

V.1.4- VALOR MÉDIO APURADO(V_{MA})

$$V_{MA} = R\$306,85/m^2 + R\$336,00/m^2 + R\$320,18/m^2 + R\$343,19/m^2 + R\$320,39/m^2 + R\$330,00/m^2 + R\$319,34/m^2.$$

$$V_{MA} = R\$2.275,95/m^2.$$

07

$$V_{MA} = R\$ 325,13/m^2.$$

(Trezentos e vinte e cinco reais e treze centavos)

IV.1.5- TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Limite superior (+20%).....R\$390,16/m².

Limite inferior (-20%).....R\$260,10/m².

Verifica-se que todos os valores unitários por m² estão dentro intervalo permitido, não existindo elemento discrepante.

IV.1.6-VALOR UNITÁRIO BÁSICO

De acordo com o resultado do resumo da homogeneização dos elementos coletados e analisados, constituídos de informações de corretores (**Vide item IV.1 acima**) e ofertas de terrenos sem benfeitorias extraídas dos Classificados de Jornais com circulação quase que diariamente nesta cidade(**Vide cópias em ANEXO**), concluímos que o valor unitário básico aplicável mais justo para o terreno com frente para a Rua Roque Saffioti, gira em torno de **R\$325,13/m² (Trezentos e vinte e cinco reais e treze centavos)**, por metro quadrado, para lote padrão de 10,00 m de frente, por 30,00m da frente aos fundos, com área de 300,00m², **referente ao mês de DEZEMBRO/2.022.Logo:**



14

V - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = S \times VMA \times Ft \times F_{topog}.$$

Onde:

$$S = \text{Área total do terreno} = 310,00m^2$$

$VMA = R\$325,13/m^2$ (Vide ofertas em anexo e fontes pesquisadas - item IV.1, acima).

$$F_t = \text{Fator testada} = \frac{(10,00)^{0,25}}{10,00} = 1,00$$

$$F_{Prof.} = \text{Fator Profundidade} = \frac{(31,00)^{0,50}}{30,00} = 1,016$$

$$F_{Topog.} = \text{Fator topografia} = 1,00 \text{ (em nível com o leito da rua)}$$

$$VT = 310,00m^2 \times R\$325,13/m^2 \times 1,00 \times 1,016 \times 1,00$$

$$VT = R\$102.402,94, \text{ em n.ºs redondos,}$$

$$VT = R\$102.403,00$$

(Cento e dois mil, quatrocentos e três reais)

IV.2.2- AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Para a avaliação da construção foi empregado o **MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO**, com a utilização do custo unitário classificado conforme trabalho elaborado pela Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Municipal da Capital "Valores de edificações de Imóveis Urbanos - **IBAPE**" (VERSÃO 2002), a partir do custo unitário de Edificações - **SINDUSCON OESP**- Sindicato Intermunicipal de Araçatuba das Indústrias da Construção Civil, sendo que a depreciação (**kd**) foi atribuída através do critério de **ROSS-HEIDECKE**, que leva em consideração simultaneamente a idade do imóvel e seu estado de conservação.



-CLASSIFICAÇÃO: Padrão Construtivo Econômico.

-TIPO: Residencial Unifamiliar

- Área Construída : 121,40m²

- Idade Aparente: 45 anos

- Vida Referencial : 70 anos

- Valor Residual : R= 20%

-Estado de Conservação: Em regular estado

-Ross Heidecke:Classificação“g”(reparos importantes)

-Custo Unitário(H8N do SINDUSCON -OESP) = R\$ 1.918,89/m², com fator de adequação para a construção correspondente a 0,90, em face da construção isolada existente na parte dos fundos do imóvel-edícula(Vide fotos).

-CUSTO UNITÁRIO PELO CRITÉRIO DA COMISSÃO DE PERITOS PARA EDIFICAÇÃO CLASSE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, GRUPO CASA, PADRÃO CONSTRUTIVO ECONÔMICO, ENCAIXE MÍNIMO=R\$1.918,89/m² x 0,90 x 0,672=R\$1.160,54/m².

FATOR COMERCIALIZAÇÃO:0,90(Líquides baixa)

DEPRECIAÇÃO FÍSICA

I= 45 anos

Vu= 70 anos

I/Vu = 0,6428(Adotado tabela 64%)

$$K = 77,5(\text{ na tabela - letra "g"})$$

$$Kd = \frac{100 - 77,5}{100}$$

$$Kd = 0,225$$

IV.2.3-VALOR DA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL(VCR)

$$VCR = \text{Área} \times \text{Custo Unitário} \times Fdeprec. \times Fc.$$

$$VCR = 121,40m^2 \times R\$1.160,54/m^2 \times 0,225 \times 0,90$$

$$VCR = R\$28.530,13, \text{ em n.ºs redondos,}$$

$$VCR = R\$28.530,00$$

(Vinte e oito mil, quinhentos e trinta reais)

V-VALOR DO IMÓVEL(VI_{Rua Roque Saffioti n.º 175})

$$VI \text{ Rua Roque Saffioti n.º 175} = VT + VCR$$

$$VI \text{ Rua Roque Saffioti n.º 175} = R\$102.403,00 + R\$28.530,00$$

$$VI \text{ Rua Roque Saffioti n.º 175} = R\$ 130.933,00$$

(Cento e trinta mil, novecentos e trinta e três reais)

VI- CONCLUSÃO

De acordo com os estudos efetuados concluímos para o imóvel avaliando, situado com frente para a Rua Roque Saffioti, n.º 175, Bairro Jardim Esplanada, adjacente ao bairro Jardim Juçara, nesta cidade de Araçatuba, matriculado sob o n.º 106.181, com as áreas de terreno e construções mencionadas no corpo do

laudo, considerando todos os fatores que direta ou indiretamente influí no seu respectivo valor, o seguinte valor de mercado para o mês de **DEZEMBRO DE 2022** de:

VI Rua Roque Saffioti, n.º175, matrícula 106.181=R\$ 130.933,00

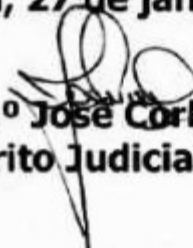
(Cento e trinta mil, novecentos e trinta e três reais

VII- ENCERRAMENTO

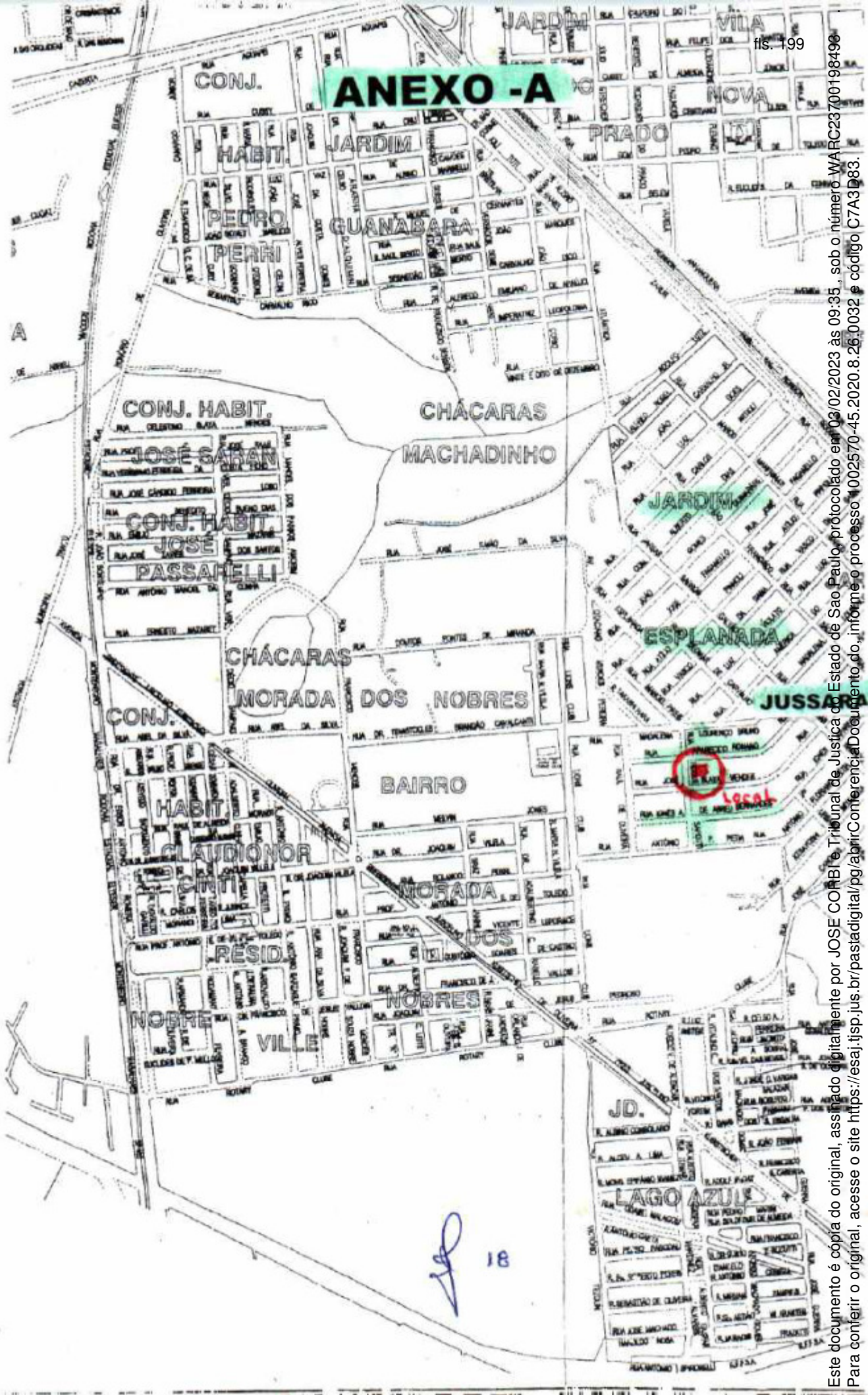
Executado os trabalhos obedecendo as normas indicadas, dá o signatário por encerrado o presente laudo, lavrando-o em 17 fls., de um só lado, rubricadas, exceto a última que vai datada e devidamente assinada, com os **ANEXOS**:

- 1- Relatório Fotográfico das construções
- 2- ANEXO "A", Localização do imóvel conforme planta da cidade, bairro Jardim Esplanada
- 3 - Ofertas de terrenos sem benfeitorias, Classificados Jornais com circulação nesta cidade.
- 4- Custo Unitário Padrão Residencial Normal R8N.
- 5- Tabela de coeficientes- IBAPE/SP -Valores de Edificações de Imóveis Urbanos
- 6- Tabela para depreciação idade do imóvel e estado de conservação.
- 7- Tabela com os fatores residual e de depreciação

Araçatuba, 27 de janeiro de 2.023


Eng.º José Corbi
Perito Judicial

ANEXO -A





Vista parcial do leito da Rua Roque Saffioti no trecho confinante com o imóvel avaliando, com todos os melhoramentos públicos e o portão metálico e muro de alvenaria fechando o imóvel.

[Handwritten signature]