

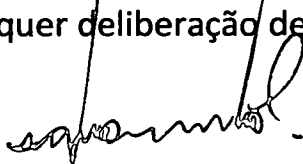
EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO
FORO DE MAUÁ – SP

CONTROLE	PROCESSO	LOCAL
000775	0000320-60.1992.8.26.0348	5ª VARA CÍVEL DE MAUÁ – SP
AÇÃO	PROCEDIMENTO SUMÁRIO	GRUPO
AUTOR	ADRIANA DAMAS	CÍVEL
RÉU	BENEDITO RIBEIRO JARDIM	DATA DA DISTRIBUIÇÃO
Nº de ORDEM	1992/000775	25/11/1992

Fábio Luiz Louzada Zampol, Engenheiro, CREA Nº 0682160292, perito nomeado por V.Exa. no processo em referência, compromissado nos autos da ação procedimento ordinário acima referida, vem mui respeitosamente, apresentar seu Laudo Técnico Pericial, colocando-se a disposição desse Juízo e das Partes para quaisquer esclarecimentos.

Após sua análise e se de acordo com o trabalho, solicito o envio de comunicação por escrito à Procuradoria do Estado no sentido de que seja autorizado o crédito, previamente reservado no valor de R\$ 373,00, sendo um dos créditos conforme página 464 dos autos, ofício 21801 032019 emitido pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo, em favor desse perito, conforme a deliberação n.º 92 de 29.08.2008 do Conselho Superior da Defensoria Pública, no valor de R\$ 165,50.

Coloco-me a disposição para quaisquer esclarecimentos e submeto-me a qualquer deliberação desse juízo.



Engº Fábio L. L. Zampol

crea 0682160292

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

1. INTRODUÇÃO

Fábio Luiz Louzada Zampol, Engenheiro, CREA Nº 0682160292, Perito nomeado pelo Juízo da 5ª Vara Cível do Foro de Mauá – SP (folha 434 dos Autos) vem apresentar o Laudo Técnico Pericial referente a presente demanda.

		TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE MAUÁ FORO DE MAUÁ 5ª VARA CÍVEL AV. JOÃO RAMALHO, 111, Mauá-SP - CEP 09371-901 Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
DESPACHO		
Processo Físico nº:	0000320-60.1992.8.26.0348	
Classe – Assunto:	Procedimento Sumário - Acidente de Trânsito	
Autor:	Adriana Damas	
Requerido:	Benedito Ribeiro Jardim	
CONCLUSÃO		
Aos 5 de dezembro de 2017 faço os presentes autos conclusos ao MM ^f Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Mauá - SP, Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito abaixo especificado. Eu, Esc., subsc.		
Juiz(a) de Direito: Dr (a). Rodrigo Soares		
Processo nº 775 92		
Fls. 433 (pequição de Adriana Damas):		
Tratando-se de penhora que recaiu sobre metade de um bem indivisível, com base no artigo 843 do CPC, defiro a ampliação do ato constitutivo para que incida sobre a totalidade do imóvel. O equivalente a quota-parte da cônjuge que não integra esta execução recairá sobre o produto da alienação do bem.		
Livre-se o termo ficando o executado nomeado como depositário.		
Intime-se a co-proprietária acerca da penhora ora deferida, cabendo ao exequente o recolhimento das custas pertinentes.		
Desde logo, para avaliação do bem nomeio como perito judicial o engenheiro FABIO LUIZ L. ZAMPOL , habilitado junto ao TJ SP. Cientifique-se da presente nomeação, bem como, para que apresente estimativa dos seus honorários provisórios.		
Faculto às partes a formulação de quesitos e indicação de assistente técnico em quinze dias.		
Forme-se o terceiro volume de autos.		
Int.		
Mauá, 05 de dezembro de 2017.		

2. INTIMAÇÃO

Este Expert recebeu a intimação para iniciar os trabalhos periciais conforme folha 493 dos Autos:

DEISE IZEPE DE SOUZA

De: DEISE IZEPE DE SOUZA
Enviado em: sexta-feira, 25 de outubro de 2019 11:48
Para: 'FÁBIO L. L. ZAMPOL'
Cc: fabio.zampol@duxpericias.com.br
Assunto: Intimação para início dos trabalhos periciais - Processo nº 775/92

Processo Físico nº: 0000320-60.1992.8.26.0348
Classe - Assunto: Procedimento Sumário - Acidente de Trânsito
Autor: Adriana Damas
Requerido: Benedito Ribeiro Jardim

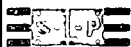
Prezado Sr. Fábio Luiz Louzada Zampol, Bom Dia.

Em cumprimento à determinação do Dr. Rodrigo Soares, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Mauá, Estado de São Paulo, fica Vossa Senhoria **INTIMADO a iniciar os trabalhos periciais nos autos em epígrafe**, nos termos do seguinte r. despacho:

"Processo nº 775/92 Fls. 469/490 (petição de BENEDITO RIBEIRO JARDIM): Concedo gratuidade de justiça ao executado, ante os documentos apresentados. Solicite-se a reserva integral dos honorários periciais junto a Defensoria Pública, considerando o determinado no despacho de fls. 460. Cientifique-se o expert judicial para início dos trabalhos, devendo o laudo ser apresentado em 40 dias. Int."

Informo que os autos FÍSICOS encontram-se a sua disposição em cartório.

Atenciosamente,



DEISE IZEPE DE SOUZA
Estrevante Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
5ª Vara Cível da Comarca de Mauá/SP
Avenida João Ramalho, 111, Fórum de Mauá - Vila Noêmia - Mauá/SP - CEP: 09371-901
(11) 2388-6010 / (11) 2388-6619
E-mail: disouza@tjsp.jus.br

3. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é atender o determinado pelo MM. Juízo (folha 434 dos Autos), conforme a seguir:

Desde logo, para avaliação do bem nomeio como perito judicial o engenheiro FABIO LUIZ L. ZAMPOL, habilitado junto ao TJ/SP. Cientifique-se da presente nomeação, bem como, para que apresente estimativa dos seus honorários provisórios.

Além do atendimento do Juízo em suas determinações, cabe a esse Perito atender todos os quesitos formulados pelas partes.

4. DADOS DO PROCESSO

Dados do processo

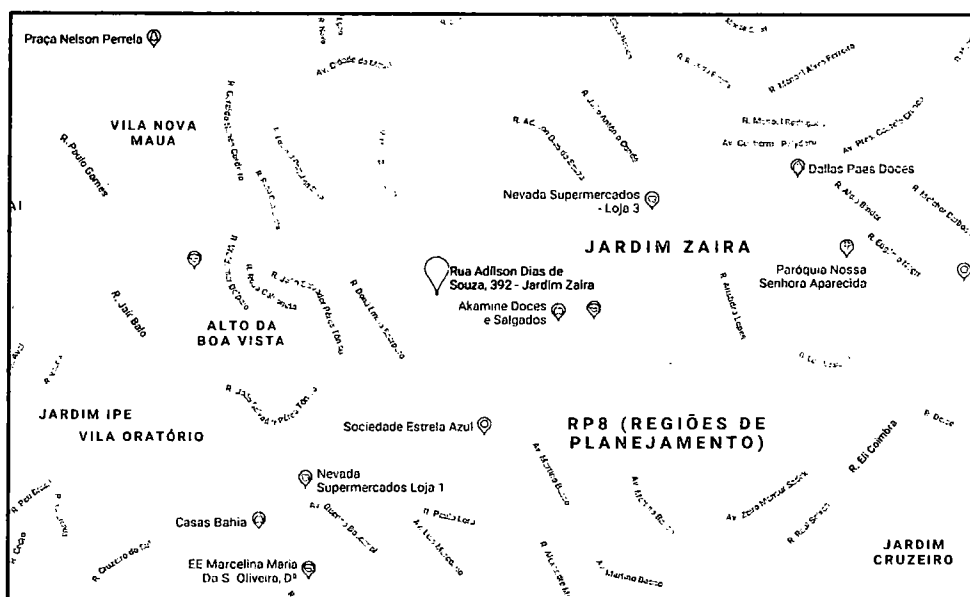
Processo: 0000320-60.1992.8.26.0348 (348.01.1992.000320)
Classe: Procedimento Sumário
Área: Cível
Assunto: Acidente de Trânsito
Local Físico: 07/11/2019 00:00 - Setor de Perícias
Distribuição: 25/11/1992 às 00:00 - Livre
5ª Vara Cível - Foro de Mauá
Controle: 1992/000775
Juiz: Rodrigo Soares
Outros números: 0000320-60.1992.8.26.0348
Valor da ação: Cr\$ 10.000,00

Partes do processo

Autor: Adriana Damas
Advogado: Paulo Donizeti da Silva
Advogada: Lilian Brait
Advogado: Sergio Garcia Marquesini
Reqdo: Benedito Ribeiro Jardim
Advogado: Douglas Ribeiro da Rocha
ArremTerc: ALPINE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Advogado: Antonio Carlos Marassi
TerIntCer: 'Q'"FAZENDA PUBLICA DO MUNICIPIO DE MAUA
Advogado: Norberto Fontanelli Prestes de Abreu E Silva
Interesdo.: Francisca Maria Jardim
Perito: Fabio Luiz Louzada Zampol

5. LOCAL DA PERÍCIA

Rua Adilson Dias de Souza, 392 - Jardim Zaira - Mauá - SP - CEP 09321-410



Localização do imóvel



Vista aérea

6. AGENDAMENTO DA PERÍCIA



Processo 0000320-60.1992.8.26.0348 / Adriana Damas X Benedito Ribeiro Jardim / Agendamento de Perícia

De: Francisco Marcos Rodrigues

Para: pedrosarti@csmadvogados.com.br, douglasribeiro@adv.oabsp.org.br

Cópia: fabio.zampol@duxpericias.com.br

Assunto: Processo 0000320-60.1992.8.26.0348 / Adriana Damas X Benedito Ribeiro Jardim / Agendamento de Perícia

Enviada em: 18/11/2019 | 20:25

Recebida em: 18/11/2019 | 20:25

DE:

DUX Consultoria e Perícias Ltda.

Eng. Fábio L. J. Zampol / Eng. Francisco Marcos Rodrigues

11-9.8483-9872 / 11-9.9671-9002

PARA:

Dr. Pedro Paschoal de Sá e Sarti Jr. (Advogado Representante da Autora)

Dr. Douglas Ribeiro da Rocha (Advogado Representante do Réu)

REF.: Processo 0000320-60.1992.8.26.0348 / Agendamento de Perícia

AUTORA: Adriana Damas X Benedito Ribeiro Jardim

Conforme contato telefônico realizado previamente, estamos agendando o ato pericial conforme a seguir :

Data: 23/11/2019 - 10:30hs

Local:

Rua Adilson Dias de Souza, 392 - Jardim Zaira - Mauá - SP

Favor confirmar o recebimento deste e-mail.

Atenciosamente,



FRANCISCO MARCOS RODRIGUES

Engenheiro - CREA-SP 50620827-6

francisco.marcos@duxpericias.com.br

Cel.: (11) 99671-9002 (WhatsApp)

7. PARTICIPANTES DA PERÍCIA

Data: 23/11/2019

Horário: 10:30 Horas



1. Douglas Ribeiro da Rocha
Advogado do Réu
Telefone: 11-98089-4142 / 4436-5702 / 4555-1184
E-mail: douglasribeiro@adv.oabsp.org.br

2. Benedito Ribeiro Jardim
Réu
Telefone: 11-98401-9864

3. Adriana Moreira de Souza Martins
Assistente Técnico – Réu
Telefone: 11-96870-3000
E-mail: dri_ams@yahoo.com.br

Francisco Marcos Rodrigues
Apoio Técnico ao Perito Judicial
Telefone: 11-99671-9002
E-mail: francisco.marcos@duxpericias.com.br

8. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 REGISTRO GERAL DO IMÓVEL – Matrícula nº 30.307 – Folha 314 dos Autos.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MAUÁ - SP

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ - SP

MATRÍCULA: 30.307

FOLHA: -01-

Mauá, 16 de agosto de 1991.

IMÓVEL: Um terreno com área de 348,75m²., constituída de parte do lote 04 da quadra 106, Cuilhões "C", do Jardim Zaira, no perímetro urbano, medindo 5,00m de frente para a Avenida Adilson Dias de Souza; nos fundos mede 10,00m e confina com o lote 45; de frente aos fundos, do lado direito de quem da avenida olha o imóvel, mede 47,00m e do lado esquerdo mede 47,90m confrontando por ambos os lados com remanescente do lote 04; a caliza-se no lado direito da avenida, de quem se dirige para a Avenida Jesuino Nicomedio dos Santos, distante 197,00m da Rua Raimundo Luiz Corradini, inscrição fiscal 22.005.083-5. **PROPRIETÁRIOS:** CLAIR RODRIGUES ALVES, CIC.699.552.988-04, s/m. ISABEL LIGEIRO ALVES, CIC.107.743.978-45; BENEDITO RIBEIRO JARDIM, CIC.898.545.608-30, s/m. FRANCISCA MARIA JARDIM, CIC.182.817.098-47; estes casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77; JOSÉ VARGATI, s/m. MARLENE PEREIRA DE SOUZA VARGATI, CIC.024.423.608-96, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77; JESU TOMÉ CONCEIÇÃO, solteiro, maior, CIC.882.945.958-53; e ANGELINA DASILVA DE SOUZA, viúva, CIC.182.869.558-03; eles industriários, elas do lar, todos brasileiros, res., e dom, nesta cidade, na Avenida Adilson Dias de Souza, nº.366, Jardim Zaira. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.2 - 30.303 deste Registro. **Desc. autorizado:** - . O Oficial: *[Assinatura]*

R.1 - 16 de agosto de 1991. Por escritura de 11/07/1991 do Primeiro Cartório de Notas de Mauá, lv.201, fls.09, foi autorizado o presente registro no sentido de ficar constando que em virtude da cisão amigável feita pelos proprietários acima, o imóvel objeto deste matrícula ficou atribuído ao casal BENEDITO RIBEIRO JARDIM e s/m. FRANCISCA MARIA JARDIM, pelo valor -

continua no verso: -

005177

12060-0-AA

Registro Geral do Imóvel

MATRÍCULA 30.307 DATA -01- 1980

de R\$ 320.000,00 (divisão) e R\$ 333.982,94 (Paral). O esc. auto
rizado: *[assinatura]* .O Oficial: *[assinatura]*.

R.2- 30 de Outubro de 2006.

PENHORA

Título prenotado sob nº 78.815 aos 18/10/2006.

Pelo mandado expedido aos 16/05/2006, pelo MM. Juízo de Direito da Quinta Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos da ação sumaríssima de Indenização por ato ilícito, processo nº 775/92, requerida por ADRIANA DAMAS, brasileira, solteira, RG nº 25.227.801-X, residente nesta cidade, na Avenida Barão de Mauá, 597, Jardim Adelina, contra BENEDITO RIBEIRO JARDIM, brasileiro, casado, RG nº 8.277.188, residente nesta cidade, na Avenida Adilson Dias de Souza, 376, Jardim Zaíra, verifica-se que 50% do imóvel objeto desta, pertencente a BENEDITO RIBEIRO JARDIM, foi penhorada, constando como depositário o requerido.

A escrevente  (Patricia Pedrosa). O Oficial Substituto  (Wagner Zago).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAUÁ
CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se situado, em relação a
situações, constituições da coisa real, atropelos e ações reais e pessoais
ajudantes, litígios, integralmente livres de qualquer ônus presente ou futuro. CERTIFICO
TAMBÉM que os ônus e ações reais e pessoais ajudantes a pertencer a esta Circunscrição
Imobiliária do Juízo de 2012/2186, estão que, anteriormente, pelo Juízo da 1ª Circunscrição
Imobiliária da Comarca do Sudoeste Amará. A presente matrícula reflete a situação desta
matrícula e não a data de sua emissão.

14.03.2013

Robert Carter 64 Brass Garth - Emerald ☐ James Carter 400 West Main - Emerald
Total RS 22.13 Emerald 28 8.51 2554-PS 1271 Reg Cml RS1221 Tels. Justice 35 '92
012- RS 37.01 Cash p' 1998/03

Helio Rudens de Brito
Escritor

Registro Geral do Imóvel

8.2 CERTIDÃO DE ÁREAS E DATAS – PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

GERÊNCIA DE GESTÃO TRIBUTÁRIA

DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

Certidão de Áreas e Datas

Inscrição: 22.005.083

Proprietário: BENEDITO RIBEIRO JARDIM

Promissário:

Endereço do Imóvel: ADILSON DIAS DE SOUZA, 382

Bairro: ZAIRA, JARDIM

CEP: 09321410

Estado: SP

Certifico, que dos assentamentos existentes nesta divisão, consta o imóvel acima especificado, com área de terreno de 348,75 m² e área total construída de 344,44 m², cadastrada conforme abaixo:

Tipo	Área	Data de Cadastro	Padrão
Residencial Horizontal	154,65	30/09/2016	R3
Residencial Horizontal	77,45	01/10/1999	R3
Comercial Vertical	53,06	30/09/2016	L4
Comercial Vertical	59,28	01/10/1999	L4

Certifico também que nos últimos exercícios, os lançamentos de IPTU foram conforme o quadro abaixo:

Exercício	Área Construída Total	Área Terreno	Data Lançamento
2013	136,73	348,75	02/01/2013
2014	136,73	348,75	08/01/2014
2015	136,73	348,75	28/01/2015
2016	136,73	348,75	08/01/2016
2017	344,44	348,75	12/01/2017
2018	344,44	348,75	28/01/2018
2019	344,44	348,75	12/01/2019

Certifico ainda que a presente certidão possui natureza fiscal, não sendo apta para fins urbanísticos, bem como qualquer outra finalidade que não possua natureza fiscal, com validade de 90 dias.

Mauá, 18 DE NOVEMBRO DE 2019

Código de Validação: 1BC1.4265.Q8O1.9322

DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

OBS.: Esta certidão está dispensada da assinatura da autoridade competente por ter sido emitida pelo Sistema de Processamento de Dados.

A utilização desta certidão para os fins previstos em Lei está condicionada à verificação de autenticidade no site da Prefeitura do Município de Mauá: www.maua.sp.gov.br

8.3 IPTU – PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ – ANO: 2019

 PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ IPTU - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA DEMONSTRATIVO DE VALORES CALCULADOS - EXPRESSOS EM FMP		
PROPRIETÁRIO OU COMPROMISSÁRIO 276477 - BENEDITO RIBEIRO JARDIM		
ENDEREÇO DO IMÓVEL AV ADILSON DIAS DE SOUZA 392 ZAIRA, JARDIM 09321-410		
ENDEREÇO DE ENTREGA AV ADILSON DIAS DE SOUZA 392 ZAIRA, JARDIM		
INSCRIÇÃO CADASTRAL 22 005 083	EXERCÍCIO 2019	ECONOMIA 43688
ÁREA DO TERRENO 348,75	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 344,44	1º VENCIMENTO 15/03/2019
VALOR VENAL - TERRENO 11.508,5501	VALOR VENAL - CONSTRUÇÃO 75.453,0324	VALOR VENAL - IMÓVEL 86.961,5825
IMPOSTO TERRITORIAL 57,54	IMPOSTO PREDIAL 377,26	IMPOSTO TOTAL 434,8080
Isenção de IPTU (,00%)		

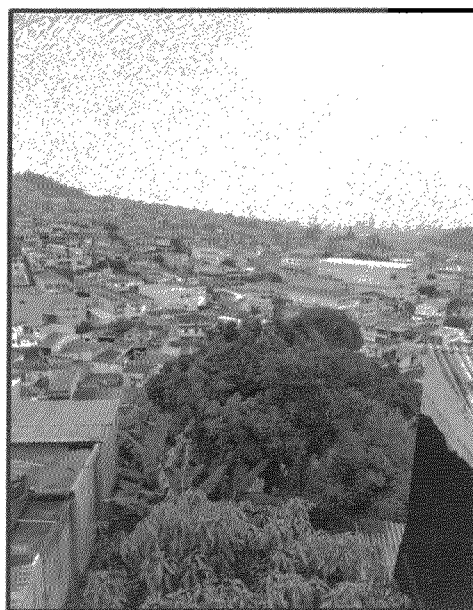
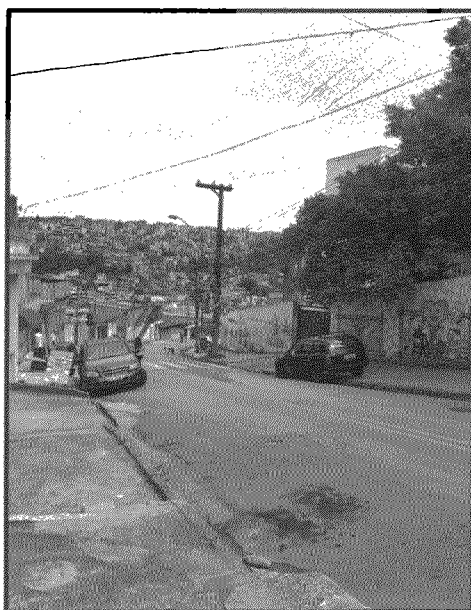
**8.4 CERTIDÃO DE VALOR VENAL – PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ
– ANO: 2019**

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ SECRETARIA DE FINANÇAS - SF GERÊNCIA DE GESTÃO TRIBUTÁRIA
CERTIDÃO DE VALOR VENAL	
Inscrição: 22.005.083 Exercício: 2019 Nome: BENEDITO RIBEIRO JARDIM Valor Venal Terreno: 49.640,98 Valor Venal Predial: 325.459,11 Valor Venal Total: 375.100,09	
Certifico, que dos assentamentos existentes nesta divisão, consta o imóvel acima especificado, localizado a: Endereço: ADILSON DIAS DE SOUZA, 392 Bairro: ZAIRA, JARDIM CEP: 09321410 Estado: SP Loteamento: JD ZAIRA Com área de terreno de 348,75 m² e área total construída de 344,44 m² totalizando um valor venal de: Trezentos e Setenta e Cinco Mil, Cem Reais e Nove Centavos Código de Validação: JJJ1.4398.BDJJ.9322 DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO OBS.: Esta certidão está dispensada da assinatura da autoridade competente por ter sido emitida pelo Sistema de Processamento de Dados. A utilização desta certidão para os fins previstos em Lei está condicionada à verificação de autenticidade no site da Prefeitura do Município de Mauá: www.maua.sp.gov.br 18 de Novembro de 2019	

9. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

9.1 REGIÃO

A região possui todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: rede de água potável, energia elétrica, coleta de esgoto, telefonia, galeria de águas pluviais, pavimentação asfáltica, iluminação pública, transporte público e coleta de lixo. O solo apresenta-se aparentemente seco e firme.



Visão geral da região

9.2 CLASSIFICAÇÃO CONSTRUTIVA

De acordo com as características construtivas, arquitetônicas e acabamentos, o padrão construtivo atribuído por este Perito foi adotado do tipo:



Valores de Edificações

1.2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, Interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

9.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A vistoria foi realizada, onde foram efetuados registros fotográficos que viabilizaram o enquadramento do estado de conservação do imóvel para municiar os cálculos anexos.

9.4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em questão é uma edificação composta de 3 pavimentos.

Área do Terreno = 348,75 metros quadrados

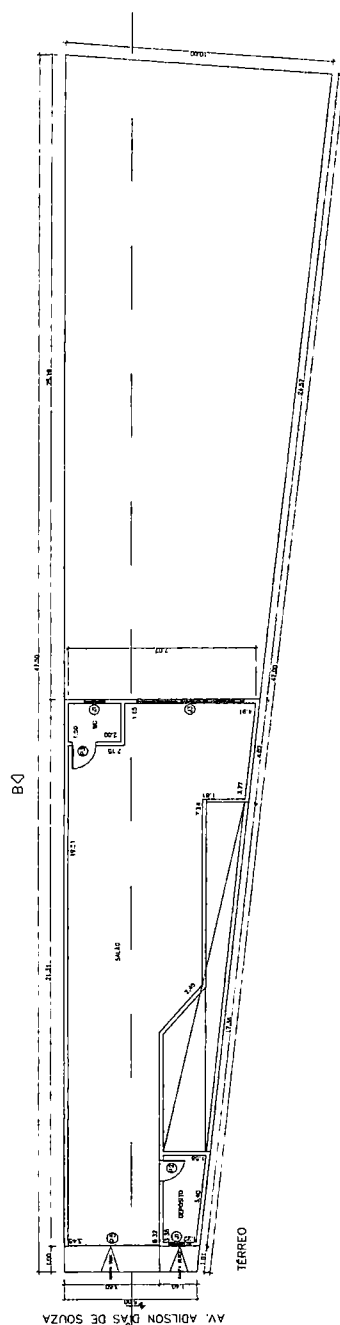
Área Construída = 344,44 metros quadrados



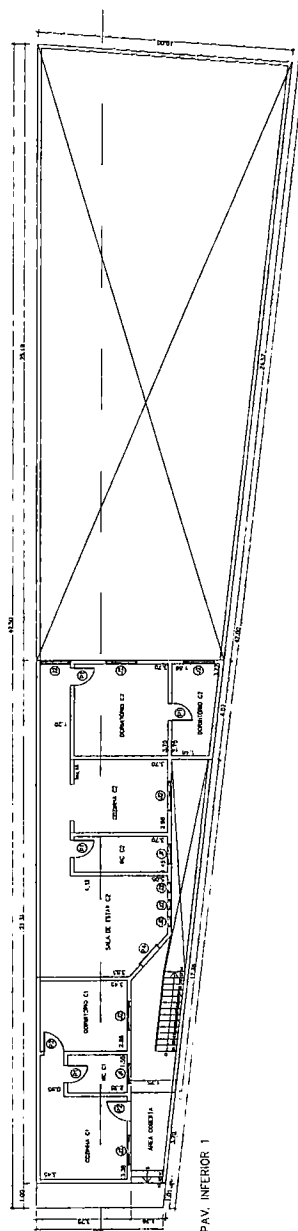
Imóvel avaliado – Fachada

- Descrição da distribuição dos ambientes do imóvel:

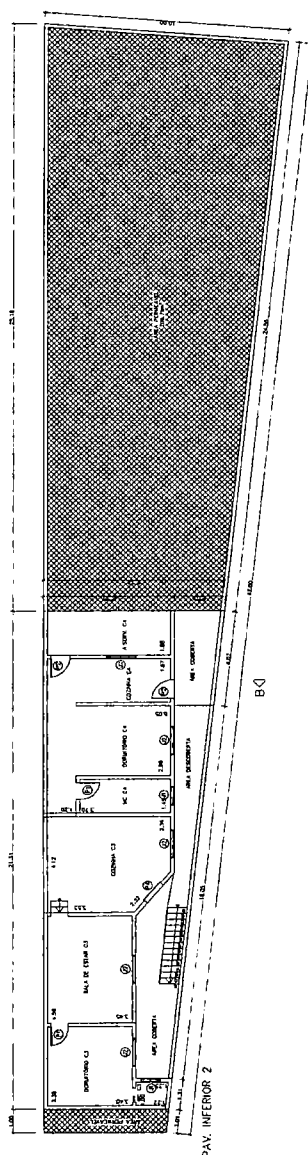
PAVIMENTO	Térreo
ÁREA	112,34 metros quadrados
IDADE APROXIMADA DA CONSTRUÇÃO	40 anos
AMBIENTES	Salão com depósito e banheiro
PÉ DIREITO	3,10 metros



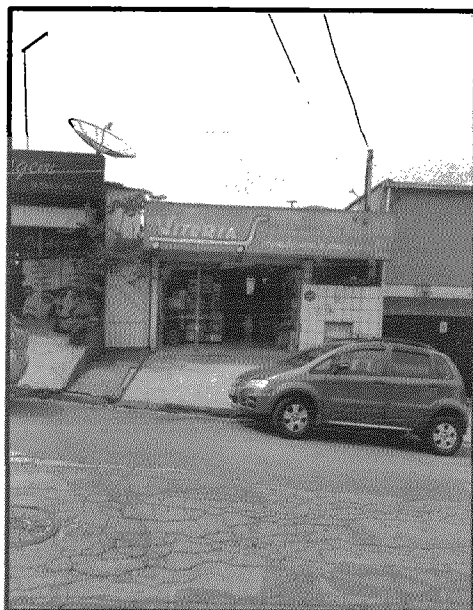
PAVIMENTO	Inferior 1
ÁREA	112,34 metros quadrados
IDADE APROXIMADA DA CONSTRUÇÃO	30 anos
AMBIENTES	✓ Dividido em duas casas com os seguintes ambientes: ▪ Casa 1: Quarto, cozinha e banheiro. ▪ Casa 2: 2 Quartos, sala, cozinha e banheiro.
PÉ DIREITO	2,45 metros



PAVIMENTO	Inferior 2
ÁREA	119,76 metros quadrados
IDADE APROXIMADA DA CONSTRUÇÃO	40 anos
AMBIENTES	✓ Dividido em duas casas com os seguintes ambientes: ▪ Casa 3: Quarto, sala, cozinha e banheiro. ▪ Casa 4 (em fase de construção): Quarto, cozinha e banheiro.
PÉ DIREITO	2,79 metros



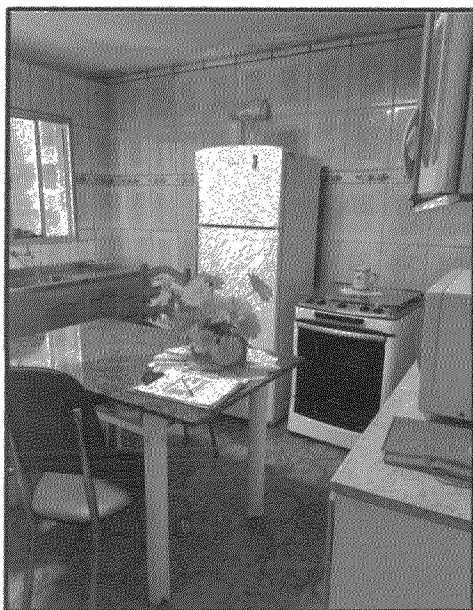
9.5 FOTOS ILUSTRATIVAS – DISTRIBUIÇÃO DOS CÔMODOS



Fachada



Pavimento térreo – Salão Comercial



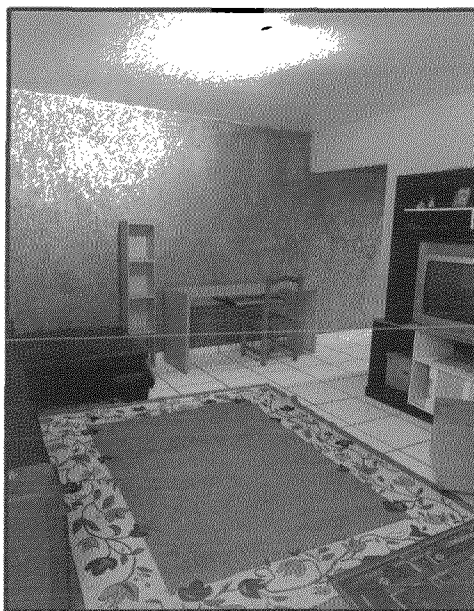
Pavimento inferior 1 – Casa 1 – Cozinha



Pavimento inferior 1 – Casa 1 – Quarto



Pavimento inferior 1 – Casa 1 – Banheiro



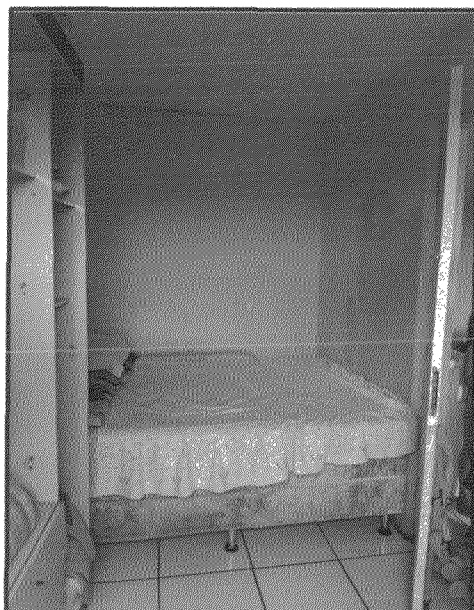
Pavimento inferior 1 – Casa 2 – Sala



Pavimento inferior 1 – Casa 2 – Cozinha



Pavimento inferior 1 – Casa 2 – Quarto



Pavimento inferior 1 – Casa 2 – Quarto



Pavimento inferior 1 – Casa 2 – Banheiro



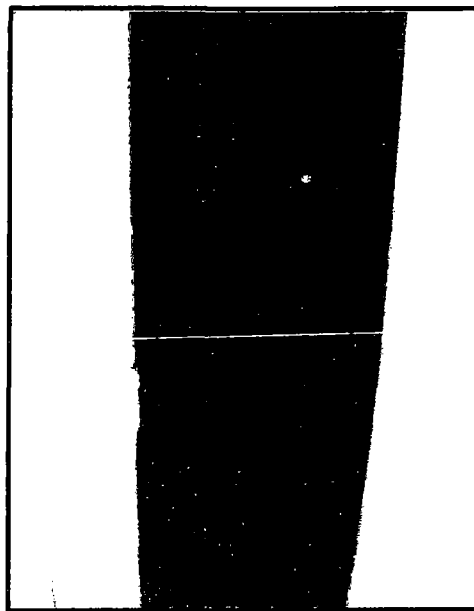
Pavimento inferior 2 – Casa 3 – Cozinha



Pavimento inferior 2 – Casa 3 – Sala



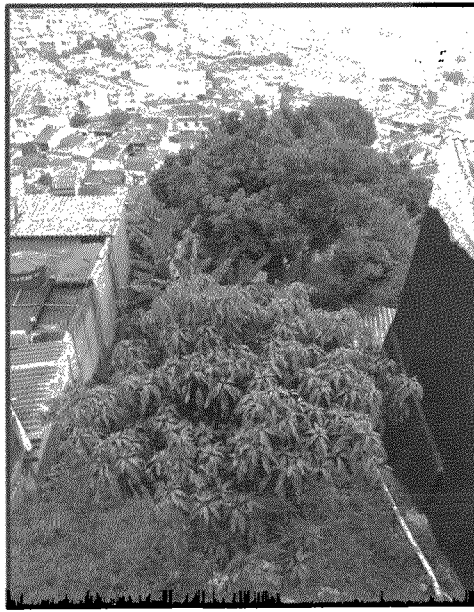
Pavimento inferior 2 – Casa 3 – Quarto



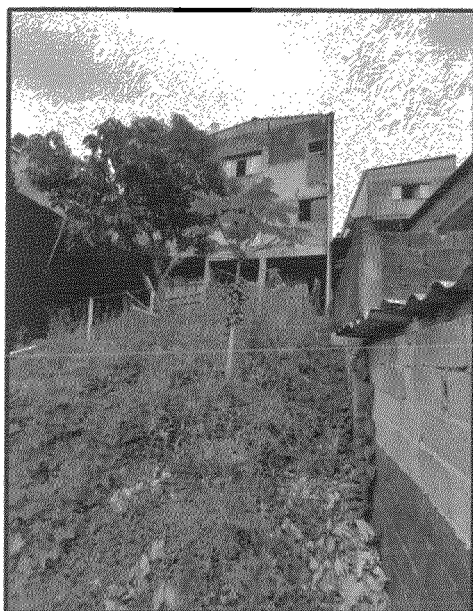
Pavimento inferior 2 – Casa 3 – Banheiro



Pavimento inferior 2 – Casa 4
Quarto, sala e cozinha (em fase de construção)



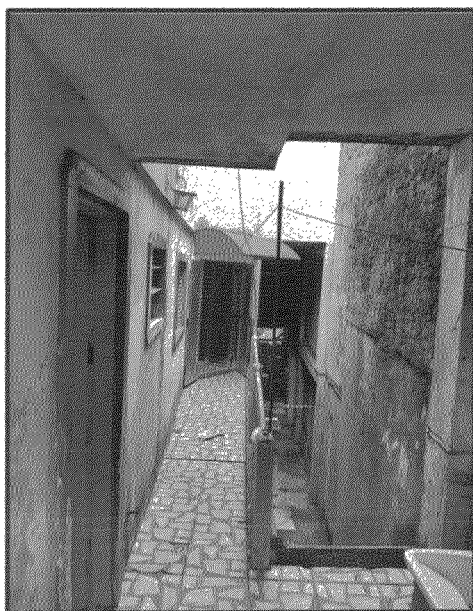
Jardim no quintal dos fundos



Vista dos fundos do imóvel



Cerca na divisa dos fundos



Passagem lateral para acesso ao
Pavimento inferior 2

9.6 BENFEITORIAS REALIZADAS

Descrição das benfeitorias realizadas:

PAVIMENTO TÉRREO	
LOCAL	ACABAMENTO
Salão comercial	Piso: revestimento cerâmico Paredes: acabadas e pintadas
Banheiro	Piso: revestimento cerâmico Paredes: revestimento cerâmico

PAVIMENTO INFERIOR 1	
LOCAL	ACABAMENTO
Casa 1 Quarto	Piso: revestimento cerâmico Paredes: acabadas e pintadas
Casa 1 Cozinha	Piso: revestimento cerâmico Paredes: revestimento cerâmico
Casa 1 Banheiro	Piso: revestimento cerâmico Paredes: revestimento cerâmico
Casa 2 2 Quartos	Piso: revestimento cerâmico Paredes: acabadas e pintadas
Casa 2 Sala	Piso: revestimento cerâmico Paredes: acabadas e pintadas
Casa 2 Cozinha	Piso: revestimento cerâmico Paredes: revestimento cerâmico
Casa 2 Banheiro	Piso: revestimento cerâmico Paredes: revestimento cerâmico

PAVIMENTO INFERIOR 2	
LOCAL	ACABAMENTO
Casa 3 Quarto	Piso: revestimento cerâmico Paredes: acabadas e pintadas
Casa 3 Sala	Piso: revestimento cerâmico Paredes: acabadas e pintadas
Casa 3 Cozinha	Piso: revestimento cerâmico Paredes: acabadas e pintadas
Casa 3 Banheiro	Piso: revestimento cerâmico Paredes: revestimento cerâmico
Casa 4 Quarto (em fase de construção)	Piso: cimento não acabado Paredes: bloco não acabado
Casa 4 Cozinha (em fase de construção)	Piso: cimento não acabado Paredes: bloco não acabado
Casa 4 Banheiro (em fase de construção)	Piso: cimento não acabado Paredes: bloco não acabado

10. METODOLOGIA DE CÁLCULO

O presente trabalho atende às seguintes normas:

"Avaliação de Bens" NBR – 14.653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

"Normas para Avaliação de Imóveis", do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Foi desenvolvido segundo método que leva em conta a natureza do bem avaliando, a finalidade desta avaliação (acima especificada) e os dados encontrados no mercado quanto a sua disponibilidade, qualidade e quantidade de informações.

Seguindo as orientações das normas e analisando-se o tipo de avaliação a ser desenvolvida, o método comparativo direto é o recomendado, porém a necessidade de considerar amostras de projetos semelhantes faz com que possa ser utilizado o método comparativo homogeneizado de dados de mercado, principalmente levando-se em conta que se está diante de uma situação de normalidade típica e também analisando as ofertas disponíveis no mercado.

O método do custo também pode ser aplicado, nesse caso uma vez que as amostras colhidas na região se apresentam favoráveis ao uso dessa metodologia, pois permitem o enquadramento justo e certo nos critérios utilizados.

10.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação da avaliação está relacionada ao empenho deste profissional e as informações extraídas do mercado. É importante ressaltar que, apesar desses tópicos estarem satisfeitos plenamente, é previsto em norma, que não exista garantia de se alcançar graus elevados de fundamentação.

Como só poderemos concluir sobre o Grau atingido no trabalho após a análise e tratamento das informações colhidas do mercado, a conclusão desse item está alocada junto ao respectivo item desse trabalho.

10.2 TRATAMENTO POR FATORES

Consiste basicamente em se determinar o valor do imóvel com base em outros imóveis da região que tenham sido comercializados ou estejam em oferta no mercado imobiliário.

Através de pesquisa e cálculos corretivos das características dos imóveis chegamos a um valor coerente e representativo do imóvel avaliando.

10.3 MÉTODO DO CUSTO

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel pela soma dos valores do terreno e das respectivas benfeitorias, podendo ser expresso pela fórmula:

$$VI = VT + VB$$

onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VB = Valor da Benfeitoria

– Terreno

Após pesquisa imobiliária na região e os cálculos de homogeneização valor superior.

– Benfeitorias

Construção Principal

O valor é dado pela fórmula geral:

$$VB = A_c \times H_{82N} \times K \times Foc$$

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

onde:

VB = Valor da Benfeitoria

A_c = Área de construção

H_{82N}/R_{8N} = Custo unitário genérico de reprodução da construção - SINDUSCON, em R\$/m²

K = Coeficiente de Ross/Heideck

Foc = Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal

– Custo unitário de reprodução

Basear-se-á no Custo Unitário H82N, divulgado amplamente e mensalmente nos meios de comunicação como Internet em sites do SINDUSCON, da revista PINI e do IBAPE.

Esse custo unitário é referente a edificação segundo classificação, vide tabelas em anexo.

– Depreciação

É a forma que temos para exprimir numericamente a perda de valor de um bem material em decorrência da idade cronológica e do estado de conservação. Ela pode ser definida como um encargo ou despesa anual que é prevista durante a vida útil desse bem material para que a manutenção e consequente manutenção desse bem ou para que ao final possa-se recuperar o investimento. Ela pode ser devido a idade, ao desgaste físico dos materiais, à obsolescência funcional e à obsolescência econômica.

O desgaste ou deterioração dos materiais constituem a depreciação física, enquanto a perda de utilidade constitui a depreciação funcional e a queda em desuso constitui a depreciação econômica.

Para exprimir a depreciação, existem diversos métodos a serem aplicados como: Métodos independentes dos juros como: bom como novo, avaliação direta, importância global arbitrária, depreciação como porcentagem de renda bruta, linha reta, George Kuentzle, Ross, Heidecke, combinado Ross-Heidecke, idade vida útil ou Métodos baseados em juros como: fundo de amortização e depreciação do valor atual.

Cada método tem suas peculiaridades, forma e critérios de serem aplicados, porém, o consagrado Engenheiro e Advogado José Ficker considera em seu livro "Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos", Editora PINI 2.001, cita como métodos mais utilizados os métodos de valor decrescente em que o valor da benfeitoria diminui anualmente, segundo uma porcentagem fixa do valor inicial e era empregado pela Comissão de peritos nomeada pelo provimento n.º 3.181 dos MM. Juízes de Direito das varas da Fazenda Municipal da Capital, e o método combinado de Ross-Heidecke que atualmente vem inclusive impresso na publicação editada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002, publicação essa que é o resultado de um amplo estudo no mercado imobiliário que contou com a participação de diversos profissionais.

Foi concebido nos moldes do estudo de "Edificações – Valores de venda" (1.987) elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo provimento n.º 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

O método de Ross-Heidecke é citado no livro "Princípios de Engenharia de Avaliações" do consagrado autor e Engenheiro Alberto Lélio Moreira, de forma sintética e objetiva afirmando que Ross desenvolveu um método combinando os métodos da linha reta e o da parábola de Kuentzle, que dependem exclusivamente da idade do bem, enquanto que Heidecke desenvolveu um critério simples para o cálculo da depreciação acumulada a ser aplicada ao custo de reposição como nova por intermédio, somente, pelo estado em que se encontra a edificação examinada, porém esse método considera única e exclusivamente o estado do imóvel, deixando de lado fatores importantes, como a vida útil e a idade do imóvel, daí surgiu o método combinado que calcula a depreciação física extraíndo um fator K de uma tabela que leva em consideração a vida útil comparada a estimativa de vida do bem e seu estado de conservação e que se encontra em anexo a esse laudo.

10.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a “Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão”.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação.

De acordo com os requisitos relacionados nos itens 13.1.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, o mesmo se caracteriza como Grau I de Fundamentação.

Quanto à Precisão, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no Grau de Precisão III.

10.5 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Com alta de 0,14% em abril, preços de imóveis residenciais à venda avançam 0,38% em 2019

No balanço parcial do ano, variação dos preços medida pelo Índice FipeZap se manteve abaixo da inflação acumulada (2,07%)

■ **Análise do último mês:** após manter-se praticamente estável em março, o Índice FipeZap encerrou o mês de abril de 2019 em leve alta, com variação de +0,14% no preço de vendas de imóveis residenciais. Todavia, o percentual observado é inferior ao comportamento esperado do IPCA/IBGE para o mês (+0,60%), segundo informações do último Boletim Focus do Banco Central do Brasil*. Tendo por base essa expectativa, o preço médio de venda de imóveis residenciais encerraria o mês com queda real de 0,45%. Individualmente, considerando as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Brasília foi a cidade que apresentou a maior elevação de preço (+2,00%), contrastando com Curitiba, cidade que registrou o maior recuo mensal no preço de venda de imóveis residenciais (-1,25%).

■ **Balanço parcial de 2019:** até abril deste ano, o Índice FipeZap de Venda Residencial acumula alta nominal de 0,38%, variação inferior à inflação acumulada* no período (+2,12%). A comparação entre a variação acumulada do Índice FipeZap e a inflação acumulada ao consumidor impõe ao preço médio de venda de imóveis residenciais uma desvalorização real de 1,70% nos quatro primeiros meses do ano.

■ **Análise dos últimos 12 meses:** nesse horizonte de análise, o Índice FipeZap acumula um avanço nominal de 0,26%. Considerando a inflação acumulada de 4,97%, segundo o IPCA (IBGE)*, a variação real do Índice FipeZap no período aponta queda de 4,49% no preço médio. Considerando as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Goiânia apresentou o maior aumento nominal do período (+5,16%) – sendo, inclusive, a única capital a superar a inflação acumulada em 12 meses. Por outro lado, Maceió se manteve, entre as capitais monitoradas, como a cidade com maior recuo no preço médio nos 12 meses encerrados em abril (-3,18%).

■ Preço médio de venda residencial: em abril de 2019, o preço médio de venda de imóveis residenciais foi de R\$ 7.187/m² entre as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap. O município do Rio de Janeiro se manteve como a capital monitorada com o preço do m² mais elevado (R\$ 9.476/m²), seguida por São Paulo (R\$ 8.899/m²) e Brasília (R\$ 7.312/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por m², destacaram-se: Campo Grande (R\$ 4.082/m²), Goiânia (R\$ 4.300/m²) e João Pessoa (R\$ 4.464/m²).

Fonte: <http://fipezap.zapimoveis.com.br/com-alta-de-014-em-abril-precos-de-imoveis-residenciais-a-venda-avancam-038-em-2019>

11. TABELAS DE VALORES

Utilizadas as tabelas de valores de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”.

QUADRO A - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO TABELA DE CLASSIFICAÇÃO PARA CÁLCULO DE DEPRECIACÃO			
ESTADO DA CONSTRUÇÃO	CONDIÇÕES FÍSICAS		DEPRECIACÃO %
1 Novo	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos e dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.		0,00
2 Entre nova e regular	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos e dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.		0,32
3 Regular	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial, entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.		2,52
4 Entre regular e necessitando de reparos simples	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial, entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.		8,09
5 Necessitando de reparos simples	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.		18,10
6 Necessitando de reparos simples a importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna com recuperação e estabilização localizada no sistema estrutural. As instalações elétricas e hidráulicas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.		33,20
7 Necessitando de reparos importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas com a recuperação e/ou estabilização de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.		52,60
8 Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	Edificação cujo o estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.		75,20
9 Sem valor	Edificação em estado de ruína.		100,00

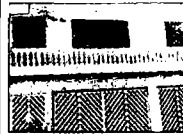
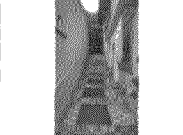
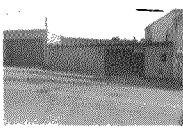
**TABELA INTEGRADA DE TIPOLOGIA CONSTRUTIVA X COEFICIENTES DE PADRÕES
CONSTRUTIVOS VINCULADOS AO H₂N/R8N e VIDA REFERENCIAL X RESIDUAL**

CLASSE	TIPOLOGIA		PADRÃO CONSTRUTIVO		INTERVALO DE VALORES			VIDA	
	GRUPO	DESCRIPTIVO	SUBGRUPO	PADRÃO	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	REFEREN CIAL	RESIDUAL
								lc - anos	R %
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO		1.1.1- RÚSTICO		0,060	0,090	0,120	5	-
			1.1.2- SIMPLES		0,132	0,156	0,180	10	-
	1.2- CASA		1.2.1- RÚSTICO		0,360	0,420	0,480	60	20
			1.2.2- PROLETÁRIO		0,492	0,576	0,660	60	20
			1.2.3- ECONÔMICO		0,672	0,786	0,900	70	20
			1.2.4- SIMPLES		0,912	1,056	1,200	70	20
			1.2.5- MÉDIO		1,212	1,386	1,560	70	20
			1.2.6- SUPERIOR		1,572	1,776	1,980	70	20
			1.2.7- FINO		1,992	2,436	2,880	60	20
			1.2.8- LUXO		>	2,890		60	20
	1.3- APARTAMENTO		1.3.1- ECONÔMICO		0,600	0,810	1,020	60	20
			SIMPLES SEM		1,032	1,266	1,500	60	20
			1.3.2.1- ELEVADOR		1,260	1,470	1,680	60	20
			SIMPLES COM		1,512	1,746	1,980	60	20
			1.3.2.2- ELEVADOR		1,692	1,926	2,160	60	20
			MÉDIO SEM		1,992	2,226	2,460	60	20
			1.3.3.1- ELEVADOR		2,172	2,406	2,640	60	20
			MÉDIO COM		2,532	3,066	3,480	50	20
			1.3.3.2- ELEVADOR		>	3,490		50	20
			SUPERIOR SEM		0,600	0,780	0,960	70	20
			1.3.4.1- ELEVADOR		0,972	1,206	1,440	70	20
			SUPERIOR COM		1,200	1,410	1,620	70	20
2- COMERCIAL / SERVIÇOS / INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO		2.1.1- ECONÔMICO		0,972	1,206	1,440	70	20
			SIMPLES SEM		1,200	1,410	1,620	70	20
			2.1.2.1- ELEVADOR		1,452	1,656	1,860	60	20
			SIMPLES COM		1,632	1,836	2,040	60	20
			2.1.2.2- ELEVADOR		1,872	2,046	2,220	60	20
			MÉDIO SEM		2,052	2,286	2,520	60	20
			2.1.3.1- ELEVADOR		2,532	3,066	3,600	50	20
			MÉDIO COM		>	3,610		50	20
			2.1.3.2- ELEVADOR		0,240	0,360	0,480	60	20
			SUPERIOR SEM		0,492	0,726	0,960	60	20
	2.2- GALPÃO		2.2.1- ECONÔMICO		0,972	1,326	1,680	80	20
			2.2.2- SIMPLES		>	1,690		80	20
			2.2.3- MÉDIO		0,060	0,120	0,180	20	10
			2.2.4- SUPERIOR		0,192	0,246	0,300	20	10
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA		3.1.1- SIMPLES		0,060	0,120	0,180	20	10
			3.1.2- MÉDIO		0,192	0,246	0,300	20	10
			3.1.3- SUPERIOR		0,312	0,456	0,600	30	10

DEPRECIACÃO FÍSICA - FATOR " K "
TABELA DE ROSS-HEIDECKE

Idade em % de vida	estado de conservação							
	1	2	3	4	5	6	7	8
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	-	-	-	-	-	-	-	-

12. PESQUISA DE MERCADO

PESQUISA DE IMÓVEIS					
ITEM	ENDEREÇO	N.º	INFORMAÇÕES	TELEFONE	FOTO
1	Jardim Zaira	'	Total Consultoria Imob.	3412-1001	
2	Jardim Zaira	'	Invictus Imóveis	4432-4112	
3	Jardim Zaira	'	Olliman Empreendimentos	4309-0884	
4	Jardim Zaira	'	Imobiliária Juca Neto	3410-5490	
5	Jardim Zaira	'	Gomes Sanjiorato Negocios Imobiliarios	4555-4243	
6	Jardim Zaira	'	Cris Imóveis	4514-2020	
7	Jardim Zaira	'	Paulo Bto Imóveis	4516-1666	
8	Jardim Zaira	'	Ligia Maria	3867-4008	
9	Jardim Zaira	'	Diniz Lopes Empreendimentos	4309-2510	
10	Jardim Zaira	'	A. Camargo Imóveis	2629-8061	

13. VALORES OBTIDOS

Finalidade: Avaliação de Imóvel

Valor de mercado do imóvel avaliado: R\$ 517.219,00 (quinhentos e dezessete mil, duzentos e dezenove reais)

Mês de referência da base de cálculo: OUTUBRO de 2019

De acordo com a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011", valor de mercado é a "Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigentes."

MÉTODO DO CUSTO

$$VI = VT + VB$$

Onde: VI : Valor do Imóvel VT : Valor do Terreno VB : Valor da Benfeitoria

VALOR DO TERRENO

ÁREA TERRENO	348,75 m ²	995,78 R\$/m ²	R\$ 347.279,78
--------------	-----------------------	---------------------------	----------------

BENFEITORIAS

$$VB = AC * C * K * Foc$$

AC: Área da construção
C : H₂N do SINDUSCON
K : Coeficiente segundo tabela em anexo
Foc : Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (vide cálculo abaixo)

RESIDENCIAL

Custo unitário básico no estado de S.P., padrão R8-N, Outubro de 2019

CUB	1.327,64
-----	----------

DEPRECIÇÃO PELO OBSOLENTISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

$$Foc = R + k * (1-R)$$

Onde: R : Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1 em anexo
k : Coeficiente Ross/Heideck, encontrado na tabela 2 em anexo
estado: Enquadramento do estado da edificação segundo tabela em anexo
Vida referencial : É a vida estimada do imóvel segundo a tabela em função do tipo, conforme tabela anexa

ITEM	TIPOLOGIA	LOCAL	PADRÃO	ÁREA em M ²
1	1.2.3-	Rua Adilson Dias de Souza, 392 – Jardim Zaira – Mauá	ECONÔMICO	344,44

ITEM	PADRÃO	vida referencial	n	Idade em % da vida referencial	estado	DEPREC.	k	vida residual	Foc	COEF do H ₂ N - R8N			COEF X H ₂ N - R8N	Valor VB (R\$)
										MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO		
1	1.2.3-	70	40	57,1%	7	52,600	0,341	0,20	0,47	0,67	0,79	0,90	1.044	169.939,34

Como já vimos que: VI = VT + VB

$$347.280 + 169.939$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 517.219$$

Item	Descritivo	Área	Valor	R\$ / m ²
1.	Terreno - Jd. Zaira - Mauá - COD. 2941908094	160,00	140.000,00	875,00
2.	Terreno - Jd. Zaira - Mauá - COD. 2943344509	300,00	210.000,00	700,00
3.	Terreno - Jd. Zaira - Mauá - COD. 2943078362	339,00	276.000,00	814,16
4.	Terreno - Jd. Zaira - Mauá - COD. 2948785413	580,00	700.000,00	1.206,90
5.	Terreno - Jd. Zaira - Mauá - COD. 2943078381	300,00	350.000,00	1.166,67
6.	Terreno - Jd. Zaira - Mauá - COD. 2945543773	300,00	350.000,00	1.166,67
7.	Terreno - Jd. Zaira - Mauá - COD. 2944137775	160,00	130.000,00	812,50
8.	Terreno - Jd. Zaira - Mauá - COD. 2945173053	600,00	700.000,00	1.166,67
9.	Terreno - Jd. Zaira - Mauá - COD. 4105	450,00	450.000,00	1.000,00
10.	Terreno - Jd. Zaira - Mauá - COD. T238	300,00	290.000,00	966,67
11.	Terreno - Jd. Zaira - Mauá - COD. 01416	300,00	310.000,00	1.033,33
12.	Terreno - Jd. Zaira - Mauá - COD. 23/158	514,00	535.000,00	1.040,86
MÉDIA				995,78

14. CONCLUSÃO

A Perícia foi efetuada com o foco no atendimento da determinação judicial (folha 434 dos Autos):

Desde logo, para avaliação do bem nomeio como perito judicial o engenheiro FABIO LUIZ L. ZAMPOL. habilitado junto ao TJ/SP. Cientifique-se da presente nomeação, bem como, para que apresente estimativa dos seus honorários provisórios.

Conclui o Perito que:

Conforme apresentado neste Relatório, temos:

Valor de mercado do imóvel avaliado = R\$ 517.000,00 (quinhentos e dezessete mil reais)

Mês de referência da base de cálculo: OUTUBRO de 2019

De acordo com a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011", valor de mercado é a "Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigentes."

15. QUESITOS

Quesitos – Réu – Folhas 438 e 439 dos Autos

1) Queira o Ilustre Perito informar qual o valor de mercado do imóvel?

Resposta: O valor de mercado do imóvel é R\$ 517.219,00 (quinhentos e dezessete mil, duzentos e dezenove reais).

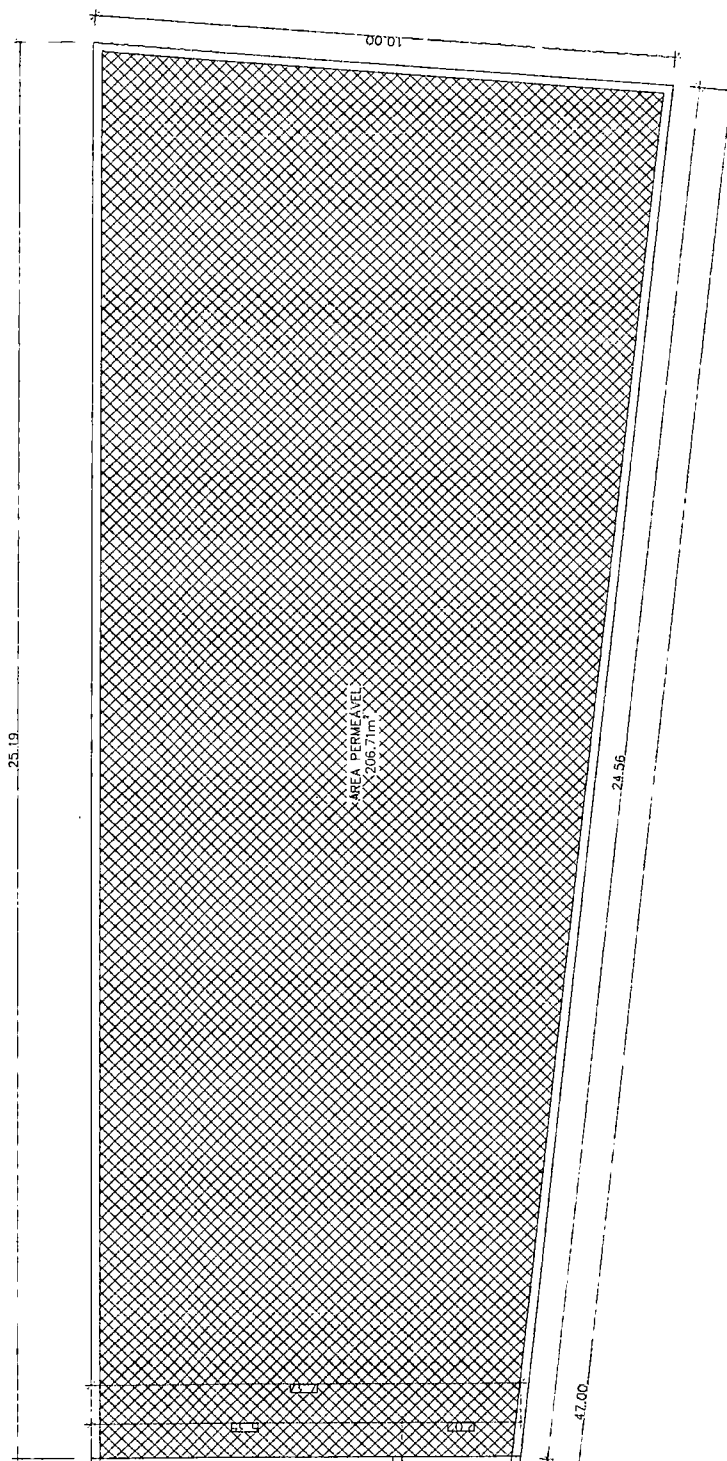
2) Qual área do terreno possui benfeitorias (construções)?

Resposta: A área construída do terreno que possui benfeitorias é dividida em 3 pavimentos (térreo, inferior 1 e inferior 2) totalizando 344,44 metros quadrados.

ÁREA CONSTRUÍDA	
PAVIMENTO	ÁREA (m ²)
Térreo	112,34
Inferior 1	112,34
Inferior 2	119,76
Total	344,44

3) Qual a área de terreno livre de construções? Nesta área livre é possível a construção de nova edificação?

Resposta: A área do terreno livre de construções é de 206,71 metros quadrados. Nesta área é possível a construção de nova edificação.



4) Qual a área total construída do referido imóvel?

Resposta: A área construída do terreno que possui benfeitorias é dividida em 3 pavimentos (térreo, inferior 1 e inferior 2) totalizando 344,44 metros quadrados.

ÁREA CONSTRUÍDA	
PAVIMENTO	ÁREA (m²)
Térreo	112,34
Inferior 1	112,34
Inferior 2	119,76
Total	344,44

5) Qual o tamanho da área construída do imóvel que não consta de sua documentação oficial (matrícula e IPTU)? Qual a idade aproximada desta construção complementar?

Resposta: A área construída do imóvel é a mesma área da construção oficial que consta no IPTU (344,44 metros quadrados). A idade aproximada desta construção complementar é de 30 anos.

 **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**
GERÊNCIA DE GESTÃO TRIBUTÁRIA
DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

Certidão de Áreas e Datas

Inscrição: 22.005.083

Proprietário: BENEDITO RIBEIRO JARDIM

Promissário:

Endereço do Imóvel: ADILSON DIAS DE SOUZA, 392

Bairro: ZAIRA, JARDIM

CEP: 09321410

Estado: SP

Certifico, que dos assentamentos existentes nesta divisão, consta o imóvel acima especificado, com área de terreno de 348,75 m² e área total construída de 344,44 m², cadastrada conforme abaixo:

Tipo	Área	Data de Cadastro	Padrão
Residencial Horizontal	154,65	30/09/2016	R3
Residencial Horizontal	77,45	01/10/1999	R3
Comercial Vertical	53,06	30/09/2016	L4
Comercial Vertical	59,28	01/10/1999	L4

Certifico também que nos últimos exercícios, os lançamentos de IPTU foram conforme o quadro abaixo:

Exercício	Área Construída Total	Área Terreno	Data Lançamento
2013	136,73	348,75	02/01/2013
2014	136,73	348,75	08/01/2014
2015	136,73	348,75	28/01/2015
2016	136,73	348,75	06/01/2016
2017	344,44	348,75	12/01/2017
2018	344,44	348,75	28/01/2018
2019	344,44	348,75	12/01/2019

6) Qual a composição, o padrão construtivo e o estado de conservação do imóvel avaliado?

Resposta: O imóvel avaliado é uma edificação composta de 3 pavimentos.

• Descrição da distribuição dos ambientes do imóvel:

PAVIMENTO	Térreo
ÁREA	112,34 metros quadrados
IDADE APROXIMADA DA CONSTRUÇÃO	40 anos
AMBIENTES	Salão com depósito e banheiro
PÉ DIREITO	3,10 metros

PAVIMENTO	Inferior 1
ÁREA	112,34 metros quadrados
IDADE APROXIMADA DA CONSTRUÇÃO	30 anos
AMBIENTES	✓ Dividido em duas casas com os seguintes ambientes: ▪ Casa 1: Quarto, cozinha e banheiro. ▪ Casa 2: 2 Quartos, sala, cozinha e banheiro.
PÉ DIREITO	2,45 metros

PAVIMENTO	Inferior 2
ÁREA	119,76 metros quadrados
IDADE APROXIMADA DA CONSTRUÇÃO	40 anos
AMBIENTES	✓ Dividido em duas casas com os seguintes ambientes: ▪ Casa 3: Quarto, sala, cozinha e banheiro. ▪ Casa 4 (em fase de construção): Quarto, cozinha e banheiro.
PÉ DIREITO	2,79 metros

O padrão construtivo é econômico e o estado de conservação é necessitando de reparos importantes.

7) Qual tipo de acabamento foi utilizado nas benfeitorias do imóvel?

Resposta: Nas tabelas constam os tipos de acabamento utilizados nas benfeitorias do imóvel:

PAVIMENTO TÉRREO	
LOCAL	ACABAMENTO
Salão comercial	Piso: revestimento cerâmico Paredes: acabadas e pintadas
Banheiro	Piso: revestimento cerâmico Paredes: revestimento cerâmico

PAVIMENTO INFERIOR 1	
LOCAL	ACABAMENTO
Casa 1 Quarto	Piso: revestimento cerâmico Paredes: acabadas e pintadas
Casa 1 Cozinha	Piso: revestimento cerâmico Paredes: revestimento cerâmico
Casa 1 Banheiro	Piso: revestimento cerâmico Paredes: revestimento cerâmico
Casa 2 2 Quartos	Piso: revestimento cerâmico Paredes: acabadas e pintadas
Casa 2 Sala	Piso: revestimento cerâmico Paredes: acabadas e pintadas
Casa 2 Cozinha	Piso: revestimento cerâmico Paredes: revestimento cerâmico
Casa 2 Banheiro	Piso: revestimento cerâmico Paredes: revestimento cerâmico

PAVIMENTO INFERIOR 2	
LOCAL	ACABAMENTO
Casa 3 Quarto	Piso: revestimento cerâmico Paredes: acabadas e pintadas
Casa 3 Sala	Piso: revestimento cerâmico Paredes: acabadas e pintadas
Casa 3 Cozinha	Piso: revestimento cerâmico Paredes: acabadas e pintadas
Casa 3 Banheiro	Piso: revestimento cerâmico Paredes: revestimento cerâmico
Casa 4 Quarto (em fase de construção)	Piso: cimento não acabado Paredes: bloco não acabado
Casa 4 Cozinha (em fase de construção)	Piso: cimento não acabado Paredes: bloco não acabado
Casa 4 Banheiro (em fase de construção)	Piso: cimento não acabado Paredes: bloco não acabado

8) Quais os métodos utilizados para a elaboração do presente laudo?

Resposta: O presente trabalho atende às seguintes normas:

"Avaliação de Bens" NBR – 14.653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

"Normas para Avaliação de Imóveis", do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

9) Qual é o valor médio do metro quadrado do terreno na região onde se encontra o imóvel avaliado?

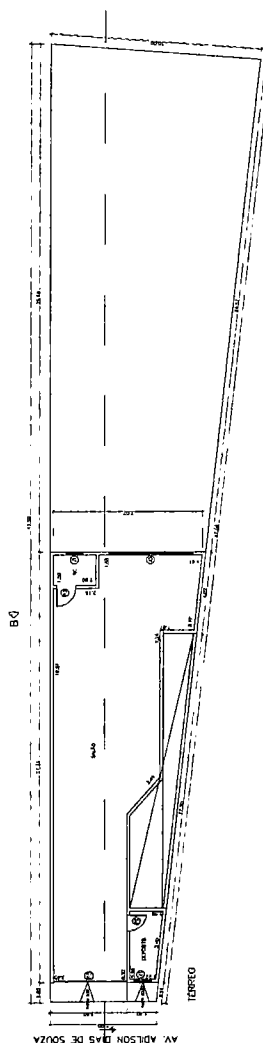
Resposta: O valor médio do metro quadrado do terreno na região onde se encontra o imóvel avaliado é de R\$ 995,78.

10) Como é formado o imóvel avaliado? Quantas subdivisões possui e de quais tipos são? Descreva detalhadamente suas respectivas áreas, pés-direitos, quantidades de cômodos, idade aproximada de cada construção e o valor de mercado para locação de cada uma delas.

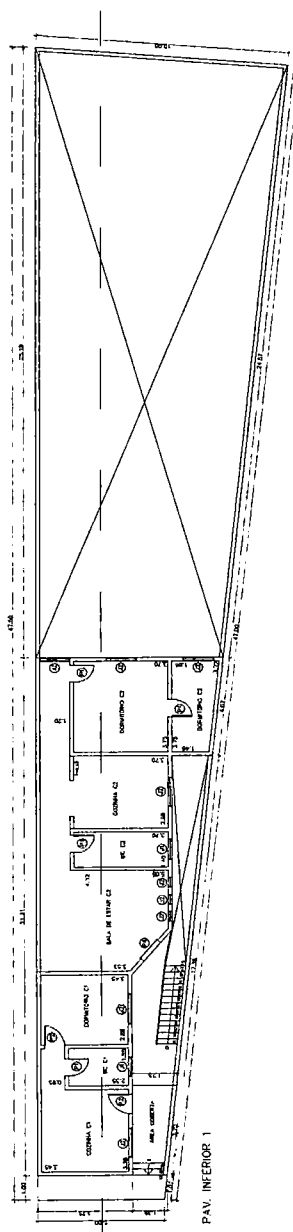
Resposta: O imóvel avaliado é uma edificação composta de 3 pavimentos.

• **Descrição da distribuição dos ambientes do imóvel:**

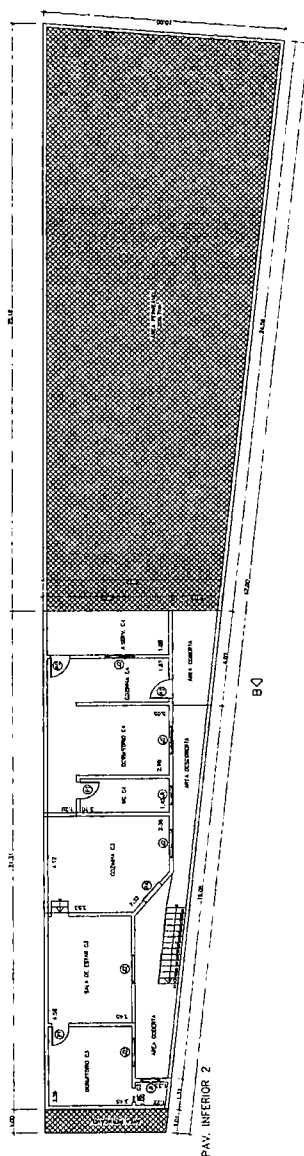
PAVIMENTO	Térreo
ÁREA	112,34 metros quadrados
IDADE APROXIMADA DA CONSTRUÇÃO	40 anos
AMBIENTES	Salão com depósito e banheiro
PÉ DIREITO	3,10 metros



PAVIMENTO	Inferior 1
ÁREA	112,34 metros quadrados
IDADE APROXIMADA DA CONSTRUÇÃO	30 anos
AMBIENTES	✓ Dividido em duas casas com os seguintes ambientes: ▪ Casa 1: Quarto, cozinha e banheiro. ▪ Casa 2: 2 Quartos, sala, cozinha e banheiro.
PÉ DIREITO	2,45 metros



PAVIMENTO	Inferior 2
ÁREA	119,76 metros quadrados
IDADE APROXIMADA DA CONSTRUÇÃO	40 anos
AMBIENTES	✓ Dividido em duas casas com os seguintes ambientes: ▪ Casa 3: Quarto, sala, cozinha e banheiro. ▪ Casa 4 (em fase de construção): Quarto, cozinha e banheiro.
PÉ DIREITO	2,79 metros



Valor de mercado do aluguel – mensal:

LOCAL	VALOR DE MERCADO DO ALUGUEL – MENSAL (R\$)
Salão Comercial (Pavimento Térreo)	R\$ 800,00
Casa 1 (Pavimento Inferior 1)	R\$ 200,00
Casa 2 (Pavimento Inferior 1)	R\$ 500,00
Casa 3 (Pavimento Inferior 2)	R\$ 350,00
Casa 4 (Pavimento Inferior 2)	Casa em fase de construção

11) Existe parte do prédio para uso não residencial? Quantos metros quadrados possui? Atualmente funciona alguma empresa ou empreendimento no local? Qual o valor para locação?

Resposta: Sim, a parte do imóvel utilizada para uso não residencial é o pavimento térreo (salão) que possui 112,34 metros quadrados.

Atualmente o pavimento térreo (salão) é locado comercialmente pelo Autor para o Mercadinho Vitória.

Valor de mercado do aluguel – mensal:

LOCAL	VALOR DE MERCADO DO ALUGUEL – MENSAL
Salão Comercial (Pavimento Térreo)	R\$ 800,00

12) Quantas pessoas residem no aludido imóvel?

Resposta: Atualmente no imóvel residem 5 pessoas:

- **Benedito Ribeiro Jardim** – 65 anos – Autor
- **Veronice da Silva Pereira** – 32 anos – Esposa do Autor
- **Michele Pereira Jardim** – 8 anos – Filha do Autor
- **Mikaelle Pereira Jardim** – 4 anos – Filha do Autor
- **Miguel Pereira Jardim** – 4 anos – Filho do Autor

13) Ilmo Perito, por favor tecer comentários e considerações que julgar pertinentes.

Resposta: Os fatos pertinentes para os esclarecimentos necessários foram apresentados durante a elaboração deste trabalho.