

ROSÂNGELA RAMIRO
PERITA
CAU A81891-7

rosangelaramiro@bol.com.br

(11)99513-0244

**EXMA.SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DE
MOGI DAS CRUZES**

Processo nº:0002847-23.2005.8.26.0091

Classe – ALIENAÇÃO JUDICIAL

Requerente: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO

Requerido: JOSE CONCEIÇÃO

ROSANGELA APARECIDA RAMIRO, tendo concluído os serviços cuja nomeação fui honrada e apresentado o laudo técnico, venho solicitar o levantamento dos honorários periciais

Nestes termos,
Pede deferimento.

Guararema, 18 de março de 2021

Rosângela Ap Ramiro
ROSANGELA APARECIDA RAMIRO
Arquiteta – A81891-7

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 1 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

356

AVALIAÇÃO- TERRENO COM BENFEITORAS



R

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 2 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista para o imóvel situado à Rua Benedito Marcondes da Silva, nº 712- antiga Rua Tamarindo – lote 14, quadra 22 Vila Brasileira Mogi das Cruzes-SP.

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e confiáveis.

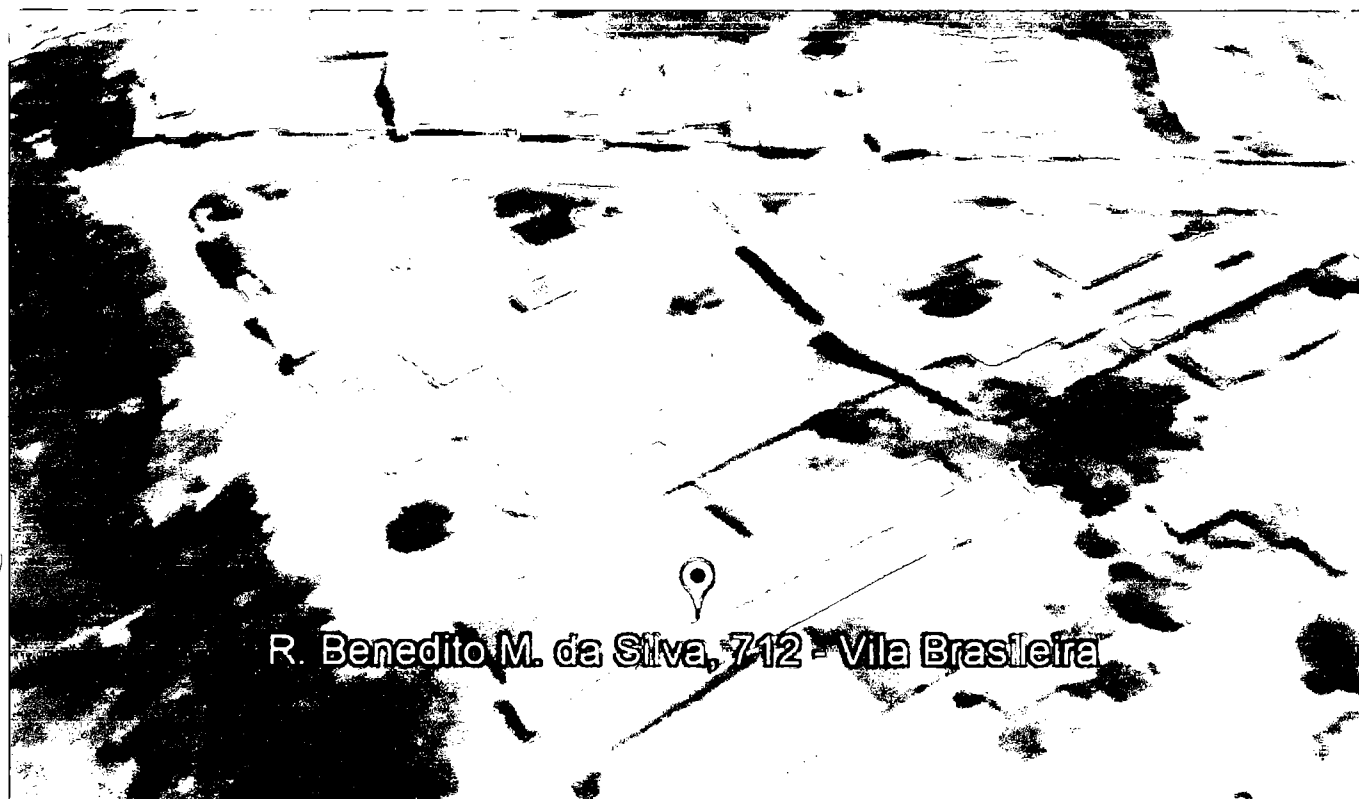


Figura 1 - Localização

Arquitecta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: Nº 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 3 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

2. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 04 de março de 2021.

3. DADOS DO IMÓVEL

Endereço: Rua Benedito Marcondes da Silva, nº 712 – Vila Brasileira

Parte do lote 14 da quadra 22

Loteamento Vila Brasileira

Área do terreno: 250,00 m²

Frente: 5,00 m²

Área construída: 109,09 m²

Matrícula nº 41.346- 2º ORI de Mogi das Cruzes

Ficou constatado que as benfeitorias, com idade aparente de mais ou menos 30 anos classificam-se como sendo padrão rústico e necessitando de reparos simples

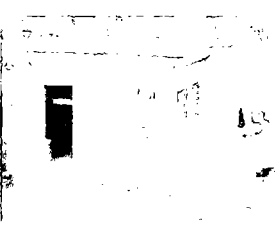
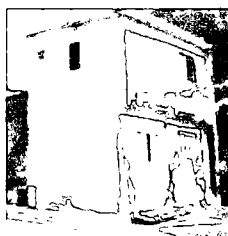
GRUPO 1.2 - CASA

1.2.1 PADRÃO RÚSTICO

Construídas sem preocupação com projeto, aparentemente sem utilização de mão de obra qualificada ou acompanhamento de profissional habilitado. Associadas à autoconstrução, geralmente apresentam pé-direito aquém dos usuais e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos e desníveis. Na maioria das vezes são térreas, construídas em alvenaria e normalmente sem estrutura portante. Cobertura em laje pré-moldada ou telhas em fibrocimento ondulada sobre madeiramento não estruturado e sem forro. Fachadas desprovidas de revestimentos e áreas externas com pisos em terra batida ou cimentado rústico.

Caracterizam-se pelo uso apenas de materiais construtivos, de instalações e de acabamentos indispensáveis, tais como:

- **Pisos:** cimentado ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** sem revestimentos internos ou externos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas e com encanamentos aparentes.
- **Instalações elétricas:** incompletas e com fiação exposta.
- **Esquadrias:** madeira rústica e/ou ferro simples, sem pintura e geralmente reaproveitadas.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 4 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

389

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região classe média onde se encontram casas de padrão médio e médio baixo. A região apresenta características residencial , dotada de completa infra estrutura com todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como:

- Drenagem
- Guias
- Sarjetas
- Pavimentação asfáltica
- Passeios
- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede telefônica
- Rede de energia elétrica
- Iluminação pública
- Ônibus urbanos
- Coleta de lixo

Q

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 5 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

5. AVALIAÇÃO

5.1 MÉTODO DE AVALIAÇÃO

MÉTODO UTILIZADO	MÉTODO COMPARATIVO COM TRATAMENTO DE FATORES
------------------	--

5.2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

As áreas adotadas nos cálculos, foram verificadas através de medições realizadas in loco no momento da vistoria e documentação existente (matricula)

- Este Laudo foi elaborado com observância escrita aos princípios dos códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, do IBAPE-MG – Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e de acordo com a NBR 14.653 da ABNT e suas partes.
- Nesta avaliação, computamos como corretos os elementos verificados em análise “in loco”

5.3 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O imóvel está localizado, em zona predominantemente residencial, ocupação horizontal na sua maioria.

5.4 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Neste Laudo Técnico foi utilizado o Método comparativo direto de dados de mercado, em conformidade com o item 8.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais).

O método comparativo consiste em estabelecer o aluguel mediante pesquisa de elementos que possuam características idênticas ou comparáveis às do imóvel avaliado, onde são

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 6 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

tratados através de Homogeneização, para que se possa ter um unitário condizente com o do avaliando, ou seja, transferir valores para uma situação paradigma do avaliando.

As normas preconizam como sendo o melhor método a ser utilizado, pois traduz melhor os resultados obtidos, justamente pela forma direta, evitando processos indiretos de avaliações. As atividades básicas de uma avaliação, de acordo com o item 7 da ABNT NBR 14653-1(Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), estão relacionadas abaixo e foram seguidas na íntegra no presente laudo:

- _ Vistoria do bem avaliando;
- _ Coleta de dados;
- _ Escolha da metodologia;
- _ Tratamento dos dados;
- _ Identificação do valor de mercado.

5.5 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para Homogeneização dos elementos, foram utilizados os seguintes fatores de ajuste:

- **Ft – FATOR TOPOGRAFIA** Aplicado quando o perfil topográfico do imóvel difere da situação paradigma de um terreno plano ($F_g = 1,0$)

- **Ff – FATOR FRENTE**, referente à comparação da frente e/ou testada da loja da amostra e da avalianda;

Fator de Frente ou Testada (Ft) Segundo Abunahman,(Sérgio Antônio) em seu livro "Curso básico de Engenharia Legal e de Avaliações, 3.ed.rev. e ampl. SP:PNI, 2006", o Fator de testada Ff é dada pela Fórmula :

$Ff = (Fr/F)^{0,20}$ onde:

Fr = Frente de referencia = 10,00 metros

F = Frente do elemento pesquisado

- **FI – FATOR DE TRANSPOSIÇÃO** (fator de localização) Ft Tomado como igual à unidade para imóveis situados em áreas com a mesma força comercial e nobreza daquela do imóvel

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 7 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

avaliando, inferior à unidade quando a amostra estiver em áreas menos valorizadas e superior quando ocorrer o inverso. Adotaremos:

- Excelente: 1,10
- Muito Boa: 1,0
- Boa : 0,90
- Regular 0,80

5.6 AMOSTRAS – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ITEM	LOCALIZAÇÃO	PREÇO	ÁREA-M2	FRENTE	R\$/M2	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR FRENTE
01	Vila Brasileira	R\$106.000,00	175,00	5,00	605,71	1	1	1
02	Vila Brasileira	R\$ 120.000,00	250,00	5,00	480,00	1,1	1	1
03	Vila Brasileira	R\$ 250.000,00	360,00	7,30	694,00	1	1	1,09
04	Vila Brasileira	R\$ 135.000,00	250,00	5,00	540,00	1	1	1
05	Vila Brasileira	R\$ 185.000,00	500,00	10,00	370,00	1,1	1	1,19

Fator frente:

- 1) $5,00 = Fr\ 5,00 \Rightarrow \text{norma Ibape} \Rightarrow 1$
- 2) $5,00 = Fr\ 5,00 \Rightarrow \text{norma Ibape} \Rightarrow 1$
- 3) $7,30 > Fr\ 5,00 \Rightarrow \text{norma IBAPPE} \Rightarrow CF = (7,30/5)^{0,25} = 1,09$
- 4) $5,00 = Fr\ 5,00 \Rightarrow \text{norma Ibape} \Rightarrow 1$
- 5) $10,00 > Fr\ 5,00 \Rightarrow \text{norma Ibape} \Rightarrow CF = (10/5)^{0,25} = 1,19$

TERRENO R\$ 145.750,00

5.7 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com o item 9 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU AB1891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 8 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14 653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

Neste Laudo Técnico de Avaliações foram alcançados o **grau I** de Fundamentação e o **grau II** de Precisão para o MCDDM. (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado).

Tabela de Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		I	II	III
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Intervalo de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

Norma Ibape: Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Software utilizado: Avalurb versão 3.0

6. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

ÁREA: 109,09 m2

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 9 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

Casa padrão rústico

Construídas sem preocupação com projeto, aparentemente sem utilização de mão de obra qualificada ou acompanhamento de profissional habilitado. Associadas à autoconstrução, geralmente apresentam pé-direito aquém dos usuais e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos e desníveis. Na maioria das vezes são térreas, construídas em alvenaria e normalmente sem estrutura portante. Cobertura em laje pré-moldada ou telhas em fibrocimento ondulada sobre madeiramento não estruturado e sem forro. Fachadas desprovidas de revestimentos e áreas externas com pisos em terra batida ou cimentado rústico.

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo " VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS , publicada pelo IBAPE em 2017, diretamente ao padrão construtivo R8 N SINDUSCON/SP.

A tabela abaixo substitui as anteriormente publicadas:

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553

Fonte: cartilha IBAPE 2017

Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo padrão R8N, fev/2021

	R\$ (M2)
MÃO DE OBRA(C/ENCARGOS SOCIAIS)	899,31
MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO	650,54
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	45,30
TOTAL	1.595,15

Aplicando o coeficiente da tabela acima:

COEFICIENTE	R8N	R\$/M2
0,409	R\$ 1.595,15	R\$ 652,41

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 10 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

ÁREA	R\$ UNIT	VALOR TOTAL
109,09	R\$ 652,41	R\$ 71.171,40

DEPRECIACÃO- É a perda de valor sofrida por um bem.

O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross- Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo **FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE**

CONSERVAÇÃO – Foc. Para levar em conta a depreciação.

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente Ross-Heidecke, encontrado na Tabela 2

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20

Tabela 1 – Valor referencial e valor residual

Fonte: cartilha IBAPE 2017

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 11 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	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.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	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 estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de 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.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral 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.

Quadro 1 - Estado de conservação

Fonte: cartilha IBAPE 2017

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 12 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5741	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5591	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5241	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550

Tabela 2 – coeficiente Ross Heideck- K

Valor referencial:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA UTIL	VALOR RESIDUAL
RESIDENCIAL	CASA	RUSTICO	60 ANOS	20%

Idade em percentual de vida:

PERCENTUAL DE VIDA				
Ir	Vida previsível			%
30	60		0,5	50%

Estado de conservação: e: necessitando de reparos simples: 18,10

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 13 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

Aplicando a tabela 2:

Com os valores tabulados para o coeficiente K é:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
IDADE DE REFERENCIA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	K
50	18,10	0,51

Fator de adequação ao absolutismo e estado de conservação

R	K	(1-R)	Foc
0,20	0,51	0,8	0,608

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

Aplicando á depreciação:

Valor apurado	Depreciação	Total
R\$ 71.171,40	0,608	R\$ 43.272,21

CONSTRUÇÕES : R\$ 43.272,21

VALOR DO IMÓVEL:

VI= valor terreno + valor das benfeitorias

$$V=145.750,00+R\$43.272,21= R\$189.022,21$$

VALOR TOTAL (terreno + benfeitorias) :

R\$ 189.022,21

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 14 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

I) ANEXO 1 - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Figura 1 – Vista frontal do imóvel

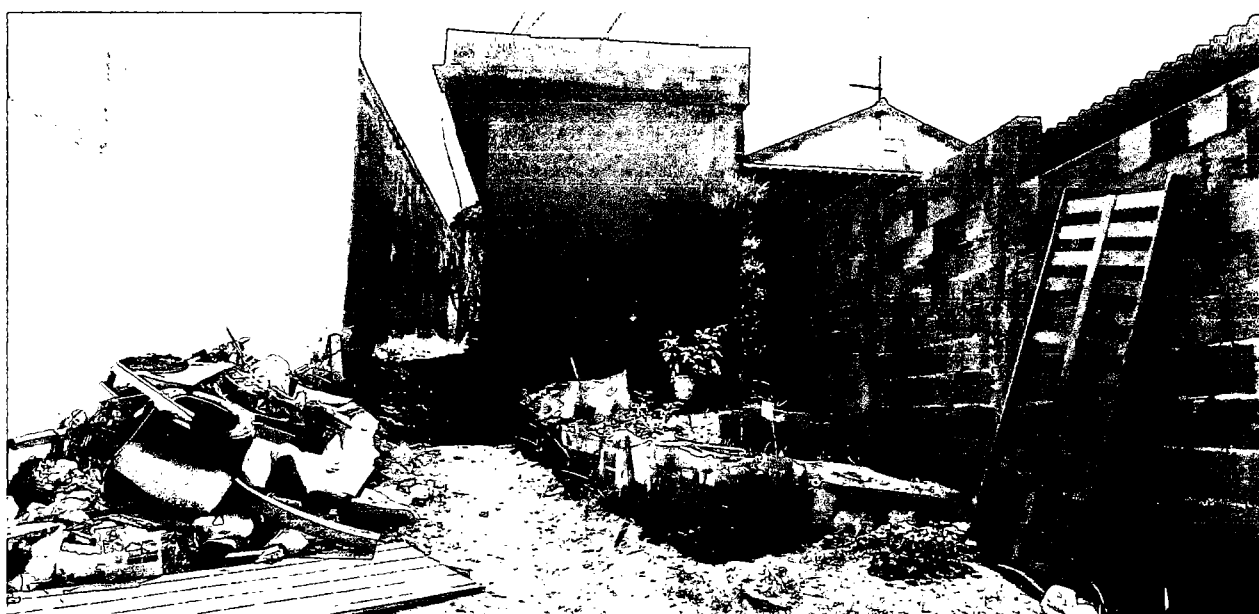


Figura 2 – Vista interna do lote

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 15 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

400
D

Figura 3 – Vista da construção



Figura 4 – Vista da construção

D

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 16 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

101
D

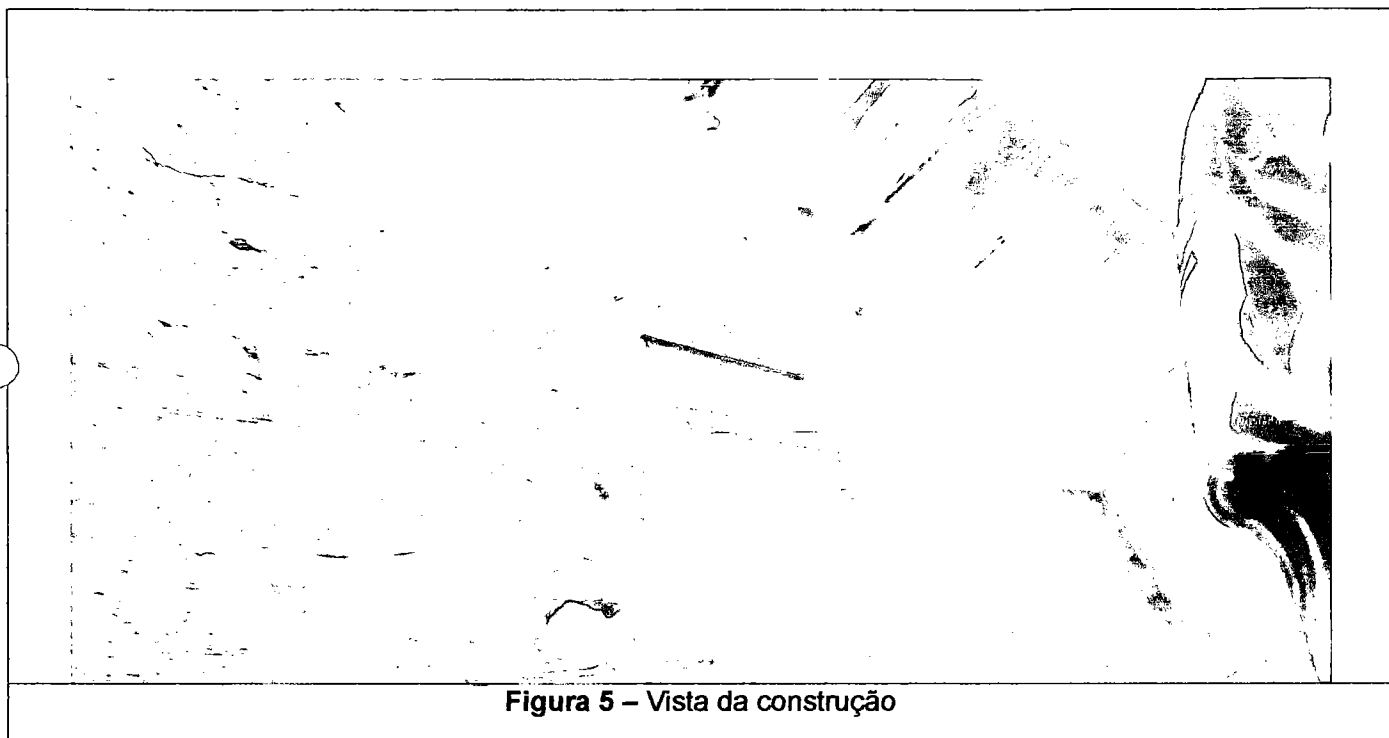


Figura 5 – Vista da construção

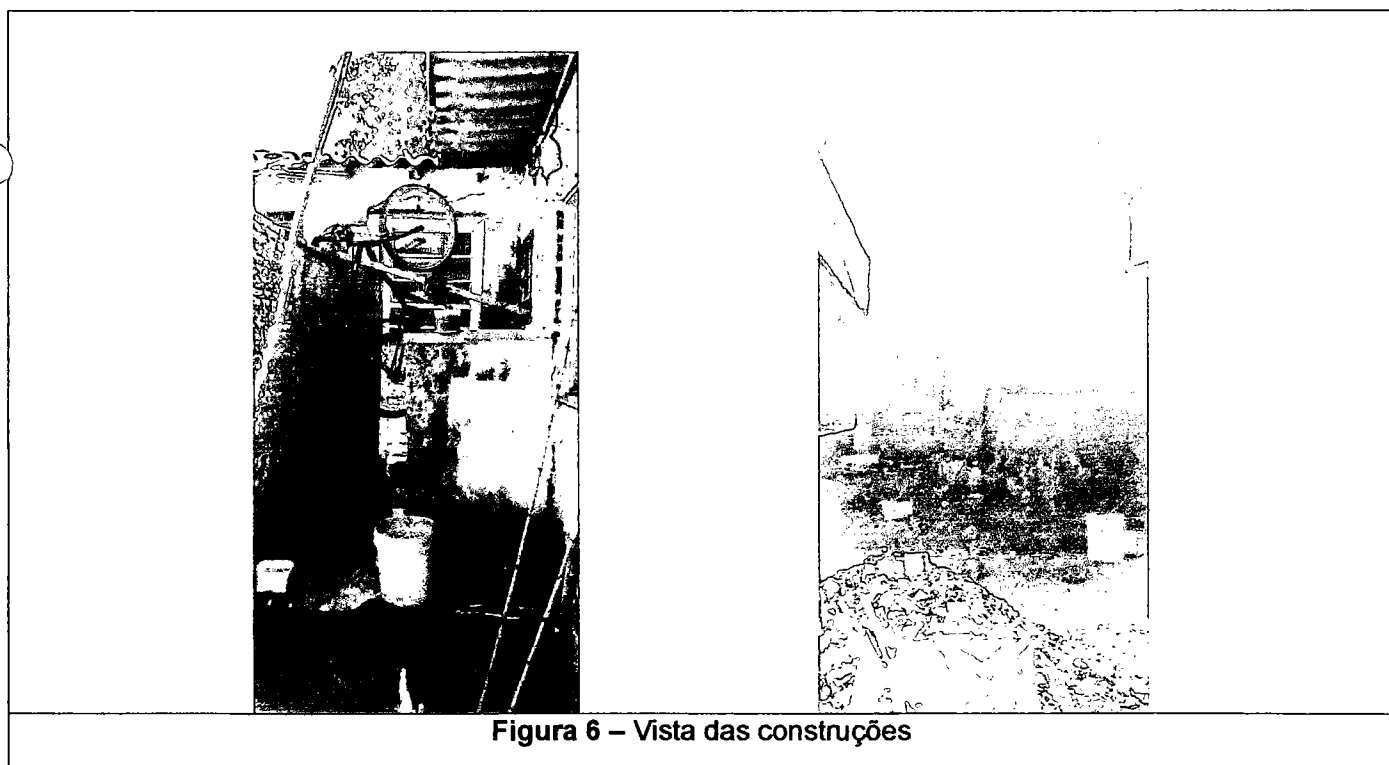


Figura 6 – Vista das construções

R

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 17 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0



Figura 7– Vista Interna da construção

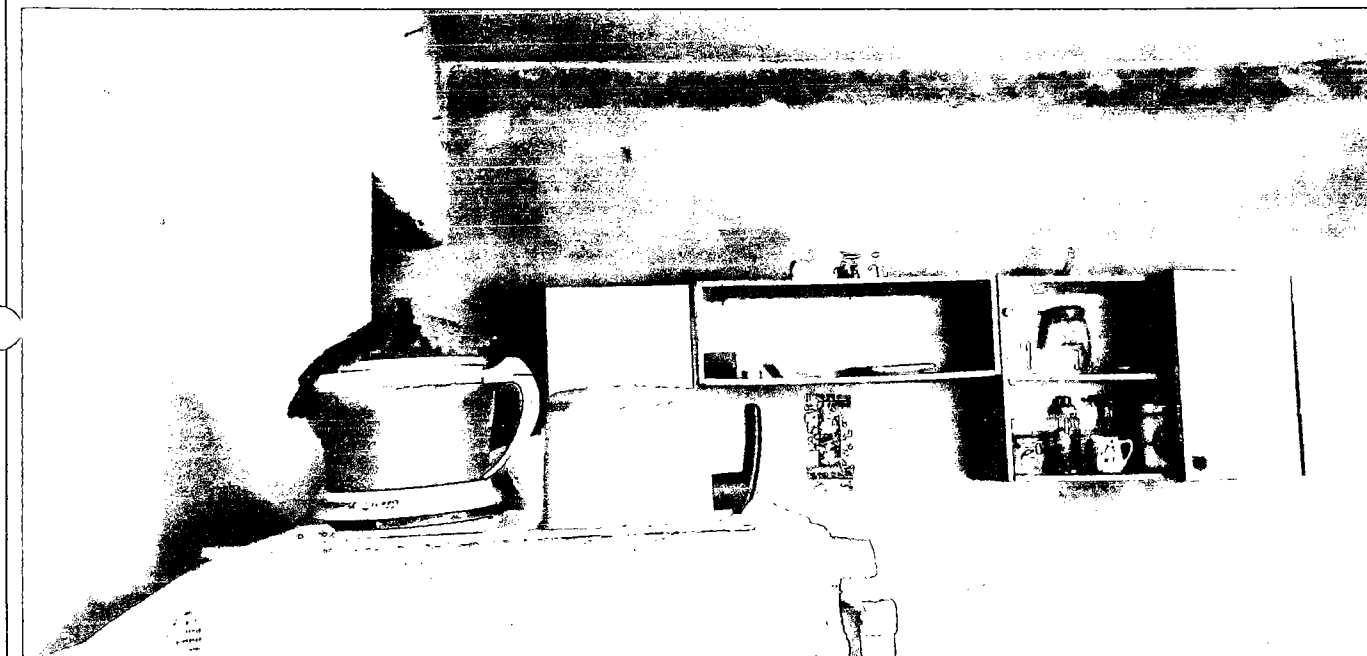


Figura 8 – Vista interna da construção

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 18 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

403

2

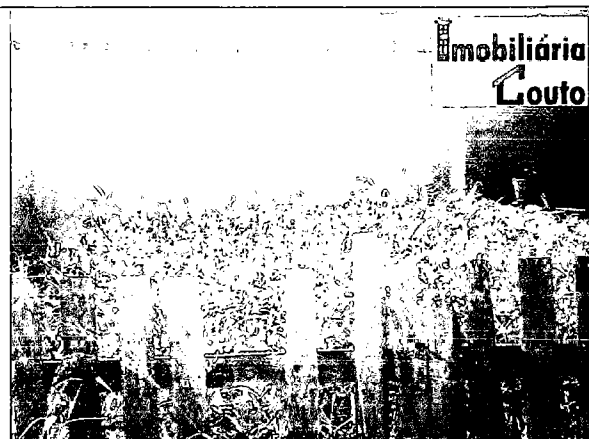
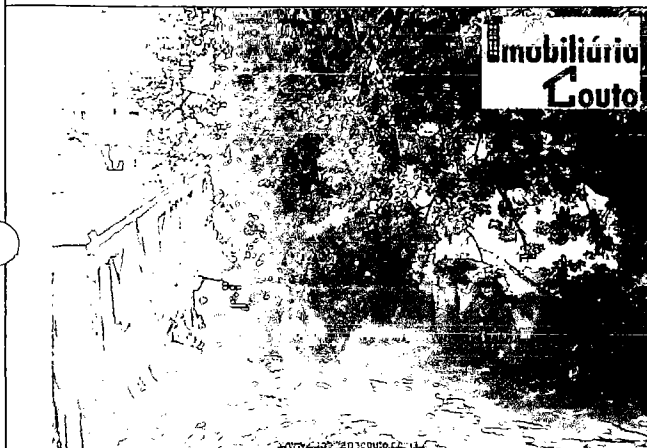
**Figura 9 – Vista da construção**

2

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 19 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

ANEXO 2 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO 1



LOCAL: Vila Brasileira

VALOR: R\$ 106.000,00

ÁREA: 175,00 m2 (5,00x35,00)

Descrição: fundo do terreno com casinha simples e 02 cômodos e wc. (15,00 m2)

DADOS DA IMOBILIARIA : Imobiliária Couto

Av. Francisco Ferreira Lopes, 2293 - Braz Cubas, Mogi das Cruzes - SP, 08745-000

Telefone: (11) 4727-6700

R

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 20 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

ELEMENTO 2



LOCAL: Vila Brasileira

VALOR: R\$ 120.000,00

ÁREA: 5 x 50= 250,00 m2

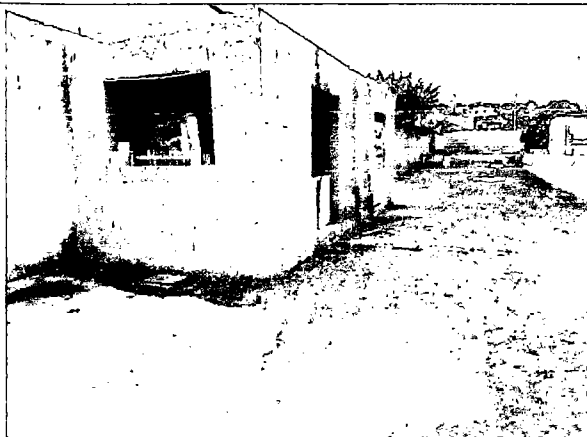
Descrição: terreno murado em aclave

DADOS DA IMOBILIARIA : Lima e Silva Imóveis-Rua padre Álvaro Quinonez Zuniga, 49 Mogi das Cruzes

Telefone: 4727-5999

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 21 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

406


ELEMENTO 3

LOCAL: Vila Brasileira

VALOR: R\$ 250.000,00

ÁREA: 7,30 x 50= 360,00 m2

Descrição: Excelente terreno plano total 360mts sendo 7.30x 50mts, ótimo para comércio, residência ou os dois...Todo Plano com Água e Iptu.

DADOS DA IMOBILIARIA : Bazinga Imóveis

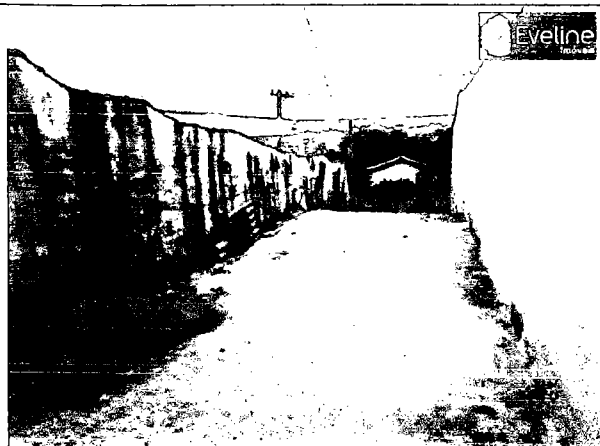
Rua Thuller, 360 - Jardim Universo, Mogi das Cruzes - SP, 08740-470

Telefone: (11) 2758-9240



Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 22 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

40x
D

ELEMENTO 4

LOCAL: Vila Brasileira

VALOR: R\$135.000,00

ÁREA: 250,00 m2 (5x50,00)

Descrição: Terreno com uma casa construída de 3 comodors (30,00 M2) .

DADOS DA IMOBILIARIA : Eveline Imóveis

Praça Norival G. Tavares, R. Duarte de Freitas, 313 - Parque Monte Libano, Mogi das Cruzes - SP, 08780-240 Telefone: (11) 4725-3632

R

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0002847-23-2005-8.26.0091	DATA: 18/03/2021
	Classe – Alienação judicial	Folha 23 de 23
	REQUERENTE: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	REV 0

ELEMENTO 5**LOCAL:** Vila Brasileira**VALOR:** R\$185.000,00**ÁREA:** 500,00 m2 (10x50,00)**Descrição:** Terreno murado com active**DADOS DA IMOBILIARIA :** Impacta Imóveis**Endereço:** Rua Senador Dantas, 722 - Centro - Mogi das Cruzes/SP**Telefone:** 4726-6334

O presente laudo consta de 23 páginas , que está datada e assinada, além de memorial de cálculos e RRT.

Mogi das Cruzes, 18 de março de 2021

Rosângela Ap Ramiro
ARQ ROSÂNGELA APARECIDA RAMIRO
PERITA CAU A81891-7

Rosângela Aparecido Ramiro**Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****1) Identificação:** 0002847 23**Tipo:** Laudo simplificado**Solicitante:** MARIA JOSE DA ROCHA**Lograd.:** RUA BENEDITO MARCONDES DA SILVA**Nº:** 712**Complemento:****Bairro:** VILA BRASILEIRA**Cidade:** MOGI DAS CRUZES**Estado:** São Paulo**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:****Sendo:** $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	106.000,00	175,00	605,71	1,00	1,00	1,00	605,71
2	120.000,00	250,00	480,00	1,10	1,00	1,00	528,00
3	250.000,00	360,00	694,44	1,00	1,00	1,09	756,94
4	135.000,00	250,00	540,00	1,00	1,00	1,00	540,00
5	185.000,00	500,00	370,00	1,10	1,00	1,19	484,33

F1: Topografia**F2:** Localização**F3:** Frente

Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras.....(Ud):	5
Grau de liberdade.....(Ud):	4
Menor valor.....(R\$/m2):	484,33
Maior valor.....(R\$/m2):	756,94
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2):	2.914,99
Número de intervalos de classe.....(Ud):	3
Amplitude de classe.....(R\$/m2):	90,87
Amplitude total.....(R\$/m2):	272,61
Média aritmética.....(R\$/m2):	583,00
Mediana.....(R\$/m2):	540,00
Desvio médio.....(R\$/m2):	78,665295
Desvio padrão.....(R\$/m2):	106,515700
Variância.....(R\$/m2) ^ 2:	11.345,594351

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET").....= 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor.....= 0,9263

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor.....= 1,6331

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

Coeficiente de Variação (CV).....(%) = 18,27

Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....(%) = 80

TC (Tabela de Student)(ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li).....(R\$/m2) = 509,97

Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) = **583,00**

Limite superior unitário (Ls).....(R\$/m2) = 656,02

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%) = 12,53

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%) = 12,53

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud) = 1

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....(ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

Limite de arbítrio inferior unitário (LAi).....(R\$/m2) = 495,55

Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) = 583,00

Limite de arbítrio superior unitário (LAs).....(R\$/m2) = 670,45

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

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

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando..... (m2) = 250,00

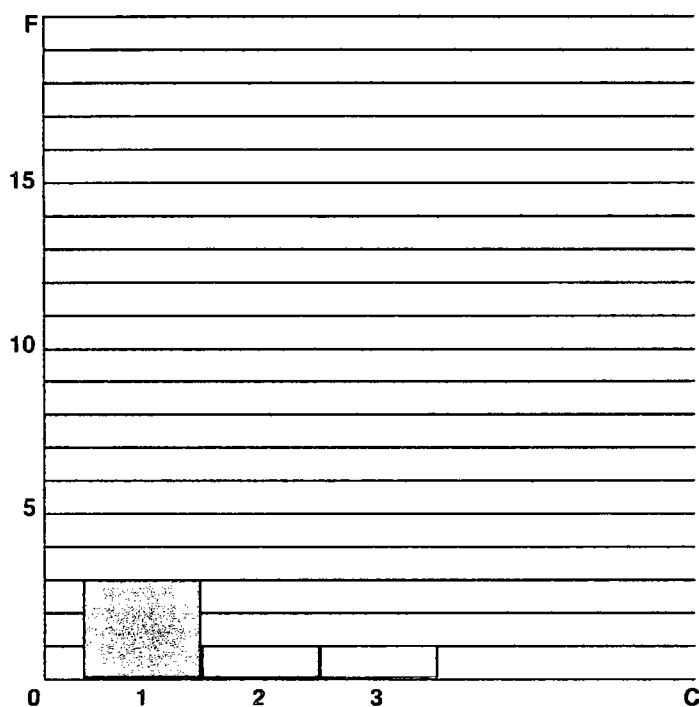
Valor unitário arbitrado..... (R\$/m2) = 583,00

VALOR TOTAL (R\$) = 145.750,00

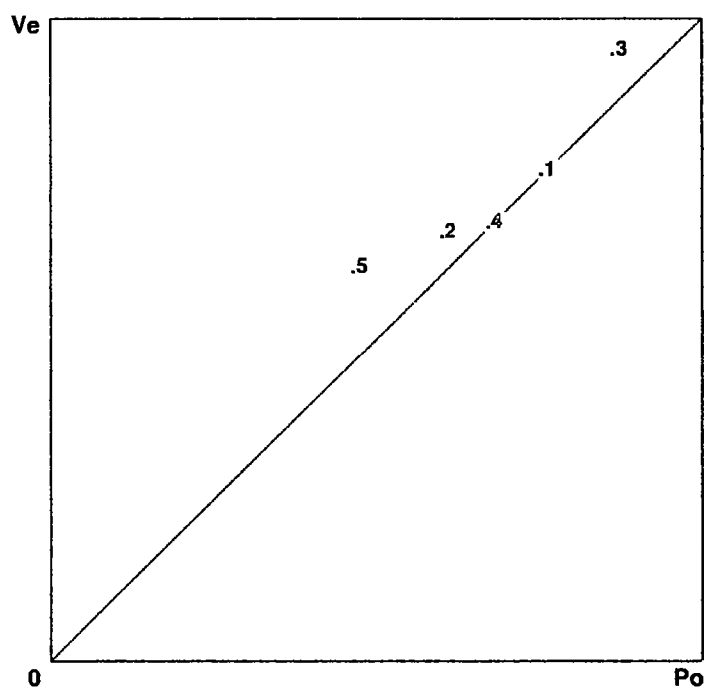
cento e quarenta e cinco mil, setecentos e cinquenta reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Rosângela Aparecido Ramiro

Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (Nº DE CLASSES (C) x FREQUÊNCIA (F)):**

INTERVALO			
Classe	De:	Até	Freq
1	484,33	575,20	3
2	575,20	666,07	1
3	666,07	756,94	1

B) PREÇOS OBSERVADOS (Po) x VALORES ESTIMADOS (Ve):
(R\$ / m2)

Am	Po (R\$/m2)	Ve (R\$/m2)	Var.
1	605,71	605,71	1,00
2	480,00	528,00	1,10
3	694,44	756,94	1,09
4	540,00	540,00	1,00
5	370,00	484,33	1,31

Data: 19/03/2021



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
SI10579965I00

Verificar Autenticidade

A13

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

1.1 Arquiteto(a) e Urbanista e Engenheiro(a) de Segurança do Trabalho (Especialização)

Nome Civil/Social: ROSANGELA APARECIDA RAMIRO CPF: 078.309.188-56 Tel:
Data de Registro: 23/09/1994 Registro Nacional: 000A818917 E-mail: rosangelaramiro@bol.com.br

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI10579965I00CT001 Forma de Registro: INICIAL
Data de Cadastro: 19/03/2021 Tipologia:
NÃO SE APLICA
Modalidade: RRT SIMPLES Forma de Participação: INDIVIDUAL
Data de Registro: 22/03/2021

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$97,95 Pago em: 19/03/2021

3. DADOS DO CONTRATO

3.1 Contrato 0002847-23-2005-8.26.0091

Nº do RRT: SI10579965I00CT001 CPF/CNPJ: 156.476.858-97 Nº Contrato: 0002847-23-2005-8.26.0091 Data de Início: 20/03/2021
Contratante: MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO Valor de Contrato: R\$ 484,00 Data de Celebração: 20/03/2021 Previsão de Término: 31/12/2021

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 08738270 Nº: 712
Logradouro: Benedito Marcondes da Silva Complemento:
Bairro: Vila Brasileira Cidade: Mogi das Cruzes
UF: SP Longitude: Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

LAUDO PERICIAL: AVALIAÇÃO

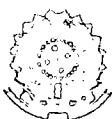
Processo 0002847-23-2005-8.26.0091- 1ª VARA DA FAMILIA E SUCESSÕES DE MOGI DAS CRUZES

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO Quantidade: 250
Atividade: 5.5 - PERÍCIA Unidade: metro quadrado



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES

SI10579965I00



Verificar Autenticidade

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO**4.1.1 RRT's Vinculados**

Número do RRT	Forma de Registro	Contratante	Data de Registro	Data de Pagamento
Nº do RRT: SI10579965I00CT001	INICIAL	MARIA JOSE DA ROCHA FRANCISCO	19/03/2021	19/03/2021

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do cadastro do arquiteto(a) e urbanista ROSANGELA APARECIDA RAMIRO, registro CAU nº 000A818917, na data e hora: 19/03/2021 21:48:32, com o uso de login e de senha pessoal e intransferível.