

ANEXO

LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE SOBRADO

MATRICULA – 75.483

LAUDO TÉCNICO (SOBRADO) **MATRICULA: 75.483**

5ª VARA CÍVEL DO FORUM DE JUNDIAÍ

PROCESSO N.º 1019259-46.2019.8.26.0309

AÇÃO : Carta Precatória Cível – Atos Executórios.

Exequente : Banco Bradesco S/A.

Executado : JJ Leo Comercio de Artigos Esportivos.

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

BANCO BRADESCO S/A, instituição financeira com sede na “Cidade de Deus”, s/nº, Vila Yara, Município e Comarca de Osasco/SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com seus Estatutos Sociais arquivados na JUCESP, neste ato por seus advogados e procuradores que esta subscrevem, que recebem intimações e avisos em seu escritório profissional, estabelecido na Rua General Glicério, nº 3526, salas 21 a 23, Centro, CEP: 15.015-400, em São José do Rio Preto/SP, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, **REQUERER** a **DISTRIBUIÇÃO** da **Carta precatória** para a comarca deprecada de Jundiaí/SP, inerente à Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1010062-59.2017.8.26.0011, que **BANCO BRADESCO S/A** move em face de **J J LÉO COMÉRCIO DE ARTIGOS ESPORTIVOS LTDA E OUTROS**

Conforme pedido da Excelentíssima Doutora Juíza desta Vara Cível, apresento o **Laudo Técnico de Avaliação** do referido imóvel.

Imóvel de Matrícula nº 75.483, do 1º CRI de Jundiaí.

Um terreno destacado de maior porção, designado como lote 4, com área de 44,22 m², contendo um prédio com dois pavimentos sob nº 315, da rua Bernardino de Campos, medindo 7,37 m de frente para a Rua Bernardino de Campos; de um lado, onde faz divisa com o prédio nº 307 mede 6 m, de outro lado, onde faz divisa com Edison Roberto Mazzoli, mede 6 m e nos fundos onde faz divisa com Edison Roberto Mazzoli, mede 7,37 m.

II - DOS FATOS

Nesta ação de Execução, foi solicitado ao Perito Judicial a avaliação para venda do imóvel comercial, situado na Rua Bernardino de Campos, 315 – centro - Jundiaí-SP

Após depósito dos honorários deste Perito Judicial (Fls. 69) e Despacho de (Fls. 71), para apresentar o Laudo Técnico.

O Perito Judicial realizou a primeira visita no imóvel no dia 29/06/2020 na parte da tarde no intuito de conhecer o local e outros imóveis que poderiam estar à venda.

O Perito Judicial fez contato telefônico com o advogado do Exequente o advogado Dr. Felipe Gomes da cidade de São José do Rio Preto que informou não ter interesse de acompanhar na vista no imóvel.

O Perito Judicial por telefone agendou com Elder Leopardi o filho do Executado Sr. Ricardo Leopardi e proprietário do imóvel.

No dia previamente agendado, pela manhã o Perito dirigiu-se até imóvel para visita técnica e foi acompanhado pelo filho de Exequente.

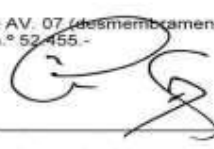
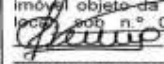
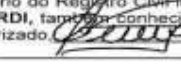
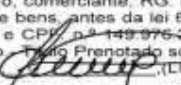
METODOLOGIA

De acordo com a norma NRB 14653-1-Avaliação de Bens- Parte 1: Procedimento Gerais, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em termo gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pelo qual o valor do imóvel é obtido a partir de dados de ofertas ou transações semelhantes ao avaliando, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam a estes requisitos nas imediações do bem em estudo.

A escolha da Metodologia da norma NBR 14653-1 recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

III - ESCRITURA DO IMÓVEL
No 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí consta:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE JUNDIAÍ - ESTADO DE SÃO PAULO
matrícula 75.483	folha 01
Jundiaí, 07 de Dezembro de 2001	
IMÓVEL - UM TERRENO destacado de maior porção, designado como LOTE "4", com a área de 44,22 metros quadrados, contendo um prédio com dois pavimentos sob n.º 315, da Rua Bernardino de Campos, nesta cidade e comarca, medindo 7,37 metros de frente para a Rua Bernardino de Campos; de um lado, onde faz divisa com o prédio n.º 307 mede 6,00 metros; de outro lado, onde faz divisa com Edison Roberto Mazzoli, mede 6,00 metros e nos fundos onde faz divisa com Edison Roberto Mazzoli mede 7,37 metros.	
PROPRIETÁRIOS - JOÃO LEOPARDI, que também assina JOÃO LUPARDO, brasileiro, aposentado, viúvo, RG. n.º 1.952.955-SP e cic. 014.886.518-68, residente nesta cidade, na Rua do Rosário n.º 389, Apartamento n.º 21, na proporção de 1/2; JURACY LEOPARDI, comerciante, RG. n.º 2.367.483-SP e cic. 071.692.568-00, casado com ELZA ATTISANO LEOPARDI, do lar, RG. n.º 10.263.146-SP e CPF. n.º 137.366.918-74, residentes nesta cidade, à rua Bela Vista n.º 232, apt.º 81; e JAIR LEOPARDI, comerciante, RG. n.º 2.593.358-SP e CPF. n.º 071.694.428-68, casado com DIRCE MARIA LEOPARDI, do lar, RG. n.º 5.777.240-SP e CPF. n.º 149.976.268-21, residentes nesta cidade, à Rua do Retiro n.º 280, apt.º 131, todos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, na proporção de 1/4 a cada um.	
REGISTRO ANTERIOR - R.2, feito em 14 de dezembro de 1.992 e AV. 07 (desmembramento), feita em 07 de dezembro de 2.001 da matrícula n.º 52.455.	
O PREPOSTO DESIGNADO, 	
AV.01 - Em 25 de abril de 2.002 - Pelo aviso - recibo de imposto do exercício de 2.002, Prenotado sob n.º 187.018, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, atualmente se encontra CADASTRADO na Prefeitura Municipal local, sob n.º 01.085.0022. Ato isento de selos e emolumentos. - O Escrevente Autorizado,  (LUIZ CARLOS FERRANTI).	
AV.02 - Em 25 de abril de 2.002 - Pela certidão de óbito termo n.º 54.829 - fls. 294-V - livro C-150, fornecida aos vinte e sete (27) de junho de dois mil (2.000), pelo Cartório do Registro Civil local - Primeiro Subdistrito, Prenotada sob n.º 187.018, consta que JOÃO LEOPARDI, também conhecido por JOÃO LUPARDO, faleceu aos 17 de junho de 2.000. - O Escrevente Autorizado,  (LUIZ CARLOS FERRANTI).	
R.3 - Em 25 de abril de 2.002 - Pelo formal de partilha subscrito aos dez (10) de novembro de dois mil (2.000), pelo Escrivão Diretor do Sexto Ofício e assinado pelo MM. Juiz de Direito da Sexta Vara, ambos do Cível desta comarca, expedido nos autos de ARROLAMENTO, processo n.º 1.672/00, dos bens deixados por falecimento de JOÃO LEOPARDI, que também era conhecido por JOÃO LUPARDO, que era portador do CPF. n.º 014.886.518-68, ocorrido aos 17 de junho de 2.000, no estado civil de viúvo, sem deixar testamento, homologado por sentença datada de 06 de setembro de 2.000, que transitou em julgado, foi a metade ideal ou 50% do imóvel objeto da presente matrícula, avaliada por trinta e nove mil, trezentos e vinte e dois reais e noventa e seis centavos (R\$39.322,96), incluindo-se outros: com valor venal atualizado para o exercício de 2.002, na totalidade do imóvel de R\$11.990,72 PARTILHADA ao herdeiro filho JAIR LEOPARDI, brasileiro, comerciante, RG. n.º 2.593.358-SP e CPF. n.º 071.694.428-68, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com DIRCE MARIA LEOPARDI, brasileira, do lar, RG. n.º 5.777.240-SP e CPF. n.º 149.976.268-21, residentes nesta cidade, à rua do Retiro n.º 280, apto.º 131, Bairro do Retiro. - Foi Prenotado sob n.º 187.018, nesta Serventia, aos 11 de abril de 2.002. - O Escrevente Autorizado,  (LUIZ CARLOS FERRANTI).	
R.4 - Em 09 de fevereiro de 2004. Pela escritura de permuta datada de trinta (30) de janeiro de dois mil e quatro (2004), de Notas do Primeiro Tabelionato local, Livro n.º 780, folhas 085/087, Prenotada nesta Serventia aos três (03) de fevereiro de dois mil e quatro (2004), sob n.º 204.381, os co-proprietários JURACY LEOPARDI e sua - segue no verso -	

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
75.483

folha
01
verso

mulher ELZA ATTISANO LEOPARDI, já qualificados, transmitiram à título de **PERMUTA uma parte ideal correspondente a um quarto (1/4)** do imóvel objeto da presente matrícula, a **JAIR LEOPARDI**, brasileiro, comerciante, portador do RG. n.º 2.593.356-9-SSP-SP, inscrito no CPF. n.º 071.694.428-68 e sua mulher **DIRCE MARIA LEOPARDI**, brasileira, do lar, portadora do RG. n.º 5.777.240-SSP-SP, inscrita no CPF. n.º 149.976.268-21, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes vigência da Lei n.º 8.515/77, residentes nesta cidade, na Rua Culto a Ciência n.º 25, Chácara Urbana, CEP n.º 13.209-040, atribuindo-se o valor de um mil, setecentos e quarenta e oito reais (R\$ 1.748,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e três (2003), de doze mil, trezentos e dezoito reais e sessenta e dois centavos (R\$ 12.318,62), para a totalidade. Título qualificado por Eduardo Nalini Martins e digitado por Mariana de Oliveira Cirineu. A Escrevente Autorizada: (Assinatura) (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO).

R.5:- Em 21 de janeiro de 2015.
Pelo instrumento particular de contrato social, firmado nesta cidade, aos quatorze (14) de novembro de dois mil e quatorze (2014), devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob n.º 3522882780-8, em onze (11) de dezembro de dois mil e quatorze (2014) e requerimento firmado nesta cidade, aos sete (07) de janeiro de dois mil e quinze (2015), Prenotados nesta Serventia aos quinze (15) de janeiro de dois mil e quinze (2015), sob n.º 350.560, os proprietários JAIR LEOPARDI e sua mulher DIRCE MARIA LEOPARDI, já qualificados, transmitiram a título de **CONFERÊNCIA DE BENS**, o imóvel objeto da presente matrícula, à **JDR ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta cidade, na Rua da Quaresmeira n.º 60, Chácara Malota, CEP 13.211-549, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 21.552.704/0001-47, atribuindo-se o valor de cinco mil, duzentos e quarenta e quatro reais e trinta e três centavos (R\$ 5.244,33), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e quinze (2015) de dezoito mil, cinquenta e sete reais e trinta e dois centavos (R\$ 19.057,32). Título qualificado e digitado por Mariana de Oliveira Cirineu Ferreira. A Escrevente Autorizada: (Assinatura) (MARIANA DE OLIVEIRA CIRINEU FERREIRA).

R.6:- Em 21 de junho de 2017.
Pela escritura datada de doze (12) de maio de dois mil e dezessete (2017), Livro n.º 0906, folhas 159 e ata Retificativa datada de oito (08) de junho de dois mil e dezessete (2017), Livro n.º 0910, folhas 371, ambos de Notas do Primeiro Tabelionato de Indaiatuba, deste Estado, Prenotadas nesta Serventia, em oito (08) de junho de dois mil e dezessete (2017), sob n.º 386.680, a proprietária JDR ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, transmitiu a título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO** o imóvel objeto da presente matrícula, a **RICARDO LEOPARDI**, Brasileira, empresário, portadora do RG n.º 13.604.726-SSP-SP, inscrito no CPF n.º 077.320.468-70, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei n.º 6.515/77, com **CATARINA APARECIDA SIMONETTE LEOPARDI**, Brasileira, empresária, portadora do RG n.º 15.211.669-2-SSP-SP, inscrita no CPF n.º 061.897.828-33, residentes e domiciliados na Avenida Doutor Pedro Soares de Camargo, n.º 411, Apto. 161, Bairro Anhangabaú, nesta cidade, **ROBERTO LEOPARDI**, Brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG n.º 13.604.783-X-SSP-SP, inscrito no CPF n.º 068.347.548-73, residente e domiciliado na Avenida Osmundo dos Santos Pelegrini, n.º 265, Bloco 02, Apto. 161, Jardim Trevo, nesta cidade, **ROGÉRIO LEOPARDI**, Brasileiro, empresário, portador do RG n.º 13.604.725-7-SSP-SP, inscrito no CPF n.º 137.497.748-97, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, com **ANA PAULA LISBOA LIMA LEOPARDI**, Brasileira, empresária, portadora do RG n.º 13.604.725-7-SSP-SP, inscrita no CPF n.º 149.865.058-90, residentes e domiciliados na Alameda das Castanheiras, n.º 182, Bairro Terras de São Carlos, nesta cidade, atribuindo-se o valor de cinco mil, duzentos e quarenta e quatro reais e trinta e três centavos (R\$ 5.244,33), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e dezessete (2017), vinte e dois mil, setecentos e dez reais e quarenta e dois centavos (R\$ 22.710,42). Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada: (Assinatura) (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

- continua na ficha n.º 02 -

IV - IPTU – PM JUNDIAÍ

Prefeitura do Município de Jundiaí – SP.

Dados Cadastrais - IPTU de 2020 consta Contribuinte 01.065.0022 e com as seguintes informações:

Local do Imóvel – Rua Bernardino de Campo, 315, Centro-Jundiaí - SP CEP :



**Prefeitura
de Jundiaí**

Certidão de Contribuinte Imobiliário

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiaí atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Unidade de Gestão de Governo e Finanças **CERTIFICA** que, consta cadastrado sob nº de contribuinte **01.065.0022** tendo para o exercício de **2020** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel:	R. BERNARDINO DE CAMPOS, 315 LT. CENTRO LT. 4
CEP:	13207-760
Área do Terreno:	45,00 m²
Padrão de Construção:	RESIDENCIAL HORIZONTAL MEDIO
Fração Ideal:	1,00000
Área Construída:	93,00 m²
Ano da Construção:	1967
Valor Venal Territorial:	R\$ 10.898,55
Valor Venal Predial:	R\$ 11.259,88
Zoneamento:	- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA
Classificação Viária:	

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço www.jundiai.sp.gov.br

Certidão emitida com base no decreto 20.508 de 13/07/2006, Portaria nº 01 de 13/07/2006/SMF.
Emitida às **15:00:34** do dia **07/07/2020** (hora e data de Brasília).
Válida para o presente exercício.
Código de Controle da Certidão: **9137.7B22.2758.7DD1**
Certidão emitida gratuitamente.
Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

V - DO IMÓVEL

Nos autos conta escritura de um terreno com **área de 44,22 m2, não está averbada a construção.**

No IPTU consta área de terreno **45,00 m2** e área construída de **93,00 m2**; e como proprietário **JDR ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PAR.**

Loca do imóvel; Rua Bernardino de Campo, Nº 315, Centro - Jundiaí-SP CEP: 13.207-760. Sobrado com área de terreno **45,00 m2** e **área construída de 93,00m2.**

O sobrado comercial tem aparência de idade da construção 30 anos e em bom estado de conservação.

No pavimento térreo possui pequeno Hall de entrada na casa, uma sala de estar com piso de taco e sinteco ao lado a cozinha com piso cerâmico vermelho e azulejos branco altura de 1,50 M. Os dois cômodos utilizado como sala de escritório.

Nos fundos uma pequena construção sem valor econômico.

O acesso para o pavimento superior é feito por escada em madeira de lei de ótima qualidade e bem conservado.

O Hall superior liga os dois cômodos e o banheiro.

Os dois cômodos superior com piso de taco com sinteco. O banheiro com piso cerâmico vermelho e azulejos branco altura de 1,50 M.

As esquadrias são de ferro e madeira e as portas de madeiras. Em bom estado de conservação.

Não tem estacionamento próprio.

As pesquisas foram realizadas, no entorno do imóvel analisado, com o levantamento de preços de vários outros imóveis. Também foram constatadas outras variáveis que influem no preço, tais como os melhoramentos que circundam o imóvel, pavimentação, luz, água, esgoto, telefone, iluminação, coleta de lixo, comércio, assistência médica, bancos, correios e escolas.

VI - CONCLUSÃO

O Perito Judicial conclui que o sobrado residencial e comercial localizado na Rua Bernardino de Campos, 315- Jundiaí-SP Jundiaí-SP CEP: 13.207-760;

com área construída de 93,00 m2 e área do terreno com 45,00 m2 está avaliado para venda pelo valor de:

Valor do imóvel = R\$ 290.000,00
(Duzentos e noventa mil reais)

VII - ENCERRAMENTO

Contém o presente Laudo Técnico, nove (9) laudas e mais anexos.

Jundiaí, 14 de julho de 2020

ENGº. CLAUDIO GARCIA GOMES
Perito Judicial
Assinatura eletrônica

Anexos

- 1 - Cálculo do valor do imóvel
- 2- Fotos do imóvel
- 3- Localização do imóvel
- 4- Pesquisas Imobiliárias
- 5- Certidão do IPTU/ Escritura do Imóvel

ANEXO – 1

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

5ª VARA CÍVEL DO FORUM DE JUNDIAÍ

PROCESSO N.º 1019259-46.2019.8.26.0309

AÇÃO : Carta Precatória Cível – Atos Executórios.

Exequente : Banco Bradesco S/A.

Executado : JJ Leo Comercio de Artigos Esportivos.

1-) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

SOBRADO - MATRÍCULA 75.483

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

De acordo com a norma NBR 14653-1- Avaliação de Bens- Parte 1: Procedimento Gerais, o **Método Comparativo Direto** de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhado quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado

0

Elasticidade

Ou também chamado de fator de fonte, são os valores obtidos no mercado, nos quais incidem descontos para compensar a superestimação natural dos mesmos, (adotado 5 % de depreciação)

SITUAÇÃO PARADÍGMA

Fr - frente de referência do terreno	Vu - valor do m2 do terreno
Pmi - profundidade mínima recomendada	Vt - valor total do terreno
Pma - profundidade máxima recomendada	At - área do terreno
Ff - fator de fonte	Cf - coeficiente de frente
Cp - coeficiente de profundidade	Ftr - fator de transposição
Vc - valor da construção	IF - índice fiscal
Kd - Coeficiente de depreciação	R - razão depreciação
N - idade do imóvel	Pp - padrão pesquisado
Au - Área útil	Va - Valor do imóvel
V - Valor do m2 homogenizado	

Cálculo das construções dos imóveis pesquisados

Vc = valor da construção

N = idade da construção

Custo para edificar = R\$ 1.454,44 / m² (Junho de 2020)

Ftr = fator de transposição

Ff = fator da fonte

Ac = área construída

Vc = Ac x (Ff x R\$/m²) x Ftr x BDI

Idade = 30 anos

Ftr = Kd = 0,636

Pesquisa - 01

$$N = 30 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 80,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,636$$

$$Vc = 80,00 \times (0,95 \times 1.454,44) \times 0,636 \times 1,50 = 105.452,71$$

$$Vc = R\$ 105.500,00$$

Pesquisa - 02

$$N = 40 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 165,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,546$$

$$Vc = 165,00 \times (0,95 \times 1.454,44) \times 0,546 \times 1,50 = 186.718,45$$

$$Vc = R\$ 187.000,00$$

Pesquisa - 03

$$N = 25 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 176,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,686$$

$$Vc = 176,00 \times (0,95 \times 1.454,44) \times 0,686 \times 1,50 = 250.234,63$$

$$Vc = R\$ 250.000,00$$

Pesquisa - 04

$$N = 30 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 121,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,636$$

$$Vc = 121,00 \times (0,95 \times 1.454,44) \times 0,636 \times 1,50 = 159.497,22$$

$$Vc = R\$ 160.000,00$$

Pesquisa - 05

$$N = 25 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 109,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,686$$

$$Vc = 109,00 \times (0,95 \times 1.454,44) \times 0,686 \times 1,50 = 154.974,87$$

$$Vc = R\$ 155.000,00$$

Pesquisa - 06

$$N = 40 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 100,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,546$$

$$Vc = 100,00 \times (0,95 \times 1.454,44) \times 0,546 \times 1,50 = 113.162,70$$

$$Vc = R\$ 113.000,00$$

Pesquisa - 07

$$N = 40 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 88,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,546$$

$$Vc = 88,00 \times (0,95 \times 1.454,44) \times 0,546 \times 1,50 = 99.583,17$$

$$Vc = R\$ 100.000,00$$

Pesquisa - 08

$$N = 45 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 227,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,507$$

$$Vc = 227,00 \times (0,95 \times 1.454,44) \times 0,507 \times 1,50 = 238.530,79$$

$$Vc = R\$ 239.000,00$$

Pesquisa - 09

$$N = 30 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 220,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,636$$

$$Vc = 220,00 \times (0,95 \times 1.454,44) \times 0,636 \times 1,50 = 289.994,97$$

$$Vc = R\$ 299.000,00$$

Pesquisa - 10

$$N = 30 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 77,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,636$$

$$Vc = 77,00 \times (0,95 \times 1.454,44) \times 0,636 \times 1,50 = 101.498,23$$

$$Vc = R\$ 102.000,00$$

Pesquisa - 11

N = 40 anos R = 1,5 % Ac = 290,00 M² Ftr = 0,546

Vc = 290,00 x (0,95 x **1.454,44**) x 0,546 x 1,50 = 328.171,83

Vc = R\$ 328.000,00

Pesquisa - 12

N = 40 anos R = 1,5 % Ac = 254,50 M² Ftr = 0,546

Vc = 254,50 x (0,95 x **1.454,44**) x 0,546 x 1,50 = 287.991,15

Vc = R\$ 288.000,00

Pesquisa - 13

N = 40 anos R = 1,5 % Ac = 117,00 M² Ftr = 0,546

Vc = 117,00 x (0,95 x **1.454,44**) x 0,546 x 1,50 = 132.400,35

Vc = R\$ 133.000,00

SITUAÇÃO PARADIGMA

Fr – frente de referência do terreno
Pmi – profundidade mínima recomendada
Pma – profundidade máxima recomendada
Ff – fator de fonte
Cp – coeficiente de profundidade
Vc – valor da construção
Kd – Coeficiente de depreciação
N – idade do imóvel
Au – Área útil
V – Valor do m2 homogenizado

Vu – valor do m2 do terreno
Vt – valor total do terreno
At – área do terreno
Cf – coeficiente de frente
Ftr – fator de transposição
IF – índice fiscal
R – razão depreciação
P – padrão
Va – Valor do imóvel

CÁLCULO DO M² DOS TERRENOS - HOMOGENEIZADO

$$Vu = (Vt - Vc) / At =$$

$$Cf = (F1 / F2)^{0,25} \quad Cp = (P1 / P2)^{0,5} \quad Ftr = IF1 / IF2$$

$$Fr = 10,00 \text{ m} \quad Pmi = 25,00 \text{ m} \quad Pma = 40,00 \text{ m}$$

PESQUISA N.º 01

$$\text{Valor do Imóvel : R\$ 234.000,00} \quad \text{Valor da Construção = R\$ 105.500,00}$$

$$\text{Valor do terreno: R\$ 128.500,00} \quad \text{Área do Terreno} = 44,00 \text{ m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ 234.000,00} - \text{R\$ 105.500,00} = \text{R\$ 128.500,00}$$

$$Vu = \text{R\$ 128.500,00} / 44,00 =$$

$$Vu = \text{R\$ 2.920,45} / \text{m}^2$$

PESQUISA N.º 02

$$\text{Valor do Imóvel : R\$ 299.000,00} \quad \text{Valor da Construção = R\$ 187.000,00}$$

$$\text{Valor do terreno: R\$ 112.000,00} \quad \text{Área do Terreno} = 140,00 \text{ m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ 299.000,00} - \text{R\$ 187.000,00} = \text{R\$ 112.000,00}$$

$$Vu = \text{R\$ 112.000,00} / 140,00 =$$

$$Vu = \text{R\$ 800,00} / \text{m}^2$$

PESQUISA N.º 03

Valor do Imóvel : R\$ 650.000,00 Valor da Construção = **R\$ 250.000,00**

Valor do terreno: R\$ 400.000,00 Área do Terreno = 515,00 m²

$V_t = R\$ 650.000,00 - R\$ 250.000,00 = R\$ 400.000,00$

$V_u = R\$ 400.000,00 / 515,00 = 776,69$

$V_u = R\$ 776,69 / m^2$

PESQUISA N.º 04

Valor do Imóvel : R\$ 490.000,00 Valor da Construção = **R\$ 160.000,00**

Valor do terreno: R\$ 330.000,00 Área do Terreno = 70,00 m²

$V_t = R\$ 490.000,00 - R\$ 160.000,00 = R\$ 330.000,00$

$V_u = R\$ 330.000,00 / 70,00 = 4.714,28$

$V_u = R\$ 4.714,28 / m^2$

PESQUISA N.º 05

Valor do Imóvel : R\$ 680.000,00 Valor da Construção = **R\$ 155.000,00**

Valor do terreno: R\$ 525.000,00 Área do Terreno = 249,00 m²

$V_t = R\$ 680.000,00 - R\$ 155.000,00 = R\$ 525.000,00$

$V_u = R\$ 525.000,00 / 249,00 =$

$V_u = R\$ 2.108,43 / m^2$

PESQUISA N.º 06

Valor do Imóvel : R\$ 480.000,00 Valor da Construção = **R\$ 113.000,00**

Valor do terreno: R\$ 367.000,00 Área do Terreno = 200,00 m²

$V_t = R\$ 480.000,00 - R\$ 113.000,00 = R\$ 367.000,00$

$V_u = R\$ 367.000,00 / 200,00 =$

$V_u = R\$ 1.835,00 / m^2$

PESQUISA N.º 07

Valor do Imóvel : R\$ 320.000,00 Valor da Construção = **R\$ 100.000,00**

Valor do terreno: R\$ 220.000,00 Área do Terreno = 90,00 m²

$V_t = R\$ 320.000,00 - R\$ 100.000,00 = R\$ 220.000,00$

$V_u = R\$ 220.000,00 / 90,00 =$

$V_u = R\$ 2.444,44 / m^2$

PESQUISA N.º 08

Valor do Imóvel : R\$ 320.000,00 Valor da Construção = **R\$ 239.000,00**

Valor do terreno: R\$ 81.000,00 Área do Terreno = 227,00m²

$V_t = R\$ 320.000,00 - R\$ 239.000,00 = R\$ 81.000,00$

$V_u = R\$ 81.000,00 / 227,00 =$

$V_u = R\$ 356,82 / m^2$

PESQUISA N.º 09

Valor do Imóvel : R\$ 430.000,00 Valor da Construção = **R\$ 299.000,00**

Valor do terreno: R\$ 131.000,00 Área do Terreno = 250,00m²

$V_t = R\$ 430.000,00 - R\$ 299.000,00 = R\$ 131.000,00$

$V_u = R\$ 131.000,00 / 250,00 =$

$V_u = R\$ 524,00 / m^2$

PESQUISA N.º 10

Valor do Imóvel : R\$ 430.000,00 Valor da Construção = **R\$ 102.000,00**

Valor do terreno: R\$ 328.000,00 Área do Terreno = 152,00 m²

$V_t = R\$ 430.000,00 - R\$ 102.000,00 = R\$ 328.000,00$

$V_u = R\$ 328.000,00 / 152,00 =$

$V_u = R\$ 2.157,89 / m^2$

PESQUISA N.º 11

Valor do Imóvel : R\$ 2.000.000,00 Valor da Construção = **R\$ 328.000,00**

Valor do terreno: R\$ 1.672.000,00 Área do Terreno = 150,00 m²

$V_t = R\$ 2.000.000,00 - R\$ 328.000,00 = R\$ 1.672.000,00$

$V_u = R\$ 1.672.000,00 / 150,00 =$

$V_u = R\$ 11.146,66 / m^2$

PESQUISA N.º 12

Valor do Imóvel : R\$ 905.000,00 Valor da Construção = **R\$ 288.000,00**

Valor do terreno: R\$ 617.000,00 Área do Terreno = 240,84m²

$V_t = R\$ 905.000,00 - R\$ 288.000,00 = R\$ 617.000,00$

$V_u = R\$ 617.000,00 / 240,84 =$

$V_u = R\$ 2.561,86 / m^2$

PESQUISA N.º 13

Valor do Imóvel : R\$ 595.000,00 Valor da Construção = **R\$ 133.000,00**

Valor do terreno: R\$ 462.000,00 Área do Terreno = 166,00m²

$V_t = R\$ 595.000,00 - R\$ 133.000,00 = R\$ 462.000,00$

$V_u = R\$ 462.000,00 / 166,00 =$

$V_u = R\$ 2.783,13 / m^2$

RESUMO E CÁLCULO DA MÉDIA

<i>PESQUISAS</i>	<i>R\$ / M2</i>
01	2.920,45
02	800,00
03	776,69
04	4.714,28
05	2.108,43
06	1.835,00
07	2.444,44
08	356,82
09	524,00
10	2.157,89
11	11.146,66
12	2.561,86
13	2.783,13
=====	
	R\$ 35.129,65
SOMA	R\$ 35.129,65

1ª) média geral - 2.702,28

limite inferior - 30% - 1.891,60

limite superior + 30% - 3.512,93

Valores Discrepantes (2 – 3 – 4 – 6 – 8 – 9 -11)

2ª) média geral - 2.408,33

Valor do M² do Terreno = R\$ 2.400,00 / M2

VALOR DO TERRENO

$$\text{VALOR} = 44,22 \text{ M2} \times \text{R\$ } 2.400,00 \times 1,2 = \text{R\$ } 127.353,60,00$$

VALOR DO TERRENO

R\$ 130.000,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Custo para edificar = R\$ 1.454,44 / m² (MAIO de 2020)

Idade = 30 anos

Kd= 0,636

$$\text{VALOR} = 93,00 \text{ M2} \times \text{R\$ } 1.454,44 \times 0,636 \times 1,5 \times 1,2 = \text{R\$ } 154.849,00$$

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 155.000,00

Valor do imóvel = valor do terreno + valor da construção =

$$\text{Valor do imóvel} = \text{R\$ } 130.000,00 + \text{R\$ } 155.000,00 = \text{R\$ } 285.000,00$$

Valor do imóvel = R\$ 290.000,00
(Duzentos e noventa mil reais)

07/2020

ANEXO – 2

FOTOS DO IMÓVEL

**Rua Bernardino de Campo, nº 315,
Centro, CEP 13207-484- Jundiaí-SP**

Fachada da construção - sobrado



Entrada no sobrado



Sala no térreo



Fachada



Cozinha usado como sala de escritório



Cozinha usado como sala de escritório



Sala de escritório – pavimento superior



Outra sala – pavimento superior



Hall pavimento superior



Banheiro pavimento superior

