

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3a. VARA
CÍVEL - COMARCA DE SÃO VICENTE - SP

AUTOS Nº 0010321-37.2004.8.26.0590 (1753/04)

Nr.15.000149 17 hs.

Data 15/12/2015

São Vicente, São Vicente

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida
pelo ESPÓLIO DE EDUARDO CELSO SANTOS, representado por seu
inventariante Sr. Paulo Altenfelder Santos, em face de DONIZETTE
APARECIDO TELASCREA, dando por terminados seus estudos, diligências e
vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em
anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o
imóvel localizado na Rua Antonio Ferreira e Silva, nº 612/620, Parque das
Bandeiras, São Vicente, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 22.417,
no Primeiro CRI de São Vicente.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Vicente, 07 de Dezembro de 2015.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

500 FSU.15.00137928-1 03/05 1726 85

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 212.000,00
(Duzentos e doze mil reais)

Dezembro / 2.015



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Antonio Ferreira e Silva,
nº 612/620, Parque das Bandeiras, São Vicente, Estado de São Paulo,
matriculado sob nº 22.417, no Primeiro CRI de São Vicente.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, fls. 171, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida pelo ESPÓLIO DE EDUARDO CELSO SANTOS, representado por seu inventariante Sr. Paulo Altenfelder Santos, em face de DONIZETTE APARECIDO TELASCREA, em curso na 3a. VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO VICENTE - SP, AUTOS Nº 0010321-37.2004.8.26.0590:

Rua Antonio Ferreira e Silva, nº 612/620, Parque das Bandeiras, São Vicente, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 22.417, no Primeiro CRI de São Vicente.

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Rua Antonio Ferreira e Silva, nº 612/620, Parque das Bandeiras, São Vicente - SP, o signatário constatou que o proprietário não se encontrava no imóvel. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Antonio Ferreira e Silva, nº 612/620, no quarteirão completado pelas vias: Rua Dajad Sarkissian, Rua Doutor Gustavo Galvão Filho e Rua Romeu Ribas da Rocha.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Vicente, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Vicente, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Z5T

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 7105943138600732000

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL,
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

04/12/2015

Diap-e-BOV - Serviço On-line 1.2.104.1



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História da Pátria
Célula Mãe da Nacionalidade*

Secretaria da Fazenda
Departamento de IPTU

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IMOBILIÁRIO

Certificamos que, ao imóvel situado na Rua/Av. ANTONIO FERREIRA E SILVA, RUA, Nº 732 - QD.58 LT.17 -PQ. DAS BANDEIRAS - Bairro: PARQUE DAS BANDEIRAS, sob Inscrição Cadastral de nº 71-05943-1386-00732-000, é atribuído para o exercício de 2015 o Valor Venal de R\$ 40.960,32 (Quarenta Mil, Novecentos e Sessenta Reais e Trinta e Dois Centavos), para fins de cálculo de IPTU e de R\$ 79.833,61 (Setenta e Nove Mil, Oitocentos e Trinta e Três Reais e Sessenta e Um Centavos), para fins de cálculo de ITBI, de acordo com a Lei Complementar nº 642/2010, regulamentada pelo Decreto nº 3571-A/2012.

GADAT, Emitida às 06:57:25 horas do dia 04/12/2015 (hora e data de Brasília).

Acessado pelo IP: 191.182.206.10

Número da certidão: 36137/2015

Código de Controle da Certidão: 088B.C773.ADA4E

Certidão expedida gratuitamente.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site: <http://www.sao.vicente.sp.gov.br>

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes à Avenida Celso dos Santos.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na área denominada Zona 5 Terrestre, que tem o objetivo de: promover a arborização urbana; otimizar a ocupação dos empreendimentos já aprovados; estimular a ocupação dos vazios urbanos; promover a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social; otimizar a infraestrutura urbana existente; incentivar a utilização de instalações ociosas; e conservar e recuperar as áreas verdes, incluídas as Áreas de Preservação Permanente e as áreas verdes de uso público, ou seja, "Z5T".

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 11,20 m;

Fundos: 11,20 m;

Lateral Esquerda: 22,70 m;

Lateral Direita: 22,70 m;

Área: 254,00 m².

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, matriculado sob nº 22.417.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 104,69 m².

As características construtivas do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Avaliações e Perícias de Engenharia

Com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, tem-se:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;*
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.990/D

32 anos
Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO,
NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM COMO AS
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA - 128.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DA CASA 01.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA GARAGEM.

Walmir Pereira Modotti

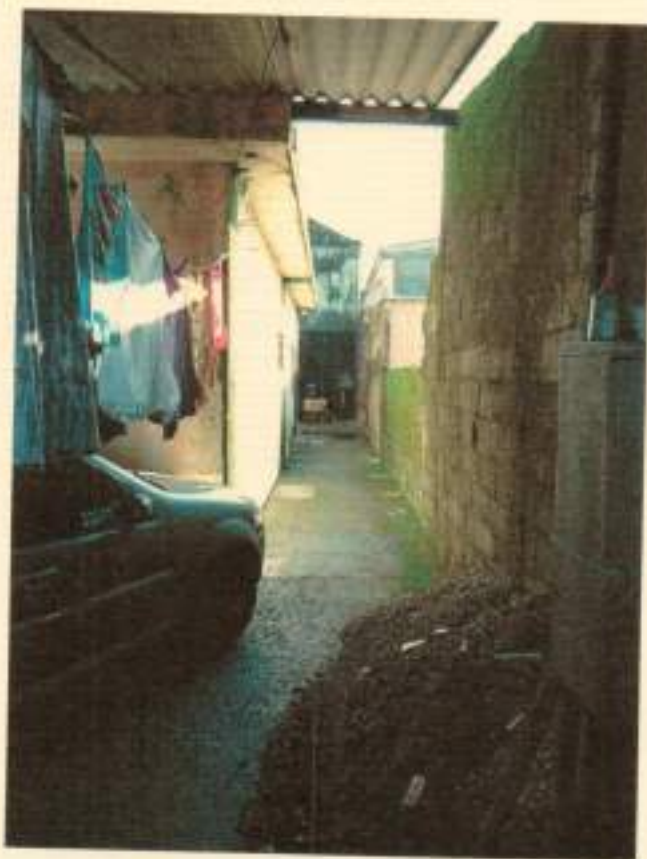
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DO CORREDOR LATERAL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



VISTA DA ENTRADA DA CASA 02.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09



VISTA DO QUINTAL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10



VISTA DAS CONSTRUÇÕES ERGUIDAS SOBRE O TERRENO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
ZONA	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência característico do Lote de áreas (m ²)	Intervalo (m ²)	Observações gerais		
	Referências		Exposi ^{ção} do Fator Frente	Exposi ^{ção} do Fator Profundidade	C _e						C _a	
	Frente de Referência F _i	Prof. Mínima P _{min}										Prof. Máxima P _{max}
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000		
Grupo II: Zonas ocupação vertical (Incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-					1500	800 - 2.500 (1*)	(1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-					2500	1.200-4.000 (1*)		

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade										Área		
	Referências			Expoente do Fator		Expoente do Fator Profundidade		Múltiplas frentes ou esquina		Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	F _r	Prof. Mínima	Prof. Máxima	F _r	P _{re}	F _r	P _{re}	F _r	P _{re}				
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50						100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	10	20	40	0,25	0,50						200	200 - 500	
	15	20	60	0,15	0,50						600	250 - 1000	
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica						5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica						500	250 - 3.000	

Grupo III:
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:
Galpões

275
p

Avaliações e Perícias de Engenharia

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (P_{min}/PE)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\}],$$

$$\text{dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/3 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3 \cdot P_{max})^p\}],$$

$$\text{para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

Avaliações e Perícias de Engenharia

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Plano	1,00
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

Avaliações e Perícias de Engenharia

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89	
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266
			C/elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746
			C/elevador	1,692	1,926
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226
			C/elevador	2,172	2,406
		1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - LUXO	Acima	3,49	
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206
			C/elevador	1,200	1,410
		2.1.3 - MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656
			C/elevador	1,632	1,836
		2.1.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046
			C/elevador	2,052	2,286
		2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 - LUXO	Acima	3,61	
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680
		2.2.4 - SUPERIOR	Acima	1,69	
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qm_f = R\$ 597,14/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 597,14/m² (quinhentos e noventa e sete reais e quatorze centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

209
p

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/12/2015

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0.00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Celso Santos

NÚMERO: 212

COMP:

BARRIO: Parque das Bandeiras

CIDADE: SAO VICENTE - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²:

125.00

TESTADA - (ct) m

5.40

PROF. EQUIV. (Fe):

22.02

ACESSIBILIDADE:

Direto

FORMATO:

Irregular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

Isco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1.00

ADICIONAL 02:

1.00

ADICIONAL 03:

1.00

ADICIONAL 04:

1.00

ADICIONAL 05:

1.00

ADICIONAL 06:

1.00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): R\$ 850.00

MOBILIÁRIA:

Corretor

CONTATO:

Sr. Deral

TELEFONE: (13)-35867010

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flod:	0.00	FT ADICIONAL 01: 0.00
TESTADA Cf:	0.00	FT ADICIONAL 02: 0.00
PROFUNDIDADE Cp:	0.00	FT ADICIONAL 03: 0.00
FRENTES MÚLTIPLAS Cr:	0.00	FT ADICIONAL 04: 0.00
CONSISTÊNCIA Fc:	0.00	FT ADICIONAL 05: 0.00
ÁREA Ca:	0.00	FT ADICIONAL 06: 0.00
TOPOGRAFIA Ft:	0.00	
		VALOR UNITÁRIO: R\$ 12.00
		HOMOGENEIZAÇÃO: R\$ 12.00
		VARIAÇÃO: 1.0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0019

31
290
D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2014			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/12/2015		
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Avenida Celso Santos			NÚMERO: 5117		
COMPL: Ao lado do nº 1738		BAIRRO: Parque das Bandeiras	CIDADE: SAO VICENTE - SP		
CEP:		UF: SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Aq) m²:	254,00	TESTADA - (at) m:	11,20	PROF. EQUIV. (Pe):	22,68
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESGOMA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONDUTÂNCIA:	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Orla VALOR DO IMÓVEL (R\$): 160.000,00

MOBILIÁRIA: Corretor

CONTATO: Sr. Orla

TELEFONE: (13)-35867618

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONDUTÂNCIA Fe:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,75	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 565,93
		HOMOGENEIZAÇÃO: 455,30
		VARIAÇÃO: 1,1324
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

291

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2014		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/12/2013	
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua 14		NÚMERO: 011	
COMP.:	BARRIO: Parque das Sandeiras	CIDADE: SAO VICENTE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE EXLIMNAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _T) m ² :	254,00	TESTADA - (C _T) m:	11,20
PROF. (Q _{SBV}) (P _e):	22,48	ESQUINA:	Não
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 180.000,00
IMOBILIÁRIA:	Comercial
CONTATO:	Dr. Denis
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (13)-35007010

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Pc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,18	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 566,93
		HOMOGENEIZAÇÃO: 452,00
		VARIAÇÃO: 1,1304
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

292

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO VICENTE - SP - 2014

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/12/2015

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Porfirio Alves e Silva

NÚMERO: 558

COMP:

BARRIO: Parque das Bandeiras

CIDADE: SÃO VICENTE - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 254,00

TESTADA - (cf) m

11,20

PROF. EQUIV. (Pe):

22,48

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA:

100,00 m²

PADRÃO CONSTR: casa simples

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO:

1,058

IDADE REAL: 10

anos

COEF. DE DEPRECIACÃO (D):

0,802

CUSTO BASE (R\$):

1.223,12

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$):

100.756,88

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 220.000,00

MOBILIÁRIA:

Caráter

CONTATO:

Sr. Vitor

TELEFONE: (13) 35881583

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Roc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ca:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Pc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,18	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 371,04
		HOMOGENEIZAÇÃO: 437,56
		VARIAÇÃO: 1.182,4
		VARIAÇÃO AVALUANDO: 1.000,0

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA		S	
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO VICENTE - SP - 2014			
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/12/2015
		CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Raimundo Alves e Silva		NÚMERO: 81	
COMP:	BARRIO: Parque das Bandeiras	CIDADE: SÃO VICENTE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _q) m²:	254,00	TESTADA - (ct) m	11,20
ACERTEZADA:	Dieta	PROF. EQUIV. (Pe):	22,85
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 180.000,00
IMOBILIÁRIA: Proprietário
CONTATO: Sr. Brício

TELEFONE: (13)-971722729

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,00	FF ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	0,00	FF ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FF ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FF ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Pc:	0,00	FF ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,15	FF ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Pt:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 437,50
		HOMOGENEIZAÇÃO: 734,96
		VARIAÇÃO: 1,1824
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0018

294

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA			
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO VICENTE - SP - 2014		☒ VIZIADO DATA DA PESQUISA: 04/12/2013	
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Rodolfo Alves e Silva		NÚMERO: 277	
COMP: Ao lado do nº 421	BARRIO: Parque das Bandeiras	CIDADE: SÃO VICENTE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _t) m ² :	123,00	TESTADA - (ct) m:	5,40
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oritm VALOR DO IMÓVEL (R\$): 85.000,00

IMOBILIÁRIA: Corretor

CONTATO: Sr. Deir

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (13)-34188147

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 612,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 612,00
		VARIAÇÃO: 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0019

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: São Vicente - Parque das Bandeiras - Rua Antonio Ferreira e Silva DATA: 04/12/2015

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: ISAPE-3F - 2015 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Az	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	1,00
☐ Testada	11,20
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	1,50
☒ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Constância	seco

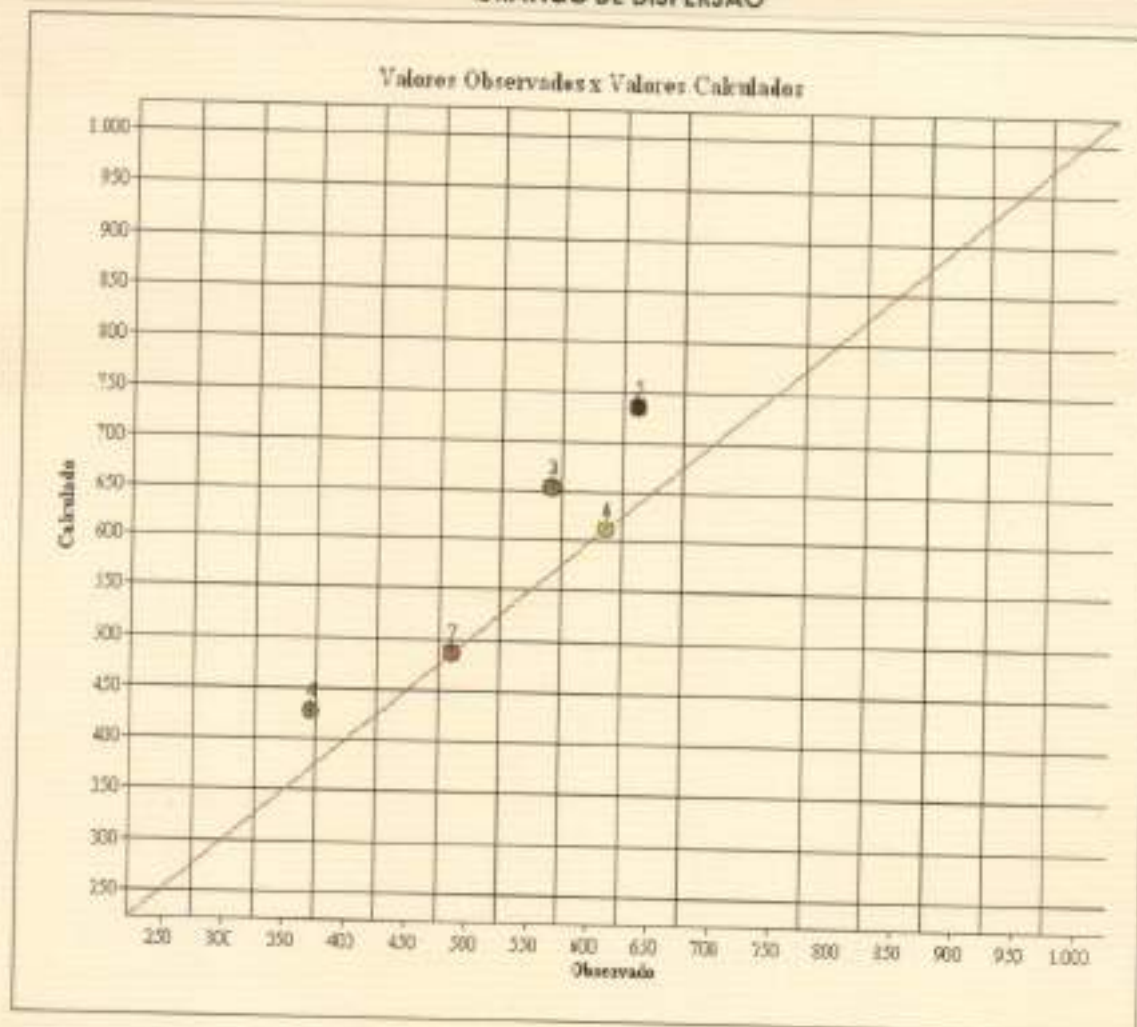
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Avenida Celso Santos, 252	612,00	612,00	1,0000	1,0019
☒ 2	Avenida Celso Santos, s/nº	566,93	653,30	1,1524	1,0000
☒ 3	Rua 14, s/nº	566,93	653,30	1,1524	1,0020
☒ 4	Rua Florival Alves e Silva, 558	371,04	427,56	1,1524	1,0031
☒ 5	Rua Florival Alves e Silva, 81	637,80	734,96	1,1524	1,0018
☒ 6	Rua Florival Alves e Silva, s/nº	612,00	612,00	1,0000	1,0019
☒ 7	Rua Florival Alves e Silva, 533	486,60	486,60	1,0000	1,0034

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	612,00	612,00
2	566,93	653,30
3	566,93	653,30
4	371,04	427,56
5	637,80	734,96
6	612,00	612,00
7	486,83	486,83

GRÁFICO DE DISPERSÃO



298

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Antonio Ferreira e Silva 412 Parque das Bandeiras SAO VICENTE - SP Data: 04/12/2015
Cliente: Parque das Bandeiras
Área m²: 254,00 Modalidade: Venda

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 550,50
Desvio Padrão: 93,08
- 30%: 385,35
+ 30%: 715,65

Coefficiente de Variação: 16,9100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 597,14
Desvio Padrão: 105,41
- 30%: 416,00
+ 30%: 776,28

Coefficiente de Variação: 17,6500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1. Características do terreno avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	☒	Completa quanto aos fatores analisados no tratamento	☐
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	8	☒
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informe ref a todos os dados de mercado analisados	☒	Apresentação de informe ref a todos os dados de mercado analisados	☐
4. Intervalo de ajuste de cada fator e pr e corr de fatores	0,80 a 1,20	☒	0,30 a 1,50	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: B

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (RS): 597,14

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,1300

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 539,77

INTERVALO MÁXIMO: 654,51

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: B

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 657,45

INTERVALO MÁXIMO: 738,77

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 254,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 597,14/m²;

Fp = 11,20 m;

Pe = 22,68 m;

Fr = 5,00 m (testada de referência);

Pmin = 15,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 125,00 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 m².

Avaliações e Perícias de Engenharia

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 597,14 / m^2 \times 254,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 151.673,56$$

(Cento e cinquenta e um mil, seiscentos e setenta e três reais e cinquenta e seis centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Econômico"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: $0,6779 \times R\$-N$;

$$V_u = 0,6779 \times R\$ 1,225,07/m^2 = R\$ 830,42/m^2;$$

Área Construída: $104,69 m^2$;

Idade Estimada: 25 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

$A = \text{área construída} = 104,69 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 830,42/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 25 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples;

$K = 0,619.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 104,69 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 830,42/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,619 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = \text{R\$ } 60.438,25$$

(Sessenta mil, quatrocentos e trinta e oito reais e vinte e cinco centavos)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 151.673,56 + R\$ 60.438,25$$

$$VI = R\$ 212.111,81$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 212.000,00}$$

(Duzentos e doze mil reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Antonio Ferreira e Silva, nº 612/620, Parque das Bandeiras, São Vicente, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 22.417, no Primeiro CRI de São Vicente, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida pelo ESPÓLIO DE EDUARDO CELSO SANTOS, em face de DONIZETTE APARECIDO TELASCREA, em curso na 3ª. VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO VICENTE - SP, AUTOS Nº 0010321-37.2004.8.26.0590, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 212.000,00
(Duzentos e doze mil reais)

Dezembro / 2.015

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis

Patologias Construtivas

Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01

Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica

Violação de Marcas e Patentes

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente LAUDO de 54 (cinquenta e quatro) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Vicente, 07 de Dezembro de 2.015.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D