

LAUDO DE AVALIAÇÃO

602

1. Objetivo do Trabalho

O presente laudo tem a finalidade de proceder a avaliação do imóvel residencial objeto da matrícula 13731 desta Comarca.

2. Metodologia

A metodologia utilizada segue a NBR14653 – Parte 2 (imóveis urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e metodologia do IBAPE.

O método adequado para a avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em determinar o valor de mercado do imóvel através da apuração do valor do terreno acrescido do valor apurado da construção (benfeitoria e sua depreciação), ou seja:

Valor imóvel = valor terreno + valor benfeitorias

2.1. TERRENO:

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da cidade, para determinação do valor de venda do terreno, concluímos pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, adotando-se o seguinte procedimento:

- ✓ Efetuada pesquisa de mercado de imóveis em oferta para venda, na mesma região do imóvel avaliando;
- ✓ Após investigados e selecionados, estes dados de mercado foram homogeneizados através do emprego dos seguintes fatores: Oferta (FO), Condições de Pagamento (FCP), Topografia (FT), Melhoramentos Públicos (FMP) e Atualização (FA).
- ✓ Os valores obtidos na pesquisa conduziram ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo deste o valor de venda do terreno.

ENGº MARCELO PASINATO

PERITO JUDICIAL – CREA nº 5061032783

2.1.1 TERRENO - TRATAMENTO POR FATORES**a) Fator Oferta (FO)**

A superestimava dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total. Para tanto, conforme recomendado pela Norma do IBAPE, aplicar-se-á o fator consagrado 0,95 (desconto de 5% sobre o preço original ofertado).

b) Fator Topografia (FT)

Conforme recomendação das Normas do IBAPE, para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. Para tanto se utilizarão os seguintes fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos. Fatores propostos pelo engenheiro João Ruy Canteiro e ampliados:

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

c) Transformação de Preços a Prazo em Preços a Vista (FCP).

Os preços foram uniformizados para pagamento equivalente à vista, com base em índices de correção monetária e juros médios praticados no mercado.

d) Fator Melhoramentos Públicos (Fm)

Adotar-se-á para calculo de homogeneização os fatores de Ponderação proposto pelo "Engenheiro Joao Ruy Canteiro" - Construções/Terrenos - Editora PINI - Edição 1980.

Paradigma: Rede de energia elétrica, telefone e transporte coletivo = 1,00

ENGº MARCELO PASINATO

PERITO JUDICIAL – CREA nº 5061032783

	MELHORAMENTOS	PORCENTAGENS
1	Rede de água potável	12% a 20%
2	Rede de esgoto sanitário	10% a 15%
3	Galerias de águas pluviais	5%
4	Rede de energia elétrica	15% a 20%
5	Iluminação pública	5%
6	Guias / Sarjetas	5% a 10%
7	Pavimentação	10% a 30%
8	Rede telefônica	5%
9	Arborização	1% a 5%
10	Gás de rua	1%

604
}**e) Atualização de Preços (FA)**

Quando a atualização de preços for necessária, deverão ser utilizados os índices do IPC-FIPE (índices de preço ao consumidor) publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo (FIPE/USP).

H

2.2. BENFEITORIAS:

605

A avaliação das construções e instalações, conforme recomendação da ABNT NBR 14.653-3:2004, será feita basicamente a partir das seguintes diretrizes:

"10.2 Construções e instalações":

10.2.1 As avaliações, quando não usado o método comparativo direto de dados de mercado, devem ser feitas através de orçamentos qualitativos e quantitativos, compatíveis com o grau de fundamentação.

10.2.2 Quando empregado o método da quantificação de custo, podem ser utilizados orçamentos analíticos, cadernos de preços ou planilhas de custos.

10.2.3 A depreciação deve levar em conta:

- a) aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação;
- b) aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade do imóvel. "

A composição de preços será efetuada pelo Método do Custo de Reprodução ou seja, pela aplicação do Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS 2017" do IBAPE, no qual a benfeitoria é classificada num intervalo de valor correspondente a um padrão construtivo vinculado ao valor do R8N do SINDUSCON.

Valor de Venda da Benfeitoria (Vb):

O Vb deve ser calculado pela expressão:

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Sendo:

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

606

Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (depreciação):

Para a depreciação das benfeitorias encontradas o coeficiente de depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais, a idade, a expectativa de vida e o estado de conservação da construção, onde será dada pelo método de “Ross - Heidecke”, determinando-se pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1-R)$$

Foc - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

R - Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K — Coeficiente de Ross-Heidecke.

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ie (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

ENGº MARCELO PASINATO
PERITO JUDICIAL – CREA nº 5061032783

607

TABELA DE ROSS HEIDECKE - Depreciação física - extraída de Moreira, Alberto Lélío - Princípios de Engenharia de Avaliações.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP.
 (FILIADO AO IBAPE – ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

O critério de Heidecke apresenta o seguinte quadro:

Estado de Conservação (Ec)	Condições físicas	Classificação normal	Coefficiente e %
A	Novo - não sofreu nem	Ótimo - 0	0,00
B	Necessita de reparos	Muito bom - MB	0,32
C	Regular - requer ou recebeu	Bom - B	2,52
D	Reparos pequenos	Intermédio - I	8,09
E	Requer reparações	Regular - R	18,10
F	Simples	Deficiente - D	33,20
G	Requer reparações	Mau - M	52,60
H	Importantes	Muito mau - MM	75,20
I	Sem valor ≅ valor de Demolição residual	Demolição - DM	100,00

Tabela de Ross - Heidecke - Depreciação Física - Fator "K"
 (Extraída de Moreira, Alberto Lélío - Princípios de Engenharia de Avaliações
 1ª Edição - EN-HAP/PINI - São Paulo, 1984, pág. 134)

Idade em % da vida	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MURILO CESAR SAMPAIO TREVISONI, liberado nos autos em 01/08/2023 às 10:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008552-05.2003.8.26.0533 e código jOuv.jkkn.

Handwritten signature or mark.

ENGº MARCELO PASINATO

PERITO JUDICIAL – CREA nº 5061032783

608

TABELA DE ROSS HEIDECKE - Depreciação física - extraída de Moreira, Alberto Lélío - Princípios de Engenharia de Avaliações



**INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP
(FILIADO AO IBAPE – ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)**

Idade em % da vida	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	85,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	66,3	63,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos import. e sem valor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MURILO CESAR SAMPAIO TREVISONI, liberado nos autos em 01/08/2023 às 10:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008552-05.2003.8.26.0533 e código jOuv.jkkn.

609

3. Vistoria

3.1. Diligência

Objeto: Residência conforme Matrícula 13731
 Local: Rua João Pedro de Toledo Martins 309 - Santa Bárbara D'Oeste
 Data: 16/02/22 – 10h

Presentes:

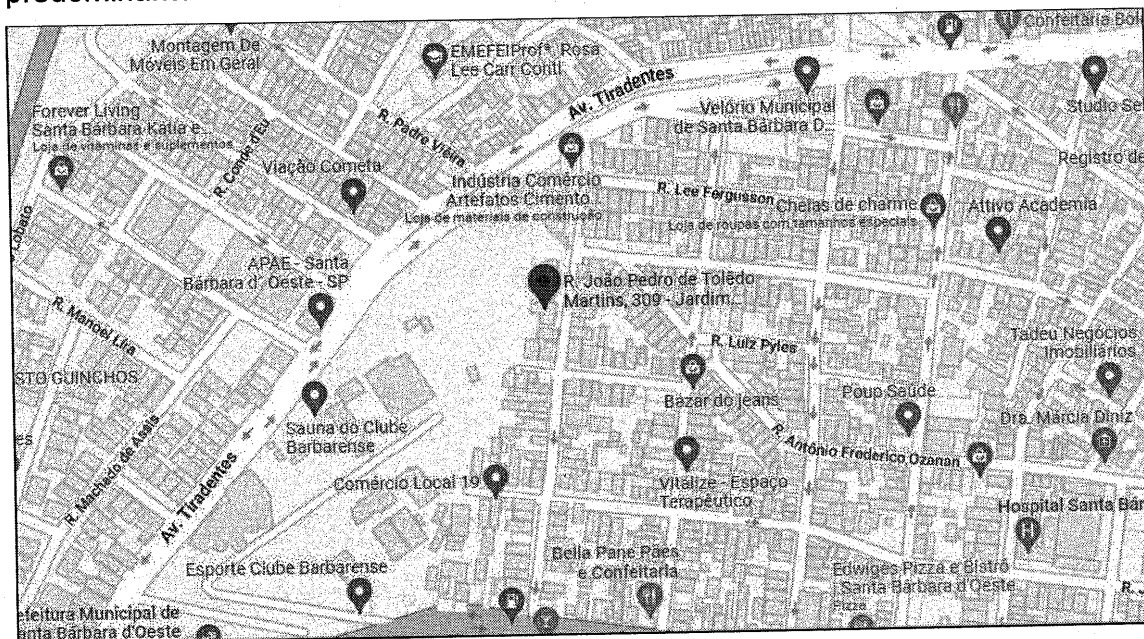
Marcelo Pasinato – perito nomeado
 Luis Carlos Bernardo – proprietário imóvel

Foram realizados os devidos registros fotográficos do local, e vistoriada a vizinhança para caracterização da região.

3.2. Caracterização da Região do Imóvel Avaliando

O imóvel em questão situa-se à Rua João Pedro de Toledo Martins 309 - Santa Bárbara D'Oeste, conforme matrícula nº 13731 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

Trata-se de bairro com características de ocupação residencial e comercial, sendo predominantemente residencial na rua do imóvel em questão.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MURILLO CESAR SAMPAIO TREVISONI, liberado nos autos em 01/08/2023 às 10:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008552-05.2003.8.26.0533 e código jOuv.jkkn.

ENGº MARCELO PASINATO
PERITO JUDICIAL – CREA nº 5061032783

610
↓

3.3. Infraestrutura Urbana Na Região

O local é dotado de melhoramentos públicos como rede de água potável, rede de esgoto, rede de iluminação pública, energia elétrica, transporte coletivo, pavimentação, guias e sarjetas, rede telefônica.

3.4. Diagnóstico de Mercado

Imóvel com potencial de comercialização mediano, considerando suas características construtivas e boa localização, em área urbana próxima à área central.

3.4. Caracterização do Imóvel

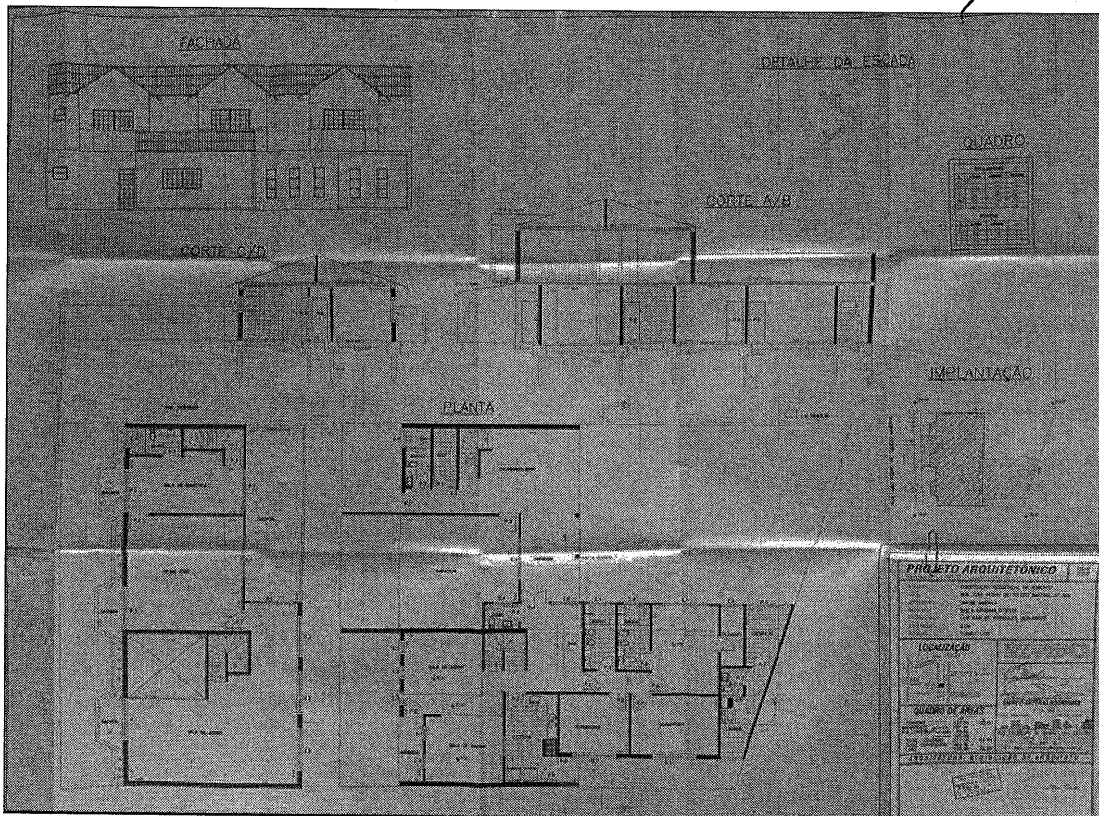
O imóvel avaliando trata-se de residência urbana, possui topografia plana, superfície seca e área superficial de 437,54 m², conforme Matrícula 13731 desta Comarca, que assim descreve:

MATRICULA N.º	13731	Data	14 de maio de 1982	FLS.	1
IMÓVEL					
N.º CADASTRO - 200.895 (PML)					
<p>IMÓVEL RESIDENCIAL e seu respectivo terreno, localizado na Rua João Pedro de Toledo Martins, nº 309, medindo dezoito metros e noventa centímetros (18,90 m) de frente para a referida Rua João Pedro de Toledo Martins, vinte metros e vinte centímetros (20,20 m) de frente aos fundos, do lado direito de quem do imóvel olha para a Rua, confrontando com propriedade de Ari Matti, vinte e seis metros e dez centímetros (26,10 m) no lado esquerdo confrontando com propriedade de Oswaldo Combradi, dezanove metros e sessenta centímetros (19,60 m) nos fundos onde confronta com propriedade de Esporte Clube Barbarossa, com a área de 437,54 metros quadrados. TÍTULO AQUISITIVO: Transferência sob nº 8.488 do Livro "3-0" deste Cartório, Santa Bárbara D'Oeste, 14 de maio de 1982. A Escritura Pública foi lavrada em 14 de maio de 1982, (Joaninha Angelina de Moraes). O Oficial Inteiro: (Marcelo Pasinato)</p>					

Consta citado em matrícula "prédio residencial" sem definição de metragem de construção; o mesmo foi demolido e no terreno encontra-se edificada a seguinte benfeitoria (residência):

Residência com área construída de 462,82 m², conforme projeto arquitetônico disponibilizado pelo proprietário e conferido in loco:

611
7



LOCALIZAÇÃO

(SEM ESCALA)

Map showing the location of the property on RUA OLAVO M. MAIO KNIGHT and RUA OSWALDO CRUZ. The site is situated near the Esporte Clube Barragense. A north arrow and a scale indicator are also present.

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO REFERIDO TERRENO.

Marco Antonio Rodrigues
 PROPRIETÁRIO

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL PELA ORIENTAÇÃO TÉCNICA
MARCO ANTONIO RODRIGUES
 ARQUITETO
 CREA - 105275 / O

A. R. T. - 000.1469735326053 CAD. PROJ. 11273/86

RUA PRUDENTE DE MORAES, 346 - CENTRO
 FONE : 455-1502
 CEL: 981-4829
 E- MAIL: marcoarq@dginet.com.br

QUADRO DE ÁREAS			
TERRENO		437,54	100,00
EXISTENTE	PAV. INTERIOR	251,01	
A CONSTRUIR	PAV. INTERIOR	26,55	
	PAV. SUPERIOR	185,26	
TOTAL OCUPADO		277,56	63,44
TOTAL CONSTRUIDO		462,82	
LIVRE		159,98	36,56

Trata-se de imóvel com padrão construtivo econômico (considerando sobretudo a falta de acabamentos, em que pese a metragem quadrada) apresentando estado de conservação regular, idade física de 21,50 anos e as seguintes características construtivas:

Handwritten signature

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MURILO CESAR SAMPAIO TREVISONI, liberado nos autos em 01/08/2023 às 10:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008552-05.2003.8.26.0533 e código jOuv.jkN.

612
}

- Alvenaria em tijolos de barro;
- Paredes sem revestimento interno e externo em argamassa;
- Revestimento cerâmico em banheiros e área churrasqueira;
- Cobertura com telhas de barro;
- Esquadrias de madeira sem acabamento e guarnições;
- Instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento;
- Piso cerâmico na área externa;
- Piso cimentado áreas internas;
- Escadas em cimento, sem acabamento;
- Portas e esquadrias sem acabamento;
- Forro sem acabamento

613

9

Registros Fotográficos

Vistas externas da residência



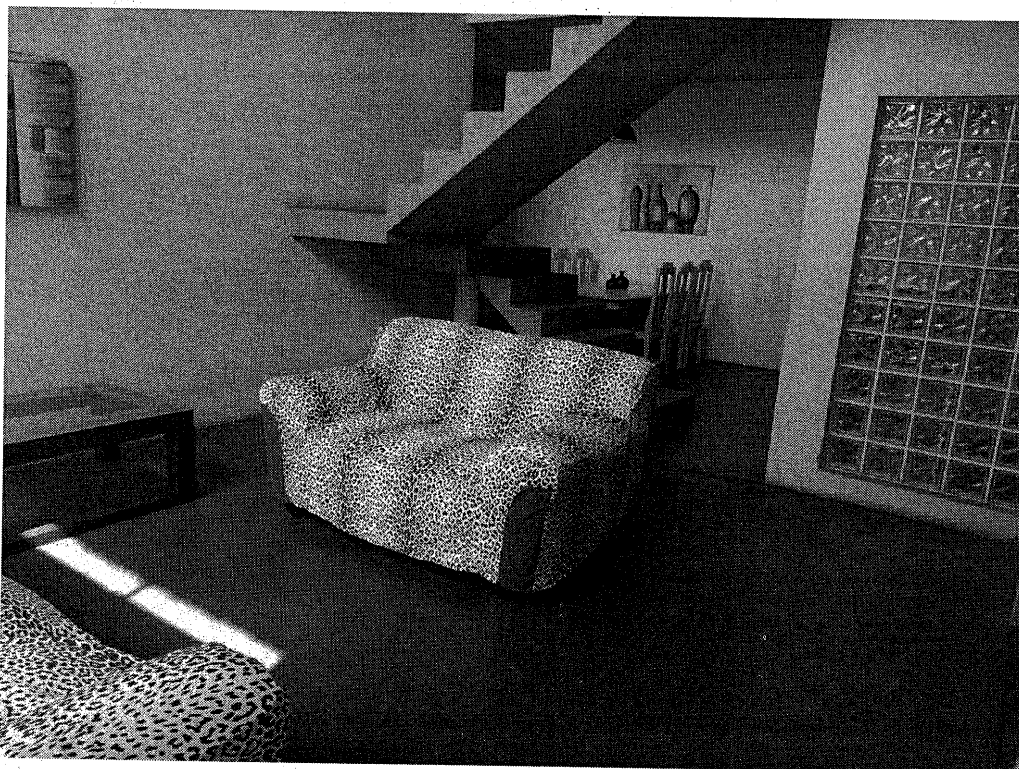
614
7

Vistas internas da residência - entrada



615
}

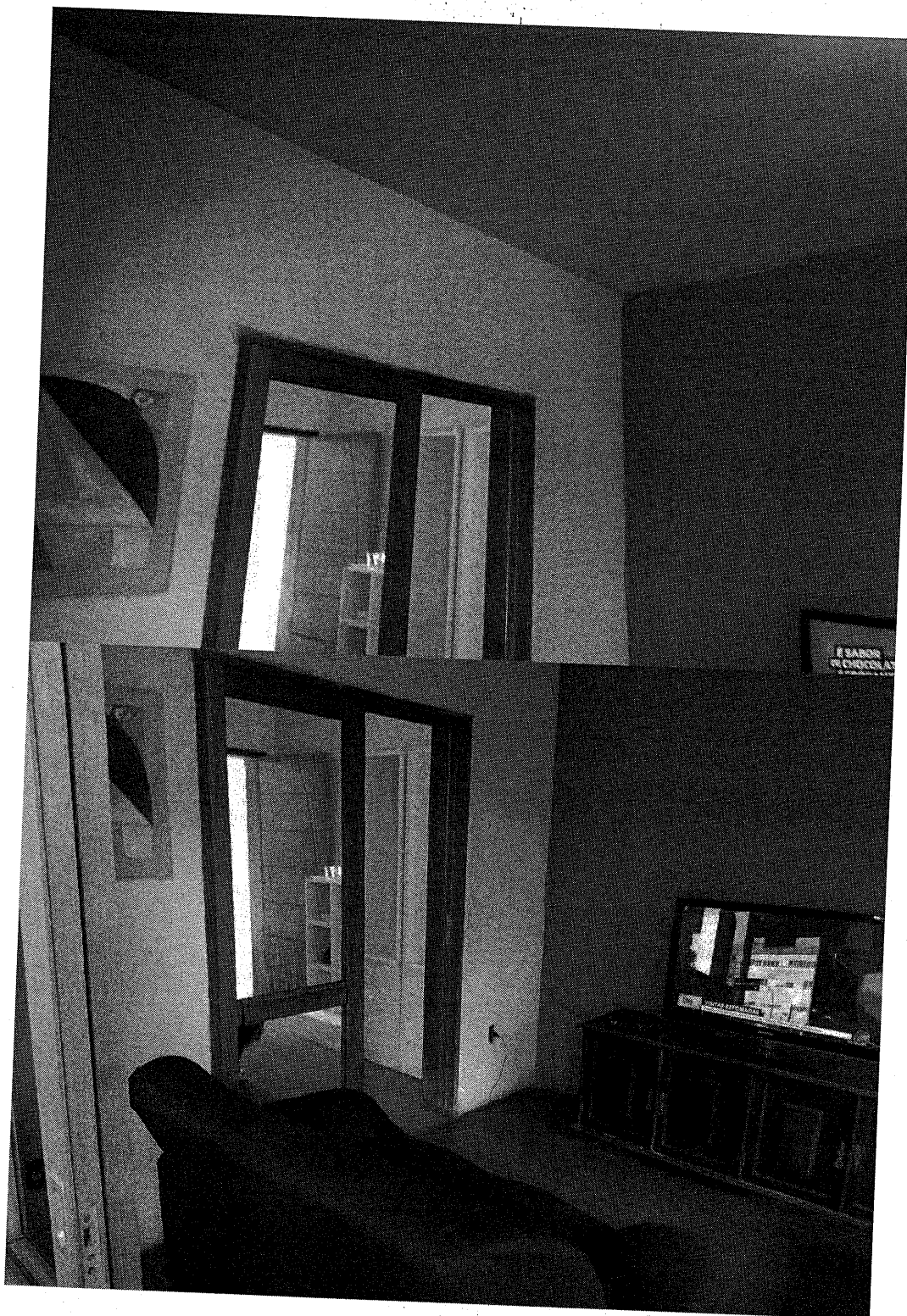
Vistas sala térreo e escada



ENGº MARCELO PASINATO
PERITO JUDICIAL – CREA nº 5061032783

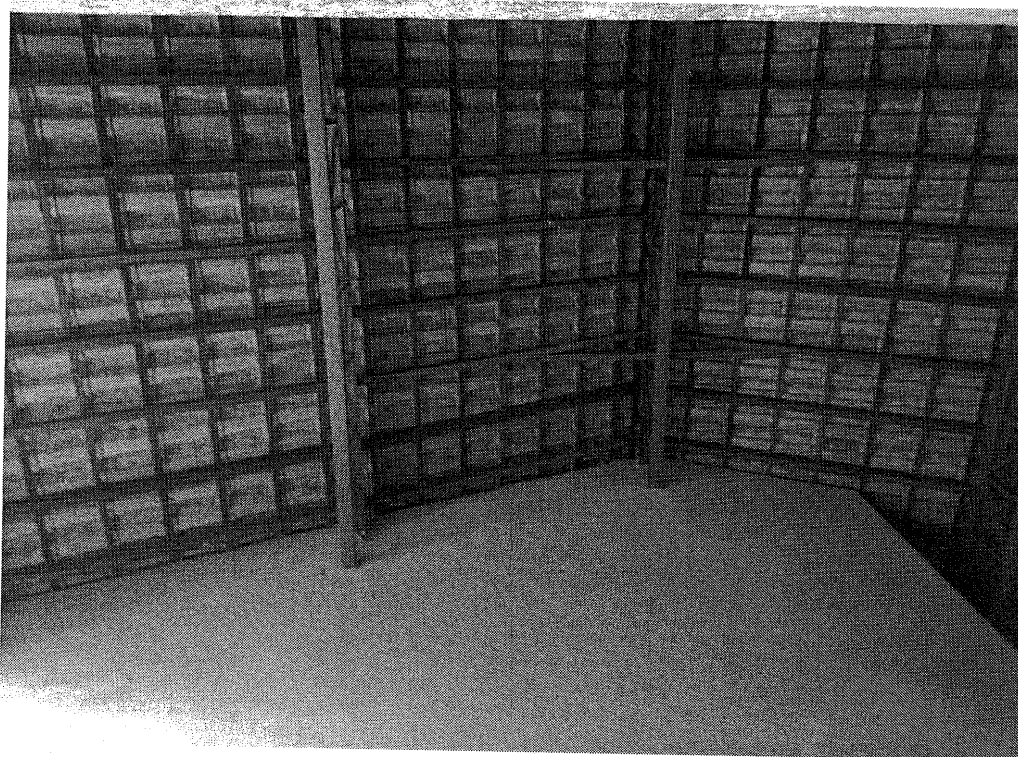
616

Vista sala TV térreo – s/ acabamento e piso

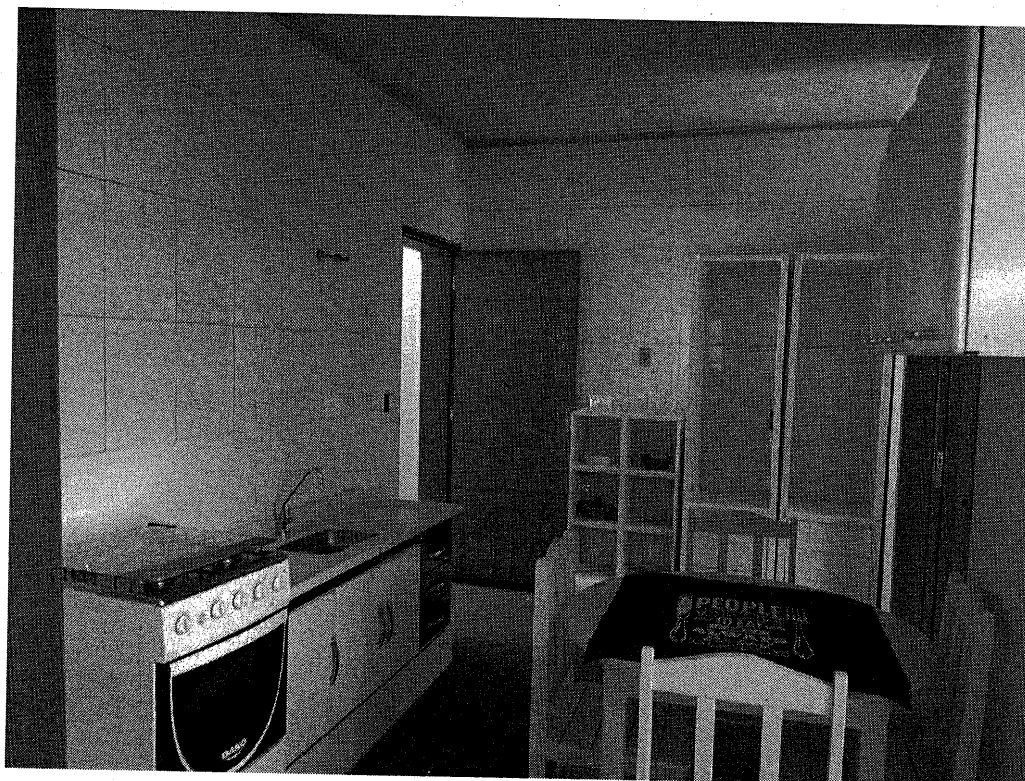


617
?

Vista forro visto do térreo



Cozinha – s/ acabamento teto e piso



618
5

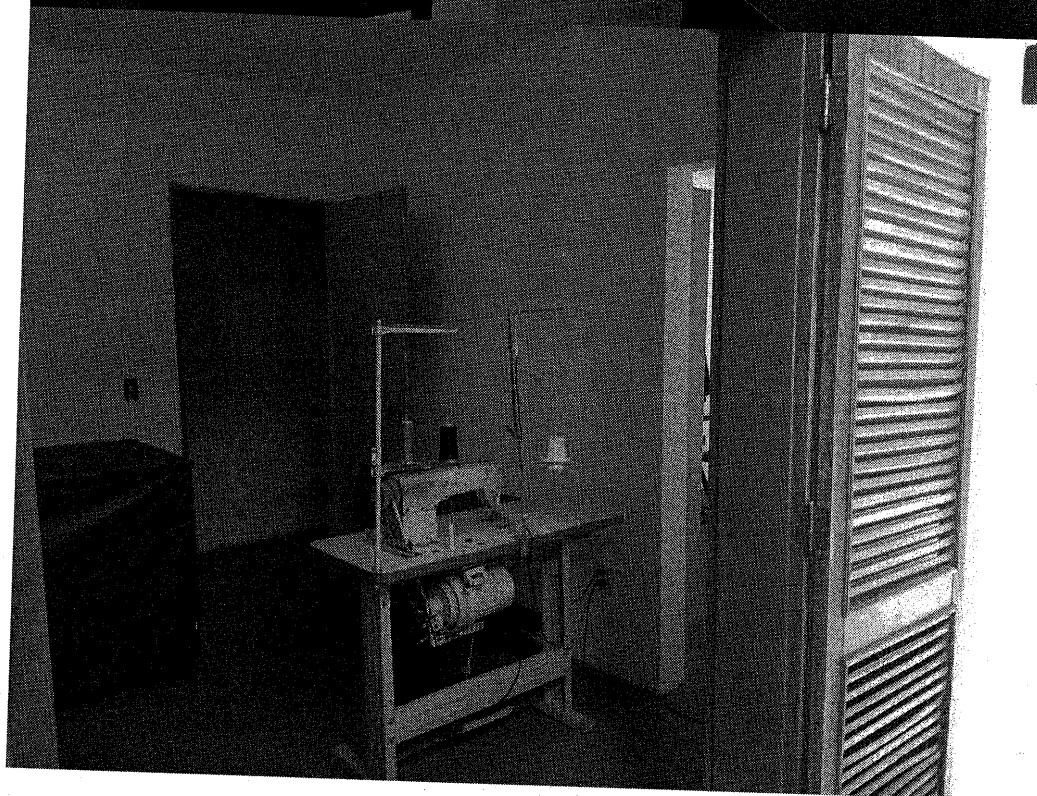
Corredor acesso quartos – s/ acabamento teto e piso



Banheiro suite1 – sem louças – s/ acabamento teto e piso

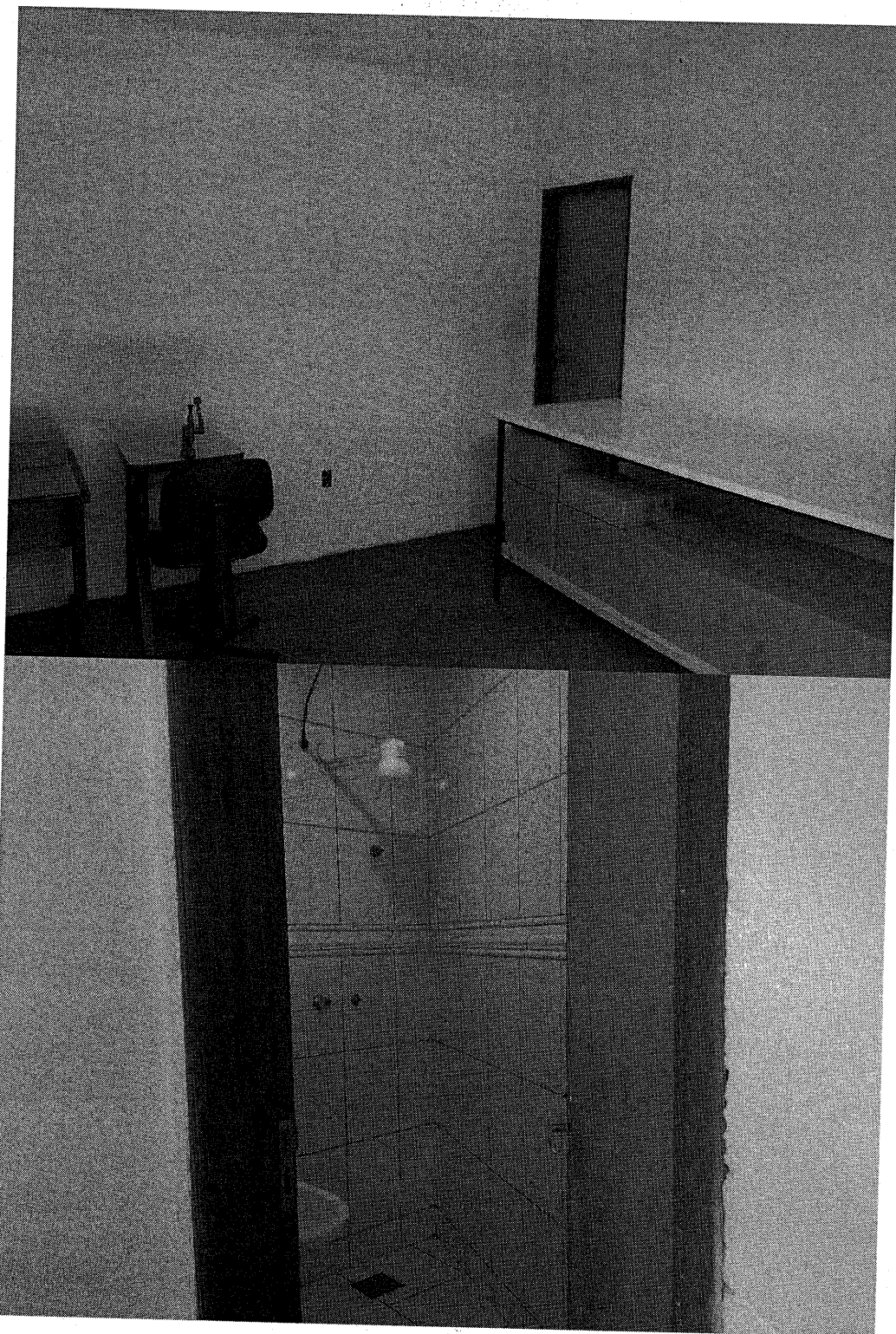
619
7

Suite 1 – s/ acabamento teto e piso



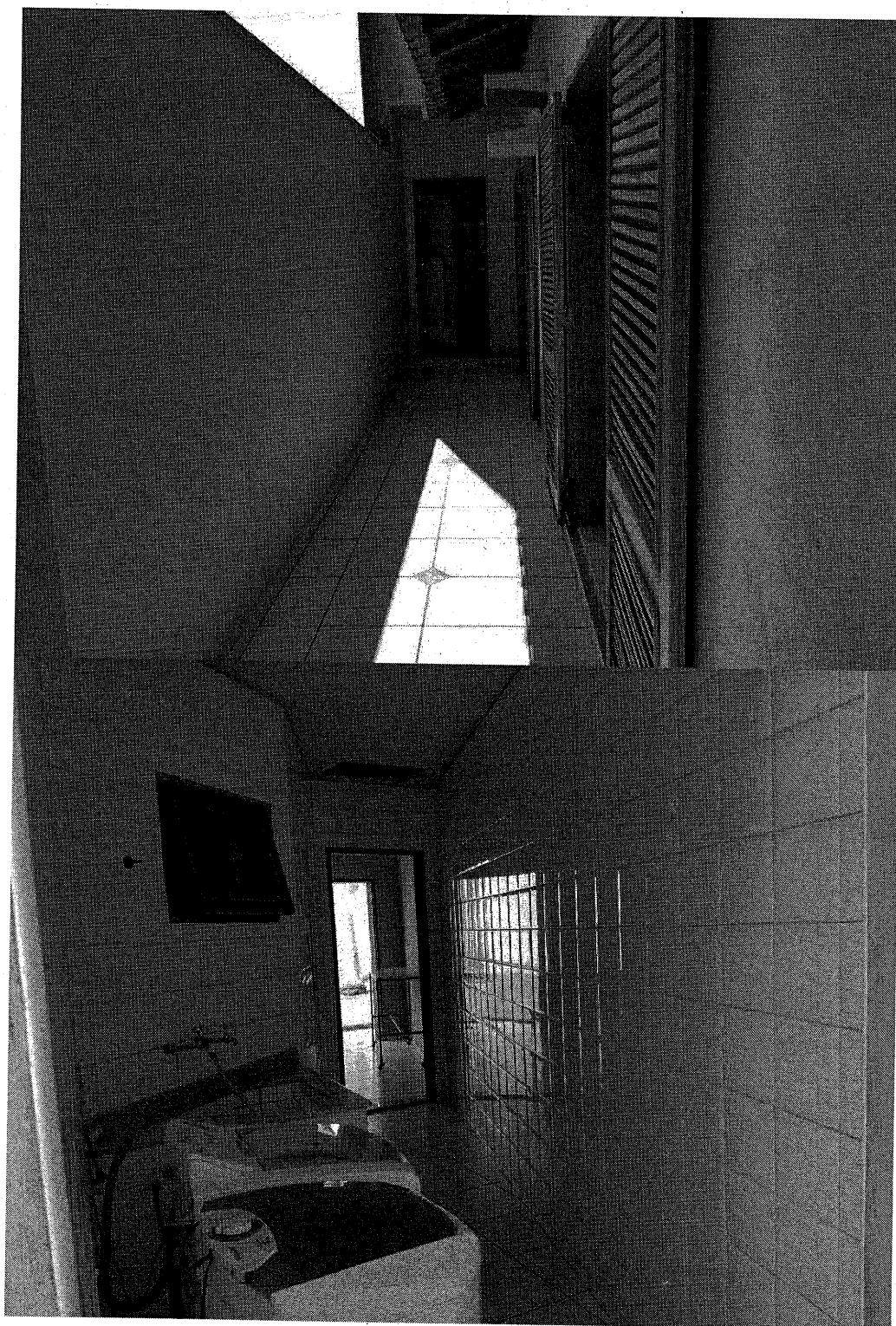
620
9

Suite 2 e banheiro – s/ acabamento teto, banheiro c/ piso



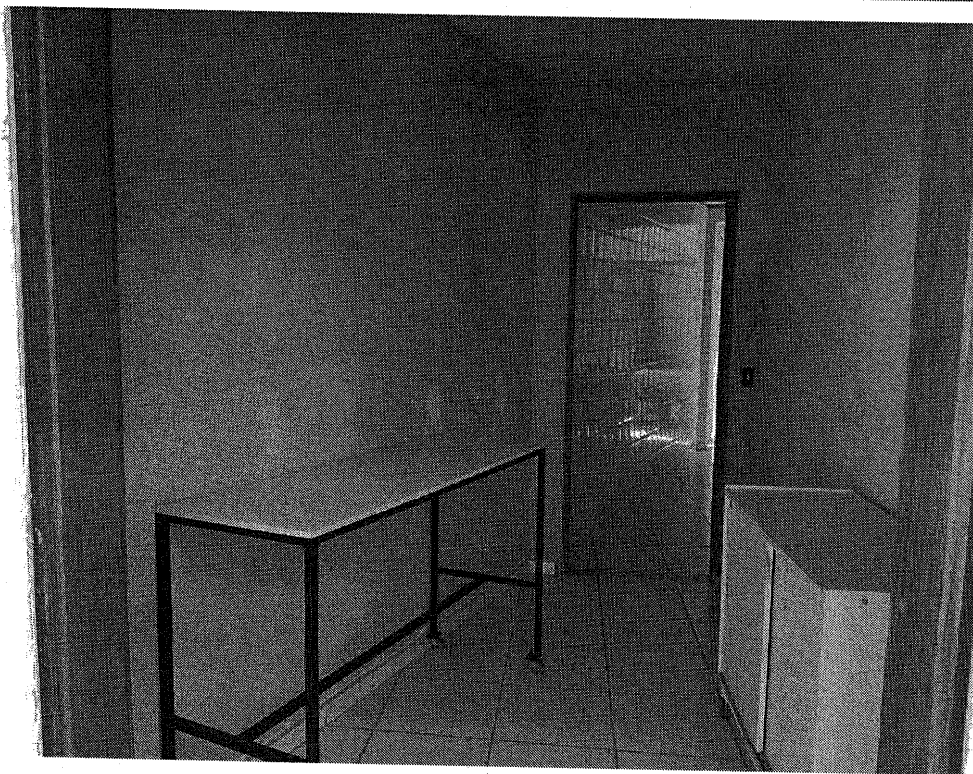
621
7

Corredor externo aos quartos – s/ acabamento muro e parede

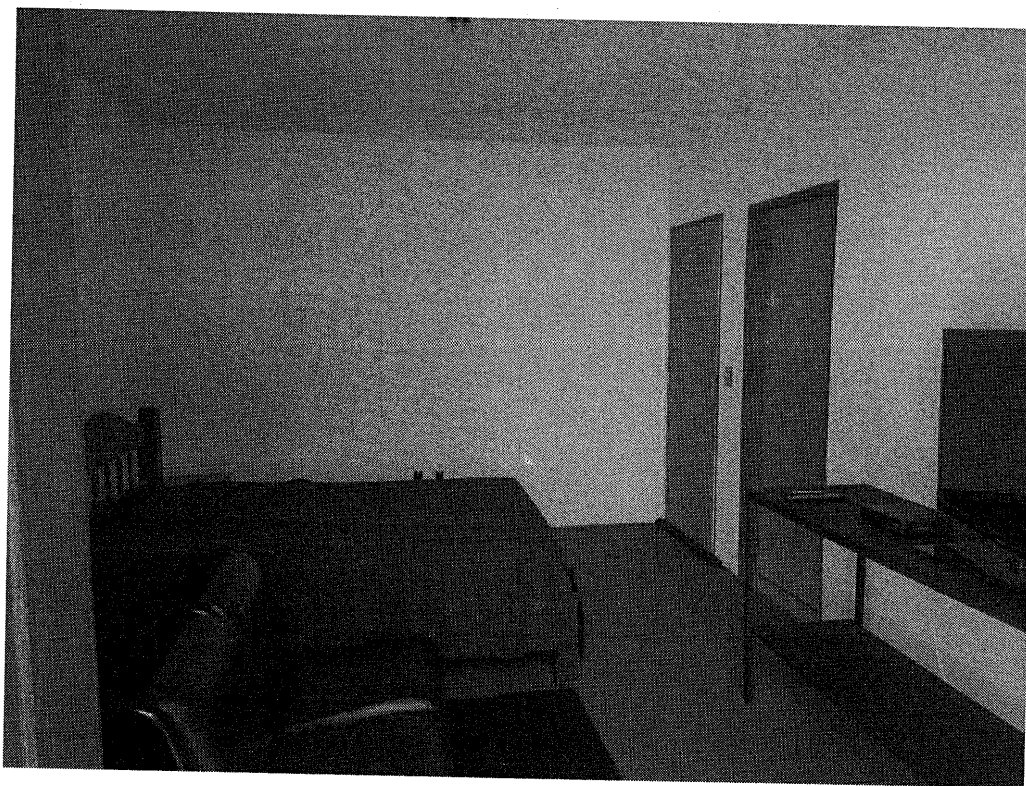


Área lavanderia – s/ acabamento teto

628
7



Suite 3 – s/ acabamento teto e piso



623
9



Banheiro – – s/ acabamento teto e s/ metais

Vista quintal – muro externo s/ massa



[Handwritten signature]

624
S

Vista churrasqueira e escada externa acesso 2º piso/ varanda
– s/ acabamento teto e piso externo, escada s/ acabamento



Lavabo sala estar – sem acabamento e metais

628
5



Vista sanitários churrasqueira e área luz – paredes e teto s/ acabamento

626
J



Banheiros – – s/ acabamento teto, s/ metais, 01 sem louças

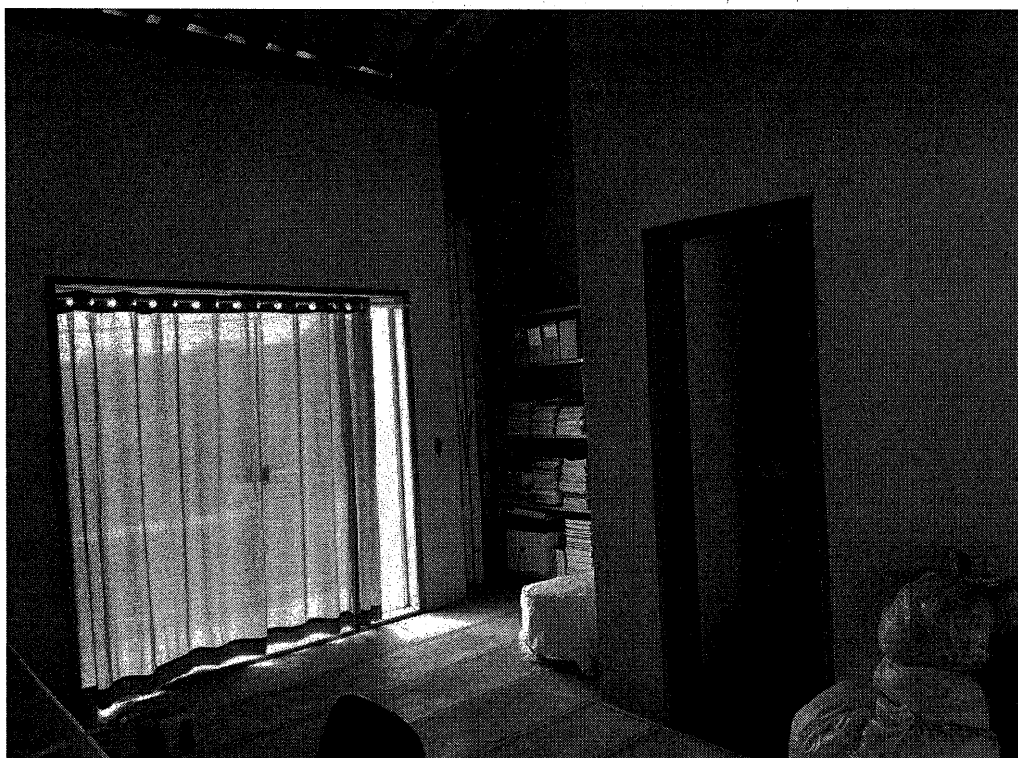
627
5

Sacada 2º andar – s/ forro, s/ acabamento paredes



628
S

Quarto 2º andar – s/ forro, s/ acabamento piso e paredes



Banheiro — s/ acabamento teto e piso

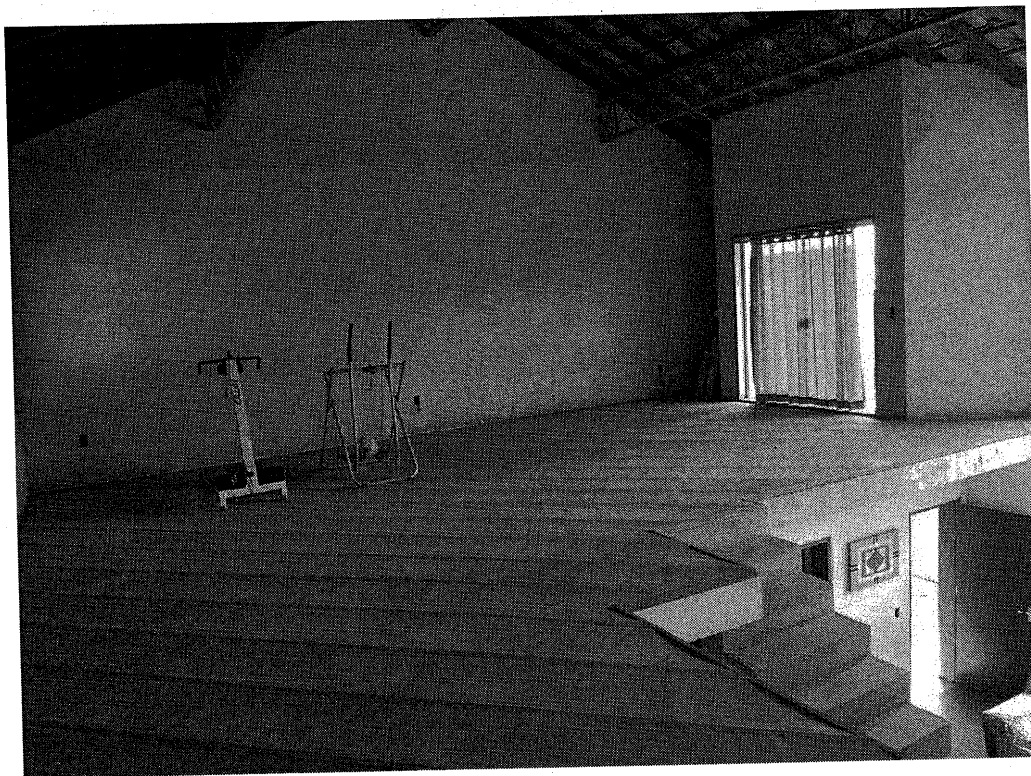
629
7

Sala 2º andar – s/ forro – s/ acabamento paredes e piso



Varanda - - s/ acabamento teto e paredes

Salão 2º andar– s/ forro – s/ acabamento paredes e piso



Garagem – s/ acabamento teto, paredes e piso



631
5

4. Avaliação

4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

4.1.1 PESQUISA DE VALORES E HOMOGENEIZAÇÃO

a) Pesquisas de valores de mercado e homogeneização pelo Fator Oferta:

Fonte: vivareal.com.br

Elemento Amostra	Anunciante	Ref	Rua / Bairro	Area	Valor anunciado	Valor com Fator Oferta 0,95	R\$ / m²
1	Zanatta imob.	TE0105	Jardim Primavera	360	360000	342000	950,00
2	Daniela de Oliveira	TE0020	Vila Brasil	250	220000	209000	836,00
3	DF imob.	354	Av. Monteiro Lobato - Jd. Primavera	360	360000	342000	950,00
4	FD9 Imóveis	TE0194	Jardim Primavera	360	320000	304000	844,44
5	Zanatta imob.	TE0106	Vila Grego	180	160000	152000	844,44
6	MarcoS Ferreira Imob.	TE0096	Vila Mac Knight	261	260000	247000	946,36
7	GAJ Imoveis	TE713	Vila Mac Knight	300	300000	285000	950,00
8	Braidotti Imóveis	TE0032	Vila Grego	200	175000	166250	831,25
9	Coradini Imoveis	TE0474	Vila Borges	285	265000	251750	883,33

Visualizado

Jardim Primavera, Santa Bárbara D'Oeste - SP
Lote/Terreno à Venda, 360m²
360 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vega
R\$ 360.000

Visualizado

Vila Brasil, Santa Bárbara D'Oeste - SP
Lote/Terreno à Venda, 250m²
250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vega
Plano Rua asfaltada
R\$ 220.000 TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

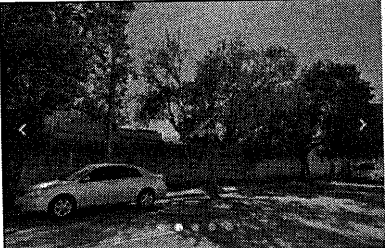




Avenida Monteiro Lobato, 150 - Jardim Primavera, Santa Bárbara D'Oeste - SP
Lote/Terreno à Venda, 360m²
360 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vega
R\$ 360.000

Visualizado

Jardim Primavera, Santa Bárbara D'Oeste - SP
Lote/Terreno à Venda, 360m²
360 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vega
R\$ 320.000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MURILO CESAR SAMPAIO TREVISONI, liberado nos autos em 01/08/2023 às 10:07. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008552-05.2003.8.26.0533 e código jOuv.jkkn.

632
y

	Vila Grego, Santa Bárbara D'Oeste - SP Lote/Terreno à Venda, 180m ² 180 m ² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga R\$ 160.000
	Vila Mac Knight, Santa Bárbara D'Oeste - SP Lote/Terreno à Venda, 261m ² 261 m ² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga R\$ 260.000
	Vila Mac Knight, Santa Bárbara D'Oeste - SP Lote/Terreno à Venda, 300m ² 300 m ² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga R\$ 300.000
	Vila Grego, Santa Bárbara D'Oeste - SP Lote/Terreno à Venda, 200m ² 200 m ² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga TVs cabos R\$ 175.000
	Vila Borges, Santa Bárbara D'Oeste - SP Lote/Terreno à Venda, 285m ² 285 m ² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga R\$ 265.000

b) Homogeneização dos elementos pelos demais Fatores:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

Vu = Valor Básico unitário (R\$/m²)

Vo = Valor com Fator Oferta

F1, F2, F3,..Fn = Fatores

Fatores considerados:

- Condição Pagamento (FCP): todos elementos condição à vista -> Fator 1,0;
- Melhoramentos Públicos (FM): mesma infraestrutura urbana -> Fator 1,0

633

- Atualização (FA): coleta de preços dentro do mesmo período, não aplicável atualização monetária -> Fator 1,0
- Fator Topografia (FT): elementos tratados conforme NBR 14.653-2 e Normas do IBAPE (conforme tabela item 2 deste Laudo)

Elemento Amostra	R\$ / m²	Fator FT	Fator FCP	Fator FM	Fator FA	VALOR FINAL
1	950,00	1	1	1	1	950,00
2	836,00	1	1	1	1	836,00
3	950,00	1	1	1	1	950,00
4	844,44	1	1	1	1	844,44
5	844,44	1,05	1	1	1	886,67
6	946,36	1,05	1	1	1	993,68
7	950,00	1	1	1	1	950,00
8	831,25	1,05	1	1	1	872,81
9	883,33	1,05	1	1	1	927,50

c) Intervalo de Elementos Homogêneos, antes do saneamento por limites:

Média 09 elementos (R\$/m²)	912,34
Limite Superior (+30%)	1186,05
Limite Inferior (-30%)	638,64

Todos elementos dentro do intervalo.

d) Cálculo Valor do Terreno:

O valor de venda do terreno será dado pela fórmula:

$Vte = At \times Vu \times Ct$, onde:

Vte: Valor do terreno

At: Área do terreno = 437,54 m²

Vu: Valor unitário = R\$ 912,34 / m²

Ct: Resultante dos Coeficientes de topografia = 1

Substituindo-se e calculando, resulta:

$$Vte = 437,54 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 912,34 / \text{m}^2 \times 1 = \text{R\$ } 399.185,24$$

034
5

4.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA (CONSTRUÇÃO)

O Valor da Benfeitoria (Vb) deve ser calculado pela expressão:

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Residência com área construída de 462,82 m², de padrão construtivo econômico com traços de padrão simples, apresentando estado de conservação regular, idade física de 21,5 anos.

- idade da construção = 21,5 anos
- vida útil da construção = 70 anos
- idade em % da vida útil = $21,5/70 = 30,71\%$
- Coeficiente K = 0,7847 (Tabela ROSS-HEIDECKE)
- valor residual da construção ao final da vida útil = 20% (R = 0,20)
- $Foc = R + K \times (1 - R) = 0,20 + 0,7847 \times (1 - 0,20) = 0,8278$ (coef. de depreciação)
- Valor do CUB/SP R8N: R\$ 1.908,14 (referência: agosto 2022)
(fonte: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub>)
- Pc (padrão construtivo): 1,070
- Área construção: 462,82 m²

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

$$Vb = R\$1908,14 \times 1,070 \times 462,82 \times 0,8278$$

$$Vb = R\$ 782.224,75$$

4.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor total do imóvel = Valor do terreno + valor das benfeitorias = 1.181.409,99

VALOR TOTAL arredondado: R\$ 1.180.000,00 (Um milhão cento e oitenta mil).

MA

635
}

5. Conclusão

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor total do imóvel = Valor do terreno + valor da construção = 1.181.409,99

VALOR TOTAL arredondado: R\$ 1.180.000,00 (Um milhão cento e oitenta mil)

6. Encerramento

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo de Avaliação, que é composto por 35 páginas digitadas.

Segue esta última datada e assinada digitalmente para todos os fins de Direito, colocando-se à inteira disposição deste R. Juízo, para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Engº Marcelo Pasinato
Perito Judicial – CREA 5061032783