



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

EXM0. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA - SP.

FEITO Nº “4004939 95 2013 8 26 0196”

JOÃO BATISTA TONIN, engenheiro civil, portador da carteira do CREA/SP nº 040037541-1, perito avaliador nomeado junto aos autos da AÇÃO de “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL” que promove MARCELO DONIZETE SQUARIZE CONTRA MARCELO DONIZETI DAS COSTA FERREIRA, em trâmite perante este D. JUÍZO, vem mui respeitosamente e honrado com a nomeação, após as diligências que se fizeram necessárias, apresentar os resultados a que chegou, fazendo-os através do presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

LAUDO

DE

AVALIAÇÃO

INTERESSADOS:

TJSP - 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA/SP

PROCESSO Nº : "4004939-95.2013.8.26.0196"

AÇÃO : "EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL"

REQTE : MARCELO DONIZETE SQUARIZE

REQDO : MARCELO DONIZETI DA COSTA

ASSUNTO:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

DATA:

MAIO/2.019



SUMÁRIO

- 1- TITULO
- 2- INTERESSADOS
- 3- INTRODUÇÃO
- 4- OBJETIVOS
- 5- PROVIDÊNCIAS INICIAIS
- 6- PRELIMINARES
- 7- O IMÓVEL OBJETO
 - 7.1 localização
 - 7.2 acessos
 - 7.3 topografia
 - 7.4 infraestrutura
 - 7.5 zona de influência
 - 7.6 descrição do imóvel
- 8.0 AVALIAÇÃO
 - 8.1 introdução
 - 8.2 metodologia/critério
 - 8.3 valores básicos/terreno
 - 8.4 pesquisas
 - 8.5 cotações
 - 8.6 homogeneização
 - 8.7 tratamentos estatísticos
- 9.0 VALOR DO LOTE
- 10.0 CONSTRUÇÃO
 - 10.1 descrição
 - 10.2 valores básicos
 - 10.3 depreciação da construção
 - 10.4 vantagem da coisa feita
 - 10.5 valor da construção
 - 10.6 valor do imóvel
- 11.0 CONCLUSÕES
- 12.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS
 - 12.1 declarações de ética
 - 12.2 encerramento



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

1. TITULO:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

2. INTERESSADOS:

TJSP - 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA/SP
PROCESSO Nº : "4004939-95.2013.8.26.0196"
AÇÃO : "EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL"
REQTE : MARCELO DONIZETE SQUARIZE
REQDO : MARCELO DONIZETI DA COSTA

3. INTRODUÇÃO:

3.1 O signatário NOMEADO para proceder a avaliação de imóveis urbanos, encontra-se devidamente habilitado para exercer esta nobre função, tendo em vista a qualificação técnica com base na RESOLUÇÃO Nº 218 do CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA (atividade nº 06), LEI FEDERAL Nº 5.194/ART. 7º, apurando no final o quantum de mercado, obedecendo a critérios e normas técnicas de avaliação.



4. OBJETIVOS DO PRESENTE TRABALHO:

O presente trabalho tem por objetivo proceder à avaliação imobiliária tendo em vista as considerações expostas pelos interessados nos autos, utilizando metodologia e critérios técnicos de avaliações, pesquisas de mercado e homogeneização dos valores Pesquisados, além de ilustrar informações complementares, caracterizando os IMÓVEIS em si, para os fins de direito e responsabilidade técnica do perito.

5. INFORMAÇÕES INICIAIS PARA EXECUÇÃO DESTE LAUDO:

5.1 Estudos dos documentos e informações constantes no Processo,

5.2 Vistoria aos imóveis e microrregiões circunvizinhas

5.3. Diligencias ao setor de cadastro de obras da Prefeitura Municipal de São José da Bela Vista, para aferir maiores detalhes;

5.4 Pesquisas de mercado realizado pelo perito, junto a imobiliárias e pessoas afeitas ao mercado imobiliário local, além de coletas de ofertas on line, enfocando a microrregião de localização dos imóveis;

5.5 Pesquisas referentes ao custo unitário da construção de referência.

5.6 Publicações especializadas na área de avaliações, tendo como base o livro PRINCÍPIOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, de autoria do ENGENHEIRO ALBERTO LÉLIO MOREIRA, 3a. Editora Pini - 1985.

6.0 PRELIMINARES:

Tendo em vista as considerações expostas nos autos, o signatário procedeu-se diligências aos imóveis, bem como pesquisas de mercado, de modo a apurar o justo valor de mercado dos imóveis penhorados.

7.0 NORMA ADOTADA PARA CONDUÇÃO DO TRABALHO AVALIATÓRIO:



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

O presente trabalho de avaliação, tem como base a NORMA para Avaliações de Imóveis Urbanos da ABNT, a NBR-5676 que indica princípios gerais, conceitos, classifica métodos, etc.

Dentro desses princípios, define-se valor de mercado como o que o bem obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do bem em seus elementos constitutivos.

7.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS ADOTADO NESTE LAUDO:

Para fins de norma, avaliação de imóveis é a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel.

Tratar-se-á aqui apenas de imóveis urbanos, que são os terrenos urbanos e as construções neles erigidas.

O valor do terreno decorre de seu potencial de uso, sendo quase sempre determinado pelo que nele se pode construir, e a construção tem valor pelas vantagens que oferece, não podendo a construção existir sem o terreno, e sendo o terreno, quase sempre, aproveitado por uma construção.

O conjunto terreno-construção ou terreno-benfeitoria representam um novo imóvel e seu valor, na maioria dos casos, é a soma dos valores do terreno e da construção acrescida das vantagens decorrentes do bom aproveitamento do terreno por um projeto arquitetônico ou por uma utilização adequada.

Do ponto de vista da Engenharia de Avaliações, terreno é um espaço de terra capaz de produzir renda pelo seu aproveitamento apropriado. O aproveitamento de terrenos urbanos, na maioria dos casos, é dado por uma construção para fins habitacionais, comerciais ou industriais, predominando os primeiros.



O aproveitamento apropriado decorre de sua situação, com referência ao bairro, rua, quadra, distância ao centro comercial, influência geoeconômicas e das posturas municipais.

No caso em especial, o terreno aqui considerado, é caracterizado em lote, que é definido por uma porção de terreno, com frente para vias públicas ou particulares, em condições de ser aproveitada, de imediato, para fins urbanos.

07.2 MÉTODO ADOTADO:

MÉTODO COMPARATIVO, método em que o valor do imóvel - ou de suas partes constitutivas - é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

07.3 VISTORIA:

Foi realizada no dia 15 de maio de 2.019, às 15,00 horas, sendo apurado as características físicas dos imóveis, como dimensões, formato do terreno, disposição dos cômodos da construção, condições de ventilação e iluminação, estado de conservação, idade aparente, padrão de acabamento, posição na quadra, topografia, etc.

Conforme a NB-502, vistoria é o exame circunstanciado e a consequente descrição do imóvel, objetivando a sua avaliação.

Visa permitir a classificação do objeto da avaliação em relação ao universo a que pertence, além da verificação e complementação dos elementos referentes aos pressupostos, além de fornecer:

1- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

- a) caracterização física (solo, subsolo, ocupação, relevo e outros)
- b) melhoramentos públicos existentes;
- c) serviços comunitários;
- d) potencial de utilização;

*** sendo todos estes itens abordados no presente laudo**



07.4 NÍVEL DE PRECISÃO ADOTADO:

Nível de precisão **NORMAL**, considerando os elementos que contribuem para formar a convicção de valor está indicado de forma resumida ou que, respeitados os demais, atendem aos seguintes princípios: confiabilidade do conjunto dos elementos, assegurada por:

- Homogeneidade dos elementos entre-si
- Contemporaneidade;
- etc;

>Escolha dos elementos pesquisados;

- A NBR-14653-2 –Avaliação de Bens – Parte 2 - Imóveis Urbanos, no item (NÍVEIS DE PRECISÃO) subitem (AVALIAÇÕES DE PRECISÃO), um rol constituído de , no mínimo, cinco elementos, cf. já dito..

7.6 LOCALIZAÇÃO:

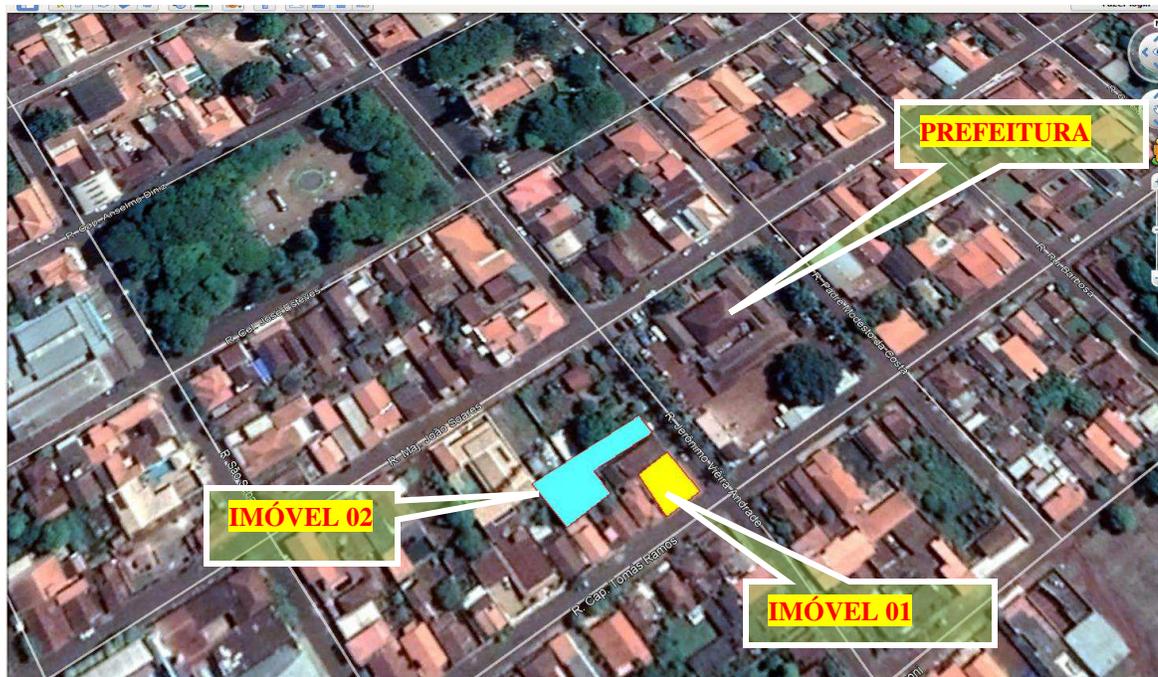
IMÓVEL 01 – MATRÍCULA Nº 1000

Localiza-se na cidade de São José da Bela Vista – SP, à Rua Capitão Tomas Ramos nº 935, região central da cidade.

IMÓVEL 02 – MATRÍCULA Nº 77.466

Localiza-se na cidade de São José da Bela Vista – SP, à Rua Jeronimo Vieira de Andrade nº 556, região central da cidade.

Segue croqui fotográfico, destacando a posição dos imóveis avaliados no contexto da cidade de São José da Bela Vista – SP.



CROQUI FOTOGRÁFICO, DESTACANDO A POSIÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADO JUNTO A MICRO REGIÃO EM ESTUDO.

7.6 PROVIDÊNCIAS INICIAIS:

Para proceder ao presente laudo de avaliação, como esclarecido anteriormente, foram primeiramente realizados estudos dos documentos constantes nos autos, posteriormente vistoria aos imóveis, para colher subsídios para esta avaliação, inclusive com levantamento fotográfico, seguindo com consultas ao departamento de cadastro de obras da Prefeitura de São José da Bela Vista, para obter maiores esclarecimentos.

Posteriormente pesquisas de mercado referente ao unitário TERRENO, assim como consultas a revistas que publicam o Custo Unitário Básico de referência das construções.

7.7. INFORMAÇÕES GERAIS DA VISTORIA:



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

7.7.1 ACESSOS:

Por gentileza, vide CROQUI FOTOGRÁFICO.

7.7.2 TOPOGRAFIA:

TOPOGRAFIA NATURAL	Plano
NATUREZA PREDOMINANTE DO SOLO	Arenoso, Seco
EROSÃO	Não Verificado
INUNDAÇÃO	Risco Zero

7.7.3 INFRAESTRUTURA:

SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA USUAIS	
SERVIÇOS	INFRAESTRUTURA
REDE ÁGUA POTÁVEL	SIM
REDE DE ESGOTO	SIM
GUIAS E SARJETAS	SIM
PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA	SIM
ARBORIZAÇÃO	SIM
REDE DE ENERGIA DOMICILIAR	SIM
REDE DE ENERGIA PÚBLICA	SIM
TRANSPORTE COLETIVO	SIM
COLETA DE LIXO	SIM
GÁS ENCANADO	NÃO

7.7.4 ZONA DE INFLUÊNCIA:

Região central, mista, tanto comercial como habitacional, no entanto predominando as unidades habitacionais de padrão comercial normal.

7.7.5 DETALHES TÉCNICOS DOS LOGRADOUROS:



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

O IMÓVLE 01 tem posição de esquina, com frente principal voltada para a Rua Jeronimo Vieira de Andrade e opção pela Rua Capitão Tomas Ramos.

O IMÓVLE 02 posição de meio de quadra, com frente para a Rua Jeronimo Vieira de Andrade.

As calçadas são do tipo pavimentada tipo monolítico concreto desempenado e pedras serradas, em bom estado, pista de rolamento com pavimentação asfáltica, guias e sarjetas em bom estado, media declividade, tráfego leve, pista simples, sentido duplo de direção, largura razoável de 14,00 metros.

7.7.6 DESCRIÇÃO TITULA DOS IMÓVEIS:

IMÓVEL 01 - TERRENO - área cadastrada PMF 247,64 M2:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE FRANCA SP

Matrícula
1.000

Ficha
01

FRANCA, 12 de março de 1976.

IMÓVEL : Uma casa residencial, e respectivo terreno, á rua Capitão Tomas Ramos, 935, esquina da rua Jeronimo Vieira de Andrade, em São José da Bela Vista, distrito, municipio e comarca de Franca afastado do alinhamento da rua, com seu terreno e quintal, foreiro, medindo 17 mts de frente e fundos, por 14mts da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando na frente com a mencionada rua, de um lado com a rua Jeronimo Vieira de Andrade, do outro lado e fundos com Candido Neves Ferreira.

CONSTRUÇÃO:

Encontra-se edificado sobre o terreno, uma unidade "residencial", térrea, de alvenaria, uni familiar, contendo instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias completas, cobertura de telhas cerâmica sobre estrutura madeira, lajotada, piso cerâmico e porcelanato, esquadrias



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

de madeira e ferro, paredes da cozinha e banheiros com revestimento impermeável, abrangendo a área construída de 171,93 m² com as seguintes características:

CORPO PRINCIPAL:

Localizado na frente do terreno, apresenta seus cômodos dispostos em hall social, escritório, sala de visitas, sala de TV, cozinha, hall circulação íntimo, 03 dormitórios, sendo um tipo suíte, um banheiro social. as paredes dos banheiros e cozinha são revestidas por azulejos até o teto.

CONSTRUÇÕES DE APOIO:

Nos fundos do terreno, varanda gourmet, estrutura em madeira, forrada, com WC e copa/cozinha/despejo.

Segue ilustração fotográfica para conferir maiores detalhes.



FOTO 01► Detalhe do imóvel 01, visto da esquina formada entre as Ruas Capitão Tomás Ramos e Jeronimo Vieira de Andrade.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Foto 02> Detalhe da fachada do imóvel visto da Rua Jeronimo Vieira.



Foto 03> Detalhe externo, varanda gourmet aos fundos.

Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Telefones: (16) 3734:0354 – 99969 8398 - 99273 6671
engenheirotonin@gmail.com



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Foto 04> Detalhe externo, varanda gourmet vista de outro ângulo.



Foto 05> Detalhe cozinha.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Foto 06> Detalhe sala TV.



Foto 07> Detalhe sala de estar (visitas).

Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Telefones: (16) 3734:0354 – 99969 8398 - 99273 6671
engenheirotonin@gmail.com



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Foto 08 > Detalhe escritório.



Foto 09 > Detalhe banheiro social.

Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Telefones: (16) 3734:0354 – 99969 8398 - 99273 6671
engenheirotonin@gmail.com



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Foto 10 > Detalhe dormitório suíte.



Foto 11 > Detalhe banheiro suíte.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Foto 12> Detalhe dormitório.



Foto 13> Detalhe dormitório.

Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Telefones: (16) 3734:0354 – 99969 8398 - 99273 6671
engenheirotonin@gmail.com



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

IMÓVEL 02 - TERRENO - área cadastrada PMF 535,73 M2:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE FRANCA - SP

Matrícula

77.466

Ficha

1

FRANCA, 15 de maio de 2007.

IMÓVEL:- Uma casa de moradia, situada na cidade de São Jose da Bela Vista-SP, comarca de Franca-SP, 1º Subdistrito, á Rua Jeronimo Vieira de Andrade nº 556, composto do remanescente do terreno descrito dentro das seguintes medidas e confrontações: Tem inicio no ponto 1 localizado no alinhamento da Rua Jeronimo Vieira de Andrade, ponto de confrontação Nilo Eduardo Rodrigues, ponto este que possui as seguintes coordenadas U.T.M. X=224.874,243 e Y=7.720.494,464, daí segue pelo alinhamento da Rua Jeronimo Vieira de Andrade, azimute 143° 34' 29", por 8,30 metros, (ponto 2) daí deflete a direita e segue confrontando com Gilberto Nogueira Ambrosio e sua mulher Maria Aparecida Ferreira Ambrosio, azimute 232° 48' 06", por 23,34 metros, (ponto 3), daí deflete a esquerda e segue confrontando ainda com Gilberto Nogueira Ambrosio e sua mulher Maria Aparecida Ferreira Ambrosio, azimute 143° 32' 53", por 9,10 metros (ponto 4), daí deflete a direita e segue confrontando com Jose Pizzo Ferreira e sua mulher Conceição Matilde de Souza Ferreira, azimute 234° 19' 25" por 10,50 metros, (ponto 5), daí continua no alinhamento anterior confrontando com Archileu José Benedito, azimute 234° 19' 25" por 9,00 metros, (ponto 6), daí deflete a direita e segue confrontando com Jose Aparecido Silva, azimute 325° 03' 33" por 16,31 metros (ponto 7), daí continua no alinhamento anterior confrontando com Luiz Randi e sua mulher Etelvina Siqueira Randi, azimute 325° 03' 33" por 1,14 metros, (ponto 8), daí deflete a direita e segue confrontando com Telecomunicações de São Paulo S/A - TELESP, azimute 53° 32' 53" por 13,10 metros (ponto 9), daí continua no alinhamento anterior confrontando com Nilo Eduardo Rodrigues, azimute 53° 32' 53" por 29,26 metros (ponto 1), onde encontra-se o ponto em que teve inicio e finda esta descrição, encerrando a área de 535,73 ms2.

CONSTRUÇÃO:

Encontra-se edificado sobre o terreno, uma unidade "residencial", térrea, de alvenaria, uni familiar, contendo instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias simples e incompletas, cobertura em parte com telhas cerâmica sobre estrutura madeira, com forro de PVC, outra parte com telhas de fibro cimento, sem forro, piso cerâmico, esquadrias de

ferro e madeira, abrangendo a área construída de 174,84 m² com as seguintes características:

CORPO PRINCIPAL:

Localizado na frente do terreno, apresenta seus cômodos dispostos em alpendre, um cômodo comercial sem banheiro, sala de visitas, copa, cozinha, banheiro social e dois dormitórios, piso cerâmico, e não há revestimento cerâmico nas paredes.

CONSTRUÇÕES DE APOIO:

Nos fundos do terreno, anexo ao corpo principal uma varanda aberta, com pia, sem forro, e uma construção isolada nos fundos, 02 cômodos em estado de depreciação.

Segue ilustração fotográfica para conferir maiores detalhes.



FOTO 14 ▶ Detalhe da fachada do imóvel 02, visto da Rua Jerônimo Vieira de Andrade.



FOTO 15► Detalhe externo do imóvel 02, acesso aos fundos.



FOTO 16► Detalhe fundos do imóvel 02, varanda cozinha.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



FOTO 17> Detalhe fundos do imóvel 02 (quintal).



FOTO 18> Detalhe fundos do imóvel 02 (quintal), construção em estado de predação.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



FOTO 19> Detalhe interno, cozinha, forro PVC.

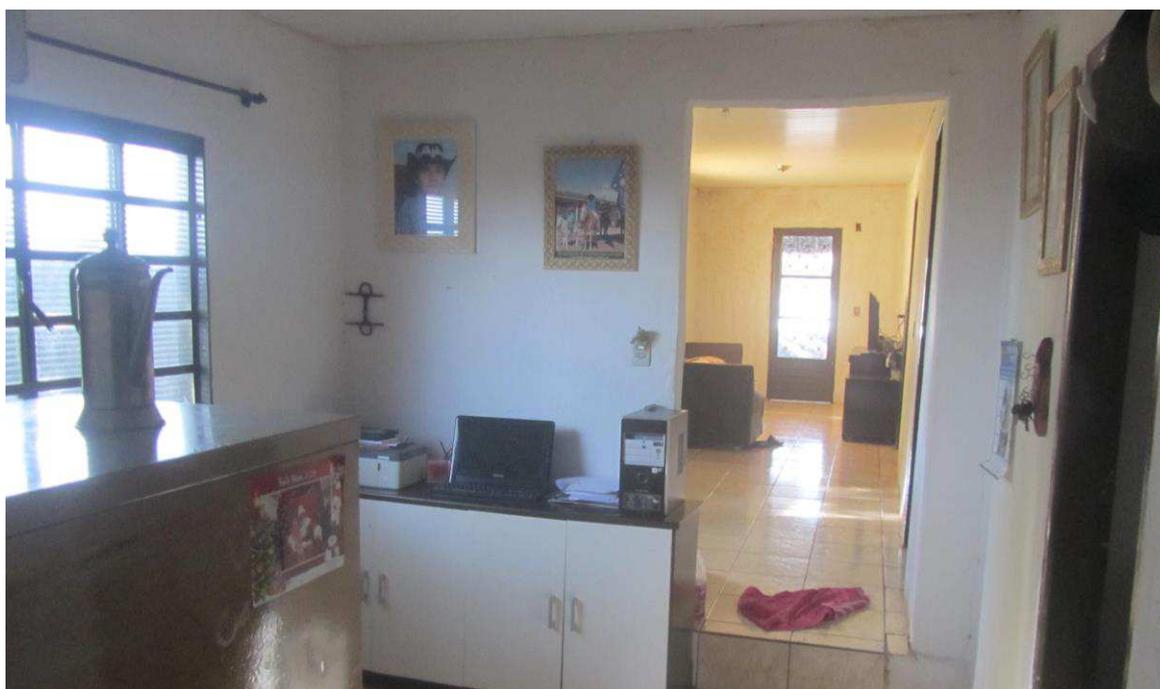


FOTO 20> Detalhe interno, copa, forro pvc.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



FOTO 21> Detalhe interno, banheiro social.



FOTO 22> Detalhe interno, sala.

Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Telefones: (16) 3734:0354 – 99969 8398 - 99273 6671
engenheirotonin@gmail.com



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



FOTO 23> Detalhe interno, dormitório.



FOTO 04> Detalhe externo, fundos.

Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Telefones: (16) 3734:0354 – 99969 8398 - 99273 6671
engenheirotonin@gmail.com



8.0 AVALIAÇÃO:

*** TERRENOS:**

8.1 INTRODUÇÃO:

De acordo com as características do laudo , item 7

8.2 METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:

A metodologia básica aplicável para avaliação de lotes urbanos localizados dentro da mesma microrregião geo econômica, análoga é o método comparativo, com nível de precisão normal, nos termos da NBR 14.653-2/3 (Normas para avaliações de imóveis urbanos/rurais), de acordo com os preceitos do laudo, -item 7

8.3 VALORES UNITÁRIOS BÁSICOS PARA O IMÓVEL:

Com o objetivo de apurar o justo valor do m2 do TERRENO, foi feito pesquisas de mercado imobiliário local, enfocando a microrregião de localização dos imóveis.

Como não é possível, por óbvias razões, fáceis de entender, obter dados idênticos ao imóvel a ser avaliado, torna-se necessário homogeneizar os elementos pesquisados, utilizando suas características e características topográficas conforme sub-itens a seguir:

VALORES DE REFERÊNCIA EM VISTA DOS FATORES PREVISTOS:

8.3.1 TOPOGRAFIA (F_t), em função da tabela abaixo, sendo que:

$$F_t = I_{tp} / I_{te} \text{ onde } >$$

I_{tp} = Fator de referencia, conforme tabela a seguir

I_{te} = Fator do imóvel visitado, conforme tabela a seguir



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

CARATERÍSTICA TOPOGRÁFICA	PESO
Terreno semi-plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos até 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m a 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 m a 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	0,90

8.3.2 FATOR OFERTA OU FONTE (F_o) - (F_f):

É de costume os imóveis serem ofertados com valor superior ao que é efetivamente comercializado, o vendedor por sua vez sabe que deverá como de costume ceder um pouco o valor inicialmente pedido, assim classificado conforme tabela a seguir.

CARATERÍSTICA DA CONSULTA	(F_o) - (F_f):
Venda	1,00
Oferta	0,90
Opinião	0,80 a 1,00

8.3.3 FATOR LOCALIZAÇÃO (F_l):

Nos elementos pesquisados será aplicado um fator de localização, tendo em vista a posição da gleba avaliando em relação aos lotes de terrenos levantados, determinados no caso em função de observação local e estimativa de corretores imobiliários que para o caso em tela são os seguintes:

LOGRADOURO	Fator Localização (F_l)
Dados de Referência para o local	1,00



8.3.4 FATOR TESTADA (F_t):

Aos elementos pesquisados serão aplicados um fator de ponderação pela dimensão da frente (F_t), estabelecido pela relação entre a testada do elemento observado com o elemento de referência, através da seguinte fórmula geral:

$$F_t = (F_r / F_{tp})^{1/4} \text{ onde:}$$

F_t = Fator Testada

F_r = Festada de Referencia

F_{tp} = Testada do elemento pesquisado.

Obs: A presente fórmula apresenta as seguintes restrições na sua aplicação, a saber:

É válida para o intervalo compreendido a metade e o dobro da testada de referência, assim:

$$F_p < F_r / 2, \text{ aplica-se } F_r = (2)^{0.50}$$

$$F_p > 2 F_r, \text{ aplica-se } F_r = (0,50)^{0.50}$$

Resultado diferente adota-se

$$\text{- Mínimo} = a/2 = F_t = 1,1892$$

$$\text{- Máxima} = 2 a = F_t = 0,8409$$

Valores de Referencia:

ZONA	Testadas de Referencia
1ª	16,00 metros
2ª	20,00 metros
3ª	10,00 metros
4ª	10,00 metros
5ª	12,00 metros
6ª	10,00 metros

Testada Múltipla > Esquina



$$C_e = \{ (C_z + 20) F_1 V_1 + F_2 V_2 + \dots + F_n V_n / 20 F_1 V_1$$

ZONA	Testadas de Referencia
1ª	1
2ª	2
3ª	3
4ª	1
5ª	2
6ª	1
ÁREAS COMERCIAIS DE ALTA DENSIDADE	3

8.3.5 FATOR PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (F_p):

Aos elementos pesquisados serão aplicados um fator de ponderação pela extensão da profundidade (F_p), estabelecido pela relação entre da profundidade de referência e a do elemento pesquisado através da seguinte fórmula geral:

$$F_p = (P_m / P_e)^{1/2} \text{ onde:}$$

P_p = Fator Profundidade Equivalente

P_m = Profundidade equivalente de referência,

P_e = Profundidade do elemento pesquisado.

Obs: A presente fórmula apresenta as seguintes restrições na sua aplicação, lembrando sempre que devemos considerar a zona de localização do imóvel avaliando, assim temos em linhas gerais:

$$P_{mi} \leq F_p \leq P_{ma} = 1,00 = F_p$$

Para profundidade equivalente crítica, isto é, abaixo do limite mínimo ($F_e \leq P_{mi}$), o valor do fator a ser aplicado adota-se a seguinte fórmula: F_p

$$\text{ou } C_P = (P_e / P_{mi})^{1/2}$$



Para profundidade equivalente acima do limite máximo, ($F_e \geq P_{ma}$), o valor do fator a ser aplicado adota-se a seguinte fórmula:

$$F_{POU} C_P = (P_{ma} / P_e) + (1 - (P_{ma} / P_e)) \times (P_{mi} / P_e)$$

Assim temos:

P_e = Profundidade do elemento pesquisado, obtido pela divisão da área do elemento pela medida de sua testada.

P_{mi} = Profundidade Mínima que predomina na área ou zona pesquisado;

P_{ma} = Profundidade Máxima que predomina na área ou zona pesquisado;

Valores de Referencia:

ZONA	OCUPAÇÃO PREDOMINANTE	P_{mi} (m)	P_{ma} (m)
1ª	Residência isolada, padrão alto	30,00	60,00
2ª	Apartamentos e escritórios padrão elevado	30,00	60,00
3ª	Comércio de densidade Alta	20,00	40,00
4ª	Residência de padrão médio ou comércio de densidade média	25,00	50,00
5ª	Apartamentos/Escritórios de padrão médio	25,00	50,00
6ª	Residências padrão baixo	15,00	30,00

8.4 PESQUISAS DE MERCADO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES COLETADOS:

Tendo em vista da situação do mercado imobiliário atual e devido a escassez de dados de mercado na micro região de localização do imóvel, o signatário optou pelas pesquisas em forma de cotação, enfocando a região em tela, além de análises as ofertas de imóveis próximos a micro região em estudo.



Os valores pesquisados (coletados) foram tratados adequadamente, de modo que tornou comparáveis ao imóvel avaliado pelo processo denominado HOMOGENEIZAÇÃO.

Demais considerações:

- a) a microrregião de localização dos imóveis, região central, conferindo o potencial econômico,
- b) localização dos lotes dentro do bairro;
- c) localização da cidade;

8.5 COTAÇÕES: Microrregião em estudo.

VALOR MÉDIO PESQUISADO = R\$400,00/M2

09.0 VALOR DOS TERRENOS:

IMÓVEL 01:

DADOS:

Valor unitário pesquisado: $Vu = R\$400,00/m^2$

Área total Real: $A = 238,00 \text{ m}^2$

Testada $Fp = 1,00 \text{ m}$

Prof. Equivalente $Pe = 1,00 \text{ m}$

Número de frentes: $2,00$

Coefficientes de homogeneização: Testada $Fp \Rightarrow Fr .:$
 $Cf = (X/X0)^{0,25} = 1,00$

Profundidade $Pe < Pmi .:$ $Cp = (Y/Y)^{0,50} = 1,00$

Local $= Fl = 1,00$

Esquina/múltiplas frentes $Ce = 1,05$



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Fator Topografia = 1,00

Fator Forma = 1,00

Vup = R\$ 400,00/m² x 238,00 m² x 1,05 = **R\$ 99.960,00**

IMÓVEL 02:

DADOS:

Valor unitário pesquisado: Vu = R\$400,00/m²

Área total Real: A = 535,700 m²

Testada Fp = 1,00 m

Prof. Equivalente Pe = 1,00 m

Número de frentes: 1,00

Coeficientes de homogeneização: Testada Fp => Fr .:
Cf = (X/X0)^{0,25} = 1,00

Profundidade Pe < Pmi .: Cp = (Y/Y)^{0,50} = 1,00

Local = Fl = 1,00

Esquina/múltiplas frentes Ce = 1,00

Fator Topografia = 1,00

Fator Forma = 0,75

Vup = R\$ 400,00/m² x 535,70 m² x 0,80 = **R\$ 160.710,00**



10.0 CONSTRUÇÃO:

10.1 DESCRIÇÕES:

Ratificam-se as enumeradas, item 7.3.6.3

10.2 VALORES BÁSICOS:

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

abril, 2019

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	2.369,89	1.456,32	913,57	2.389,51	1.402,69	986,82	2.203,18	1.351,74	851,44
Residencial médio (2)	1.897,21	1.108,21	779,01	1.894,74	1.062,52	842,22	1.736,79	1.012,90	723,89
Residencial popular (3)	1.398,03	818,27	579,76	1.468,90	843,20	625,70	1.338,41	801,44	536,97
Sobrado popular (11)	1.659,40	969,30	690,10	1.664,04	922,14	741,90	1.509,27	876,76	632,51
Prédio com elevador fino (4)	1.973,78	1.259,63	714,15	1.949,26	1.000,89	948,36	1.796,43	974,86	821,57
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.946,32	1.071,45	874,87	1.932,37	1.157,57	774,80	1.773,03	1.097,12	675,91
Prédio com elevador médio (10)	1.735,66	1.161,71	573,95	1.761,13	1.047,97	713,16	1.669,32	1.134,29	535,03
Prédio sem elevador médio (5)	1.698,92	1.041,42	657,50	1.755,45	1.134,34	621,11	1.623,40	1.009,69	613,71
Prédio sem elevador popular (6)	1.396,45	738,23	658,22	1.421,59	711,69	709,90	1.265,86	658,49	607,37
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.171,57	1.459,43	712,15	2.065,38	1.292,72	772,66	1.912,87	1.124,81	788,07
Prédio sem elevador médio (8)	2.047,18	1.206,80	840,38	2.050,73	1.140,39	910,34	1.895,53	1.221,77	673,76
Clinica Veterinária (14)	1.972,07	1.277,71	694,36	1.939,02	1.193,79	745,23	1.824,69	1.199,05	625,64
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	1.651,21	1.164,60	486,61	1.645,24	1.127,17	518,06	1.525,20	1.075,06	450,13

10.3 DEPRECIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES:

A depreciação de um imóvel é um termo geral e amplo, é definida pela perda da aptidão de um imóvel, tendo em vista as influências que atacam os bens materiais ao longo do tempo.

Para determinação dessa perda (coeficiente de depreciação), utiliza-se o METODO DE DEPRECIAÇÃO PELA IDADE, calculado pelo método do valor decrescente (“diminishing balance method”, através da fórmula:

$$Kd = (1-r)^n \text{ onde:}$$

kd = coeficiente de depreciação

R = razão de depreciação



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

n = idade aparente

As razões a considerar são as seguintes:

As razões a considerar são as seguintes:

TIPO CONSTRUÇÃO	RAZÃO DE DEPRECIÇÃO	
Barracos	4,00%	
Residências proletárias, rústicas, comerciais	1,50%	
Residências médias	2,00%	
Residências luxuosas, apartamentos, escritórios	2,50%	
Armazéns e Industrias	1,50%	
Construção de Madeira	4,00%	
Kd	R1	2,00%
	n	25
	kd	0,60
	R2 - 40	1,5% = Kd= 0,52

10.4 VANTAGEM DA COISA FEITA:

Estimada de acordo com o MÉTODO dos engenheiros ERNESTO CARNEIRO E JOAQUIM ROCHA.

O sobredito MÉTODO estima para o tipo de CONSTRUÇÃO NOVA um coeficiente de 1,60%, sendo aqui desconsiderado.

10.5 VALOR DAS CONSTRUÇÕES:

UNIDADE 01

AREA (1) = 171,00 m²

V.B.U = R\$1.887,21/m² X 0,75 R1N

VCF..... = 1,00

KD = 0,60

VC_____ = R\$143.412,00



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

UNIDADE 02

AREA (1) = 174,84 m²

V.B.U = R\$1.398,00/m² X 0,60 R1N

VCF..... = 1,00

KD = 0,52

VC _____ = R\$69.000,00

10.6 VALOR DO IMÓVEL (EVOLUTIVO) :

IMÓVEL	VT	VC	Fator Compra	Valor Global Imóvel
RUA CAPITÃO TOMAS RAMOS - 935	99.960,00	143.412,00	0,95	231.200,00
RUA JERONIMO V. DE ANDRAADE Nº 556	154.884,00	76.300,00	0,95	219.624,00

11.0 CONCLUSÃO:

Segundo o The Appraisal of Real State, editado pelo American Institute Of Real Estate Appraisers, "O valor de mercado de um bem imóvel é criado, mantido, modificado ou anulado pela interrelação das quatro grandes forças que motivam as atividades humanas.

Estas Forças são "ideais sociais e padrões, ajustes econômicos e mudanças, regulamentos políticos e governamentais, e forças físicas e naturais".

Diante do exposto e conforme o trabalho de avaliação, considerando o estágio atual da construção, características mercadológicas da cidade estimo na presente data o valor do imóvel **localizado** na cidade de SÃO JOSÉ DA BELA VISTA/SP, região central – **Á RUA CAPITÃO TOMAS RAMOS Nº 935 E CARACTERIZADO NO CORPO DO LAUDO, EM R\$231.200,00 (DUZENTOS E TRINTA E UM MIL E DUZENTOS REAIS) e do valor correspondente a 50% o montante de R\$115.600,00 (CENTO E QUINZE MIL E SEISCENTOS REAIS).**



E DO VALOR DO IMÓVEL LOCALIZADO Á RUA JERONIMO VIEIRA DE ANDRADE Nº 556 E CARACTERIZADO NO CORPO DO LAUDO, EM R\$219.624,00 (DUZENTOS E DEZENOVE MIL, SEISCENTOS E VINTE E QUATRO REAIS) e do valor correspondente a 50% o montante de R\$109.812,00 (CENTO E NOVE MIL, OITOCENTOS E DOZ REAIS).

12.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS:

12.1 Declarações do perito tendo em vista o código de ética profissional (Resolução nº 205 - CONFEA).

O perito declara que o presente laudo de avaliação obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) Para a propriedade em estado foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;
- c) O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e mais ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- e) Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões desse laudo;
- f) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse aos bens objeto desta avaliação;



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

g) A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de quaisquer ônus ou gravame,

12.2 ENCERRAMENTO:

O presente laudo de avaliação imobiliária, consta de 37 folhas impressas somente no anverso, sendo, portanto, todas assinadas.

Fica o perito a disposição das partes interessadas, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Franca, 23 de maio de 2.019.

João Batista Tonin – Perito Oficial