

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO
FÓRUM DE ITAPECERICA DA SERRA – SP.**

AUTOS nº. 0000397-65.2022.8.26.0268

MARCELO PINTO DA SILVA FERRAZ, Engenheiro Civil, CREA 5070436397, Perito Judicial, nomeado no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - FIXAÇÃO** requerido por **ESTER FELIX DOS SANTOS SILVA** em face de **RENATO ELI DA SILVA**, após realizar diligências e vistorias vêm respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

L A U D O

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

Imóvel situado na Estrada Comodoro nº 116, Jardim Sonia Maria na cidade de Itapequerica da Serra/SP.

$V_i = \text{R\$ } 332.500,00$
(trezentos e trinta e dois mil e quinhentos reais)
Válido para outubro de 2024



Vista da fachada do imóvel avaliando.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

SUMÁRIO

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	04
II – VISTORIA.....	04
1. LOCALIZAÇÃO.....	04
2. ZONEAMENTO.....	05
3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	06
4. ACESSO.....	07
5. DIMENSÕES DO TERRENO.....	07
6. BENFEITORIAS.....	07
7. FOTOS ILUSTRATIVAS.....	10
III - AVALIAÇÃO.....	34
1. CRITÉRIO ADOTADO.....	34
2. MÉTODO EVOLUTIVO.....	36
3. VALOR DO TERRENO.....	44
4. VALOR DA BENFEITORIA.....	44
5. VALOR DO IMÓVEL.....	45
IV – CONCLUSÃO.....	46
V - ENCERRAMENTO.....	46

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa apuração do justo e real valor de um imóvel constante do Termo de Penhora e Depósito as fls. 159 do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - FIXAÇÃO requerido por ESTER FELIX DOS SANTOS SILVA em face de RENATO ELI DA SILVA.

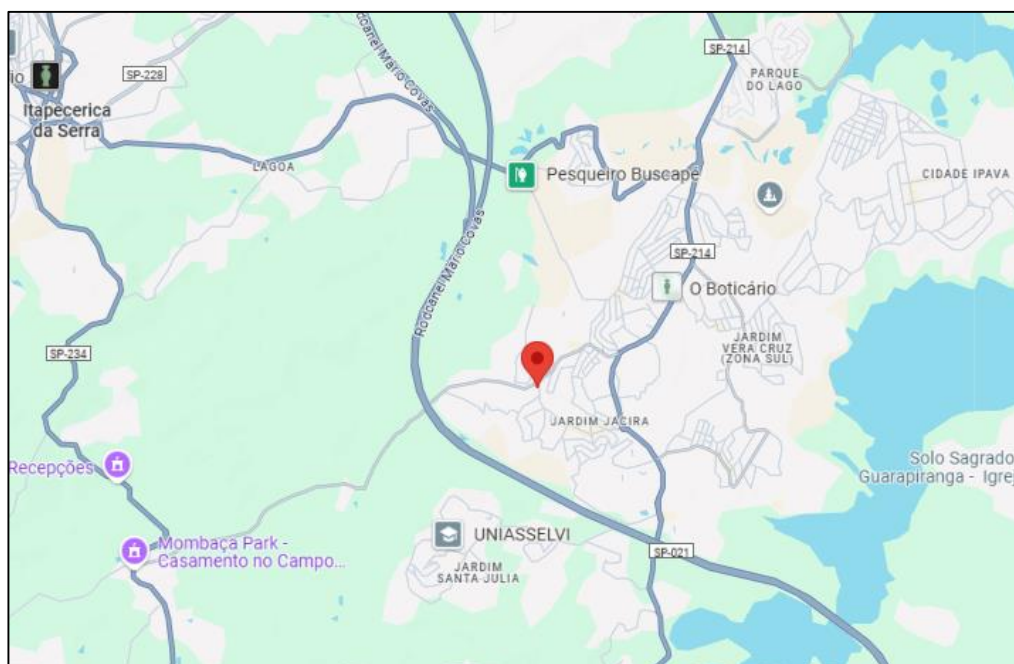
O signatário foi honrado com sua nomeação para Perito do Juízo as fls. 170 para avaliar o imóvel localizado a Estrada Comodoro nº 116, Jardim Sonia Maria na cidade de Itapequerica da Serra/SP.

- Assistentes técnicos: não foram indicados
- Quesitos: não foram formulados

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a Estrada Comodoro nº 116, Jardim Sonia Maria na cidade de Itapequerica da Serra/SP.



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

Vista do imóvel avaliando e seu respectivo entorno:



2. ZONEAMENTO

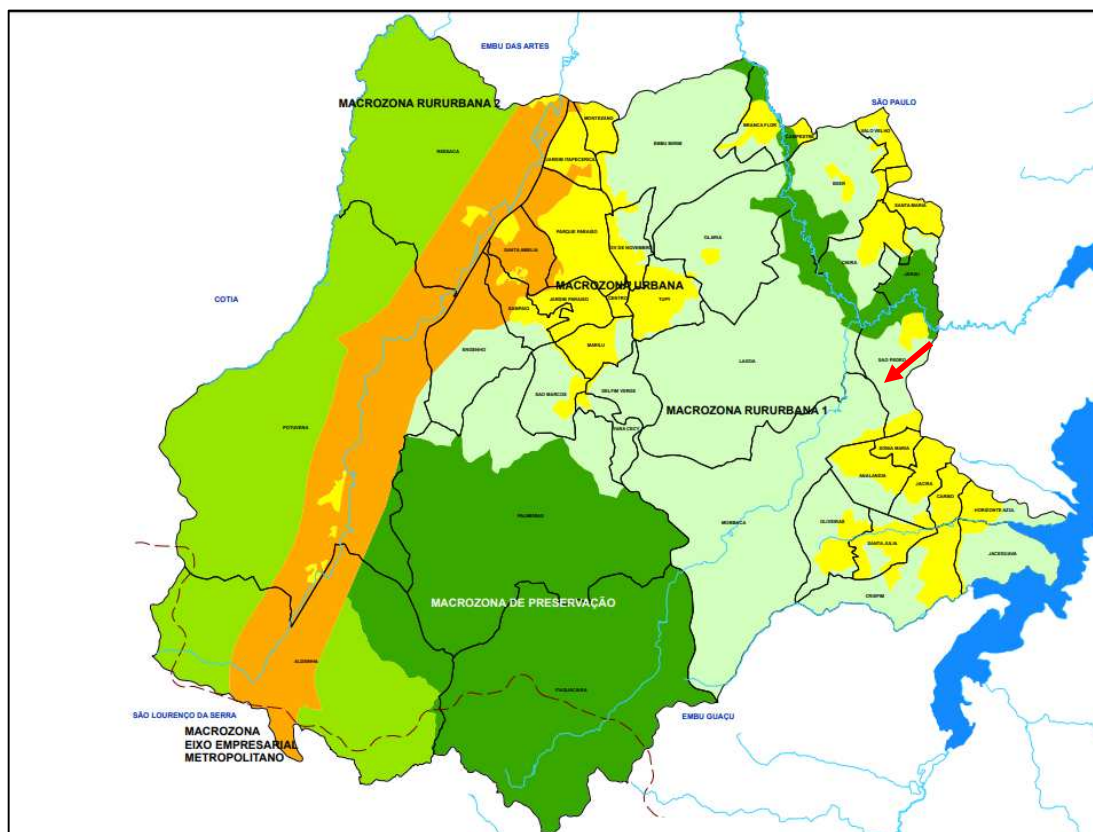
Conforme Plano Regional do Município de Itapeverica da Serra, Lei Complementar de Regulamentação Urbanística nº 26 de 05 de dezembro de 2012, o imóvel avaliando está inserido em Macrozona Rururbana 1.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

Mapa de Uso e Ocupação do Solo da Região:



3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local apresenta boa infraestrutura sendo atendido por iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo. A região é atendida por comércio de âmbito local dispondo ainda de unidade básica de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, as Estradas Comodoro, Abias da Silva, Ruas Iguatemi e Santos Dumont. Trata-se de região com densidade demográfica média e de vocação residencial, caracterizada por casas de padrão proletário e econômico. O imóvel localiza-se próximo ao Terminal Rodoviário Jardim Jacira.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

4. ACESSO

Através da Rodovia Armando Salles, Estradas João Rodrigues de Moraes, Mombaça e Abias da Silva, distando aproximadamente 9,0 km do Centro de Itapecerica da Serra.

5. DIMENSÕES DO TERRENO

O terreno referente ao imóvel objeto da avaliação possui uma área de 187,50 m². Segue abaixo descrição do terreno inscrito no Cadastro Municipal de Itapecerica da Serra nº 23463.51.04.0197.01.000-02.

“Área total que é de 187,50m² (cento e oitenta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados, com as seguintes medidas, mede 7,50 metros de frente para a Estrada Comodoro, lado direito mede 27,00 metros, lado esquerdo medindo mais ou menos 24,00 metros e nos fundos mede 7,50 metros”.

6. BENFEITORIAS

Sobre o terreno descrito anteriormente está erigida benfeitorias residenciais composta por 03 (três) casas e 01 (um) salão comercial, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

- Da benfeitoria comercial

Salão	:	Piso	:	Cerâmica
		Paredes	:	Azulejo / pintura látex
		Teto	:	Pintura látex
Banheiro	:	Piso	:	Cerâmica
		Paredes	:	Reboco s/ pintura
		Teto	:	Telha de fibrocimento

- Da casa 1

Sala	:	Piso	:	Cerâmica
		Paredes	:	Pintura látex
		Teto	:	Pintura látex
Dormitório	:	Piso	:	Cerâmica
		Paredes	:	Pintura látex
		Teto	:	Pintura látex
Banheiro	:	Piso	:	Cerâmica
		Paredes	:	Azulejo até o teto
		Teto	:	Pintura látex
Cozinha	:	Piso	:	Cerâmica
		Paredes	:	Pintura látex
		Teto	:	Pintura látex

- Da casa 2

Dormitório	:	Piso	:	Cerâmica
		Paredes	:	Pintura látex
		Teto	:	Pintura látex
Banheiro	:	Piso	:	Cerâmica
		Paredes	:	Azulejo até o teto
		Teto	:	Pintura látex
Cozinha	:	Piso	:	Cerâmica
		Paredes	:	Pintura látex
		Teto	:	Pintura látex

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

- Da casa 3

Sala	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Cozinha	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Área de serviço	: Piso	: Concreto liso
	Paredes	: Reboco s/ pintura
	Teto	: Telha de fibrocimento
Depósito	: Piso	: Concreto liso
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Telha de fibrocimento

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

7. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista da Estrada Comodoro, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 2 – Outra vista da Estrada Comodoro.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 3 – Vista da fachada do imóvel avaliando.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Da benfeitoria comercial:



Foto nº. 4 – Vista do salão comercial.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 5 – Vista do banheiro.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

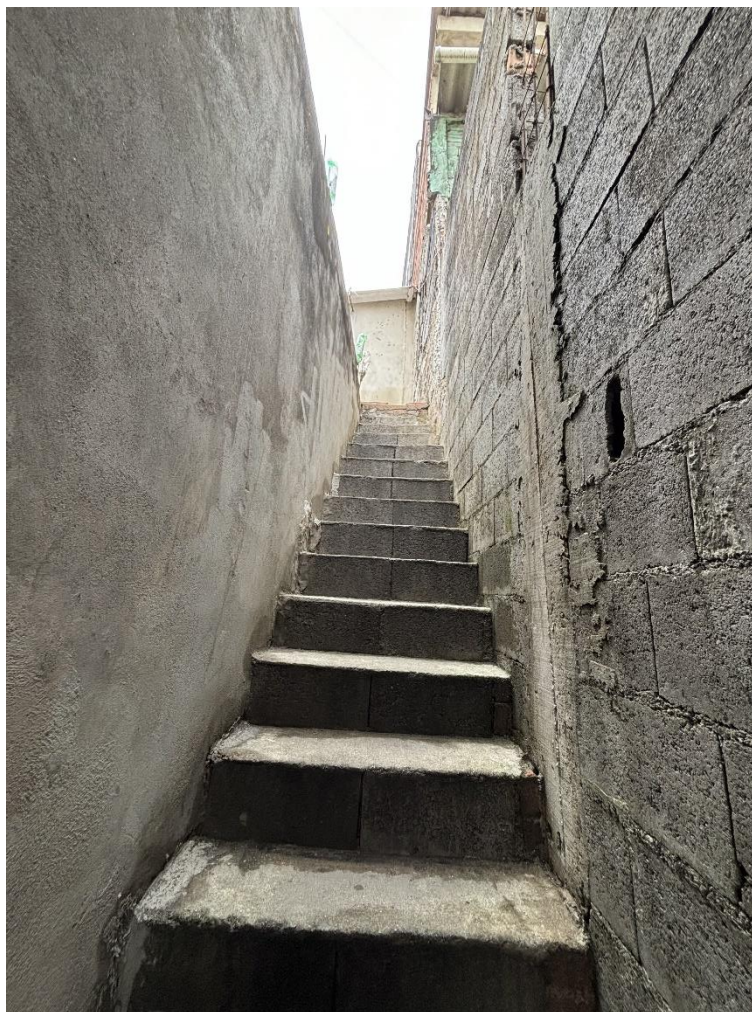


Foto nº. 6 – Vista da escada de acesso ao pavimento superior.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Das benfeitorias residenciais:



Foto nº. 7 – Vista do quintal.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

- Da casa 1:



Foto nº. 8 – Vista da sala.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

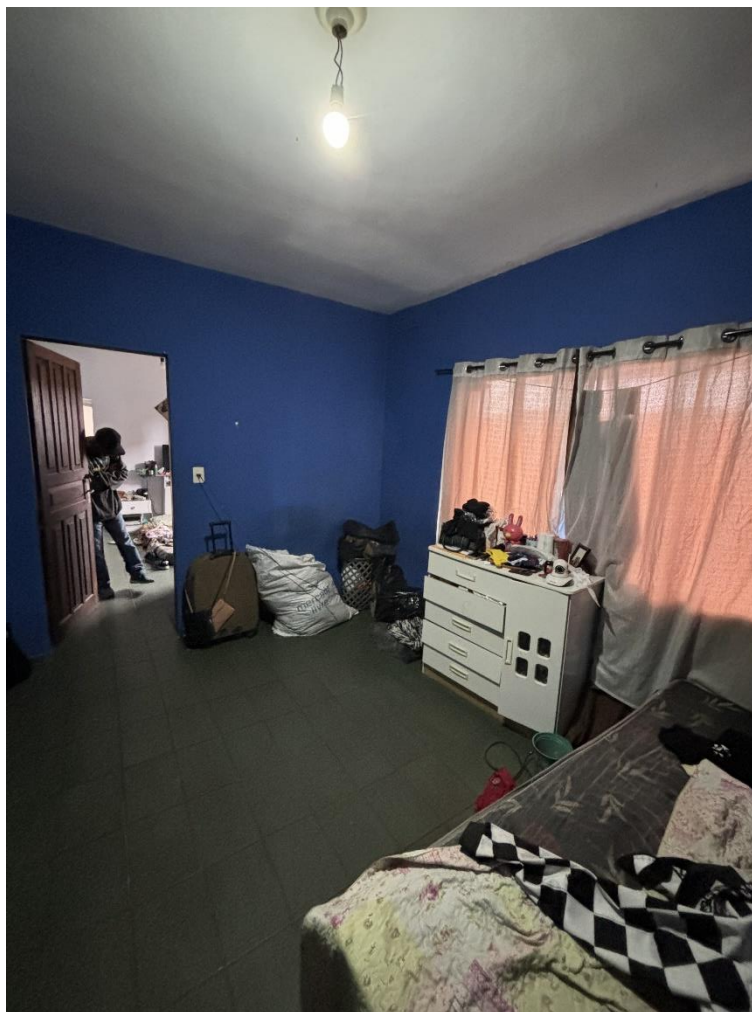


Foto nº. 9 – Vista do dormitório.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

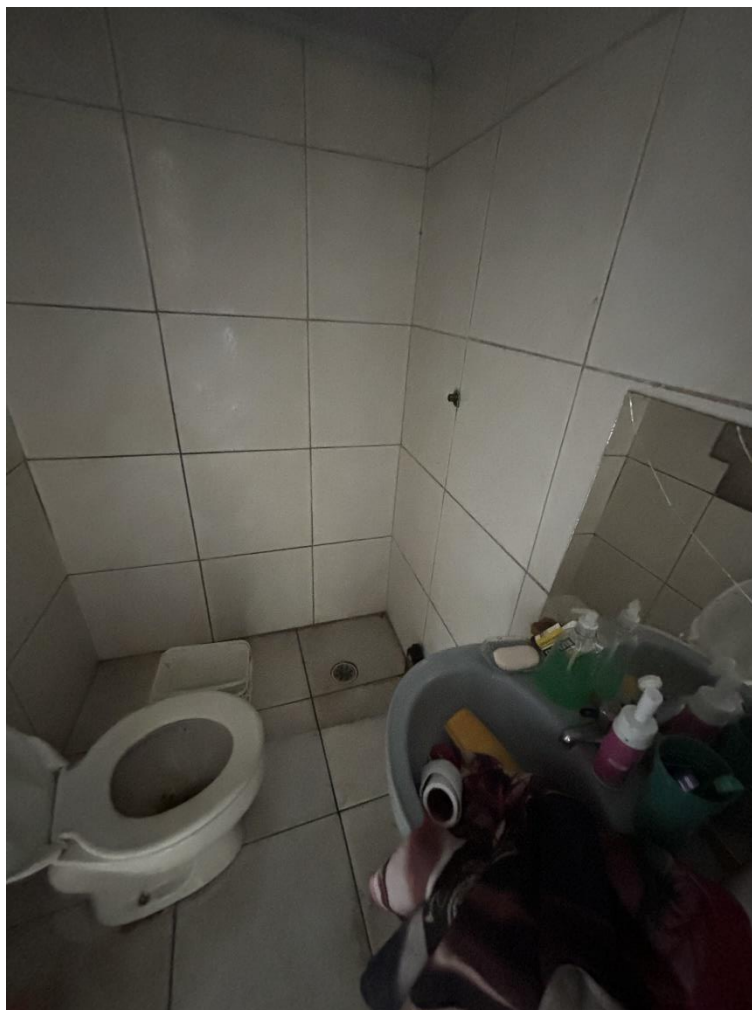


Foto nº. 10 – Vista do banheiro.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

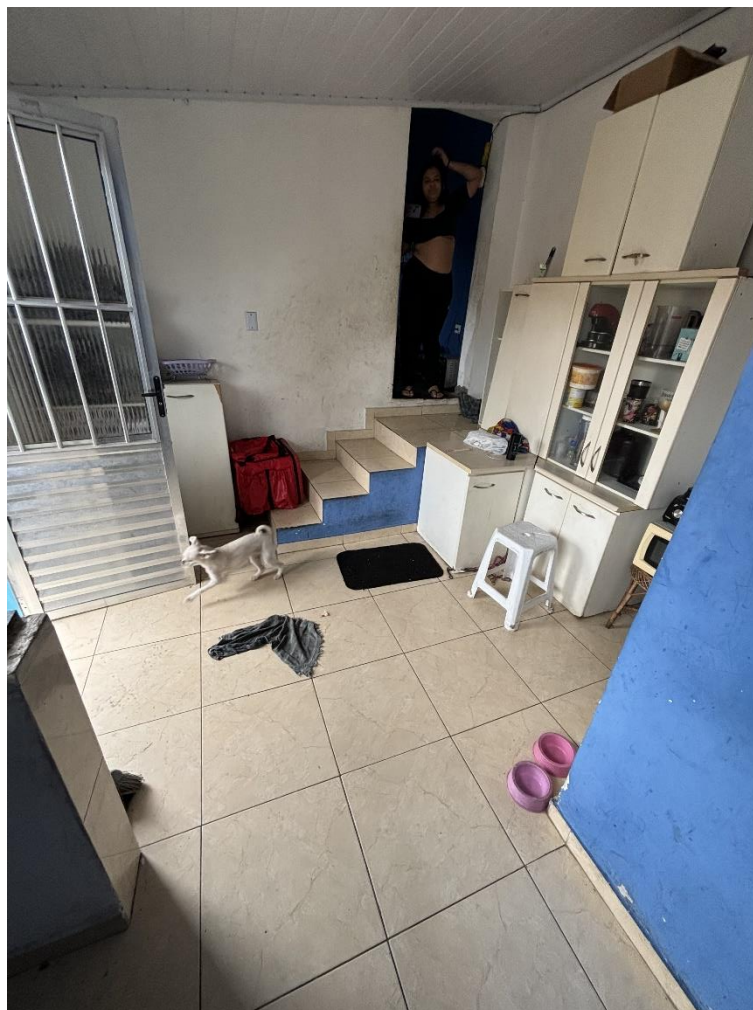


Foto nº. 11 – Vista da cozinha.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

- Da casa 2:



Foto nº. 12 – Vista do dormitório.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

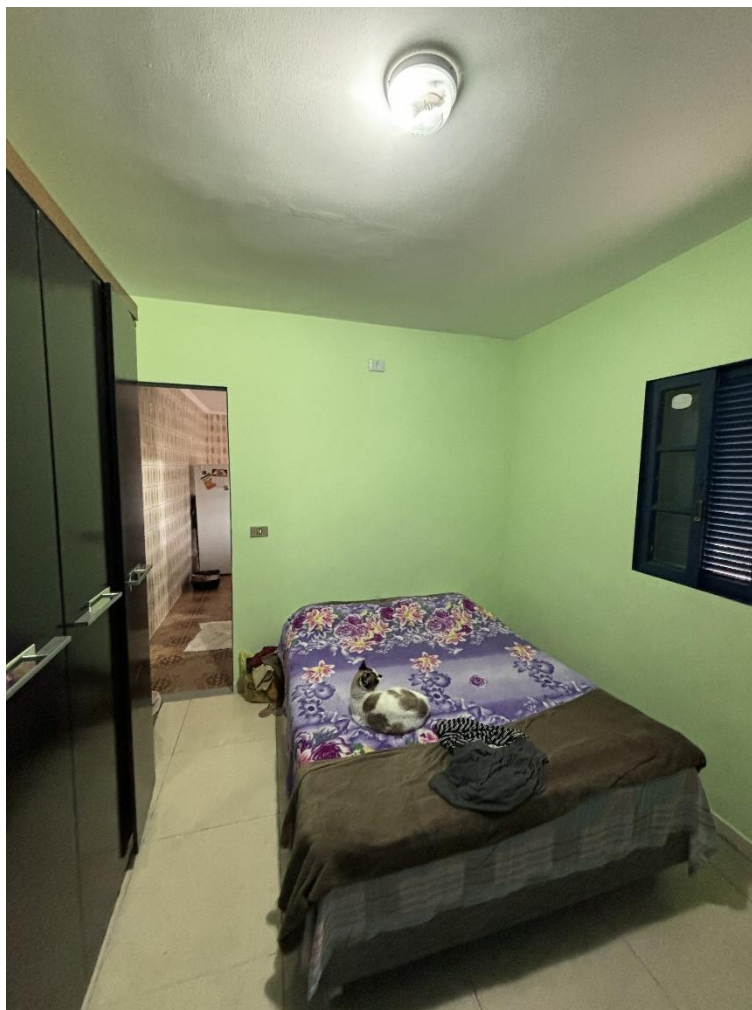


Foto nº. 13 – Outra vista do dormitório.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 14 – Vista do banheiro.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

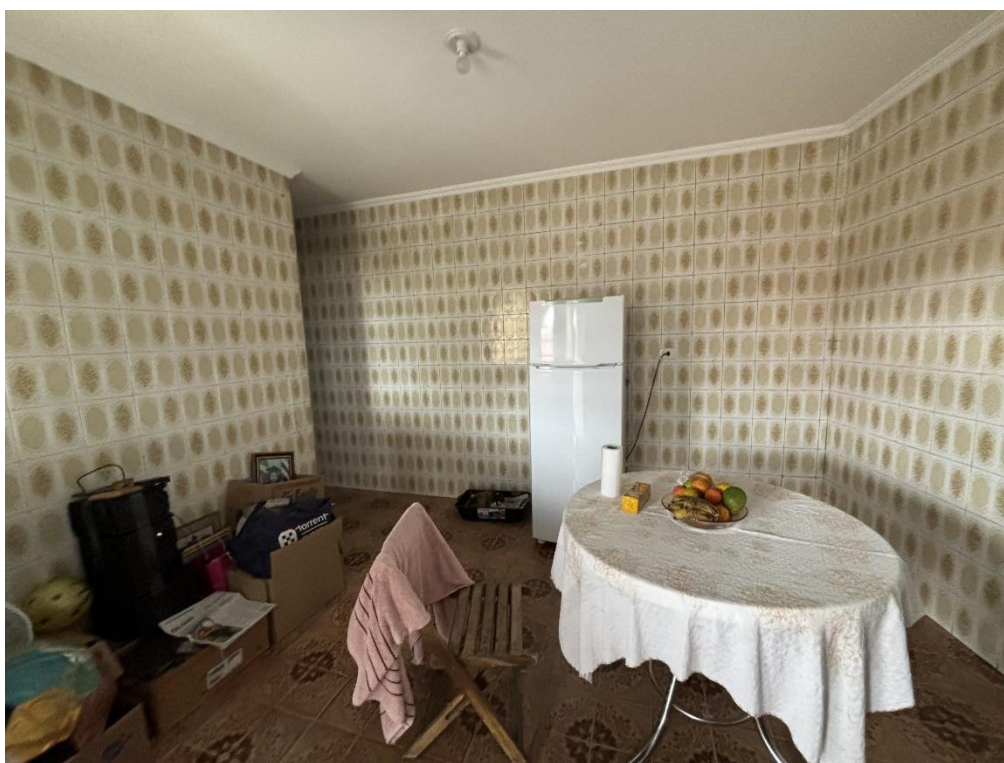


Foto nº. 15 – Vista da cozinha.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 16 – Outra vista da cozinha.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

- Da casa 3:



Foto nº. 17 – Vista da sala.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 18 – Vista do dormitório.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

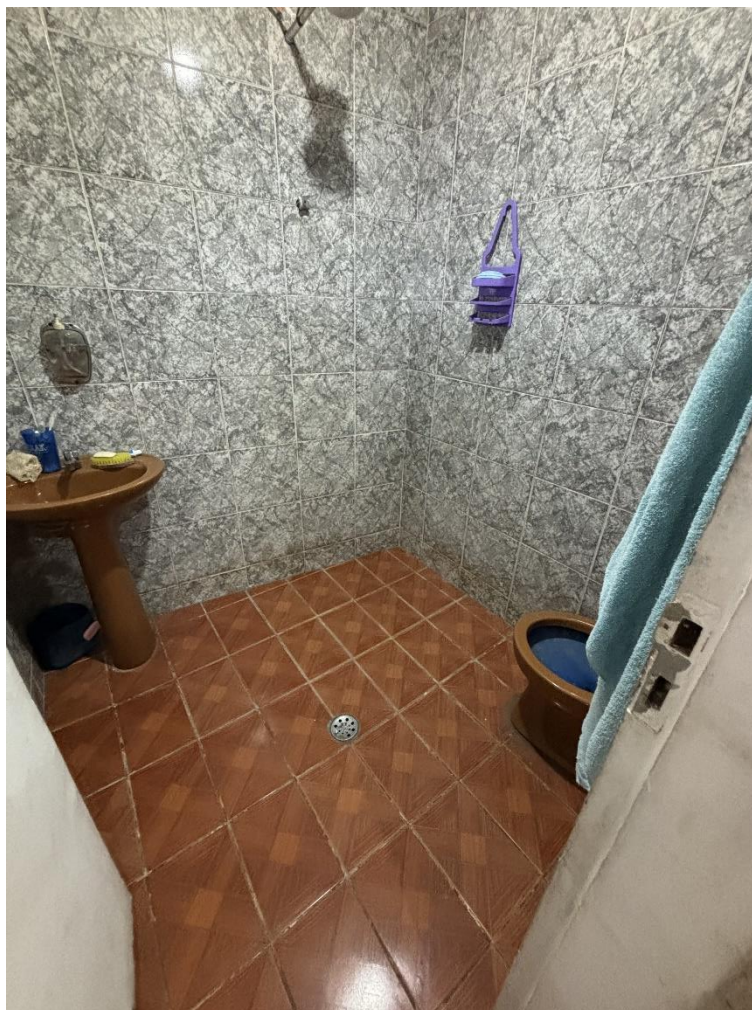


Foto nº. 19 – Vista do banheiro.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 20 – Outra vista do banheiro.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 21 – Vista da cozinha.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 22 – Vista da área de serviço.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

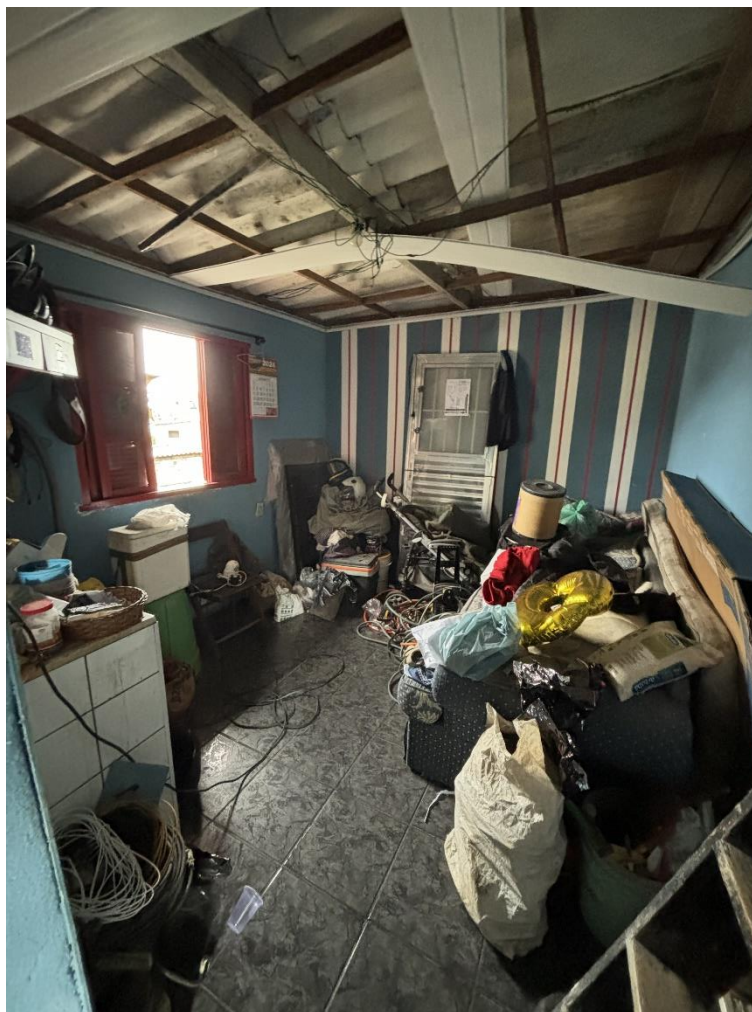


Foto nº. 23 – Vista do depósito.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 23 – Vista do banheiro.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

III - AVALIAÇÃO

1. CRITÉRIO ADOTADO

1.1. Método Evolutivo

O método a ser utilizado é o Método Evolutivo. Sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário de Terreno nesta região, a partir de Elementos Comparativos coletados dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada, após sua homogeneização segundo os ajustes determinados pela Norma NBR 14653-1 e estudo Avaliação de Terrenos Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

1.2. Fator oferta

Será atribuído aos elementos coletados um desconto de 10% nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios.

1.3. Fator Padrão

As características descritas permitem enquadrar a benfeitoria residencial em questão na faixa superior do item 1.2.2 – Casa padrão proletário, ou seja: 0,844 de R8N, onde teremos a seguinte descrição:

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

Instalações elétricas: incompletas e geralmente com fiações aparentes.

Esquadrias: madeira, alumínio e/ou ferro simples e de baixa qualidade.

1.4. Fator Obsolescência

Será utilizado o fator obsolescência para as benfeitorias do imóvel avaliando e elementos comparativos pesquisados que será determinado através da adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

1.5. Fator Topografia

Para a utilização do fator topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante conforme quadro a seguir:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

2. MÉTODO EVOLUTIVO

2.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (VUB)

A - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do unitário médio de terreno os fatores relacionados nos itens descritos no capítulo anterior, onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados:

B – Tratamento dos elementos coletados

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº 1

Local	: Rua Cesário Verde nº 596	Cidade	: Itapeceira da Serra
Fonte	: Mgf Imóveis	Telefone	: 99135-2420
Informante	: Sra. Renir		
Oferta	: R\$ 80.000,00	Data	: outubro/2024
Área	: 64,00 m ²		
Observação	: Casa padrão proletário	Padrão	: 0,844
Área construída	: 25,00 m ²		
Obsolescência	: 0,577 (f)		
Valor da const.	: R\$ 24.738,99	Ctop	: 1,110
Topografia	: Em alicive até 20%		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área: $(64,00/125,00)^{0,20} = 0,875$
3. Coeficiente de topografia: 1,110

$$V_{u1} = \frac{(R\$ 80.000,00 \times 0,9 - R\$ 24.738,99)}{64,00 \text{ m}^2} \times (0,875 + 1,110 - 2,000 + 1,000)$$

$$V_{u1} = R\$ 727,15/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº 2

Local	: Rua Iguatemi nº 126	Cidade	: Itapeceira da Serra
Fonte	: Corretor autônomo	Telefone	: 99897-4320
Informante	: Sr. Edivaldo		
Oferta	: R\$ 300.000,00	Data	: outubro/2024
Área	: 300,00 m²		
Observação	: Casa padrão proletário	Padrão	: 0,734
Área construída	: 120,00 m²		
Obsolescência	: 0,495 (g)		
Valor da const.	: R\$ 88.594,39	Ctop	: 1,050
Topografia	: Em alicive até 10%		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área: $(300,00/125,00)^{0,20} = 1,191$
3. Coeficiente de topografia: 1,050

$$V_{U2} = \frac{(R\$ 300.000,00 \times 0,9 - R\$ 88.594,39)}{300,00 \text{ m}^2} \times (1,191 + 1,050 - 2,000 + 1,000)$$

$$V_{U2} = R\$ 750,41/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº 3

Local	: Rua Odair Londes nº 289	Cidade	: Itapequerica da Serra
Fonte	: Corretor autônomo	Telefone	: 95973-7991
Informante	: Sr. Diego		
Oferta	: R\$ 255.000,00	Data	: outubro/2024
Área	: 150,00 m²		
Observação	: Casa padrão econômico	Padrão	: 0,919
Área construída	: 125,00 m²		:
Obsolescência	: 0,609 (e)		
Valor da const.	: R\$ 142.156,43	Ctop	: 1,110
Topografia	: Em alicive até 20%		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área: $(150,00/125,00)^{0,20} = 1,037$
3. Coeficiente de topografia: 1,110

$$V_{U3} = \frac{(R\$ 255.000,00 \times 0,9 - R\$ 142.156,43)}{150,00 \text{ m}^2} \times (1,037 + 1,110 - 2,000 + 1,000)$$

$$V_{U3} = R\$ 667,88/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº 4

Local	: Rua Antônio Baldusco nº 21	Cidade	: Itapeceira da Serra
Fonte	: Proprietário	Telefone	: 98485-2433
Informante	: Sra. Jéssica		
Oferta	: R\$ 250.000,00	Data	: outubro/2024
Área	: 125,00 m²		
Observação	: Casa padrão econômico	Padrão	: 0,919
Área construída	: 120,00 m²		:
Obsolescência	: 0,735 (e)		
Valor da const.	: R\$ 164.705,39	Ctop	: 1,250
Topografia	: Declive de 10% a 20%		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área: $(125,00/125,00)^{0,20} = 1,000$
3. Coeficiente de topografia: 1,250

$$Vu_4 = \frac{(R\$ 250.000,00 \times 0,9 - R\$ 164.705,39)}{125,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,250 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 602,94/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº 5

Local	: Travessa Rua Venceslau Paulino da Silva nº 04	Cidade	: Itapequerica da Serra
Fonte	: Corretora autônoma	Telefone	: 98884-6983
Informante	: Sra. Karine		
Oferta	: R\$ 140.000,00	Data	: outubro/2024
Área	: 120,00 m²		
Observação	: Casa padrão econômico	Padrão	: 0,919
Área construída	: 50,00 m²		:
Obsolescência	: 0,547 (d)		
Valor da const.	: R\$ 51.073,61	Ctop	: 1,110
Topografia	: Declive de 5% a 10%		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área: $(120,00/125,00)^{0,20} = 0,992$
3. Coeficiente de topografia: 1,110

$$V_{U5} = \frac{(R\$ 140.000,00 \times 0,9 - R\$ 51.073,61)}{120,00 \text{ m}^2} \times (0,992 + 1,110 - 2,000 + 1,000)$$

$$V_{U5} = R\$ 688,07/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 727,15/m ²
2.....	R\$ 750,41/m ²
3.....	R\$ 667,88/m ²
4.....	R\$ 602,94/m ²
5.....	R\$ 688,07/m ²

$$M_a = \frac{\text{R\$ 3.436,45}}{5 \text{ elementos}} = \text{R\$ 687,29/m}^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ 687,29/m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ 481,10/m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ 687,29/m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ 893,48/m}^2$$

Como não existem elementos discrepantes, teremos a seguinte média aritmética saneada:

$$M_{as} = \text{R\$ 687,29/m}^2 \text{ para outubro de 2024}$$

(seiscentos e oitenta e sete reais e vinte e nove centavos)

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2. CÁLCULO DOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZAÇÃO

a) Coeficiente de Área (C_a)

$$C_a = (A/125,00)^{0,20}$$

$$C_a = (187,50/125,00)^{0,20}$$

$$C_a = 1,084$$

b) Coeficiente de Topografia (C_t)

Para terrenos em aclive acima de 20%, temos:

$$C_t = 1,180$$

2.3. CAMPO DE ARBITRÍO

O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média).

O imóvel objeto deste laudo, localizado a cerca de 30,00 metros do Terminal Rodoviário Jardim Jacira, apresenta uma característica valorizante em relação aos elementos comparativos. Em virtude disso, será aplicado um fator de ajuste de **10%** no valor unitário básico de terreno.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

3. VALOR DO TERRENO (V_T)

O valor do terreno será dado pela expressão:

$$V_T = (V_u \times A_t) / (C_a + C_t - 2,000 + 1,000) \times CA$$

V_T = valor do terreno

V_u = valor unitário básico de terreno = R\$ 687,29/m²

A_t = área total do terreno = 187,50 m²

C_a = coeficiente de área = 1,084

C_t = coeficiente de topografia = 1,180

CA = campo de arbítrio = 1,10

$$V_T = (R\$ 687,29/m^2 \times 187,50 m^2) / (1,084 + 1,180 - 2,000 + 1,000) \times 1,10$$

V_T = **R\$ 112.146,80** para outubro de 2024

(cento e doze mil cento e quarenta e seis reais e oitenta centavos)

4. VALOR DA BENFEITORIA

As benfeitorias erigidas no imóvel objeto do presente laudo serão caracterizadas de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”, sendo que o valor de referência R8N equivale a R\$ 2.032,00 para outubro de 2024 – índice Sinduscon:

Benfeitoria comercial

Classe	:	Comercial
Tipologia Construtiva/Padrão	:	Padrão econômico/2,081
Vida Referencial	:	70 anos
Valor Residual	:	20 %
Idade aparente	:	30 anos
Estado de conservação	:	Necessitando de reparos simples (e)
Obsolescência	:	0,655
Área construída	:	30,00 m ²

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

$$V_{bc} = R\$ 2.032,00 \times 2,081 \times 0,655 \times 30,00 \text{ m}^2$$

$$V_{bc} = \underline{\text{R\$ 83.091,83}}$$
 para outubro de 2024
(oitenta e três mil noventa e um reais e oitenta e três centavos)

Benfeitoria residencial

Classe	:	Residencial
Tipologia Construtiva/Padrão	:	Padrão proletário/0,844
Vida Referencial	:	60 anos
Valor Residual	:	20 %
Idade aparente da edificação	:	30 anos
Estado de conservação	:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
Área construída	:	150,00 m ²
Obsolescência	:	0,534

$$V_{br} = R\$ 2.032,00 \times 0,844 \times 0,534 \times 150,00$$

$$V_{br} = \underline{\text{R\$ 137.372,14}}$$
 para outubro de 2024
(cento e trinta e sete mil trezentos e setenta e dos reais e quatorze centavos)

5. VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel avaliando será dado pela soma das parcelas terreno e benfeitorias:

$$V_i = V_t + V_{bc} + V_{br}$$

$$V_i = R\$ 112.146,80 + R\$ 83.091,83 + R\$ 137.372,14$$

$$V_i = R\$ 332.610,77, \text{ ou em números comerciais:}$$

$$V_i = \underline{\text{R\$ 332.500,00}}$$
 para outubro de 2024
(trezentos e trinta e dois mil e quinhentos reais)

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor total do imóvel objeto da ação resultou na quantia de:

$V_i = \text{R\$ } 332.500,00$
(trezentos e trinta e dois mil e quinhentos reais)
Válido para outubro de 2024

V - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu o signatário o laudo de avaliação em 46 (quarenta e seis) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 17 de novembro de 2024.



Engº. Marcelo Pinto da Silva Ferraz
Perito Judicial