

Marinaldo Gomes dos Santos  
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

-----  
**EXMO (A). SR.(ª). DR.(ª). JUIZ (A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SÃO PAULO**

Proc. nº: **1008324-87.2016.8.26.0361**

Açã o: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESP. TIT. DE CRÉDITO**

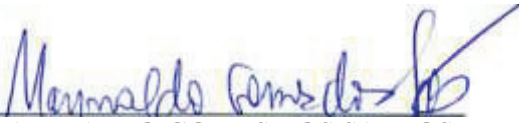
Re q te: **BANCO BRADESCO S/A**

Re q do: **EDUARDO ELI OKAMURA E OUTRO**

**MARINALDO GOMES DOS SANTOS,**  
Engenheiro Agrimensor e Civil, Pós Graduado em Engenharia de  
Avaliação e Perícia, CREA/SP Nº 5.062.308.644, nomeado na  
presente ação como Perito Oficial, conforme fls. 118, tendo  
desempenhado suas funções na conformidade das normas e  
preceitos em vigor, vem mui respeitosamente apresentar suas  
conclusões a V. Ex.<sup>a</sup> a partir das observações e constatações  
consubstanciadas no presente Laudo, que contém 48 (**Q u a r e n t a e**  
**o i t o**) páginas impressas de um só lado, todas rubricadas, sendo a  
primeira e a última datada e assinada e anexos.

Termos em que,  
P. De ferimento.

Mogidas Cruzes/SP, 12 de janeiro de 2018.

  
**MARINALDO GOMES DOS SANTOS**  
Engenheiro Agrimensor e Civil  
CREA/SP: 5.062.308.644

## ÍNDICE

1. PRELIMINARES.....	3
1.1. OBJETIVO.....	3
1.2. NOMEAÇÃO DO PERITO.....	3
1.3. INSTRUÇÃO.....	3
1.4. SANEAMENTO DOS AUTOS.....	3
2. VISTORIAS	
2.1. DA DATA.....	5
2.2. DOS ACOMPANHANTES.....	5
3. DOCUMENTAÇÃO/COMPOSIÇÃO DE ÁREA.....	13
4. AVALIAÇÃO.....	14
5. CONCLUSÃO.....	23
6. ENCERRAMENTO.....	24
7. ANEXOS.....	25

## **1. PRELIMINARES**

### **1.1. OBJETIVO**

O presente trabalho tem à finalidade e fundamentação técnica de proceder à vistoria, no imóvel que tramita perante essa R. Juízo.

### **1.2. NOMEAÇÃO DO PERITO**

O signatário foi honrado com a indicação, fls. 118 nomeado a proceder à prova pericial.

### **1.3. INSTRUÇÃO**

O presente trabalho servirá para instruir o processo nº: 1008324-87.2016.8.26.0361, na presente ação EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIE DE TÍTULO DE CRÉDITO.

### **1.4. SANEAMENTO DOS AUTOS**

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão.

Consta dos autos que:

**1.4.1** A Autora é credora do Executado no valor de R\$ 214.917,05 (duzentos e quatorze mil, novecentos e dezessete reais e cinco centavos) apurado no dia 20/05/2016;

**1.4.2** Consta nos autos que o Executados deixaram de honrar com as obrigações contratuais vencidas a partir de 25/09/2015;

**1.4.3** Após ter sido esgotados todos os meios de tentativas de solução amigável do débito e o Exequente manifestou não ter interesse na realização de audiência de conciliação ou de mediação;

**1.4.4** Foi deferida a penhora de bens imóveis;

**Marinaldo Gomes dos Santos**  
**Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644**

**1.4.5** O imóvel assim se descreve, de acordo com a Matrícula nº 66.099 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes:

“Um terreno com benfeitoria, situado no Bairro do Sertãozinho, na Estrada de Servidão, perímetro rural do Distrito e Município de Biritiba Mirim, desta Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: “ Inicia-se no **ponto 1**, cravado à margem da Estrada de Servidão, na intersecção desta com o córrego, deste ponto segue margeando esta estrada que confronta com a propriedade de **ARTHUR GANELON**, até o **ponto 6**, com os seguintes rumos e distâncias: **1-2: SE 56°15'50", 110,52m, 2-3:SE 49°56'24", 12,40m, 3-4:SE 37°35'08", 6,25m, 4-5:SE 54°12'02", 98,71m, 5-6:SE 63°59'48", 3,65m** do **ponto 6**, segue confrontando com a propriedade do **VALE ENCANTADO COUNTRY CLUB**, até o **ponto 12**, com os seguintes rumos e distâncias: **6-7:SW 61°41'15", 29,92m, 7-8:SW 03°56'51", 24,84m, 8-9:SW 79°08'50", 12,53m, 9-10:SW 69°32'45", 29,62 m, 10-11: SW 03°56'51", 24,84 m, 11-12:SW 88°09'22", 19,89 m**, do **ponto 12**, segue margeando o **CÓRREGO**, que confronta com a propriedade de **EDVAL SEVALLI**, até o **ponto 1**, com os seguintes rumos e distâncias: **12-13:NE 10°54'18", 2,22 m, 13-14:NE 05°07'28", 31,12m, 14-15: NW 50°55'56", 13,82 m, 15-16:NW 21°00'03", 22,46m, 16-17:NE 16°09'23", 10,82 m, 17-18:NW 73°17'21", 14,19 m, 18-19: NW 00°37'49", 20,00 m, 19-20: NW 76°55'15", 15,25 m, 20-21:NW 46°03'05", 28,52 m, 21-22:NW 20°06'18", 35,70 m, 22-23:NE 06°25'07", 23-24: NW 20°19'45", 20,09 m, 24-25: NE 86°31'16", 16,15 m, 25-26: NW 12°49'24", 12,03 m, 26-1:NE 38°54'37", 11,80m**, ponto que deu início à presente descrição encerrando a área de **22.569,57 m²** - Cadastro do **INCRA nº 639.030.006-386-0"**.

**Marinaldo Gomes dos Santos**  
**Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644**

---

**1.4.5** O imóvel está localizado dentro do perímetro do Município de Biritiba Mirim – SP.

**1.4.6** O D. Juízo nos honrou para a produção de prova pericial (fls. 118).

**1.4.7** O R. Juízo não apresentou quesitos (fls. 118).

**1.4.8** Os Autores não haviam apresentado quesitos. Não foi nomeado assistente técnico.

**1.4.9** Os Requeridos não haviam apresentados quesitos. Não foi nomeado assistente técnico.

## **2. VISTORIA**

### **2.1. DA DATA**

Aos 26 de novembro de 2017, o signatário diligenciou a área em questão e procedeu a vistoria junto ao imóvel, localizado na Estrada de Servidão, situado no Bairro do Sertãozinho nº 81 – CEP 08940-000 - Biritiba Mirim – Estado de São Paulo.



*Vista aérea do imóvel*

### **2.2 DOS ACOMPANHANTES**

A vistoria foi acompanhada pelo Executado **Sr. EDUARDO EIJI OKAMURA e por AZAD MARINHO (caseiro)**, que presenciaram a realização das exposições fotográficas (anexo I) e demais verificações necessárias ao laudo.

## 2.3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local e documentação fornecida nos autos, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

### 2.3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se no Município de Biritiba Mirim/SP, localizado na Estrada Municipal Barão M-20, distante aproximada de 5,5 quilômetro da cidade de Biritiba Mirim.

Situação	Tipo de Estrada	Distância	Praticabilidade no Ano	Escala de Valor (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1º Classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalem	Sem condições satisfatória	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classe se equivalendo	Problema sérios na estação chuvosa	75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo na seca	70

Segundo o trabalho do Eng. Agr. Octavio T. Mendes Sobrinho, o imóvel avaliando enquadra-se em **Situação Ótima**, devido a seus meios de acesso e distância do centro urbano do Município de Biritiba Mirim/SP.

### **2.3.2 ZONEAMENTO**

O imóvel localiza-se na zona rural do Município de Biritiba Mirim/SP.

### **2.3.3 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**

A zona onde se localiza o imóvel em estudo caracteriza-se como região de utilização áreas livres e chácaras de lazer.

## **2.4 CARACTERÍSTICA DOS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO**

### **2.4.1 ACESSO À GLEBA**

O acesso à gleba é feito pela Estrada Municipal Barão M 20, com pavimentação em asfalto, com traçado curvilíneo/retilíneo, com aproximadamente 4,00m de largura, em bom estado de conservação e trafegabilidade durante todas as épocas do ano.

### **2.4.2 MELHORAMENTO PÚBLICOS**

O imóvel é servido pelo seguinte melhoramento público: rede de energia elétrica, rede de telefone.

## **2.5 TOPOGRAFIA/HIDROGRAFIA/SOLOS/UTILIZAÇÃO DAS TERRAS**

### **2.5.1 TOPOGRAFIA**

As topografias encontradas no imóvel podem ser classificadas em plana a suave ondulada.



### 2.5.2 HIDROGRAFIA

O imóvel é servido hidricamente por poço caipira.

### 2.6 SITUAÇÃO ATUAL

O imóvel encontra-se em utilização pelo proprietário (lazer/plantação de hortaliças).

### 2.7 BENFEITORIAS NÃO PRODUTIVAS

#### 2.7.1 DENOMINAÇÃO - CASA DO CASEIRO

**Composição:** Consta uma construção térrea, fechamento em alvenaria, fachada revestida em massa desempenada com pintura látex e cobertura de telha cerâmica. Sendo 02 dormitórios, 01 sala de estar, 01 cozinha, 01 banheiro e 01 área de serviço. Área construída 63,63 m<sup>2</sup> (anexo II).

#### Acabamentos Internos:

**Piso:** cimento queimado;

**Parede:** alvenaria, massa desempenada com pintura à látex;

**Forro:** madeira - lambril;

**Esquadrias:** portas de madeira e janela de ferro.

<b>Classe:</b>	residencial
<b>Tipo de imóvel:</b>	casa
<b>Padrão Construtivo:</b>	Econômico
<b>Idade aparente:</b>	30 anos
<b>Estado de conservação:</b>	Necessitando de reparos simples a importantes
<b>Área construída:</b>	63,63m <sup>2</sup>

### 2.7.2 DENOMINAÇÃO - GALPÃO

**Composição:** Consta uma construção térrea, fechamento em alvenaria, fachada revestida em massa desempenada com pintura látex e cobertura de telha cerâmica. Divisão interna: Vão livre, churrasqueira e banheiro. Área construída 52,73 m<sup>2</sup> (anexo II).

#### Acabamentos Internos:

**Piso:** Pedra natural;

**Parede:** nihil;

**Forro:** sem forro;

**Esquadrias:** nihil.

<b>Classe:</b>	Especial
<b>Tipo de imóvel:</b>	Cobertura
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Idade aparente:</b>	15 anos
<b>Estado de conservação:</b>	Regular
<b>Área construída:</b>	52,73m <sup>2</sup>

### 2.7.3 DENOMINAÇÃO - CASA SEDE

**Composição:** Consta uma construção térrea, casa pré fabricada, madeira, pintura verniz e cobertura de telha cerâmica. 03 dormitórios, sendo 01 suíte, 01 sala de estar, 01 sala de jantar, 01 sala de TV, 01 cozinha, 01 banheiro social, 01 área de serviço e guarda corpo de madeira. Área construída 113,20 m<sup>2</sup>, Varanda: 131,13 m<sup>2</sup> (anexo II).

#### Acabamentos Internos:

**Piso:** cerâmica;

**Parede:** madeira com pintura à verniz;

**Forro:** madeira com pintura à verniz;

**Esquadrias:** portas e janela de madeira.

<b>Classe:</b>	residencial
<b>Tipo de imóvel:</b>	casa
<b>Padrão Construtivo:</b>	médio
<b>Idade aparente:</b>	20 anos
<b>Estado de conservação:</b>	Necessitando de reparos simples
<b>Área construída:</b>	244,33 m <sup>2</sup>

#### 2.7.4 DENOMINAÇÃO - GARAGEM

**Composição:** Consta uma cobertura, madeira, pintura verniz e cobertura de telha cerâmica. Área construída: 78,57 m<sup>2</sup> (anexo II).

**Acabamentos Internos:**

**Piso:** Terra;

**Forro:** sem forro;

**Esquadrias:** nihil.

<b>Classe:</b>	Especial
<b>Tipo de imóvel:</b>	cobertura
<b>Padrão Construtivo:</b>	simples
<b>Idade aparente:</b>	20 anos
<b>Estado de conservação:</b>	Necessitando de reparos simples
<b>Área construída:</b>	78,57m <sup>2</sup>

#### 2.7.5 DENOMINAÇÃO - DEPÓSITO

**Composição:** Consta uma construção térrea, fechamento em alvenaria, fachada revestida em massa desempenada com

**Marinaldo Gomes dos Santos**  
**Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644**

pintura látex e cobertura de telha cerâmica. Área construída 98,70 m<sup>2</sup> (anexo II).

**Acabamentos Internos:**

**Piso:** cimentado;

**Parede:** alvenaria, massa desempenada com pintura à látex;

**Forro:** sem forro;

**Esquadrias:** janela de ferro.

<b>Classe:</b>	Serviço
<b>Tipo de imóvel:</b>	Galpão
<b>Padrão Construtivo:</b>	Econômico
<b>Idade aparente:</b>	30 anos
<b>Estado de conservação:</b>	Necessitando de reparos simples a importantes
<b>Área construída:</b>	98,70m <sup>2</sup>

**2.8 BENFEITORIAS**

- ✓ 03 lagos;
- ✓ Poço caipira;
- ✓ Piscina adulto e infantil;
- ✓ Galinheiro;
- ✓ Chiqueiro;
- ✓ Tratamento paisagístico.

### 3. DOCUMENTAÇÃO / COMPOSIÇÃO DE ÁREAS

#### 3.1. TERRENO

De acordo com a Matrícula 66.099 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes – SP, temos:

Área total	=	2,256957 hectares
------------	---	-------------------

De acordo com INCRA, temos:

Área total	=	2,256957 hectares
------------	---	-------------------

Observação: - a vistoria foi acompanhada pelo Eduardo E Okamura;  
 - O imóvel encontra-se fisicamente demarcado por cercas.

#### 3.2 CONSTRUÇÕES

De acordo com estimativas no local, temos:

Área total	=	537,96m <sup>2</sup>
------------	---	----------------------

## **4. AVALIAÇÃO**

### **4.1 NORMAS OBSERVADAS**

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- ❖ Norma Brasileira para Avaliação de Bens – NBR 14.653-2
- ❖ Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011

### **4.2 METODOLOGIA**

Em função das características do terreno e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do *tratamento por fatores*.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

### **4.3 SELEÇÃO**

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

#### **4.4 HOMOGENEIZAÇÃO**

Para a homogeneização dos elementos de pesquisas serão utilizados os fatores de ponderação proposto pelo Eng.º José Fiker apresentado na obra "Manual de Avaliação e Perícias em Imóveis Urbanos" – 2ª Edição, Ed. Pini – São Paulo – 2007.

##### **4.4.1 FATOR OFERTA**

Para ofertas a prazo, nas quais não haja indicação de reajuste, deve-se descontar a correção da moeda previsível na data da oferta.

Se as ofertas não fazem indicação de cobrança de juros, deve-se descontar 12% ao ano e, se não especificam facilidades, devemos admitir que essas facilidades fossem as normalmente consideradas no local das pesquisas.

Portanto para quaisquer ofertas, deve-se proceder a um desconto de no mínimo de 10%, admitindo-se todas superestimativas de valor normalmente atribuída pelo vendedor.

#### **4.5 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES**

A especificação foi estabelecida segundo a Norma 1.3 do IBAPE – SP/2011, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entorno;

- b) Mínimo de 5 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;
- c) Identificação dos elementos comparativos com fotos (pelo menos frontal), com informações sobre as variáveis analisadas no modelo adotado e croqui de localização;
- d) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;
- e) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- f) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 3, de acordo com a Norma do IBAPE/SP -2011

Para a avaliação do imóvel em questão foram encontrados seis elementos comparativos semelhantes, atendendo ao item 13.1.1 alínea b) da Norma do IBAPE, o que confere ao laudo o **grau fundamentado**.

Quanto ao grau de precisão, diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadrou-se no **grau de precisão II**, definido na Norma do IBAPE/SP 2011.

## **4.6 MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VLR. DA TERRA NUA:**

### **4.6.1. METODOLOGIA EMPREGADA**

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR – 14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes



**Marinaldo Gomes dos Santos**  
**Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644**

cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição “t” de Student com confiança de 80% consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Oferta

F2: Área

F3: Localização

#### 4.6.2. IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO:

#### Anexo III

#### 4.7. TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Imóveis	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	28,00	0,90	0,83	0,90	18,82
2	75,00	0,90	0,71	0,90	43,13
3	35,38	0,90	0,93	0,90	26,66
4	124,50	0,90	0,74	0,90	74,63
5	52,00	0,90	0,83	0,90	34,96
6	104,60	0,90	0,83	0,90	70,32
7	28,57	0,90	0,86	0,90	19,90
8	89,62	0,90	0,76	0,90	55,17
9	14,82	0,90	1,15	0,90	13,81

#### 4.7.1. VALORES HOMOGENEIZADOS (Xi), EM R\$ / m<sup>2</sup>:

##### 4.7.1.1. MÉDIA “ $\bar{X}$ ”:

$$\bar{X} = \sum_{i=1}^n \frac{X_i}{n}$$

$$\bar{X} = 39,71$$

##### 4.7.1.2. DESVIO PADRÃO “S”:

$$S = \left[ \frac{(\sum X_i - \bar{X})^2}{n-1} \right]^{\frac{1}{2}}$$

$$S = 22,63$$

#### 4.8. VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecida pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S} < VC$$

Valor crítico para 9 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,92

$$\text{Amostra 1: } d = \frac{|18,82 - 39,71|}{22,63} = 0,92 < 1,92 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 2: } d = \frac{|43,13 - 39,71|}{22,63} = 0,15 < 1,92 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 3: } d = \frac{|26,66 - 39,71|}{22,63} = 0,57 < 1,92 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 4: } d = \frac{|74,63 - 39,71|}{22,63} = 1,54 < 1,92 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 5: } d = \frac{|34,96 - 39,71|}{22,63} = 0,20 < 1,92 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 6: } d = \frac{|70,32 - 39,71|}{22,63} = 1,35 < 1,92 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 7: } d = \frac{|19,90 - 39,71|}{22,63} = 0,87 < 1,92 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 8: } d = \frac{|55,17 - 39,71|}{22,63} = 0,68 < 1,92 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 9: } d = \frac{|13,81 - 39,71|}{22,63} = 1,14 < 1,92 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

#### **4.9. CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Os limites do intervalo de confiança ( $Li$  e  $Ls$ ) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = \frac{\bar{X} - tc \times S}{\sqrt{n-1}}$$

$$Ls = \frac{\bar{X} + tc \times S}{\sqrt{n-1}}$$

Na qual  $tc$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e  $8(n-1)$  graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança ( $Li$ ):

$$Li = \frac{39,71 - 1,397 \times 22,63}{(\sqrt{9} - 1)} = 29,17$$

Limite superior do intervalo de confiança ( $Ls$ ):

$$Ls = \frac{39,71 + 1,397 \times 22,63}{(\sqrt{9} - 1)} = 50,25$$

#### **4.10. CÁLCULO DO CAMPO ARBÍTRIO:**

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em  $\pm 10\%$  em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 33,75 a R\$ 45,67

#### **4.11. TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO “Vu”:**

Valor unitário do imóvel avaliando:

$$Vu = \frac{R\$39,71}{m^2}$$

#### **4.12. RESULTADO FINAL DA TERRA NUA:**

Valor final “VF” - Terreno

$$VF = Vu \times \text{Área}$$

$$VF = \frac{R\$39,71}{m^2} \times 22.569,57m^2 = R\$896.237,62$$

**- VALOR DA TERRA NUA: R\$ 896.237,62 (Oitocentos e Noventa e Seis Mil, Duzentos e Trinta e Sete Reais e Sessenta e Dois Centavos).**

**Marinaldo Gomes dos Santos**  
**Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644**

#### 4.13 CALCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS NÃO PRODUTIVAS (VB)

Para avaliação da construção existente no terreno e avaliada pelo método de "ROSS-HEIDCKE", conforme fórmulas abaixo:

**Valor da Benfeitoria:**

$$V_B = A_B \times V_U \times K_o$$

Onde:

$V_B$  = Valor da benfeitoria em R\$;

$A_B$  = Área da benfeitoria em m<sup>2</sup>;

$V_U$  = Valor unitário da construção em R\$/m<sup>2</sup>;

(Custos Unitários de Edificações em São Paulo – Referência Padrão

R<sub>8</sub>-N) \*ver anexo.

$K_o$  = Fator de Obsolescência.

\* R<sub>8</sub>-N (Sinduscon/SP), para o mês de dezembro/2017 = R\$

1.329,24/m<sup>2</sup> (**anexo IV**)

O valor de cada construção, bem como o valor total das mesmas, encontra-se na tabela abaixo:

<u>Edificação</u>	<u>Área</u>	<u>VU(R\$/m<sup>2</sup>)</u>	<u>F.Pd</u>	<u>Foc</u>	<u>Fdep</u>	<u>Valor (R\$)</u>
Casa do caseiro	63,63	1.325,62	0,786	0,463	0,5704	37.816,65
Churrasqueira	52,73	1.325,62	0,246	0,609	0,6872	11.816,67
Casa - Sede	244,33	165.000,00			50%	82.500,00
Garagem	78,57	1.325,62	0,120	0,512	0,6096	7.619,07
Depósito	98,70	1.325,62	0,360	0,418	0,5344	25.171,27
<b>Total</b>	<b>537,96</b>					<b>164.923,66</b>

#### 4.13 CALCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Será adotada uma verba de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)

#### 4.14 – VALOR DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel em tela originou-se de pesquisa do valor do bem em condições normais de negociação, em um mercado aberto, sem restrições econômicas e com propriedades negociadas com efetiva comercialização, tendo, portanto um prazo normal para a realização de comercialização, com relativa garantia de liquidez imediata.

Valor da Terra nua	Valor das Benfeitorias não reprodutivas	Valor das Benfeitorias não reprodutivas diversas	Valor Total
896.237,62	164.923,66	80.000,00	
			<b>1.141.161,28</b>

*Valor do Imóvel = Valor da Terra nua + Valor Total das Benfeitorias*

Valor do Imóvel = **R\$ 896.237,62 + R\$ 244.923,66**

**Valor do imóvel: R\$ 1.141.161,28**  
**(Um Milhão, Cento e Quarenta e Um Mil, Cento e Sessenta e Um Reais, Vinte e Oito Centavos)**

**Marinaldo Gomes dos Santos**  
**Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644**

---

## **5. CONCLUSÃO**

De acordo com o item 7.7.1 da NBR 14.653-1, os resultados finais de avaliação permitem arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais que 1% (um por cento) do valor estimado.

Diante do todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, conclui-se que o valor do imóvel objeto da ação é em números redondos:

**R\$ 1.150.000,00**

**(Um Milhão, Centos e Cinquenta Mil Reais)**

**Marinaldo Gomes dos Santos**  
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

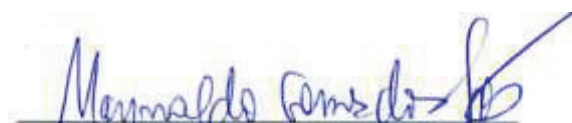
---

## **6. ENCERRAMENTO**

O signatário declara ter sua conduta ética profissional norteada pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre os bens que são objetos do presente trabalho.

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário dá por encerrada a sua tarefa com a elaboração do presente LAUDO que consta de 48 (**Quarenta e oito**) folhas deste papel, as anteriores rubricadas na parte inferior e esta última datada e assinada.

Mogidas Cruzes/SP, 12 de janeiro de 2018.



**MARINALDO GOMES DOS SANTOS**  
Engenheiro Agrimensor e Civil  
CREA/SP: 5.062.308.644



## Anexos

Anexo I  
Relatório fotográfico



01. Fachada do imóvel – vista externo

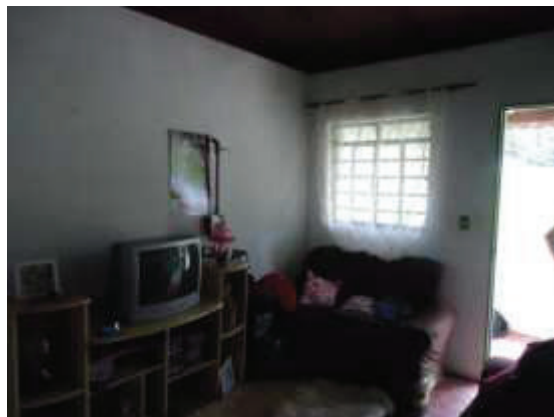


02. Fachada do imóvel – vista externo

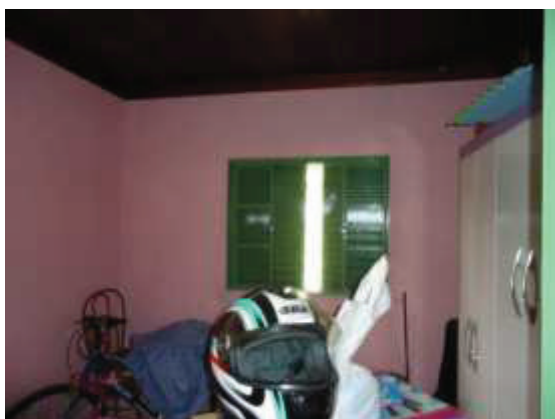
**CASA- CASEIRO**



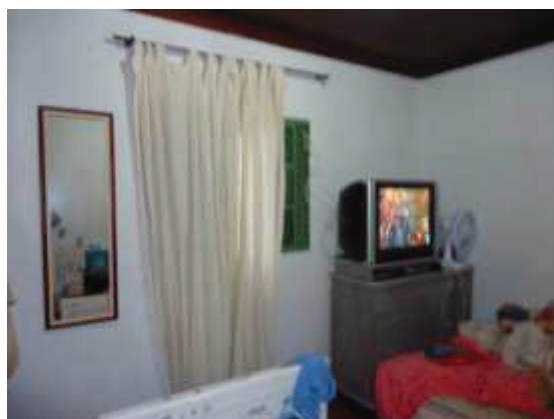
03. Fachada – casa do caseiro



04. Sala estar



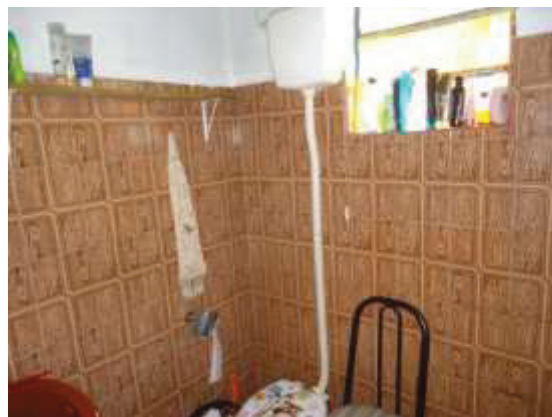
05. Dormitório I



06. Dormitório II



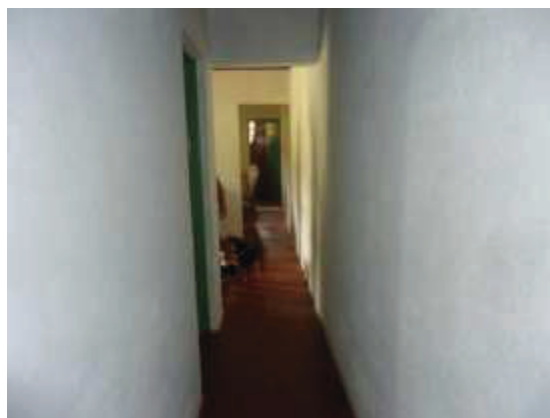
07. Cozinha



08. Banheiro



09. Área de serviço



10. Área de circulação interna

**CHURRASQUEIRA/PISCINA**



11. Piscina infantil/adulto



12. Churrasqueira

**CASA – SEDE**



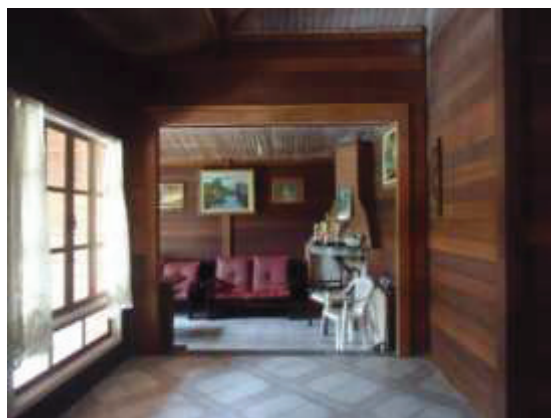
13. Fachada – casa sede



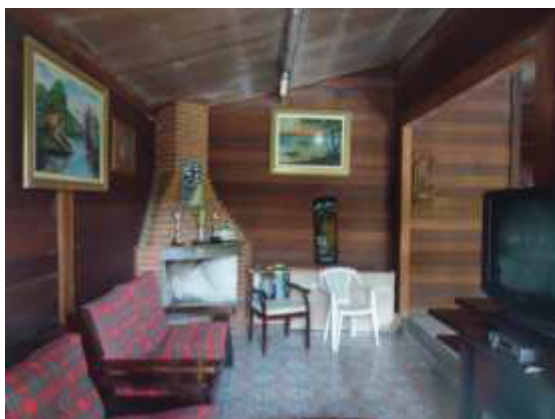
14. Varanda- casa sede



15. Cozinha



16. Sala I



17. Sala TV



18. Banheiro – suíte



**DEPÓSITO – GALPÃO**



19. Fachada - Depósito



20. Vista interna do depósito



21. Vista interna do depósito



22. Vista interna do depósito

**VISTA EXTERNA DO IMÓVEL**



23. Cultivo de hortaliças



24. Cultivo de hortaliças



25. Lago I



26. Lago II



27. Chiqueiro



28. Galinheiro



29. Poço caipira



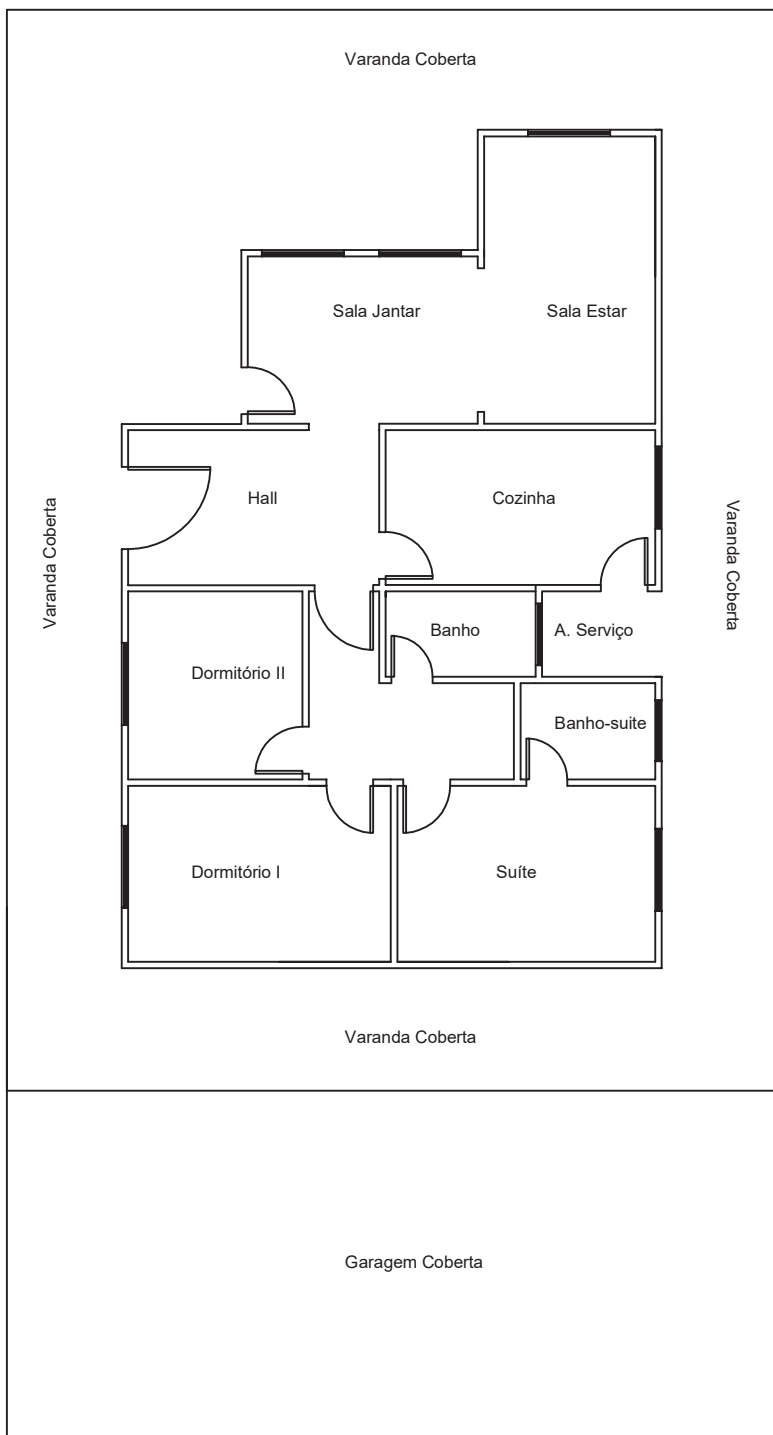
30. Energia elétrica

**Anexo II**  
**CROQUIS**



# CROQUI - Casa Sede

Área construída: 113,20m<sup>2</sup>  
 Área - Varanda: 131,13m<sup>2</sup>  
 Área - Garagem: 78,57m<sup>2</sup>



ENDEREÇO: Rodovia Barão M 20 nº 81 - Bairro do Sertãozinho - Biritiba Mirim/SP

PARTES: Banco Bradesco S/A X Eduardo Eiji Okamura e ots

FOLHA: 01/04

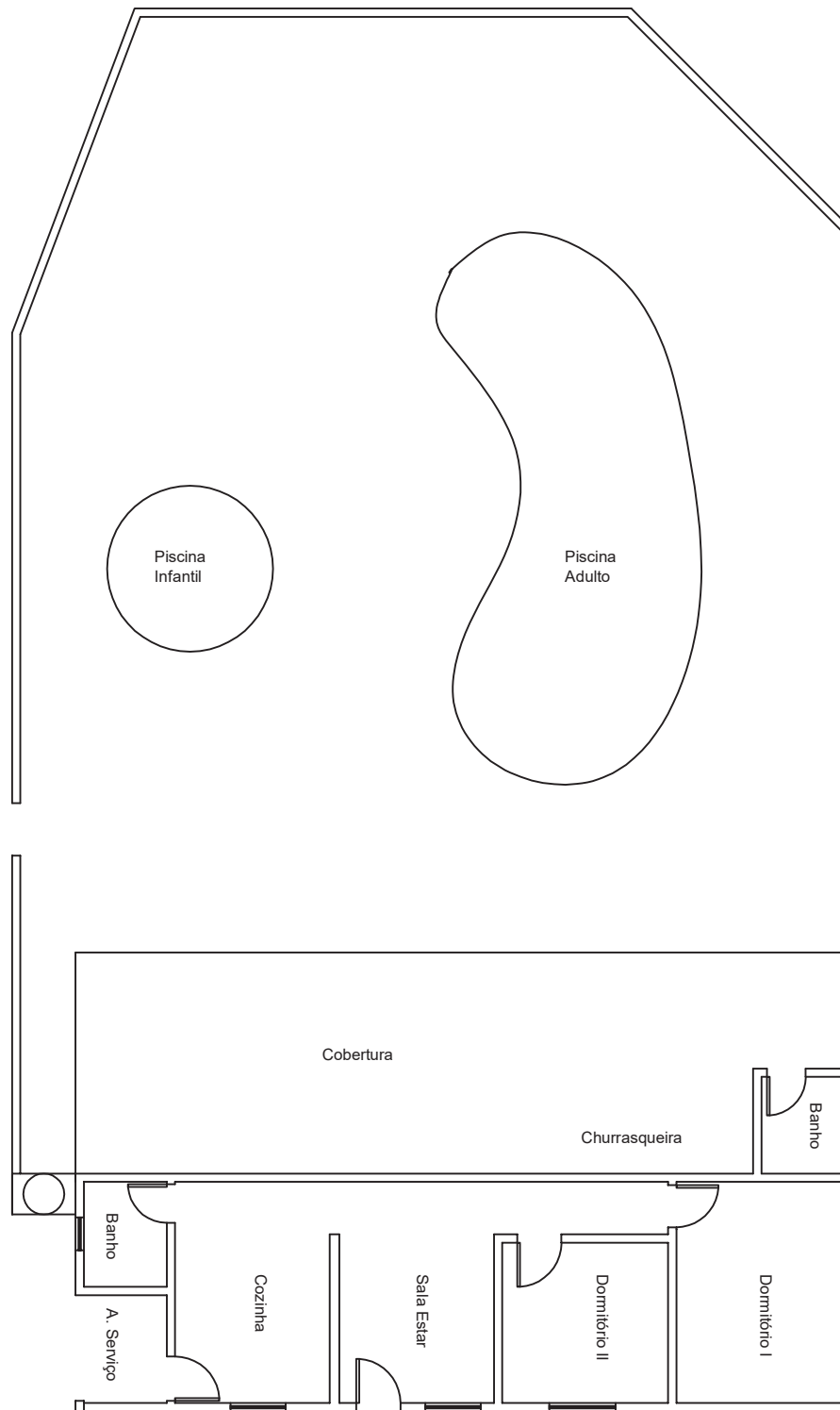
PROCESSO: 1008324-87.2016.8.26.0361

ESCALA: s/ escala

DATA: 01/11/2017

# CROQUI - Casa caseiro

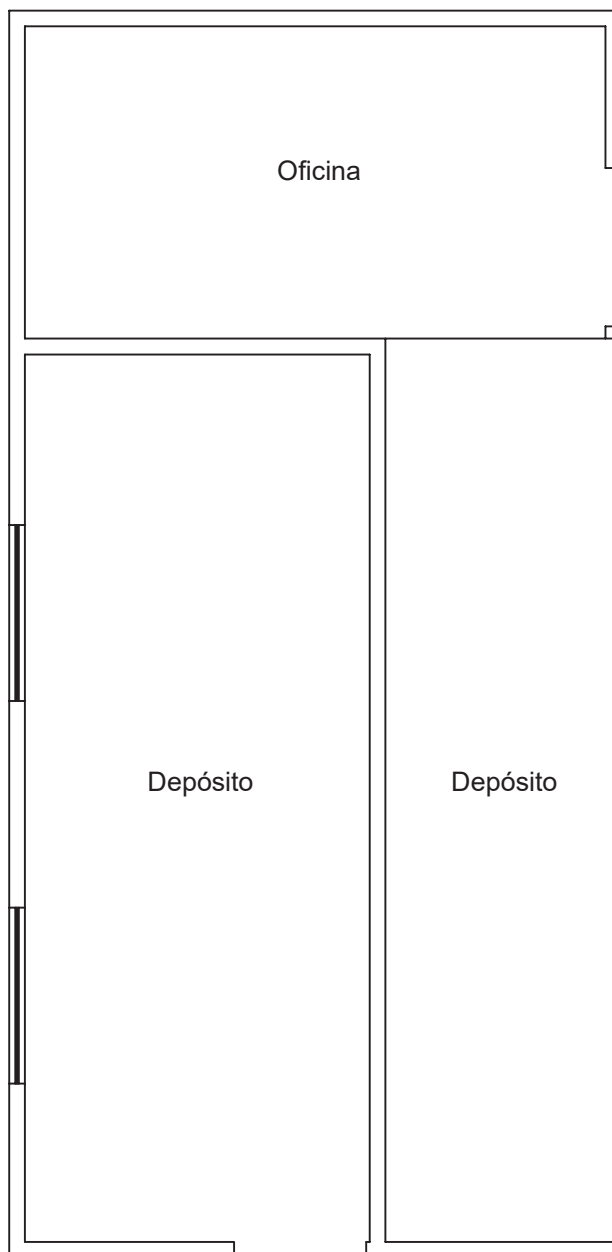
Área construída: 63,63m<sup>2</sup>  
 Área - Cobertura: 52,73m<sup>2</sup>



ENDEREÇO:	Rodovia Barão M 20 nº 81 - Bairro do Sertãozinho - Biritiba Mirim/SP		
PARTES:	Banco Bradesco S?A X Eduardo Eiji Okamura e outros	FOLHA:	02/04
PROCESSO:	Nº 1008324-87.2016.8.26.0361	ESCALA:	s/ escala
		DATA:	01/11/2017

# CROQUI - Depósito

Área construída: 98,70m<sup>2</sup>



ENDEREÇO: Rodovia Barão M 20 nº 81 - Bairro do Sertãozinho - Biritiba Mirim/SP

PARTES: Banco Bradesco S/A X Eduardo Eiji Okamura e ots

FOLHA: 03/04

PROCESSO: 1008324-87.2016.8.26.0361

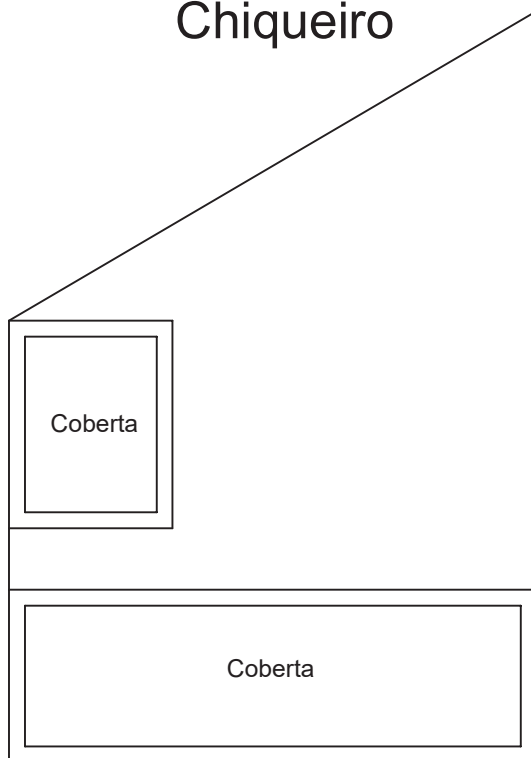
ESCALA: s/ escala

DATA: 01/11/2017

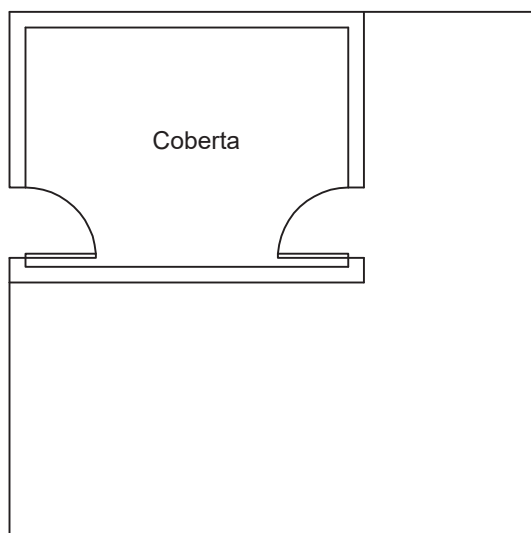
# CROQUI - Chiqueiro/Galinheiro

Área - Chiqueiro: 40,70m<sup>2</sup>  
Área - Galinheiro: 36,00m<sup>2</sup>

## Chiqueiro



## Galinheiro



ENDEREÇO: Rodovia Barão M 20 nº 81 - Bairro do Sertãozinho - Biritiba Mirim/SP

PARTES: Banco Bradesco S/A X Eduardo Eiji Okamura e ots

FOLHA: 04/04

PROCESSO: 1008324-87.2016.8.26.0361

ESCALA: s/ escala

DATA: 01/11/2017

**Anexos III**  
**Amostra - comparativo**

**AMOSTRA 1:**

Bairro Vertentes s/nº - Rural Cod. 12  
Biritiba Mirim -SP

Padrão construção: Médio  
 Área do terreno: 5000,00 ms<sup>2</sup>  
 Área construída: 500,00 ms<sup>2</sup>  
 Dormitórios: 4,00  
 Sala: 1,00  
 Cozinha: 1,00  
 Banheiros: 2,00  
 Área de serviço: 1,00  
 Vaga de garagem: 2,00 autos  
 Edícula: não  
 Valor do Imóvel: R\$ 500.000,00



**IMOBILIÁRIA: JULIO FERNANDES Consultoria Jurídica e Neg.** CRECI:  
**AVENIDA** Japão nº 1.565 - Alto do Ipiranga - Mogi ds Cruzes - SP  
**FONE:** (11) 4312-4388 **Contato:** Sr. Julio

**Demonstrativo do Cálculo de Ko:****a) Idade em porcentagem de duração:**

Idade aparente=	30 anos	ip/Vu=	0,5000
Vida Útil=	60 anos	lp/Vu=	50,00 %

**b) Estado de conservação do imóvel avaliando: C**

<b>c) Fator de Obsolescência</b>	<b>R8N (IBAPE/SP)=</b>	<b>R\$</b>	<b>1.329,24 /ms<sup>2</sup></b>
Ko= 0,609	(Dezembro/2017)		

**d) Depreciação**

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

**Valor de depreciação:** 0,6872

**Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.**

0,786	x	1.329,24	R\$=	1044,78 /ms <sup>2</sup>
<b>Area construída</b>	<b>Ab=</b>	500,00 ms <sup>2</sup>		
<b>Valor unitário</b>	<b>Vu=</b>	1044,78 /ms <sup>2</sup>		
<b>Valor de depreciação</b>	<b>d=</b>	0,6872		

<b>Vb=</b>	<b>Ab</b>	<b>x</b>	<b>Vu</b>	<b>x</b>	<b>d</b>
Vb=	500,00		1044,78		0,6872
<b>Valor da Benfeitoria:</b>	<b>358987,32</b>				

**Valor do Terreno:** R\$ 141.012,68 **Valor do Terreno ≈** R\$ 140.000,00

**AMOSTRA 2:**

Bairro Vertentes s/nº - Rural Cod. 161  
 Biritiba Mirim -SP

Padrão construção:

Área do terreno: 1600,00 ms<sup>2</sup>  
 Área construída: ms<sup>2</sup>  
 Dormitórios: 0,00  
 Sala: 0,00  
 Cozinha: 0,00  
 Banheiros: 0,00  
 Área de serviço: 0,00  
 Vaga de garagem: 0,00 autos  
 Edícula: não  
 Valor do Imóvel: R\$ 120.000,00



**IMOBILIÁRIA: BOLANHOS Imóveis**

CRECI: 44.178-F

**AVENIDA** Maria Jose Siqueira Melo nº 18 - Centro - Biritiba Mirim - SP

**FONE:** (11) 4692-1823

**Contato:** Sr. Carlos

**Demonstrativo do Cálculo de Ko:**

**a) Idade em porcentagem de duração:**

Idade aparente= 0 anos ip/Vu= 0,0000  
 Vida Útil= 60 anos Ip/Vu= 0,00 %

**b) Estado de conservação do imóvel avaliando: C**

**c) Fator de Obsolescência R8N (IBAPE/SP)= R\$ 1.329,24 /ms<sup>2</sup>**  
 Ko= 0 (Dezembro/2017)

**d) Depreciação**

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

**Valor de depreciação: 0,2**

**Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.**

	0		1.329,24		R\$=	0,00 /ms <sup>2</sup>
		<b>x</b>				
<b>Area construída</b>		<b>Ab=</b>	0,00 ms <sup>2</sup>			
<b>Valor unitário</b>		<b>Vu=</b>	0,00 /ms <sup>2</sup>			
<b>Valor de depreciação</b>		<b>d=</b>	0,2000			
	<b>Vb=</b>	<b>Ab</b>	<b>x</b>	<b>Vu</b>	<b>x</b>	<b>d</b>
	Vb=	0,00		0,00		0,2000
<b>Valor da Benfeitoria:</b>		0,00				

**Valor do Terreno:** R\$ 120.000,00

**Valor do Terreno ≈ R\$ 120.000,00**

**AMOSTRA 3:**

Bairro Vertentes s/nº - Rural Cod. 0041  
 Biritiba Mirim -SP

Padrão construção:

Área do terreno: 13000,00 ms<sup>2</sup>  
 Área construída: 150,00 ms<sup>2</sup>  
 Dormitórios: 2,00  
 Sala: 1,00  
 Cozinha: 1,00  
 Banheiros: 2,00  
 Área de serviço: 1,00  
 Vaga de garagem: 2,00 autos  
 Edícula: não  
 Valor do Imóvel: R\$ 620.000,00



**IMOBILIÁRIA: CASSIANO Imóveis**

CRECI:

**RUA** Antonio José Martins de Miranda nº 10 - Hiroy - Biritiba Mirim - SP

**FONE:** (11) 4692-2315

**Contato:**

Sr. Dennis

**Demonstrativo do Cálculo de Ko:**

**a) Idade em porcentagem de duração:**

Idade aparente=	25 anos	ip/Vu=	0,4167
Vida Útil=	60 anos	Ip/Vu=	41,67 %

**b) Estado de conservação do imóvel avaliando: C**

**c) Fator de Obsolescência** **R8N (IBAPE/SP)=** **R\$** 1.329,24 /ms<sup>2</sup>  
 Ko= 0,684 (Dezembro/2017)

**d) Depreciação**

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

**Valor de depreciação:** 0,7472

**Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.**

1,056 x 1.329,24 **R\$=** 1403,68 /ms<sup>2</sup>

<b>Area construída</b>	<b>Ab=</b>	150,00 ms <sup>2</sup>
<b>Valor unitário</b>	<b>Vu=</b>	1403,68 /ms <sup>2</sup>
<b>Valor de depreciação</b>	<b>d=</b>	0,7472

<b>Vb=</b>	<b>Ab</b>	<b>x</b>	<b>Vu</b>	<b>x</b>	<b>d</b>
Vb=	150,00		1403,68		0,7472
<b>Valor da Benfeitoria:</b>	157324,17				

**Valor do Terreno:** R\$ 462.675,83

**Valor do Terreno ≈** R\$ 460.000,00



**AMOSTRA 4:**

Bairro Pomar do Carmo s/nº - Rural Cod. 0037  
 Biritiba Mirim -SP

Padrão construção: Simples  
 Área do terreno: 4000,00 ms<sup>2</sup>  
 Área construída: 250,00 ms<sup>2</sup>  
 Dormitórios: 3,00  
 Sala: 2,00  
 Cozinha: 1,00  
 Banheiros: 2,00  
 Área de serviço: 1,00  
 Vaga de garagem: 2,00 autos  
 Edícula: não  
 Valor do Imóvel: R\$ 650.000,00



**IMOBILIÁRIA: JULIO FERNANDES Cons. Jurid. E Neg. Imobiliá** CRECI:  
**AVENIDA** Japão nº 1.565 - Alto do Ipiranga - Mogi das Cruzes - SP  
**FONE:** (11) 4312-4388 **Contato:** Sr. Julio

**Demonstrativo do Cálculo de Ko:**

**a) Idade em porcentagem de duração:**

Idade aparente= 35 anos ip/Vu= 0,5833  
 Vida Útil= 60 anos Ip/Vu= 58,33 %

**b) Estado de conservação do imóvel avaliando: D**

**c) Fator de Obsolescência R8N (IBAPE/SP)= R\$ 1.329,24 /ms<sup>2</sup>**  
 Ko= 0,498 (Dezembro/2017)

**d) Depreciação**

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

**Valor de depreciação: 0,5984**

**Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.**

1,056 x 1.329,24 R\$= 1403,68 /ms<sup>2</sup>  
**Area construída Ab= 250,00 ms<sup>2</sup>**  
**Valor unitário Vu= 1403,68 /ms<sup>2</sup>**  
**Valor de depreciação d= 0,5984**

**Vb= Ab x Vu x d**  
 Vb= 250,00 x 1403,68 x 0,5984  
**Valor da Benfeitoria: 209990,15**

**Valor do Terreno: R\$ 440.009,85 Valor do Terreno ≈ R\$ 440.000,00**

**AMOSTRA 5:**

Bairro Vertentes s/nº - Rural Cod. 0115  
 Biritiba Mirim -SP

Padrão construção: Simples  
 Área do terreno: 2000,00 ms<sup>2</sup>  
 Área construída: 200,00 ms<sup>2</sup>  
 Dormitórios: 2,00  
 Sala: 2,00  
 Cozinha: 1,00  
 Banheiros: 2,00  
 Área de serviço: 1,00  
 Vaga de garagem: 4,00 autos  
 Edícula: não  
 Valor do Imóvel: R\$ 450.000,00



**IMOBILIÁRIA: CASSIANO Imóveis**

CRECI:

**RUA** Antônio José Martins de Miranda nº 10 - Hiroy - Biritiba Mirim - SP

**FONE:** (11) 4692-2315

**Contato:**

Sr. Dennis

**Demonstrativo do Cálculo de Ko:**

**a) Idade em porcentagem de duração:**

Idade aparente=	25 anos	ip/Vu=	0,4167
Vida Útil=	60 anos	Ip/Vu=	41,67 %

**b) Estado de conservação do imóvel avaliando: D**

**c) Fator de Obsolescência** **R8N (IBAPE/SP)=** **R\$** 1.329,24 /ms<sup>2</sup>  
 Ko= 0,645 (Dezembro/2017)

**d) Depreciação**

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

**Valor de depreciação:** 0,716

**Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.**

1,056		1.329,24		<b>R\$=</b>	1403,68 /ms <sup>2</sup>
	<b>x</b>				
<b>Area construída</b>		<b>Ab=</b> 200,00 ms <sup>2</sup>			
<b>Valor unitário</b>		<b>Vu=</b> 1403,68 /ms <sup>2</sup>			
<b>Valor de depreciação</b>		<b>d=</b> 0,7160			
<b>Vb=</b>	<b>Ab</b>	<b>x</b>	<b>Vu</b>	<b>x</b>	<b>d</b>
Vb=	200,00		1403,68		0,7160
<b>Valor da Benfeitoria:</b>	<b>201006,61</b>				

**Valor do Terreno:** R\$ 248.993,39

**Valor do Terreno ≈** R\$ 249.000,00

**AMOSTRA 6:**

Bairro Vertentes s/nº - Rural Cod. 0088  
 Biritiba Mirim -SP

Padrão construção: Simples  
 Área do terreno: 5000,00 ms<sup>2</sup>  
 Área construída: 300,00 ms<sup>2</sup>  
 Dormitórios: 3,00  
 Sala: 2,00  
 Cozinha: 1,00  
 Banheiros: 11,00  
 Área de serviço: 1,00  
 Vaga de garagem: 4,00 autos  
 Edícula: não  
 Valor do Imóvel: R\$ 600.000,00



**IMOBILIÁRIA: CASSIANO Imóveis**

CRECI:

**RUA** Antônio José Martins de Miranda nº 10 - Hiroy - Biritiba Mirim - SP

**FONE:** (11) 4692-2315

**Contato:**

Sr. Dennis

**Demonstrativo do Cálculo de Ko:**

**a) Idade em porcentagem de duração:**

Idade aparente=	20 anos	ip/Vu=	0,3333
Vida Útil=	60 anos	lp/Vu=	33,33 %

**b) Estado de conservação do imóvel avaliando: C**

**c) Fator de Obsolescência** **R8N (IBAPE/SP)=** **R\$** 1.329,24 /ms<sup>2</sup>  
 Ko= 0,761 (Dezembro/2017)

**d) Depreciação**

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

**Valor de depreciação:** 0,8088

**Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.**

1,056		1.329,24		<b>R\$=</b>	1403,68 /ms <sup>2</sup>
	<b>x</b>				
<b>Area construída</b>		<b>Ab=</b> 300,00 ms <sup>2</sup>			
<b>Valor unitário</b>		<b>Vu=</b> 1403,68 /ms <sup>2</sup>			
<b>Valor de depreciação</b>		<b>d=</b> 0,8088			
<b>Vb=</b>	<b>Ab</b>	<b>x</b>	<b>Vu</b>	<b>x</b>	<b>d</b>
Vb=	300,00		1403,68		0,8088
<b>Valor da Benfeitoria:</b>	<b>340588,29</b>				

**Valor do Terreno:** R\$ 259.411,71

**Valor do Terreno ≈** R\$ 260.000,00

**AMOSTRA 7:**

Bairro Vertentes s/nº - Rural Cod. 0287  
 Biritiba Mirim -SP

Padrão construção: Simples  
 Área do terreno: 5000,00 ms<sup>2</sup>  
 Área construída: 200,00 ms<sup>2</sup>  
 Dormitórios: 2,00  
 Sala: 2,00  
 Cozinha: 1,00  
 Banheiros: 2,00  
 Área de serviço: 1,00  
 Vaga de garagem: 2,00 autos  
 Edícula: não  
 Valor do Imóvel: R\$ 750.000,00



**IMOBILIÁRIA: CASSIANO Imóveis**

CRECI:

**RUA** Antônio José Martins de Miranda nº 10 - Hiroy - Biritiba Mirim - SP

**FONE:** (11) 4692-2315

**Contato:**

Sr. Dennis

**Demonstrativo do Cálculo de Ko:**

**a) Idade em porcentagem de duração:**

Idade aparente=	20 anos	ip/Vu=	0,3333
Vida Útil=	60 anos	Ip/Vu=	33,33 %

**b) Estado de conservação do imóvel avaliando: C**

**c) Fator de Obsolescência** **R8N (IBAPE/SP)=** **R\$** 1.329,24 /ms<sup>2</sup>  
 Ko= 0,761 (Dezembro/2017)

**d) Depreciação**

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

**Valor de depreciação:** 0,8088

**Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.**

1,056		1.329,24		<b>R\$=</b>	1403,68 /ms <sup>2</sup>
	<b>x</b>				
<b>Area construída</b>		<b>Ab=</b> 200,00 ms <sup>2</sup>			
<b>Valor unitário</b>		<b>Vu=</b> 1403,68 /ms <sup>2</sup>			
<b>Valor de depreciação</b>		<b>d=</b> 0,8088			

<b>Vb=</b>	<b>Ab</b>	<b>x</b>	<b>Vu</b>	<b>x</b>	<b>d</b>
Vb=	200,00		1403,68		0,8088
<b>Valor da Benfeitoria:</b>	227058,86				

**Valor do Terreno:** R\$ 522.941,14      **Valor do Terreno ≈** R\$ 523.000,00

**AMOSTRA 8**

Bairro Vertentes s/nº - Rural Cod. 0287  
 Biritiba Mirim -SP

Padrão construção: Simples  
 Área do terreno: 7000,00 ms<sup>2</sup>  
 Área construída: 180,00 ms<sup>2</sup>  
 Dormitórios: 3,00  
 Sala: 2,00  
 Cozinha: 1,00  
 Banheiros: 3,00  
 Área de serviço: 1,00  
 Vaga de garagem: 2,00 autos  
 Edícula: não  
 Valor do Imóvel: R\$ 350.000,00



**IMOBILIÁRIA: CASSIANO Imóveis**

CRECI:

**RUA** Antônio José Martins de Miranda nº 10 - Hiroy - Biritiba Mirim - SP

**FONE:** (11) 4692-2315

**Contato:**

Sr. Dennis

**Demonstrativo do Cálculo de Ko:**

**a) Idade em porcentagem de duração:**

Idade aparente=	35 anos	ip/Vu=	0,5833
Vida Útil=	60 anos	Ip/Vu=	58,33 %

**b) Estado de conservação do imóvel avaliando: D**

**c) Fator de Obsolescência** **R8N (IBAPE/SP)=** **R\$** 1.329,24 /ms<sup>2</sup>  
 Ko= 0,498 (Dezembro/2017)

**d) Depreciação**

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

**Valor de depreciação:** 0,5984

**Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.**

1,056 x 1.329,24 **R\$=** 1403,68 /ms<sup>2</sup>

<b>Area construída</b>	<b>Ab=</b>	180,00 ms <sup>2</sup>
<b>Valor unitário</b>	<b>Vu=</b>	1403,68 /ms <sup>2</sup>
<b>Valor de depreciação</b>	<b>d=</b>	0,5984

<b>Vb=</b>	<b>Ab</b>	<b>x</b>	<b>Vu</b>	<b>x</b>	<b>d</b>
Vb=	180,00		1403,68		0,5984
<b>Valor da Benfeitoria:</b>	151192,90				

**Valor do Terreno:** R\$ 198.807,10

**Valor do Terreno ≈** R\$ 200.000,00



**AMOSTRA 9**

Bairro Vertentes s/nº - Rural Cod. 0155  
 Biritiba Mirim -SP

Padrão construção: Simples  
 Área do terreno: 2600,00 ms<sup>2</sup>  
 Área construída: 180,00 ms<sup>2</sup>  
 Dormitórios: 2,00  
 Sala: 2,00  
 Cozinha: 1,00  
 Banheiros: 2,00  
 Área de serviço: 1,00  
 Vaga de garagem: 2,00 autos  
 Edícula: não  
 Valor do Imóvel: R\$ 400.000,00



**IMOBILIÁRIA: CASSIANO Imóveis**

CRECI:

**RUA** Antônio José Martins de Miranda nº 10 - Hiroy - Biritiba Mirim - SP

**FONE:** (11) 4692-2315

**Contato:**

Sr. Dennis

**Demonstrativo do Cálculo de Ko:**

**a) Idade em porcentagem de duração:**

Idade aparente=	30 anos	ip/Vu=	0,5000
Vida Útil=	60 anos	Ip/Vu=	50,00 %

**b) Estado de conservação do imóvel avaliando: D**

**c) Fator de Obsolescência** **R8N (IBAPE/SP)=** **R\$** 1.329,24 /ms<sup>2</sup>  
 Ko= 0,574 (Dezembro/2017)

**d) Depreciação**

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

**Valor de depreciação:** 0,6592

**Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.**

1,056	x	1.329,24	R\$=	1403,68 /ms <sup>2</sup>
<b>Area construída</b>		<b>Ab=</b> 180,00 ms <sup>2</sup>		
<b>Valor unitário</b>		<b>Vu=</b> 1403,68 /ms <sup>2</sup>		
<b>Valor de depreciação</b>		<b>d=</b> 0,6592		

<b>Vb=</b>	<b>Ab</b>	<b>x</b>	<b>Vu</b>	<b>x</b>	<b>d</b>
Vb=	180,00		1403,68		0,6592
<b>Valor da Benfeitoria:</b>	166554,75				

**Valor do Terreno:** R\$ 233.445,25      **Valor do Terreno ≈** R\$ 233.000,00

Anexos IV  
CUB – Dez/2017

## Setor de Economia



## Boletim Econômico - Dezembro de 2017

## 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
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
dez/17	191,25	0,27	2,62	2,62	233,99	0,07	3,13	3,13	143,21	0,66	1,60	1,60	231,83	0,00	4,40	4,40

## Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, dezembro de 2017

	R\$/m <sup>2</sup>	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	818,57	61,58
Material	467,92	35,20
Despesas Administrativas	42,75	3,22
<b>Total</b>	<b>1.329,24</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 174,45%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, dezembro de 2017 em R\$/m<sup>2</sup>

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m <sup>2</sup>	% mês		Custo m <sup>2</sup>	%mês		Custo m <sup>2</sup>	% mês
<b>R-1</b>	1.313,52	0,20	<b>R-1</b>	1.629,39	0,27	<b>R-1</b>	1.946,67	0,50
<b>PP-4</b>	1.190,99	0,16	<b>PP-4</b>	1.524,54	0,25	<b>R-8</b>	1.554,74	0,42
<b>R-8</b>	1.131,80	0,15	<b>R-8</b>	1.329,24	0,27	<b>R-16</b>	1.666,07	0,29
<b>PIS</b>	890,01	0,15	<b>R-16</b>	1.287,62	0,27			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, dezembro de 2017 em R\$/m<sup>2</sup>  
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m <sup>2</sup>	% mês		Custo m <sup>2</sup>	% mês
<b>CAL-8</b>	1.527,05	0,37	<b>CAL-8</b>	1.617,12	0,43
<b>CSL-8</b>	1.324,06	0,28	<b>CSL-8</b>	1.426,88	0,29
<b>CSL-16</b>	1.761,62	0,27	<b>CSL-16</b>	1.896,31	0,29
	Custo m <sup>2</sup>	% mês			
<b>RP1Q</b>	1.445,51	0,13			
<b>GI</b>	743,93	0,27			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06