

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA JUDICIAL.
Comarca de Mairiporã.**

Processo Digital nº 0002807-22.2018.8.26.0338

Roberto Monaco, arquiteto-urbanista, perito nomeado nos autos da presente **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** onde figuram como Exequentes JOSÉ CLÁUDIO BRILHA E OUTRO e como Executada CLÉRIA REGINA BRILHA DO PRADO, após estudos, vistoria e diligências vem mui respeitosamente perante V. Ex^a. apresentar o seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

1.0- CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
1.1- AÇÃO	3
1.2- PARTES	3
1.3- OBJETO	3
1.4- PROVA PERICIAL	3
2.0- DOCUMENTO ANALISADO	4
2.1- MATRÍCULA Nº 24.911 DO CRI DE MAIRIPORÃ	4
3.0- VISTORIA	7
3.1- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	7
3.2- ACESSO	7
3.3- LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	7
3.4- DIVISAS	8
3.5- DIMENSÕES DO IMÓVEL AVALIANDO	8
3.6- TOPOGRAFIA	9
3.7 - BENFEITORIAS	9
3.8- OCUPAÇÃO	9
3.9- VEGETAÇÃO	10
3.10- PADRÃO CONSTRUTIVO DAS BENFEITORIAS	10
3.11- FATOR DE DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO	11
4.0- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	12
4.1- CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO	12
4.2- CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS	16
5.0- CONCLUSÃO	17
5.1- VALOR TOTAL DO IMÓVEL	17
ENCERRAMENTO	18
ANEXO 01	19
PESQUISA	19
ANEXO 02	22
PLANILHA DE CÁLCULO	22

1.0- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1- AÇÃO

Trata o presente feito do Cumprimento da Sentença exarada nos autos do Processo nº 1002384 - 50 .2015 .8 .26 .0338

1.2- PARTES

1.2.a-Requerentes:

- José Cláudio Brilha do Prado brasileiro, casado, aposentado, portador do RG nº 6.473.071-2 SSP/ SP e do CPF/ MF nº 723.605.508-53, residente e domiciliado à Rua Itararé, nº 154, Bairro Vila Aparecida, Município de Bragança Paulista – SP.
- Cleide Aparecida Brilha do Prado Leme, brasileira, casada, aposentada, portadora do RG nº 6.236. 239-2-SSP/ SP e do CPF/ MF nº 016.469.288-65, residente e domiciliada na Rua 24 de Abril nº 76, Matadouro, Bragança Paulista – SP.

1.2.b-Requerida:

- Cléria Regina Brilha do Prado, brasileira, aposentada, portadora do RG nº 7.787.413-5-SSP/ SP e do CPF/ MF nº 005.048.568-71, residente e domiciliada no imóvel objeto deste feito.

1.3- OBJETO

O presente trabalho tem por finalidade a avaliação de um imóvel com área total de 4.920,00 m², localizado à Rua Paulino Alves Pinto nº 126, Centro, zona urbana deste Município, Distrito e Comarca de Mairiporã.

- Matrícula nº 24.911 do CRI de Mairiporã (em área maior)
OBSERVAÇÃO.
A gleba está cadastrada no INCRA sob nº 638.218.014.656-5.
Consta que a Requerida, ocupa uma porção de 640,00 m² inscrita no Cadastro Municipal sob nº 03.11.07.06.

1.4- PROVA PERICIAL

Na r. decisão de fls. 34 V. Ex^a honrou o signatário com a nomeação para realizar a avaliação do imóvel objeto deste feito. Não foram indicados Assistentes Técnicos, tampouco apresentados quesitos.

2.0- DOCUMENTO ANALISADO

2.1- MATRÍCULA Nº 24.911 DO CRI DE MAIRIPORÃ

Fls.	89/90
Data	29/mai/2020 (data de expedição)
Gleba	Rural
Sítio	Dos Andrés
INCRA	638. 218.01 4.656-5
Área	51.720,00 m ²
Proprietários	Nicolau Pinto da Silva e s/m Pedrina Maria da Silva

OBSERVAÇÃO:

A descrição constante da matrícula é imprecisa. Não estabelece com clareza o ponto de partida, tampouco informa a dimensão das divisas, seus rumos ou azimutes ou os ângulos que formam entre. Faz referência a plantas, acidentes geográficos e indica o nome dos confrontantes. A título de exemplo, segue a transcrição do seguinte trecho:

“... principia na figueira existente no canto do portão da entrada que dá acesso ao terreno segue dividindo com Joaquina Thomáz Pereira por um barranco onde existe também uma cerca até as proximidades de um bambusal, onde passa a dividir com o sr. Antônio D’Agostino ...”

No que se refere às dimensões da gleba temos que:

A Av.1/M. 24.911, informa ter ocorrido desapropriação 7.775,00 m² por parte da SABESP – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, deixando remanescente uma área de 43.945,00 m²

O R.2/M. 24.911, trata dos bens deixados pelo falecimento de Nicolau Pinto da Silva informando referido remanescente, foi assim partilhado:

- 3/6 a Pedrina Maria Brilha da Silva
- 1/6 a Nilza Brilha da Silva
- 1/6 a Ayrto Pinto da Silva e s/m
- 1/6 a Marlene Mourão Correa Brilha
- ½ de 1/6 a Rosangela Mourão Correa Brilha
- ½ de 1/6 a Adriane Mourão Correa Brilha

Há equívoco na indicação das porcentagens. Somadas as partes de cada herdeiro, temos o total de 7/6 ou seja, foi dividida área maior do que aquela efetivamente existente. Pedrina teria recebido então a parte ideal equivalente a $3,5/7 = 26.972,50$ m²

O R.3/M. 24.911, noticia que Pedrina teria transferido 479,20 m² da sua fração ideal a terceiros ficando portanto com 26.473,30 m².

Finalmente, ao que consta da Av.4/M.24.911, a SABESP fez nova desapropriação na área descrita na matrícula em estudo. O conjunto dos documentos estudados, entre eles as peças de inventário apresentadas pela Requerida na data da vistoria (fls. 60 destes autos), permite deduzir que os 11.974,28 m³ subtraídos da gleba, faziam parte da fração ideal pertencente à Sra. Pedrina que teria ficado então com 14.499,02 m²

Considerando que os Requerentes e a Requerida receberam cada um 14.17% do imóvel pertencente à Sra. Pedrina a área fração ideal das Partes prevista na Matrícula corresponde a:

$$A_{\text{PARTES}} = (14.499,02 \text{ m}^2 \times 0,1417) \times 3$$

$$A_{\text{PARTES}} = 6.163,53 \text{ m}^2$$

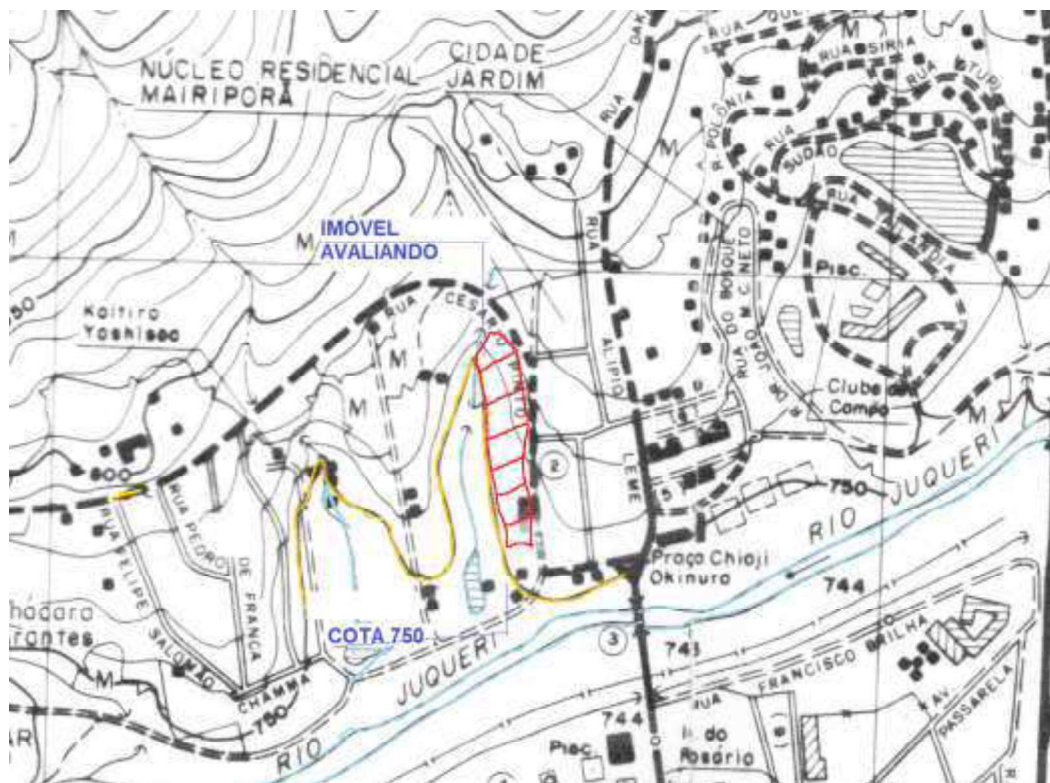
(seis mil cento e sessenta e três metros e cinquenta e três decímetros quadrados)

Na medição realizada sobre o Levantamento Planimétrico elaborado em 1993, já descontada a área desapropriada pela SABESP (cota 750), a perícia obteve a área total de 4.600,00 m. Contudo, por se tratar de documento de maior precisão e pela coerência apresentada, para efeito do presente trabalho, foram considerados o Memorial Descritivo e Levantamento Planimétrico juntados pelos Autores (fls. 92/93), onde foi obtida a área total de:

$$A_{\text{PARTES CONSIDERADA}} = 4.920,00 \text{ m}^2$$

(quatro mil novecentos e vinte metros quadrados)

LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO DE 1993 (REPRODUÇÃO PARCIAL)



Imóvel avaliando: hachura vermelha.

Cota 750, limite da desapropriação da SABESP: linha amarela

IMAGEM DE SATÉLITE



09/jul/2020 - Localização do imóvel avaliando



09/jul/2020 - Aproximação da imagem anterior

3.0- VISTORIA

3.1- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel objeto da demanda está situado no local denominado “Núcleo Residencial Mairiporã”, na área central do município, em região totalmente urbanizada. Foi registrado no Levantamento Aerofotogramétrico da EMPLASA, que faz parte do Sistema Cartográfico Metropolitano, recobrimento de ago/80 a fev/81, na folha intitulada “Mairiporã”, articulação 3423, índice de nomenclatura SF-23-Y-C-III-4-NE-C, escala 1/10.000. É atravessado pelas seguintes coordenadas:

$$\begin{aligned}x &= 337.550 \\y &= 7.420.700\end{aligned}$$

A Rua Paulino Alves Pinto é via sem saída, pavimentada, provida de guias, sarjetas, sistema de escoamento de águas pluviais superficial. O bairro é dotado de redes de energia elétrica, de água e de telefonia. A via é travessa da Rua João Antônio Brilha, no trecho em que segue paralelamente à margem norte do Rio Juqueri.

3.2- ACESSO

O acesso, desde o Fórum até o lote avaliando se faz através das vias públicas do município da seguinte maneira até a Av. Antônio de Oliveira, onde está localizada a ponte sobre o Rio Juqueri.

Após a travessia toma-se a esquerda, até encontra, à direita, a via pública para a qual o imóvel avaliando faz frente.

3.3- LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

De acordo com a Lei Complementar nº 386 de 11 de julho de 2014, que trata da alteração do Capítulo VII do Título III da Lei Complementar nº 297/06 (Plano Diretor), dá outras providências e dispõe sobre o Macrozoneamento do Município, o imóvel avaliando está Na Macrozona de Proteção Ambiental, em uma Zona de Uso Sustentável, assim definida naquele diploma legal:

“III - Zona de Uso Sustentável (ZUS): porções do território municipal em Área de Proteção aos Mananciais, abrangendo as porções territoriais do Município que apresentam remanescentes de vegetação significativa e relevo acentuado, impróprias ao adensamento urbano, com as seguintes características:

- a) são permitidos usos residenciais e econômicos tais como a agricultura, comércio, serviços, turismo, lazer, educacionais, bem como o parcelamento destinado às chácaras, sítios de recreio, e usos anteriormente citados;
- b) Os loteamentos existentes passam a ser considerados predominantemente residenciais.
- c) Será permitido o uso de comércio e prestação de serviços de âmbito local desde que localizados em vias principais como avenidas e estradas oficiais ou conforme parecer favorável de no mínimo três Secretarias Municipais sobre o uso pretendido e apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança.”

3.4- DIVISAS

O imóvel não está claramente demarcado no solo. Durante a vistoria foi encontrada a seguinte condição:

- Testada: definida por muros de alvenaria
- Divisa lateral direita para quem da rua olha: definida por muros e paredes de alvenaria construídos nos lotes que azem frente para a Rua Cesário Pinto
- Divisa lateral esquerda para quem da rua olha: onde confronta com a SABESP: não demarcado
É do conhecimento geral que quando da desapropriação para construção da represa, a COMASP (atual SABESP) desapropriou áreas localizadas em alturas inferiores à cota 750.
- Fundos
Na data da vistoriam a Requerida informou que a divisa dos fundos está situada junto a um bambuzal ali existente

3.5- DIMENSÕES DO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme visto no item “2.0-DOCUMENTO ANALISADO”, a descrição da Matrícula nº 24.911 de CRI de Mairiporã não dispõe de informações técnicas que permitam considerar precisa a área total nela anotada. Some-se a isso o equívoco no R.2/M.24.911 acima apontado. Assim para fins da presente avaliação, foi considerada a área informada no levantamento planimétrico juntado pelos Requerentes à fls. 92/93, menos de 10% superior à medição realizada em escala gráfica sobre o levantamento aerofotogramétrico e resulta da aplicação de técnica mais precisa.

3.6- TOPOGRAFIA

O terreno avaliando se apresenta predominantemente plano, com um barranco do lado esquerdo que acompanha o curso d'água, na Área de Proteção Permanente), razão pela qual foi adotado o Fator Topografia:

$$F_{top} = 0,9$$

3.7 - BENFEITORIAS

Foram identificadas as seguintes benfeitorias implantadas no imóvel avaliando:

3.7.a- RESIDÊNCIA PRINCIPAL

Edificação térrea, coberta com telhas de barro apoiadas em madeiramento esquadriado e vedada com paredes de alvenaria revestidas e pintadas. Área construída = 140,00 m².

Internamente tem os seguintes cômodos e acabamentos:

Sala de estar: forro de pvc; paredes de alvenaria revestidas com massa fina e pintadas; cerâmica vermelha, não vitrificada, no piso; janela de ferro.

Dormitório (2): forro de pvc,; paredes de alvenaria revestidas com massa fina e pintadas; taco no piso; janela de madeira.

Dormitório (1): forro de pvc,; paredes de alvenaria revestidas com massa fina e pintadas e uma delas com tijolo aparente; cerâmica vermelha, não vitrificada, no piso; janela de ferro.

Banheiro 1: forro de laje de concreto; paredes revestidas com azulejo até o teto; cerâmica vitrificada no piso; louça branca e box com chuveiro elétrico.

Banheiro 2: forro de pvc; paredes revestidas com azulejo até 1,80 m; cerâmica vitrificada no piso; louça branca.

Cozinha externa: telha aparente sem forro; massa grossa nas paredes; cimento liso queimado no piso; janela de ferro; pia com tampo de mármore

Dispensa: telha aparente sem forro; massa grossa nas paredes; cimento liso queimado no piso; sem janela.

3.8- OCUPAÇÃO

Na data da vistoria, o imóvel estava ocupado pela Requerida que o utiliza para fins de moradia.

3.9- VEGETAÇÃO

Conforme se verifica nas fotos em anexo, há vegetação intensa imóvel, natural, ornamental e frutífera, manga, seriguela, cereja, pitanga, amora, entre outras.

3.10- PADRÃO CONSTRUTIVO DAS BENFEITORIAS

O padrão construtivo das benfeitorias foi fixado de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP" – versão 2017 – que tem por objetivo fornecer o valor de venda das construções de imóveis urbanos na Região Metropolitana da Grande São Paulo. Trata-se de revisão do documento de 2002 que, por sua vez, foi concebido nos moldes do estudo "Edificações Valores de Venda", elaborado em 1987 pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. As características identificadas durante a vistoria permitiram classificar as construções existentes no local, da seguinte forma:

1.2.4 RESIDÊNCIA DE PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente.

Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro.

Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum.

Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples. | Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular."

Valor Unitário Médio = 1,4971 de H8N – Intervalo de variação = 1,251 a 1,743 de H8N".

3.11- FATOR DE DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

De uma maneira geral o estado de conservação da construção examinada, indica que a mesma apresenta as características daquelas que estão “necessitando de reparos simples”, assim explicitadas no estudo do IBAPE/SP

*“Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico
Depreciação indicada 18,10%”*

O cálculo a seguir, consiste na adequação do método Ross/Heidecke, que leva em consideração o obsolescimento, o tipo de construção e o acabamento, bem como o estado de conservação da edificação e está referenciado no Capítulo V do estudo do IBAPE/SP. Foi considerada para as construções a idade de 10 anos. .

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo adotado

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Idade da edificação na época da avaliação $Ie = 50$ anos

Vida referencial relativa ao padrão da construção: $Ir = 70$ anos

Conforme Tabela 03, teremos:

$$K = 0.3312$$

Donde:

$$Foc = 0,20 + (0,3312 \times 0,8)$$

$$Foc = 0,4649$$

4.0- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor de um imóvel é dado pela somatória dos valores do terreno e das benfeitorias nele existentes. Ou seja:

$$Vi = Vt + Vb$$

4.1- CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

4.1.a- Metodologia utilizada

Para a estimativa do valor do terreno, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, que de acordo com o item 8.5 da Norma do IBAPE /SP é aquele:

“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 analisa os elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

4.1.b – Grau de fundamentação

A homogeneização por fatores dos elementos comparativos foi realizada conforme previsto na norma do IBAPE/SP. Considerada a amplitude do intervalo de confiança de 80% o valor estimado para o terreno permitiu o grau de fundamentação II

4.1.c – Cálculo do valor unitário

O valor unitário do terreno foi calculado a partir de seis ofertas do mercado imobiliário local efetivamente utilizadas em pesquisa homogênea, realizada no mês de jul/20. A pesquisa responde portanto, aos padrões de contemporaneidade exigidos para o trabalho (ANEXO 01).

As ofertas foram homogeneizadas conforme descrito no item “10-Tratamento por Fatores” da norma do IBAPE/SP. Os cálculos efetuados estão especificados em planilha auto explicativa em anexo (ANEXO 02).

O trabalho realizado permitiu estimar o valor médio do metro quadrado de terrenos planos, no nível a via pública, localizados na região em estudo, para o mês de jul de 2020 em

R\$ 380,00/m²

(trezentos e oitenta reais por metro quadrado)

4.1.d – Homogeneização das ofertas

As ofertas foram homogeneizadas considerando-se os seguintes fatores:

FATOR CORREÇÃO DA ELASTICIDADE DA OFERTA (Cel): Quando os elementos pesquisados são imóveis colocados a venda, são submetidos a uma redução de 10%, por se admitir que todas as ofertas são supervalorizadas.

FATOR LOCALIZAÇÃO (Cloc): Considerada a baixa disponibilidade de imóveis à venda no Setor 11 da Planta Genérica de Valores do Município foi necessário expandir a pesquisa para loteamentos localizados nas proximidades, todos situados além do Rio Juqueri, em relação à área central de ocupação mais intensa e, utilizar os índices fiscais utilizados pela municipalidade para fazer a transferência do valor unitário para a Rua Paulino Alves Pinto, onde está situado o imóvel avaliando.

FATOR PROFUNDIDADE (Cp): A homogeneização de ofertas quanto à profundidade, é feita através da aplicação de fator de profundidade no cálculo do valor do terreno.

Quando a profundidade equivalente (área dividida pela testada) está dentro dos limites mínimo (Pmi = 25,00 m) e máximo (Pma=40,00 m) das profundidades estabelecidas para a zona correspondente ao aproveitamento economicamente

recomendado ou estabelecido por imposições legais, a avaliação do terreno é feita pelo preço médio por metro quadrado, sendo o fator profundidade igual a 1 (um).

Quando a profundidade equivalente do terreno pesquisado está compreendida entre a profundidade mínima recomendada para o local e a metade dessa profundidade mínima, o fator profundidade é dado pela fórmula:

$$C_p = (P_e / P_{mi})^{0,5}$$

Quando a profundidade equivalente do elemento pesquisado está compreendida entre a profundidade máxima recomendada para o local e o triplo dessa profundidade máxima, ao valor excedente será aplicada a fórmula:

$$C_p = (P_{ma}/P_e) + \{ [1 - (P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^{0,5} \}$$

Quando a profundidade equivalente maior do que o triplo da profundidade máxima recomendada para o local, é mantido o valor por metro. Adota-se $P_e = 3P_{ma}$

De acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2011” do IBAPE-SP a região em estudo, se aproxima daquelas definidas como:

“2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.”

FATOR TESTADA (Ct): A homogeneização das ofertas quanto à testada dos terrenos, é feita com a aplicação do fator testada. A testada efetiva é relacionada à testada de referência.

Para a "2ª zona", a testada recomendada nas normas do IBAPE é $Fr = 10,00$ m. e a valorização (depreciação) é dada pela fórmula :

$$C_t = (F_p / F_r)^{0,20}$$

No caso em exame, foi considerado em todos os casos $C_p = 1,0$ pois todas as testadas são superiores ao valor sugeridos e nenhuma delas ultrapassa o intervalo entre $Fr/2$ e $2Fr$ médio, considerados os lotes avaliados e aqueles à venda no mercado imobiliário local.

FATOR TOPOGRAFIA (F_{top}): A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

A correção é efetuada com a atualização dos fatores corretivos genéricos indicados na Norma do IBAPE acima citada:

TERRENO	DEPRECIÇÃO	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 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 a 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 até 4,00 m	10%	1,11

4.1.e – Valor do terreno: - área total

Determinantes consideradas:

- Valor do unitário $V/m^2 = R\$ 380,00/m^2$
- Área total $A = 4.920,00 m^2$
- Fator topografia $C_{top} = 0,9$
- Fator testada (do lote) $C_t = 0,9160$
- Fator Profundidade (do lote) $C_p = 0,7071$

$$V_{\text{TERRENO}} = R\$ 380,00/m^2 \times 4.920,00 m^2 \times 0,9 \times 0,9160 \times 0,7071$$

$$V_{\text{TERRENO}} = R\$ 1.089.851,98$$

ou

$$V_{\text{TERRENO}} = R\$ 1.090.000,00$$

(um milhão duzentos e noventa mil reais)

4.1.f – Valor do terreno: - área ocupada pela Requerida segundo a Municipalidade

Determinantes consideradas:

- Valor do unitário $V/m^2 = R\$ 380,00/m^2$
- Área total $A = 640,00 m^2$
- Fator topografia $C_{top} = 0,9$
- Fator testada (do lote) $C_t = 0,9160$
- Fator Profundidade (do lote) $C_p = 0,7071$

$$V_{\text{TERRENO}} = R\$ 380,00/m^2 \times 640,00 m^2 \times 0,9 \times 0,9160 \times 0,7071$$

$$V_{\text{TERRENO}} = R\$ 141.769,36$$

ou

$$V_{\text{TERRENO}} = R\$ 142.000,00$$

(cento e quarenta e dois mil reais)

4.2- CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Determinantes consideradas:

CUB/SP – jun/2020	R\$ 1.454,44/m ²
Área construída	140,00 m ²
R8N para a residência	1,497
Foc	0,4649
Canil (vb)	R\$ 5.000,00

$$V_{\text{benfeitorias}} = (R\$ 1.454,44/m^2 \times 140,00 m^2 \times 1,497 \times 0,4649) + R\$ 5.000,00$$

$$V_{\text{benfeitorias}} = R\$ 146.711,50$$

ou

$$V_{\text{benfeitoria}} = R\$ 147.000,00$$

(cento e quarenta e sete mil reais)

5.0- CONCLUSÃO

O valor de um imóvel, é dado pela expressão:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = V_{\text{TERRENO}} + V_{\text{BENFEITORIAS}}$$

Assim temos:

5.1- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 1.090.000,00 + \text{R\$ } 147.000,00$$

$V_{\text{IMÓVEL}} = 1.237.000,00$
(hum milhão duzentos e trinta e sete mil reais)

ENCERRAMENTO

O presente laudo foi digitado em dezoito páginas e segue com a pesquisa dos imóveis colocados a venda nas proximidades e planilha de cálculo do valor unitário. As fotos do imóvel avaliando, obtidas durante a vistoria, estão nas folhas 61/75 dos autos.

Mairiporã, 25 de julho de 2020

Arquiteto Roberto Monaco
CAU/SP A-1724-8

ANEXO 01 PESQUISA

ELEMENTO 01

Ref. T.4870

Local	Jardim Socimar
Área de terreno	600,00 m ²
Área construída	0,00 m ²
Preço	R\$ 250.000,00
Topografia	Active até 10%
Ofertante	Tibiriçá Imóveis
Telefone	4419 1845



ELEMENTO 02

Ref. TE.0097

Local	Chácara Arantes
Área de terreno	402,00 m ²
Área construída	0,00 m ²
Preço	R\$ 165.000,00
Topografia	Active de 10% a 20%
Ofertante	Romão Imóveis
Telefone	46042208



ELEMENTO 03

Ref. TE.0419

Local

Chácara Arantes

Área de terreno

1.580,00 m²

Área construída

0,00 m²

Preço

R\$ 330.000,00

Topografia

Active entre 10% e 20%

Ofertante

Romão Imóveis

Telefone

46042208

**ELEMENTO 04**

Ref. 2678

Local

Chácara Arantes

Área de terreno

300,00 m²

Área construída

0,00 m²

Preço

R\$ 80.000,00

Topografia

Declive acima de 20%

Ofertante

Manacá Imóveis

Telefone

4419 7273



ELEMENTO 05

Ref. Cs01

Local

Núcleo Residencial Mairiporã

Área de terreno

3;550,00 m²

Área construída

546,00,00 m²

Preço

R\$ 1.990.000,00

Topografia

Plano

Ofertante

Ferreira Consultoria Imobiliária

Telefone

44847572

**ELEMENTO 06**

Ref. TEO 119

Local

Clube de Campo de Mairiporã

Área de terreno

800,00 m²

Área construída

0,00 m²

Preço

R\$ 180.000,00

Topografia

Declive maior de 20%

Ofertante

Romão Imóveis

Telefone

44847572



ANEXO 02
PLANILHA DE CÁLCULO

<i>Pesquisa de valores/unitário</i>	<i>Rua Paulino Alves Pinto</i>			<i>jul/2020</i>
		Elemento nº	Elemento nº	Elemento nº
		1	2	3
Valor do m ²				
a-Valor total	R\$ 250.000,00	R\$ 165.000,00	R\$ 330.000,00	
b-Benfeitorias	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	
c = a - b	R\$ 250.000,00	R\$ 165.000,00	R\$ 330.000,00	
d. Área	600,00	402,00	1580,00	
e.Fator elast.	0,90	0,90	0,90	
f. q=c/d*e	R\$ 375,00	R\$ 369,40	R\$ 187,97	
Fator testada				
Fr. padrão	1,00	1,00	1,00	
Frente exist.	1,00	1,00	1,00	
(Fp/Fe) ^{0,20}	1,00	1,00	1,00	
[(Fp/Fe) ^{0,20}]-1	0,00	0,00	0,00	
Fator prof.				
Prof. padrão	1,00	1,00	1,00	
Prof. exist.	1,00	1,00	1,00	
(Pp/Pe) ^{0,50}	1,00	1,00	1,00	
[1-(Pp/Pe) ^{0,50}]	0,00	0,00	0,00	
If avaliando	32,08	37,04	37,04	
lfoferta	86,38	86,38	86,38	
(lfa/lfo)	0,37	0,43	0,43	
1-(lfa/lfo)	0,63	0,57	0,57	
Ftop	1,00	1,00	1,00	
[1-Ftop]	0,00	0,25	0,25	
1-Água 15%	0,00	0,00	0,00	
1-Ilum. Púb. 5%	0,00	0,00	0,00	
1-Asfalto 30%	0,00	0,00	0,00	
1- Luz 15%	0,00	0,00	0,00	
Valor	R\$ 610,73	R\$ 672,76	R\$ 342,34	

Elemento nº	Elemento nº	Elemento nº		
4	5	6		
R\$ 80.000,00	R\$ 1.990.000,00	R\$ 180.000,00		V m ²
R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	1	R\$ 610,73
R\$ 80.000,00	R\$ 990.000,00	R\$ 180.000,00	2	R\$ 672,76
300,00	3550,00	800,00	3	R\$ 342,34
0,90	0,90	0,90	4	R\$ 480,29
R\$ 240,00	R\$ 250,99	R\$ 202,50	5	R\$ 358,52
			6	R\$ 339,89
1,00	1,00	1,00		
1,00	1,00	1,00		
1,00	1,00	1,00		
0,00	0,00	0,00	SOMA	R\$ 2.804,52
			Média simples	R\$ 467,42
			Desv. Padrão	R\$ 140,23
1,00	1,00	1,00	lim. superior	R\$ 607,65
1,00	1,00	1,00	lim. inferior	R\$ 327,19
1,00	1,00	1,00		
0,00	0,00	0,00	A excluir:	elemento 2
			1	R\$ 610,73
37,04	49,37	49,37	2	R\$ 0,00
86,38	86,38	86,38	3	R\$ 342,34
0,43	0,57	0,57	4	R\$ 480,29
0,57	0,43	0,43	5	R\$ 358,52
			6	R\$ 339,89
1,00	1,00	1,00	SOMA	R\$ 2.131,77
0,43	0,00	0,25	Média Simples	R\$ 426,35
			Desv. Padrão	R\$ 127,91
0,00	0,00	0,00	lim. superior	R\$ 554,26
0,00	0,00	0,00	lim. inferior	R\$ 298,45
0,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	A excluir:	elemento 1
				R\$ 342,34
				R\$ 480,29
				R\$ 358,52
R\$ 480,29	R\$ 358,52	R\$ 339,89		R\$ 339,89
				R\$ 1.521,04
				R\$ 380,26
			ADOTADO	R\$ 380,00/m²