



## A QUINTA VARA CIVIL DA COMARCA DE JUNDIAÍ - SÃO PAULO.

### REQUERENTE:

COOPERATIVA DE CONSUMO COOPERCICA.

### REQUERIDO.

ASSOCIAÇÃO DESPORTIVA CICA.

PROCESSO:0006142-73.2017.8.26.0309.

### Imóvel Avaliando:

Gleba de Terras sob número 02, no Bairro do Igoturucaia, neste município, no Sítio Mursa, medindo 26.07,98 há, dentro das seguintes divisas e confrontações: começa no marco n 13, cravado na Beira da Estrada que vai ao Belenzinho, em confrontação com Elizeu Raphael, daí partindo com o ruma 43°30 Nordeste, mede-se 194,00 metros ao marco 14, cravado à margem esquerda do córrego da invernoada, descendo agora por este em pequena distância até o marco 15, cravado na margem direita, aí no rumo 46°45' Nordeste mede-se 520,00 metros, ao marco 16, deflete à esquerda no rumo de 11°20' Nordeste, mede-se 2900,00 metros ao marco 17, deflete-se à esquerda no rumo de 75°30' Sudeste e mede-se 347,00 metros, ao marco 19, deflete à esquerda no rumo 40° Sudeste, mede-se 243,00 metros ao marco 21, cravado na margem direita do córrego da invernoada, descendo por esse córrego na distância de 118,00 metros, onde encontra o perímetro do imóvel, daí deflete à esquerda rumo 1°48' Sudeste e mede-se 88,00 metros ao marco n° 09, cravado na beira da Estrada do Belenzinho, daí deflete à esquerda e segue por esta até o marco 13, em que teve princípio estas divisas, contendo as seguintes benfeitorias, uma casa sede, cinco casas para colonos, ranchos, dois barracões de tijolos, uma mangueira, uma olaria, 30 pés de eucaliptos em reformação, frutas e pastagem. **Cadastro INCRA sob N° 9500767743675, módulo fiscal 12,00 há, número do CCIR 06489385051, Denominado Associação Desportiva Cica, localização Rua Arnaldo Gut, n° 1251. Área Total do Terreno - 256.000m2.**

### Dados do Imóvel Avaliando:

#### Sendo as Benfeitorias:

- 01 - Guarita na Entrada - 27,72m2 + 39,90m2 = 67,62m2.
- 02 - Escritório e/ou Secretaria - 150,95m2.
- 03 - Casa do Caseiro - 283,88m2 + 106,24m2 = 390,12m2.
- 04 - Galpão Marcenaria - 229,75m2.
- 05 - Campo de Futebol 01 - Atrás da Secretaria - 1092,06m2.
- 06 - Campo de Futebol 02 - Atrás do Campo 01 - 812,65m2.
- 07 - Quadra Poli-esportiva 01 - Atrás do Campo de Futebol 02 - 568,49m2.
- 08 - Banheiro e Vestiários - Atrás da Quadra 01 - 195,05m2.
- 09 - Campo de Futebol 03 - Atrás do Vestiário - 7681,39m2.
- 10 - Box 01 para Festas - Parte de Baixo do Campo de Futebol 03 - 522,44m2.
- 11 - Estacionamento ao Lado dos Boxes para Festas - 383,61m2.
- 12 - Box 02 para Festas - Enfrente ao Box 01 - 312,35m2.
- 13 - Restaurante da Piscina - 174,90m2.
- 14 - Lanchonete da Piscina - 27,78m2.
- 15 - Piscina 01 - Com Raia - 309,14m2.
- 16 - Piscina 02 - Infantil - 84,49m2 + 26,83m2 = 111,32m2
- 17 - Cinco Poços Artesianos - **Funcionando.**
- 18 - Piscina 03 - Com Toboquã - 121,55m2.
- 19 - Base Guarda Ambiental - 145,53m2.
- 20 - Antigo Salão de Festas 01 - Sem Telhado - 195,88m2.
- 21 - Antigo Salão de Festas 02 - Perto do Campo de Futebol 04 - 192,42m2.
- 22 - Vestiário Campo de Futebol 04 - 32,82m2.
- 23 - Parque Infantil Próximo Lagos - 451,59m2.
- 24 - Dois Lagos - 3008,15m2 + 1624,18m2 = 4632,33m2.
- 25 - Barraca do Lago - Telhado e meia Parede - 145,22m2.
- 26 - Salão de Festas Próximo as Piscinas - 752,64m2.
- 27 - WC's Salão de Festas - 43,66m2.
- 28 - Campo de Futebol 04 - 6281,95m2.
- 29 - Área Total do Terreno - 256.000,00m2.



**Matrícula:**

108.401 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP.

**Laudo - 032 - 2020**

**Datas da Diligencia:**

Em 01 de Setembro de 2020, diligenciamos até o imóvel supra, para que pudéssemos verificar o mesmo, afim de avaliar e atribuir valor de indenização dado a desapropriação.

Quando da Vistoria, fomos recepcionados Doutor Picolo, Doutor Ailton, ambos representantes dos Requeridos, assim, como, pelo Assistente Técnico Senhor Antônio dos Requerentes, o qual nos mostrou toda área, e nos acompanhou durante a diligência. Vimos todo terreno, como todas edificações e benfeitorias.



REQUERENTE:	1
Imóvel Avaliando:	1
Dados do Imóvel Avaliando:	1
Matrícula:	2
Laudo - 032 - 2020	2
APRESENTAÇÃO	3
PARTES	4
DAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO	5
Aplicação do Método de Avaliação	6
Método evolutivo	7
Método da Capitalização da Renda	7
Método Involutivo	8
Método do Custo Método	9
Método da Quantificação de Custos	9
Método da Quantificação de Custos	10
Método Comparativo Direto de Custo	10
Tratamento por fatores	10
Fatores Aplicáveis ao Valor das Benfeitorias Utilizados	11
Fatores complementares	11
Fatores de posicionamento de unidades padronizadas	11
Fatores relativos à topografia	11
Fatores Quanto à Consistência do Terreno Devido à Presença ou Ação da Água	12
Método da quantificação de custo para avaliação das benfeitorias	12
Tabela de Ross-Heidecke	13
MÉTODO PARA AVALIAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO GERAL	13
Metodologia Aplicada para Avaliação	13
Avaliar o Imóvel, através do Método Comparativo Direto.	13
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - MÉTODO ESCOLHIDO	14
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por Fatores:	14
AVALIAÇÃO GERAL	14
DAS CONCLUSÕES	14
Resultante do Estudo	14
PLANILHA DE AMOSTRAS	15
MEMÓRIA DE CÁLCULO E ATRIBUIÇÃO DE VALOR AO TERRENO	59
JUSTIFICATIVA	64
VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO	64
Encerramento	65



## APRESENTAÇÃO

A QUINTA VARA CIVIL DA COMARCA DE JUNDIAÍ - SÃO PAULO, solicitou que fosse procedida avaliação do imóvel supra.

*Laudos N° 032/2020.*

*Rodrigo Alves Camargo Engenheiro Civil e Perito Judicial*, em atenção a Nomeação acima supramencionado, venho por meio deste apresentar seu trabalho que se encontra consubstanciado com as diretrizes das normas brasileiras de avaliações imobiliárias, 14.653-2.



Ante ao exposto acima, solicitamos deferimento.

R. & P. Camargo Engenharia e Perícias

São Paulo, 20 de Outubro de 2020.

*Rodrigo A. Camargo*

Engenheiro Civil e Perito Judicial: **Rodrigo Alves Camargo.**

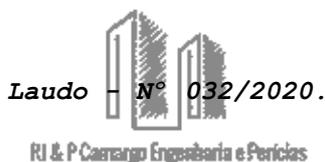


## PARTES

REQUERENTE: **COOPERATIVA DE CONSUMO COOPERCICA.**

REQUERIDO: **ASSOCIAÇÃO DESPORTIVA CICA.**

**Rodrigo Alves Camargo Engenheiro Civil**, acreditando ter concluído seus trabalhos técnicos, que serão expostos nesse Laudo Avaliativo, vem, respeitosamente apresentar-lhes seu trabalho e as conclusões que se encontram em consubstanciadas no presente.



São Paulo, 20 de Outubro de 2020.



Engenheiro Civil e Perito Judicial: **Rodrigo Alves Camargo.**



## INTRODUÇÃO

A QUINTA VARA CIVIL DA COMARCA DE JUNDIAÍ - SÃO PAULO, solicitou que fosse procedida avaliação do imóvel supra.

## IMÓVEL AVALIANDO

Um Terreno contendo com área de 256.000,00m<sup>2</sup>, além de suas edificações e benfeitorias. Como não é possível estimar valor de venda para um Lote de Terras, desconsiderando suas edificações, assim, como, não é possível estabelecer valor de venda somente das edificações, vamos usar dois métodos para avaliar o imóvel supra. O primeiro será o método Comparativo Direto de Dados de mercado para o Terreno/Lote, e após atribuímos valor de venda ao terreno, usaremos o método Evolutivo, para avaliar as demais edificações e suas benfeitorias.

## DO IMÓVEL - ÁREA TERRENO/LOTE - BENFEITORIAS E EDIFICAÇÕES

Área Lote/Terreno - Medindo: 260.000,00m<sup>2</sup>.

Área Somada Benfeitorias/Edificações - 26.025,21m<sup>2</sup>.

Fonte:

"NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011".

## DAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

A presente avaliação segue diretrizes da norma para Avaliação de Imóveis Urbanos NBR 14.653/2001.



## Aplicação do Método de Avaliação

A verificação da representatividade da amostra em relação ao avaliando pode ser feita pela sumarização das informações na forma de gráficos ou tabelas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra e a inserção das variáveis - chave do bem avaliando dentro do intervalo amostral.

A exclusão prévia de elementos amostrais deve ser justificada. Caso seja constatado que o tempo de exposição de algum dado comparativo seja longo, esta característica deve ser corrigida pela aplicação de fator redutor ao preço ofertado, adicional ao fator oferta.

No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam "tratamento por fatores" e "inferência estatística", adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

Em qualquer tratamento adotado, o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

14 Outras ferramentas, quando aplicadas, devem ser devidamente justificadas, com apresentação dos princípios básicos e interpretação dos modelos adotados.



## Método evolutivo

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

- ✓ Onde: VI é o valor de mercado do imóvel;
- ✓ VT é o valor do terreno;
- ✓ CB é o custo de reedição da benfeitoria;
- ✓ FC é o fator de comercialização.
- ✓

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

A aplicação deste método exige que:

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):  $Vi = (Vt + VB) \times FAM$ .

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. O FATOR DE AJUSTE, OU FATOR DE MERCADO, **FOI USADO O CONSAGRADO DE 0,90.**

Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

## Método da Capitalização da Renda

Utilizado nas avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros).

Nesses empreendimentos, devem-se observar as prescrições da NBR 14653-4.



direto ou evolutivo, ou, alternativamente, quando a finalidade da avaliação seja a identificação do valor econômico.

Nesses casos, é necessário fundamentar:

- ✓ Despesas necessárias à sua manutenção e operação, e receitas provenientes da sua exploração, descontados os impostos;
- ✓ Estrutura mínima do fluxo de caixa conforme previsto na ABNT 14653-4, no que for aplicável;
- ✓ Taxa de desconto, no mínimo, pelo critério determinístico.

## Método Involutivo

O método involutivo deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto.

Trata-se de um critério indireto de valoração de uma gleba ou terreno de grandes dimensões considerando seu aproveitamento por meio de subdivisão de área maior em lotes menores.

Se viável economicamente e permitida legalmente a incorporação imobiliária por meio de hipotética implantação de empreendimento compatível com as características do bem e condições de mercado no qual está inserido, deve ser aplicado o método involutivo vertical, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização das unidades autônomas.

Devem ser aferidos:

- a) A relação entre o lucro do empreendimento e o valor do terreno.
- b) A porcentagem relativa do valor do terreno no VGV.
- c) A velocidade de construção.

Na utilização deste método recomenda-se dar preferência pela ordem conforme **ABNT NBR 14.653-2:2011**:

- a) Fluxos de caixa específicos, nos quais deve ser considerado o valor do terreno como sendo o investimento inicial através de iterações sucessivas, calculado o valor presente líquido (VPL) e verificada a taxa interna de retorno (TIR) no mercado correspondente, conforme a ABNT NBR 14-653-4:2002
- b) Modelos simplificados dinâmicos
- c) Modelos estáticos.

Não devem ser utilizadas tabelas prévias e genéricas de fatores de gleba ou fatores de área.



## Método do Custo Método

Utilizado para a apuração do custo de reedição de benfeitorias.

## Método da Quantificação de Custos

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias.

Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento detalhado, com identificação das fontes consultadas.

Para apuração do custo de construção, pode ser aplicado o modelo previsto na **ABNT NBR 14653-2**, representado a seguir: Onde:

- ✓ C é o custo unitário de construção por m<sup>2</sup> de área equivalente de construção;
- ✓ CUB é o custo unitário básico;
- ✓ OE é o orçamento de elevadores;
- ✓ OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.
- ✓ OFe é o orçamento de fundações especiais;
- ✓ OFd é o orçamento de fundações diretas;
- ✓ S é a área equivalente de construção, de acordo com a **NBR 12721**;
- ✓ A é a taxa de administração da obra;
- ✓ F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
- ✓ L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora;

Se os custos das edificações em condomínio forem estimados conforme previsto na **ABNT NBR 12721**, devem ser utilizadas as áreas equivalentes de construções para os custos unitários padrão.

Onde:

- ✓ S é a área equivalente de construção;
- ✓ Ap é a área construída padrão;
- ✓ Aqi é a área construída de padrão diferente;



- ✓ Pi é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na **NBR 12721**.

Ao custo das edificações resultante da multiplicação da área S pelo Custo Unitário Básico com características mais próximas às do elemento avaliando, devem ser acrescidos os itens de custo não contemplados pela **NBR12721**.

## Método da Quantificação de Custos

Por orçamentos analíticos: deve ser elaborado um orçamento detalhado, levantados todos os quantitativos e respectivos custos unitários de materiais, com identificação das fontes e preenchida planilha conforme modelo sugerido na **NBR 12721**.

## Método Comparativo Direto de Custo

Na utilização deste método deve-se considerar uma amostra composta por custos de projetos ou obras semelhantes.

## Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta.

É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

A elasticidade de preços representada pelo fator oferta - A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas o conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificarem que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.

Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

Localização;

Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);

Fatores padrão construtivo e depreciação.



## Fatores Aplicáveis ao Valor das Benfeitorias Utilizados

Nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.

Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

a) Idade das benfeitorias A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais as diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de **Ross-Heidecke**, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

b) Padrão construtivo das benfeitorias as diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões.

Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP. Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da **NBR 12721**) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

### Fatores complementares

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

### Fatores de posicionamento de unidades padronizadas

Se forem relevantes podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado.

### Fatores relativos à topografia

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra.

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:



Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos freqüentes, deverão ser detalhados e justificados.

### Fatores Quanto à Consistência do Terreno Devido à Presença ou Ação da Água

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente podem ser considerados como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,57

Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsolescimento.

### Método da quantificação de custo para avaliação das benfeitorias

O método de custo é utilizado nas avaliações das benfeitorias quando da avaliação de imóveis pelo método evolutivo.

Obtém-se o resultado por meio de orçamento analítico ou de modelos consagrados que utilizam custos unitários de construção divulgados pelas entidades oficiais credenciadas.

Para a utilização do CUB - Custo Unitário Básico - a norma técnica sugere a seguinte fórmula (R\$/m² construído):

$$C_c = \left[ CUB + \left( \frac{C_1 + C_2 + C_3}{S_{Ex}} \right) \right] (1 + BDI)(1 + T_j)$$



Sendo:

- ✓  $C_c$  = Custo da construção.
- ✓  $CUB$  = Custo Unitário Básico.
- ✓  $C_1$  = Custo de elevadores.
- ✓  $C_2$  = Custo de instalações.
- ✓  $C_3$  = Custo de fundações especiais.
- ✓  $S_{Eq}$  = Área equivalente de construção conforme NBR-12.721 da ABNT.
- ✓  $BDI$  = Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.
- ✓  $T_j$  = Percentual de juros durante a realização da obra.

### Tabela de Ross-Heidecke



R. A. P. Camargo Engenharia e Perícias

Do montante calculado, correspondente ao custo de uma construção nova, temos que deduzir o valor correspondente à depreciação física da edificação e/ou benfeitorias outras.

Neste cálculo, costumamos aplicar o percentual de depreciação da *Tabela de Ross-Heidecke* ou **outros fatores** admitidos pela norma, conforme o caso.

### MÉTODO PARA AVALIAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO GERAL

#### Metodologia Aplicada para Avaliação

Tomando por base, as normas técnicas da **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os procedimentos recomendados pelo **IBAPE** - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia /SP, ajustados às particularidades locais e as peculiaridades do imóvel avaliando, a tecnologia adotada se resumiu em:

#### **Avaliar o Imóvel, através do Método Comparativo Direto.**

Utilizar, nos diferentes cálculos, dados homogêneos, ajustar os valores estimados, às peculiaridades da situação documental, a volatilidade do mercado imobiliário e outros aspectos relevantes, constatados no decorrer dos trabalhos periciais.

Conforme as premissas acima os trabalhos avaliatórios se desenvolveram conforme segue.



## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – MÉTODO ESCOLHIDO

Para determinação do valor da Residência, foi adotado:

### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores:**

- ✓ Levantamento das características específicas da região em que se situa o IMÓVEL avaliando.
- ✓ Pesquisa de preços, à vista, terrenos e casas assemelhados e numa posição a mais próxima possível do imóvel avaliando.
- ✓ Homogeneização dos dados coletados.
- ✓ Desenvolvimento de cálculos avaliatórios, utilizando dados, parâmetros e fatores de ajuste adequadamente selecionados.
- ✓ Em sua maioria, levantamos ofertas dos terrenos/casas, com semelhança ao imóvel avaliando, considerando suas características, uso, área, localização e topografia.

R & P Camargo Engenharia e Perícias

## AVALIAÇÃO GERAL

E cabendo ressaltar que essa avaliação se dará contexto específico, para caso o imóvel seja feito locação **para ANO de 2020**.

## DAS CONCLUSÕES

Esclarecemos que por fim, tendo apresentado de forma clara e objetiva os critérios para análise do Objeto de Avaliação. Podemos afirmar que o valor para venda do imóvel avaliando, seguindo os padrões da **NBR 14653** e as normas vigentes aplicadas pelo **IBAPE-SP**.

### Resultante do Estudo

Após uso do **Método Comparativo Direto e Benfeitorias**, para avaliação do imóvel avaliando sendo que nesse usamos os Fatores para Homogeneização (**Área e Oferta**).

### Valor.

Após os diversos estudos sobre **Terreno - Benfeitorias - Edificações**, e rigorosa avaliação, onde ponderamos todos os pontos que achamos cruciais para avaliar o imóvel como um todo e dar assim o real valor para venda à vista e para o **ano de 2020**.

Por acreditar que o justo valor será o expresso abaixo, usamos os fatores para homogeneização que entendemos ter reais relevâncias no momento. Foram usadas amostras reais, retiradas dos respectivos sites de internet das Imobiliárias que serão indicadas abaixo, onde constará o cadastro das ofertas, nome das imobiliárias, contatos das imobiliárias, código de referências das ofertas, valor total das ofertas, valor por metro quadrado das ofertas. Constará o endereço completo ou genérico das amostras, pois algumas das imobiliárias não divulgam os endereços de forma completa, como Nome da Rua, Lote ou Quadra, apenas os Bairros, a Cidade e Características Físicas e Funcionais das Amostras.



**PLANILHA DE AMOSTRAS**

Amostra	Endereço	Valor	Área	R\$/m²	Imobiliária	Contato
1,00	Sítio do Mursa, Várzea Paulista - SP	R\$42.000.000,00	230000,00	R\$182,61	Evolução-Ouro Casas	(11) 4594-1700
2,00	Castanho, Jundiaí - SP	R\$8.000.000,00	270000,00	R\$ 29,63	Rede Provectum - Lagoa 1	(19) 3307-5005
3,00	Jardim Santa Gertrudes, Jundiaí - SP	R\$10.000.000,00	270034,00	R\$ 37,03	Vivenda Brasil	(11) 99153-9183
4,00	Jardim Sao Vicente, Jundiaí - SP	R\$9.000.000,00	300000,00	R\$ 30,00	Abrylar Negócios	(11) 4492-3222
5,00	Louveira - SP	R\$12.800.000,00	267712,00	R\$ 47,81	Portal Azul Imobiliária Ltda.	(19) 3848-1262
6,00	Ville Saint James I, Campo Limpo Paulista - SP	R\$10.052.000,00	359000,00	R\$ 28,00	Manhattan Imóveis	(19) 3754-5010

**Link Amostra 01:**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sitio-do-mursa-varzea-paulista-sp-230000m2-id-2452027984/>

**Link Amostra 02:**

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-castanho-bairros-jundiai-270000m2-venda-RS8000000-id-2500731571/?\\_vt=lnv:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-castanho-bairros-jundiai-270000m2-venda-RS8000000-id-2500731571/?_vt=lnv:b)

**Link Amostra 03:**

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-gertrudes-bairros-jundiai-270034m2-venda-RS10000000-id-54493889/?\\_vt=lnv:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-gertrudes-bairros-jundiai-270034m2-venda-RS10000000-id-54493889/?_vt=lnv:b)

**Link Amostra 04:**

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-vicente-bairros-jundiai-300000m2-venda-RS9000000-id-2487089202/?\\_vt=lnv:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-vicente-bairros-jundiai-300000m2-venda-RS9000000-id-2487089202/?_vt=lnv:b)

**Link Amostra 05:**

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-louveira-267712m2-venda-RS12800000-id-2457695949/?\\_vt=lnv:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-louveira-267712m2-venda-RS12800000-id-2457695949/?_vt=lnv:b)

**Amostra 06:**

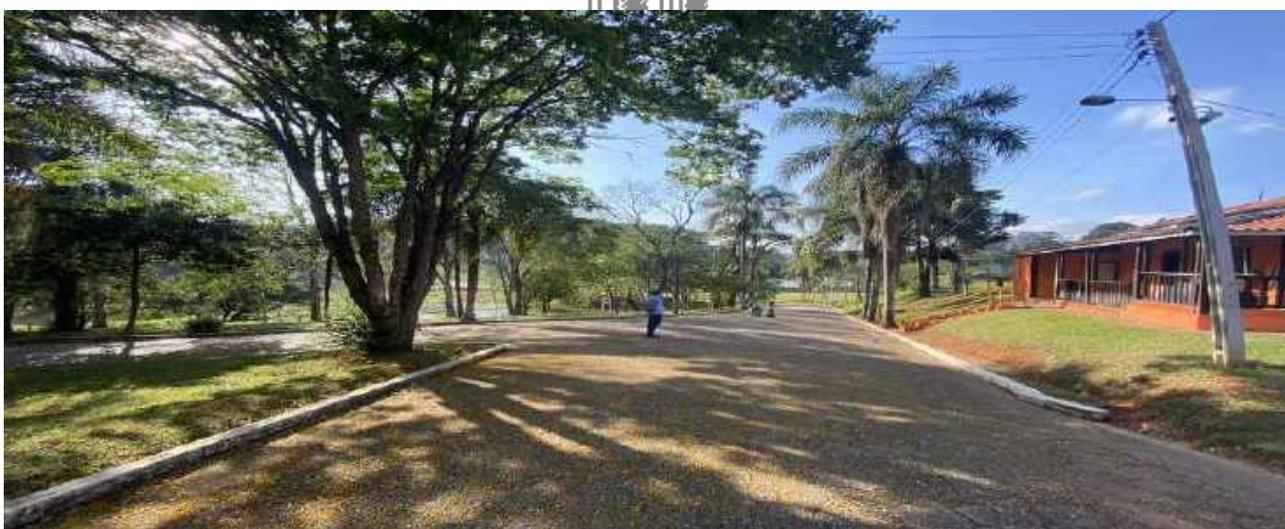
[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ville-saint-james-i-bairros-campo-limpo-paulista-359000m2-venda-RS10052000-id-2489573761/?\\_vt=lnv:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ville-saint-james-i-bairros-campo-limpo-paulista-359000m2-venda-RS10052000-id-2489573761/?_vt=lnv:b)

Sendo que das 06 Amostras coletadas, quando do saneamento, as 06 amostras se mostraram eficazes para que assim procedêssemos com a avaliação.





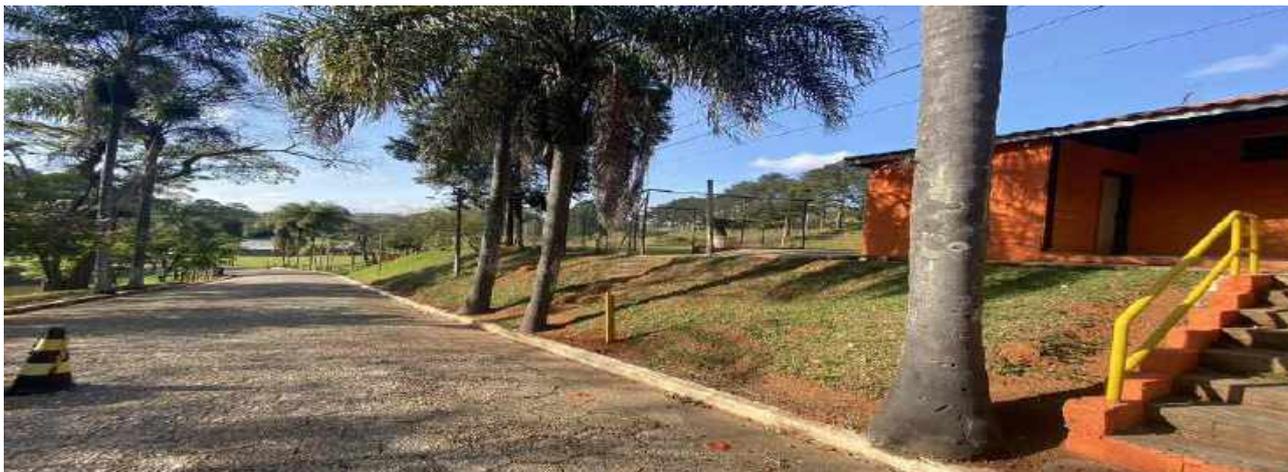
SECRETARIA / ESCRITÓRIO



SECRETARIA / ESCRITÓRIO



VISTA LAGOS



SECRETARIA / ESCRITÓRIO



VISTA RODAVIA



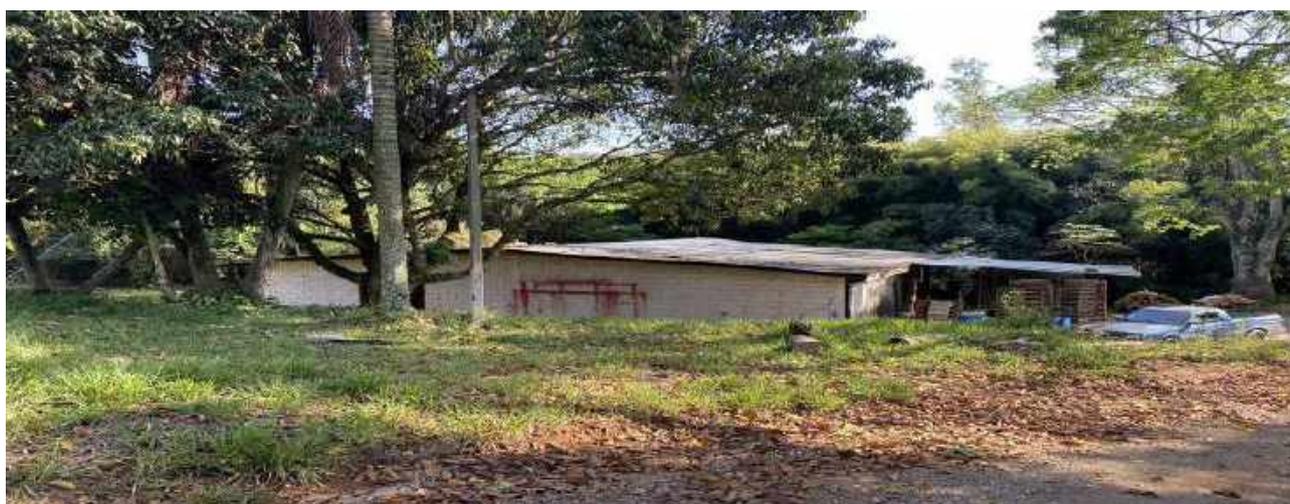
VISTA GALPÃO DE MARCENARIA



VISTA CASA DO CASEIRO



VISTA CAMPO DE FUTEBOL 01



VISTA GALPÃO DE MARCENARIA



VISTA SALÃO DE JOGOS E/OU FESTAS ANTIGO



VISTA LANCHONETE



VISTA ESTACIONAMENTO - ANTIGA EDIFICAÇÃO DA LANCHONETE



VISTA VESTIÁRIOS - CAMPO DE FUTEBOL 04



VISTA VESTIÁRIOS - CAMPO DE FUTEBOL 04



VISTA BOX DE FESTAS - CAMPO DE FUTEBOL 03



VISTAS PISCINAS INFANTIS

RI & P Camargo Engenharia e Perícias



VISTAS ANTIGO RESTAURANTE DA PISCINA



VISTAS CASA DE BOMBAS E POÇO ARTESIANO



VISTAS BOXES PARA FESTAS - 01 E 02



VISTAS POÇO ARTESIANO



VISTAS NOVO SALÃO DE FESTAS COM COZINHA



VISTA QUADRA POLIESPORTIVA E CAMPO DE FUTEBOL 03



VISTA ANTIGO RESTAURANTE DA PISCINA



VISTA ANTIGO RESTAURANTE DA PISCINA



VISTA PISCINAS



VISTA RESERVATÓRIO



VISTA CASA DO CASEIRO



VISTA CASA DO CASEIRO



VISTA RESTAURANTE DA PISCINA/VESTIÁRIOS E BANHEIROS



VISTA PISCINAS



VISTA BOX DE FESTAS 02



VISTA BOX DE FESTAS 01 E 02



VISTA CASA DE MÁQUINAS PISCINAS



VISTA NASCENTE



VISTA POÇO ARTESIANO



VISTA PISCINA ADULTA COM TOBOGÃ

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/11/2020 às 21:21, sob o número WJAJ1202194140. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006142-73.2017.8.26.0309 e código yvWvolsAru.



VISTA RESTAURANTE DA PISCINA/VESTIÁRIOS E BANHEIROS



VISTA SALÃO DE FESTAS AOS FUNDOS/ÁREA CA PAMPING E A DIREITA ABRIGO POÇO ARTESIANO



VISTA VESTIÁRIOS PRÓXIMA QUADRA



VISTA VESTIÁRIOS PISCINA



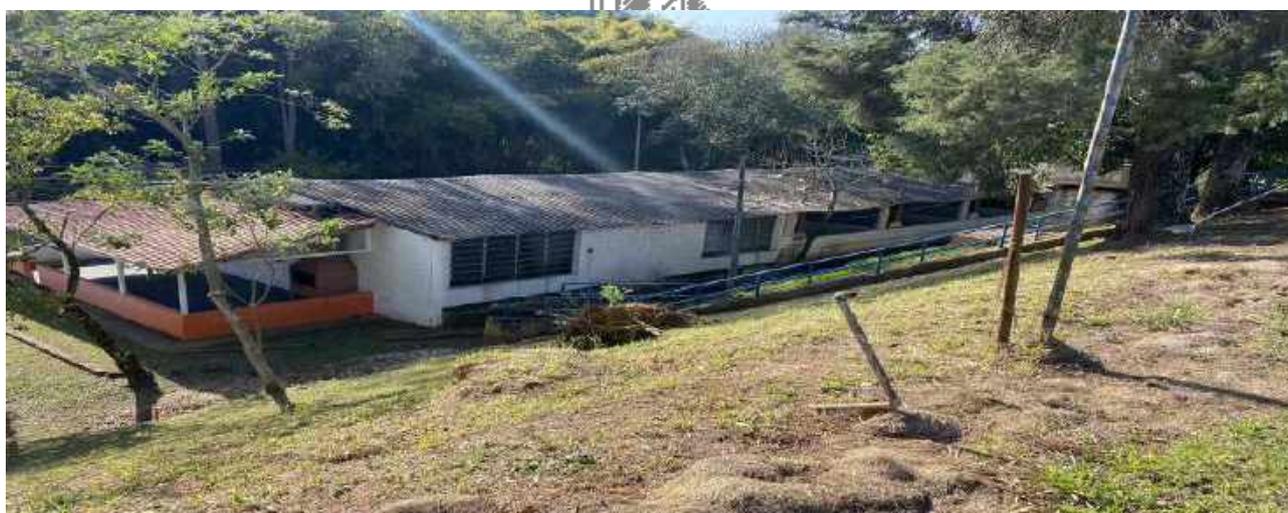
VISTA VESTIÁRIOS CAMPO/QUADRA E RUAS INTERNAS



VISTA SALÃO DE FESTAS



VISTA VESTIÁRIOS PRÓXIMA QUADRA



VISTA BOX PARA FESTAS E ABRIGO POÇO ARTESIANO



VISTA ABRIGO POÇO ARTESIANO



VISTA ANTIGO RESTAURANTE DA PISCINA



VISTA ANTIGO SALÃO DE JOGOS/FESTAS



VISTA VESTIÁRIOS



VISTA ANTIGO RESTAURANTE DA PISCINA



VISTA VESTIÁRIOS



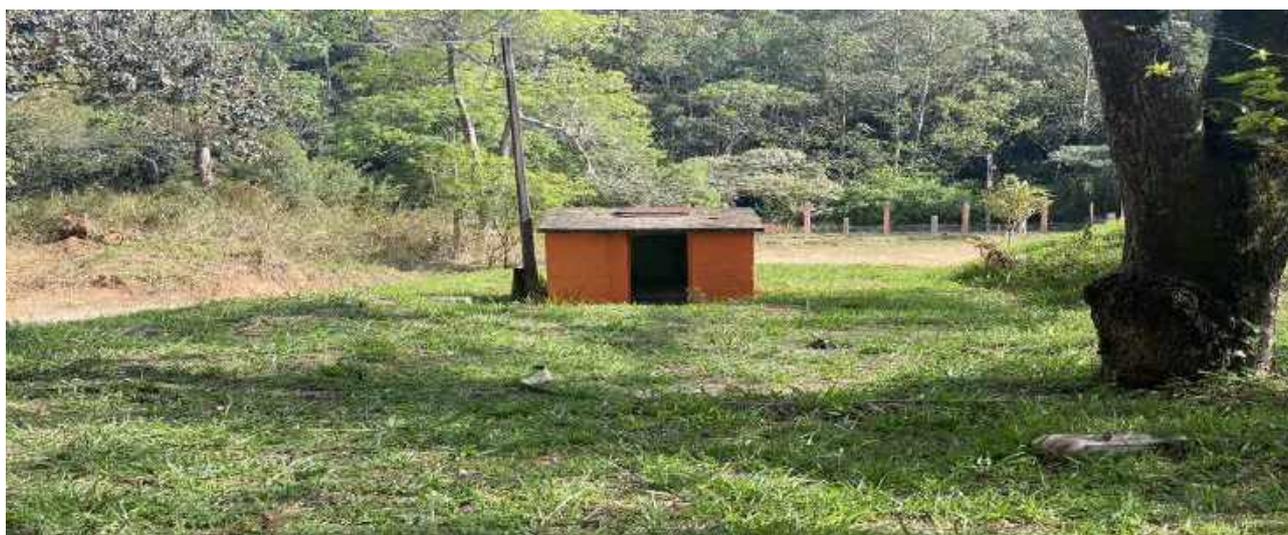
VISTA ANTIGO SALÃO DE JOGOS/FESTAS



VISTA ÁREA DAS PISCINAS



VISTA ÁREA DAS PISCINAS



VISTA ABRIGO POÇO DESATIVADO



VISTA CASA DO CASEIRO



VISTA POÇO ARTESIANO



VISTA VESTIÁRIOS E QUADRA POLIESPORTIVA



VISTA VESTIÁRIOS E QUADRA POLIESPORTIVA



VISTA BAR E RESTAURANTE DAS PISCINAS



VISTA POÇO ARTESIANO



VISTA NOVO SALÃO DE FESTAS



VISTA BARRACA DO LAGO E DEPÓSITO AOS FUNDOS



VISTA CAMPO DE FUTEBOL 04



VISTA VESTIÁRIO DO CAMPO DE FUTEBOL 04



VISTA PARQUE INFANTIL



VISTA PISCINAS



VISTA QUADRA POLIESPORTIVA COM ARQUIBANCADA E A ESQUERDA VESTIÁRIOS



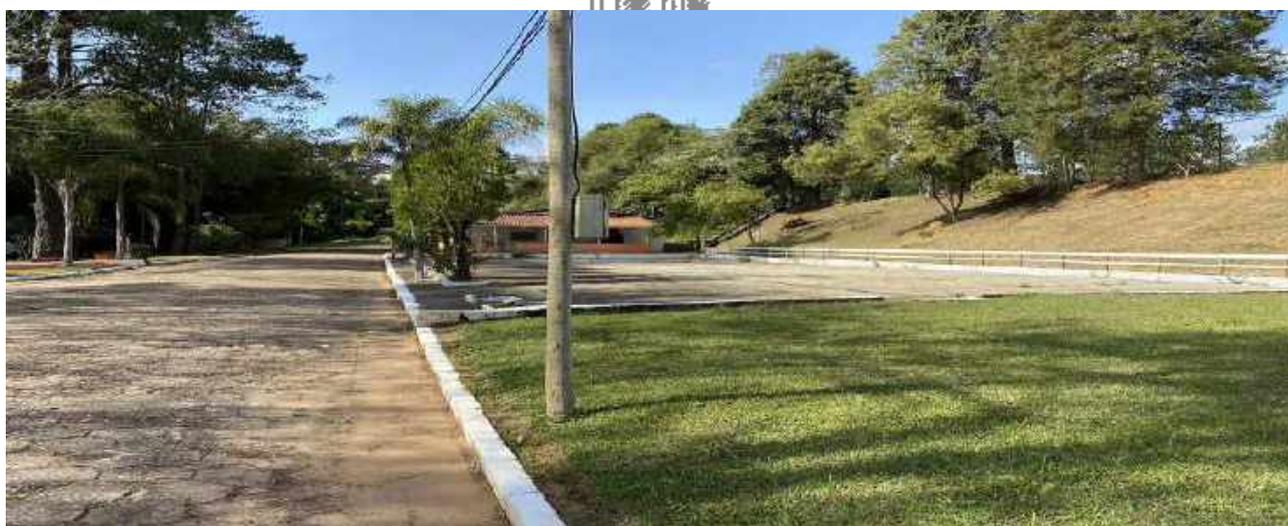
VISTA CAMPO DE FUTEBOL 04



VISTA COZINHA NOVO SALÃO DE FESTAS



VISTA ÁREA PISCINAS



VISTA ÁREA ESTACIONAMENTO E LANCHONETE



VISTA PALCO DO SALÃO DE FESTAS NOVO



VISTA CAMPO DE FUTEBOL 02

RUI & P. Camargo Engenharia e Perícias



VISTA BASE GUARDA CIVIL AMBIENTAL



VISTA LAGOS



VISTA VESTIÁRIOS CAMPO DE FUTEBOL 04



VISTA CASA DE MÁQUINAS PISCINAS



VISTA CASA DE MÁQUINAS PISCINAS



VISTA QUADRA POLIESPORTIVA



VISTA PISCINA COM RAIA



VISTA CAMPO DE FUTEBOL 03



VISTA CAMPO DE FUTEBOL 01 E LAGOS



VISTA CAMPO DE FUTEBOL 02



VISTA VESTIÁRIOS DO CAMPO DE FUTEBOL 01, 02 E 03



VISTA HIDROMETRO POÇO ARTESIANO



VISTA ANTIGO SALÃO DE FESTAS SEM TELHADO



VISTA CASA DO CASEIRO



VISTA PARQUE INFANTIL



VISTA CAMPO DE FUTEBOL 01



VISTA PISCINA COM TOBOGÃ



VISTA PISCINA INFANTIL



VISTA ANTIGO RESTAURANTE DAS PISCINAS



VISTA POÇO ARTESIANO



VISTA BANHEIROS DO ANTIGO RESTAURANTE



VISTA ÁREA EXTERNA DO ANTIGO RESTAURANTE



VISTA CAMPO DE FUTEBOL 03



VISTA BEBEDOURO CAMPO DE FUTEBOL 04



VISTA BANHEIROS ANTIGO RESTAURANTE



VISTA COZINHA SALÃO DE FESTAS NOVO



VISTA ÁREA EXTERNA DO ANTIGO RESTAURANTE



VISTA VESTIÁRIOS DO ANTIGO RESTAURANTE



VISTA DEPÓSITO PRÓXIMO BARRACAS DO LAGOS



VISTA PEDRA COMEMORATIVA PARQUE INFANTIL



VISTA CAMPO 04



VISTA GUARDA MUNICIPAL AMBIENTAL



VISTA QUADRA POLIESPORTIVA



VISTA NOVO SALÃO DE FESTAS



VISTA POÇO ARTESIANO



VISTA QUADRA POLIESPORTIVA E SALÃO DE FESTAS



VISTA BANHEIRO E SALÃO DE FESTAS



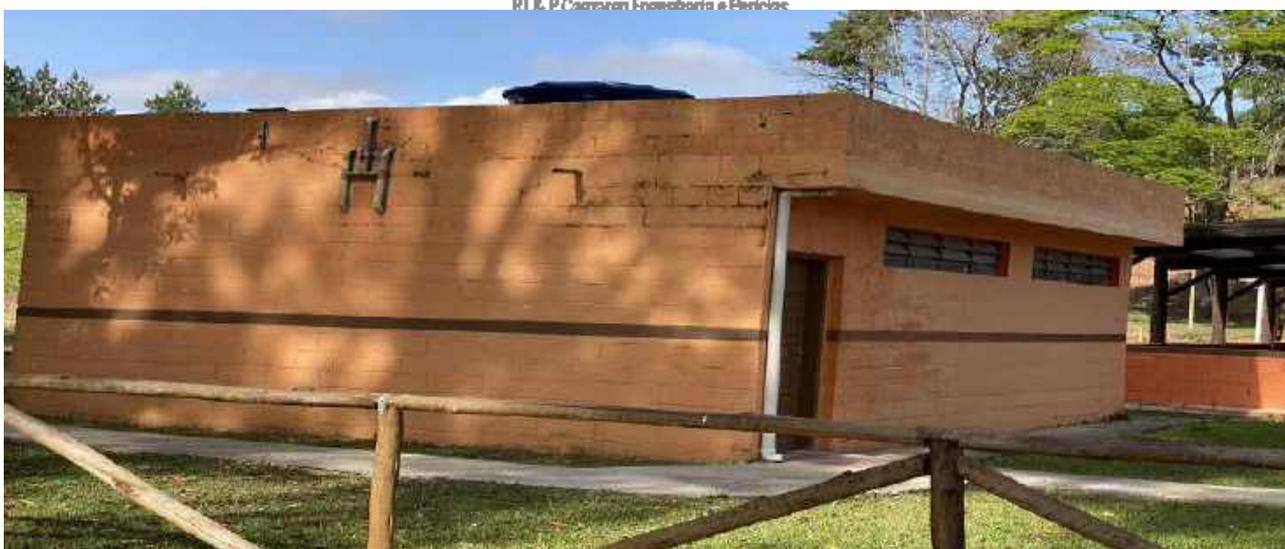
VISTA CAMPO DE FUTEBOL 03



VISTA ENTRADA DAS PISCINAS



R. & P. Camargo Engenharia e Perícias



VISTA BANHEIROS SALÃO



VISTA ENFERMARIA PISCINAS



VISTA ADMINISTRAÇÃO



VISTA VESTIÁRIOS



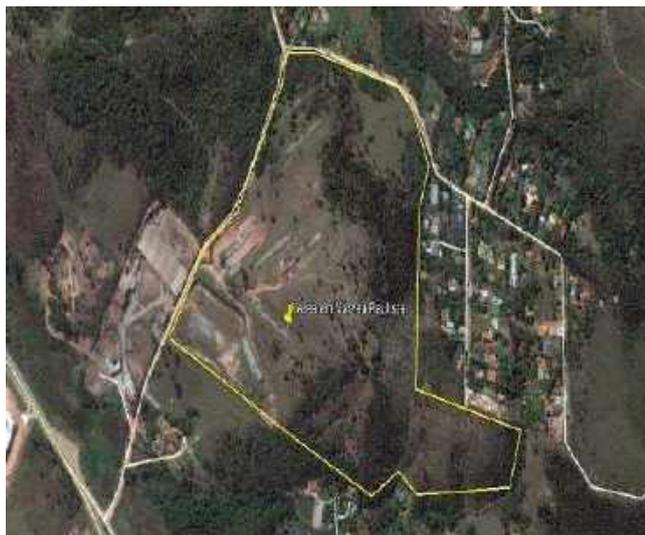
VISTA SALÃO DE FESTAS ANTIGO



VISTA BARRACAS DOS LAGOS



VISTA LANCHONETE DA PISCINA



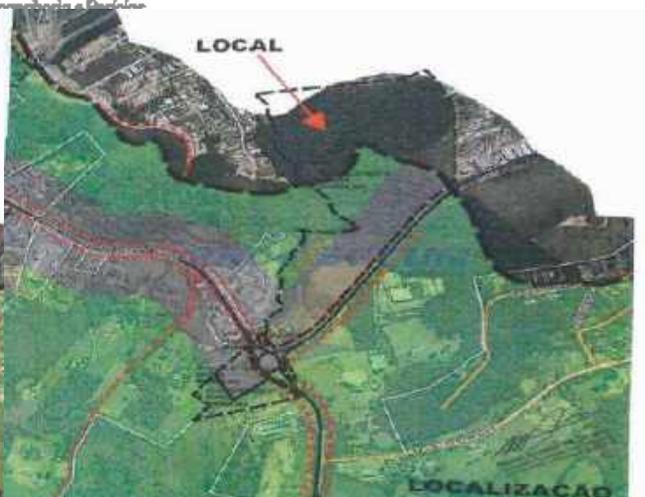
AMOSTRA - 01



AMOSTRA - 01



AMOSTRA - 02



AMOSTRA - 02



AMOSTRA - 03



AMOSTRA - 03



AMOSTRA - 04



AMOSTRA - 04



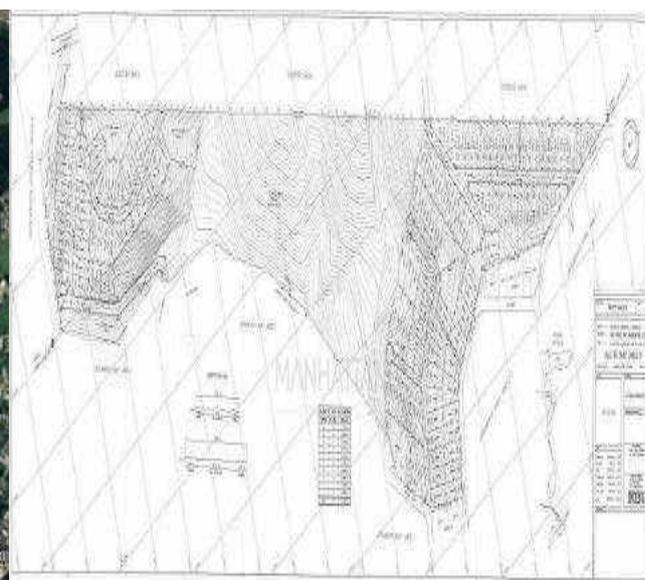
AMOSTRA - 05



AMOSTRA - 05



AMOSTRA - 06



AMOSTRA - 06



**MEMÓRIA DE CÁLCULO E ATRIBUIÇÃO DE VALOR AO TERRENO**

**1) IDENTIFICAÇÃO:** LAUDO 032-2020 Data: 20/10/2020 Grau de fundação (NBR 14653 / 2011): 1  
 Tipo do laudo: Laudo completo Solicitante: 5ª VARA CÍVEL JUDICIAL  
 Logradouro: RUA ARNALDO Nº: 1261 Compl.:  
 Bairro: SÍTIO DO BURSA Cidade: VÁZEA PAULISTA Estado: São Paulo

**2) ENTRADA DE DADOS:** Nº de Amostras: 5 Nº de Fatores de Homogeneização: 7

**3) HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:**  
**Parâmetros Limites (ADNT):**  
 PATOR (decimal): Min. 0,50 Máx. 2,00  
 CONJUNTO (Multiplicação) DE FATORES (decimal): 0,40 2,50  
 VALOR HOMOG. / VALOR UNIT (decimal): 0,40 2,50  
 Selecione uma das Opções:  
 Multiplicação de Fatores (ABNT)  Somatório de Fatores  
 Sendo: V.Homg = V.Unit (U) x F1 x F2 x ..... x F(N)

**4) NOMEAÇÃO DOS FATORES:**  
 F1: Oferta F2: Área

**Marque para Excluir:**

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Unit(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom(R\$/m2)
1	8000000,00	270000,00	29,63	0,90	1,03	27,47
2	10000000,0	270034,00	37,03	0,90	1,03	34,33
3	9000000,00	300000,00	30,00	0,90	1,04	28,08
4	12800000,0	267712,00	47,81	0,90	1,01	43,46
5	10052000,0	359000,00	28,00	0,90	1,04	26,21

**5) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**  
 Nº de amostras (U0): 5  
 Graus de liberdade (U0): 4  
 Menor valor homogeneizado (R\$/m2): 26,21  
 Maior valor homogeneizado (R\$/m2): 43,46  
 Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2): 150,66  
 Amplitude total (R\$/m2): 17,25  
 Nº de intervalos de classe (U0): 4  
 Amplitude de classe (R\$/m2): 4,31  
 Média aritmética (R\$/m2): 31,91  
 Mediana (R\$/m2): 28,08  
 Desvio médio (R\$/m2): 6,689007  
 Desvio padrão (R\$/m2): 7,180123  
 Variância (R\$/m2) ^ 2: 51,554172

**5.1) QUADRO DE FREQUÊNCIA:**

CLASSE:	DE:	ATÉ (inclusive):	FREQUÊNCIA:
1	26,21	30,52	3
2	30,52	34,83	1
3	34,83	39,15	0
4	39,15	43,46	1

**5.2) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( CRITÉRIO DE CHAUVENET ):**  
**Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).**  
 D/S Crítico: 1,65 D/S Calc.(Menor Valor): 0,7940 D/S Calc.(Maior Valor): 1,6090  
 OBS:  
 \* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \*

**5.3) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**  
**Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.**  
 Coeficiente de Variação (%): 22,50  
 OBS:  
 \* DISTRIBUIÇÃO DE MÉDIA DISPERSÃO (10,00% < CV <= 25,00%).\*



**5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):**  
 100 (%)      "t" de Student: 1,539

**5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

LIMITE INFERIOR (R\$/m <sup>2</sup> ): 26,99	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$/m <sup>2</sup> ): 31,91	LIMITE SUPERIOR (R\$/m <sup>2</sup> ): 36,83
AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL (%): 15,43	AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL P/ NÍVEL CONFIANÇA = 90 % (%): 15,43	GRAU DE PRECISÃO (NBZ 14563 / 2011): 3

**5.6) CAMPO DE ARBITRÁRIO:**

LIMITE INFERIOR (R\$/m <sup>2</sup> ): 27,12	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$/m <sup>2</sup> ): 31,91	LIMITE SUPERIOR (R\$/m <sup>2</sup> ): 36,70
---	---	---

**5.7) CONCLUSÃO:**

Área equivalente do imóvel avaliando.....(m<sup>2</sup>): 256000

Valor arbitrado.....(R\$/m<sup>2</sup>): 31,91

Valor total do imóvel avaliando.....(R\$): 8.168.960,00

oito milhões, cento e sessenta e oito mil, novecentos e sessenta reais.

**6) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

---

**HISTOGRAMA (N° DE CLASSES (C) x FREQUÊNCIA (F))**

**PREÇOS OBSERVADOS (Po) x VALORES ESTIMADOS (Ve) (R\$/m<sup>2</sup>)**

**DISPERSÃO DAS AMOSTRAS EM RELAÇÃO A MÉDIA**

Po – Preços Observados (R\$/m<sup>2</sup>)      Vh – Valores Homogeneizados (R\$/m<sup>2</sup>)



**MEMÓRIA DE CÁLCULO - ATRIBUIÇÃO DE VALORES DE VENDA EDIFICAÇÃO E TERRENO.**

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 de ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 3.3.5 da NBR 12.721/06

**Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2020 em R\$/m²**  
**CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)**

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.704,09	0,69	CAL-8	1.800,47	0,68
CSL-8	1.477,34	0,63	CSL-8	1.588,61	0,63
CSL-16	1.967,53	0,67	CSL-16	2.113,46	0,67
RP1Q	1.605,69	0,56			
<b>GI</b>	<b>834,87</b>	<b>0,79</b>			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 de ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 3.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

**1) IDENTIFICAÇÃO:** 032 - 2020 Data: 20/10/2020 Grau de fundação (NBR 14653): 2

Tipo do laudo: Laudo completo Solicitante: 5ª VARA CIVIL JUNDIAI

Logradouro: RUA ARNALDO GUT Nº: 1251 Compl.:

Bairro: SÍTIO MURSA Cidade: VÁRZEA PAULISTA Estado: São Paulo

**2) ENTRADA DE DADOS:**

**2.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor total do terreno (R\$): 8168960,00

Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante o período da construção (%): 10,00

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 36,00

Taxa de administração da obra (%): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante o período da construção (%): 4,5

Lucro ou remuneração da construtora sobre as construções (%): 9,00

**2.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**

**2.2.1) DA DEPRECIACÃO:**

Selecione uma das opções:

1) Método da Linha Reta

2) Método de Ross - Heidecke

**2) Depreciação - Método de Ross - Heidecke**

Idade Real (a): 50,00 (anos)

Previsão de vida útil total (a): 80,00 (anos)

Para o estado da construção, selecione uma das opções:

Novo (C = 0,00%)

Entre Novo e Regular (C = 0,22%)

Regular (C = 2,62%)

Entre Regular e Reparações Simples (C = 8,16%)

Reparações Simples (C = 10,10%)

Entre Reparações Simples e Importantes (C = 23,20%)

Reparações Importantes (C = 52,50%)

Entre Reparações Importantes e Sem Valor (C = 75,20%)

Sem Valor (C = 100,00%)

**2.2.2) DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):**

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): www.enduzcon.com.br Data de referência: 30/10/2020

Padrão de Acabamento: Mínimo Área (m²): 3579,13 CUB (R\$/m²): 834,87

**2.2.3) DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

Nº de áreas diferentes da área padrão: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Nº	Identificação:	Padrão de Acabamento:	Área (m²):	CUB (R\$/m²):
1	CAMP0 01	Mínimo	1092,06	35,25
2	CAMP0 02	Mínimo	812,65	35,35
3	QUADRA POLIESPORTIVO	Mínimo	568,49	350,00
4	CAMP0 03	Mínimo	7691,39	35,25
5	ESTACIONAMENTO	Mínimo	393,61	195,00
6	PISCINA COM RAIA	Mínimo	309,14	350,00
7	PISCINAS INFANTIS	Mínimo	111,32	350,00
8	POÇOS ARTESIANOS	Mínimo	5,00	18500,00
9	PISCINA COM TUBOGÃ	Mínimo	121,55	350,00

**2.2.4) DOS CUSTOS NÃO INCLUIDOS NO CUB:**

Selecione o nº de itens não incluídos no CUB: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18

Nº	Identificação:	Total (R\$)	Nº	Identificação:	Total (R\$)
1	PARQ INFANTIL	25000,00	10		
2	LAGOS	85000,00	11		
3	FUNDAÇÕES	250000,00	12		
4	CAMP0 04	40832,68	13		
			14		



**2.2.4 DOS CUSTOS NÃO INCLUIDOS NO CUB:**

Selecione o nº de itens não incluídos no CUB:  0  1  2  3  4  5  6  7  8  9  10  11  12  13  14  15  16  17  18

Nº	Identificação:	Total (R\$):	Índice	Índice	Índice
1	PARO INFANTIL	25000,00	0,00		
2	LAGOS	35000,00	0,00		
3	FUNDAÇÕES	250000,00	0,00		
4	CAMPO DE	40832,68	0,00		
5			0,00		
6			0,00		
7			0,00		
8			0,00		
9			0,00		
10			0,00		
11			0,00		
12			0,00		
13			0,00		
14			0,00		
15			0,00		
16			0,00		
17			0,00		
18			0,00		

**Observações gerais:**  
 PARA EDIFICAÇÕES GERAIS, FORA ATRIBUÍDO ÍNDICE DO SINDUSCON DE GI - GALPÃO INDUSTRIAL NO IMPORTE DE R\$4.271,92 PARA MES DE OUTUBRO DE 2020. POIS NESTE PADRÃO DE ACABAMENTO, NÃO CLASSIFICAMOS AS EDIFICAÇÕES COMO SENDO RESIDÊNCIAS COMO PREVIA O PADRÃO R8-N

**3) CONCLUSÃO:**

Custo do terreno ( incluindo custo financeiro ).....	( R\$ )	92.214.943,30
Área total da construção.....	( m2 )	14.664,34
Área equivalente de construção.....	( m2 )	4.645,32
CUB ( custo unitário básico ).....	( R\$/m2 )	934,97
Fator de depreciação.....	( decimal )	0,40310
Custos não incluídos no CUB.....	( R\$ )	400.832,68
Custo da administração da construção ( considerando a depreciação ).....	( R\$ )	258.735,28
Custo financeiro da obra ( considerando a depreciação ).....	( R\$ )	89.263,67
Lucro ou remuneração da construtora ( considerando a depreciação ).....	( R\$ )	186.561,07
Custo final das construções.....	( R\$ )	2.259.461,67
Custo Total do Imóvel ( terreno + construções ).....	( R\$ )	11.245.317,97



Fator de atualização de mercado.....( decimal ) : 1,08

Valor final do imóvel.....( R\$ ) : 12.144.943,30

doze milhões, cento e quarenta e quatro mil, novecentos e quarenta e três reais e trinta centavos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/11/2020 às 21:21, sob o número WJAJ20702194140. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006142-73.2017.8.26.0309 e código yvWvdsArU.



**TRATAMENTO DAS AMOSTRAS**

<b>FATOR DE ÁREA</b>	
Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2):	256000,00
Área da amostra (Sp)..... (m2):	230000,00
<b>Fator de área (Fa)..... (decimal):</b>	<b>0,9736</b>
Para diferença entre as áreas <= 30%, adotado: $Fa = (Sp/Sa) ^ (1/4)$	
Para diferença entre as áreas > 30%, adotado: $Fa = (Sp/Sa) ^ (1/8)$	
<b>FATOR DE ÁREA</b>	
Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2):	256000,00
Área da amostra (Sp)..... (m2):	270000,00
<b>Fator de área (Fa)..... (decimal):</b>	<b>1,0134</b>
Para diferença entre as áreas <= 30%, adotado: $Fa = (Sp/Sa) ^ (1/4)$	
Para diferença entre as áreas > 30%, adotado: $Fa = (Sp/Sa) ^ (1/8)$	
<b>FATOR DE ÁREA</b>	
Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2):	256000,00
Área da amostra (Sp)..... (m2):	270034,00
<b>Fator de área (Fa)..... (decimal):</b>	<b>1,0134</b>
Para diferença entre as áreas <= 30%, adotado: $Fa = (Sp/Sa) ^ (1/4)$	
Para diferença entre as áreas > 30%, adotado: $Fa = (Sp/Sa) ^ (1/8)$	
<b>FATOR DE ÁREA</b>	
Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2):	256000,00
Área da amostra (Sp)..... (m2):	300000,00
<b>Fator de área (Fa)..... (decimal):</b>	<b>1,0404</b>
Para diferença entre as áreas <= 30%, adotado: $Fa = (Sp/Sa) ^ (1/4)$	
Para diferença entre as áreas > 30%, adotado: $Fa = (Sp/Sa) ^ (1/8)$	
<b>FATOR DE ÁREA</b>	
Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2):	256000,00
Área da amostra (Sp)..... (m2):	267712,00
<b>Fator de área (Fa)..... (decimal):</b>	<b>1,0112</b>
Para diferença entre as áreas <= 30%, adotado: $Fa = (Sp/Sa) ^ (1/4)$	
Para diferença entre as áreas > 30%, adotado: $Fa = (Sp/Sa) ^ (1/8)$	
<b>FATOR DE ÁREA</b>	
Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2):	256000,00
Área da amostra (Sp)..... (m2):	359000,00
<b>Fator de área (Fa)..... (decimal):</b>	<b>1,0432</b>
Para diferença entre as áreas <= 30%, adotado: $Fa = (Sp/Sa) ^ (1/4)$	
Para diferença entre as áreas > 30%, adotado: $Fa = (Sp/Sa) ^ (1/8)$	



## JUSTIFICATIVA

No campo de arbítrio, esse Perito uso o valor **estimativa MÉDIA**, uma vez que os pontos foram devidamente saneados e ponderados.

## VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor de Indenização para Lote + Edificações: R\$ 12.144.943,30.

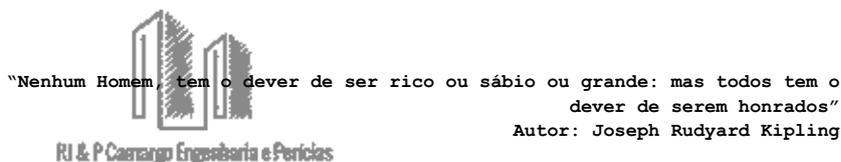
Valor Atribuído ao Imóvel.

Valor do Imóvel: R\$ 12.145.000,00 - *Doze Milhões Cento e Quarenta e Cinco Mil Reais - Em Números Redondos.*

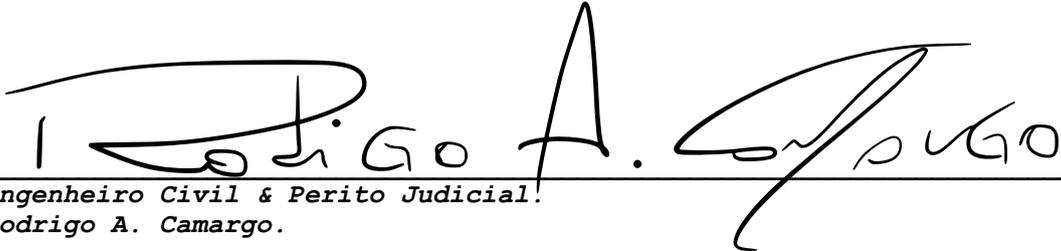


## Encerramento

Esse Laudo é composto por **65,00 páginas**, impressas de um único lado, sendo que seu conteúdo e de expressa proibição sua divulgação, sem comunicação previa a este Signatário. **As folhas N° 03, 04 e 65**, desse trabalho contará a assinatura desse Perito, afim que se possa ter certeza de sua titularidade.



São Paulo, 20 de Outubro de 2020.

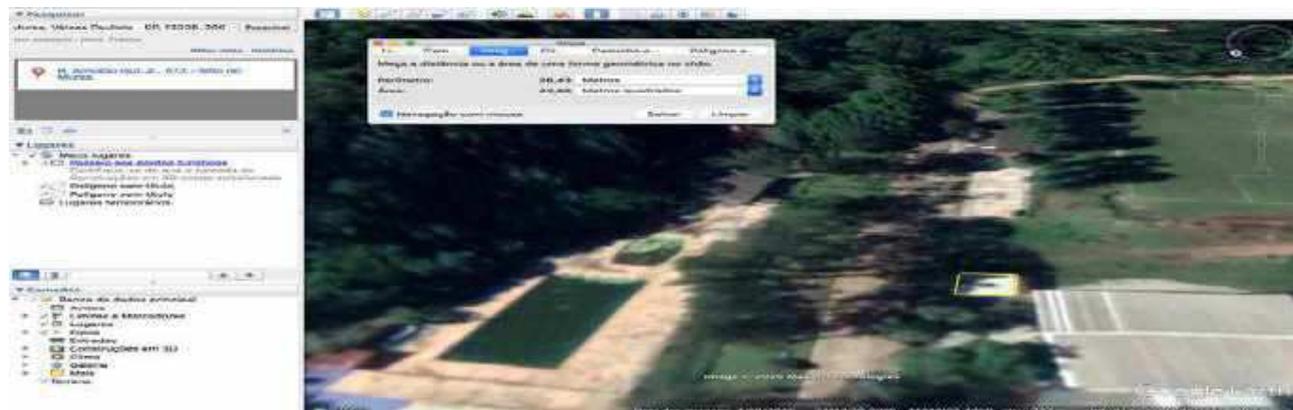
  
 Engenheiro Civil & Perito Judicial.  
 Rodrigo A. Camargo.



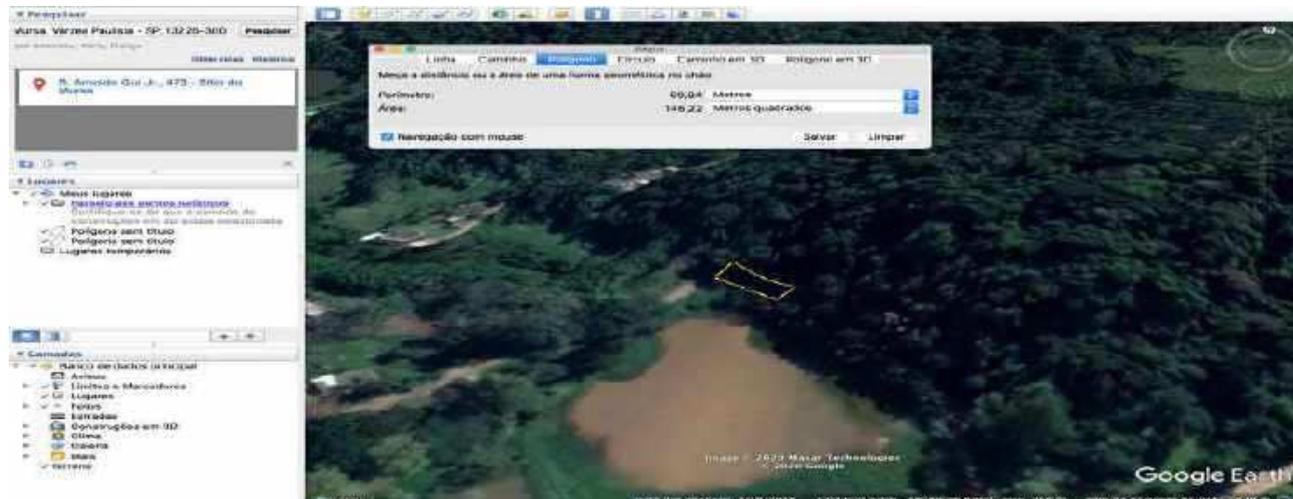
ANTIGO SALÃO FESTAS - A.D CICA



ÁREA TOTAL - TERRENO - A.D CICA



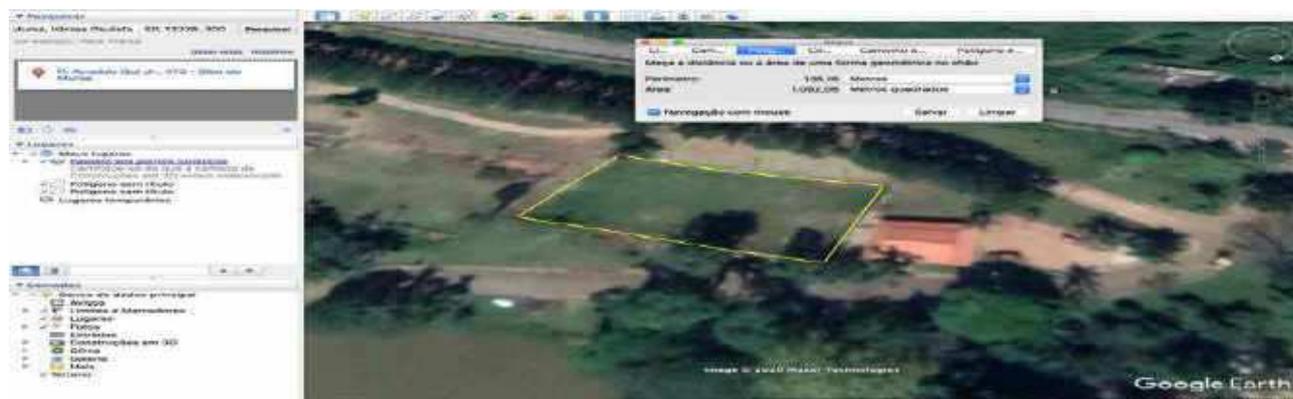
BANHEIROS SALÃO FESTAS - A.D CICA



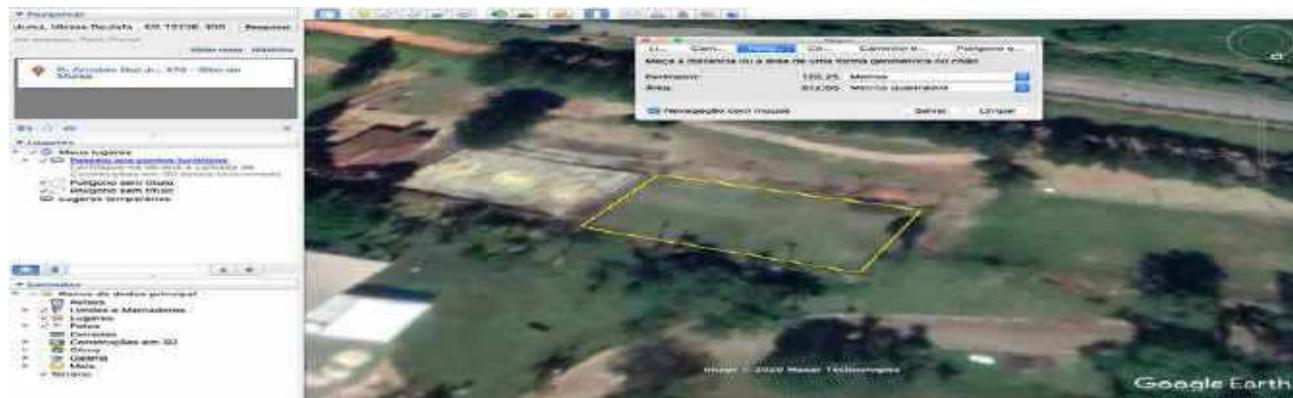
BARRACAS LAGO 01 - A.D CICA



**BOX PARA FESTAS - A.D CICA**



**CAMPO DE FUTEBOL - 01 - A.D CICA**



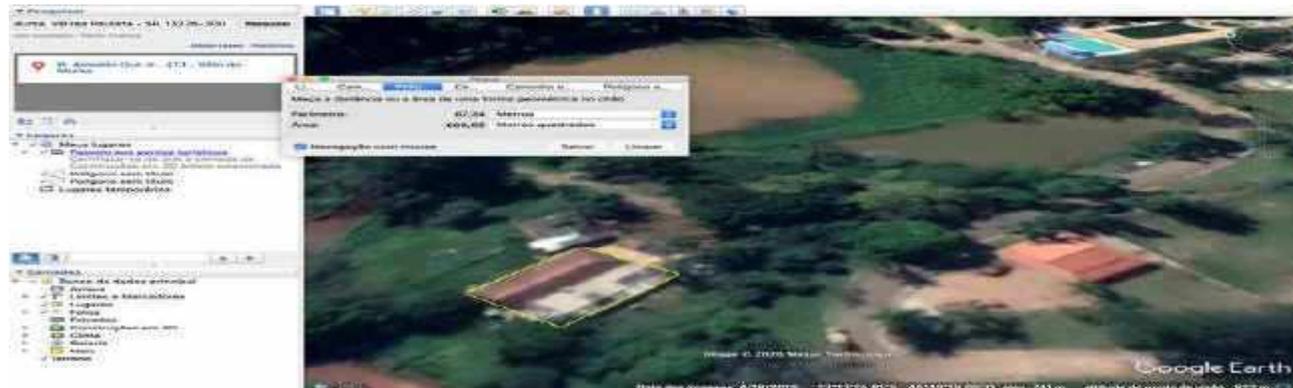
**CAMPO DE FUTEBOL - 02 - A.D CICA**



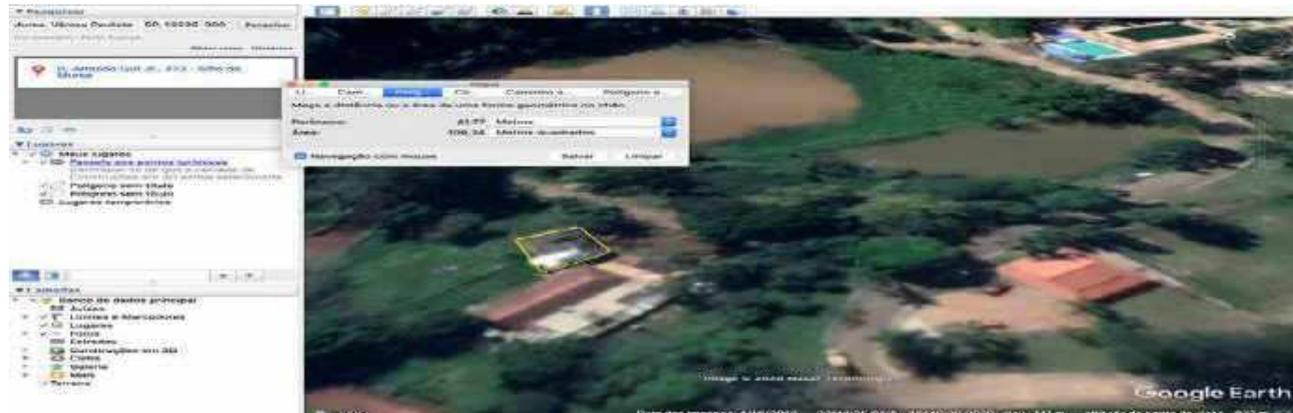
**CAMPO DE FUTEBOL 03 - A.D CICA**



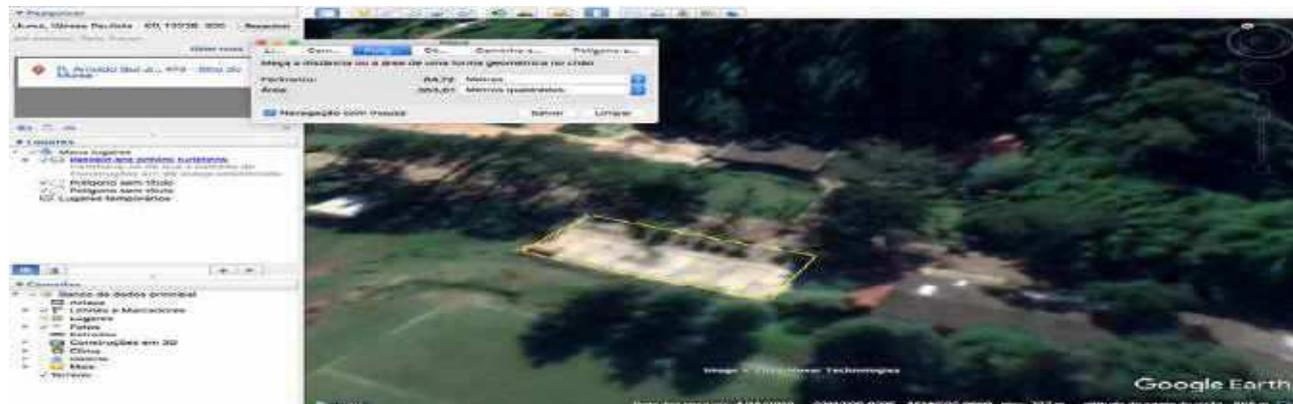
CAMPO DE FUTEBOL - 04 - A.D CICA



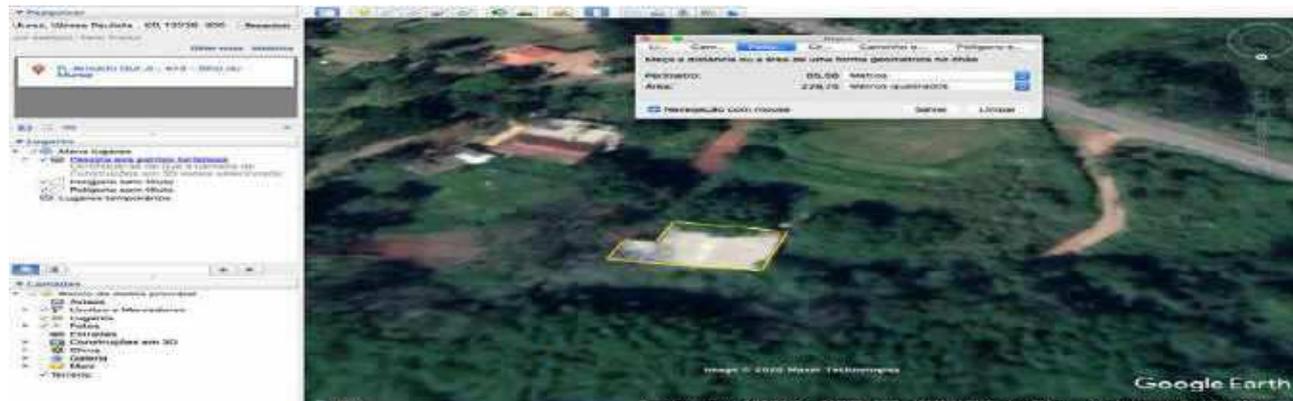
CASA CASEIRO - A.D CICA



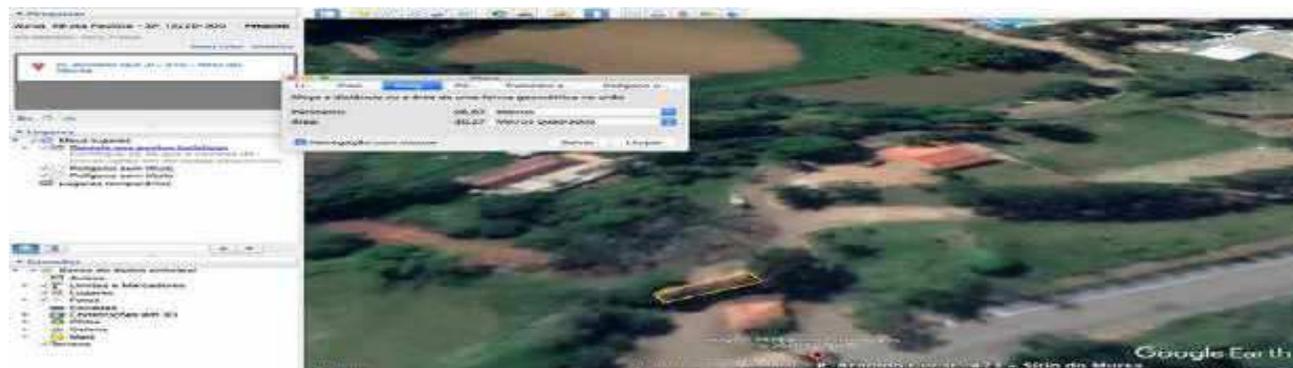
CASA CASEIRO - ANEXO - A.D CICA



ESTACIONAMENTO BOX FESTAS - A.D CICA



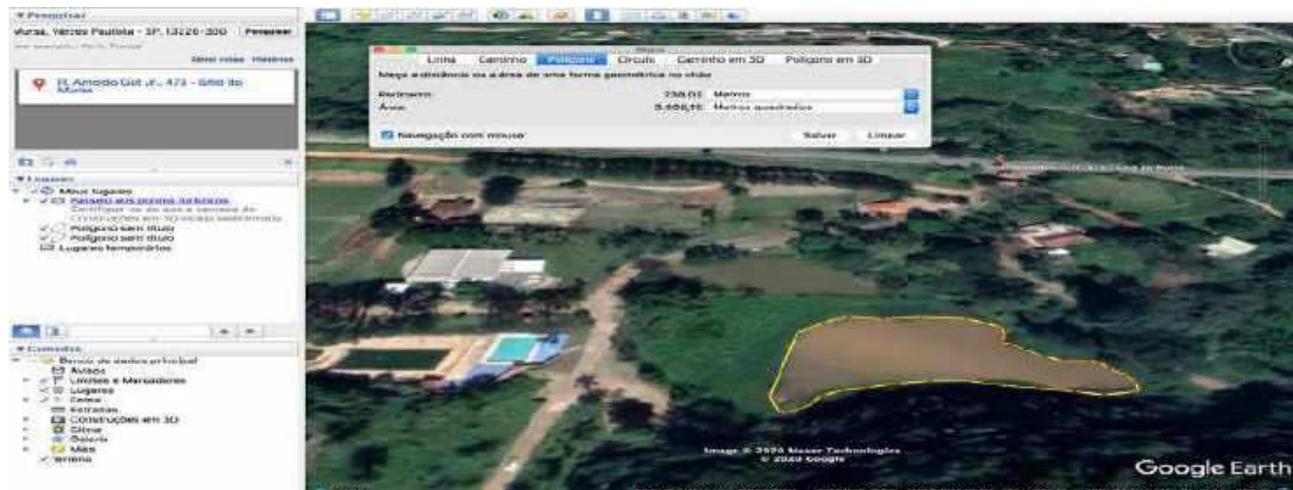
**GALPÃO - MARCENARIA - A.D CICA**



**GUARITA - 02 - A.D CICA**



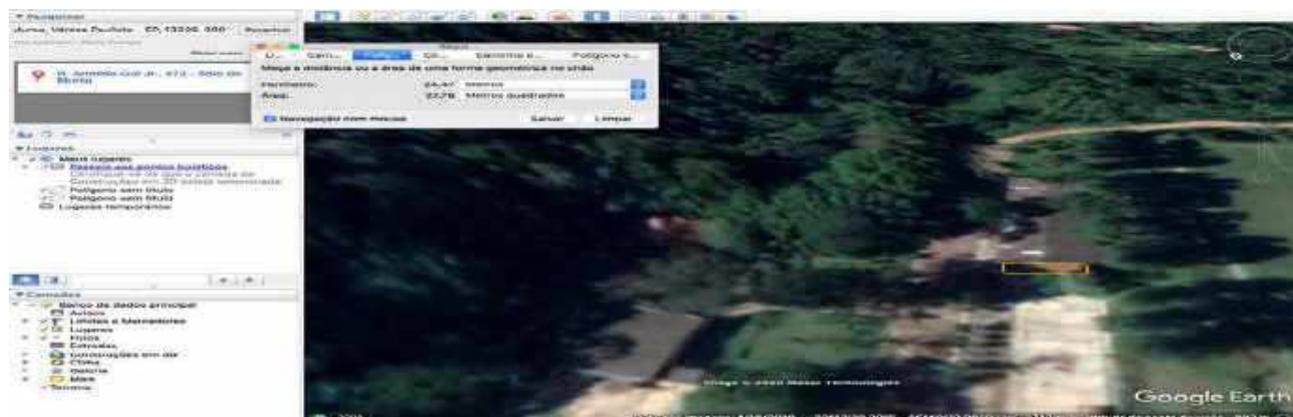
**GUARITA 01 - A.D CICA**



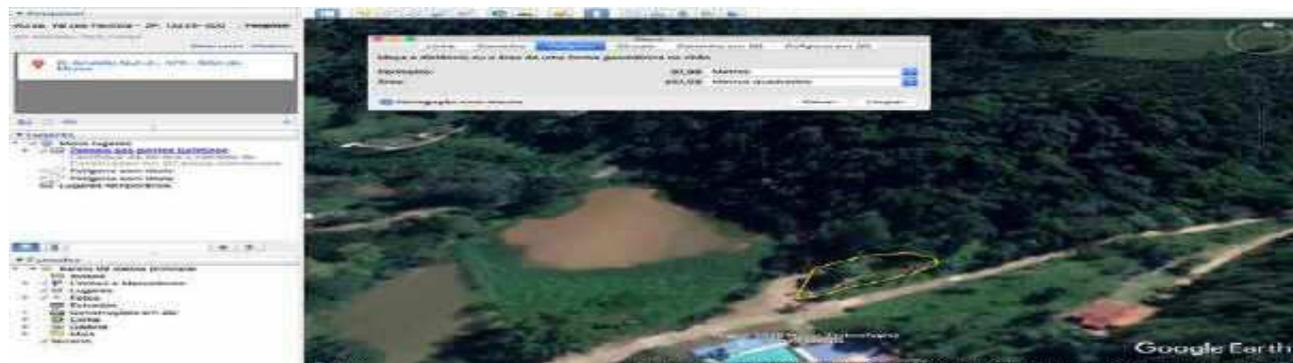
**LAGO 01 - A.D CICA**



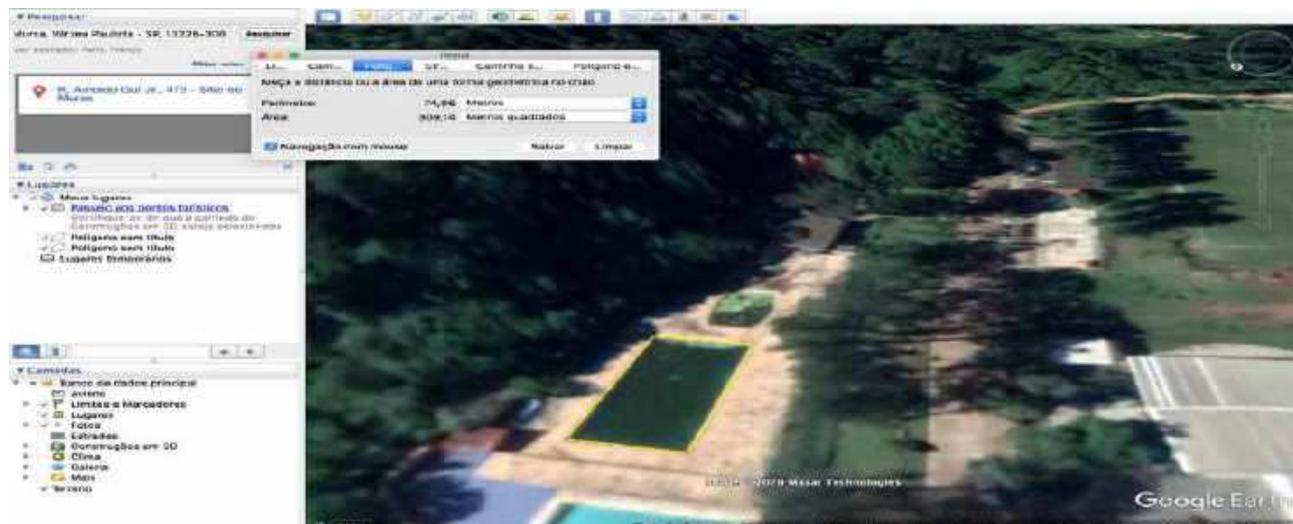
LAGO 02 - A.D CICA



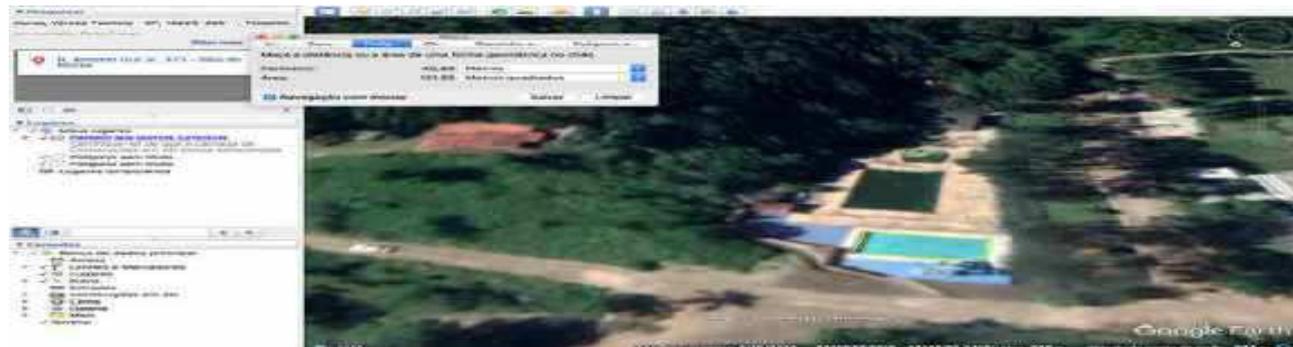
LANCHONETE PISCINA - A.D CICA



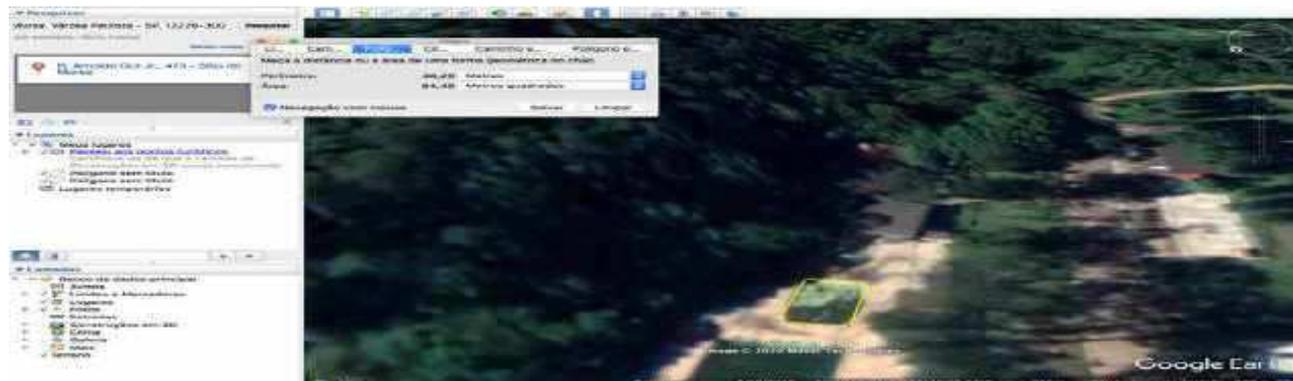
PARQUE INFANTIL - A.D CICA



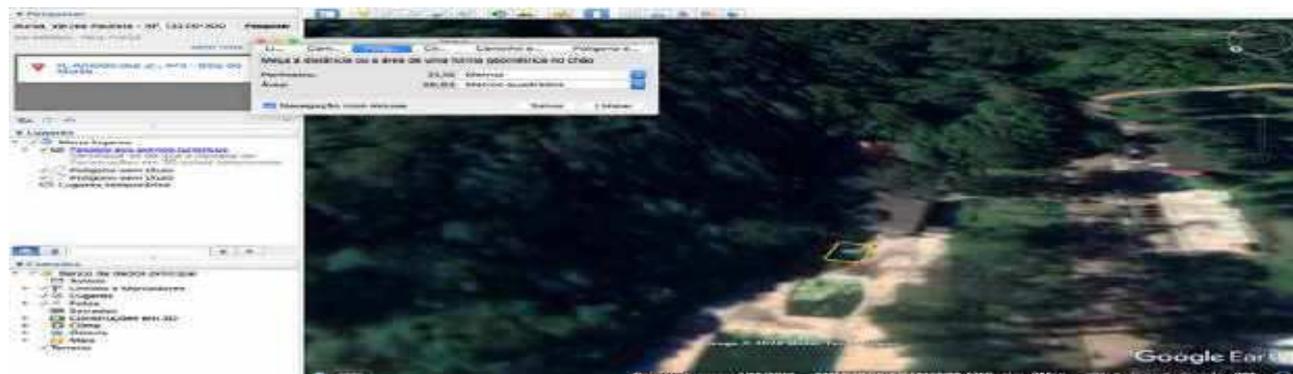
PISCINA COM RAIA - A.D CICA



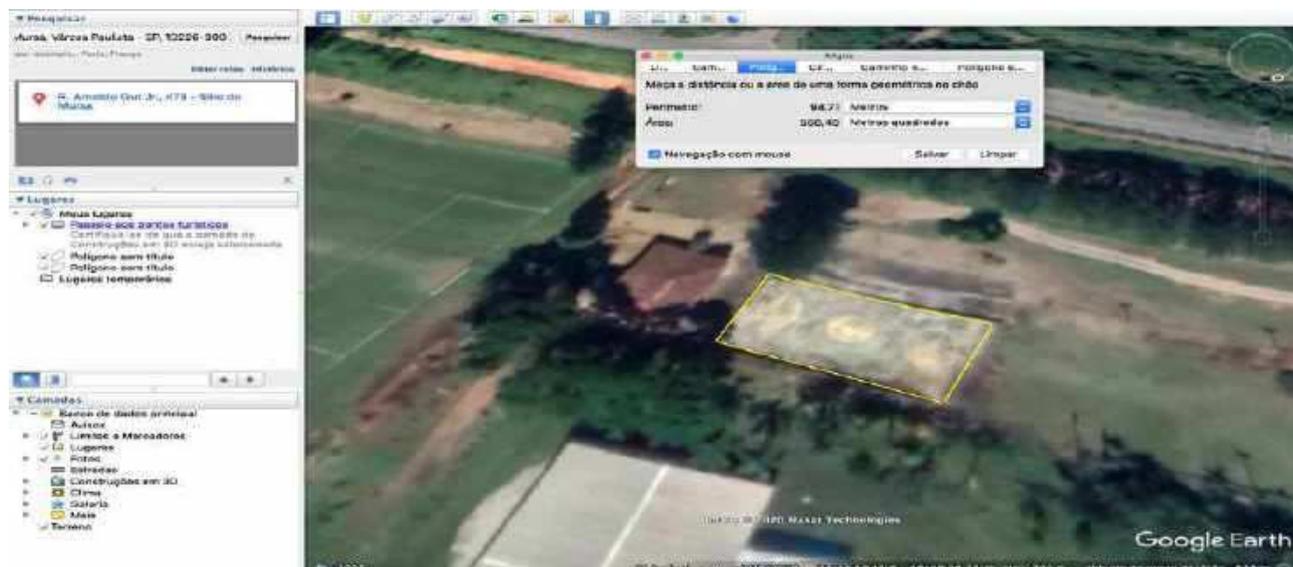
**PISCINA COM TOBOGÃ - A.D CICA**



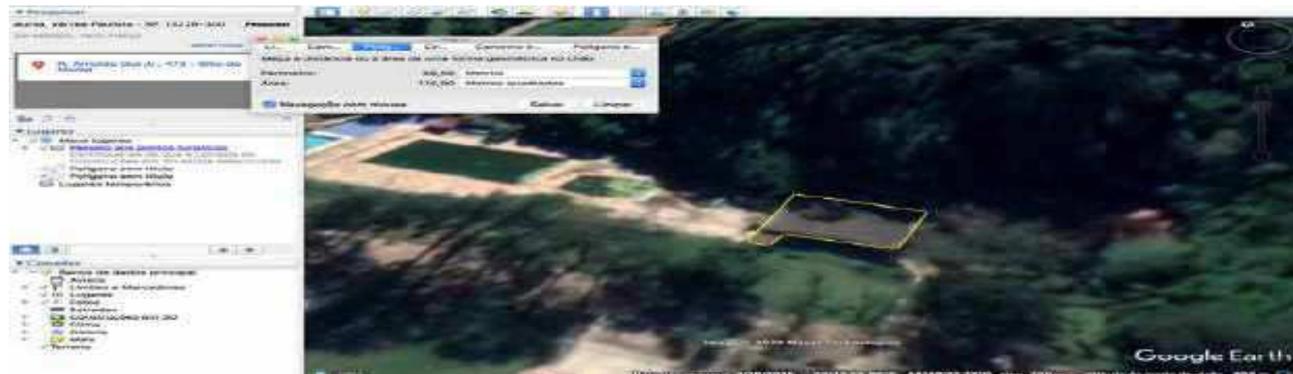
**PISCINA INFANTIL 01 - A.D CICA**



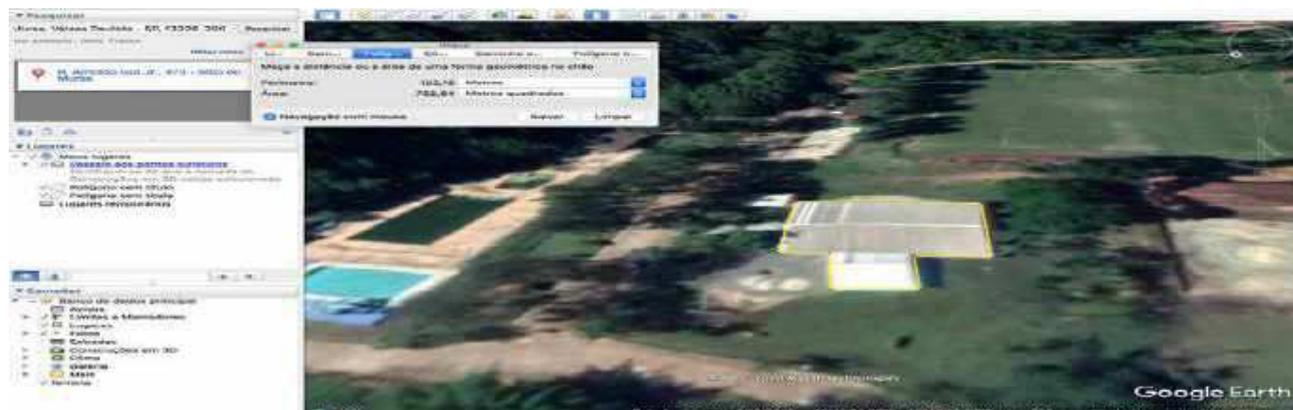
**PISCINA INFANTIL 02 - A.D CICA**



**QUADRA POLIESPORTIVA - A.D CICA**



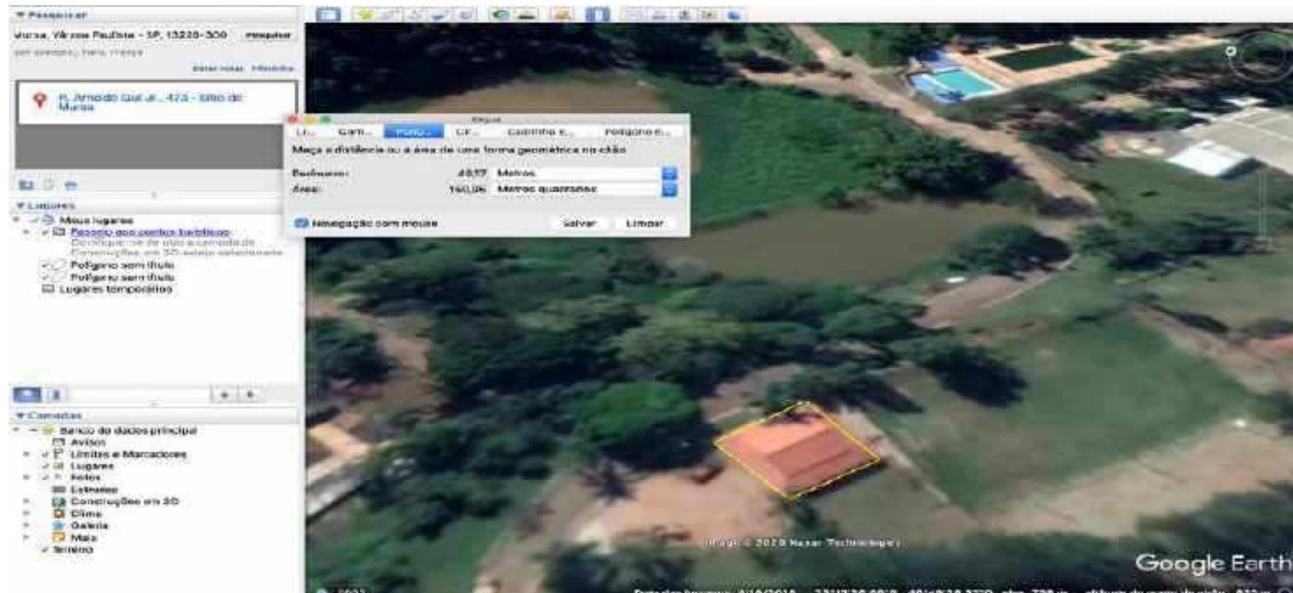
**RESTAURANTE PISCINA - A.D CICA**



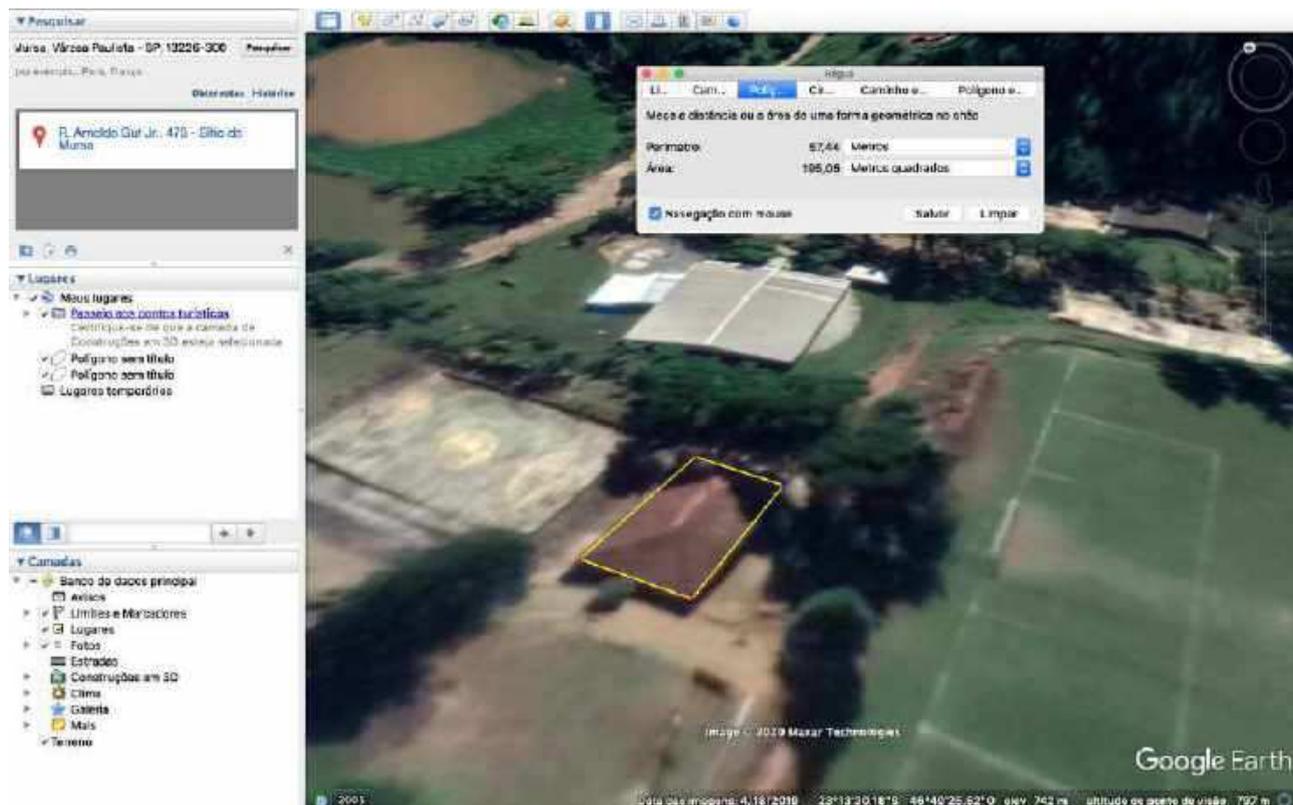
**SALÃO DE FESTAS - A.D CICA**



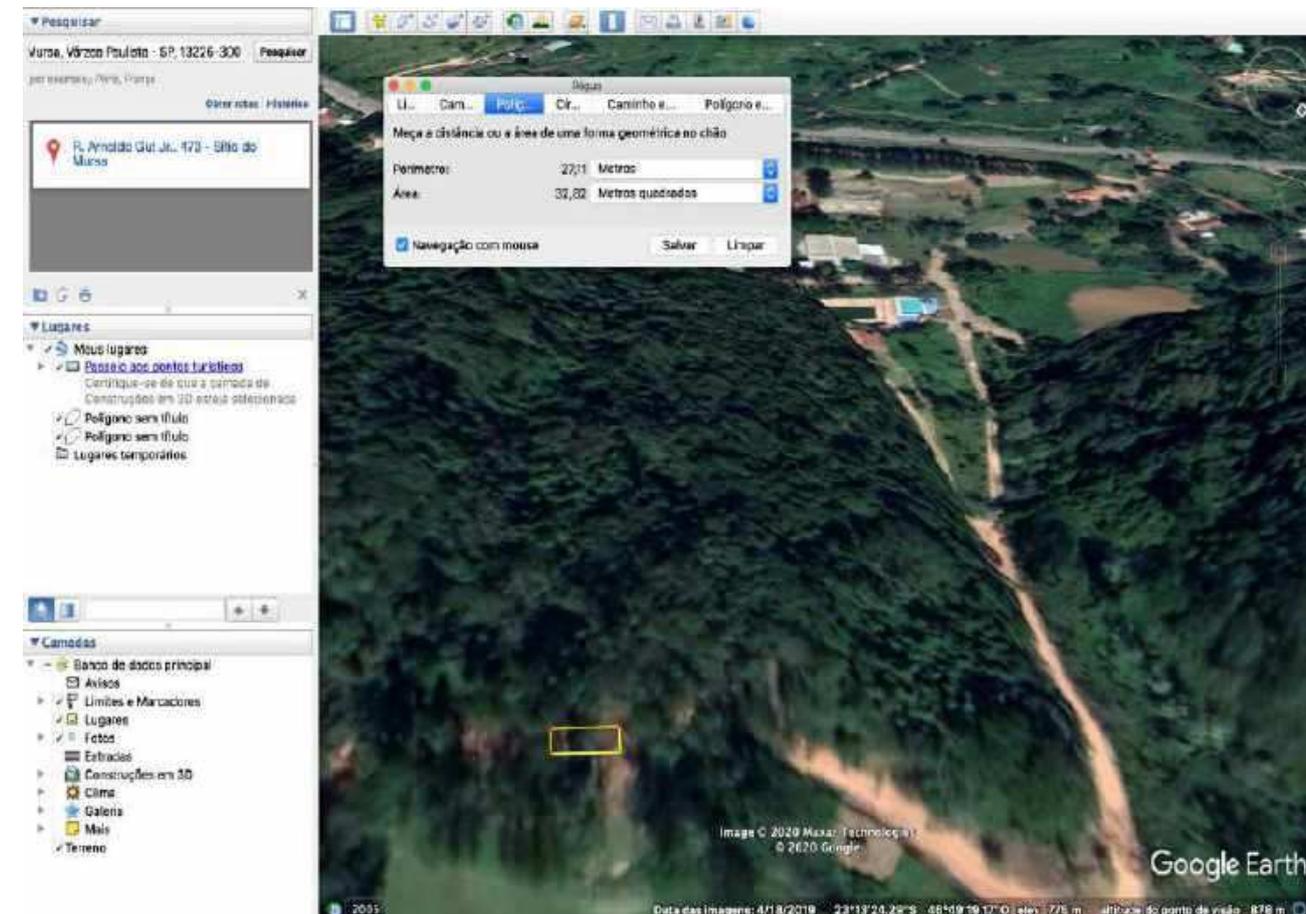
**SALÃO DE FESTAS ANTIGO - CAMPO 04 - A.D CICA**



**SECRETARIA - A.D CICA**



**SECRETARIA - A.D CICA**



**VESTIÁRIOS - CAMPO 04 - A.D CICA**