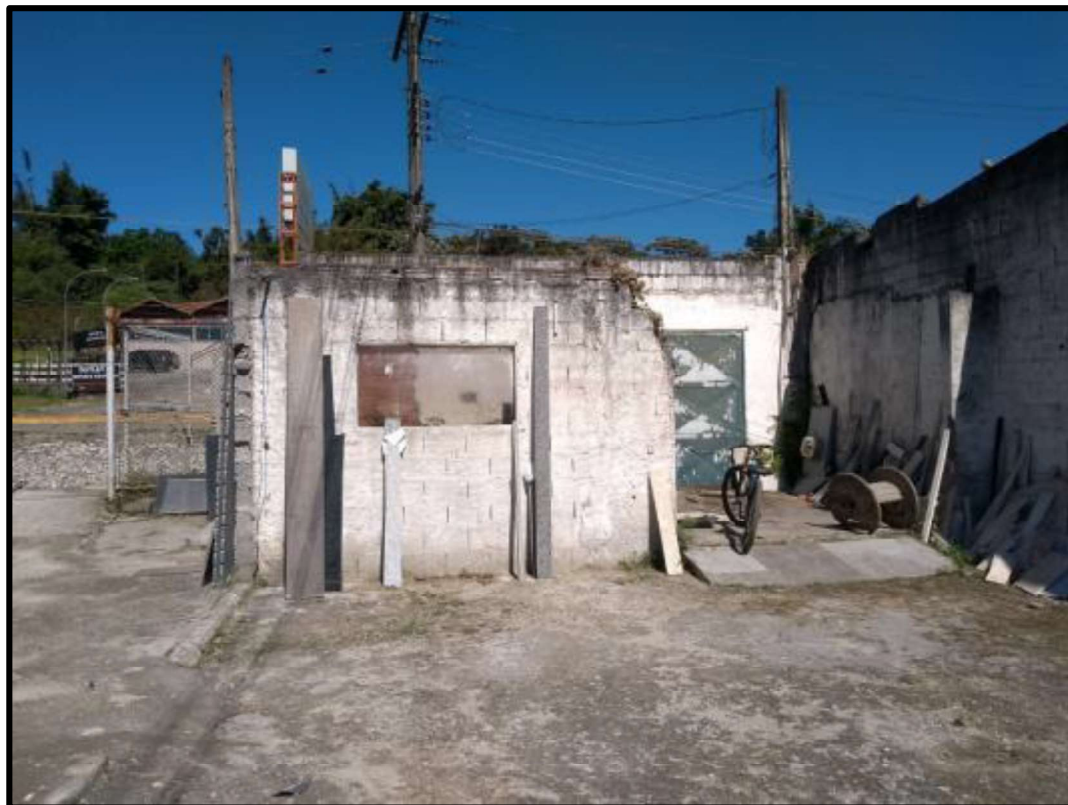
PAREDES: Bloco de concreto com pintura látex;

TETO: Telha de fibrocimento;

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



## FOTO 09



VISTA DO CÔMODO EM RUÍNAS EXISTENTE NO LOCAL.

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto;

PAREDES: Bloco de concreto com pintura látex;

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



## FOTO 10



VISTA INTERNA DO CÔMODO EM RUÍNAS EXISTENTE NO LOCAL.

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto;

PAREDES: Bloco de concreto com pintura látex;

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





## FOTO 11



VISTA INTERNA DO CÔMODO EM RUÍNAS EXISTENTE NO LOCAL.

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto;

PAREDES: Bloco de concreto com pintura látex;

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





## FOTO 12



VISTA DA ÁREA INTERNA DA MARMORARIA.

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto;

PAREDES: Bloco de concreto com pintura látex;

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



**FOTO 13**



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Concreto;

PAREDES: Reboco com pintura látex;

TETO: Telha de fibrocimento;

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



**FOTO 14**



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO, COM DESTAQUE PARA OS BANHEIROS.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Concreto;

PAREDES: Reboco com pintura látex;

TETO: Telha de fibrocimento;

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



**FOTO 15**



VISTA DA ÁREA COBERTA, UTILIZADA COMO ABRIGO PARA OS EQUIPAMENTOS DA MARMORARIA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Concreto;

PAREDES: Bloco de concreto com pintura látex;

TETO: Telha de fibrocimento;

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





**FOTO 16**



VISTA DA ÁREA COBERTA, UTILIZADA COMO ABRIGO PARA OS EQUIPAMENTOS DA MARMORARIA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Concreto;

PAREDES: Bloco de concreto com pintura látex;

TETO: Telha de fibrocimento;

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





## FOTO 17



VISTA DA ÁREA COBERTA, UTILIZADA COMO ABRIGO PARA OS EQUIPAMENTOS DA MARMORARIA.

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto;

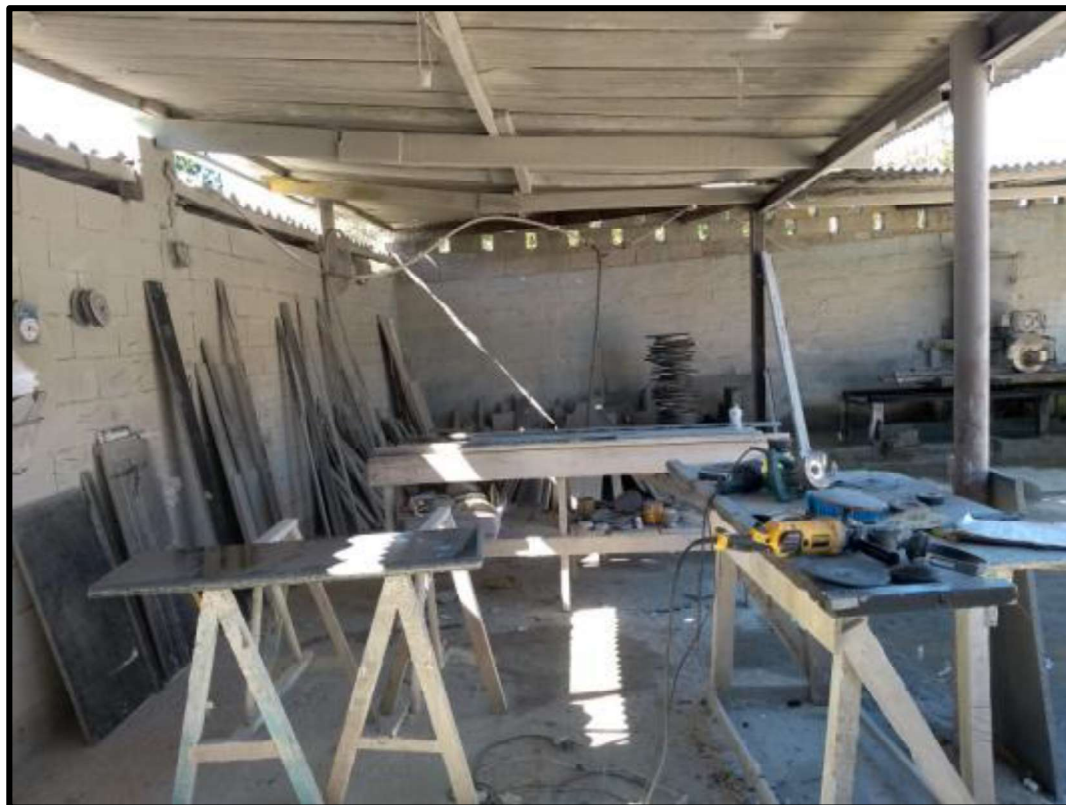
PAREDES: Bloco de concreto com pintura látex;

TETO: Telha de fibrocimento;

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



## FOTO 18



VISTA DA ÁREA COBERTA, UTILIZADA COMO ABRIGO PARA OS EQUIPAMENTOS DA MARMORARIA.

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto;

PAREDES: Bloco de concreto com pintura látex;

TETO: Telha de fibrocimento;

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



## FOTO 19



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto;

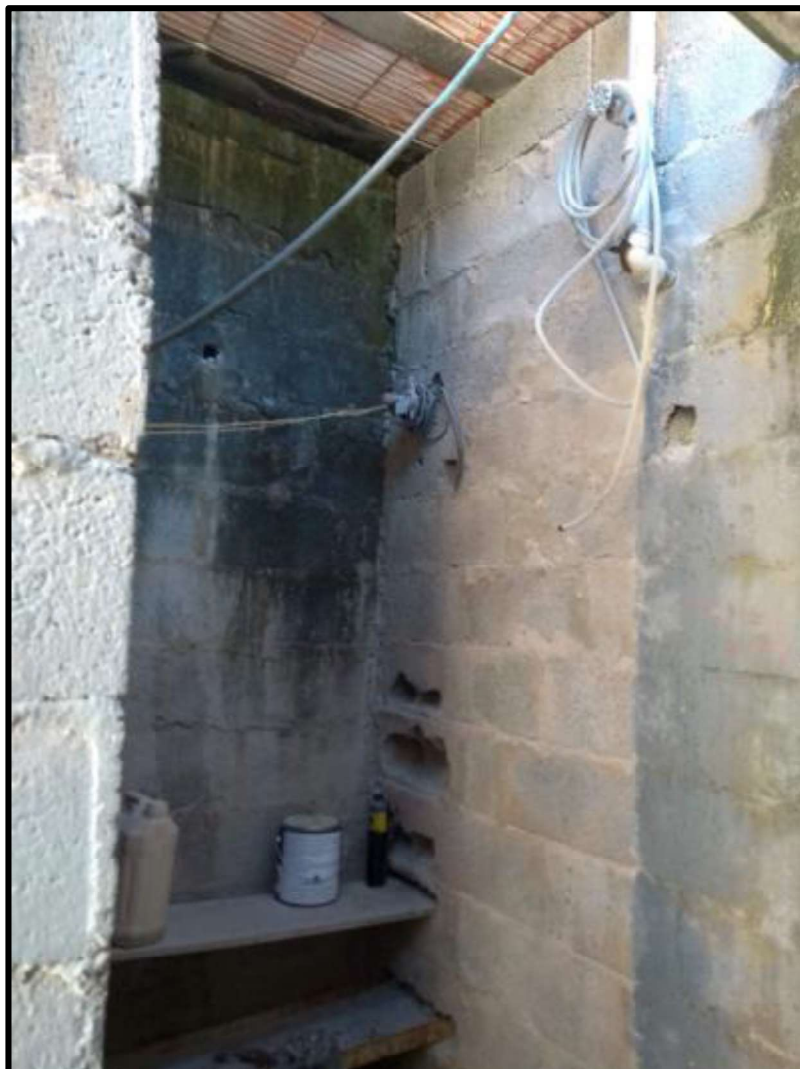
PAREDES: Bloco de concreto com pintura látex;

TETO: Telha de fibrocimento;

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





**FOTO 20**

VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Concreto;

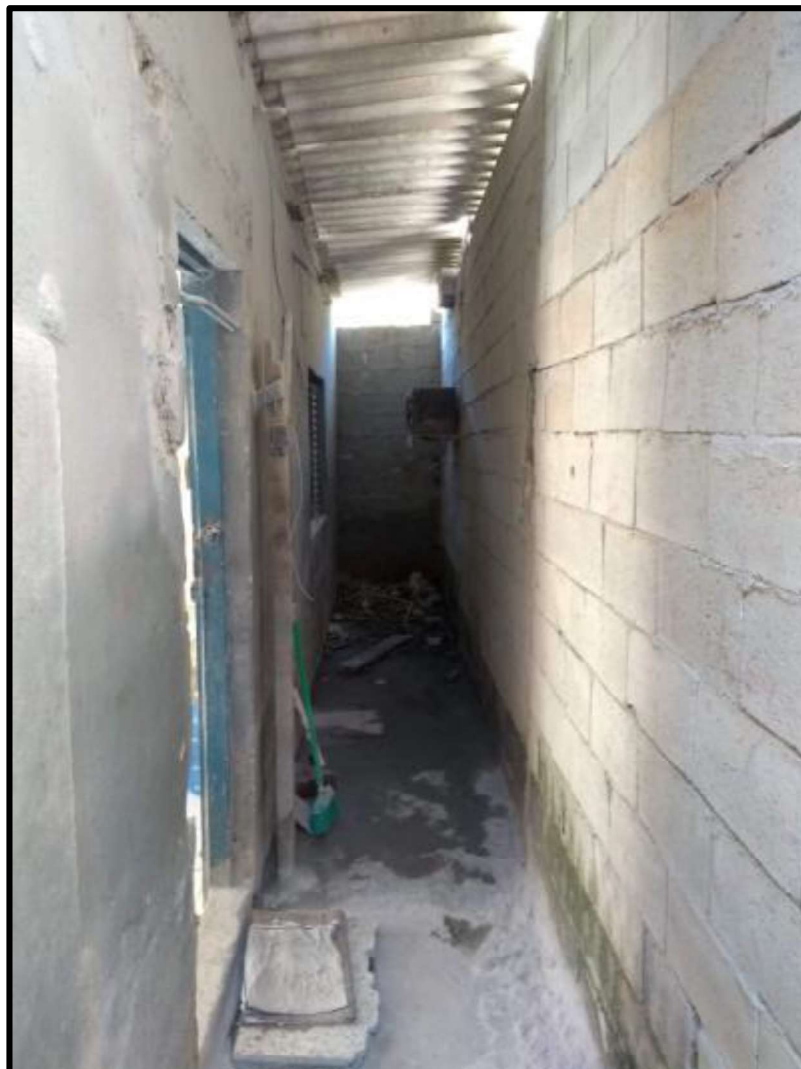
PAREDES: Bloco de concreto;

TETO: Laje pré-moldada;

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



## FOTO 21



VISTA DO CORREDOR DE CIRCULAÇÃO.

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto;

PAREDES: Bloco de concreto;

TETO: Laje pré-moldada;

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





**FOTO 22**



VISTA DA COZINHA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDES: Pintura látex;

TETO: Telha de fibrocimento;

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



**FOTO 23**



VISTA DO COZINHA.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDES: Pintura látex;

TETO: Telha de fibrocimento;

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



## FOTO 24



VISTA DA COZINHA.

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDES: Pintura látex;

TETO: Telha de fibrocimento;

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



**FOTO 25**



VISTA DO DORMITÓRIO.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Concreto;

PAREDES: Pintura látex;

TETO: Telha de fibrocimento;

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





**FOTO 26**



VISTA DO DORMITÓRIO.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Concreto;

PAREDES: Pintura látex;

TETO: Telha de fibrocimento;

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



**FOTO 27**



VISTA DO DORMITÓRIO.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Concreto;

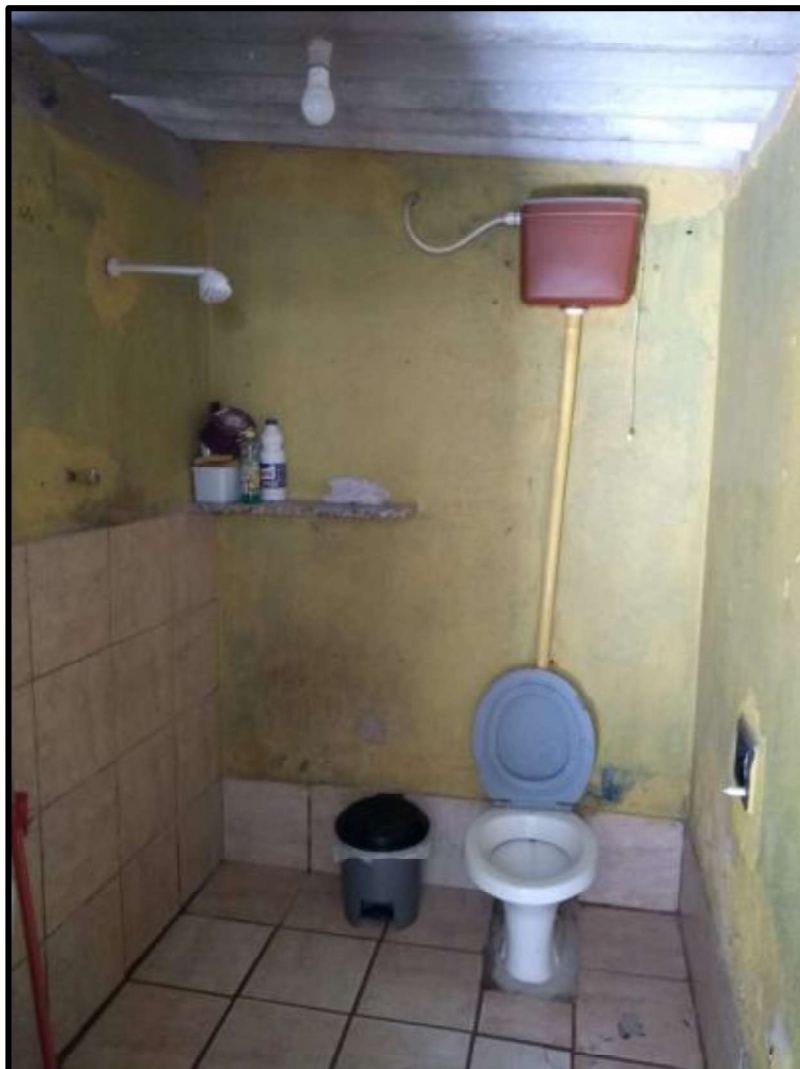
PAREDES: Pintura látex;

TETO: Telha de fibrocimento;

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



## FOTO 28



VISTA DO BANHEIRO.

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Revestimento cerâmico;

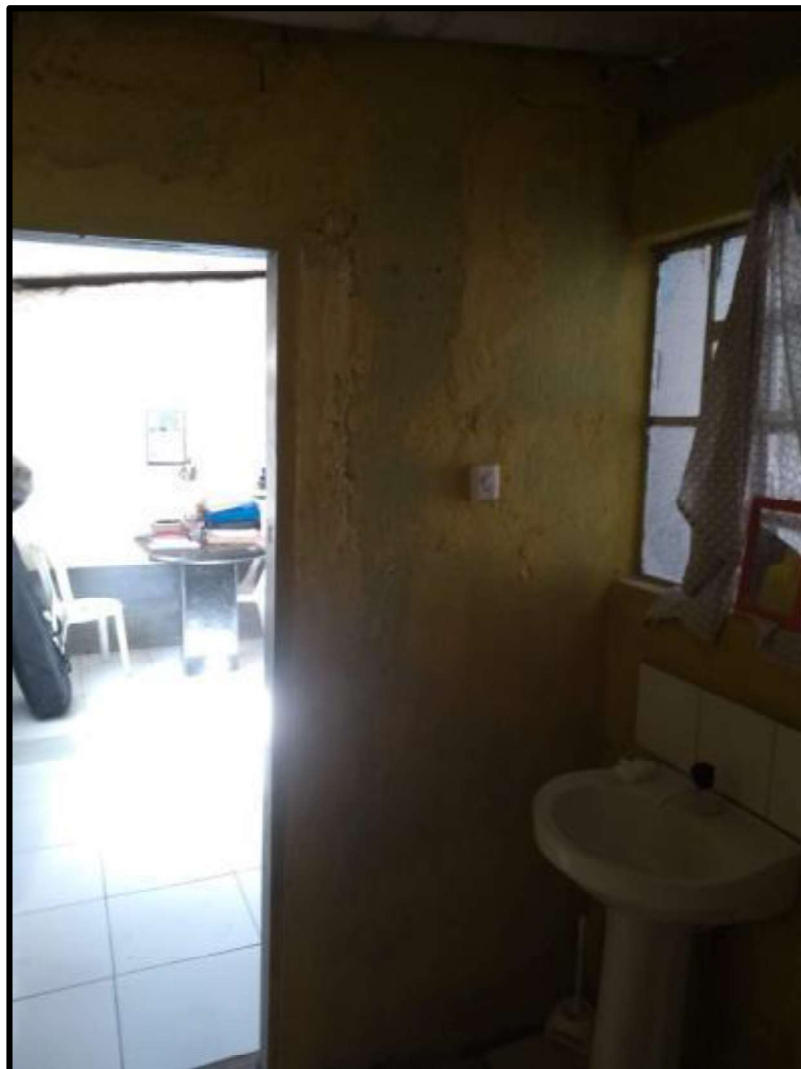
PAREDES: Pintura látex/revestimento cerâmico;

TETO: Telha de fibrocimento;

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



## FOTO 29



VISTA DO BANHEIRO.

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDES: Pintura látex/revestimento cerâmico;

TETO: Telha de fibrocimento;

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





## ÁREA DA ANTENA DE TRANSMISSÃO

### FOTO 30



CAMINHO DE ACESSO AOS FUNDOS DO TERRENO, LOCAL EM QUE ESTÁ INSTALADA A ANTENA DE TRANSMISSÃO.

**FOTO 31**

EDIFICAÇÃO DA MARMORARIA (ESQUERDA), PORTÃO DE ACESSO AO LOCAL EM QUE ESTÁ INSTALADA A ANTENA DE TRANSMISSÃO (DIREITA).

**FOTO 32**

PORTÃO DE ACESSO AO LOCAL EM QUE ESTÁ INSTALADA A ANTENA DE TRANSMISSÃO.



**FOTO 33**

FUNDOS DO TERRENO, LOCAL EM QUE ESTÁ INSTALADA A ANTENA DE TRANSMISSÃO.



**FOTO 34**



ANTENA DE TRANSMISSÃO.



### **III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

#### **III.1 - TERRENO**

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

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

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

$$\mathbf{VT = AT \times Vu}$$

**Sendo:**

**VT = Valor do terreno**

**AT = Área do terreno**

**Vu = Valor unitário básico de terreno**



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

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

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

**Tabela 1 – Grupos I e II**

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade							Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente “F”	Expoente do Fator Profundidade “P”	Múltiplas frentes ou esquina C <sub>s</sub>	Coef de área C <sub>a</sub>			
	Frente de Referência F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>m</sub>	Prof. Máxima P <sub>M</sub>							
<b>1ª Zona</b> Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
<b>2ª Zona</b> Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
<b>3ª Zona</b> Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
<b>4ª Zona</b> Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
<b>5ª Zona</b> Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)*	
<b>6ª Zona</b> Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1)*	

**Tabela 2 – Grupos III e IV**

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

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

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como F<sub>r</sub>, são retirados das Tabelas I e II.

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





$C_p = 1,0$ , dentro dos limites:  $P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$ ;

$C_p = (P_{mi}/P_e)^p$ , dentro dos limites:  $\frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$ ;

$C_p = (0,5)^p$ , para:  $P_e < \frac{1}{2} P_{mi}$ ;

$C_p = 1/[(P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)]. (P_{ma}/P_e)^p\}]$ ,  
dentro dos limites:  $P_{ma} \leq P_e \leq 3,0 P_{ma}$ ;

$C_p = 1/[(P_{ma}/3,0 P_{ma}) + \{[1-(P_{ma}/3,0 P_{ma})]. (P_{ma}/3,0 P_{ma})^p\}]$ ,  
para:  $P_e > 3,0 P_{ma}$

Obs.: Os valores de "P<sub>mi</sub>", "P<sub>ma</sub>" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. P<sub>e</sub> é a profundidade equivalente.

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

$C_a = (A/125)^{0,20}$

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

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da tabela prevista na Norma:



Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

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

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



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

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

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

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação do IGP-M, publicados pela Fundação Getúlio Vargas.

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



Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza .....	0,10
Reserva Florestal .....	0,10

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

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





### III.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

**A) Padrão construtivo e idade:** A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando, será feita com base no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP".

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:



CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	



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

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo **FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc** para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

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

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK.

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1-r)}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

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

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10



O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

**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 sinais de desgaste 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.



O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

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

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
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%	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
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%	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
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%	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
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%	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
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	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
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%	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
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%	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
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%	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
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%	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
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%	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>





### III.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc \dots\dots\dots \text{sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0





## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### IV.1.-AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$$V_u = R\$ 409,51/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 409,51/m<sup>2</sup> (Quatrocentos e nove reais e cinqüenta e um centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
<b>DADOS DA FICHA 1</b>				
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP --2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2020		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,90	CHAVE GEGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>				
ENDEREÇO : AVENIDA MONTE SIÃO		NÚMERO : 5/1º		
COMP.: COD: 120	BAIRRO : PARQUE MORUMBI	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP		
CEP :	UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>				
<b>MELHORAMENTOS :</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO				
<b>DADOS DO TERRENO</b>				
ÁREA (Ar) m²:	1.029,00	TESTADA - (cf) m	30,00	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	
TOPOGRÁFICA :	em alicive de 5% até 10%			
CONSISTÊNCIA :	seco			
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>				
<b>FATORES ADICIONAIS</b>				
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00	
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>				
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	400.000,00	
IMOBILIÁRIA :	WEB MÓVEIS MOJI		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :			TELEFONE :	(11)-28874681
OBSERVAÇÃO :				
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRÁFICA Ft :	0,00			
		VALOR UNITÁRIO :	349,85	
		HOMOGENEIZAÇÃO :	304,57	
		VARIAÇÃO :	0,8706	
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 2			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP --2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO     DATA DA PESQUISA : 24/10/2020	
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : ESTRADA REKIO SUEÑAGA		NÚMERO : S/Nº	
COMP.: COD: TR 06 :	BAIRRO : VILA CAPUTERA	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	1.500,00	TESTADA - (cf) m	45,00     PROF. EQUIV. (Pe):     33,33
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular     ESQUINA:     Não
TOPOGRAFIA:	caldo para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seca		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00     ADICIONAL 03:     1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00     ADICIONAL 06:     1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	ROBERTO CARLOS DE SOUZA MELO		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-996845651		
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,10     FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :     540,00
TESTADA Cf :	-0,13     FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :     416,10
PROFUNDIDADE Cp :	0,00     FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :     0,7706
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00     FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :     0,9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00     FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00     FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 4					
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - -2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 24/10/2020			
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,70	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : ESTRADA SOICHI UEDA		NÚMERO : 900			
COMP.: COD: 1717_2-802442	BAIRRO : VILA MORAES	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP			
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	900,00	TESTADA - (cf) m	30,00    PROF. EQUIV. (Pe):    30,00		
ACESSIBILIDADE:	Indireta	FORMATO:	Irregular    ESQUINA:    Não		
TOPOGRAFIA:	em aclive de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA:	seca				
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>					
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00    ADICIONAL 03:    1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00    ADICIONAL 06:    1,00		
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 220.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA :	MARIA MADALENA LMA COSTABOTTESI				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-984156050				
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,29	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	220,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	254,38
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1543
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0010
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 5					
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - -2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 24/10/2020			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,90	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RODOVIA DOM PAULO ROLIM LOUREIRO		NÚMERO : 5/Nº			
COMP.: COD: TE0002	BAIRRO : VILA MORAES	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP			
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	1.700,00	TESTADA - (ct) m	20,00    PROF. EQUIV. (Pe): 85,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular    ESQUINA: Não		
TOPOGRAFIA:	em alicive até 5%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>					
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00    ADICIONAL 03: 1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00    ADICIONAL 06: 1,00		
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA:	MOGLAR MÓVEIS				
CONTATO:	TELEFONE : (11)-954402021				
OBSERVAÇÃO:					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	370,59
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	396,50
PROFUNDIDADE Cp :	0,20	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0499
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 4			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - -2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2020	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,90	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA FRANCISCO GOUVÊIA RÊIS JÚNIOR		NÚMERO : ALT Nº 262	
COMP.: COD: TE0035	BAIRRO : CONJ. HAB. BRÁS CUBAS	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	2.970,00	TESTADA - (ct) m	34,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA:	caldo para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	CEDRAL IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-47294485		
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ct :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,21	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	409,09
		HOMOGENEIZAÇÃO :	443,06
		VARIAÇÃO :	1,0830
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 7</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - -2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2020	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,10	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA GERALDO GOMES LOUREIRO		NÚMERO : ALT Nº 85	
COMP.: COD: TE0547	BAIRRO : VILA BRASILEIRA	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (ct) m	21,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			47,62
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	ALIANÇA IMÓVEIS		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-24423101	
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,18	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA CI :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA FT :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	585,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	410,83
		VARIAÇÃO :	0,7023
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9996



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 10			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - -2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2020	
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,90	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA MONTE CARMELO		NÚMERO : ALT Nº 394	
COMP. : COD: TE0168	BAIRRO : PARQUE MORUMBI	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	976,00	TESTADA - (cf) m	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caída para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	GARDINI MÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-31980075		
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	507,17
		HOMOGENEIZAÇÃO :	450,33
		VARIAÇÃO :	0,8879
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 11			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP -- 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2020	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,90	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA MONTE SINAL		NÚMERO : ALT Nº 64	
COMP.: COD: TE0167	BAIRRO : PARQUE MORUMBI	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (ct) m	22,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	GARDINI MÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-31980075		
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ct :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	405,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	355,60
		VARIAÇÃO :	0,8780
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999

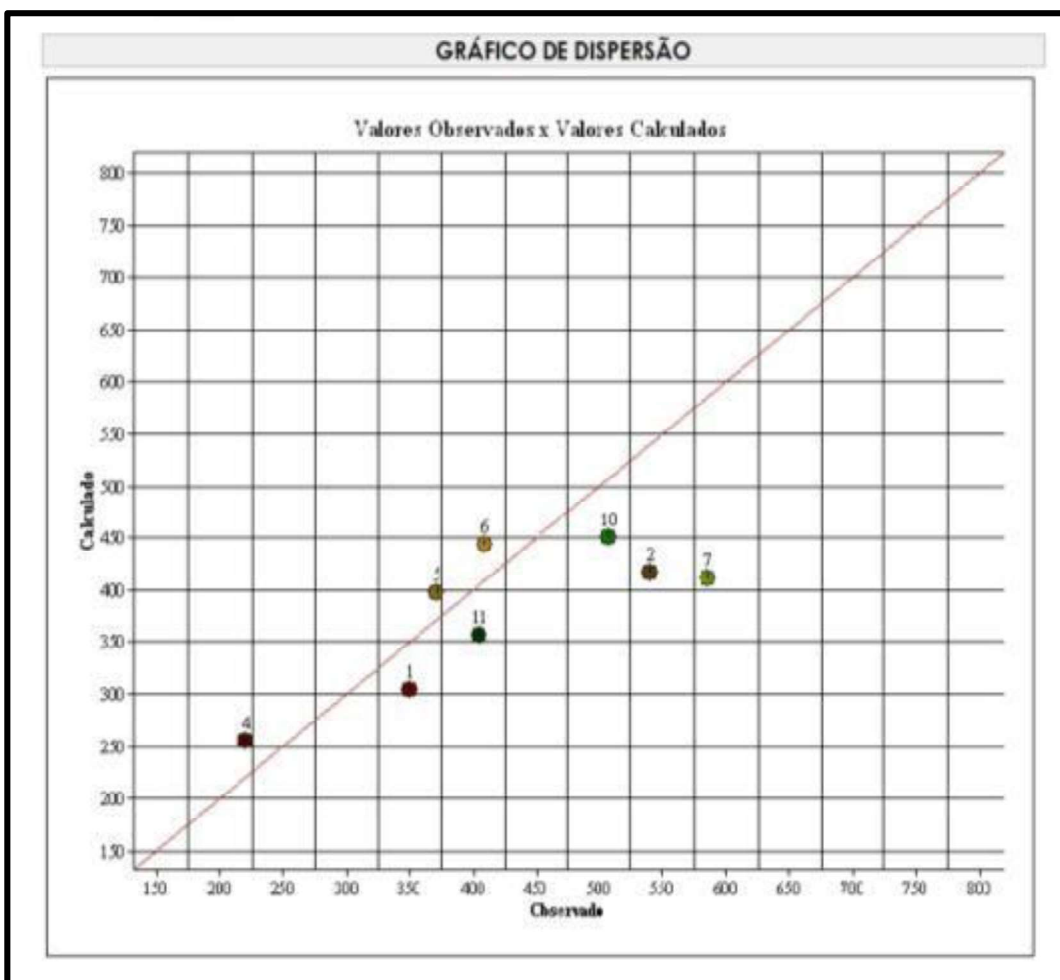


MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRIÇÃO: VENDA TERRENO VILA MORAES					DATA: 26/10/2020			
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2020 - MOJI DAS CRUZES - SP								
OBSERVAÇÃO:								
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO								
Fr	f	Ce	Fmi	Fma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00
FATORES								
FATOR	ÍNDICE							
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	0,90							
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	18,50							
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade								
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não							
<input type="checkbox"/> Área								
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caída para os fundos até 5%							
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco							

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA MONTE SIÃO, 3/1º	349,85	304,57	0,8706	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 2	ESTRADA REKIO SUEÑAGA, 3/1º	540,00	416,10	0,7706	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 4	ESTRADA SOICHI UEDA, 900	220,00	254,36	1,1563	1,0010
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RODOVIA DOM PAULO ROLIM LOUREIRO, 3/1º	370,59	396,50	1,0699	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA FRANCISCO GOUVÊIA REIS JÚNIOR, ALT Nº 262	409,09	443,06	1,0830	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA GERALDO GOMES LOUREIRO, ALT Nº 85	585,00	410,83	0,7023	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/> 10	RUA MONTE CARMELO, ALT Nº 394	507,17	450,33	0,8879	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 11	RUA MONTE SINAI, ALT Nº 64	405,00	355,60	0,8780	0,9999



ADERÊNCIA		
Núm.	Observado	Calculado
1	349,85	304,57
2	540,00	416,10
4	220,00	254,38
5	370,59	396,50
6	409,09	443,06
7	585,00	410,83
10	507,17	450,33
11	405,00	355,60





## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: RODOVIA DOM PAULO ROLIM LOUREIRO 7055 VILA MORAES MOJI DAS Data: 26/10/2020

Cliente: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

Área m²: 1.014,38

Modalidade: Venda

Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 423,34

Desvio Padrão : 117,62

- 30% : 295,34

+ 30% : 550,34

Coefficiente de Variação : 27,7800

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 378,92

Desvio Padrão : 69,18

- 30% : 265,24

+ 30% : 492,60

Coefficiente de Variação : 18,2600

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	6 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,00 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *3 <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 378,92

TESTADA: 0,1200

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 409,51000

PROFUNDIDADE -0,0400

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 415.393,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 344,31

INTERVALO MÍNIMO: 350,73

INTERVALO MÁXIMO: 413,53

INTERVALO MÁXIMO: 468,29

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III





## IV.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

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

$$VT = V_U \times A_T$$

VT = Valor do terreno procurado

$$A_t = 1.014,38\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 409,51/\text{m}^2 \times 1.014,38\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 415.398,75$$

**(quatrocentos e quinze mil e trezentos e noventa e oito reais e setenta e cinco centavos)**



### IV.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Rústico"; segundo o estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, temos:

$$VB = A \times Vu \times Foc, \text{ onde:}$$

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 66,55m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = 0,360 x R\$ 1.500,76/m<sup>2</sup> = R\$ 540,27/m<sup>2</sup>

Foc = R + K \* (1 - R)

R (valor residual) = 20%

Ir (idade referencial) = 60

Ie (idade aparente) = 25

Estado de conservação = Necessitando de reparos importantes;

k = 0,333

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 66,55m^2 \times R\$ 540,27m^2 \times [0,2 + 0,333 * (1 - 0,2)] =$$

**R\$ 16.769,40**

**(dezesseis mil e setecentos e sessenta e nove reais e quarenta centavos)**



#### **IV.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 415.398,75 + R\$ 16.769,40$$

$$\mathbf{VI = R\$ 432.168.15}$$

**Ou, em números redondos:**

$$\mathbf{VI = R\$ 430.000,00}$$

**(quatrocentos e trinta mil reais)**

**Válido para novembro de 2.020**



## V. - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **RODOVIA DOM PAULO ROLIM LOUREIRO, Nº 7.055, VILA MORAES, MOGI DAS CRUZES/SP**, objeto de avaliação nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ESPÉCIES DE CONTRATOS** requerida por **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A**, em face de **JEFFERSON DE FARIA HENRIQUES**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP, AUTOS Nº: 1001387-95.2015.8.26.0361/01**, é de:

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 430.000,00**

**(quatrocentos e trinta mil reais)**

**Válido para novembro de 2.020.**





## VI. - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 75 (setenta e cinco) folhas digitadas de um lado só, vindo esta datada e assinada pela Perita Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Mogi das Cruzes, 03 de novembro de 2.020.

**MAÍRA DE MORAES MODOTTI**  
**CREA/SP: 5.063.173.950**