

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP**

Processo nº 0008736-62.2021.8.26.0554

RUBENS GARCIA DOS SANTOS, perito judicial, honrosamente nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, ajuizada por **GEORGIA ANETE MOLERO DIAS** contra **JOALZI ANTONIO MOLERO**, após concluir todos os estudos, vistorias e pesquisas atinentes ao presente caso, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar **LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA** consubstanciado no seguinte.

Santo André, 23 de agosto de 2024.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
Perito Judicial
CRECI nº 81.635

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAMOVEIS@HOTMAIL.COM

ÍNDICE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

Breve Exposição do Processo.....Página 3 a 4

Relatório de Vistoria.....Página 4 a 12

Roteiro Fotográfico.....Página 12 a 14

Imóvel Referencial 1.....Página 15

Imóvel Referencial 2.....Página 16

Imóvel Referencial 3.....Página 17

Imóvel Referencial 4.....Página 18

Imóvel Referencial 5.....Página 19

Critério Adotado no Procedimento Avaliatório.....Página 20

Métodos de Avaliação.....Página 20 a 23

Avaliação do Imóvel.....Página 23 a 24

Homogeneização de Dados.....Página 24 a 25

Conclusão.....Página 26 a 27

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

PROCESSO:	0008736-62.2021.8.26.0554
VARA:	04ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP
AÇÃO:	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
EXEQUENTE:	GEORGIA ANETE MOLERO DIAS
EXECUTADO:	JOALZI ANTONIO MOLERO

BREVE EXPOSIÇÃO DO PROCESSO

Trata-se de incidente de Cumprimento de sentença distribuído em 08 de julho de 2021, para efetuar a extinção de condomínio em relação ao bem imóvel, objeto da presente avaliação, visando assim sua alienação judicial, conforme petição inicial de fls. 01/04 destes autos e demais documentos de fls. 05/28

Contudo para efetivar a consequente precificação do valor do imóvel em questão, este d. Juízo determinou a avaliação do imóvel, nomeando este *expert* para realizar tal estimativa às fls. 72 dos autos, o que, honrosamente, faz por intermédio deste laudo de avaliação técnica.

Ressalta-se que a Exequerente não indicou assistente técnico e não formulou quesitos. Outrossim, o Executado não indicou assistente técnico para acompanhar a presente vistoria, tampouco formulou quesitos.

Nesse sentido, o imóvel avaliando (IA) está localizado em Santo André/SP, na Praça Engenheiro Roldão dos Santos Ferreira n.º 475, Paraíso, Santo André/SP – CEP: 09190-695, o qual será objeto deste estudo avaliatório.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Conforme consta da referida matrícula n.º 75.381 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, o imóvel avaliando é um sobrado utilizado para fins residenciais com 306,65m² (trezentos e seis metros e sessenta e cinco decímetros quadrados) de área de terreno e 138,00m² (cento e trinta e oito metros quadrados) de área construída, sendo cadastrado perante a Prefeitura Municipal de Santo André pela classificação fiscal n.º 15.093.054.

Os procedimentos técnicos que serão aplicados para os cálculos do valor do imóvel avaliando serão consubstanciados nas normas oficiais da ABNT-NBR 14.653/2.

RELATÓRIO DE VISTORIA

Em 14/08/2024 às 11h30min, este signatário procedeu à vistoria geral no imóvel avaliando, passando a analisar seus aspectos objetivos, essenciais para mensurar o valor real do objeto desta avaliação.

I) ASSISTENTES TÉCNICOS

A Exequente não indicou assistente técnico, bem como o Executado também não indicou assistente técnico para acompanhar a presente vistoria.

II) QUESITOS

A Exequente não formulou quesitos, bem como o Executado também não formulou quesitos.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

III) DO LOCAL

O imóvel avaliando (IA) está localizado na Praça Engenheiro Roldão dos Santos Ferreira n.º 475, Paraíso, Santo André/SP – CEP: 09190-695. A região possui acesso facilitado por intermédio da Avenida Pereira Barreto, bem como pela Avenida Gilda que igualmente interligam os diversos bairros da cidade de Santo André/SP, com acesso facilitado pelas vias: Rua Ibiapava; Rua Macaúba; Rua Jabaquara; Rua Alenquer; Rua Gamboa, Rua Igarapé, dentre outras.

A via principal para a qual o imóvel avaliando entesta é dotada de todos os melhoramentos urbanos com densidade ocupacional média e dispõe de completa infraestrutura urbana, próximo a praças e equipamentos públicos, bem como ao Parque Central – Deputado José Cicote.

A região possui terminal de ônibus, troleibus e estação de trem de Santo André, a Praça Engenheiro Roldão dos Santos Ferreira, onde se dá fachada do imóvel avaliando (IA) é uma das vias de grande circulação na Cidade de Santo André, fazendo parte do itinerário de linhas de ônibus e troleibus, contando com intensa atividade comercial na região.

O recorte ilustrativo abaixo posiciona o imóvel avaliando na região, entestando para a Praça Engenheiro Roldão dos Santos Ferreira n.º 475, Paraíso, Santo André/SP – CEP: 09190-695, conforme segue:

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



Foto 01 – Imagem da localização do imóvel avaliando – Google Earth

A ocupação dominante no local é mista, ou seja, imóveis residenciais e comerciais constituem aquela região de padrão médio. Ademais, a ocupação comercial existente é definida pela presença de comércio varejista e restaurantes, bem como pelas atividades de apoio a região, concentradas ao longo da Praça Engenheiro Roldão dos Santos Ferreira, conforme ilustração abaixo:

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENS.GARCIA@MOVES@HOTMAIL.COM

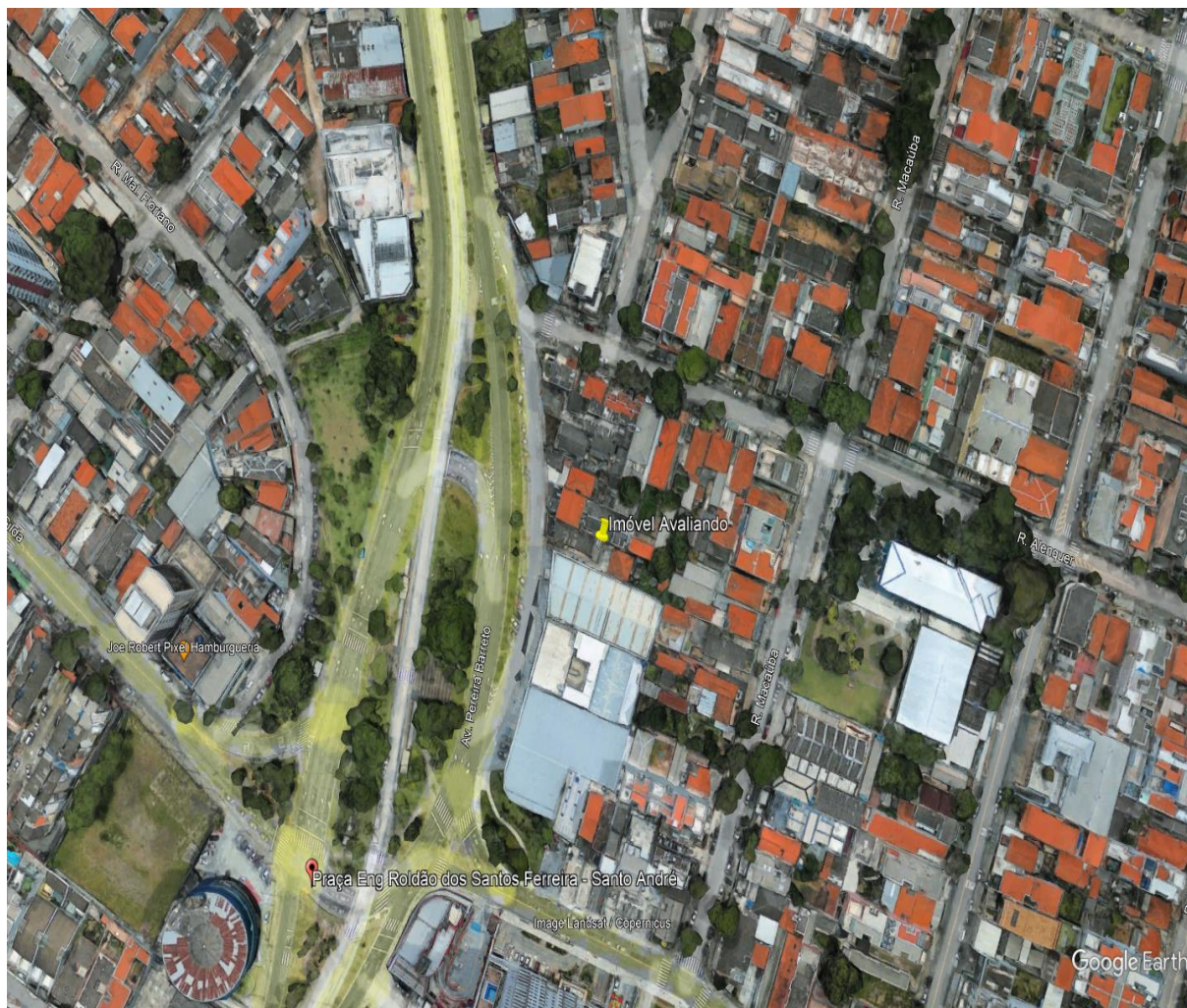


Foto 02 – Outra imagem da localização do imóvel avaliando – Google Earth

Paraíso é um bairro do município de Santo André e apesar da pequena superfície, o bairro possui uma ocupação predominantemente residencial, estando a aproximadamente 2.800m (dois mil e trezentos metros) de distância do centro do Município de Santo André, fator que contribui pela proximidade de Universidade, Fórum do Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, Câmara Municipal de Santo André, Terminal de Trem, Ônibus e Trólebus, Supermercados, Agência de Automóveis, Bancos, além de toda sorte de comércio que oferecem apoio a todo o Município.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IV) DO TERRENO

Situação: O imóvel em avaliação está localizado na Praça Engenheiro Roldão dos Santos Ferreira n.º 475, Paraíso, Santo André/SP – CEP: 09190-695 e se situa no meio da quadra, conforme croqui da quadra abaixo colacionado.

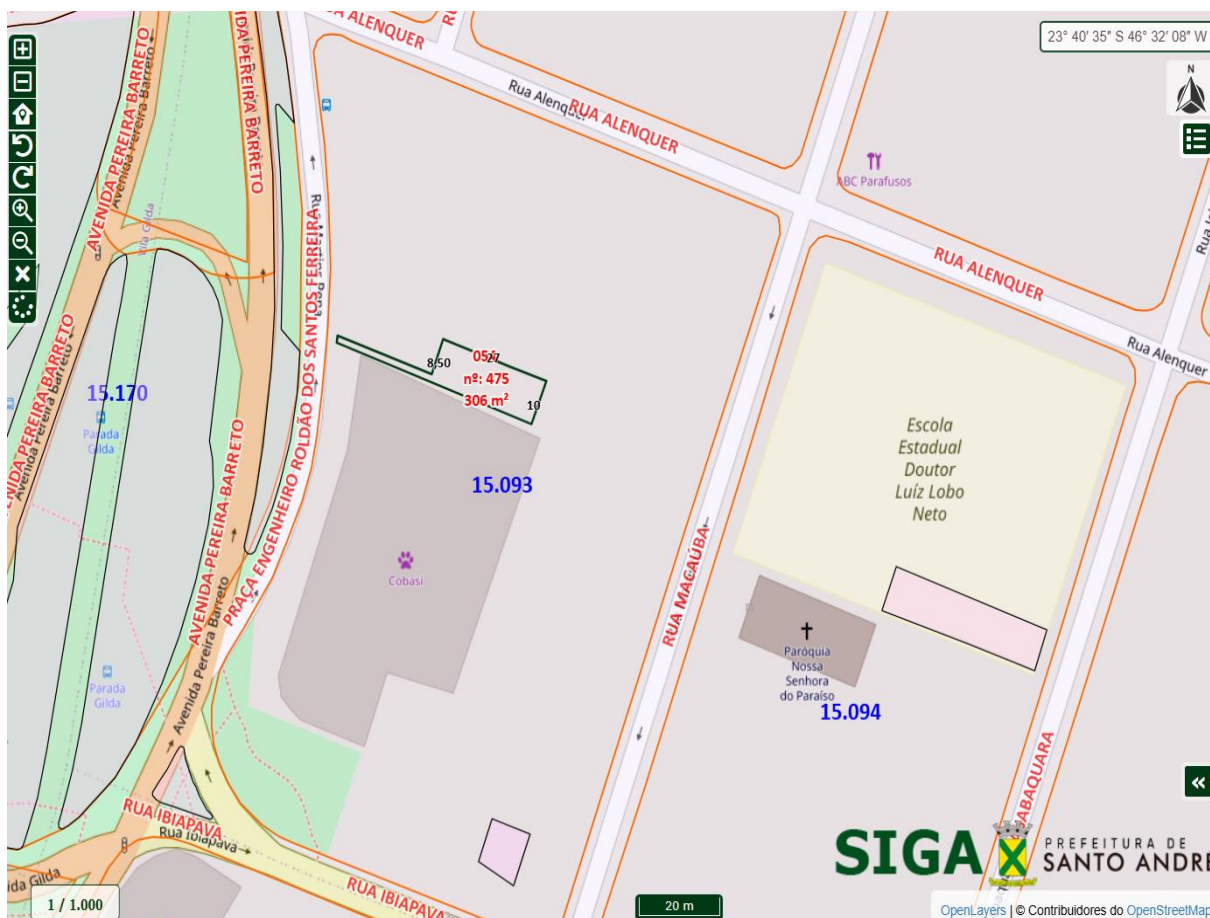


Foto 03 – Outra imagem da localização do imóvel avaliando – Geoprocessamento Santo André

Infraestrutura Básica: O local é dotado de alguns melhoramentos urbanos, tais como: pavimentação em asfalto, com sistema de guias e sarjetas; rede de água e captação de esgoto, energia elétrica, telefonia; com iluminação pública; e serviço de coleta de lixo.

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENS.GARCIA@MOVES@HOTMAIL.COM

Legislação e Posturas municipais: Trata-se de uma área comercial conforme as leis de uso e ocupação do solo do Município de São André (Lei nº 9924/2010), segundo Zoneamento Vocacional, o imóvel está na Zona de Qualificação Urbana (ZQU), conforme mapa de zoneamento aprovado.



RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Dimensões do Imóvel: O imóvel em avaliação está devidamente descrito e caracterizado na matrícula de n.º 75.381, ficha 01, livro n.º 02, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santo André, sendo um sobrado utilizado para fins residenciais com 306,65m² (trezentos e seis metros e sessenta e cinco decímetros quadrados) de área de terreno e 138,00m² (cento e trinta e oito metros quadrados) de área construída, sendo cadastrado perante a Prefeitura Municipal de Santo André pela classificação fiscal n.º 15.093.054, conforme abaixo colacionado.

MATRÍCULA	FICHA	Santo André, 24 de abril	de 1997
75.381	1		

IMÓVEL:- O prédio nº 475 da Praça Engenheiro Roldão dos Santos Ferreira, e seu respectivo terreno, de formato irregular, designado como sendo parte do lote nº13 da quadra "G" do Bairro Paraíso, possuindo o terreno, a seguinte caracterização:-começa na Praça Engenheiro Roldão dos Santos Ferreira, em divisa com o lote 14, segue em direção aos fundos, numa distância de 51,00m., sempre confrontando com o lote 14; daí, vira à esquerda e segue numa distância de 10,00m., sempre confrontando com o lote 36, até encontrar a divisa dos lotes 05,06 e 12; - daí, vira novamente à esquerda e segue numa distância de 27,00m., sempre confrontando com os lotes 05,06 e 12; daí, - vira novamente à esquerda e para dentro do terreno, seguindo numa distância de 8,50m., dividindo com propriedade de Joaquim Molero e s.mr.; daí, vira à direita e segue em direção à Praça, seguindo numa extensão de 24,00m., sempre confrontando com Joaquim Molero e s.mr.; daí, vira à esquerda e segue numa distância de 1,50m., confrontando com a referida Praça, encerrando a área de 306,65m². - Classificado na PMSA sob nº15093054

Foto 05 – Matrícula nº 75.381 referente ao imóvel avaliando

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

V) DO IMÓVEL

O imóvel em avaliação localiza-se na Praça Engenheiro Roldão dos Santos Ferreira n.º 475, Paraíso, Santo André/SP – CEP: 09190-695, contando com 306,65m² (trezentos e seis metros e sessenta e cinco decímetros quadrados) de área de terreno e 138,00m² (cento e trinta e oito metros quadrados) de área construída, sendo cadastrado perante a Prefeitura Municipal de Santo André pela classificação fiscal n.º 15.093.054. O imóvel avaliando tem idade aparente de aproximadamente 40 (quarenta) anos.

Entretanto, ressalta-se que o projeto arquitetônico do empreendimento é simples e sem apelo, sendo que as fachadas são revestidas em massa fina com pintura látex e recuos internos revestidos com piso frio. O estado de conservação do imóvel avaliando representa fatores depreciativos que influenciam diretamente no valor do imóvel avaliando, uma vez que necessitam de reparos importantes enquadrando-se no nível “C”.

Outro fator que chama a atenção é que o Imóvel Avaliando tem apenas 1,50m (um metro e meio) de fachada para o logradouro que entesta, sendo que o acesso ao imóvel é feito por um corredor similar a uma servidão de passagem.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Salienta-se que foi não possível adentrar no interior do imóvel avaliando, entretanto foi possível localizar o referido imóvel pelo sistema *Google Earth* utilizando o recurso *Street View*, conforme relatório fotográfico adiante.

ROTEIRO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL AVALIANDO

Adiante segue reportagem fotográfica obtida durante a vistoria do imóvel avaliando em 14/08/2024 às 11h30min:



Foto 06 – Vista da esquina do imóvel avaliando – Google Earth

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

**Foto 07** – Vista frontal da fachada**Foto 08** – Vista lateral da fachada

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



Foto 09 – Vista interna do portão de entrada da agência



Foto 10 – Vista interna da entrada do imóvel avaliando

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 1 – R1

Anunciado por: Quinto Andar Imóveis

Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/894600629/comprar/casa-3-quartos-paraíso-santo-andré?from_route=%22search_results%22&house_tags=newAd&search_id=%22482fc250627711ef88161e96ef2e8b49%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22lowestValue%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A0%2C%22personalization%22%3Atrue%7D

Localização: Rua Nossa Senhora de Fátima, Paraíso, Santo André/SP;

Metragem: 305,00m² de área de terreno;

Vende por: R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais)



Foto 11 – Vista do Imóvel Referencial 1

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 2 – R2

Anunciado por: Saraiva Imóveis

Telefone: (11) 4365-2100

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-paraíso-bairros-santo-andre-com-garagem-400m2-venda-RS1200000-id-2535827841/>

Localização: Rua Alenquer, Paraíso, Santo André/SP;

Metragem: 400,00m² de área de terreno;

Vende por: R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)



Foto 12 – Vista do Imóvel Referencial 2

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 3 – R3

Anunciado por: Quinto Andar Imóveis

Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/893967534/comprar/casa-4-quartos-paraíso-santo-andré?from_route=%22search_results%22&search_id=%22482fc250627711ef88161e96ef2e8b49%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22lowestValue%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A1%2C%22personalization%22%3Atrue%7D

Localização: Rua Itaporanga, Paraíso, Santo André/SP;

Metragem: 347,00m² de área de terreno;

Vende por: R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)



Foto 13 – Vista do Imóvel Referencial 3

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 4 – R4

Anunciado por: Newcore Imobiliária

Telefone: (11) 4479-0484

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-paraíso-bairros-santo-andre-com-garagem-400m2-venda-RS1199350-id-2736991450/>

Localização: Rua Gamboa, Paraíso, Santo André/SP;

Metragem: 400,00m² de área de terreno;

Vende por: R\$ 1.199.350,00 (um milhão, cento e noventa e nove mil, trezentos e cinquenta reais)

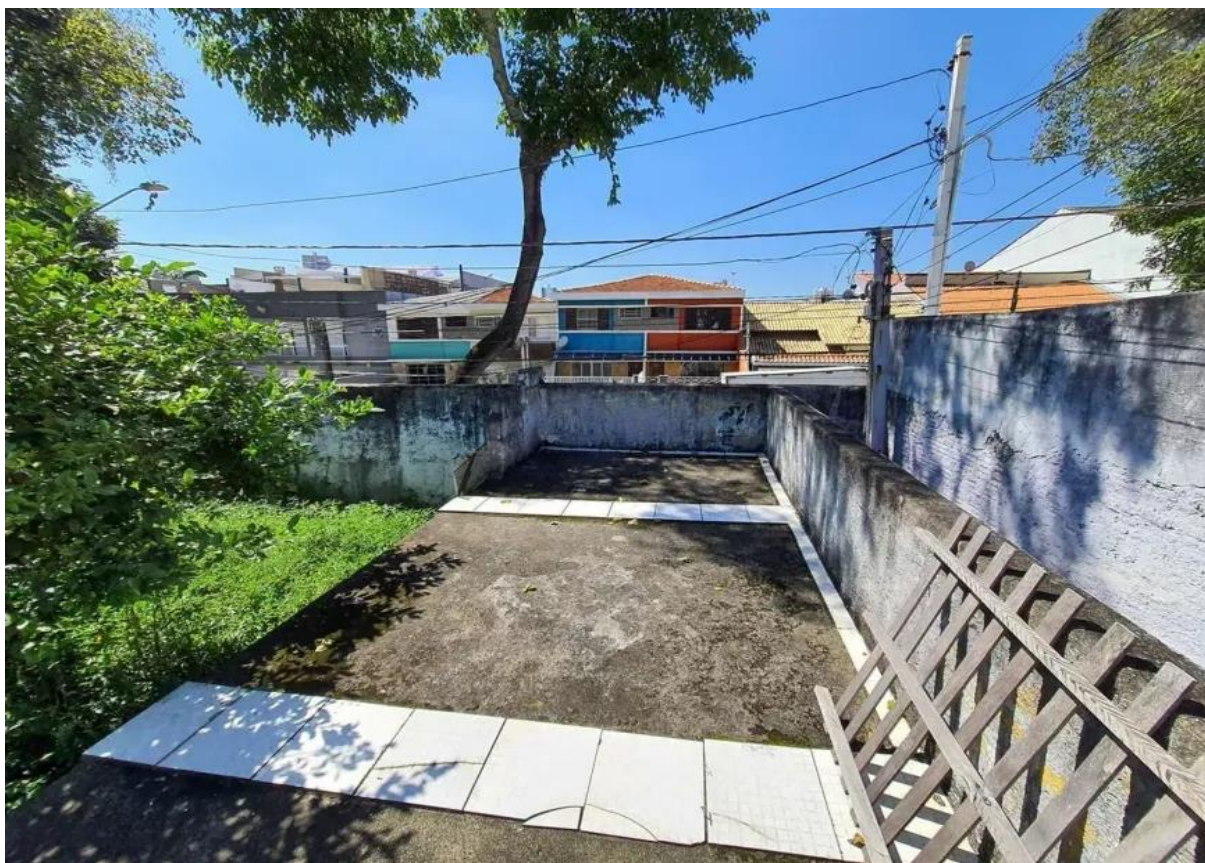


Foto 14 – Vista do Imóvel Referencial 4

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 5 – R5

Anunciado por: Guaira Imóveis

Telefone: (11) 4993-9500

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-paraíso-bairros-santo-andre-com-garagem-410m2-venda-RS1200000-id-2686332622/>

Localização: Rua Itaporanga, Paraíso, Santo André/SP;

Metragem: 410,00m² de área de terreno;

Vende por: R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)



Foto 15 – Vista do Imóvel Referencial 5

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

CRITÉRIO ADOTADO NO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Serão utilizadas as diretrizes previstas nas normas da NBR 14.653/2 da ABNT, ademais, relativamente à vistoria do imóvel foram apresentadas as caracterizações do local, do terreno, do imóvel e das benfeitorias, com o devido detalhamento descritivo, atendendo as informações solicitadas no respectivo tópico.

Nesse diapasão, as normas da NBR 14.653/2 da ABNT recomendam procedimentos metodológicos relacionados nos itens 8.1 a 8.3, verifica-se que, para matéria em questão, o cálculo do valor poderá recorrer aos seguintes métodos:

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

1. Método Comparativo Direto de Dados do Mercado: A título de introdução, deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos de tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

1.1. Levantamento de dados de mercado: Os dados de mercados devem ser investigados em relação a sua conduta e as formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

unidades de medida. Este grupo de dados é denominado: variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouro), e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado, no qual o imóvel avaliando está inserido e constitui a base do processo avaliatório.

1.2. Tratamento científico: Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos devidamente explícitos e testada para maior confirmação dos valores.

1.3. Método involutivo: tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliária projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

valorização imobiliária, a forma de comercialização é o tempo de absorção.

1.4. Método evolutivo: De acordo com a especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados ao fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado, as benfeitorias sejam pelo método comparativo direto de custo, ou pelo método da quantificação de custo.

2. Método para Identificar o Custo de um Imóvel:

2.1. Método da quantificação do custo: A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com a citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para a estimação do padrão construtivo, a tipografia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para a execução da benfeitoria.

2.2. Método comparativo direto do custo: A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Para o presente caso, o **Método Comparativo Direto** mostra-se adequado em razão da disponibilidade de dados de mercado na região para confecção da pesquisa de valores, bem como pela existência de estudos específicos que determinam os unitários para diversos tipos de imóveis e dos fatores depreciativos (obsolescência e posicionamento) que afetam os imóveis de um modo geral.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Considerando os dados até aqui obtidos e a metodologia adotada, optaremos por encontrar o valor do imóvel avaliando considerando o valor do m² conhecido na região (R\$ 3.099,63) e aplicar a homogeneização dos dados, conforme abaixo:

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

1 - FATOR TESTADA
 1.1 - Até 5m
 1.2 - De 5,01 a 12,00m
 1.3 - De 12,01 a 20,00m
 1.4 - Superior a 20,01m

IA	IP
X	040
	100*
	120
	130

2 - PROFUNDIDADE
 2.1 - Até 25,00m
 2.2 - De 25,01 a 30,00m
 2.3 - De 30,01 a 60,00m
 2.4 - Acima de 60,01

IA	IP
X	100*
	110
	120
	130

3 - MEDIDA DO IMÓVEL
 3.1 - Até 250m²
 3.2 - De 250,01 a 300m²
 3.3 - De 300,01 a 2000m²
 3.4 - Acima de 2000,01m²

IA	IP
	100*
	110
X	120
	130

M² real existente de terreno

306.65

4 - LOCALIZAÇÃO
 4.1 - Meio de quadra.
 4.2 - De esquina.
 4.3 - Com duas esquinas.
 4.4 - Frente para duas ruas.

IA	IP
X	100*
	110
	120
	130

5 - TOPOGRAFIA PREDOMINANTE
 5.1 - Plano no nível de logradouro
 5.2 - Em alicie
 5.3 - Em declive

IA	IP
X	100*
	110
	80

6 - PAVIMENTAÇÃO
 6.1 - Cascalho
 6.2 - Bloquete/Paralelepípedo
 6.3 - Asfalto

IA	IP
	80
	100*
X	120

7 - VALOR DO M² DO TERRENO CONHECIDO NA REGIÃO

R\$ 3.099,63

8

Área construída

138.00 m²

8.1

Idade aparente

40 ano(s)

9

Estado de conservação e uso

ruim

10

Padrão de construção existente

baixo

DETALHES DO IMÓVEL
 Dormitório/Suite ☐ 00 ☐ 01 ☒ 02 ☐ 03 ☐ 04 ☐ 5 ou mais
 Lavabo ☐ possui ☒ não possui
 Sala ☐ 00 ☒ 01 ☐ 02 ☐ 03 ☐ 04 ☐ 5 ou mais
 WC social ☐ 00 ☒ 01 ☐ 02 ☐ 03 ☐ 04 ☐ 5 ou mais
 Cozinha ☐ não possui ☒ convencional ☐ equipada
 Área de lazer ☒ não possui ☐ possui ☐ completa
 Garagem ☒ 00 ☐ 01 vaga ☐ 02 vagas ☐ Estac. Limitado ☐ Estac. Compatível

Ponderando os detalhes observados nas vistorias, tipo localização e acessórios integrados nos imóveis pesquisados, bem como a idade e o estado de conservação dos imóveis, nos tópicos acima, aplicamos fatores de correção e ajustes apropriados, segundo preferências reconhecidas pelo mercado imobiliário, considerando a NBR 14653/2, Norma IBAPE/95 e Instruções do CAAVI/2004 para avaliações urbanas.

HOMOGEINIZAÇÃO DOS DADOS

O imóvel em avaliação corresponde a 86,76% em seu perfil quando comparado ao Imóvel Paradigma (970 pontos = 100%). Adotando o valor do m² de terreno conhecido na região como correspondendo a este paradigma, temos que o valor do m² do imóvel em avaliação é de R\$2.689,23/m².

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Considerando que o este imóvel possui 306,65m² de área de terreno, seu valor é aproximadamente de R\$824.652,38 (oitocentos e vinte e quatro mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e trinta e oito centavos).

Custo de reposição, conforme Revista Construção Editora Pini publicada em 06/2024 informa que a média do custo de construção no padrão informado deste imóvel é de R\$2.273,68/m². Portanto, o custo de reposição deste imóvel com os seus 138,00m² de área construída corresponde a aproximadamente a R\$313.767,84 (trezentos e treze mil, setecentos e sessenta e sete reais e oitenta e quatro centavos).

Considerando a idade, o estado de conservação e uso aplicando o fator de depreciação segundo a Tabela Ross Heidecke 65,90%, concluímos que o valor da construção depreciada corresponde a R\$106.994,83 (cento e seis mil, novecentos e noventa e quatro reais e oitenta e três centavos). Contudo, para encontrar o valor global é necessário somar o fator terreno (Ft) ao fator construção ajustada (Fca).

Fator terreno: R\$824.652,38 + Fator construção ajustada: R\$106.994,83 = Valor global: R\$931.647,21

Neste sentido, concluímos que o valor global total do imóvel avaliando, resulta no importe de **R\$931.647,21 (novecentos e trinta e um mil, seiscentos e quarenta e sete reais e vinte e um centavos), para o mês de agosto/2024.**

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

CONCLUSÃO

Considerando estudos, pesquisas e vistorias realizadas, em cumprimento ao que estabelece a NBR nº 14.653/2 da ABNT, consubstanciada por técnicas modernas de avaliações urbanas do IBAPE/SP de 1995 que contribuíram para formarmos a convicção do valor.

Trata-se de uma avaliação expedita/comercial simplificada que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características semelhantes e localização socioeconômica, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Diante do exposto, atribuímos ao imóvel avaliando em questão o valor de **R\$931.647,21 (novecentos e trinta e um mil, seiscentos e quarenta e sete reais e vinte e um centavos), para o mês de agosto/2024.**

Por fim, fica estabelecido que os valores encontrados para a época podem ter acréscimo de 10% (dez por cento) ou decréscimo de 5% (cinco por cento), de acordo com o interesse de mercado, ficando a múnus deste Juízo sua majoração ou depreciação, conforme cálculos abaixo:

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Valor encontrado na avaliação do imóvel para agosto/2024= R\$931.647,21

*Valor acrescido de **10%** = R\$1.024.811,93*

*Valor decrescido de **5%** = R\$885.064,85*

São Paulo, 23 de agosto de 2024.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
Perito Judicial
CRECI nº 81.635