

Ariluci Ferraz Freire

Arquiteta
CAU A99820-6

PRAZO 39 3745/2003

Perícias e Avaliações
IBAPE/SP 828

fls. 310

**EXMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PINDAMONHANGABA - SP.**

AUTOS N.º 1.745/2003.
0007605-21.2003.8.26.0445

Ariluci Ferraz Freire, perita e avaliadora judicial, devidamente nomeada nos autos acima epigrafados, no qual figuram como requerente BANCO NOSSA CAIXA S/A (atual Banco do Brasil S/A), e como requeridos LUIZ ANTÔNIO DE OLIVEIRA – CURTUME ME e OUTROS, tendo concluído o Laudo de Avaliação, comparece com o devido acatamento à elevada presença de Vossa Excelência, para requerer a juntada do respectivo laudo.

Requer ainda, autorização para o levantamento dos honorários depositados referentes a este labor técnico.

Termos em que,
P. deferimento.

Pindamonhangaba, 02 de outubro de 2020.



ARILUCI FERRAZ FREIRE

Arquiteta
Perita e Avaliadora Judicial
CAU A99820-6
Membro Titular do IBAPE/SP 828

arilucifreire@gmail.com
12 997843919
Pindamonhangaba-SP

445 FPBA.20.00004012-8 291020 1428 364

445 FPBA.20.00004012-8 291020 1428 36



I- PREÂMBULO:

1.1 Interessado: Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Pindamonhangaba.

1.2 Ação : Monitória – Contratos Bancários.

1.3 Requerente: Banco Nossa Caixa S/A – Banco do Brasil S/A.

1.4 Requerido: Luiz Antônio de Oliveira – Curtume ME e Outros.

1.5 Objetivo da Perícia: Atualização dos valores das avaliações realizadas em dezembro/2011.

II- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

A avaliação a seguir recairá sobre os lotes de terreno e suas respectivas benfeitorias referentes aos imóveis registrados no CRI sob as seguintes matrículas, juntadas aos autos às fls. 57/60.

- Estrada Municipal do Ipiranga, 120 - Bairro das Campinas
Matrícula no CRI nº 26.724.

- Estrada Municipal do Ipiranga, 460 - Bairro das Campinas
Matrícula no CRI nº 26.725.

- Rua José Norival Machado Monteiro, 297
Matrícula no CRI nº 601.

- Rua Raul Borges, 58 – Loteamento Triângulo
Matrícula no CRI nº 12.358.



METODOLOGIA APLICADA PARA A AVALIAÇÃO DOS LOTES DE TERRENO:

Foi utilizado o método comparativo direto de valores e pesquisas de opiniões de corretores especializados para a avaliação dos lotes de terreno.

METODOLOGIA APLICADA PARA A AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Utilizado o Método do Custo de Reprodução, o valor base para os cálculos das edificações, foi levantado através do TRABALHO EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA / 1987, adaptado para a região em estudo, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento n.º 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, para que pudéssemos obter valor seguro de venda dos imóveis desse estudo.

As benfeitorias vistoriadas possuem características diferenciadas entre si, assim sendo foi tomado como base de estudo o padrão construtivo de edificações médias e comerciais, aplicados os coeficientes de ajuste a cada uma delas, tais como idade aparente, estado de conservação, tipologia e utilização das construções para a apuração do valor do metro quadrado para cada uma delas.

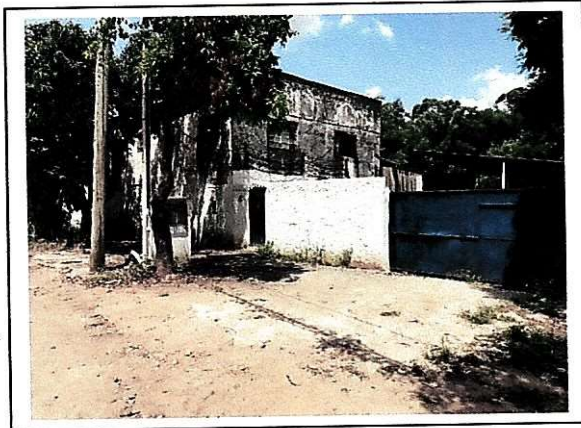
Os unitários através do presente já englobam todos os fatores determinados dos valores finais, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo, quer a título de "vantagem da coisa feita", quer a pretexto de "fator de comercialização", por estarem estes componentes neles contidos.

Com base no valor do CUB sem desoneração, padrão construtivo médio R8-N de R\$ 1.394,63 - valor descrito na tabela de Custo Unitário Básico de Edificações, fornecido pelo SINDUSCON/SP, publicado para o mês de setembro/2020, foi possível calcular o valor de venda do metro quadrado que servirá de base para o cálculo de cada uma das benfeitorias estudadas.

Do exposto, a signatária passa a definir as avaliações pelo Nível de Rigor Expedito, também contemplado pela NB-502/89, conforme trata seu item 7.3.

III- AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS:

1º imóvel: Estrada Municipal do Ipiranga, 120- Bairro das Campinas – Pindamonhangaba/SP.



FOTOS 1 e 2 – Estrada Municipal do Ipiranga, 120 - Bairro das Campinas.
Matrícula no CRI nº 26.724

Do Lote de Terreno:

01. O lote de terreno em tela está localizado na Estrada Municipal do Ipiranga - Bairro das Campinas, município de Pindamonhangaba, distante aproximadamente 5 km do centro da cidade.
02. O loteamento localiza-se às margens da Av. Manoel Cesar Ribeiro, que liga o centro da cidade à Rodovia Presidente Dutra.
03. Esse loteamento é dotado de todos os serviços de infraestrutura urbana, assim como rede de água e esgoto, energia elétrica e iluminação pública, sem pavimentação asfáltica, serviços de coleta de lixo e entrega postal.
04. O loteamento é caracterizado por uso residencial e algumas ocupações comerciais. É ocupado por residências de padrão modesto e médio e pequenas chácaras.
05. O terreno ora avaliando está situado na Estrada Municipal do Ipiranga, 120 - Bairro das Campinas, matrícula no Registro de Imóveis desta Comarca n.º 26.724.



06. O lote de terreno é plano em relação à rua e seco.
07. Possui área de 2.152,00m²:

Das Benfeitorias:

Trata-se de duas construções com as seguintes características:

Benfeitoria com aproximadamente 100,00m² e galpão com aproximadamente 500,00m², em medidas arredondadas.

A idade aparente das benfeitorias e o estado de conservação são regulares, o que nos leva a aplicar os seguintes coeficientes de depreciação, segundo o TRABALHO EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 1987 para as avaliações em tela:

para a benfeitoria 1: 0,493 (n/R = 35/2,0)

para a benfeitoria 2: 0,159 (n/R = 45/4,0)

1ª- Valor Unitário do Lote:

O valor unitário do lote de terreno foi determinado através da Pesquisa de Valores descrita abaixo:

ELEMENTO 01:

FONTE: Palacete Imóveis.

VALOR: R\$ 116,67 / m².

ELEMENTO 02:

FONTE: Impera Imóveis.

VALOR: R\$ 120,00 / m².

ELEMENTO 03:

FONTE: Jeremias Rodrigues Imóveis.

VALOR: R\$ 130,00 / m².

ELEMENTO 04:

FONTE: Opinião Saframa Imóveis.

VALOR: R\$ 150,00 / m².

ELEMENTO 05:

FONTE: Opinião Derrico Imóveis.

VALOR: R\$ 180,00 / m².

RESUMINDO TEMOS:

ELEMENTO 01:	116,67
ELEMENTO 02:	120,00
ELEMENTO 03:	130,00
ELEMENTO 04:	150,00
ELEMENTO 05:	180,00

SOMA 696,67

A MÉDIA ARITMÉTICA É: $\frac{696,67}{5} = R\$ 139,34$



Todos os valores encontram-se dentro dos limites, então o valor médio por metro quadrado é de: R\$ 139,34 (cento e trinta e nove reais e trinta e quatro centavos).

1b- Cálculo do Valor do Terreno:

O valor do terreno é determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = St \times Vu \times Ce, \text{ onde:}$$

Vt...valor do terreno (que está sendo calculado)
St...área do terreno = 2.152,00 m²
Vu...valor unitário do terreno padrão = R\$ 139,34 /m²
Ce...coeficiente de elasticidade das ofertas = 0,90

Substituindo-se esses valores nas fórmulas, temos:

$$Vt1 = 2.152,00 \times 139,34 \times 0,90 =$$
$$Vt1 = \underline{\underline{R\$ 270.000,00}}$$

1c- Avaliação das Benfeitorias:

A avaliação das benfeitorias é dada através da seguinte fórmula:

$$Vb1 = Sb \times Vu \times Kd, \text{ onde:}$$

Vb1...valor da benfeitoria (que está sendo calculada);
Sb.....área da benfeitoria = 100,00m²;
Vu.....valor unitário da construção = R\$ 1.394,63
Kd.....coeficiente de depreciação = 0,493 (n/R = 35/2,0)

$$Vb1 = 100,00 \times 1.538,96 \times 0,493$$
$$Vb1 = \underline{\underline{R\$ 76.000,00}}$$

$$Vb2 = Sb \times Vu \times Kd, \text{ onde:}$$

Vb2...valor da benfeitoria (que está sendo calculada);
Sb...área da benfeitoria = 500,00m²;
Vu... valor unitário da construção = R\$1.394,63
Kd...coeficiente de depreciação = 0,159 (n/R = 45/4,0)

$$Vb2 = 500,00 \times 1.394,63 \times 0,159$$
$$Vb2 = \underline{\underline{R\$ 111.000,00}}$$

Valor total das benfeitorias em números redondos:

$$Vb = b1 + b2 = \underline{\underline{R\$ 187.000,00}}$$



1d- Cálculo do Valor total do 1º Imóvel:

É a somatória dos valores calculados para o terreno e sua respectiva benfeitoria:

Assim, temos:

$$V_{ti} = V_t + V_b, \text{ onde:}$$

V_{ti}...valor total do imóvel

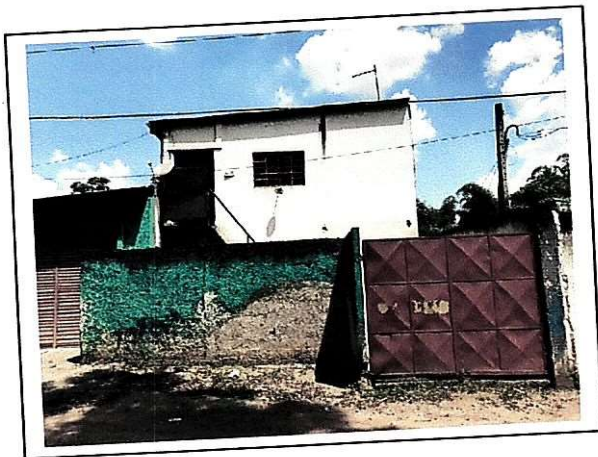
V_t...valor do terreno

V_b...valor da benfeitoria

$$V_{ti} = 270.000,00 + 187.000,00 = 457.000,00$$

V_{ti} 1 = R\$ 457.000,00
(quatrocentos e cinquenta e sete mil reais)

2º imóvel: Estrada Municipal do Ipiranga, 460 - Bairro das Campinas - Pindamonhangaba/SP.



FOTOS 3 e 4 - Estrada Municipal do Ipiranga, 460 - Bairro das Campinas
Matrícula no CRI nº 26.725.



Do Lote de Terreno:

01. O lote de terreno em tela está localizado na Estrada Municipal do Ipiranga - Bairro das Campinas, município de Pindamonhangaba, distante aproximadamente 5 km do centro da cidade.

02. O loteamento localiza-se às margens da Av. Manoel Cesar Ribeiro, que liga o centro da cidade à Rodovia Presidente Dutra.

03. Esse loteamento é dotado de todos os serviços de infraestrutura urbana, assim como rede de água e esgoto, energia elétrica e iluminação pública, sem pavimentação asfáltica, serviços de coleta de lixo e entrega postal.

04. O loteamento é caracterizado por uso residencial e comercial. É ocupado por residências de padrão modesto e médio e pequenas chácaras.

05. O terreno ora avaliando está situado na Estrada Municipal do Ipiranga - Bairro das Campinas, matrícula no Registro de Imóveis desta Comarca n.º 26.725.

06. O lote de terreno é plano em relação à rua e seco.

07. Possui área de 1.248,98m²:

Das Benfeitorias:

Trata-se de duas construções com as seguintes características:

Benfeitoria com aproximadamente 200,00m² e galpão com aproximadamente 400,00m².

A idade aparente das benfeitorias e o estado de conservação são regulares, o que nos leva a aplicar os coeficientes de depreciação, segundo o TRABALHO EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 1987 para a avaliação em tela:

para a benfeitoria 1: 0,446 (40/2,0)

para a benfeitoria 2: 0,195 (40/4,0)

2a- Valor Unitário do Lote:

O valor unitário do lote de terreno foi determinado através da Pesquisa de Valores descrita abaixo:

ELEMENTO 01:

FONTE: Palacete Imóveis.
VALOR: R\$ 116,67 / m².

ELEMENTO 02:

FONTE: Impera Imóveis.
VALOR: R\$ 120,00 / m².

ELEMENTO 03:

FONTE: Jeremias Rodrigues Imóveis.
VALOR: R\$ 130,00 / m².

ELEMENTO 04:

FONTE: Opinião Saframa Imóveis.
VALOR: R\$ 150,00 / m².

ELEMENTO 05:

FONTE: Opinião Derrico Imóveis.
VALOR: R\$ 180,00 / m².

RESUMINDO TEMOS:

ELEMENTO 01:	116,67
ELEMENTO 02:	120,00
ELEMENTO 03:	130,00
ELEMENTO 04:	150,00
ELEMENTO 05:	180,00

SOMA 696,67

A MÉDIA ARITMÉTICA É: $\frac{696,67}{5} = R\$ 139,34$

Todos os valores encontram-se dentro dos limites, então o valor médio por metro quadrado é de: R\$ 139,34 (cento e trinta e nove reais e trinta e quatro centavos).

2b- Cálculo do Valor do Terreno:

O valor do terreno é determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = St \times Vu \times Ce, \text{ onde:}$$

Vt...valor do terreno (que está sendo calculado)
St...área do terreno = 1.248,98 m²
Vu...valor unitário do terreno padrão = R\$ 139,34/m²
Ce...coeficiente de elasticidade das ofertas = 0,90

Substituindo-se esses valores nas fórmulas, temos:



$$Vt = 1.248,98 \times 139,34 \times 0,90 =$$
$$\underline{R\$ 157.000,00}$$

2c- Avaliação das Benfeitorias:

A avaliação das benfeitorias é dada através da seguinte fórmula:

$$Vb1 = Sb \times Vu \times Kd, \text{ onde:}$$

Vb1...valor da benfeitoria (que está sendo calculada);
Sb...área da benfeitoria = 200,00m²;
Vu... valor unitário da construção = R\$ 1.394,63
Kd...coeficiente de depreciação = 0,446 (40/2,0)

$$Vb1 = 200,00 \times 1.394,63 \times 0,446$$
$$\underline{Vb1 = R\$ 125.000,00}$$

$$Vb2 = Sb \times Vu \times Kd, \text{ onde:}$$

Vb2...valor da benfeitoria (que está sendo calculada);
Sb...área da benfeitoria = 400,00m²;
Vu... valor unitário da construção calculado = R\$ 1.394,63
Kd...coeficiente de depreciação = 0,195 (40/4,0)

$$Vb2 = 400,00 \times 1.394,63 \times 0,195$$
$$\underline{Vb2 = R\$ 109.000,00}$$

$$\text{Valor total das benfeitorias:}$$
$$\underline{VT b1 + b2 = R\$ 234.000,00}$$

2d- Cálculo do Valor total do 2º Imóvel:

É a somatória dos valores calculados para o terreno e sua respectiva benfeitoria:

Assim , temos:

$$Vti = Vt + Vb, \text{ onde:}$$

Vti...valor total do imóvel (que está sendo calculado);
Vt...valor do terreno;
Vb...valor das benfeitorias.



$$Vti = 157.000,00 + 234.000,00 = 391.000,00$$

Vti 2 = R\$ 391.000,00
(trezentos e noventa e um mil reais)

3º imóvel: Rua José Norival Machado Monteiro nº 297 -
Pindamonhangaba/SP.



FOTOS 5 e 6 - Rua José Norival Machado Monteiro, 297
Matrícula no CRI nº 601.

Do Lote de Terreno:

01. O lote de terreno em tela está localizado na Rua José Norival Machado Monteiro, no Bairro do Ipiranga, município de Pindamonhangaba, distante aproximadamente 5 km do centro da cidade.

02. O loteamento Ipiranga localiza-se às margens da Av. Manoel Cesar Ribeiro, que liga o centro da cidade à Rodovia Presidente Dutra.

03. Esse loteamento é dotado de todos os serviços de infraestrutura urbana, assim como rede de água e esgoto, energia elétrica e iluminação pública, guias e sarjetas, serviços de coleta de lixo e entrega postal.



04. O loteamento Ipiranga é caracterizado por um uso residencial. É ocupado por residências de padrão modesto, médio e alto, e também pequenas chácaras.

05. O terreno ora avaliando está situado na Rua José Norival Machado Monteiro, com matrícula no Registro de Imóveis desta Comarca n.º 601.

06. O lote de terreno é plano em relação à rua e seco.

07. Possui as seguintes dimensões:

- Frente: 15,00 m (quinze metros) com frente para a José Norival Machado Monteiro;

- Lado direito (para quem olha da referida rua): 100,00 m (cem metros), confrontando com o remanescente da mesma gleba de matrícula anterior n.º 11.219;

- Lado esquerdo (para quem olha da referida rua): 100,00 m (cem metros);

- Fundos: 15,00 m (quinze metros).

Encerrando uma área de 1.500,00m²

Das Benfeitorias:

Trata-se de uma residência unifamiliar e um anexo nos fundos, também utilizado como residência, com as seguintes características:

Casa com 3 dormitórios, 2 banheiros, sala e cozinha.

Um anexo nos fundos.

Cobertura de telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira.

Piso de cerâmica comum, azulejos nas áreas molhadas.

Laje pré-moldada.

Possui metragem total aproximada de 200,00 m².

Analizadas as duas benfeitorias e por possuírem características, padrão e estados de conservação semelhantes, serão avaliadas com a metragem total.



A idade aparente da benfeitoria e o estado de conservação são regulares, o que nos leva a aplicar os coeficientes de depreciação, segundo o TRABALHO EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 1987 para a avaliação em tela de 0,546 (30/2,0)

3a- Valor Unitário do Lote:

O valor unitário do lote de terreno foi determinado através da Pesquisa de Valores descrita abaixo:

ELEMENTO 01:

FONTE: Palacete Imóveis.
VALOR: R\$ 116,67 / m².

ELEMENTO 02:

FONTE: Impera Imóveis.
VALOR: R\$ 120,00 / m².

ELEMENTO 03:

FONTE: Jeremias Rodrigues Imóveis.
VALOR: R\$ 130,00 / m².

ELEMENTO 04:

FONTE: Opinião Saframa Imóveis.
VALOR: R\$ 150,00 / m².

ELEMENTO 05:

FONTE: Opinião Derrico Imóveis.
VALOR: R\$ 180,00 / m².

RESUMINDO TEMOS:

ELEMENTO 01:	116,67
ELEMENTO 02:	120,00
ELEMENTO 03:	130,00
ELEMENTO 04:	150,00
ELEMENTO 05:	180,00

SOMA 696,67

A MÉDIA ARITMÉTICA É: $\frac{696,67}{5} = R\$ 139,34$

Todos os valores encontram-se dentro dos limites, então o valor médio por metro quadrado é de: R\$ 139,34 (cento e trinta e nove reais e trinta e quatro centavos).



3b- Cálculo do Valor do Terreno:

O valor do terreno é determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = St \times Vu \times Ce, \text{ onde:}$$

Vt...valor do terreno

St...área do terreno = 1.500,00 m²

Vu...valor unitário do terreno padrão = R\$ 139,34/m²

Ce...coeficiente de elasticidade das ofertas = 0,90

Substituindo-se esses valores nas fórmulas, temos:

$$Vt = 1.500,00 \times 139,34 \times 0,90 =$$

R\$ 188.100,00

3c- Avaliação da Benfeitoria:

A avaliação da benfeitoria é dada através da seguinte fórmula:

$$Vb = Sb \times Vu \times Kd, \text{ onde:}$$

Vb...valor da benfeitoria (que está sendo calculada);

Sb...área da benfeitoria = 200,00m²;

Vu... valor unitário da construção = R\$ 1.394,63

Kd...coeficiente de depreciação = 0,546 (30/2,0)

$$Vb = 200,00 \times 1.394,63 \times 0,546$$

Vb = R\$ 152.300,00

3d- Cálculo do Valor total do 3º Imóvel:

É a somatória dos valores calculados para o terreno e sua respectiva benfeitoria:



Assim, temos:

$$V_{ti} = V_t + V_b, \text{ onde:}$$

V_{ti} ...valor total do imóvel
 V_t ...valor do terreno
 V_b ...valor da benfeitoria

$$V_{ti} = 188.100,00 + 152.300,00 =$$

$V_{ti} 3 = \text{R\$ } 340.400,00$
(trezentos e quarenta mil e quatrocentos reais)

4º imóvel: Rua Raul Borges nº 58 – Loteamento Triângulo - Pindamonhangaba/SP.



FOTOS 7 e 8 – Rua Raul Borges, 58 – Loteamento Triângulo
Matrícula no CRI nº 12.358.

Do Lote de Terreno:

01. O lote de terreno em tela está localizado na Rua Raul Borges, no loteamento Residencial e Comercial Triângulo, município de Pindamonhangaba, distante aproximadamente 5 km do centro da cidade.



02. O loteamento Triângulo localiza-se às margens da Av. Manoel Cesar Ribeiro, que liga o centro da cidade à Rodovia Presidente Dutra.

03. Esse loteamento é dotado de todos os serviços de infra-estrutura urbana, assim como rede de água e esgoto, energia elétrica e iluminação pública, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, serviços de coleta de lixo e entrega postal.

04. O loteamento Triângulo é caracterizado por um uso misto (residencial e comercial) com predominância do primeiro. É ocupado por residências de padrão modesto e possui pequenos comércios.

05. O terreno ora avaliando está situado na Rua Raul Borges, e corresponde ao lote nº 37 da quadra "H", matrícula no Registro de Imóveis desta Comarca n.º 12.358.

06. O lote de terreno possui aclive de aproximadamente 15º em relação à rua e é seco.

07. Possui as seguintes dimensões: encerrando uma área de 262,50m²:

- Frente: 10,50 m (dez metros e cinqüenta centímetros) com frente para a Rua Raul Borges;
 - Lado direito (para quem olha da referida rua): 25,00 m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote nº 36;
 - Lado esquerdo (para quem olha da referida rua): 25,00 m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote nº 38;
 - Fundos: 10,50m (dez metros e cinqüenta centímetros), confrontando com os lotes nº 29 e nº 30.
- Encerrando uma área de 262,50m².

Das Benfeitorias:

Trata-se de um ponto comercial e uma residência unifamiliar no pavimento superior, contando ainda com uma edícula nos fundos, com as seguintes características:

Fechamento com tijolo cerâmico furado.

Cobertura de telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira.

Laje pré-moldada.

Possui metragem aproximada total de 300,00 m², sendo 120,00 m² de ponto comercial, 120,00 m² de área residencial no segundo pavimento e 60,00 m² de edícula nos fundos.



A idade aparente da benfeitoria e o estado de conservação são regulares, o que nos leva a aplicar o coeficiente de depreciação, segundo o TRABALHO EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 1987 para a avaliação em tela de 0,543 (20/3,0)

4a- Valor Unitário do Lote:

O valor unitário do lote de terreno foi determinado através da Pesquisa de Valores descrita abaixo:

ELEMENTO 01:

FONTE: Impera Imóveis.
VALOR: R\$ 300,00 / m².

ELEMENTO 02:

FONTE: Impera Imóveis.
VALOR: R\$ 350,00 / m².

ELEMENTO 03:

FONTE: Jeremias Rodrigues Imóveis.
VALOR: R\$ 330,00 / m².

ELEMENTO 04:

FONTE: Hamilton Negócios Imobiliários.
VALOR: R\$ 250,00 / m².

ELEMENTO 05:

FONTE: Derrico Imóveis.
VALOR: R\$ 300,00 / m².

RESUMINDO TEMOS:

ELEMENTO 01:	300,00
ELEMENTO 02:	350,00
ELEMENTO 03:	330,00
ELEMENTO 04:	250,00
ELEMENTO 05:	300,00

SOMA 1.530,00

A MÉDIA ARITMÉTICA É: $\frac{1.530,00}{5} = R\$ 306,00$

Todos os valores encontram-se dentro dos limites, então o valor médio por metro quadrado é de: R\$ 306,00 (trezentos e seis reais).

4b- Cálculo do Valor do Terreno:

O valor do terreno é determinado através da seguinte fórmula:



$$Vt = St \times Vu \times Ce, \text{ onde:}$$

Vt...valor do terreno (que está sendo calculado)
St...área do terreno = 262,50 m²
Vu...valor unitário do terreno padrão = R\$ 306,00/m²
Ce...coeficiente de elasticidade das ofertas = 0,90

Substituindo-se esses valores nas fórmulas, temos:

$$Vt 1 = 262,50 \times 306,00 \times 0,90 = \\ \underline{\underline{R\$ 72.300,00}}$$

4c- Avaliação das Benfeitorias:

A avaliação da benfeitoria é dada através da seguinte fórmula:

$$Vb1 = Sb1 \times Vu1 \times Kd1, \text{ onde:}$$

Vb1...valor da benfeitoria
Sb1...área da benfeitoria = 300,00m²;
Vu1... valor unitário da construção = R\$ 1.394,63
Kd1...coeficiente de depreciação = 0,543 (20/3,0)

$$Vb1 = 300,00 \times 1.394,63 \times 0,543 \\ \underline{\underline{Vb1 = R\$ 227.200,00}}$$

4d- Cálculo do Valor total do 4º Imóvel:

É a somatória dos valores calculados para o terreno e suas respectivas benfeitorias:

Assim , temos:

$$Vti = Vt + Vb, \text{ onde:}$$

Vti...valor total do imóvel
Vt...valor do terreno
Vb...valor das benfeitorias

$$Vti = 72.300,00 + 227.200,00 =$$

Vti 4 = R\$ 299.500,00
(duzentos e noventa e nove mil e quinhentos reais)

IV- CONCLUSÃO:

Valores atribuídos aos imóveis objetos da presente avaliação:

1º Imóvel: Matrícula CRI nº 26.724 – Estrada Municipal do Ipiranga, 120 -
Bairro das Campinas – Pindamonhangaba/SP.

R\$ 457.000,00 (quatrocentos e cinquenta e sete mil reais)

2º Imóvel: Matrícula CRI nº 26.725 – Estrada Municipal do Ipiranga, 460 -
Bairro das Campinas nº 460 – Pindamonhangaba/SP.

R\$ 391.000,00 (trezentos e noventa e um mil reais)

3º Imóvel: Matrícula CRI nº 601 – Rua José Norival Machado Monteiro,
297- Ipiranga – Pindamonhangaba/SP.

R\$ 340.400,00 (trezentos e quarenta mil e quatrocentos reais)

4º Imóvel: Matrícula CRI nº 12.358 – Rua Raul Borges, 58 – Loteamento
Triângulo – Pindamonhangaba/SP.

**R\$ 299.500,00 (duzentos e noventa e nove mil e quinhentos
reais)**

Valor total dos imóveis objetos da presente avaliação:

R\$ 1.487.900,00

(um milhão quatrocentos e oitenta e sete mil e novecentos reais)

V- ENCERRAMENTO:

Dado por encerrado o trabalho, apresento o laudo de avaliação em 19 (dezenove) folhas, impressas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última que vai assinada e datada.

Pindamonhangaba, 02 de outubro de 2020.

ARILUCI FERRAZ FREIRE

Arquiteta

Perita e Avaliadora Judicial

CAU A99820-6

Membro Titular do IBAPE/SP 828