



**Identificação do Perito
Avaliador**

**ADRIANO CAMIN
Corretor de imóveis
CRECI 130.171
CNAI 10.036**

Identificação do Laudo

AS-002/11/2017

**Declaração de Impedimento e
Suspeição**

Eu, **ADRIANO CAMIN**, Corretor de Imóveis

devidamente credenciado junto ao **CRECISP**,

perito nomeado nos autos em epígrafe,

DECLARO para os devidos fins de direito, não

estar incluso na condição de que aborda o

artigo 148 inciso II do Novo Código de

Processo Civil, estando plenamente apto à

elaboração deste Laudo.

O REAL VALOR DO IMÓVEL



Competência

LEI 6.530/78

Este Laudo foi elaborado de conformidade com o disposto nos artigos 1º e 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA faz saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei.

Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias.

Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

ERNESTO GEISEL - Presidente em exercício
Arnaldo Prieto - Ministro do Trabalho

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de LAUDO DE AVALIAÇÃO e Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

O REAL VALOR DO IMÓVEL É:



Abreviaturas Na elaboração deste trabalho serão encontradas abreviaturas conforme abaixo descritas e abaixo identificadas para melhor compreensão.

- **IA** - Imóvel em Avaliação
- **CRECI-SP** - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
- **CNAI** - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- **Art.** - Artigo
- **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas
- **NBR** - Normas Brasileiras
- **m²** - Metro quadrado
- **IPTU** - Imposto predial, territorial e urbano.
- **R** - Referenciais
- **V.V** - Valor de venda
- **A.T. C** - Área Total construída
- **AT** - Área do terreno
- **C.m²** - Custo por metro quadrado
- **V.M** - Valor médio
- **TG** - Total Geral
- **MG** - Média geral
- **IAC** - Idade aparente da construção
- **VFT** - Valor Final do Terreno
- **VFC** - Valor Final da Construção
- **VF** - Valor Final

O REAL VALOR DO IMÓVEL



Descrição Geral do Bem Avaliando O imóvel objeto deste LAUDO DE AVALIAÇÃO, caracteriza-se por uma casa no **Continente**, imóvel este de apoio à casa da Ilha dos Porcos; e suas benfeitorias sendo uma residência de padrão médio alto, bem como seu lote terreno misto.

O lote de terreno que compõe esta propriedade como um todo, está dividido em duas matrículas distintas com metragens distintas; caracteriza-se por um terreno em que a parte de acesso ao imóvel encontra-se em área Rural e portanto assim considerada para efeitos de avaliação com o tal e parte como área de beira mar; sendo sua cota de aproveitamento diferenciada para cada parte do lote, uma vez que se trata de Mata Atlântica e portanto preservada e considerada uma APP, (Área de Preservação Permanente) sendo necessário a obediência as Leis que regem esta condição.

O REAL VALOR DO IMÓVEL

A propriedade está assim distribuída em suas metragens existentes e constadas quando da vistoria in-loco, realizada por este Expert.

Ou seja:

Área construída:

A área construída, não consta averbação na Matrícula dos terrenos e estão assim dispostas:



Descrição da área metragem

- Casa Principal = 284,40m²
- Casa do caseiro = 79,20m²
- Cobertura para veículos = 176,40m²
- Garagem de Embarcações = 138,80m²

Total da área construída = **678,80m²**

Área do terreno:

O lote de terreno é composto por duas Matrículas distintas e abaixo caracterizadas

“Área 1”

Conforme dados da Matrícula do Registro de Imóveis de Ubatuba n.º **21.565** e dados constante de IPTU referente ao contribuinte n.º **06.001.044-4**

➤ Área 1 = **6.713m²**

“Área 2”

Conforme dados da Matrícula do Registro de Imóveis de Ubatuba n.º **46.439** e dados constante de IPTU referente ao contribuinte n.º **06.001.045-2**

➤ Área 2 = **3.855m²**

Totalizando uma área de = **10.568m²**

A área de terreno onde está edificada a casa de apoio do Continente possui uma área de **2.400m²**; sendo esta, parte da área total.

O REAL VALOR DO IMÓVEL

**Vistoria do Imóvel Avaliando**

A vistoria do referido imóvel, foi realizada no dia **16/10/2017** à **22/10/2017** em Companhia do Sr. Reginaldo e Sra. Nilda, caseiros do Imóvel Avaliando.

Levantamento das Amostras Referenciais

As amostras que compõe este Laudo, foram coletadas em diligencias de levantamento de dados na região de localização do imóvel Avaliando; foi respeitado os limites de distância cabíveis e previsto em norma para a devida coleta e confirmação de dados e semelhança; sendo estas pessoalmente realizadas por este Expert.

Localização

Referido imóvel avaliando, encontra-se na **Praia do Engenho, no Município de UBATUBA**, no estado de São Paulo; localizado no litoral norte do estado de São Paulo; distrito pertencente à microrregião de Caraguatatuba e à mesorregião Vale do Paraíba Paulista.

A cidade de Ubatuba está localizada no litoral norte do Estado de São Paulo, distante 250 quilômetros da capital estadual. Limita-se ao norte com Paraty (Rio de Janeiro), ao sul com Caraguatatuba, a oeste com Cunha, São Luiz do Paraitinga e natividade da Serra e a leste com o Oceano Atlântico, achando-se na latitude 23°26'21,45".

O REAL VALOR DO IMÓVEL

**Características da Região****Região - Mercado Imobiliário**

1549

O Imóvel Avaliando encontra-se em uma região de praias e lotes de terrenos rurais; sendo assim um misto de rural e residencial de beira de praia com frente para o mar e popularmente denominado "Pé na Areia", sendo que a construção está edificada na parte da praia do Engenho com predominância residencial.

Por tratar-se de um imóvel com características específicas de veraneio, a obtenção de referências foi tratada com a composição de imóveis os mais semelhantes possíveis, sendo distinguindo a parte do terreno que faz frente para o mar com o restante do terreno montanhoso do lado oposto à residência.

Transporte - Acesso

As principais vias de acesso à cidade são as duas rodovias estaduais que a cruzam: a Rodovia Rio-Santos (SP-55), ligando Ubatuba a outras cidades do litoral norte paulista, bem como à costa verde do Rio de Janeiro; e a Rodovia Oswaldo Cruz (SP-125), ligando Ubatuba a Taubaté, no Vale do Paraíba. Além disso, há também o Aeroporto de Ubatuba.

O REAL VALOR DO IMÓVEL



Metodologia e Fundamentação

A Metodologia aplicada para a realização do presente trabalho, objeto deste Laudo fundamenta-se nos critérios e preceitos contidos Norma Brasileira **NBR 14653 - Partes 1 e 2** da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas); sendo ainda utilizado e Aplicado a **Resolução COFECI N° 1066/70** e **Lei 6.530/78**.

Assim em conformidade com as normas, seus valores de mercado foram obtidos pela somatória do valor de terreno com a construção somado aos custos diretos e indiretos como financeiros, despesas de vendas, lucro do empreendedor, a saber:

a) Pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, (Item 8.2.1 da **NBR 14.653-1**), que identifica o valor do imóvel pela comparação direta entre os elementos ofertados no mercado da mesma região exercendo influência na formação de valores por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes das amostras, todas homogeneizadas dedutivas e por inferência estatística que traduz a variação do valor do imóvel da região.

b) Pelo **Método Evolutivo, Terreno + Construção**, descrita no capítulo 8.2.3 da mesma **NBR**, o qual identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

**Valores Apresentados**

A moeda utilizada como parâmetro para a realização deste trabalho, é o "REAL"; todos os valores que porventura tenham sido apresentados em moeda estrangeira, tais como "Dólar" ou "Euro", quando da obtenção de amostras referenciais foram convertidas em real com base nos valores apresentados para conversão do BANCO CENTRAL DO BRASIL.

Imóveis Avaliando / m²**Valor Individualizado**

Área 1 - Terreno da Praia c/ Benfeitorias e custos financeiros	2.400 m ²	R\$ 2.847.065,10
Área 2 - Terreno do Moro c/ Benfeitorias e custos financeiros	8.168 m ²	R\$ 902.319,22

Total R\$3.749.384,32**O REAL VALOR DO IMÓVEL**
VALOR FINAL CONCLUÍDO

O VALOR ARREDONDADO obtido após análise homogeneização de dados concluído para este LAUDO importa em:

R\$3.800.000,00
(Três milhões e oitocentos mil reais)

**• Relatórios**

- 1 Região da Avaliação
- 2 Fotográfico
- 3 Referenciais
- 4 Homogeneização

RELATÓRIO 1**Região da Avaliação****- Principais Características****UBATUBA - SP**

Ubatuba, município localizado no litoral norte do estado de São Paulo; distrito pertence à microrregião Caraguatatuba e à mesorregião Vale do Paraíba Paulista.

A população aferida pelo IBGE contagem estimativa de 2014 foi de 85.399 habitantes. O território municipal ocupa 710,783 km², 83 por cento dos quais localizados no Parque Estadual da Serra do Mar. A densidade demográfica de 110,87 hab/km².

Estância balneária

Ubatuba é um dos quinze municípios paulistas considerados estâncias balneárias pelo Estado de São Paulo, por cumprirem determinados requisitos definidos por lei estadual. Tal status garante a esses municípios uma verba maior por parte do estado para a promoção do



turismo regional. Também, o município adquire o direito de agregar junto a seu nome o título de estância balneária, termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente municipal oficial quanto pelas referências estaduais.

Ubatuba possui mais de 100 praias distribuídas pelo seu litoral. Dentre ela, as mais conhecidas são: Maranduba, Itamambuca, Lázaro, Vermelha, Grande, Enseada, Perequê e Saco da Ribeira.

Além disso, a cidade possui algumas ilhas, como a Ilha das Couves e a Ilha Anchieta.

Geografia

A cidade de Ubatuba está localizada no litoral norte do Estado de São Paulo, distante 250 quilômetros da capital estadual. Limita-se ao norte com Paraty (Rio de Janeiro), ao sul com Caraguatatuba, a oeste com Cunha, São Luiz do Paraitinga e Natividade da Serra e a leste com o Oceano Atlântico, achando-se na latitude 23°26'21,45". A cidade é cortada pelo Trópico de Capricórnio, que atravessa a cidade, passando em frente à pista do aeroporto local.

Ubatuba é cercada pela Serra do Mar e sua exuberante Mata Atlântica. Quase oitenta por cento do território da cidade de Ubatuba consiste em áreas de preservação. O Parque Estadual da Serra do Mar criado para proteger e preservar a mata atlântica, tem três núcleos dentro de Ubatuba: Cunha-Indaiá, Santa Virgínia e Picinguaba.



Clima

O clima de Ubatuba é o tropical litorâneo úmido ou tropical atlântico, com chuvas bem distribuídas ao longo do ano, sem estação seca e com mês mais frio, possuindo temperatura média acima de dezoito graus centígrados. A cidade tem um clima chuvoso, com precipitação média anual de 2600 milímetros, o que é refletido pelo apelido Ubachuva, que a cidade recebe. O mês mais quente é fevereiro, com temperatura média compensada de 25,2 °C; o mais frio é julho, com 17,7°C.

Estrutura urbana

Educação

A cidade de Ubatuba abriga um "campus" da INITAU – Universidade de Taubaté, que oferece diversos cursos em nível superior na modalidade Ensino à Distância e cuja estrutura é compartilhada com uma escola técnica estadual do Centro Paula Souza, com cursos de Nutrição e Dietética, Hospedagem, Informática, Transações Imobiliárias e Comércio.

Transporte - Acesso

VALOR DO IMÓVEL

As principais vias de acesso à cidade são as duas rodovias estaduais que a cruzam: a Rodovia Rio-Santos (SP-55), ligando Ubatuba a outras cidades do litoral norte paulista, bem como à costa verde do Rio de Janeiro; e a Rodovia Oswaldo Cruz (SP-125), ligando Ubatuba a Taubaté, no Vale do Paraíba, além disso, há também o Aeroporto de Ubatuba.

1555
✓

RELATÓRIO 2

Fotográfico

As fotos a seguir estão assim distribuídas:

- 1- **Acesso** a propriedade (térrea e aérea) / edificações frontais
- 2- **Localidade** da propriedade/ Praia e vista Geral
- 3- **Acomodações** internas gerais

Acesso



1556
/



1557
/

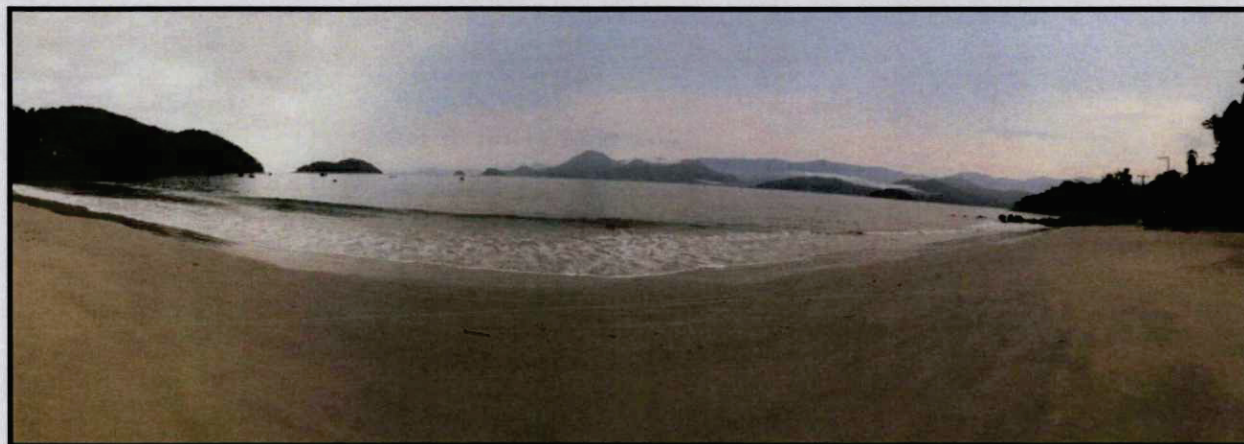
**LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA**



O REAL VALOR DO IMÓVEL

1558

Local



1559
↑

Acomodações

(Parte Externa)



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

1560
↗



Acomodações

(Parte Interna)

1561



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

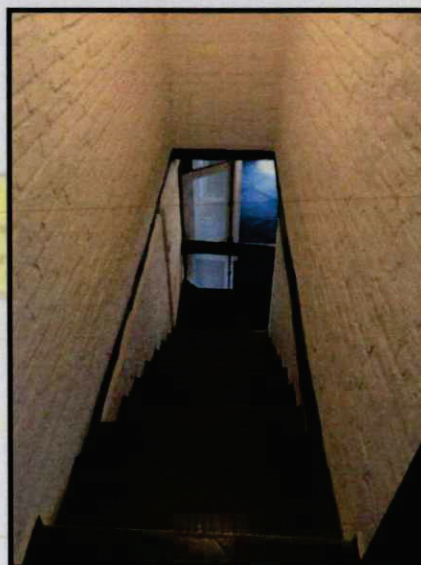


1562
↗



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

1563



O REAL VALOR DO IMÓVEL



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

1564
/



Relatório 3

Referenciais

ACB5

ÁREA 1 - AMOSTRAS DE TERRENOS DE FRENTE PARA O MAR - UBATUBA - SP

CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS				PREÇO ESPERADO DE FECHAMENTO			ANUNCIANTE	
Am.	Endereço	Oferta	Área em m ²	Valor total/R\$	Valor Total R\$ - % de oferta	Valor em R\$ por M ²	Imobiliária	Telefone
1	Praia Grande - Ubatuba	Oferta	3.000,00	3.600.000,00	3.240.000,00	1.080,00	Pardini Imóveis	012-3842-3003
2	Praia Dura - Ubatuba	Oferta	950,00	1.000.000,00	900.000,00	947,37	Millenium Administradora	012-3832-2624
3	Praia de Maranduba - Ubatuba	Oferta	1.900,00	2.500.000,00	2.250.000,00	1.184,21	MRP Imobiliária	012-3849-5368
4	Praia Dura - Ubatuba	Oferta	891,00	1.000.000,00	900.000,00	1.010,10	D. Macedo Imóveis	012-3843-1252
5	Praia das Toninhas - Ubatuba	Oferta	930,00	1.050.000,00	945.000,00	1.016,13	Kasa Negócios Imobil.	012-3307-4070
6	Praia Grande - Ubatuba	Oferta	3.000,00	3.450.000,00	3.105.000,00	1.035,00	Brisamar Imóveis	013-3468-6699
7	Praia do Sape - Ubatuba	Oferta	600,00	800.000,00	720.000,00	1.200,00	SR Negócios Imobiliários	012-9979-0921
8	Praia do Felix - Ubatuba	Oferta	1.000,00	1.200.000,00	1.080.000,00	1.080,00	EAB Imóveis	012-3845-3303
9	Praia do Prumirim - Ubatuba	Oferta	1.485,00	1.400.000,00	1.260.000,00	848,48	EAB Imóveis	012-3845-3303
10	Praia Itamambuca - Ubatuba	Oferta	502,00	630.000,00	567.000,00	1.129,48	EAB Imóveis	012-3845-3303
			14.258,00	16.630.000,00	14.967.000,00	1.049,73		

FATORES					
Oferta = 0,90					
Área 1 = 6.713,06 m ² de terreno (sendo 2.400m ² de terreno plano na Praia do Engenho)					
Localização = 1,00 até 20km - 0,90 até 25km - 0,85 até 50km - 0,80 até 60 km - 0,75 até 70 km					

O REAL VALOR DO IMÓVEL



**LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA**

ÁREA 2 – AMOSTRAS DE TERRENOS PROX. PRAIAS ALMADA E ENGENHO – UBATUBA - SP

1566

CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS				PREÇO ESPERADO DE FECHAMENTO			ANUNCIANTE		
Am.	Endereço/Terreno	Distância do	Oferta	Área em m²	Valor total/R\$	Valor Total R\$ - % de oferta	Valor em R\$ por M²	Imobiliária	Telefone
		Avaliando							
1	Almada	0 M	Oferta	7.381,00	800.000,00	720.000,00	97,55	Mais Imóveis	012-3832-7649
2	Almada	0 M	Oferta	10.000,00	1.200.000,00	1.080.000,00	108,00	Monica Imóveis	012-3836-1881
3	Almada	0 M	Oferta	7.200,00	850.000,00	765.000,00	106,25	Itaguá Imóveis	012-3833-2100
4	Almada	0 M	Oferta	3.000,00	300.000,00	270.000,00	90,00	Verenna Imóveis	012-3832-7107
5	Brava do Almada	900 M	Oferta	11.200,00	1.200.000,00	1.080.000,00	96,43	Portal Imóveis	012-3833-9622
6	Ubatumirim	1.500 M	Oferta	6.600,00	519.000,00	467.100,00	70,77	MF Participações	012-3562-1953
7	Ubatumirim	1.500 M	Oferta	1.200,00	95.000,00	85.500,00	71,25	Samuel	012-99656-4385
8	Ubatumirim	1.500 M	Oferta	6.600,00	490.000,00	441.000,00	66,82	AE Patrimônio	015-2105-0380
9	Ubatumirim	1.500 M	Oferta	900,00	85.000,00	85.000,00	108,00	Tanie	012-99712-7874
10	Ubatumirim	1.500 M	Oferta	56.000,00	3.500.000,00	3.150.000,00	56,25	Albatroz Imóveis	012-3833-7475
				110.081,00	9.039.000,00	8.143.600,00	73,98		

FATORES
Oferta = 0,90 – Vendido 1,00
Área 2 = 3.855,72 m2 de terreno na encosta da Praia do Engenho
Localização = 1,00 para praia do Almada – 0,99 para ubatumirim

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100																
Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
nov/16	186,42	0,00	5,58	5,76	226,89	0,01	8,45	8,45	141,07	-0,03	0,90	1,36	222,07	0,10	6,47	6,47
dez/16	186,36	-0,03	5,55	5,55	226,89	0,00	8,45	8,45	140,95	-0,08	0,82	0,82	222,07	0,00	6,47	6,47
jan/17	186,46	0,05	0,05	5,18	226,89	0,00	0,00	7,89	141,17	0,15	0,15	0,71	222,07	0,00	0,00	6,47
fev/17	186,52	0,03	0,09	5,17	226,89	0,00	0,00	7,85	141,30	0,10	0,25	0,75	222,07	0,00	0,00	6,47
mar/17	186,63	0,06	0,15	5,21	226,89	0,00	0,00	7,85	141,54	0,16	0,41	0,88	222,07	0,00	0,00	6,47
abr/17	186,41	-0,12	0,02	4,96	226,89	0,00	0,00	7,70	141,05	-0,34	0,07	0,43	222,07	0,00	0,00	6,47
mai/17	188,33	1,03	1,06	6,01	230,46	1,57	1,57	9,39	141,15	0,07	0,14	0,44	224,95	1,29	1,29	7,85
jun/17	189,50	0,62	1,68	3,16	232,62	0,94	2,53	4,82	141,15	0,00	0,14	0,24	228,04	1,37	2,69	4,50
jul/17	189,56	0,03	1,72	1,96	232,62	0,00	2,53	2,79	141,18	0,03	0,16	0,35	229,77	0,76	3,47	3,92
ago/17	189,80	0,13	1,84	2,08	233,07	0,19	2,72	2,99	141,10	-0,06	0,10	0,27	231,83	0,90	4,40	4,86
set/17	190,29	0,26	2,11	2,12	234,01	0,41	3,14	3,15	141,14	0,03	0,13	0,14	231,83	0,00	4,40	4,50
out/17	190,66	0,19	2,31	2,27	234,01	0,00	3,14	3,15	141,91	0,55	0,68	0,57	231,83	0,00	4,40	4,50
nov/17	190,73	0,04	2,34	2,31	233,83	-0,08	3,06	3,06	142,26	0,25	0,93	0,85	231,83	0,00	4,40	4,40

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, novembro de 2017		
	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	818,03	61,71
Material	464,84	35,07
Despesas Administrativas	42,75	3,22
Total	1.325,62	100,00



Relatório 4 – Homogeneização

1567

Terreno da Praia Sem Benfeitorias

Adriano Camin
RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Ter. Praia SB Área 1 Tipo: Laudo de uso restrito Solicitante: 22ª Vara Cível
Lograd.: Pça Dr. João Mendes Junior Nº: S/N Complemento: 9º andar
Bairro: Centro Cidade: São Paulo Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	AEquiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	3.600.000,00	3.000,00	1.200,00	0,90	1,06	0,85	973,08
2	1.000.000,00	950,00	1.052,63	0,90	0,89	0,80	674,53
3	2.500.000,00	1.900,00	1.315,79	0,90	0,94	0,75	834,87
4	1.000.000,00	891,00	1.122,33	0,90	0,88	0,80	711,11
5	1.050.000,00	930,00	1.129,03	0,90	0,89	0,85	768,70
6	3.450.000,00	3.000,00	1.150,00	0,90	1,06	0,85	932,54
7	800.000,00	600,00	1.333,33	0,90	0,84	0,80	806,40
8	1.200.000,00	1.000,00	1.200,00	0,90	0,90	1,00	972,00
9	1.400.000,00	1.485,00	942,76	0,90	0,94	1,00	797,58
10	630.000,00	502,00	1.254,98	0,90	0,82	0,90	833,56

LOVEL

F1: Oferta

F2: Área

F3: Localização

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	10
Grau de liberdade (Ud):	9
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	674,53
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	973,08
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	8.304,36
Amplitude total (R\$/m ²):	298,55
Número de intervalos de classe (Ud):	5
Amplitude de classe (R\$/m ²):	59,71
Média aritmética (R\$/m ²):	830,44
Mediana (R\$/m ²):	819,98
Desvio médio (R\$/m ²):	78,772639
Desvio padrão (R\$/m ²):	102,662442
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	10.539,576950

1500
✓

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de Intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / NI

Sendo:

At = Amplitude total;

NI = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

VEL

**LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA**

$$g) \text{ Desvio Médio} = (|V(1) - M| + |V(2) - M| + |V(3) - M| + \dots + |V(n) - M|) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,96

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5187

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3895

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 12,36

1569

**LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA**1570
↙**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:****Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50****Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50**

Adotado a distribuição "t" de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,383

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 785,54**Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 830,44****Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 875,33**

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,41

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,41

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 1**Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3****7) CAMPO DE ARBITRIO:****LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2) = 705,87****Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 830,44****LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2) = 955,00****8) CONCLUSÃO FINAL:**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 2.400,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 830,44

VALOR TOTAL (R\$) = 1.993.056,00 ←**(Um milhão novecentos e noventa e três mil e cinquenta e seis reais)**

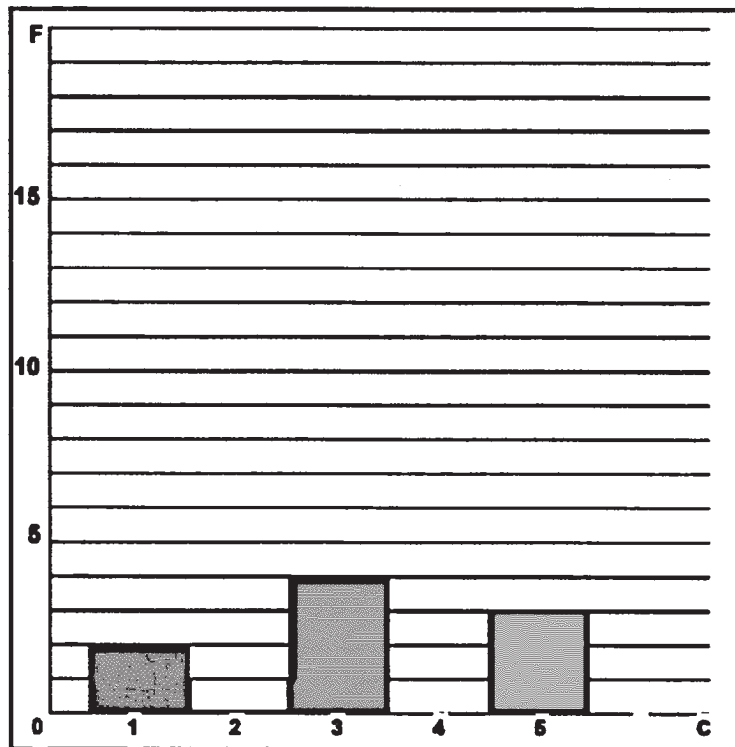


LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

9) GRÁFICOS:

15/11

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



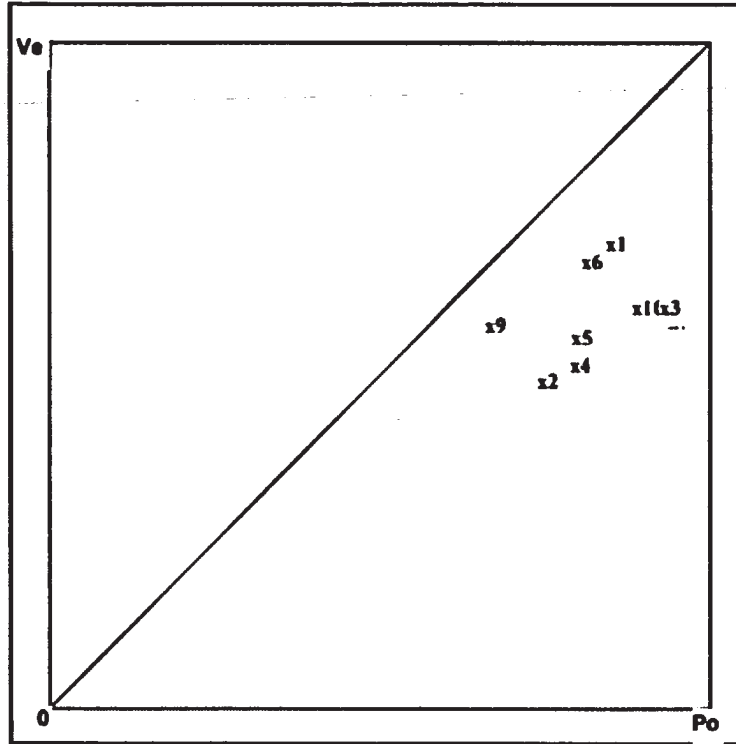
Classe	INTERVALO		Freq.
	De: ———	Até	
1	674,53	734,24	2
2	734,24	793,95	1
3	793,95	853,66	4
4	853,66	913,37	0
5	913,37	973,08	3



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

1572

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	1.200,00	973,08	0,81
2 -	1.052,63	674,53	0,64
3 -	1.315,79	834,87	0,63
4 -	1.122,33	711,11	0,63
5 -	1.129,03	768,70	0,68
6 -	1.150,00	932,54	0,81
7 -	1.333,33	806,40	0,60
8 -	1.200,00	972,00	0,81
9 -	942,76	797,58	0,85
10 -	1.254,98	833,56	0,66

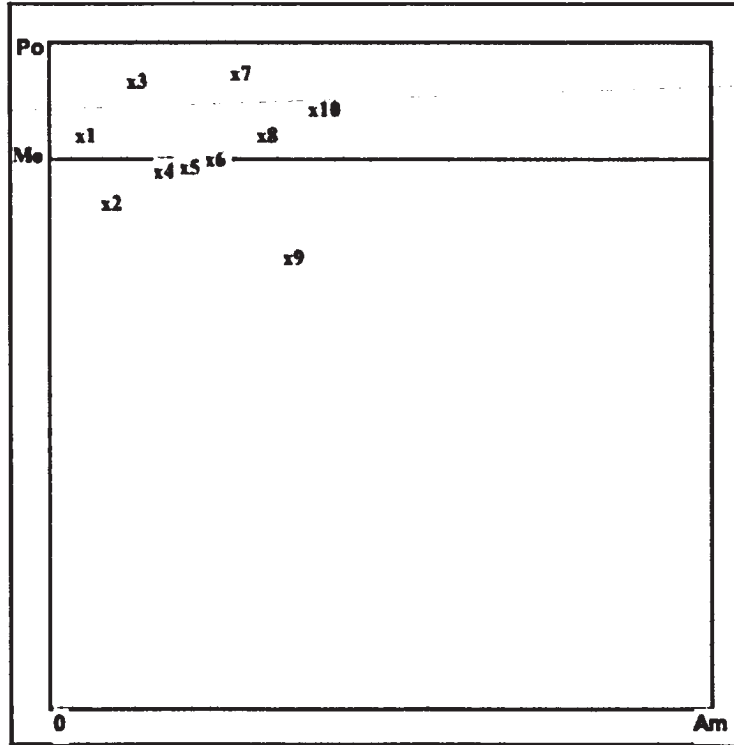
O REAL

MOVEL



1573

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 1.170,09

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
----	------------	------------	-------

1 -	1.200,00	29,914	2,56
2 -	1.052,63	117,455	10,04
3 -	1.315,79	145,703	12,45
4 -	1.122,33	47,752	4,08
5 -	1.129,03	41,054	3,51
6 -	1.150,00	20,086	1,72
7 -	1.333,33	163,247	13,95
8 -	1.200,00	29,914	2,56
9 -	942,76	227,325	19,43
10 -	1.254,98	84,894	7,26

O REAL

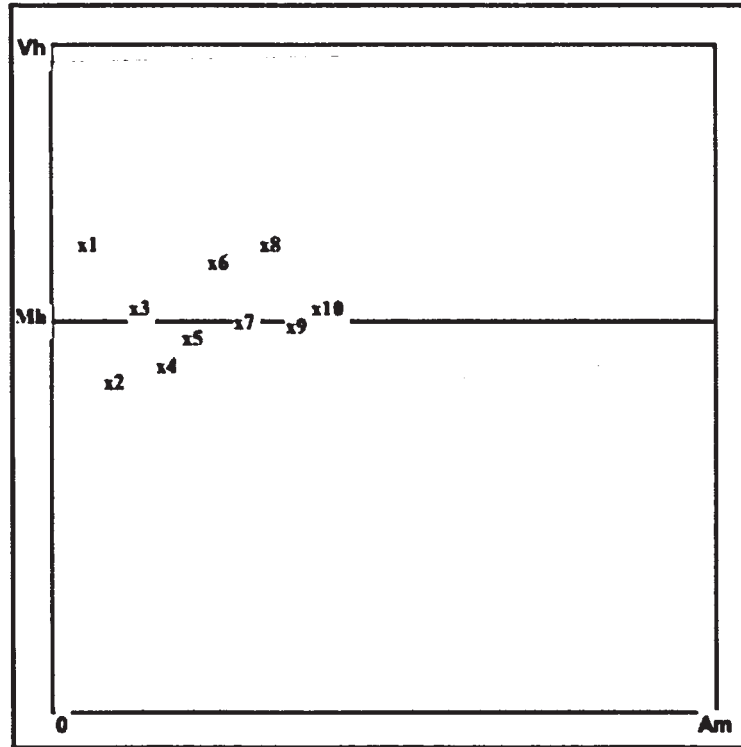
MOVEL



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

1574

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 830,44

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
----	------------	------------	-------

O REAL

1 -	973,08	142,644	17,18
2 -	674,53	155,909	18,77
3 -	834,87	4,433	0,53
4 -	711,11	119,324	14,37
5 -	768,70	61,734	7,43
6 -	932,54	102,099	12,29
7 -	806,40	24,036	2,89
8 -	972,00	141,564	17,05
9 -	797,58	32,860	3,96
10 -	833,56	3,122	0,38

MOVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

Terreno da Praia com Benfeitorias

1575

Adriano Camin

MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = (TERRENO + BENFEITORIAS)

Ident: Ter. Praia CB area1

Tipo: Laudo de uso restrito

Solicitante: 22ª Vara Cível - SP

Lograd.: Pça Dr. João Mendes Junior

Nº: s/n Complemento: 9º andar

Bairro: Centro

Cidade: São Paulo

Estado: São Paulo

1) PARÂMETROS ADOTADOS:**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno (R\$): 1.993.056,00

Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção (%): 18,00

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 18,00

Taxa de administração da obra (%): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 12,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 15,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 26,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 52,00

Fator C (estado da construção) (%): 2,52

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 41,04

Fator de depreciação (decimal): 0,58956

Onde C = Regular

DO IMÓVEL

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon

Data de referência CUB: 15/11/2017

Padrão de acabamento: Médio

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 284,40

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.837,31



**LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA**

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

I	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	garagem p/veic+barco	médio	136,80	326,10	0,18
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

1576
↗

Onde: $Peso = CUB \text{ áreas diferentes da padrão} / CUB \text{ área padrão}$

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (l) * Peso (l)]$$

onde:

$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)};$

$Ap = \text{Área construída padrão (predominante) (m2)};$

$Aq(l) = \text{Área construída diferente da área construída padrão (m2)};$

$Peso(l) = CUB \text{ áreas diferentes da padrão} / CUB \text{ área padrão}.$

Logo:

$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 308,68$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

I	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	I	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	_____	_____	10	_____	_____
2	_____	_____	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

VEL

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA**2) CONCLUSÕES:****2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:**

Sendo:

$$\text{VFT} = \text{Valor do terreno} * (1 + \text{CFT})$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção (%);

VFT = Valor final do terreno (R\$).

Logo:

VFT = Valor final do terreno (R\$): **2.351.806,08** ←**(Dois milhões trezentos e cinquenta e um mil, oitocentos e seis reais e oito centavos)****2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**Sendo: $\text{VFC} = \{[(\text{Ae} * \text{CUB padrão}) + \text{CT}] * (1 + \text{A}) * (1 + \text{F}) * (1 + \text{L})\} * \text{FD}$, onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m²);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

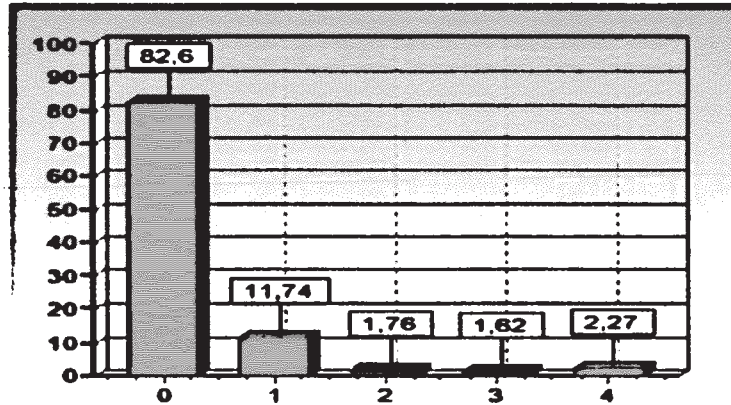
Logo:

VFC = Valor final das construções (R\$): **495.259,02** ←**(Quatrocentos e noventa e cinco mil duzentos e cinquenta e nove reais e dois centavos)**



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

1578



Legenda

- 82,60 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)
- 11,74 % Custo da construção (considerando a depreciação)
- 1,76 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)
- 1,62 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)
- 2,27 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

Sendo: $VF = (VFT + VFC) \cdot FAT$, onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando (R\$);

VFT = Valor Final do terreno (R\$);

VFC = Valor Final das construções (R\$);

FAT = Fator de atualização de mercado (decimal) = 1,00

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 1

Logo:

VF = Valor Final do imóvel (R\$): **2.847.065,10** ←

(Dois milhões oitocentos e quarenta e sete mil, sessenta e cinco reais e dez centavos)

Página 4



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

1579

Terreno Morro Sem Benfeitorias

Adriano Camin
RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Ter. Morr. SB Área2 Tipo: Laudo de uso restrito Solicitante: 22ª Vara Cível - SP
Lograd.: Pça Dr. João Mendes Junior Nº: S/N Complemento: 9º andar
Bairro: Centro Cidade: São Paulo Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	800.000,00	7.381,00	108,39	0,90	0,97	1,00	94,62
2	1.200.000,00	10.000,00	120,00	0,80	1,05	1,00	100,80
3	850.000,00	7.200,00	118,06	0,80	0,97	1,00	91,61
4	300.000,00	3.000,00	100,00	0,90	0,88	1,00	79,20
5	1.200.000,00	11.200,00	107,14	0,90	1,04	1,00	100,29
6	519.000,00	6.600,00	78,64	0,90	0,95	0,99	66,56
7	95.000,00	1.200,00	79,17	1,00	0,79	0,99	61,92
8	490.000,00	6.600,00	74,24	0,90	0,95	0,99	62,84
9	3.500.000,00	56.000,00	62,50	0,90	1,27	0,99	70,72
10	85.000,00	900,00	94,44	1,00	0,76	0,99	71,06

TOVEL

F1: Oferta

F2: Área

F3: Localização

**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	10
Grau de liberdade (Ud):	9
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	61,92
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	100,80
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	799,62
Amplitude total (R\$/m ²):	38,88
Número de intervalos de classe (Ud):	5
Amplitude de classe (R\$/m ²):	7,78
Média aritmética (R\$/m ²):	79,96
Mediana (R\$/m ²):	75,13
Desvio médio (R\$/m ²):	13,493888
Desvio padrão (R\$/m ²):	15,496771
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	240,149927

1580

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

IOVEL

**LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA**

1581

g) **Desvio Médio** = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) **Desvio padrão** = $\{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N)^2] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) **Variância** = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N)^2] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,96

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1645

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3447

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

$$\text{Coeficiente de Variação (\%)} = (\text{Desvio Padrão} / \text{Média}) \times 100$$

$$\text{CV} = \text{Coeficiente de Variação (\%)} = 19,38$$

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras})^{0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras})^{0,50}$$

Adotado a distribuição "t" de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,383$$

$$\text{Limite inferior unitário (LI) (R\$/m}^2\text{)} = 73,18$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2\text{)} = 79,96$$

$$\text{Ls} = \text{Limite superior unitário (R\$/m}^2\text{)} = 86,74$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 8,48$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 8,48$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI} = \text{Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m}^2\text{)} = 67,97$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2\text{)} = 79,96$$

$$\text{LAs} = \text{Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m}^2\text{)} = 91,96$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2\text{)} \times \text{Área Equív. do Imóvel Avaliando (m}^2\text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2\text{)} = 8.168,78$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2\text{)} = 79,96$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = \boxed{653.175,65}$$



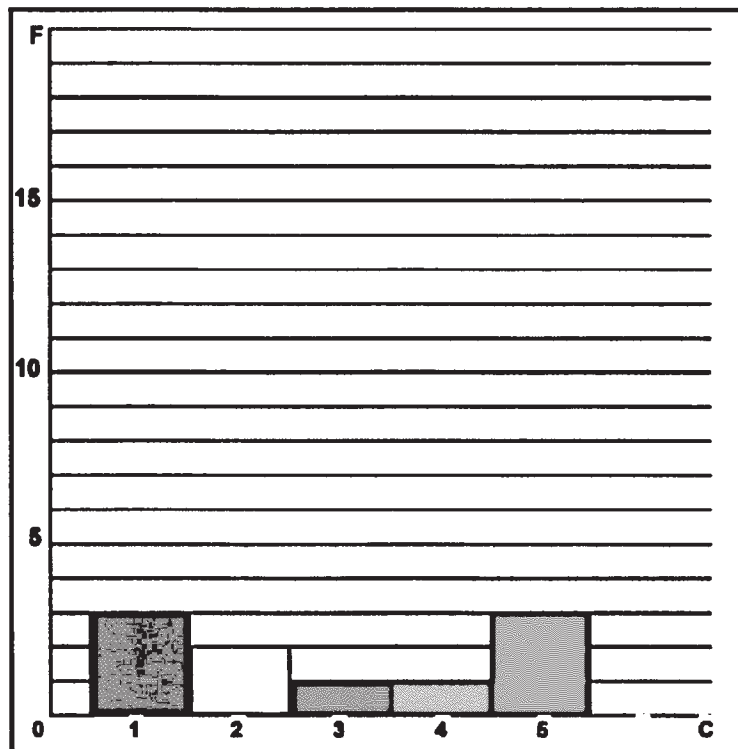
LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

(Seiscentos e cinquenta e três mil cento e setenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos)

1583

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



O RE

Classe	INTERVALO		Freq.
	De: ————	Até	
1	61,92	69,69	3
2	69,69	77,47	2
3	77,47	85,25	1
4	85,25	93,02	1
5	93,02	100,80	3

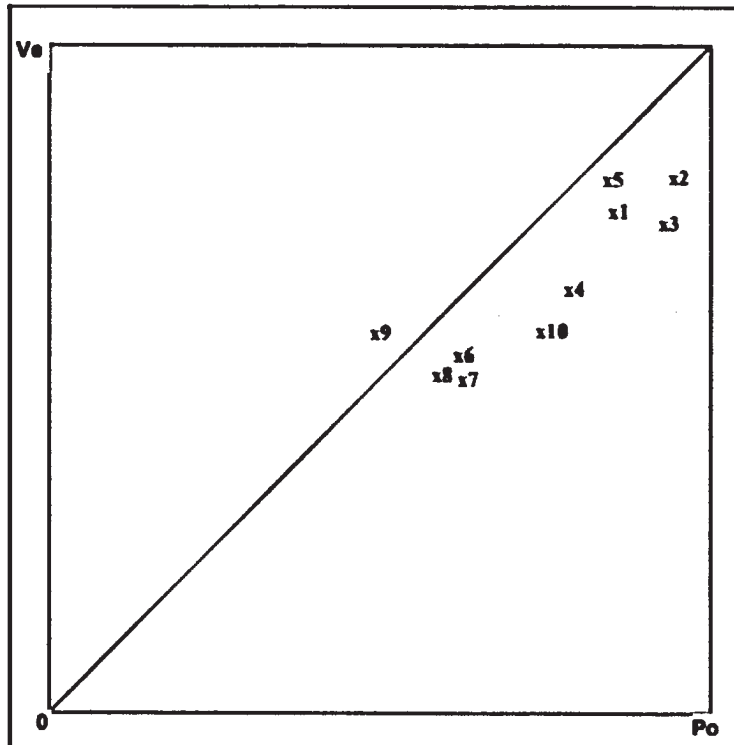
MOVEL



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

1584

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	108,39	94,62	0,87
2 -	120,00	100,80	0,84
3 -	118,06	91,61	0,78
4 -	100,00	79,20	0,79
5 -	107,14	100,29	0,94
6 -	78,64	66,56	0,85
7 -	79,17	61,92	0,78
8 -	74,24	62,84	0,85
9 -	62,50	70,72	1,13
10 -	94,44	71,06	0,75

O REAL

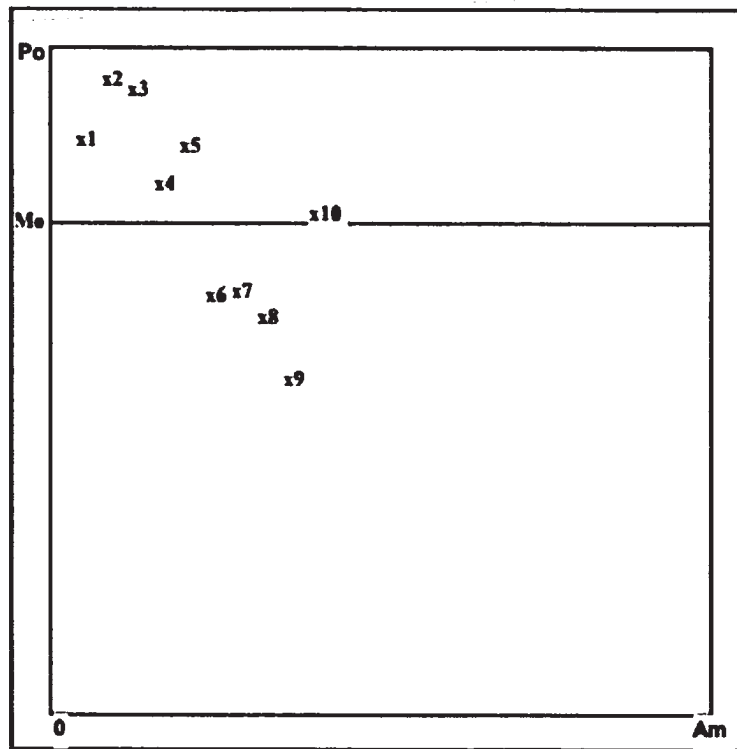
IMÓVEL



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

1505

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 94,26

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

O REAL

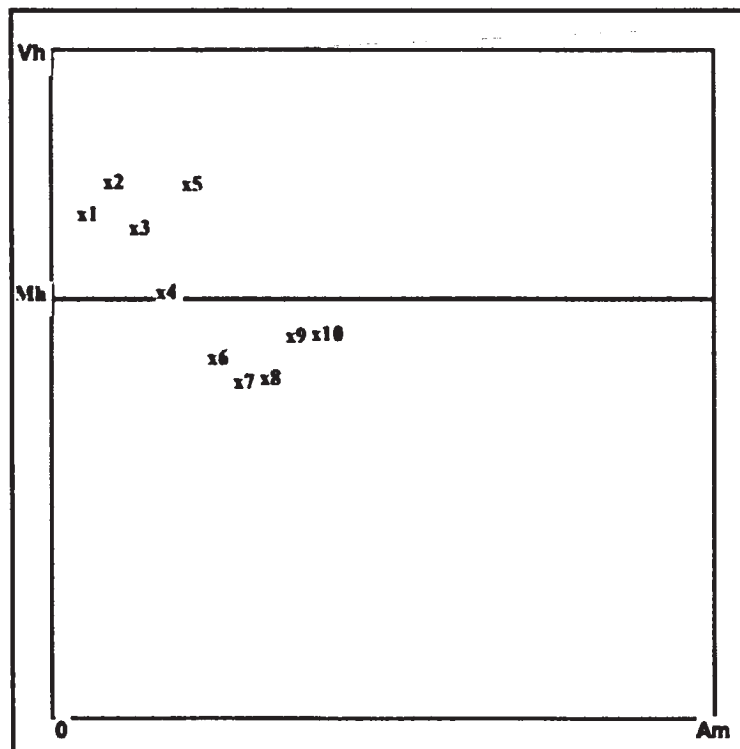
IMÓVEL

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	108,39	14,129	14,99
2 -	120,00	25,743	27,31
3 -	118,06	23,798	25,25
4 -	100,00	5,743	6,09
5 -	107,14	12,885	13,67
6 -	78,64	15,621	16,57
7 -	79,17	15,091	16,01
8 -	74,24	20,015	21,23
9 -	62,50	31,757	33,69
10 -	94,44	0,187	0,20



1586
↑

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 79,96

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
----	-------------------------	-------------------------	-------

O REAL

1 -	94,62	14,659	18,33
2 -	100,80	20,838	26,06
3 -	91,61	11,649	14,57
4 -	79,20	0,762	0,95
5 -	100,29	20,324	25,42
6 -	66,56	13,400	16,76
7 -	61,92	18,046	22,57
8 -	62,84	17,120	21,41
9 -	70,72	9,239	11,55
10 -	71,06	8,902	11,13

MOVEL

**LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA**

1587

Terreno Morro com Benfeitorias

Adriano Camin

MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = (TERRENO + BENFEITORIAS)

Ident: Ter. Morr. CB area2

Tipo: Laudo de uso restrito

Solicitante: 22ª Vara Cível - SP

Lograd.: Pça Dr. João Mendes Junior

Nº: s/n Complemento: 9º andar

Bairro: Centro

Cidade: São Paulo

Estado: São Paulo

1) PARÂMETROS ADOTADOS:**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno (R\$): 653.175,65

Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção (%): 18,00

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 18,00

Taxa de administração da obra (%): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 12,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 15,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heldecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 12,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 24,00

Fator C (estado da construção) (%): 18,10

Fator K (Ross - Heldecke) (decimal): 30,29

Fator de depreciação (decimal): 0,69713

Onde C = Reparos Simples

DO IMÓVEL



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

1588
↑

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon

Data de referência CUB: 15/11/2017

Padrão de acabamento: Padrão econ.

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 79,20

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.041,94

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

I	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	Cobertura de veículos	Médio	176,40	254,52	0,24
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão



1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (l) * Peso (l)]$ **IVEL**

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(l) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(l) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2): } 122,29$



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

1589

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLuíDOS NO CUB:

I	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	I	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	_____	_____	10	_____	_____
2	_____	_____	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Sendo:

VFT = Valor do terreno * (1 + CFT)

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção (%);

VFT = Valor final do terreno (R\$).

Logo:

VFT = Valor final do terreno (R\$): **770.747,27** ←

(Setecentos e setenta mil setecentos e quarenta e sete reais e vinte e sete centavos) .

2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo: $VFC = \{[(Ae \cdot CUB \text{ padrão}) + CT] \cdot (1 + A) \cdot (1 + F) \cdot (1 + L)\} \cdot FD$, onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m²);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

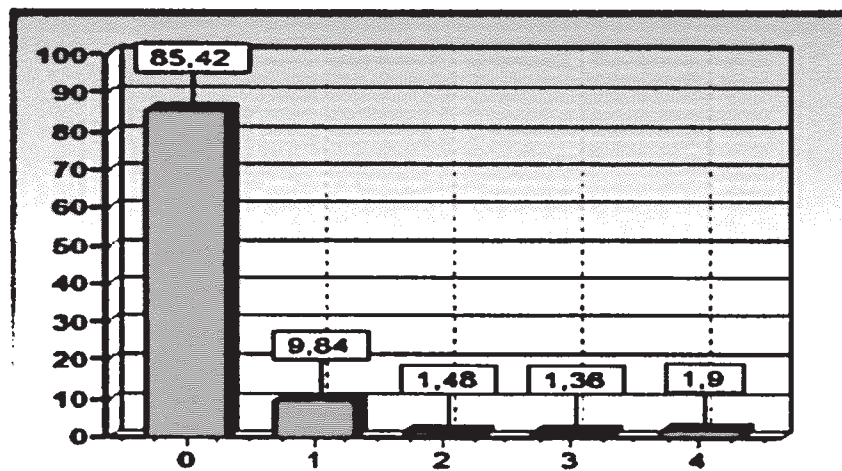
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Logo:

VFC = Valor final das construções (R\$): 131.571,96

**Legenda**

85,42 % Custo do terreno (Incluindo o custo financeiro)

9,84 % Custo da construção (considerando a depreciação)

1,48 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)

1,36 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)

1,90 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)



1591

2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:Sendo: $VF = (VFT + VFC) * FAT$, onde:

VF = Valor final do Imóvel avaliando (R\$);

VFT = Valor Final do terreno (R\$);

VFC = Valor Final das construções (R\$);

FAT = Fator de atualização de mercado (decimal) = 1,00

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 1

Logo:

VF = Valor Final do imóvel (R\$): **902.319,22** ←**(Novecentos e dois mil, trezentos e dezenove reais e vinte e dois centavos)****O REAL VALOR DO IMÓVEL**



CONCLUSÃO

1592

Estando o **IMÓVEL AVALIANDO** livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, **CONCLUIMOS** que:

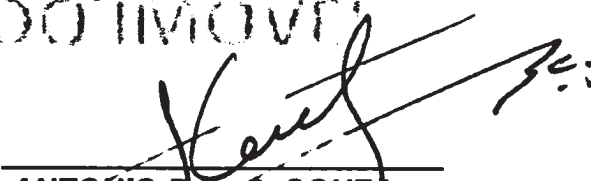
Uma vez colocado a Venda no mercado imobiliário este imóvel, no estado em que se encontra, representa nesta data a Importância em moeda Nacional "REAL" o valor arredondado de: **R\$3.800.000,00** (três milhões e oitocentos mil reais).

Por tratar-se de um Laudo que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário; considerando imóveis com características e localizações sócias econômicas semelhantes, foi respeitada a variável percentual aceitável e tolerada em norma quanto à metragem quadrada do imóveis referenciais e para tanto se deve prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e a que se propõe este trabalho.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este honroso trabalho, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se faça necessário.

Atenciosamente


ADRIANO CAMIN
CRECI-SP: 130171
Perito em Avaliações Imobiliárias
Atuando desde 2013
Inscrito no CNAI-COFECI/2013 sob n.º 10.036


ANTÔNIO B. L. S. SOUZA
CRÉCI N.º 16.649 (HABILITADO EM 1979)
Perito em Avaliações Imobiliárias
Atuando desde 2000
Inscrito no CNAI-COFECI/2007 sob n.º 00964