



1693
19. 1860

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

Pienúia.
Expec. te Mhe em favor
do perito
22.12/19

Processo Físico nº 0144294-98.2007.8.26.0100

JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP 1636, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador Judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe que PEDRO LUIZ DONATTI move em face de KEYWEST TRADE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. E OUTROS, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, tendo vistoriado os imóveis objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
E-mail mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com Fones: (11) 2965.3272 e 99906.8442

1.0 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

O signatário foi honrado com a nomeação de fl. 1680 para avaliar três imóveis descritos na Matrícula nº 119.608, do 16º ORI da Capital, Matrícula nº 24.165, do CRI de Guarujá/SP e Matrícula nº 1.804, do CRI e Anexos de São Roque/SP, doravante designados IMÓVEL 1, IMÓVEL 2 e IMÓVEL 3, a seguir transcritos:

IMÓVEL 1 - “UM PRÉDIO a Rua Zeferino de Costa nºs 71 altos e 73 baixos que é composto de duas residências, no 37º subdistrito-Aclimação, e seu terreno medindo 5,93m, mais ou menos, de frente para a referida rua, por 24,00 da frente aos fundos (...);

IMÓVEL 2 – “Apartamento nº 13, da rua José Inacio Correa nº 145, município, distrito e comarca de Guarujá, confrontando na frente com o 2º hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, escadaria e apartamento nº 14, de um lado com o espaço da área de recuo lateral esquerda, do outro com o espaço da área de recuo lateral direita e nos fundos com o apartamento 12, tendo a área útil de 87,74 m2., área comum de 27,48m2., num total de 115,22m2 (...);

IMÓVEL 3 – “O LOTE de terreno nº 7, da quadra “A”, do loteamento denominado “Horizonte Verde Gleba IV – Chácaras Residenciais”, situado no bairro de Vargem Grande “Fazenda Caeté”, deste município e comarca, com a área de 3.011,00 metros quadrados, medindo 82,50 metro de frente para a rua 1, em quatro segmentos: 4,00 metros, 29,00 metros, 11,50 metros e 38,00 metros, para quem da mencionada rua olha para o lote, lado direito 55,50 metros e divide com o Sistema de Recreio; lado esquerdo 42,00 metros e divide com Sistema de Recreio e finalmente nos fundos 50,00 metros e também divide com o Sistema de Recreio.”.

2.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado dos imóveis nesta data, não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações etc.

3.2 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL 3

TIPOLOGIA DO IMÓVEL 3

Terreno com Benfeitorias

PADRÃO DA CONSTRUÇÃO

Proletário

LOCALIZAÇÃO

Alameda dos Pardais nº 97 (Lote 7 – Quadra A), Bairro Vargem Grande – Loteamento Horizonte Verde – CEP 18143-333 – São Roque/SP

MATRÍCULA

1.804 – Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque/SP

INSCRIÇÃO CADASTRAL

01.08.022.0333.001.001

QUADRO DE ÁREAS

Frente em quatro segmentos: 4,00m + 29,00m + 11,50m + 38,00m.....82,50m
Extensão lado direito.....55,50m
Extensão lado esquerdo.....42,00m
Fundos.....50,00m
Área Total Terreno.....3.011,00m²
Área Construída.....260,29m²

NOTA: Dados extraídos da respectiva Matrícula e Certidão de Dados Cadastrais da Municipalidade

FINALIDADE: APURAR O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

DATA DA VISTORIA: 27/11/2019

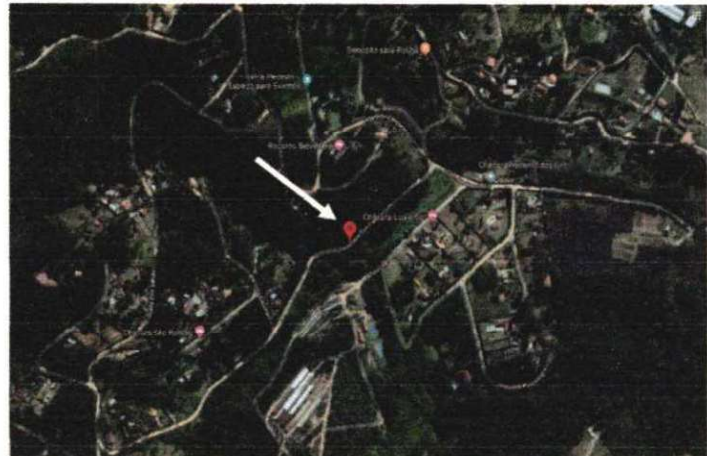
VALOR DE MERCADO ATUAL DO IMÓVEL..... R\$ 336.000,00

50% (CINQUENTA POR CENTO) DA FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL.....R\$ 168.000,00

DATA DA AVALIAÇÃO: 16/12/2019

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

11.0 – LOCALIZAÇÃO E VISTA AÉREA DO IMÓVEL 3



**Alameda dos Pardais nº 97 (Lote 7 – Quadra A) – Loteamento Horizonte Verde
 Bairro Vargem Grande – São Roque/SP**

11.1 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES DO IMÓVEL 3

A **Alameda dos Pardais (Lote 7 – Quadra A)** não possui pavimento em toda sua extensão, nem, tampouco, nas vias adjacentes e, no trecho em consideração, tem perfil plano, sendo servida por iluminação pública, rede de água e coleta de lixo, localizando-se a cerca de 2 km a pé da Rodovia Raposo Tavares, situando-se no **Loteamento Horizonte Verde, Bairro Vargem Grande, na Cidade de São Roque/SP.**

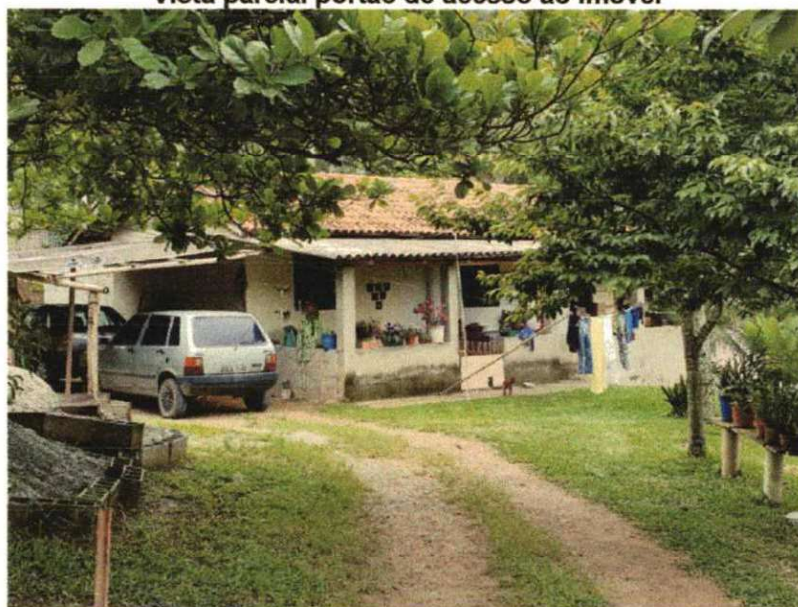
Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
 E-mail mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com Fones: (11) 2965.3272 e 99906.8442

11.2 – VISTORIA DO IMÓVEL 3

Dirigindo-se à **Alameda dos Pardais nº 97 (Lote 7 – Quadra A), Loteamento Horizonte Verde, Bairro Vargem Grande, Município de São Roque/SP**, o signatário foi atendido pela Sra. Joice, que se apresentou como filha do proprietário do imóvel, Sr. Jorge Aparecido Moreira, ausente no momento da vistoria. Após esclarecer, via contato telefônico, ao referido Sr. Jorge Aparecido Moreira acerca da vistoria e avaliação do imóvel determinada pelo MM. Juízo, pelo mesmo foi dito ocupar o imóvel desde o ano de 2010 e que todas as benfeitorias existentes no terreno foram construídas por ele próprio e por sua família, acrescentando que em junho, pp, foi firmado um contrato de promessa de venda e compra do imóvel, o qual foi apresentado pela referida Sra. Joice e fotografado pelo signatário, cuja cópia segue anexa. O signatário produziu diversas fotografias, apresentadas a seguir, as quais ilustram e concedem boa noção do imóvel em questão.



Vista parcial portão de acesso ao imóvel



Vista parcial moradia principal

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP



Vista parcial moradia secundária



Vista parcial terreno

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
E-mail mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com Fones: (11) 2965.3272 e 99906.8442

11.3 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 3

Trata-se de terreno medindo 3.011,00m² com topografia mista (plana e declive), divisa com bosque nos fundos e benfeitorias de padrão proletário, com as seguintes características:

1 casa com 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro, com acabamento rústico a simples;
1 casa com 1 dormitório, sala, cozinha e banheiro, som acabamento rústico a simples;
1 casa com 1 dormitório, sala, cozinha e banheiro, em construção e sem acabamento.

Segundo o Sr. Jorge Aparecido Moreira, ele próprio e sua família, desde o ano de 2010, vêm completando, lentamente, a construção e acabamento das modestas benfeitorias existentes no terreno.

12.0 – METODOLOGIA E DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL 3

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado retrata com maior fidelidade a real postura do mercado imobiliário, todavia, haja vista a dificuldade em localizar comparativos semelhantes ao imóvel avaliando (terreno e edificação) nas adjacências, o signatário procederá à avaliação em duas partes distintas: **Avaliação do Terreno e Avaliação das Benfeitorias**.

Para determinação do valor da quota parte **terreno** será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados, ou seja, consiste basicamente na determinação do **valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes**, tendo como base o programa **Censum**, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP e amplamente utilizado por Corretores de imóveis e Peritos Avaliadores Judiciais.

A avaliação das benfeitorias será feita a partir do **CUB** – Custo Unitário Básico Sinduscon/SP e depreciação pelo **Método de Ross/Heidecke**.

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

13.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS REFERENCIAIS – TERRENOS VAGOS

R1			
Data:	Dezembro/2019	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA - VAGO
Estado:	SP	Município:	SÃO ROQUE
Endereço:	LOTEAMENTO HORIZONTE VERDE (mesmo loteamento do avaliando)		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Rede de Água, Coleta de Lixo		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 140.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	2.650,00 m²		
Formato:	Irregular	Situação:	
Topografia:	Mista: Plana e Aclive	M²:	R\$ 52,83/m²
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Vitório Imóveis	Fone:	(11) 4713-1632
Código:	36906		

VV	M²	CM²
R\$ 140.000,00	2.650,00	R\$ 52,83



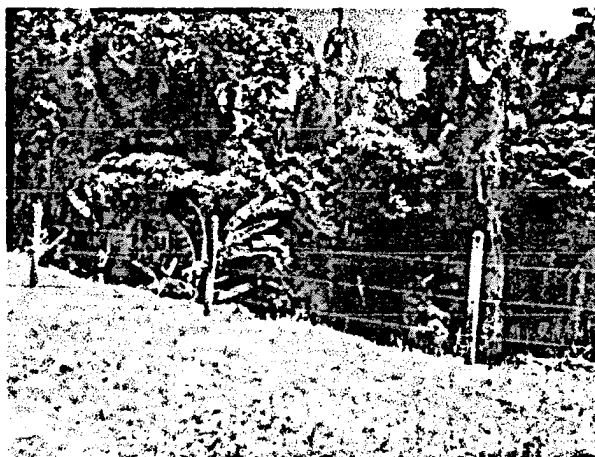
fls. 1892
1425

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

R2

Data: Dezembro/2019 Tipo: TERRENO SEM BENFEITORIA - VAGO
Estado: SP Município: SÃO ROQUE
Endereço: BAIRRO PLANALTO VERDE (14 km do avaliando)
Melhoramento Urbano:
Melhorias: Energia Elétrica, Rede de Água, Coleta de Lixo
Dados Econômicos:
Modalidade: Venda Natureza: Oferta
Valor: R\$ 140.000,00 Locação: 0,00
Dados do Terreno:
Área: 2.500,00 m²
Formato: Irregular Situação:
Topografia: Declive leve e bosque nos fundos M²: R\$ 56,00/m²
Fonte de Informação:
Imobiliária: AJ Rodrigues Imobiliária Fone: (11) 4713-1962
Código: 16197

VV	M²	CM²
R\$ 140.000,00	2.500,00	R\$ 56,00



1926

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

R3

Data: Dezembro/2019 Tipo: **TERRENO SEM BENFEITORIA - VAGO**
 Estado: SP Município: **SÃO ROQUE**
 Endereço: **RECANTO FLORA – Km 48 Rod. Raposo Tavares (a 4km do avaliando)**
 Melhoramento Urbano: _____
 Melhorias: **Energia Elétrica, Rede de Água, Coleta de Lixo**
 Dados Econômicos: _____
 Modalidade: **Venda** Natureza: **Oferta**
 Valor: **R\$ 184.000,00** Locação: **0,00**
 Dados do Terreno: _____
 Área: **5.118,00 m²**
 Formato: **Irregular** Situação: _____
 Topografia: **Plana** M²: **R\$ 35,95/m²**
 Fonte de Informação: _____
 Imobiliária: **Proinvest Central de Negs.** Fone: **(11) 4617-8699**
 Código: **TE7147**

VV	M²	CM²
R\$ 184.000,00	5.118,00	R\$ 35,95



JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

R4

Data: Dezembro/2019 Tipo: **TERRENO SEM BENFEITORIA - VAGO**
Estado: SP Município: **SÃO ROQUE**
Endereço: **BAIRRO CANGUERA (12 km do avaliando)**
Melhoramento Urbano:
Melhorias: **Energia Elétrica, Rede de Água, Coleta de Lixo**
Dados Econômicos:
Modalidade: **Venda** Natureza: **Oferta**
Valor: **R\$ 160.000,00** Locação: **0,00**
Dados do Terreno:
Área: **4.200,00 m²**
Formato: **Irregular** Situação:
Topografia: **Mista: Plana e Declive Leve** M²: **R\$ 52,83/m²**
Fonte de Informação:
Corretor: **Valdeci da Silva** Fone: **(11) 98925-1160**
Código: **34062**

VV	M²	CM²
R\$ 160.000,00	4.200,00	R\$ 38,10

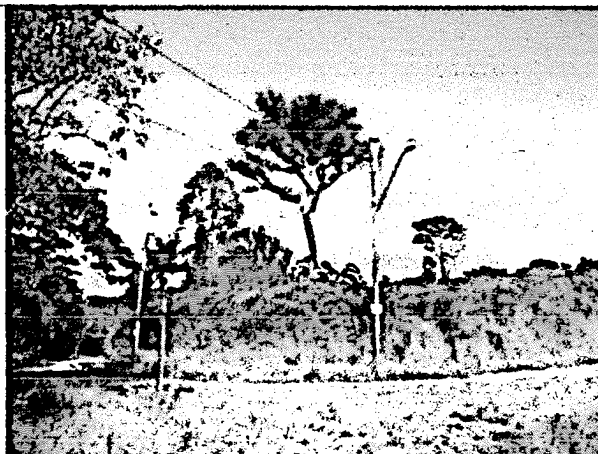


JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

R5

Data: Dezembro/2019 Tipo: TERRENO SEM BENFEITORIA - VAGO
 Estado: SP Município: SÃO ROQUE
 Endereço: JARDIM CAMARGO/CANGUERA (14 km do avaliando)
 Melhoramento Urbano:
 Melhorias: Energia Elétrica, Rede de Água, Coleta de Lixo
 Dados Econômicos:
 Modalidade: Venda Natureza: Oferta
 Valor: R\$ 180.000,00 Locação: 0,00
 Dados do Terreno:
 Área: 3.405,00 m²
 Formato: Irregular Situação:
 Topografia: Plana M²: R\$ 52,86/m²
 Fonte de Informação:
 Imobiliária: Medeiros Negs. Imobs. Fone: (11) 3111-9090
 Código: MD278

VV	M²	CM²
R\$ 180.000,00	3.405,00	R\$ 52,86



13.1 - METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, foi utilizado o Programa Censum, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP, considerando as ofertas coletadas no mercado que serviram de referenciais, chamadas de R1.

A homogeneização dos dados para conclusão do valor do imóvel avaliando (IA) deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais, pela área total do terreno (ATT), conforme abaixo segue.

13.2 - RESULTADO DAS COLETAS

R1		
VALOR	ÁREA TERRENO M²	VALOR POR M²
R\$ 140.000,00	2.650,00	R\$ 52,83

R2		
VALOR	ÁREA TERRENO M²	VALOR POR M²
R\$ 140.000,00	2.500,00	R\$ 56,00

R3		
VALOR	ÁREA TERRENO M²	VALOR POR M²
R\$ 184.000,00	5.118,00	R\$ 35,95

R4		
VALOR	ÁREA TERRENO M²	VALOR POR M²
R\$ 160.000,00	4.200,00	R\$ 38,10

R5		
VALOR	ÁREA TERRENO M²	VALOR POR M²
R\$ 180.000,00	3.405,00	R\$ 52,86

SOMATÓRIO

VGv – VALOR GLOBAL VENDA

ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS

R\$ 804.000,00

17.873,00 Metros Quadrados

13.3 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Soma R1 = VGL/V ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 VM × área total do terreno
IA = conclusão

$$R1 = R\$ 804.000,00 \div 17.873,00m^2 \div 1 = R\$ 44,98/m^2$$

$$IA \text{ (Terreno)} = R\$ 44,98 \times 3.011,00m^2 = R\$ 135.434,78$$

ABREVIATURAS UTILIZADAS

IA - Imóvel Avaliando
M² - Metro Quadrado
R(N) - Referenciais
VL / V - Valor da Locação/ Venda
ATT - Área Total Terreno
CM² - Custo por Metro Quadrado
VGL / V - Valor Global da Locação/Venda
VM - Valor Médio
MG - Média Geral

13.4 – VALOR DA QUOTA PARTE TERRENO

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados, o signatário avalia a quota parte terreno do imóvel 3 em

R\$ 135.434,78

(Cento e Trinta e Cinco mil e Quatrocentos e Trinta e Quatro Reais e Setenta e Oito Centavos)

14.0– AVALIAÇÃO DA QUOTA PARTE BENFEITORIAS A PARTIR DO CUB - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO SINDUSCON/SP

Define-se por **benfeitoria** toda obra ou serviço que se realize em um bem com o intuito de melhor aproveitamento, conservação e embelezamento. Tais obras ou serviços devem estar incorporadas aquele, de tal forma, que não possam ser retiradas sem destruição, fratura ou dano.

O Custo Unitário Básico - **CUB** é uma medida estimada por metro quadrado (m²) de uma construção civil, sendo divulgado mensalmente pelos sindicatos estaduais da construção civil, cujos procedimentos técnicos para o cálculo estão definidos na Norma ABNT NBR 12721:2006.

A estimação dos custos, pelo orçamento sumário, será feita com base em custos tabelados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil – **SINDUSCON/SP, CUB Padrão R8-N**.

15.0– DEPRECIAÇÃO PELO MÉTODO DE ROSS/HEIDECKE

Entende-se por **depreciação** a perda operacional do bem, sem que tal possa ser restaurada pela manutenção normal.

O Método de **Ross/Heidecke** é definido como um método misto, considerando idade real (**Ross**) e estado de conservação (**Heidecke**), frequentemente utilizado na avaliação imobiliária, sendo analisada a depreciação do imóvel em face da **idade aparente, obsolescência, estado de conservação e tipo de acabamento**.

Após identificar o **padrão construtivo** da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conser

O **Coefficiente de Depreciação (F_{oc})** será determinado através da seguinte equação:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na **Tabela 1** (abaixo)

K = coeficiente de ROSS/HEIDECKE

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1-r)}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECK: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Para alcançar o coeficiente “**K**”, foi estabelecida uma relação percentual entre a idade da edificação (**Ie**) e sua vida referencial (**Ir**), bem como seu estado de conservação, obtido na **Tabela 2** (abaixo)

15/1899

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

Assim, obtido o F_{oc} , pode-se calcular o valor da benfeitoria, através da seguinte fórmula:

$$VB = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * F_{oc}$$

ABREVIATURAS UTILIZADAS

VB = Valor da Benfeitoria

Área = Área Total Construída

CUB R8N = Índice Sinduscon/SP

Valor Unitário = Coeficiente Referente ao Padrão Construtivo

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsoletismo e Estado de Conservação

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

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

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro abaixo, proveniente do estudo de Heidecke.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O fator K é obtido na **Tabela 2**, abaixo, mediante dupla entrada, onde:

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

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

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura,

fls. 1034

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

16.0 – QUADRO DE BENFEITORIAS

CLASSE	Residencial
TIPO	Casa
PADRÃO	Proletário
NÍVEL	Mínimo
FAIXA DE VALOR	0,624 × R8N
CUB R8N – JULHO/2017	R\$ 1.432,92
CONSERVAÇÃO	"d" (entre regular e reparos simples)
F_{oc}	0,8621
IDADE APARENTE - Ie	10 anos
VIDA ÚTIL/REFERENCIAL - Ir	60 anos
Ie/Ir × 100	16,67%
VALOR RESIDUAL	20%
ÁREA CONSTRUÍDA	260,29m²

17.0 – DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

$R = 20\%$ (Tabela 1)
 $K = 0,8276$ (Tabela 2)

$$F_{oc} = 0,2 + 0,8276 * (1 - 0,2) = 0,8621$$

$$F_{oc} = 0,8621$$

18.0 – VALOR DA BENFEITORIAS

$$VB = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * F_{oc}$$

$$VB = 260,29\text{m}^2 * R\$ 1.432,92/\text{m}^2 * 0,624 * 0,8621$$

$$VB = R\$ 200.641,91$$

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados, o signatário avalia a quota parte **benfeitorias** do imóvel objeto da avaliação em

R\$ 200.641,91
(Duzentos Mil e Seiscentos e Quarenta e Um Reais e Noventa e Um Centavos)

19.0 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 3

A seguir, faremos a soma da quota parte valor do terreno e da quota parte valor das benfeitorias.

$$IA_3 = VT + VB$$

$$IA_3 = R\$ 135.434,78 + R\$ 200.641,91 = R\$ 336.076,69$$

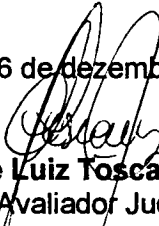
Concluídos os procedimentos técnicos admissíveis e, considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento, avaliando o **IMÓVEL 3 LOCALIZADO NA ALAMEDA DOS PARDAIS Nº 97 (LOTE 7 – QUADRA A), LOTEAMENTO HORIZONTE VERDE, BAIRRO VARGEM GRANDE, MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE/SP**, em

R\$ 336.000,00
(TREZENTOS E TRINTA E SEIS MIL REAIS)

20.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 45 (quarenta e cinco) páginas somente no anverso, contendo fotografias e mapas digitais.

São Paulo, 16 de dezembro de 2019


José Luiz Toscano
Perito Avaliador Judicial