

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA
COMARCA DE BOITUVA / SP.**

PROCESSO Nº 0002886-22.2020.8.26.0082

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Alienação Judicial

Requerente: Floriano Talasca

Requerido: Maria José Inácio Lima

FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA, engenheiro civil,
perito judicial nomeado nesta ação de **Cumprimento de sentença - Alienação
Judicial**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após haver compulsado
este feito e aferido todos os dados técnicos pertinentes, apresentar o presente:

LAUDO PERICIAL

Fazendo-o nos moldes que passa a expor.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

SINOPSE

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II- OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I- TIPO DO BEM

II.II- DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

II.III- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I- TERRENO

II.III.II- EDIFICAÇÃO

III- FINALIDADE

IV- VISTORIA AO IMÓVEL

V- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

VI- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

VI.I- CARACTERÍSTICA FÍSICA

VI.II- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

VI.III- SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

VI.IV- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

VI.V- ZONEAMENTO

VII- AVALIAÇÃO

VII.I- METODOLOGIA

VII.II- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

VII.III- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VIII – CÁLCULO DO VALOR

IX - CONCLUSÃO

X – ENCERRAMENTO

ANEXO I- MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

ANEXO II- FOTOGRAFIA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III- QUESITOS

ANEXO IV- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de uma **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**.

Para avaliação do aludido bem, este DD. Juízo nomeou o subscritor para desempenhar o honroso encargo, conforme fls. 42 dos autos.

II) OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I) TIPO DO BEM

O presente trabalho tem por objeto avaliar o imóvel do tipo residência.

II.II) DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Trata-se de um imóvel situado em uma via classificada como secundária denominada Rua Francelino Domingues dos Santos, nº 325, bairro Jardim Irene, Município de Iperó/SP, CEP 18560-000.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 01 – Vista do logradouro do imóvel, Rua Francelino Domingues dos Santos



Foto 02 – Vista do logradouro do imóvel, Rua Francelino Domingues dos Santos

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 03 – Vista da fachada do avaliando



Foto 04 – Detalhe da numeração do avaliando

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 05 – Vista da área de serviço

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 06 – Vista do banheiro externo

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

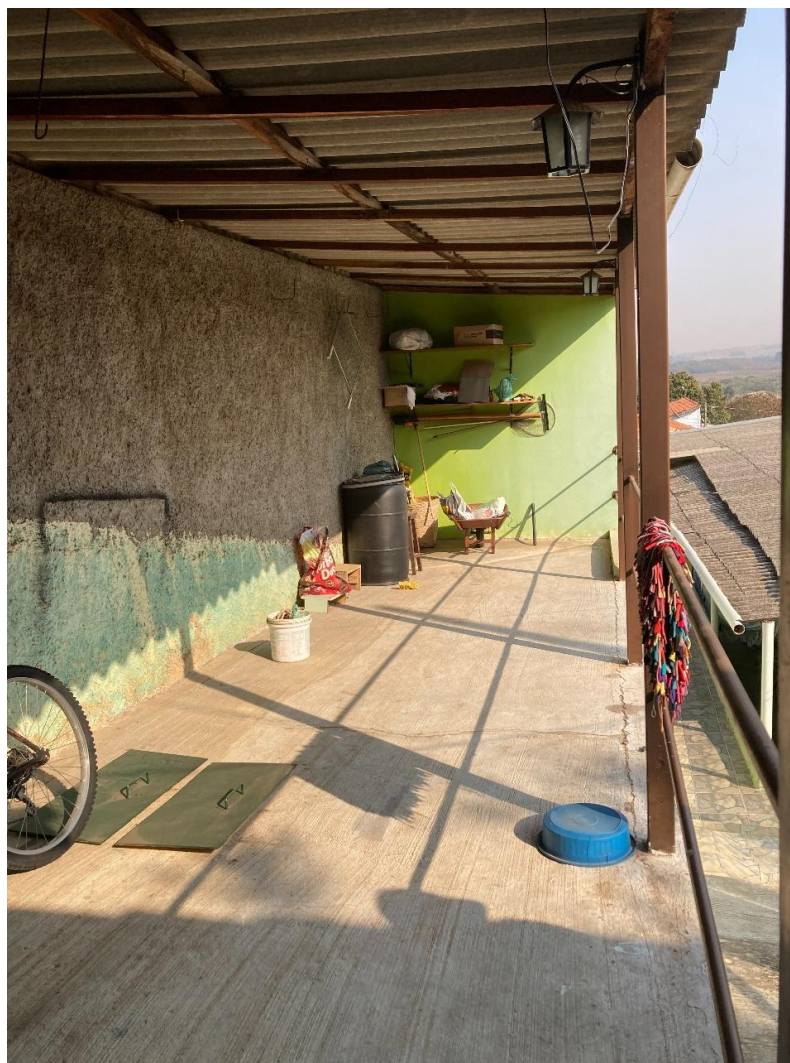


Foto 07 – Vista da garagem frontal

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 08 – Vista geral da área externa



Foto 09 – Vista do canil

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 10 – Vista geral da área externa

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 11 – Vista geral da área externa

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 12 – Vista da varanda, acesso ao interior do imóvel

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 13 – Vista da sala de estar/jantar

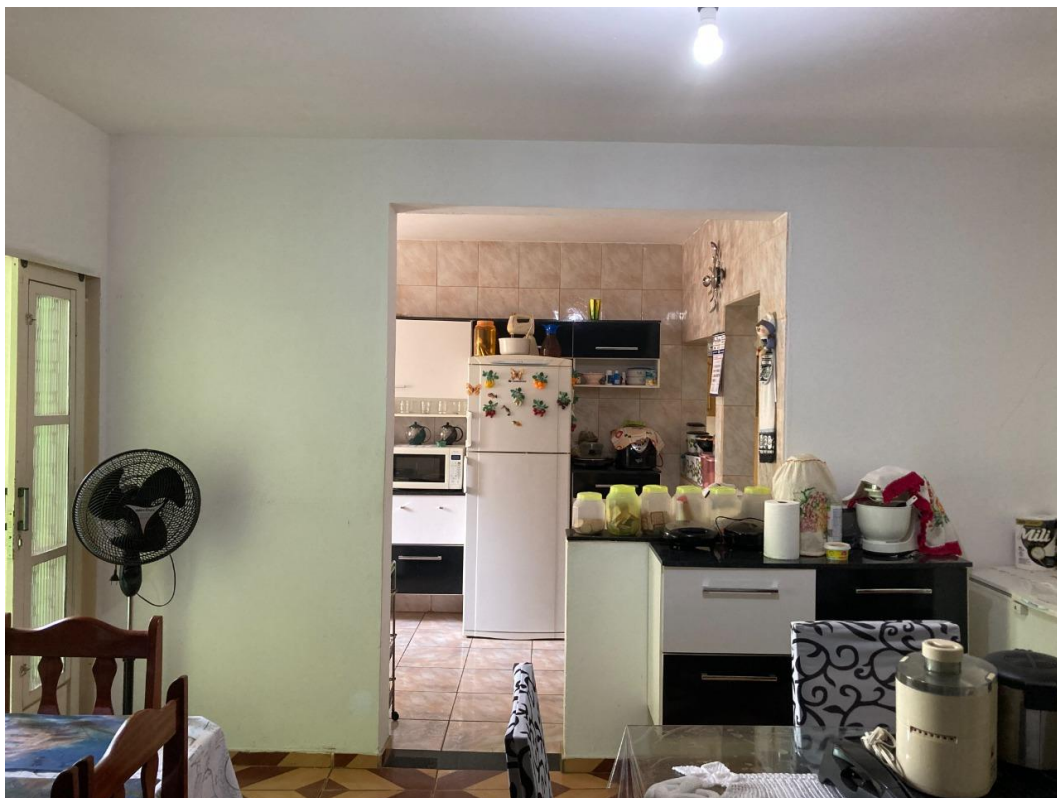


Foto 14 – Vista da sala de estar/jantar

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 15 – Vista da sala de estar/jantar



Foto 16 – Vista da cozinha/área de serviço

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 17 – Vista da cozinha

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 18 – Vista do corredor de acesso a área externa

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 19 – Vista do banheiro geral

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 20 – Vista do dormitório 1

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

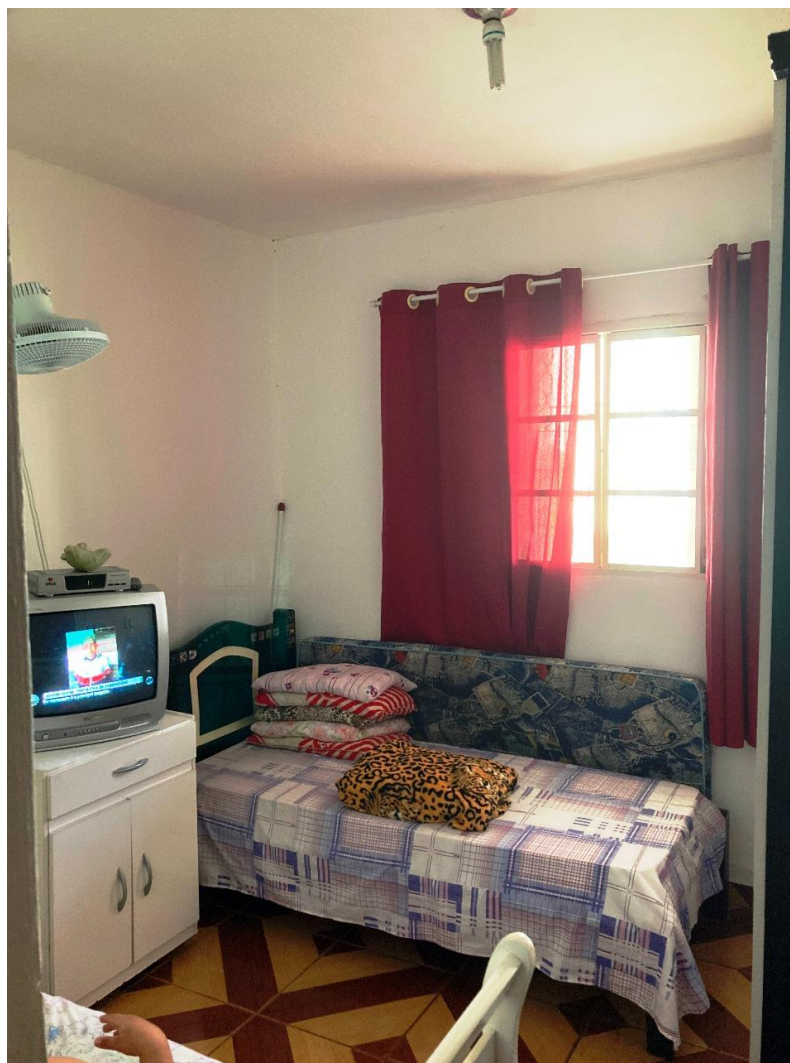


Foto 21 – Vista do dormitório 2

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

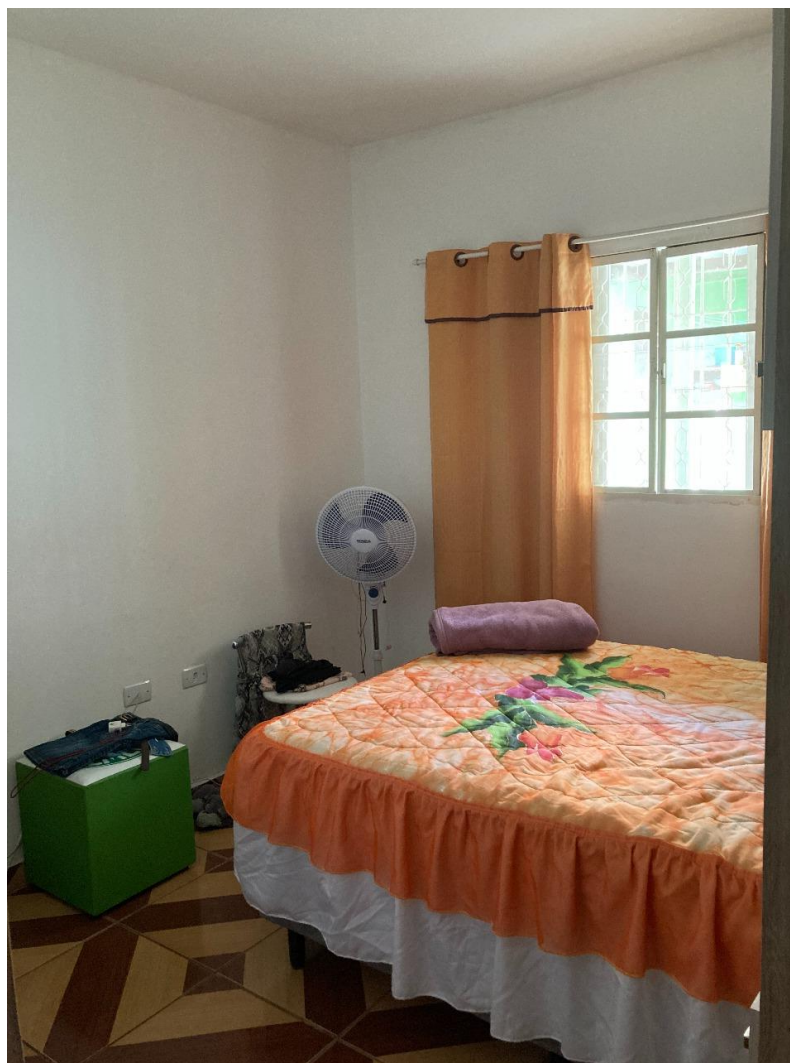


Foto 22 – Vista do dormitório 3

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 23 – Vista do dormitório 4

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 24 – Vista do corredor de acesso aos dormitórios

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

O imóvel conta com **área total de terreno de 300,00m²**, faz frente para a Rua Francelino Domingues dos Santos, de acordo com o IPTU – Exercício 2.021. Foi verificado uma construção com área de 129,10m², conforme medição feita "in loco" e IPTU – Exercício 2.021.

A posição do imóvel em relação à quadra que ocupa é em meio de quadra.

II.III) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I) TERRENO

Área de terreno: 300,00m²;

Testada: 10,00 m;

Sua classificação altimétrica é em acentuado declive em relação ao nível do logradouro frontal (Rua Francelino Domingues dos Santos).

II.III.II) EDIFICAÇÃO

Área construída: 129,10 m².

Obs.: Medida obtida conforme IPTU – Exercício 2.021.

III) FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o **valor de mercado para alienação** do imóvel em tela.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

IV) VISTORIA AO IMÓVEL

Foi realizada diligência ao imóvel no dia 25/03/2.021, sendo que fomos acompanhados apenas pela Requerida.

V) DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

- IPTU – EXERCÍCIO 2.021.

VI) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

Esta região é de natureza residencial, de ocupação horizontal, padrão construtivo médio, destacando-se a Avenida Castelo Branco, Avenida Paulo Antunes Moreira, Avenida Emílio Guazeli e Avenida Alfredo Sartoreli - onde há linhas de ônibus que permitem a interligação da região a vizinhos, apresentando, ainda, comércio de âmbito local.

Em relação ao potencial da região, nota-se que há uma razoável quantidade de imóveis destinados à venda, inclusive de áreas livres (terrenos).

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VI.I) CARACTERÍSTICA FÍSICA

A topografia da região é levemente acidentada.

VI.II) MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região em questão conta com alguns melhoramentos públicos, tais como rede de água, elétrica, iluminação pública, guias e sarjetas e, o calçamento em concreto.

VI.III) SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal, segurança pública, instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e diversa gama de estabelecimentos comerciais.

VI.IV) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é estruturado e atuante, sendo responsável por razoável volume de ofertas e algumas transações do setor.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

O imóvel avaliando apresenta dimensões semelhantes à média observada na sua região, conferindo-lhe desta forma razoável mercado de absorção e taxa de atratividade.

À vista do exposto, tem-se que o imóvel apresenta **MÉDIA LIQUIDEZ**.

VI.V) ZONEAMENTO

Trata-se de zona do tipo Zona Urbana, segundo as leis de uso e ocupação do solo do Município de Iperó/SP.

VII) AVALIAÇÃO

VII.I) METODOLOGIA

Para a confecção do presente laudo, adotamos o Método Evolutivo sendo que para tanto procedeu-se à conjugação de métodos, onde através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) definimos o valor para o terreno.

Tal sistemática coincide com a mesma metodologia empregada na avaliação de outros imóveis, cujos valores são previamente conhecidos. O procedimento exige que os elementos sejam comparáveis, isto é, que tenham em comum a maior parte de suas características. A precisão do método decorre desse maior grau de compatibilidade e do maior número de elementos para comparação.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Para tanto, procedemos à elaboração de uma homogeneização entre os referidos elementos comparativos (imóveis circunvizinhos, semelhantes ao imóvel em tela), saneando os valores através de fórmulas matemáticas, de sorte a alcançar, então, o valor unitário de terreno (v) do avaliando.

VII.II) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

A coleta de dados foi realizada no mês de setembro de 2.021.

O tratamento dos dados se houve mediante o emprego de **estatística descritiva**.

Foram utilizados **9 (nove) imóveis**, como comparativos.

VII.III) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em obediência ao que prescreve o item 9 da NB 14653-2-2010 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de **Grau II** e **Precisão III**, para cálculo do imóvel.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VIII) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, procedeu-se na busca de elementos comparativos através do Método Comparativo de Dados do Mercado. Foram analisados 9 (nove) elementos situados nas proximidades do avaliando. Estes elementos sofreram uma homogeneização, com o fito de apurar:

- **Fator Fonte:** nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10% visto a recessão econômica, compensando-se desta forma, a sua superestimativa natural;
- **Atualizações:** vide “PLANILHA COM PESQUISA DE MERCADO”;
- **Coeficiente de frente (Cf):** Será considerado a fim de se retirar as vantagens ou desvantagens que um lote de referência de frente efetiva Fe apresente em relação à frente paradigma, com frente de referência Fr. É calculado por $Cf = (Fr / Fe)^{1/4}$, para $Fr / 2 \leq Fe \leq 2 Fr$, sendo que será adotado como frente de referência $Fr = 10,00m$;
- **Coeficiente de profundidade (Cp):** Será considerado a fim de se retirar as vantagens ou desvantagens de um lote de referência, quando este apresenta uma profundidade equivalente Pe fora do patamar de profundidade economicamente recomendável para região [Pmi; Pma]. É

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

calculado por $C_p = 1$ se $P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$; $C_p = (P_e/P_{ma})^{1/2}$ para $P_{ma} < P_e \leq 2P_{ma}$; $C_p = (P_{mi}/P_e)^{1/2}$ para $P_{mi}/2 \leq P_e \leq P_{mi}$ e $C_p = 1,41$ para $P_e < P_{mi}/2$ ou $P_e > 2P_{ma}$, sendo que será adotado $P_{mi} = 25,00m$ e $P_{ma} = 40,00m$;

- **OBS.:** A frente de referência (Fr), e ainda as profundidades mínima (Pmi) e máxima (Pma), foram consideradas tomando-se por base as características do “lote padrão” da microrregião do imóvel avaliando.
- **Vb** = valor unitário das benfeitorias obtido pela tabela “Custos Unitários Básicos de Edificações – Mês de Ref.: junho / 2.021, Fonte: Sinduscon, Padrão R8N = R\$ 1.733,66/m² - vide *Anexo I*;
- **c** = coeficiente referente ao padrão construtivo - os valores foram obtidos conforme TABELA DE VALORES UNITÁRIOS;

Observação: a TABELA DE VALORES UNITÁRIOS, foi obtida no livro VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2002/2006 – vide *Anexo I*.

- **Idade aparente:** idade aparente do imóvel em anos;
- **Depreciação:** com a idade aparente do imóvel, aplicaremos a depreciação pelo obsoleto e pelo estado de conservação, calculando assim o coeficiente de rossheideck (K), que é dado pela fórmula: $Foc =$

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

$R + K \times (1-R)$, sendo Foc = fator de adequação ao aboletismo e ao estado de conservação; R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 - vide Anexo I;

- **Fator topografia (Ft):** será considerado a fim de se retirar as desvantagens que um lote em aclave ou declive possua em relação a um lote com topografia plana; sendo assim, será considerado terreno plano $Ft = 1,00$, caído para os fundos até 5,00%, e em aclave até 10,00% $Ft = 0,95$; caído para os fundos de 5% até 10% $Ft = 0,90$, caído para os fundos de 10% até 20% $Ft = 0,80$ e caído para os fundos acima de 20% $Ft = 0,70$;
- **Fator localização (Fl):** para imóveis de localização privilegiada, será adotado o fator 1,10; para imóveis de localização boa, será adotado o fator 1,00 e para imóveis de localização regular, será adotado o fator 0,85.

Será considerado como situação paradigma imóvel com as características do imóvel avaliando, ou seja, para a residência padrão simples – intervalo médio ($F_{pcr} = 1,493$), idade aparente de 25 anos em bom/regular estado de conservação, localização boa ($F_{locr} = 1,00$) e, topografia plana ($F_{topr} = 1,00$).

Segue planilha dos elementos comparativos, homogeneização da amostra e grau de fundamentação e precisão:

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

CIDADE	N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	CONSTRUÇÃO		
			FORTE	CONTATO	FONE		IDADE	PADRÃO	ÁREA (m²)
Iperó/SP	1	Rua Francelino Domingues dos Santos, entre o nº 325 e 311 B	Proprietário	Marcio	(15) 99607-5250	80.000,00	--	--	0,00
Iperó/SP	2	Rua Francelino Domingues dos Santos, nº 170	Proprietária	Marlene	(15) 99929-6826	260.000,00	30	0,912	75,00
Iperó/SP	3	Rua Henory Campos Góes, nº 21	Luan Freitas Imóveis	Luan	(15) 98143-4526	330.000,00	20	1,212	105,00
Iperó/SP	4	Rua Henory Campos Góes, nº 60	Proprietário	Adriano	(15) 99143-8761	420.000,00	35	0,912	100,00
Iperó/SP	5	Rua Vital da Silva Rosa, nº 46	Izidinha Domingues Imóveis	Fernando	(15) 3266-1030	170.000,00	30	0,672	170,00
Iperó/SP	6	Rua Costa e Silva, nº 506	Unifree Imóveis	Paulo	(15) 97404-8204	235.000,00	0	1,212	70,00
Iperó/SP	7	Rua Aurora Redini de Campos, nº 126	Izidinha Domingues Imóveis	Fernando	(15) 3266-1030	175.000,00	15	0,919	97,00
Iperó/SP	8	Rua Francisco Pacheco Machado, nº 300	Lara Imóveis	Priscila	(15) 3357-1300	600.000,00	25	1,386	182,00
Iperó/SP	9	Rua Henory Campos Góes, nº 50	Pantaleão Imóveis	Patricia	(11) 97782-9901	430.000,00	20	1,212	150,00

CIDADE	N	TERRENO			LOCAL	SITUAÇÃO	DATA
		FRENTE (m)	TOPOGRAFIA	ÁREA (m²)			
Iperó/SP	1	10,00	em declive até 20%	300,00	boa	Oferta	set/21
Iperó/SP	2	10,00	plana	395,00	boa	Oferta	set/21
Iperó/SP	3	15,00	plana	320,00	boa	Oferta	set/21
Iperó/SP	4	20,00	plana	1.000,00	boa	Oferta	set/21
Iperó/SP	5	5,00	plana	150,00	boa	Oferta	set/21
Iperó/SP	6	7,00	plana	164,00	boa	Oferta	set/21
Iperó/SP	7	5,00	plana	150,00	boa	vendido	set/21
Iperó/SP	8	20,00	plana	600,00	boa	Oferta	set/21
Iperó/SP	9	10,00	plana	300,00	boa	Oferta	set/21

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Frente	10,00	Coef. Frente	1,000	
At	300,00	Coef. Profund.	1,000	
Prof. Equiv.	30,00	Fator Área	1,000	
		Coef. Esquina		
		*topografia	0,800	
		**fator localização	1,00	

* em declive até 20%.

** localização boa.

PARÂMETROS GERAIS				INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
ZONA	2	R8N	1733,66	T= (N-1) =	8
Fr	10,00	f	0,20	t student	1,397
Pmi	25,00	p	0,50	DESV. PADRÃO	48,84
Pma	40,00	ca	0,00	FÓRMULA	T X S/(N-1)^0,5
				RESULTADO	24,12
				VALOR MÉDIO	271,62
				VALOR MÍNIMO	247,50
				VALOR MÁXIMO	295,75

Será adotado o valor central.

-8,88%

8,88%

Homogeneização do fator topografia			
Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.
0,8000	1,0000	0,00	240,00
1,0000	0,8000	-79,18	316,70
1,0000	0,8000	-75,28	301,12
1,0000	0,8000	-58,71	234,86
1,0000	0,8000	-53,27	213,06
1,0000	0,8000	-78,56	314,23
1,0000	0,8000	-48,77	195,07
1,0000	0,8000	-78,48	313,93
1,0000	0,8000	-82,21	328,85
Média			273,09
L. Inf.			191,16
L. Sup.			355,02
Desvio			51,73
CV			0,189

SIM

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA								
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno
1	80.000,00	0,90	0,00	72.000,00	10,00	30,00	300,00	240,00
2	260.000,00	0,90	77.627,39	156.372,61	10,00	39,50	395,00	395,88
3	330.000,00	0,90	176.550,89	120.449,11	15,00	21,33	320,00	376,40
4	420.000,00	0,90	84.430,63	293.569,37	20,00	50,00	1.000,00	293,57
5	170.000,00	0,90	113.050,45	39.949,55	5,00	30,00	150,00	266,33
6	235.000,00	0,90	147.083,71	64.416,29	7,00	23,43	164,00	392,78
7	175.000,00	1,00	138.424,08	36.575,92	5,00	30,00	150,00	243,84
8	600.000,00	0,90	304.555,34	235.444,66	20,00	30,00	600,00	392,41
9	430.000,00	0,90	263.680,36	123.319,64	10,00	30,00	300,00	411,07
							Média	334,70
							L. Inf.	234,29
							L. Sup.	435,11
							Desvio	72,12
							CV	0,215

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Homogeneização do fator área				
N	Fator área Amostra	Fa	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	1,0000	0,00	240,00
2	1,0000	1,0000	0,00	395,88
3	1,0000	1,0000	0,00	376,40
4	1,0000	1,0000	0,00	293,57
5	1,0000	1,0000	0,00	266,33
6	1,0000	1,0000	0,00	392,78
7	1,0000	1,0000	0,00	243,84
8	1,0000	1,0000	0,00	392,41
9	1,0000	1,0000	0,00	411,07
			Média	334,70
			L. Inf.	234,29
			L. Sup.	435,11
			Desvio	72,12
			CV	0,215

SIM

Homogeneização do fator localização				
N	Índice Local Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.
1	1,00	1,0000	0,00	240,00
2	1,00	1,0000	0,00	395,88
3	1,00	1,0000	0,00	376,40
4	1,00	1,0000	0,00	293,57
5	1,00	1,0000	0,00	266,33
6	1,00	1,0000	0,00	392,78
7	1,00	1,0000	0,00	243,84
8	1,00	1,0000	0,00	392,41
9	1,00	1,0000	0,00	411,07
			Média	334,70
			L. Inf.	234,29
			L. Sup.	435,11
			Desvio	72,12
			CV	0,215

SIM

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Homogeneização da frente					Homogeneização da profundidade					SANEAMENTO DA AMOSTRA			
N	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	N	Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1	1,00000000	1,0000	0,00	240,00	1	1,00000000	1,0000	0,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
2	1,00000000	1,0000	0,00	395,88	2	1,00000000	1,0000	0,00	395,88	316,70	316,70	316,70	316,70
3	1,08447177	0,9221	-29,32	347,08	3	0,92376043	1,0825	31,07	407,47	271,80	271,80	271,80	271,80
4	1,14869835	0,8706	-38,00	255,57	4	0,97888544	1,0216	6,33	299,90	196,85	196,85	196,85	196,85
5	0,87055056	1,1487	39,60	305,93	5	1,00000000	1,0000	0,00	266,33	252,67	252,67	252,67	252,67
6	0,93114992	1,0739	29,04	421,82	6	0,96806139	1,0330	12,96	405,74	343,27	343,27	343,27	343,27
7	0,87055056	1,1487	36,26	280,10	7	1,00000000	1,0000	0,00	243,84	231,33	231,33	231,33	231,33
8	1,14869835	0,8706	-50,80	341,61	8	1,00000000	1,0000	0,00	392,41	263,13	263,13	263,13	263,13
9	1,00000000	1,0000	0,00	411,07	9	1,00000000	1,0000	0,00	411,07	328,85	328,85	328,85	328,85
Média				333,23	Média				340,29	271,62	271,62	271,62	271,62
L. Inf.				166,61	L. Inf.				170,15	190,14	190,14	190,14	190,14
L. Sup.				499,84	L. Sup.				510,44	353,11	353,11	353,11	353,11
Desvio				67,44	Desvio				75,89				
CV				0,202	CV				0,223				

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%

Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R8N	1.733,66	ago/21		
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Residência	30	70	2,5	20%	129,10	0,912	1.581,10	204.119,74	71,0%	144.964,67
Total					129,10					144.964,67
1	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00
2	30	70	3,0	20%	75,00	0,912	1.581,10	118.582,34	65,5%	77.627,39
3	20	70	2,5	20%	105,00	1,212	2.101,20	220.625,57	80,0%	176.550,89
4	35	70	3,5	20%	100,00	0,912	1.581,10	158.109,79	53,4%	84.430,63
5	30	70	3,5	20%	170,00	0,672	1.165,02	198.053,32	57,1%	113.050,45
6	0	70	1,0	20%	70,00	1,212	2.101,20	147.083,71	100,0%	147.083,71
7	15	70	1,5	20%	97,00	0,919	1.593,23	154.543,65	89,6%	138.424,08
8	25	70	3,0	20%	182,00	1,386	2.402,85	437.319,20	69,6%	304.555,34
9	20	70	2,0	20%	150,00	1,212	2.101,20	315.179,39	83,7%	263.680,36

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	3
NOTA Observar subseção 9.1.					PONTOS 11

Grau				II
Graus	III	II	I	
Pontos Mínimos	10	6	4	
Itens obrigatório no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Nota Observar subseção 9.1.				

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Nota Observar subseção 9.1.			

Precisão III

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

O cálculo do valor de mercado (Vt) do imóvel avaliando, foi obtido conforme tabela abaixo:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Terreno	
Área de terreno (m²)	300,00
Vu terreno (R\$/m²)	247,50
Valor total (R\$)	74.249,48
Construção	
Área construída (m²)	129,10
Vu construção (R\$/m²)	1.122,89
Valor total (R\$)	144.964,67
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno (R\$)	74.249,48
Valor Construção (R\$)	144.964,67
Valor total (R\$)	219.214,15

IX) CONCLUSÃO

Resultado da avaliação, segundo preceito normativo, que permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado:

Valor de Mercado (ref.: setembro/2021)

R\$ 220.000,00

(Duzentos e vinte mil reais).

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

X) ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 38 (trinta e oito) folhas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada-, integrando-o, ainda, dois anexos.

São Paulo, 21 de setembro de 2.021.



ENGº FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA
CREA Nº 5060843747/D

ANEXOS

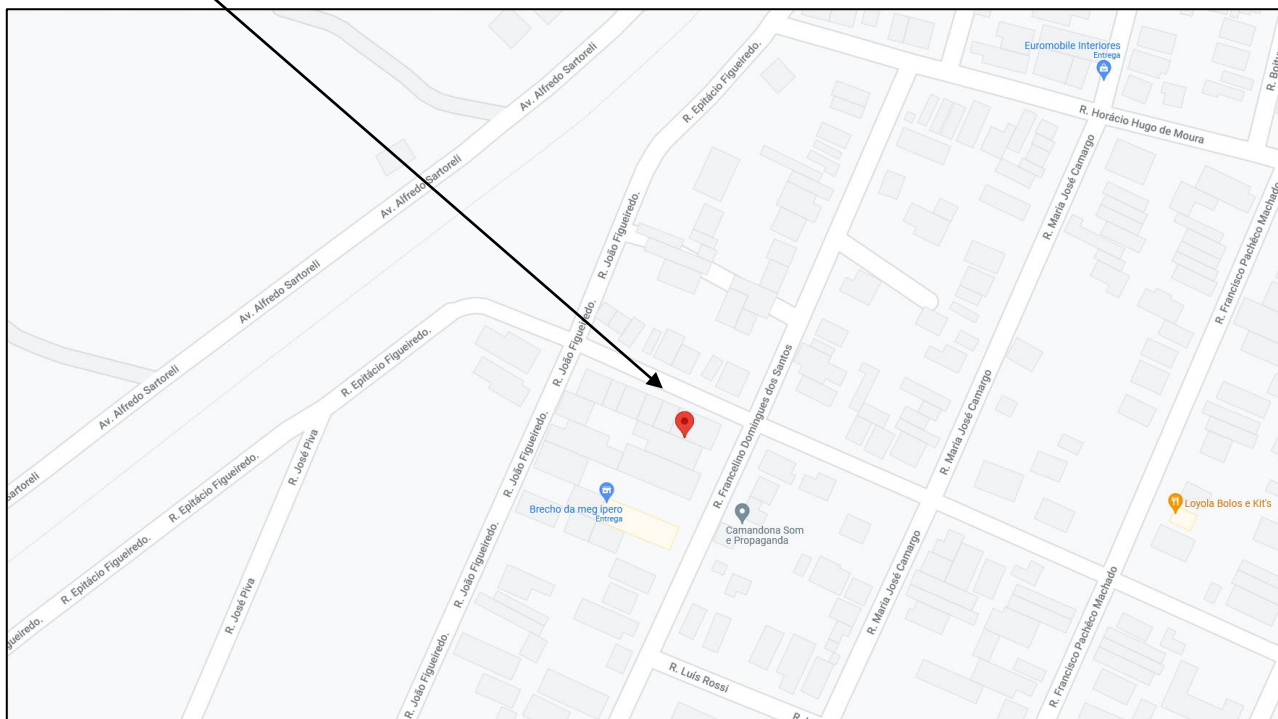
- **Anexo I** – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO.
- **Anexo II** – FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.
- **Anexo III** – QUESITOS.
- **Anexo IV** – DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO I
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

AVALIANDO



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

A N E X O I I

FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem. 1	Rua Oscar Huffman x Rua Aparecido Antônio
---------	---



Elem. 2	Rua Oscar Huffman x Rua Aparecido Antônio
---------	---

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	3	Rua Aparecido Antônio, ao lado nº 110
-------	---	---------------------------------------



Elem.	4	Rua Aparecido Antônio, em frente nº 91
-------	---	--

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	5	Rua Aparecido Antônio, em frente nº 100
-------	---	---



Elem.	6	Rua Aparecido Antônio, em frente nº 100
-------	---	---

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem. 7	Rua Aparecido Antônio, em frente nº 100
---------	---



Elem. 8	Rua Aparecido Antônio, em frente nº 100
---------	---

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	9	Rua Aparecido Antônio, em frente nº 100
-------	---	---

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO III

QUESITOS

**Até a data da entrega deste laudo pericial as partes não
formularam quesitos.**

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO IV
DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPERÓ **DEPARTAMENTO DE ARRECADÇÃO E TRIBUTOS**

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - IPTU 2021 **DEMONSTRATIVO DE CÁLCULOS**

							IPTU 2021	
							DATAS DE VENCIMENTO	
							Única	1ª PARCELA
							12/04/2021	12/04/2021
							2ª PARCELA	3ª PARCELA
							12/05/2021	12/06/2021
							4ª PARCELA	5ª PARCELA
							12/07/2021	12/08/2021
							6ª PARCELA	7ª PARCELA
							12/09/2021	12/10/2021
								8ª PARCELA
								12/11/2021
							VALOR DA COTA ÚNICA	
							597,70	

PROPRIETÁRIO FLORIANO TALASCA									
COMPROMISSÁRIO FLORIANO TALASCA									
LOCAL DO IMÓVEL R. FRANCELINO DOMINGUES DOS SANTOS									
00325 - JARDIM IRENE - IPERO/SP									
QUADRA 18560-00									
LOTEAMENTO 3									
SEM INFORMAÇÃO 141									