

**Exmo. Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 1ª Vara
Cível da Comarca de Carapicuíba – SP**

Processo Digital: 1008065-18.2016.8.26.0127

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio

Requerente: Maria Aparecida da Silva

Requerido: Neuza Maria da Silva e outros

ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA, engenheiro civil, perito judicial, inscrito no CREA nº 507.003.560-7, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar no processo de Classe – Assunto: Cumprimento de sentença – Condomínio, em curso perante esse R. Juízo, tendo concluído suas vistorias, análises e exames necessários, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar perante esse R. Juízo, tendo concluído as vistorias, análises e exames necessários, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:

Avaliação Imobiliária

Sumário

1. INTRODUÇÃO	03
1.1 Objetivo	03
1.2 Interessados	03
1.3 Responsabilidade do trabalho	03
1.4 Princípios e premissas.....	03
1.5 Metodologia	04
2. VISTORIA	05
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	05
4. LOCALIZAÇÃO	06
4.1 Características dos imóveis	08
4.2 Relatório Fotográfico	09
4.3 Caracterização do Imóvel	27
5. METODOLOGIA	28
5.1 Tipologia construtiva	30
5.2 Imóveis paradigmas.....	36
5.3 Avaliação do Terreno.....	46
6. CONCLUSÃO	55

1. INTRODUÇÃO

1.1. Objetivo do Trabalho

O presente LAUDO PERICIAL tem como objetivo a determinação do valor de mercado da venda de um imóvel residencial urbano, localizado à rua Raymundo Antônio dos Santos, nº 64 – vila São Jorge, Carapicuíba-SP, CEP 06385-370, de acordo com o **Processo Digital** nº 1008065-18.2016.8.26.0127, **Classe – Assunto**: Cumprimento de sentença – Condomínio.

1.2. Interessados

1ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba – SP

Processo Digital: 1008065-18.2016.8.26.0127

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio

Requerente: Maria Aparecida da Silva

Requerido: Neuza Maria da Silva e outros

1.3. Responsabilidade do Trabalho

Este trabalho foi elaborado pelo engenheiro civil, **Anderson de Moura Alcântara**, legalmente habilitado dentro das exigências do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo (CREASP), em consonância com a Lei Federal nº 5194 de 24/12/1966 e com as Resoluções nº 205, 218 e 345 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA).

1.4. Princípios e Premissas

O presente laudo obedeceu aos seguintes princípios e premissas:

- a) O laudo apresenta todas as condições impostas pelo método empregado, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

- b) Para o imóvel em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa análise dos fatos e documentos recebidos;
- c) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética Profissional;
- d) Os honorários profissionais do perito não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- e) O perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse.

1.5. Metodologia

Objetivando atender aos critérios básicos estabelecidos pela NBR 13752 (ABNT, 1996) realizaram-se: (a) análise dos autos do processo; (b) vistoria no local; (c) pesquisa dos confrontantes do imóvel; (d) pesquisa documental; (e) análise e preparação dos dados coletados; (f) elaboração do laudo pericial com os dados do local; conforme ilustrado no Fluxograma 1.

Fluxograma 1: Análise de Avaliação



Os dados foram obtidos por meio de verificação dos autos, análise dos documentos, verificação *in loco* do estado de conservação, do padrão construtivo, das benfeitorias e das medidas e informações fornecidas pelos proprietários, residentes e/ou responsáveis.

2. VISTORIA

A vistoria efetuada no local, objeto desta avaliação, foi realizada no dia **13/03/2023 às 10:00h** pelo Sr. **Anderson de Moura Alcantara**, engenheiro civil, perito judicial, inscrito no CREA nº 507.003.560-7. A vistoria teve o acompanhamento da Sra. **Maria Aparecida da Silva** e da Sra. **Neuza Maria da Silva** e outros.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Para a realização da presente perícia avaliatória foi considerado pelo signatário a cópia da Matrícula de **Nº 6.688 do Oficial de Registro de Imóveis de Carapicuíba-SP**.

Os imóveis em questão foram avaliados considerando suas condições de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais.

A presente avaliação está de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1: 2019 – Segunda Edição “Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais”; ABNT NBR 14653-2: 2011, “Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos”, em especial seu item 8.2.1.4.3 (Tratamento científico dos dados); “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011” e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

O IBAPE/SP é Entidade de Classe com representação no CREA/SP e CAU/SP, integrada por engenheiros, arquitetos, agrônomos e empresas dedicados às áreas de Avaliações de Bens, Perícias e Inspeções de Engenharia e Arquitetura no Estado de São Paulo. Dentre seus objetivos destacam-se, primordialmente, o

aprimoramento, a divulgação e a transmissão do conhecimento técnico nas áreas de atuação de seus associados.

O instituto é filiado ao IBAPE Entidade Federativa Nacional, que em âmbito internacional mantém filiação ao IVSC – Internacional Valuation Standards Council, organismo responsável pela elaboração e revisão das normas internacionais de avaliação – IVS – e à UPAV – União Panamericana de Associações de Avaliação, entidade que congrega avaliadores em todo o continente americano.

4. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado no longradouro rua Raymundo Antônio dos Santos, nº 64 – vila São Jorge, Carapicuíba-SP, CEP 06385-370.

Encontra-se classificado junto a Prefeitura do Município de Carapicuíba sob a inscrição municipal nº 23241.43.91.0626.00.000. de acordo com a matrícula nº 6.688 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba-SP situa-se na Quadra 07, lote 0001, Quadro de zoneamento: ZR2

ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

MAPAS DE LOCALIZAÇÃO



Imagem 01: Satélite, demarcação do imóvel avaliando (Google Earth - 03/2023)

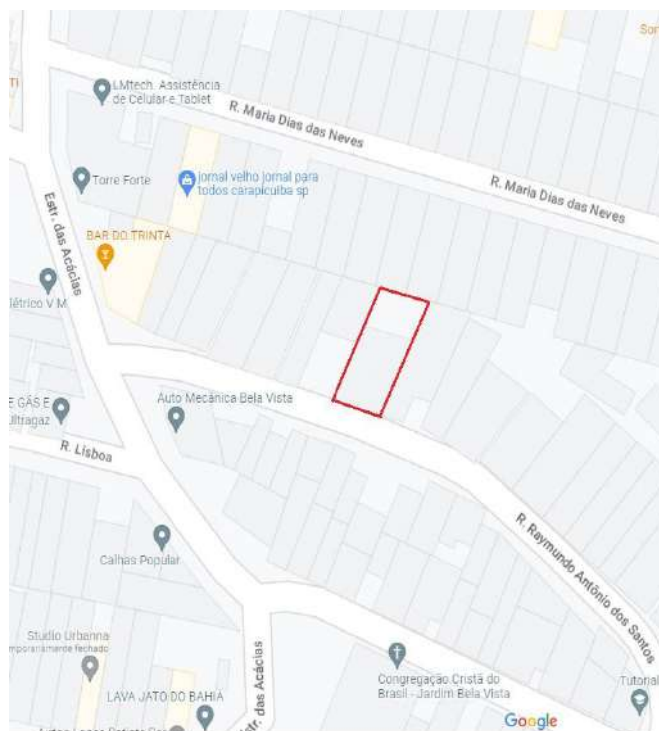


Imagem 02: Mapa de localização, demarcação do imóvel avaliando (Google Maps - 03/2023)

4.1 Características dos imóveis:

Os Imóveis se encontram implementados em área de terreno de 250,00m², topografia em declive e de formato regular, situado em meio de quadra e no nível da via pública para a qual faz frente e solo aparentemente seco e firme.

Possui 04 blocos edificantes de uso exclusivamente residencial, sendo distribuídos da seguinte forma:

Bloco edificante 01: Casa térrea localizada no nível do subsolo, edificado com estrutura em concreto armado, com vedação em alvenaria, sem revestimento externo e revestimento interno em argamassa e pintura látex PVA. Construção implantada no terreno corresponde a uma área de 25,84m².

Bloco edificante 02: Casa térrea localizada no nível do subsolo, edificado com estrutura em concreto armado, com vedação em alvenaria, sem revestimento externo e revestimento interno em argamassa e pintura látex PVA. Construção implantada no terreno corresponde a uma área de 43,29m².

Bloco edificante 03: Casa térrea localizada no nível do subsolo, edificado com estrutura em concreto armado, com vedação em alvenaria, revestimento externo e interno em argamassa e pintura látex PVA. Construção implantada no terreno corresponde a uma área de 36,33m².

Bloco edificante 04: Casa assobradada localizada no nível térreo, edificado com estrutura em concreto armado, com vedação em alvenaria, revestimento externo e interno em argamassa, cerâmica e pintura látex PVA. Construção implantada no terreno corresponde a uma área de 99,95m².

ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

4.2 Relatório fotográfico



Foto 01: Fachada

ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com



Fotos 02 a 06: Casa térrea: nº 01; nível: subsolo; padrão construtivo: Proletário; idade estimada: 47 anos; estado de conservação: Necessitando de reparos importantes.

ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

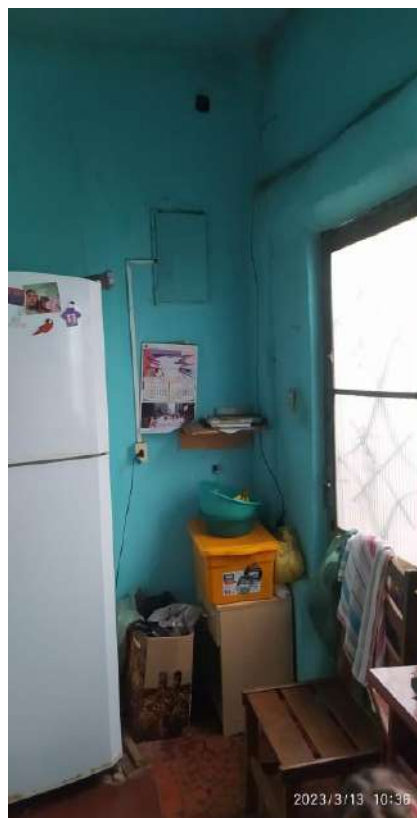


ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com



Fotos 07 a 24: Casa térrea: nº 02; nível: subsolo; padrão construtivo: Proletário; idade estimada: 47 anos; estado de conservação: Necessitando de reparos importantes.

ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

Imovel Paradigma nº 04					
Data:	28/11/2023	Tipo:	Residencial		
Estado:	São Paulo	Município:	Carapicuíba		
Endereço:	Rua Mercúrio			nº	156
Bairro:	Jd Novo Horizonte	Distrito:	Carapicuíba	Zona de valor:	Carapicuíba
Setor:	N/F	Quadra:	N/F	lote:	N/F
Zoneamento:	N/F	tipo de via:	N/F	IF:	R\$ 580,60
MELHORAMENTOS URBANOS:					
Melhorias:					
DADOS ECONOMICOS:					
Modalidade	VENDA	Natureza:			
Valor total:	R\$ 280.000,00	Locação:		Valor do m² :	R\$ 970,87
DADOS DO TERRENO:					
Área: (m²)	263,00 m²	Frente:	5,00 m	Prof. Equiv.	52,60 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Plano			Fração ideal:	
DADOS DA CONSTRUÇÃO:					
Padrão:	Casa - Simples	Idade estimada:	20	Conservação:	Ref: Regular
Área de construção:	288,40 m²	vagas cobertas:	2	C	
Área total const.		Área comum:		Área Privativa:	
Infraestrutura:					
Características:					
Descrição do imóvel:	02 casas: casa 01: 03 Dormitório, Sala, Cozinha, Banheiro, Área de Serviço, Quintal e Garagem para 02 Automóveis; 1º Pavimento - Casa 02: 03 Dormitórios, Sala, Cozinha e Banheiro.				
FONTE DAS INFORMAÇÕES:					
Contato:	Imobiliária			Site:	https://www.bontempoimobiliaria.com
Imobiliária:	Imobiliária Bontempo			Fone:	(11) 4146-7111
Endereço:	Site - internet				
Distancia do imóvel ao objeto de estudo:		6,7 km	Cod.anuncio / imobiliária:	566	
Obs: fachada medida pelo google maps					



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

Imovel Paradigma nº 05					
Data:	28/11/2023	Tipo:	Residencial		
Estado:	São Paulo	Município:	Carapicuíba		
Endereço:	Avenida Prestes Maia			nº	366
Bairro:	Vila Silviânia	Distrito:	Carapicuíba	Zona de valor:	Carapicuíba
Setor:	N/F	Quadra:	N/F	lote:	N/F
Zoneamento:	N/F	tipo de via:	N/F	IF:	
MELHORAMENTOS URBANOS:					
Melhorias:					
DADOS ECONOMICOS:					
Modalidade	VENDA	Natureza:			
Valor total:	R\$ 280.000,00	Locação:		Valor do m² :	R\$ 1.400,00
DADOS DO TERRENO:					
Área: (m²)	200,00 m²	Frente:	N/F	Prof. Equiv.	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F				Fração ideal:
DADOS DA CONSTRUÇÃO:					
Padrão:	Casa - Econômico	Idade estimada:	35	Conservação:	Ref: Entre regular e necessitando de reparos simples
Área de construção:	200,00 m²	vagas cobertas:	0		D
Área total const.		Área comum:		Área Privativa:	
Infraestrutura:					
Características:					
Descrição do imóvel:	Casa: 04 quartos e área de serviço.				
FONTE DAS INFORMAÇÕES:					
Contato:	Terceiros		Site:	https://www.collinaimoveis.com.br/	
Imobiliária:	Collina Imóveis		Fone:	11 97413-2686 / 11 3480-0996	
Endereço:	Site - Internet				
Distância do imóvel ao objeto de estudo:		2,3 km	Cod.anuncio / imobiliária:	CA0075_COLLI	
Obs:					



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

Imovel Paradigma nº 06					
Data:	28/11/2023	Tipo:	Residencial		
Estado:	São Paulo	Município:	Carapicuíba		
Endereço:	Rua Comendador Manoel Kerlakian			nº	10
Bairro:	Jd Santa Tereza	Distrito:	Carapicuíba	Zona de valor:	Carapicuíba
Setor:	N/F	Quadra:	N/F	lote:	N/F
Zoneamento:	N/F	tipo de via:	N/F	IF:	R\$ 580,60
MELHORAMENTOS URBANOS:					
Melhorias:					
DADOS ECONOMICOS:					
Modalidade	VENDA	Natureza:			
Valor total:	R\$ 200.000,00	Locação:		Valor do m² :	R\$ 1.587,30
DADOS DO TERRENO:					
Área: (m²)	126,00 m²	Frente:	N/F	Prof. Equiv.	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Plano				Fração ideal:
DADOS DA CONSTRUÇÃO:					
Padrão:	Casa - Econômico	Idade estimada:	63	Conservação:	Ref: Necessitando de reparos simples
Área de construção:	126,00 m²	vagas cobertas:	1	E	
Área total const.		Área comum:		Área Privativa:	
Infraestrutura:					
Características:					
Descrição do imóvel:	CASA 01: 2 dormitórios, cozinha, banheiro, quintal e garagem para 1 carro; CASA 02: Hall de entrada, cozinha, 1 dormitório, 1 banheiro.				
FONTE DAS INFORMAÇÕES:					
Contato:	Imobiliária			Site:	https://www.imovelweb.com.br/
Imobiliária:	imobiliária rodrigo souza			Fone:	11 98467-0114 / 11 4303-2760
Endereço:	Site - internet				
Distância do imóvel ao objeto de estudo:	1,8 km		Cod. anuncio / imobiliária:	CA0297	
Obs:Endereço com numeração errada no anuncio, numeração proxima = 220					



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

Imovel Paradigma nº 07					
Data:	28/11/2023	Tipo:	Residencial		
Estado:	São Paulo	Município:	Carapicuíba		
Endereço:	Rua Beverly			nº	10
Bairro:	Jd. Florida	Distrito:	Carapicuíba	Zona de valor:	Carapicuíba
Setor:	N/F	Quadra:	N/F	lote:	N/F
Zoneamento:	N/F	tipo de via:	N/F	IF:	R\$ 580,60
MELHORAMENTOS URBANOS:					
Melhorias:					
DADOS ECONOMICOS:					
Modalidade	VENDA	Natureza:			
Valor total:	R\$ 380.000,00	Locação:		Valor do m² :	R\$ 1.333,33
DADOS DO TERRENO:					
Área: (m²)	125,00 m²	Frente:	N/F	Prof. Equiv.	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Plano		Fração ideal:		
DADOS DA CONSTRUÇÃO:					
Padrão:	Casa - Econômico	Idade estimada:	25	Conservação:	Ref: Entre regular e necessitando de reparos
Área de construção:	285,00 m²	vagas cobertas:	2		D simples
Área total const.		Área comum:		Área Privativa:	
Infraestrutura:					
Características:					
Descrição do imóvel:	02 Salas, cozinha, 03 quartos, lavanderia, banheiro e garagem				
FONTE DAS INFORMAÇÕES:					
Contato:	Imobiliária		Site:	https://www.bussocabaimoveis.com.br/	
Imobiliária:	Bussocaba Imóveis		Fone:	(11) 2284-1400 / 11 98444-3939	
Endereço:	site - internet				
Distancia do imóvel ao objeto de estudo:	2,4 km	Cod.anuncio / imobiliária:	SO0285-BUSW		
Obs:					



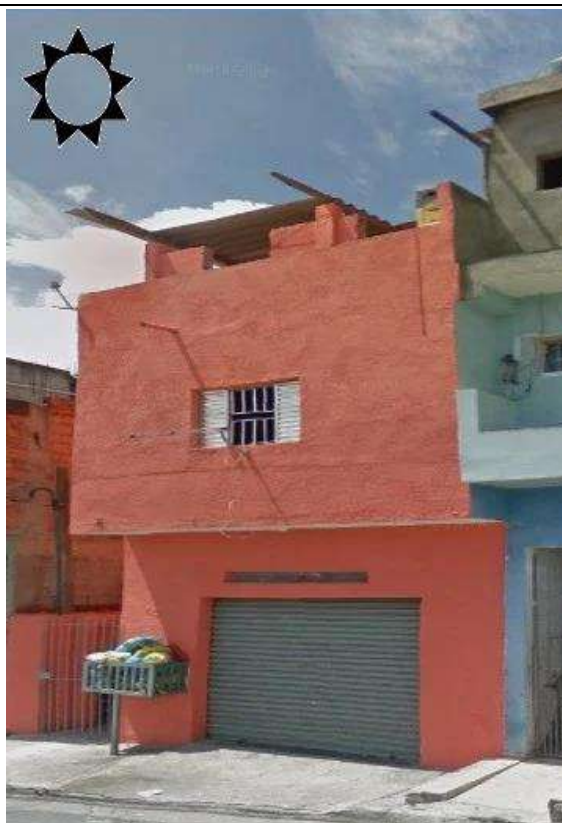
ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

Imovel Paradigma nº 08					
Data:	28/11/2023	Tipo:	Residencial		
Estado:	São Paulo	Município:	Carapicuíba		
Endereço:	Rua Quatá			nº	129
Bairro:	Cidade Ariston Estela Azevedo	Distrito:	Carapicuíba	Zona de valor:	Carapicuíba
Setor:	N/F	Quadra:	N/F	lote:	N/F
Zoneamento:	N/F	tipo de via:	N/F	IF:	R\$ 580,60
MELHORAMENTOS URBANOS:					
Melhorias:					
DADOS ECONOMICOS:					
Modalidade	Venda	Natureza:			
Valor total:	R\$ 350.000,00	Locação:		Valor do m² :	R\$ 2.333,33
DADOS DO TERRENO:					
Área: (m²)	140,00 m²	Frente:	N/F	Prof. Equiv.	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Plano				Fração ideal:
DADOS DA CONSTRUÇÃO:					
Padrão:	Casa - Econômico	Idade estimada:	30	Conservação:	Ref: Regular
Área de construção:	150,00 m²	vagas cobertas:	1	C	
Área total const.		Área comum:		Área Privativa:	
Infraestrutura:					
Características:					
Descrição do imóvel:	02 Salas, cozinha, copa, 03 dormitórios, area de serviço, garagem				
FONTE DAS INFORMAÇÕES:					
Contato:	Imobiliária			Site:	https://www.imobsol.com.br/
Imobiliária:	Imobiliária SOL			Fone:	11 96495-7750
Endereço:	SITE - INTERNET				
Distancia do imóvel ao objeto de estudo:	1,2 km	Cod.anuncio / imobiliária:	CA09179		
Obs:					



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

Imovel Paradigma nº 09					
Data:	28/11/2023	Tipo:	Residencial		
Estado:	São Paulo	Município:	Carapicuíba		
Endereço:	Rua Rene fernandes			nº	75
Bairro:	Vila Silviânia	Distrito:	Carapicuíba	Zona de valor:	Carapicuíba
Setor:	N/F	Quadra:	N/F	lote:	N/F
Zoneamento:	N/F	tipo de via:	N/F	IF:	
MELHORAMENTOS URBANOS:					
Melhorias:					
DADOS ECONOMICOS:					
Modalidade	VENDA	Natureza:			
Valor total:	R\$ 400.000,00	Locação:		Valor do m² :	R\$ 2.982,18
DADOS DO TERRENO:					
Área: (m²)	153,00 m²	Frente:	N/F	Prof. Equiv.	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Declive				Fração ideal:
DADOS DA CONSTRUÇÃO:					
Padrão:	Casa - Econômico	Idade estimada:	30	Conservação:	Ref: Entre regular e necessitando de reparos simples
Área de construção:	134,13 m²	vagas cobertas:	1		D
Área total const.		Área comum:		Área Privativa:	
Infraestrutura:					
Características:					
Descrição do imóvel:	Sala, cozinha, 04 dormitórios, área de serviço, garagem e banheiro				
FONTE DAS INFORMAÇÕES:					
Contato:	Imobiliária		Site:	https://www.imobiliarianunes.com.br/	
Imobiliária:	Nunes Imobiliária		Fone:	11 98054-4000	
Endereço:	Site - Internet				
Distancia do imóvel ao objeto de estudo:		1,6 km	Cod.anuncio / imobiliária:	249161	
Obs:					



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

Imovel Paradigma nº 10					
Data:	28/11/2023	Tipo:	Residencial		
Estado:	São Paulo	Município:	Carapicuíba		
Endereço:	Rua José Ítalo de Camargo			nº	10
Bairro:	Jd. Ana Estela	Distrito:	Carapicuíba	Zona de valor:	Carapicuíba
Setor:	N/F	Quadra:	N/F	lote:	N/F
Zoneamento:	N/F	tipo de via:	N/F	IF:	
MELHORAMENTOS URBANOS:					
Melhorias:					
DADOS ECONOMICOS:					
Modalidade	Venda	Natureza:			
Valor total:	R\$ 320.000,00	Locação:		Valor do m² :	R\$ 1.280,00
DADOS DO TERRENO:					
Área: (m²)	128,00 m²	Frete:	N/F	Prof. Equiv.	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Plano			Fração ideal:	
DADOS DA CONSTRUÇÃO:					
Padrão:	Casa - Econômico	Idade estimada:	20	Conservação:	Ref: Entre regular e necessitando de reparos simples
Área de construção:	250,00 m²	vagas cobertas:	1		D
Área total const.		Área comum:		Área Privativa:	
Infraestrutura:					
Características:					
Descrição do imóvel:	Casa 03 dormitórios, banheiro, cozinha, sala de estar, area de serviço e garagem.				
FONTE DAS INFORMAÇÕES:					
Contato:	Imobiliária		Site:	https://www.rodigosouzaimobiliaria.co	
Imobiliária:	Rodrigo Souza Imobiliária		Fone:	(11) 98467-0114 / (11) 4303-2760	
Endereço:	Site - Internet				
Distancia do imóvel ao objeto de estudo:	4,8 km	Cod.anuncio / imobiliária:	CA0245-RO05		
Obs:Endereço google maps é Rua Valparaíso 98- Jardim Lice, Carapicuíba - SP					



5.3 AVALIAÇÃO DO TERRENO

Após minudente estudo da matéria, procedeu ao perito à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de sua avaliação estrutural, sendo assim, a título de subsidiar melhor no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar as características do terreno de acordo com a localização do imóvel em questão, especificando os detalhes construtivos e as dimensões do terreno com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

O terreno da requerente possui topografia em declive, onde a construção está implantada; fazendo divisa com o terreno do requerido que possui uma topografia plana.

Item	Melhoramentos conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais	X		
II	Abastecimento de água	X		
III	Sistema de esgoto e fossa séptica	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via

5.3 Relatório Estatístico - Regressão Linear

5.3.1 Modelo:

Avaliação 1

5.3.2 Data de referência:

Segunda-feira, 04 de dezembro de 2023

5.3.3 Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	10
Dados utilizados no modelo:	6

5.3.4 Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9219529 / 0,9219529
Coefficiente de determinação:	0,8499971
Fisher - Snedecor:	3,78
Significância do modelo (%):	1,00

5.3.5 Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	83%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

5.3.6 Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com**5.3.7 Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	195573,740	3	65191,247	3,778
Não Explicada	34513,806	2	17256,903	
Total	230087,546	5		

5.3.8 Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário = +2718,280029 -89121,75319 / Area privativa -215,7989029 * Padrão construtivo - 222,7869115 * Setor Urbano

5.3.9 Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	-1,71	22,92
Padrão construtivo	x	-1,68	23,45
Setor Urbano	x	-1,52	26,76
Valor unitário	y	5,53	3,11

5.3.10 Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	0,20	0,43
Setor Urbano	-0,51	0,82
Valor unitário	-0,43	0,77

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,25	0,38
Valor unitário	-0,78	0,77

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,36	0,73

ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com**Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

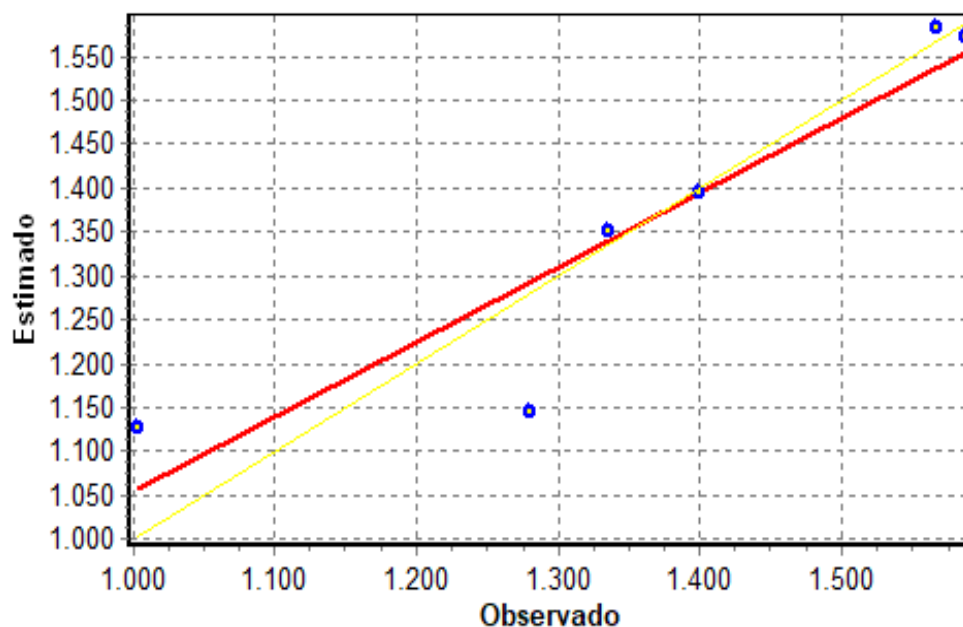
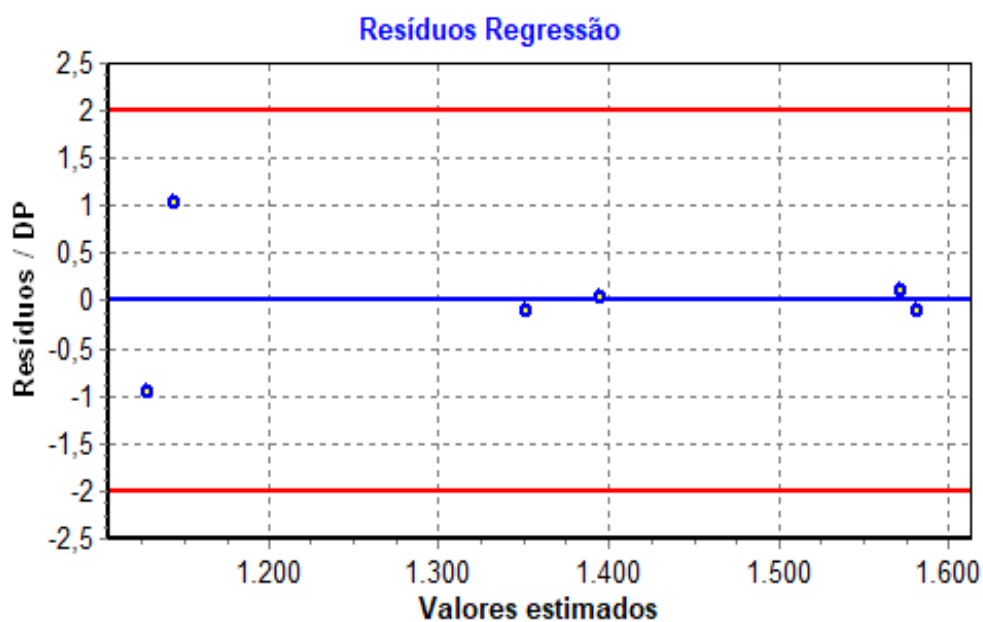


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

Opções - Equações de regressão

Variáveis	Tra...	Rel...	t Calcul...	Significã...	F. Calculado
Area privativa	1/x	1,72	-1,71	22,92	3,78
Padrão construtivo	x	-12,85	-1,68	23,45	1,00
Setor Urbano	x	-13,26	-1,52	26,76	
Valor unitário	y		5,53	3,11	

Durbin Watson

Desvio Padrão

131,37
131,37

Outliers (%)

0 (0,00%)

Dist. Resíduos

083 - 100 - 100

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	1.484,62	1.789,88	1.179,36	41,12	20,56	20,56

Coefficientes: **Regressão / Estimativa**

Determinação: 1 - 0,8499971 / 0,8499971

Correlação: 1 | 0,9220 | 0,9220

Classificar

☐ Regressão

☒ Estimativa

☐ F Calculado

☐ Significancia

Linearizar

Cancelar

Aplicar

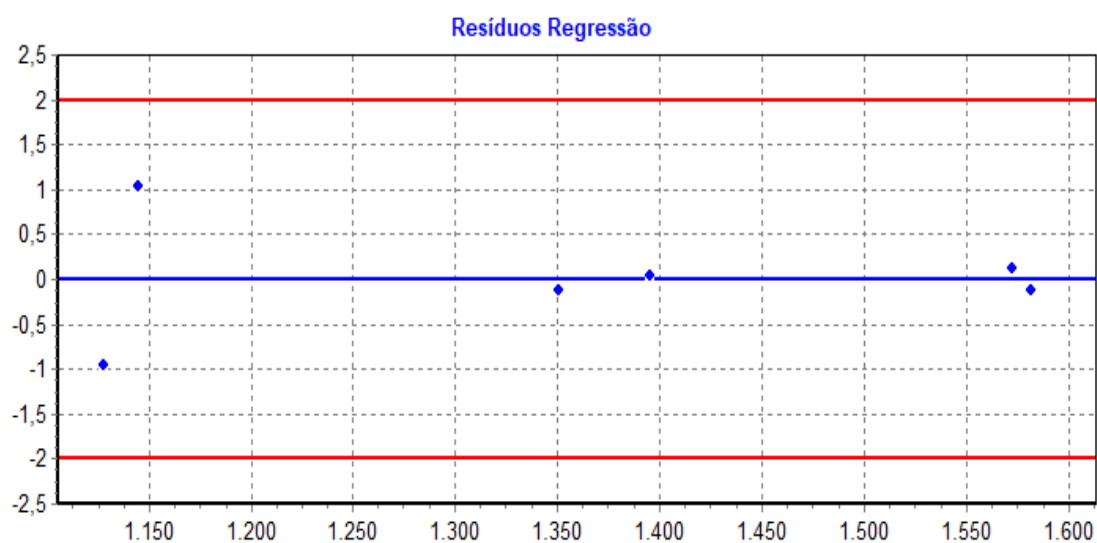
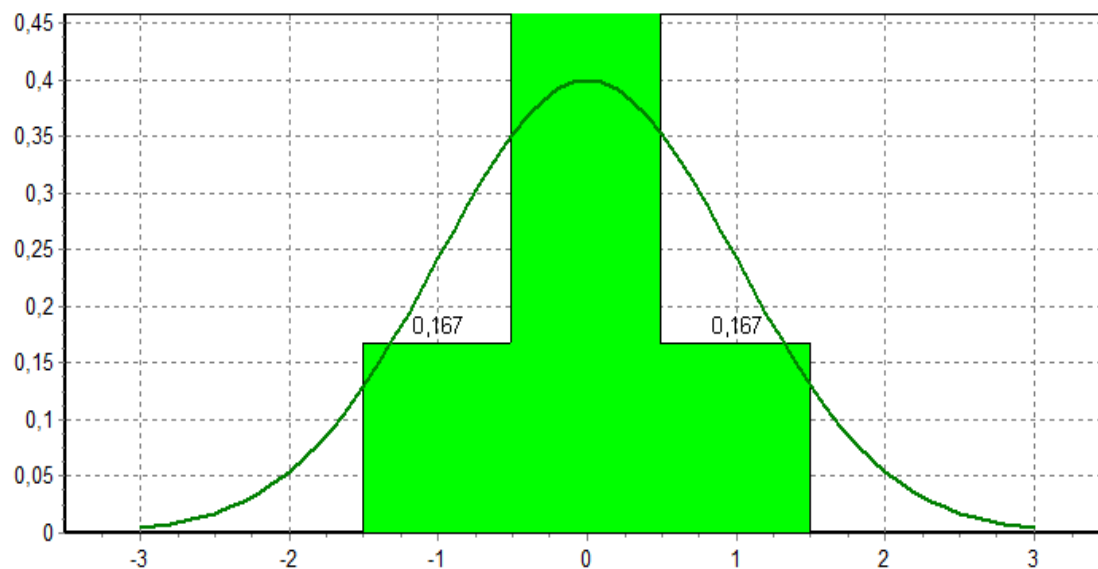
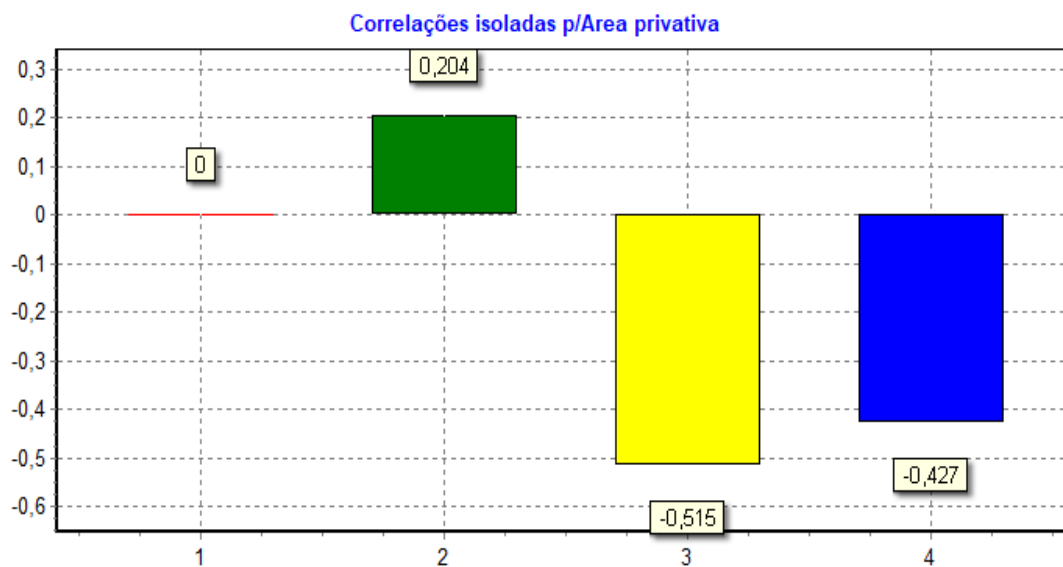


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



Correlações Parciais Isoladas



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

Regressão Linear		Estimativa: 1 de 1	
Valor Unitário		Variável numérica	
Mínimo (20,56%) 1.179,36		Área privativa	250,00
Médio 1.484,62		Padrão construtivo	2
Máximo (20,56%) 1.789,88		Setor Urbano	2
Valor Total		Variável texto	
Mínimo 294.840,85		Endereço	Rua Raymundo Antônio dos Santos
Médio 371.155,35		Complemento	nº 64
Máximo 447.469,85		Bairro	VI. São Jorge
Intervalo Predição		Informante	
Mínimo 272.868,40		Telefone do informante	
Máximo 469.442,29		Variáveis desabilitadas	
Mínimo (26,48%) 1.091,47			
Máximo (26,48%) 1.877,77			
Campo de Arbitrio			
RL Mínimo 1.261,93			
RL Máximo 1.707,31			
Parâmetros			
Nível de Confiança 80%			
Estimativa pela Moda			
Coefficientes			
Correlação 1 - 0,9219			
Correlação		Área privativa	
		Valor Médio: 148,58, Mínimo: 125,00, Máximo: 200,00	

5.4 Resultado da Avaliação e Data de Referência

Foi adotada a estimativa de valor da variável dependente (Valor Unitário de Área Privativa do Terreno), com base no modelo de regressão estudado e intervalo de confiança de 80%, considerando-se o valor “**Médio**” do intervalo de confiança.

Valores da média para nível de confiança de 80%:

Valor Unitário.

Mínimo (20,56%) = R\$ 1.179,36

Médio = R\$ 1.484,62

Máximo (20,56%) = R\$ 1.789,88

ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

Valor Total.

Mínimo = R\$ 294.840,85

Médio = R\$ 371.155,35

Máximo = R\$ 447.469,85

Valor de mercado = R\$ 1.484,62 x Área do Terreno = 1.484,62 x 250,00 = **R\$ R\$ 371.155,00**

Arredondamento

Valor de Mercado arredondado em menos de 1% do valor estimado de acordo com o disposto na NBR 14653-1:2019 item 6.8.1:

R\$ 371.155,00 (TREZENTOS E SETENTA E UM MIL E CENTO E CINQUENTA E CINCO REAIS)

(04 de dezembro de 2023.)

6. CONCLUSÃO

Mediante análise técnica baseado na vistoria *in loco* aos imóveis localizados na rua Raymundo Antônio dos Santos, nº 64 – vila São Jorge, Carapicuíba-SP, CEP 06385-370, Quadra 07, lote 0001, Quadro de zoneamento: ZR2.

Diante do exposto, concluímos que com a somatória dos imóveis residenciais e o valor do terreno serão de:

Terreno = **R\$ 371.155,00**

Casas 01 e 02 = **R\$ 27.159,79**

Casas 03 e 04 = **R\$ 239.995,89**

Total geral = R\$ 638.310,68

Será adotado: Total Geral = R\$ 638.310,68

DECLARAÇÕES FINAIS

A presente vistoria foi feita a olho nu, sem pesquisar atos dolosos ou criminosos, nem submetidos os materiais à prova de carga ou resistência.

“Declaro ter vistoriado a estrutura e responsabilizo-me, sob penas da lei, que as informações constantes neste Laudo Técnico, estão em conformidade com a legislação e Normas Técnicas em vigor, a menos quando mencionadas em contrário”.

ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 56 (**cinquenta e seis**) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários, estando a última datada e assinada.

São Paulo, 06 de dezembro de 2023

Eng.º Civil: Anderson de Moura Alcântara

CREA: 5070035607

Pós-graduado em Engenharia de estruturas, perícia, avaliações imobiliárias

Perito Judicial

ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

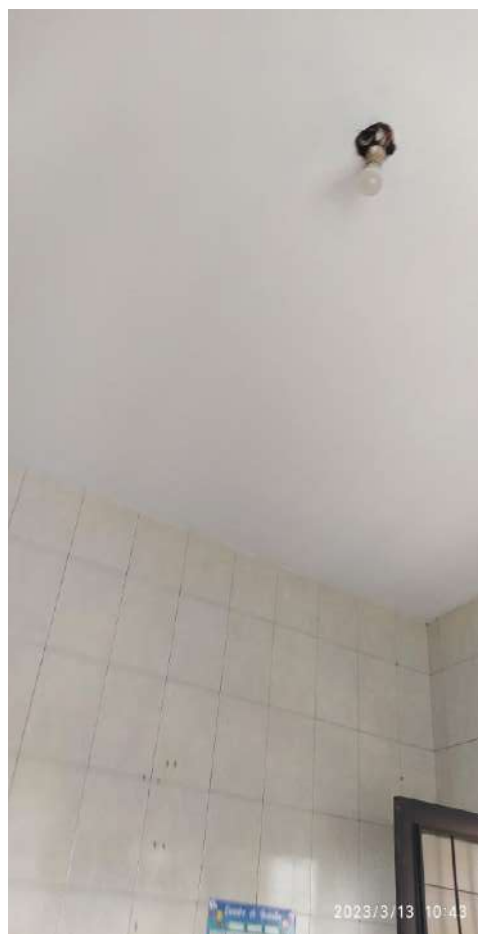


ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com



Fotos 25 a 38: Casa térrea: nº 03; nível: subsolo; padrão construtivo: Econômico; idade estimada: 03 anos; estado de conservação: Necessitando de reparos simples.

ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

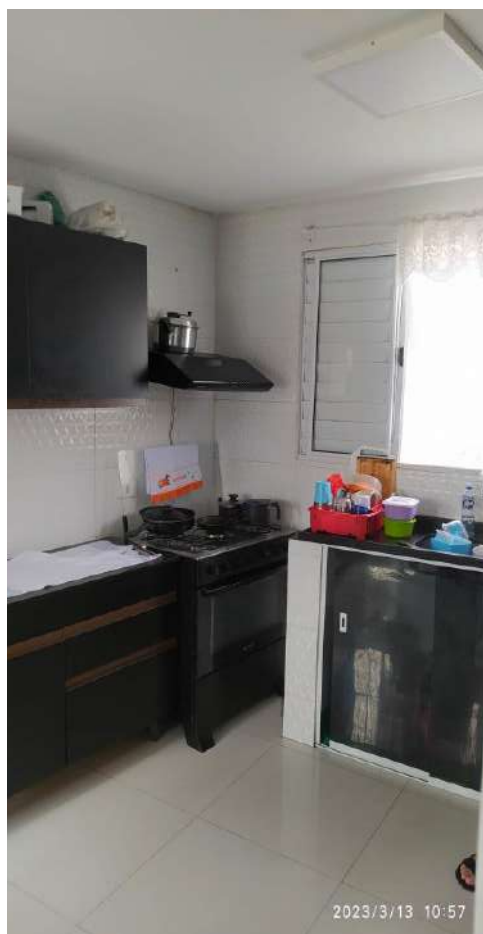


ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com



Fotos 39 a 64: Casa Assobradada: nº04; nível: Térreo e 1º andar; padrão construtivo: Econômico; idade estimada: 03 anos; estado de conservação: Necessitando de reparos simples.

4.3 Caracterização do Imóvel

Melhoramentos públicos

- Rede de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefonia

Sistema viário

- Vias de veículos asfaltadas, com guias e sarjetas;

- Via de acesso: mão dupla, local;
- Calçadas pavimentadas;
- Postes com iluminação e cabeamento elétrico;

Equipamentos e serviços urbanos (raio de 3,0 km)

- Escola infantil, fundamental e médio;
- Posto de saúde.

5. METODOLOGIA

De acordo com a Norma ABNT NBR 14653-1/2019, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 7.1.1, conceito ratificado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Em pesquisa à região entre as datas de 13 de março de 2023 a 17 de março de 2023, com atualização de dados dos imóveis paradigmas entre as datas de 27 de novembro de 2023 a 30 de novembro de 2023, o signatário obteve dados de imóveis residenciais em oferta de venda no raio de 1.200m até 7.200m. A

pesquisa, totalizando 10 (dez) elementos comparativos que compõe a amostra e espera-se que a mesma seja representativa da população de residências a venda na vila São Jorge da cidade de Carapicuíba/SP, encontra-se apresentada no Apêndice deste Laudo.

Diante do exposto, a avaliação do imóvel residencial será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por tratamento científico “Inferência Estatística – Regressão Linear Múltipla do Dados”, com a utilização do software “SisDEA Windows”.

Quando da vistoria, o signatário realizou-se um minucioso levantamento através das medições in loco e análise documental, no qual possibilita determinar a metragem da construção e as medidas dos imóveis e seus confrontantes.

O signatário adotará para a classificação da construção o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2017, estudo realizado pelo IBAPE/SP. Os imóveis avaliando serão classificados como: Casa 01 e 02 “Casa Padrão Proletário” e Casas 03 e 04 “Casa Padrão Econômico”, conforme detalhado nas tabelas 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) e suas especificações.

5.1 Tipologia Construtiva

Casas 01 e 02



Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da malorela dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

RESIDENCIAL PADRÃO PROLETÁRIO

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P. - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

* **Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.

* **Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.

* **Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.

* **Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiações aparentes.

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844

Residencial Padrão Proletário**V. TABELA DE COEFICIENTES**

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Casas 03 e 04**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

**RESIDENCIAL PADRÃO ECONÔMICO**

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida.

Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

- * **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- * **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- * **Forro:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum
- * **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- * **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- * **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

Valores das Construções - Pesquisa para a Determinação do Fam													
Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação
	R8	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc
Casas 1 e 2	1.703,02	1.2.2 Casa - Proletário	0,734	69,13	60,00	20%	47 anos	78,3%	0,302	G	52,60%	0,143	0,3143
Casas 3 e 4	1.957,93	1.2.3 Casa - Econômico	1,070	136,28	70,00	20%	3 anos	4,3%	0,978	E	18,10%	0,801	0,84056
			#N/D		#N/D	#N/D		#N/D	#N/D		#N/D	#N/D	#N/D

CASAS 01 E 02

$Vuc = (0,734 \times R8B) \times Foc$ Onde:

CUB (R8B) = Custo Unitário Básico de Edificações, divulgado mensalmente pelo SINDUSCON/SP, valor relativo ao mês de novembro de 2023

$CUB = R\$ 1.703,02/m^2$

$Foc \text{ Imóvel} = 0,3143$

Portanto:

$Vuc \text{ Imóvel} = (0,734 \times R\$ 1.703,02/m^2) \times 0,3143$

$Vuc \text{ Imóvel} = R\$ 392,88/m^2$

Valor da Construção (Vuc):

O valor da construção de cada parte da construção será dado pela multiplicação do valor unitário da referida parte, pela respectiva área construída, ou seja:

$Vconstrução = (Vuc \text{ do Imóvel} \times \text{Área do Imóvel})$

$Vconstrução = (R\$ 392,88 \times 69,13)$

$Vconstrução = \mathbf{R\$ 27.159,79}$ – De acordo com a tabela acima.

Portanto, o valor das benfeitorias dos imóveis residenciais das Casas 01 e 02 serão:

Será adotado: $Vconstrução = R\$ 27.159,79$

CASAS 03 E 04

$Vuc = (1,070 \times R8N) \times Foc \text{ Onde:}$

CUB (R8N) = Custo Unitário Básico de Edificações, divulgado mensalmente pelo SINDUSCON/SP, valor relativo ao mês de novembro de 2023

CUB = R\$ 1.957,93/m²

Foc Imóvel = 0,8406

Portanto:

$Vuc \text{ Imóvel} = (1,070 \times R\$ 1.957,93/m^2) \times 0,8406$

Vuc Imóvel = R\$ 1761,05/m²

Valor da Construção (Vuc):

O valor da construção de cada parte da construção será dado pela multiplicação do valor unitário da referida parte, pela respectiva área construída, ou seja:

$Vconstrução = (Vuc \text{ do Imóvel} \times \text{Área do Imóvel})$

$Vconstrução = (R\$ 1761,05 \times 136,28)$

$Vconstrução = \textbf{R\$ 239.995,89}$ – De acordo com a tabela acima.

Portanto, o valor das benfeitorias dos imóveis residenciais das Casas 03 e 04 serão:

Será adotado: $Vconstrução = R\$ 239.995,89$

ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

5.2 IMÓVEIS PARADIGMAS

Imovel Paradigma nº 01					
Data:	28/11/2023	Tipo:	Residencial		
Estado:	São Paulo	Município:	Carapicuíba		
Endereço:	Avenida da fabrica			nº	222
Bairro:	Vila Santa Terezinha	Distrito:	Carapicuíba	Zona de valor:	Carapicuíba
Setor:	N/F	Quadra:	N/F	lote:	N/F
Zoneamento:	N/F	tipo de via:	N/F	IF:	R\$ 580,60
MELHORAMENTOS URBANOS:					
Melhorias:					
DADOS ECONOMICOS:					
Modalidade	VENDA	Natureza:			
Valor total:	R\$ 235.000,00	Locação:		Valor do m²:	R\$ 1.566,67
DADOS DO TERRENO:					
Área: (m²)	187,50 m²	Frente:	5	Prof. Equiv.	37,50
Formato:	REGULAR	Situação:			
Topografia:	PLANO	Fração ideal:			
DADOS DA CONSTRUÇÃO:					
Padrão:	Casa - Econômico	Idade estimada:	30	Conservação:	Ref: Entre regular e necessitando de
Área de construção:	150,00 m²	vagas cobertas:	1		D reparos simples
Área total const.		Área comum:		Área Privativa:	
Infraestrutura:					
Características:					
Descrição do imóvel:	02 Casas e garagem: casa 01: Dormitorio sala, cozinha, banheiro, area de serviço e garagem; Casa 02: Dormitorio, sala, cozinha, banheiro, area de serviço e quintal				
FONTE DAS INFORMAÇÕES:					
Contato:	Imobiliária	Site:	https://www.bontempoimobiliaria.com		
Imobiliária:	Imobiliária Bontempo	Fone:	(11) 4146-7111		
Endereço:	Site - internet				
Distancia do imóvel ao objeto de estudo:	2,60 km	Cod. anuncio / imobiliária:	7160		
Obs:					



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

Imovel Paradigma nº 02					
Data:	28/11/2023	Tipo:	Residencial		
Estado:	São Paulo	Município:	Carapicuíba		
Endereço:	Rua Caminho Campo Limpo			nº	177
Bairro:	Chacara Adriana Aparecida	Distrito:	Carapicuíba	Zona de valor:	Carapicuíba
Setor:	N/F	Quadra:	N/F	lote:	N/F
Zoneamento:	N/F	tipo de via:	N/F	IF:	R\$ 580,60
MELHORAMENTOS URBANOS:					
Melhorias:					
DADOS ECONOMICOS:					
Modalidade	VENDA	Natureza:			
Valor total:	R\$ 300.000,00	Locação:		Valor do m² :	R\$ 1.034,48
DADOS DO TERRENO:					
Área: (m²)	350,00 m²	Frente:	N/F	Prof. Equiv.	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	PLANO				Fração ideal:
DADOS DA CONSTRUÇÃO:					
Padrão:	Casa - Econômico	Idade estimada:	40	Conservação:	Ref: Entre regular e necessitando de reparos simples
Área de construção:	290,00 m²	vagas cobertas:	1		
Área total const.		Área comum:		Área Privativa:	
Infraestrutura:					
Características:					
Descrição do imóvel:	Sobrado com 03 dormitórios, sala/cozinha conjugados, banheiros, área de serviço, quintal e garagem				
FONTE DAS INFORMAÇÕES:					
Contato:	Imobiliária			Site:	https://www.bussocabaimoveis.com.br/
Imobiliária:	Bussocaba Imóveis			Fone:	(11) 2284-1400
Endereço:	site - internet				
Distancia do imóvel ao objeto de estudo:	3,00 km	Cod.anuncio / imobiliária:	SO0505-BUSW		
Obs:					



ANDERSON DE MOURA ALCÂNTARA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 507.003.560-7

Av. Marginal do CSU, nº 123 – Cid. Ariston – Carapicuíba – S.P - Tel. (11) 96071-9212

E-mail: AndersonAlcantaraProjetos@gmail.com

Imovel Paradigma nº 03					
Data:	28/11/2023	Tipo:	Residencial		
Estado:	São Paulo	Município:	Carapicuíba		
Endereço:	Rua Terra			nº	325
Bairro:	Jardim Novo Horizonte	Distrito:	Carapicuíba	Zona de valor:	Carapicuíba
Setor:	N/F	Quadra:	N/F	lote:	N/F
Zoneamento:	N/F	tipo de via:	N/F	IF:	R\$ 580,60
MELHORAMENTOS URBANOS:					
Melhorias:					
DADOS ECONOMICOS:					
Modalidade	VENDA	Natureza:			
Valor total:	R\$ 230.781,59	Locação:		Valor do m² :	R\$ 1.003,40
DADOS DO TERRENO:					
Área: (m²)	125,00 m²	Frente:	10,00 m	Prof. Equiv.	12,50 m
Formato:	REGULAR	Situação:			
Topografia:	PLANO			Fração ideal:	
DADOS DA CONSTRUÇÃO:					
Padrão:	Casa - Econômico	Idade estimada:	30	Conservação:	Ref: Entre regular e necessitando de reparos simples
Área de construção:	230,00 m²	vagas cobertas:	2		D
Área total const.		Área comum:		Área Privativa:	230,00 m²
Infraestrutura:					
Características:					
Descrição do imóvel:	3 Quartos, 2 Vagas na Garagem, Área de Serviço, 2 Wc, Sala, Cozinha				
FONTE DAS INFORMAÇÕES:					
Contato:	Imobiliária		Site:	https://imobiliariacometa.com.br/	
Imobiliária:	Imobiliária Cometa		Fone:	11 99158-5458 / 11 4356-4050	
Endereço:	Anuncio - internet				
Distancia do imóvel ao objeto de estudo:		7,2 km	Cod.anuncio / imobiliária:	144440359011-9	
Obs:					

