

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 9ª. Vara de Cível do Foro Regional de Santana.

**Assunto. Execução de Título Extrajudicial. Locação de Imóveis.
Processo n.º 1018666-39.2017.8.26.0001.**

Marcos Magalhães Rangel, infra assinado, Engenheiro Civil, CREA 060084334-7, membro titular do IBAPE, Perito Judicial nomeado nos autos da ação "Execução de Título Extrajudicial, **Locação de Imóvel**", supra citada, que tem como Requerente **Júlio Augusto dos Reis** e como Requeridos **Valmir José Wenning e outros**, tendo procedido às diligências, apresenta a Vossa Excelência os resultados e conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte,

LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Índice.

Assunto. Execução de Título Extrajudicial. Locação de Imóveis.

Corpo Principal.

- . 01. Preliminares.
- . 02. Vistoria.
- . 03. Metodologia.
- . 04. Estimativa do Valor de Mercado do Imóvel Avaliando.
- . 05. Valor Final do Imóvel Avaliando.
- . 06. Especificação de Avaliação.
- . 07. Considerações Finais.
- . 08. Encerramento.

Anexo I. Pesquisa do Valor Unitário de Venda.

Anexo II. Matrícula n.º 18.426 do imóvel avaliando.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

CORPO PRINCIPAL.

1. PRELIMINARES.

1.1. Resumo dos Fatos e Objetivo.

Na sua estimativa de honorários, folhas 156 a 168 dos autos, esse Perito desenvolveu extensa pesquisa para determinar o endereço do imóvel avaliando, Rua Malhada de Pedras, n.º 38.

Informou que para evitar enganos, obteria o número da inscrição cadastral na Prefeitura do Município de Guarulhos.

Consultando os autos, esse Perito observou que o Requerente forneceu a inscrição cadastral do imóvel avaliando, 094.33.49.0209.00.000.

Baseado na referida inscrição, obteve a Certidão Cadastral Imobiliária correspondente. A referida certidão da folha 4 confirma a localização do imóvel avaliando, em função dos seguintes dados:

- **Compromissários.** Jonas Barbosa Maia e sua mulher.
- **Localização.** Rua Malhada de Pedras, n.º 38.
- **Lote** 28 da quadra E.
- **Terreno** com 11,0 metros de frente e área de 250,00 m².

Concluindo, os dados apresentados acima, confirmam que o objetivo do presente trabalho é estimar o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Malhada de Pedras, n.º 38, descrito pela Matrícula n.º 18.426, do 1º RI de Guarulhos, Vila Izabel, Guarulhos, Estado de São Paulo.

1.2. Documentos do Imóvel Avaliando.

O referido imóvel avaliando é descrito pela Matrícula n.º 18.426, do 1º RI de Guarulhos, folhas 55 a 57 dos autos. Para completar os dados, junta a certidão da referida matrícula obtida por esse Perito no anexo II. A inicial da matrícula fornece os seguintes dados:

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Foto n.º 1. Certidão de Cadastramento Imobiliário do imóvel avaliando.

03/10/2023, 13:28

Serviços Cadastramento Imobiliário



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS**

CERTIDÃO DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO Nº 4914655/2023

Certidão emitida em Guarulhos, 03 de Outubro de 2023 às 13:27:43.

CERTIFICAMOS que o imóvel de Inscrição 094.33.49.0209.00.000 encontra-se cadastrado da seguinte forma:

Proprietário:	MARIA IZABEL REZENDE
Compromissário:	JONAS BARBOSA MAIA E S/MR
Localização:	RUA MALHADA DE PEDRAS nº 38
Complemento:	NÃO HÁ
Lote(s):	28
Quadra:	E
Bairro:	VILA IZABEL
Área do Terreno:	250 m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados)
Testada Única:	11,00 (onze metros)
Área(s)	110,67 m2 (cento e dez metros quadrados e sessenta e sete décimos quadrados)
Construída(s):	sete décimos quadrados)
Tipo:	20 - Resid. Econômico
Finalidade:	Residencial
Fração Ideal:	100,00 %

Esta certidão tem validade para todo o exercício corrente 2023.

**Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>
através do código abaixo:**

FO0498B5D1A811039F5C3A90E9D60E8EF0

**Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.guarulhos.sp.gov.br**

<https://fazenda.guarulhos.sp.gov.br/ords/guarulho/f?p=628:23:11084199951666:::>

1/1

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- Um terreno situado na Rua D.D projetada, correspondente ao lote 28 da quadra E, do loteamento Vila Izabel, Vila Bela Vista.
- Dispõe de 10 metros de frente e área de 250,00 m².
- Não informa a respectiva inscrição cadastral e área construída averbada.

A **R4 da matrícula** informa que o imóvel foi adquirido por Jonas Barbosa Maia e Clarice Bussola Maia.

A Certidão de Cadastramento Imobiliária da folha 4 fornece os seguintes dados:

- **Localização.** Rua Malhada de Pedras, n.º 38, lote 28 da quadra E, Vila Izabel;
- **Terreno.** Com 11,0 metros de frente e 250 m² de área;
- **Construção.** Área de 110,67 m²;
- Inscrição Cadastral 094.33.49.0209.00.000 da Prefeitura do Município de Guarulhos;
- **Compromissário.** Jonas Barbosa Maia e sua mulher.

Apesar dos documentos de propriedade estarem desatualizados, não existe divergência que impeçam a realização do presente trabalho.

1.3. Vistoria.

Consultando os autos, folhas 337 e 338 dos autos, esse Perito observou que o Dr. Carlos Alberto Prado Scatimburgo assumiu o caso, representando a Sra. Clarice Bussola Maia.

Esse Perito tentou várias vezes marcar a vistoria ao imóvel avaliando com o Dr. Carlos Alberto do Prado Scatimburgo, através do telefone 11-94732-4218, inclusive estipulou data e horário.

Não obteve retorno. Diante disso, esse Perito foi para o local e tentou vistoriar o imóvel no dia 14/08/2.023 às 10:00 horas da manhã.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

No imóvel avaliando, esse Perito foi recebido na calçada pelo Sr. Wilson, que informou ser locatário do mesmo, usado na data como uma oficina mecânica de sua propriedade.

Após se identificar e explicar o seu objetivo, esse Perito solicitou permissão para vistoriar o imóvel avaliando.

Sr. Wilson não permitiu a entrada desse Perito, alegando que não tinha instruções para tal.

Na sequência, Sr. Wilson ligou para uma pessoa, não identificada, que confirmou a falta de autorização para esse Perito vistoriar o imóvel.

Seguindo o previsto no item 2 da sua primeira manifestação, folha 157 dos autos, reiterado no item 3 da sua segunda manifestação, folhas 185 e 186 dos autos, esse Perito realizou a vistoria indireta do imóvel e concluiu o presente trabalho.

Reitera o exposto, **caso haja discordância do procedimento**, voltará ao local, desde que haja data e horário acordado com a parte interessada.

2. VISTORIA.

2.1. Da Localização.

O imóvel avaliando está localizado na Rua Malhada de Pedras, n.º 38, planta fiscal 094, quadricula 33, quadra fiscal 49, do anexo I da Lei Municipal 7.087/12, Vila Izabel, Guarulhos, Estado de São Paulo.

Para ilustrar apresenta foto aérea na folha 7 indicando a posição do imóvel avaliando. Apresenta foto aérea na folha 8 indicando o perímetro do terreno do imóvel avaliando.

2.2. Zoneamento.

O local onde está inserido o imóvel avaliado, é classificado com uma zona de uso ZUD-04, Zona de Uso Diversificada 4, nos termos da Lei Municipal n.º 7.888 de 2.021.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Foto n.º 3. Vista do local com a anotação do perímetro do terreno do imóvel avaliando e dos vizinhos, lotes 1, 2, 3 e 6, citados na matrícula.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

2.3. Acesso e Características do Local.

Para chegar ao local, seguir pela pista marginal da Rodovia Presidente Dutra no sentido do Rio.

Na altura do Km 213 seguir pela saída 213 e acessar a rua paralela, Rua Antraniz Guerekmeziar.

Acessando a Rua Antraniz Guerekmeziar, dobrar na 1ª direita, Avenida Venturosa, e seguir até a primeira rua a esquerda, Rua Sílvio Manfrede.

Acessar a Rua Sílvio Manfrede, seguir até o seu final, dobrar à esquerda e acessar a Avenida José Miguel Ackel.

Seguir pela Avenida José Miguel Ackel até a altura do n.º 980, dobrar a direita e acessar a Rua Eldridge Gastroad.

Seguir pela Rua Eldridge Gastroad até o número 400, dobrar a esquerda e acessar a rua do imóvel avaliando.

Percorrendo a região, esse Perito observou que o comércio principal do local está inserido na Avenida José Miguel Ackel.

Na região próxima do imóvel avaliando fora da referida avenida, é observado o uso misto, prevalecendo o uso residencial unifamiliar.

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos e é servida por transporte coletivo urbano através de linhas regulares de ônibus.

2.4. Do Imóvel Avaliando.

Conforme exposto, esse Perito não teve acesso ao imóvel avaliando.

Pelo lado externo é possível observar que construção dispõe de bloco inserido no lado direito do terreno, com dois pavimentos. Nos fundos existe cobertura simples.

Aparentemente dispõe de acabamento simples.

Para ilustrar, esse Perito apresenta foto obtida no local.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Foto n.º 4. Vista da frente do imóvel avaliando.



Foto n.º 5. Outra vista da frente do imóvel avaliando.



Foto n.º 6. Outra vista da frente do imóvel avaliando.

2.5. Dados Para a Avaliação.

2.5.1. Terreno.

Para estimar o valor do terreno esse Perito adota os seguintes parâmetros:

- Frente principal. 10,0 metros;
- Profundidade equivalente. 25,00 metros;
- Área de 250,00 m².

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

2.5.2. Construção.

De acordo com a publicação "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, Unidades Isoladas, 2.019, do IBAPE a construção do imóvel avaliando foi classificada no nível inferior, escritório padrão econômico, 0,834 R8n.

A idade da construção é de 15 anos.

Para o cálculo do Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação do imóvel avaliando, será adotada a referência "e" do quadro A da referida publicação, baseado nos aspectos externos.

Para a construção, esse Perito mantém a área dos documentos, igual 110,67 m².

3. METODOLOGIA.

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira, NBR – 14.653, Parte 1, Procedimentos Gerais, complementada pela Parte 2, Imóveis Urbanos, na classificação das benfeitorias constantes da publicação "e Edificações de Imóveis Urbanos, Unidades Isoladas, 2.019, do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), seguindo a tabela da folha 18, e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

O valor de mercado do imóvel avaliando será estimado pelo Método Evolutivo, correspondente à soma das estimativas do valor do terreno e do valor das benfeitorias.

O **valor do terreno** será estimado pelo "Método Comparativo", através da comparação de dados de mercado relativo a outros imóveis, que estão à venda e com características e situações geoeconômicas semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

O **valor das benfeitorias** será determinado a partir dos dados constantes da publicação "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, Unidades Isoladas, 2.019, do IBAPE.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

4. ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.

4.1. Valor do Terreno.

De acordo com a letra b) do subitem 10.6.1., da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011 e face aos princípios da homogeneização do anexo I, o valor do terreno do imóvel avaliando será estimado de acordo com o seguinte.

$$V_t = A_t \times V_{uth} \times [1 + (F_p/F_r)^{0,20} + (P_e/P_{mi})^{0,5} - 2] =$$

Sendo:

V_t. Valor do terreno.

A_t. Área do terreno. 250,00 m².

V_{ut}. Valor unitário do terreno homogeneizado no anexo I do Laudo, igual, a R\$ 1.067,53/m² (base setembro/2.023).

(F_p/F_r)^{0,20}. Fator testada.

- **F_p.** Frente principal do terreno, igual a 10,00 metros.
- **F_r.** Frente de referência do terreno, igual a 10,00 metros.

(P_e/P_{mi})^{0,5}. Fator profundidade.

- **P_e.** Profundidade equivalente, igual a 25,00 metros.
- **P_{mi}.** Profundidade mínima para a zona, igual a 20,00 metros.
- **P_{mc}.** Profundidade máxima para zona, igual a 40,00 metros.

Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:

$$V_t = R\$ 266.900,00 \text{ (base setembro de 2.023).}$$

4.2. Valor da Construção.

Seguindo o item 10.4., da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos-2.011, o valor da construção será estimado pela seguinte fórmula:

$$V_b = A_c \times V_{uc} \times F_{oca}.$$

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Sendo:

Vb. Valor da construção.

Ac. Área da construção, igual a 110,670 m².

Vuc. Valor básico unitário da construção, escritório padrão econômico, 0,834 R8n (R8n igual R\$ 1.956,58/m², base setembro de 2.023).

Foca - Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação, Foca, do imóvel avaliando, estimado de acordo com o descrito no item 5.4., do anexo I do Laudo. Para tal serão adotados os seguintes dados:

- Idade da construção. 15 anos;
- Idade referencial. 70 anos;
- Depreciação de 18,10%, referência “e” para Tabela 2 do item 5.4., do anexo I do Laudo.
- $Foca = 0,20 + 0,712 \times (1 - 0,20) = 0,770$.

Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:

$Vb = R\$ 139.100,00$ (base setembro de 2.023).

4.3. Valor do Imóvel Avaliando.

A estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando é igual à soma dos valores obtidos nos subitens **4.1** e **4.2**.

$Vi = R\$ 406.000,00$ (base setembro de 2.023).

O Fator de Ajuste de Mercado, explicitado no item 9.4., da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, será igual a unidade, por entender que os procedimentos adotados dispensam a aferição do mesmo.

5. QUESITOS.

As partes não apresentaram quesitos.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

6. ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO.

Seguindo o previsto no item 13.2., da Norma para a Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, esse Perito entende que a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação.

Conforme mostrado no anexo I do Laudo, a homogeneização dos comparativos de terreno, através do tratamento por fatores, atingiu o Grau II de Fundamentação e o Grau III de Precisão.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Para elaboração do presente Laudo de Avaliação foram feitas diligências ao local, de modo a se estabelecer critérios para pesquisa dos imóveis comparativos, critérios esses apresentados ao longo do Laudo, e verificar as condições de suas áreas lindeiras.

O Perito Judicial declara a quem tiver interesse, que não é sua intenção a aquisição ou locação do imóvel avaliando.

8. ENCERRAMENTO.

Vai o presente Laudo apresentado em 43 folhas, todas elas digitadas, sendo esta folha datada e assinada.

São Paulo, 02 de outubro de 2.023.



Eng.º Marcos Magalhães Rangel.
CREA n.º 060084334-7.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

ANEXO I.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

ANEXO I. PESQUISA DO VALOR UNITÁRIO DE VENDA.

1. PESQUISA DE MERCADO.

Após vistoriar o imóvel avaliando, esse Perito realizou pesquisa de imóveis à venda nas proximidades do imóvel avaliando.

Nessa pesquisa obteve a oferta de 6 imóveis inseridos na região do avaliando, num raio de 300,00 metros. Para ilustrar apresenta foto área na folha 17 com a posição do avaliando e dos 6 comparativos.

Em resumo, esse Perito obteve comparativos semelhantes ao imóvel avaliando, que permitem a sua reposição.

O valor unitário de terreno será estimado pelo Método Comparativo, através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis com características semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

2. NORMAS ADOTADAS.

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira NBR-14.653, “Parte 1- Procedimentos Gerais”, complementada pela “Parte 2- Imóveis Urbanos”, na classificação das benfeitorias constantes da publicação “Edificações de Imóveis Urbanos, Unidades Isoladas, 2.019”, do IBAPE, seguindo a tabela da folha 18, e na Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

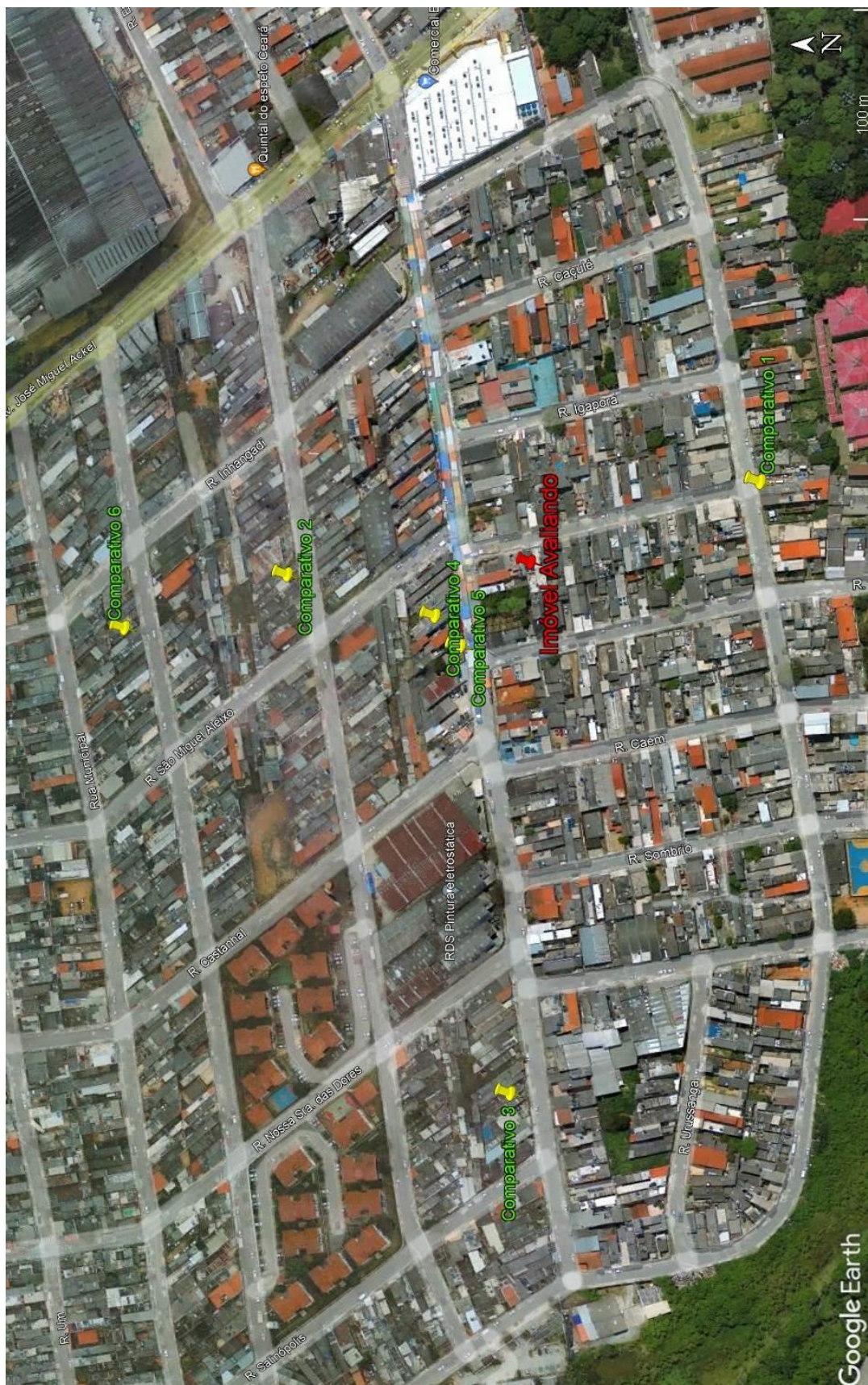
O valor unitário de terreno será estimado pelo Método Comparativo, através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis com características semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Posicionamento dos Comparativos e do Avaliando.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

CLASSE	GRUPO	Validade dos Índices	PADRÃO	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir	Valor Residual R (%)	
				Mínimo	Médio	Máximo			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1-RESIDENCIAL	1.1-BARRACO	Apartir de 01/04/2019	1.1.1-Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%	
			1.1.2-Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%	
	1.2-CASA	Apartir de 01/11/2017	1.2.1-Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%	
			1.2.2-Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%	
			1.2.3-Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%	
			1.2.4-Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%	
			1.2.5-Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%	
			1.2.6-Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%	
			1.2.7-Padrão Fino	3,331	3,865	4,390	60	20%	
			1.2.8-Padrão Luxo (Pc mínimo)	4,843			60	20%	
	1.3-APARTAMENTO	Apartir de 01/03/2017	1.3.1-Padrão Econômico	0,834	1,125	1,417	60	20%	
			1.3.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,434	1,759	2,084	60	20%
				Com elevador	1,751	2,043	2,334	60	20%
			1.3.3-Padrão Médio	Sem elevador	2,183	2,520	2,858	60	20%
				Com elevador	2,442	2,780	3,118	60	20%
			1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador				60	20%
				Com elevador				60	20%
			1.3.5-Padrão Fino				50	20%	
	1.3.6-Padrão Luxo (Pc mínimo)				50	20%			
2-COMERCIAL, SERVIÇO, INDUSTRIAL	2.1-ESCRITÓRIO	Apartir de 01/03/2017	2.1.1-Padrão Econômico	0,834	1,084	1,334	70	20%	
			2.1.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,351	1,676	2,001	70	20%
				Com elevador	1,667	1,959	2,251	70	20%
			2.1.3-Padrão Médio	Sem elevador	2,096	2,390	2,685	60	20%
				Com elevador	2,356	2,650	2,945	60	20%
			2.1.4-Padrão Superior	Sem elevador				60	20%
				Com elevador				60	20%
			2.1.5-Padrão Fino				50	20%	
	2.1.6-Padrão Luxo (Pc mínimo)				50	20%			
	2.2-GALPÃO	Apartir de 01/11/2017	2.2.1-Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%	
			2.2.2-Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%	
			2.2.3-Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%	
			2.2.4-Padrão Superior (Pc mínimo)	1,872			80	20%	
3-ESPECIAL	3.1-COBERTURA	Apartir de 01/11/2017	3.1.1-Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%	
			3.1.2-Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%	
			3.1.3-Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%	

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

3. IDENTIFICAÇÃO DA ZONA.

Tomando como base a descrição do local, apresentada no item 2.2. do Corpo Principal do Laudo, o item 1 desse anexo I e a classificação das zonas previstas no item 9.1./tabelas 1 e 2 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, esse Perito classifica o local do imóvel avaliando como uma 2.^a zona, Residencial Horizontal Médio, do Grupo 1, Zona de Uso Residencial Horizontal Médio.

4. FATOR OFERTA.

De acordo com o item 10.1. da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos – 2.011, quando o preço da venda do imóvel provier de oferta, deverá ser aplicado um desconto de 10%, para atender a natural elasticidade de mercado.

Todos os demais fatores descritos a seguir, deverão ser aplicados após a adoção do Fator Oferta.

5. IMÓVEIS COMPARATIVOS COM BENFEITORIAS.

5.1. Valor do Terreno.

No caso dos comparativos onde existam benfeitorias, o valor do terreno será estimado de acordo com o prescrito no item 11.1 da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos – 2.011, seguindo a seguinte fórmula.

$$V_t = (V_o \times F_f) - V_b.$$

Sendo.

V_t. Valor do Terreno.

V_o. Valor de Oferta do Imóvel.

F_f. Fator Oferta.

V_b. Valor das Benfeitorias.

5.2. Valor das Benfeitorias.

O valor das Benfeitorias será calculado pela seguinte fórmula.

$$V_b = A_c \times P_c \times F_{occ}.$$

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Sendo.

Vb. Valor das Benfeitorias.

Ac. Área das Benfeitorias.

Pc. Padrão das Benfeitorias.

Focc. Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação das benfeitorias dos comparativos.

5.3. Padrão das Benfeitorias.

Para determinação do padrão das benfeitorias existentes nos imóveis comparativos, serão usados os critérios previstos na publicação Edificações - "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, Unidades Isoladas, 2.019, do IBAPE/SP.

Valor do R8n = R\$ 1.956,58 (setembro/2.023).

5.4. Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação.

Para determinar o Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação, Focc, das benfeitorias dos imóveis comparativos, será utilizada a seguinte fórmula.

$Focc = R + K * (1 - R)$, sendo:

- R. Coeficiente residual, correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1, abaixo apresentada;
- K. Coeficiente de Ross/Heideck, obtido na Tabela 2, abaixo apresentada;
- O valor de K será determinado em função da relação entre a idade aparente/idade referencial e do estado de conservação, descritos no quadro A, abaixo apresentado.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Para estimar o Fator K adota as seguintes fórmulas substituindo a tabela 2.

ROSS. $A = (1/2) * (x/n + x^2/n^2)$.

HEIDECKE. $K = (1 - A) * (1 - C)$.

Onde.

x. Idade da edificação no momento de avaliação.

n. Vida útil

C. Coeficiente de depreciação.

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	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

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

TABELA 2

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	0,597	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	0,753	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	0,666	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
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000