

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
TAUBATÉ – SP.**

Processo nº 1010518-15.2014.8.26.0625.

Nº de ordem: 1.306/14.

Ação: Execução de título extrajudicial.

Exequentes: Hécio José da Costa Junior e Maria Stella Amorim da Costa
Zolmer.

Executados: Enéias Cardoso de Oliveira Lanchonete - ME, Enéias Cardoso de
Oliveira e Daniel Milanese dos Santos.

Reinaldo Ribeiro Gerth, engenheiro, registrado no
CREA 6.ª Região, sob n.º 0600339061, Perito Judicial, nomeado e
compromissado na presente ação, que tramita perante esse Juízo e Cartório, após
efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços
complementares, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência,
apresentar os resultados de seus trabalhos consubstanciados no seguinte **LAUDO
TÉCNICO**.

Nestes termos,

P. deferimento.

Pindamonhangaba, 19 de agosto de 2021.

Reinaldo Ribeiro Gerth
Engenheiro CREA n.º 0600339061
Perito Judicial

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial proposta por Hécio José da Costa e Maria Stella Amorim da Costa Zolner em face de Enéias Cardoso de Oliveira Lanchonete - ME, Enéias Cardoso de Oliveira e Daniel Milanese dos Santos, na qual se determinou a realização de perícia para avaliar o bem imóvel penhorado, localizado na Rua Corifeu de Azevedo Marques, nº 60, Bairro Jardim das Indústrias, São José dos Campos-SP, conforme matrícula nº. 75.982, registrada no cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos-SP.

2 – INDICAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO E APRESENTAÇÃO DE QUESITOS

As partes não indicaram assistente técnico, nem apresentaram quesitos.

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME A MATRÍCULA Nº 75.982

Na matrícula nº. 75.982 do Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos, verifica-se a seguinte descrição:

Um lote de terreno, sem benfeitorias, sob número 60 da quadra 85, situado em frente para rua Corifeu de Azevedo Marques, antiga rua 83, do loteamento denominado Jardim das Indústrias, Vale do Paraíba, São José dos Campos, desta cidade, com área de 250,00 m², medindo 10,00 m. de frente, igual medida nos fundos, por 25,00 m. da frente aos fundos, em ambos os lados,

confrontando pela frente com a rua de sua situação; nos fundos, com o lote 26; pelo lado direito, no sentido de quem do imóvel defronta a via pública, com o lote 59 e pelo lado esquerdo com o lote 61 todos da mesma quadra. Inscrição imobiliária: 49. 066. 060. 00.4.

4 – VISTORIA

Aos 16 dias do mês de março do ano de 2021, na presença do assistente do perito (Sr. Ralph Gouvêa Gerth), do assistente técnico do perito (Arq. Nelson Bettoi batalha Neto) e dos representantes do executado (Srtª. Cristiane Alves de Oliveira e Sr. Arnaldo Santos de Oliveira), procedi à vistoria do imóvel objeto da lide, situado à Rua Corifeu de Azevedo Marques, nº 60, Jardim das Indústrias, São José dos Campos-SP.

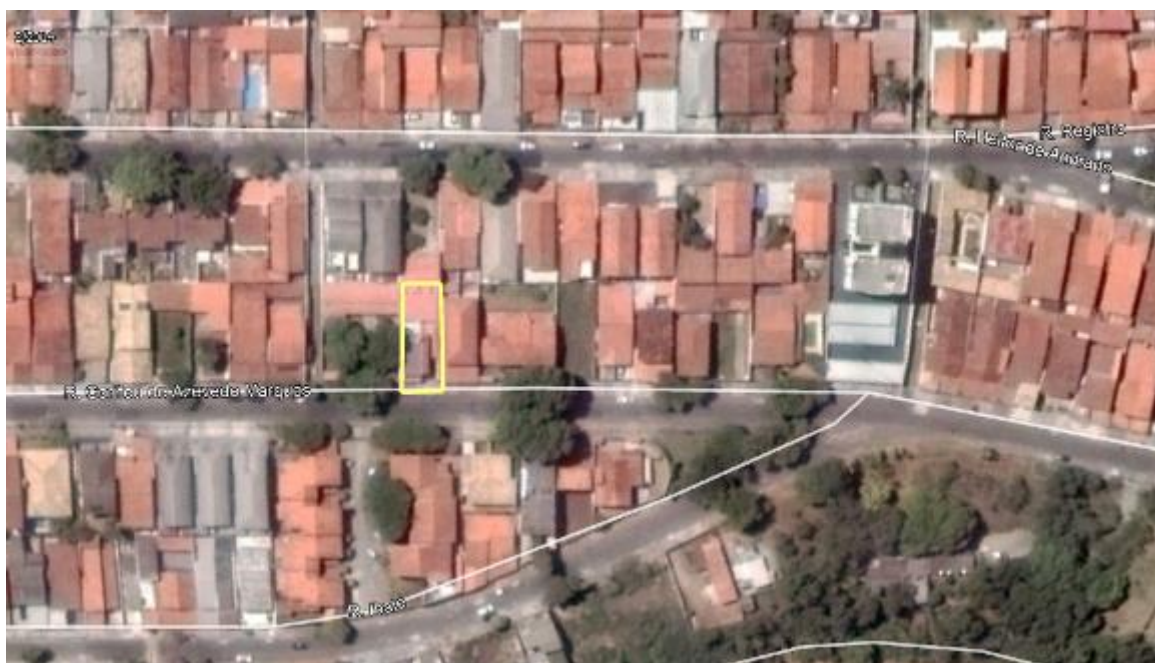


FIG. 1- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME A VISTORIA

O imóvel é composto de terreno e benfeitorias, sendo as seguintes:

Terreno:

Com metragem de 10,00 m. x 25,00 m. e área de 250,00 m², possui a topografia plana, situado em meio de quadra, consistência seca, sendo servido pelos seguintes equipamentos urbanísticos: iluminação pública, rede de energia elétrica, telefonia e tv a cabo, guias, sarjetas e via asfaltada, rede de água encanada e rede de esgoto.

Benfeitorias:

Uma edificação em três pavimentos, com um total de 254,95 m² de área construída, composta de:

- Pavimento térreo: Uma edícula tipo residência com varanda, salão comercial com banheiro e depósito e uma garagem;
- 1.º pavimento: Uma residência com varanda; e
- 2.º pavimento: Uma varanda descoberta.

Características das benfeitorias:

- Pav. Térreo:

Edícula tipo residência com uma varanda;

A residência é composta pelos seguintes ambientes: sala de estar e jantar, cozinha, banheiro, 2 dormitórios e uma varanda.

Suas características construtivas e porcentagem realizadas são as seguintes:

Residência:

Área construída de 62,50 m², padrão construtivo simples, com idade aparente de 30 (trinta) anos, seu estado de conservação necessitando de reparos simples;

Estrutura tipo concreto armado;

Paredes internas e externas em alvenaria;

Reboco em todas as faces da parede.

Pintura em tinta látex;

Piso em cerâmica em todos os ambientes;

Revestimentos em cerâmica até o teto nas partes molhadas;

Cobertura em telha de cerâmica assentadas em madeiramento;

Forro, parte em laje pré-fabricada e parte em forro de madeira.

Portas e janelas em madeira envernizadas.

Louças e metais de boa qualidade;

Instalação de água, esgoto e elétrica, para o uso adequado.

Varanda:

Área construída de 34,50 m², padrão construtivo simples (cobertura), com idade aparente de 30 (trinta) anos, seu estado de conservação necessitando de reparos simples;

Estrutura tipo concreto armado;

Paredes externas em alvenaria;

Reboco em todas as faces da parede.

Pintura em tinta látex;

Piso em cerâmica;

Cobertura em telha de cerâmica assentadas em madeiramento.

- Salão comercial e depósito:

O salão comercial é composto pelos seguintes ambientes: salão, depósito e banheiro.

Suas características construtivas e porcentagem realizadas são as seguintes:

Área construída de 63,25 m², padrão construtivo médio (loja), com idade aparente de 30 (trinta) anos, seu estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes;

Estrutura tipo concreto armado;

Paredes internas e externas em alvenaria;

Reboco em todas as faces da parede;

Pintura em tinta látex;

Piso em cerâmica em todos os ambientes;

Revestimentos em cerâmica até o teto em todos os ambientes;

Cobertura em laje pré-fabricada;

Portas e janelas metálicas pintadas em esmalte sintético;

Louças e metais de boa qualidade;

Instalação de água, esgoto e elétrica, para o uso adequado.

Garagem:

A garagem é composta pelos seguintes ambientes: salão.

Suas características construtivas e porcentagem realizadas são as seguintes:

Área construída de 36,50 m², padrão construtivo econômico (galpão), com idade aparente de 30 (trinta) anos, seu estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes;

Estrutura tipo concreto armado;

Paredes internas e externas em alvenaria;

Reboco em todas as faces da parede;

Pintura em tinta látex;

Piso em concreto desempenado;

Cobertura em telha de cerâmica assentadas em madeira;

Porta metálica e janelas em cerâmicas vazadas.

- 1.º Pavimento:

Residência:

A residência é composta pelos seguintes ambientes: sala de estar, cozinha, banheiro e uma varanda.

Suas características construtivas e porcentagem realizadas são as seguintes:

Área construída de 57,35 m², padrão construtivo simples, com idade aparente de 30 (trinta) anos, seu estado de conservação necessitando de reparos simples;

Estrutura tipo concreto armado;
Paredes internas e externas em alvenaria;
Reboco em todas as faces da parede;
Pintura em tinta látex;
Piso em cerâmica em todos os ambientes;
Revestimentos em cerâmica até o teto nas partes molhadas;
Cobertura e forro em laje pré-fabricada com assentamento de cerâmica na parte superior da laje;

Portas e janelas em madeira envernizadas;
Louças e metais de boa qualidade;
Instalação de água, esgoto e elétrica, para o uso adequado.

Varanda:

Área construída de 8,10 m², padrão construtivo simples (cobertura), com idade aparente de 30 (trinta) anos, seu estado de conservação necessitando de reparos simples;

Estrutura tipo concreto armado;
Paredes externas em alvenaria;
Reboco em todas as faces da parede;
Pintura em tinta látex;
Piso em cerâmica;
Cobertura em telha de cerâmica assentadas em madeiramento.

- 2.º Pavimento:

Composto de uma varanda descoberta;

Varanda;

Área construída de 56,00 m², padrão construtivo simples, com idade aparente de 30 (trinta) anos, seu estado de conservação necessitando de reparos simples, onde o piso equivale a cobertura com telhas;

Paredes (muretas) externas de 1,00 m. de altura em alvenaria;
Reboco em todas as faces da parede;
Pintura em tinta látex;

Piso em cerâmica em todo o ambiente;
Sem cobertura e forro.

5 – AVALIAÇÃO

Adotaremos os critérios e regras da NBR-14.653, parte 1, Avaliação de Bens e NBR 14.653, parte 2, Avaliação de Imóveis Urbanos, bem como Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

5.1 – METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação do terreno será elaborada pelo Método Comparativo Direto e homogeneizada na sua transposição.

Os valores das ofertas dos terrenos pesquisados foram obtidos com informações em imobiliárias e publicações desta cidade, estando os elementos situados na mesma região geoeconômicos.

Os elementos coligidos serão submetidos às seguintes operações:

- 1) O transporte dos valores pesquisado e transposto para o imóvel avaliando será feito de acordo com a Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São José dos Campos, onde o valor de lançamento para o lote avaliando, para o ano de 2021 é de R\$ 428,38/m²;
- 2) Haverá redução de 10% nas ofertas, dada a elasticidade dos negócios;
- 3) Conforme levantamento na região do imóvel avaliando, da coleta dos elementos, verificou-se predominar lotes com características extraída da

tabela do Grupo I “zonas de uso residencial horizontal”, 2.ª zona “residencial horizontal médio”, com os seguintes fatores de ajuste e características e recomendações:

Frente de referência “Fr” = 10,00 m

Profundidade mínima “Pmi” = 25,00 m

Profundidade máxima “Pma” = 40,00 m

Expoente de fator frente “f” = 0,20

Expoente de fator profundidade “p” = 0,50

Múltiplas frentes ou esquinas “CE” = não se aplica

Coeficiente de área “Ca” = não se aplica

Área referência do lote = 250,00 m²

Intervalo característico de áreas = 200,00 m² a 500,00 m²

4) De acordo com as recomendações de procedimentos do IBAPE na norma de avaliações de imóveis urbanos, seguem as fórmulas matemáticas para tais aplicações, considerando:

5) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa), ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$Vu = Vo/At \times Fo \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

6) Para aplicação destes conceitos, as fórmulas dos fatores de forma - testada, profundidade e área - devem estar relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, a condição de levar os valores à situação paradigma. Para tanto, acrescentam-se os seguintes esclarecimentos na referida Norma:

7) Fatores testada e profundidade;

8) As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

9) Profundidade: função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma);

10) Entre Pmi e Pma admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 1,00;

11) Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 Pmi \leq Pe \leq Pmi$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p$$

12) Nota: Esta fórmula substitui a indicada no item 10.03.1 alínea da norma do IBAPE

$$C_p = (P_e/P_{mi})^p$$

13) Para Pe inferior a $1/2 Pmi$ adota-se $C_p = (2)^p$

14) Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$), a fórmula a ser empregada já contempla o fator que afeta o valor unitário somente na parte do terreno que exceda este limite:

$$1/C_p = (Pma/P_e) + \{ [1 - (Pma/P_e)] \cdot (Pma/P_e)^p \}$$

15) Para Pe superior a 3 Pma, adota-se na fórmula acima $Pe = 3 Pma$;

16) Testada: função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$$

17) Se a testada do imóvel for menor que $Fr/2$ adota-se o coeficiente de testada correspondente à metade da frente de referência; se for maior que $2Fr$, adota-se o coeficiente de testada correspondente à frente $2Fr$;

18) As Tabelas 1 e 2 da Norma do IBAPE/SP resumem, para cada zona de avaliação, os intervalos dos expoentes p e f, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina;

19) Fator área;

20) Em zona residencial horizontal popular (1.^a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$1/Ca = (125/A)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

21) A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

22) Fator frentes múltiplas;

23) Igualmente, o fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas Tabelas 1 e 2 na forma inversa;

24) Valor do terreno;

25) Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando) ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

5.1.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para apurar o valor do terreno avaliando foi utilizado o software GeoAvaliarPro recomendada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias

em Engenharia do Estado de São Paulo “IBAPE/SP”, onde após pesquisas e homogeneização (ver planilha em anexo), obtivemos o valor unitário de R\$ 1.302,37/m² (um mil, trezentos e dois reais e trinta e sete centavos por metro quadrado), totalizando o valor do terreno em R\$ 325.593,70 (trezentos e vinte e cinco mil, quinhentos e noventa e três reais e setenta centavos) para agosto/2021.

Valor total do terreno: R\$ 325.593,70 (trezentos e vinte e cinco mil, quinhentos e noventa e três reais e setenta centavos) para agosto/2021.

5.2 – METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Nas classificações e caracterizações das edificações, entre outros conceitos e critérios com o objetivo de nortear eventuais desvalorizações do valor da edificação, utilizaremos o estudo elaborado pela comissão de peritos conforme portaria n.º 1/99, do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda “CAJUFA”, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo - Caderno 2 - em 17/05/2002.

A comissão de Peritos com a determinação, entre outras, elaborou o presente estudo com o objetivo de balizar os laudos de avaliação de imóveis, à vista do flagrante desatualização do estudo até então vigente.

Em 1.3.2007, o “IBAPE-SP” Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, atualizou os coeficientes adotados no trabalho elaborado pela “CAJUFA” e converteu o coeficiente que antes era H8₂N para o atual R₈N, devido à alteração da NBR 12721-2006 - Avaliação de Custos Unitários para Incorporação de Edifícios – Procedimento.

O custo unitário básico “CUB” por m² a ser utilizado nos cálculos das benfeitorias, será cedido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo “SINDUSCON-SP” agosto de 2021 é igual a R₈N R\$ 1.724,52/m².

Mediante norma NBR 12721-2006 - Avaliação de Custos Unitários para Incorporação de Edifícios – Procedimento, adotaremos os coeficientes médios onde teremos:

$$\text{DBI} - 10,0\% = \text{Fator } 1,10$$

De acordo com a metodologia definida na NBR 12721/2006, aplica-se o modelo a seguir:

$$V_c = [\text{CUB} + \text{OI}/\text{S}_-] \times \text{BDI} \times \text{S} \times \text{Foc}$$

V_c = Valor da construção;

CUB = Custo Unitário Básico;

OI = Orçamento de instalações;

S = Área construída

BDI = Benefício e Despesas Indiretas

Foc = Fator obsolescência de conservação

Haverá depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação (Foc), utilizando o critério Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O fator Foc é determinado pela seguinte expressão:

$$\text{Foc} = \text{R} + \text{K} \times (1-\text{R}), \text{ onde:}$$

R - coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal na tabela 1;

K - coeficiente de Ross/Heidecke na tabela 2;

Tabela 1 - Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias d este estudo				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial -	Valor Residual -
			IR (anos)	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

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heideck - K								
Idade em % da Vida	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
Referencial	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	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

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 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.

V. TABELA DE COEFICIENTES						
Classe	Grupo	Validade dos	Padrão	Intervalo de índices - Pc		
		índices*		Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
			1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
			1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
			1.2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
			1.2.8- Padrão Luxo	4,843	-	-
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
				Com elevador	1,260	1,470
			1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
				Com elevador	1,692	1,926

2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992		2,460
				Com elevador	2,172	2,406	2,640
			1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480
			1.3.6- Padrão Luxo		3,490		
			2.1.1- Padrão Econômico		0,600	0,780	0,960
			2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
				Com elevador	1,200	1,410	1,620
			2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
				Com elevador	1,632	1,836	2,040
			2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador		2,046	2,220
3. ESPECIAL	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017		Com elevador	2,052	2,286	2,520
			2.1.5- Padrão Fino		2,523	3,066	3,600
			2.1.6- Padrão Luxo		3,610	-	
			2.2.1- Padrão Econômico		0,518	0,609	0,700
			2.2.2- Padrão Simples		0,982	1,125	1,268
			2.2.3- Padrão Médio		1,368	1,659	1,871
			2.2.4- Padrão Superior		1,872	-	-
	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples		0,071	0,142	0,213
			3.1.2- Padrão Médio		0,229	0,293	0,357
			3.1.3- Padrão Superior		0,333	0,486	0,639

5.2.1 – CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS EDIFICAÇÕES

- Edícula casa:

Quando da vistoria, verificou-se constar uma casa residencial térrea, com um total de 62,50 m² de área construída, padrão construtivo simples, com idade aparente de 30 (trinta) anos, seu estado de conservação necessitando de reparos simples.

Quanto à descrição e caracterização da edificação conforme vistoria e estudos elaborados, o imóvel avaliando enquadra-se para a construção residência Padrão Simples, descrito conforme estudo elaborado pela comissão sendo:

2.4 - PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para

um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

Intervalo de valores aplicado ao padrão construtivo – base R8N – SINDUSCON/SP

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

Adotado o intervalo de índice médio = 1,497.

- Edícula varanda:

Quando da vistoria, verificou-se constar uma varanda residencial térrea, com um total de 34,50 m² de área construída, padrão construtivo simples

(cobertura), com idade aparente de 30 (trinta) anos, seu estado de conservação necessitando de reparos simples.

Quanto à descrição e caracterização da edificação conforme vistoria e estudos elaborados, o imóvel avaliando enquadra-se para a construção residência Padrão Simples, descrito conforme estudo elaborado pela comissão sendo:

4.1 - PADRÃO SIMPLES

Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.

Intervalo de valores aplicado ao padrão construtivo – base R8N – SINDUSCON/SP

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213

Adotado o intervalo de índice máximo = 0,213.

- Salão e depósito:

Quando da vistoria, verificou-se constar um salão comercial térreo, com um total de 63,25 m² de área construída, padrão construtivo econômico (loja), com idade aparente de 30 (trinta) anos, seu estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes.

Quanto à descrição e caracterização da edificação conforme vistoria e estudos elaborados, o imóvel avaliando enquadra-se para a construção residência Padrão Econômico, descrito conforme estudo elaborado pela comissão sendo:

2.1.1 - PADRÃO ECONÔMICO

Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para

estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimentado liso.

Paredes: pintura látex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias.

Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

Intervalo de valores aplicado ao padrão construtivo – base R8N – SINDUSCON/SP

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
4.1 - Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544

Adotado o intervalo de índice médio = 2,313.

- Garagem:

Quando da vistoria, verificou-se constar uma garagem térrea, com um total de 36,50 m² de área construída, padrão construtivo econômico (galpão), com idade aparente de 30 (trinta) anos, seu estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes.

Quanto à descrição e caracterização da edificação conforme vistoria e estudos elaborados, o imóvel avaliando enquadra-se para a construção residência Padrão Econômico, descrito conforme estudo elaborado pela comissão sendo:

3.1 - PADRÃO ECONÔMICO

Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.

Caracterizam-se pela utilização apenas de materiais de acabamentos essenciais, tais como:

Pisos: em geral concreto rústico; podendo ter revestimento comum nos banheiros.

Paredes: geralmente sem revestimentos ou pintura sobre reboco, eventualmente barra impermeável nos banheiros.

Instalações hidráulicas: sumárias, dotado de aparelhos sanitários simples.

Instalações elétricas: mínimas com poucos pontos de luz e tomadas, podendo apresentar fiações aparentes.

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

Intervalo de valores aplicado ao padrão construtivo – base R8N – SINDUSCON/SP

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
4.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700

Adotado o intervalo de índice médio = 0,609.

- **Residência:**

Quando da vistoria, verificou-se constar uma residência 1.º pavimento, com um total de 57,35 m² de área construída, padrão construtivo simples, com idade aparente de 30 (trinta) anos, seu estado de conservação necessitando de reparos simples.

Quanto à descrição e caracterização da edificação conforme vistoria e estudos elaborados, o imóvel avaliando enquadra-se para a construção residência Padrão Simples, descrito conforme estudo elaborado pela comissão sendo:

2.4 - PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

Intervalo de valores aplicado ao padrão construtivo – base R8N – SINDUSCON/SP

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

Adotado o intervalo de índice médio = 1,251.

- Varanda:

Quando da vistoria, verificou-se constar uma varanda 1.º pavimento, com um total de 8,10 m² de área construída, padrão construtivo simples (cobertura), com idade aparente de 30 (trinta) anos, seu estado de conservação necessitando de reparos simples.

Quanto à descrição e caracterização da edificação conforme vistoria e estudos elaborados, o imóvel avaliando enquadra-se para a construção residência Padrão Simples, descrito conforme estudo elaborado pela comissão sendo:

4.1 - PADRÃO SIMPLES

Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.

Intervalo de valores aplicado ao padrão construtivo – base R8N – SINDUSCON/SP

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213

Adotado o intervalo de índice médio = 0,213.

A varanda do 2.º Pavimento não será avaliada, pois a cerâmica assentada neste ambiente, foi considerado como cobertura em reposição das telhas de cerâmica e já avaliado na residência do 1.º pavimento.

5.2.2 – AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Após cálculos e homogeneização dos dados (ver planilhas a seguir), obtivemos para as benfeitorias - edificações o valor de R\$ 396.171,98 (trezentos e noventa e seis mil, cento e setenta e um reais e noventa e oito centavos) para agosto/2021.

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	
Casa edícula	R\$ 117.111,99
varanda edícula	R\$ 5.307,06
salão e depósito	R\$ 159.586,13
garagem	R\$ 22.517,09
residência 1.º pav.	R\$ 90.403,70
<u>varanda 1.º pav.</u>	<u>R\$ 1.246,01</u>
TOTAL =	R\$ 396.171,98

Valor da benfeitoria: R\$ 396.171,98 (trezentos e noventa e seis mil, cento e setenta e um reais e noventa e oito centavos) para agosto/2021.

6 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Para o valor total do imóvel (ver planilhas a seguir), obtivemos o montante de R\$ 721.765,68 (setecentos e vinte e um mil, setecentos e sessenta e cinco reais e sessenta e oito centavos) para agosto/2021.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
VALOR DO TERRENO	R\$	325.593,70
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$	396.171,98
TOTAL =	R\$	721.765,68

7 - CONCLUSÃO

Conforme vistoria e após levantamentos verificou-se que o imóvel avaliando é composto de terreno e benfeitorias, sendo que após estudos e pesquisas, obtivemos o valor apurado e homogeneizado de R\$ 721.765,68 (setecentos e vinte e um mil, setecentos e sessenta e cinco reais e sessenta e oito centavos) para agosto/2021.

8 – FOTOGRAFIAS



Foto 1: Vista da fachada do imóvel.



Foto 2: Vista do dormitório residência edícula.



Foto 3: Vista interna do banheiro residência edícula.



Foto 4: Vista interna da sala residência edícula.



Foto 5: Vista interna da cozinha residência edícula.



Foto 6: Vista interna da varanda residência edícula.



Foto 7: Vista da escada caracol de acesso ao 1.º e 2.º pavimentos.



Foto 8: Vista interna do salão comercial.



Foto 9: Vista interna do banheiro do salão comercial.



Foto 10: Vista interna da garagem.



Foto 11: Vista interna da cozinha e sala da residência do 1.º pav.



Foto 12: Vista interna do banheiro da residência do 1.º pav.



Foto 13: Vista interna do banheiro da residência do 1.º pav.



Foto 14: Vista interna do dormitório da residência do 1.º pav.

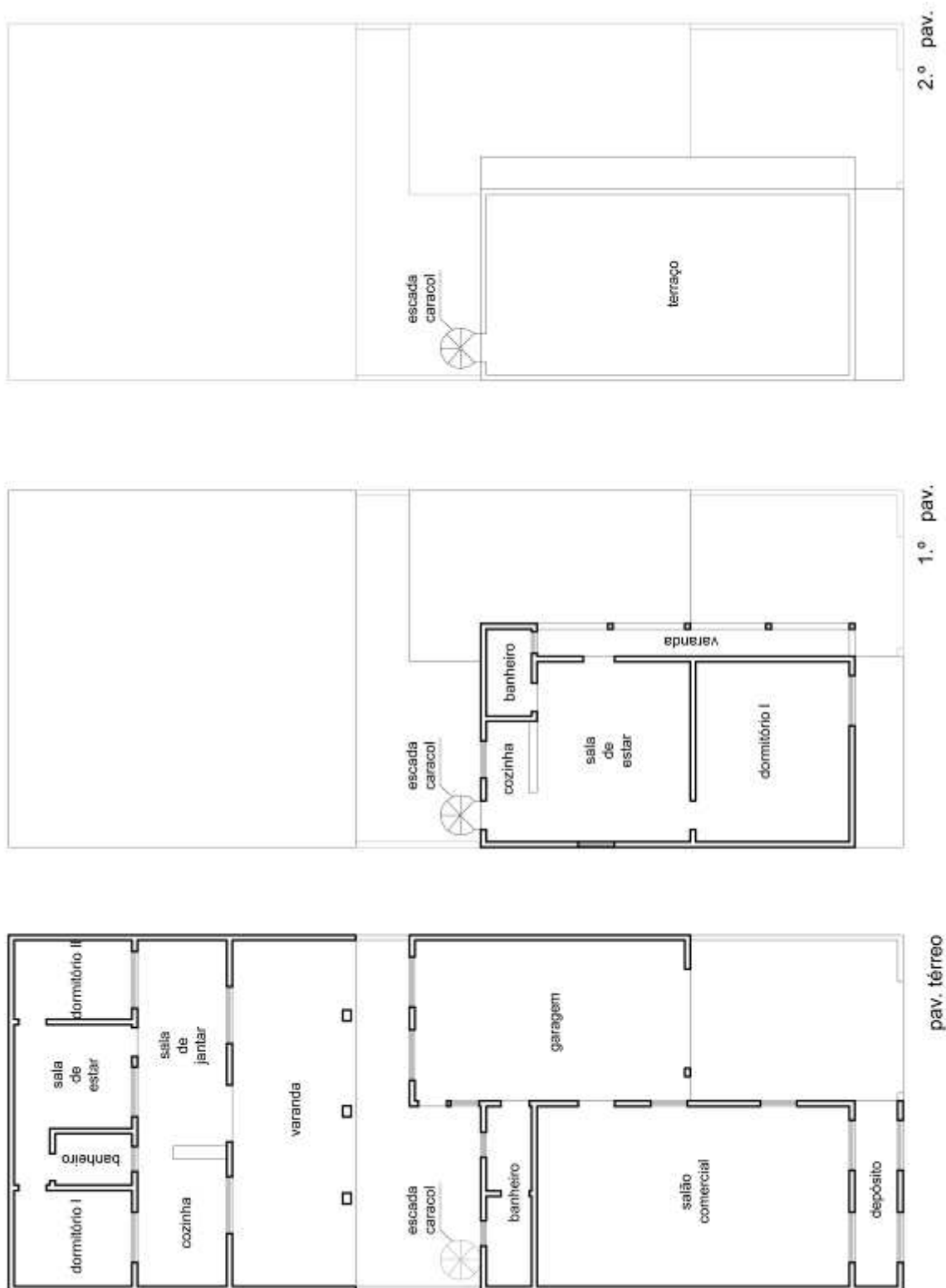


Foto 15: Vista da varanda do 1.º pav.



Foto 16: Vista da varanda do 2.º pav.

ANEXO 1 – FOTOS DO PROJETO DA RESIDÊNCIA



ANEXO 2 – PLANILHAS PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: EXECUÇÃO PROCESSO EXECUÇÃO HÉLCIO X ENÉIAS **DATA:** 16/08/2021
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO:
PROCESSO EXECUÇÃO HÉLCIO X ENÉIAS 1010518-15.2014.8.26.0625 - NO - 1306-14

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	I	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

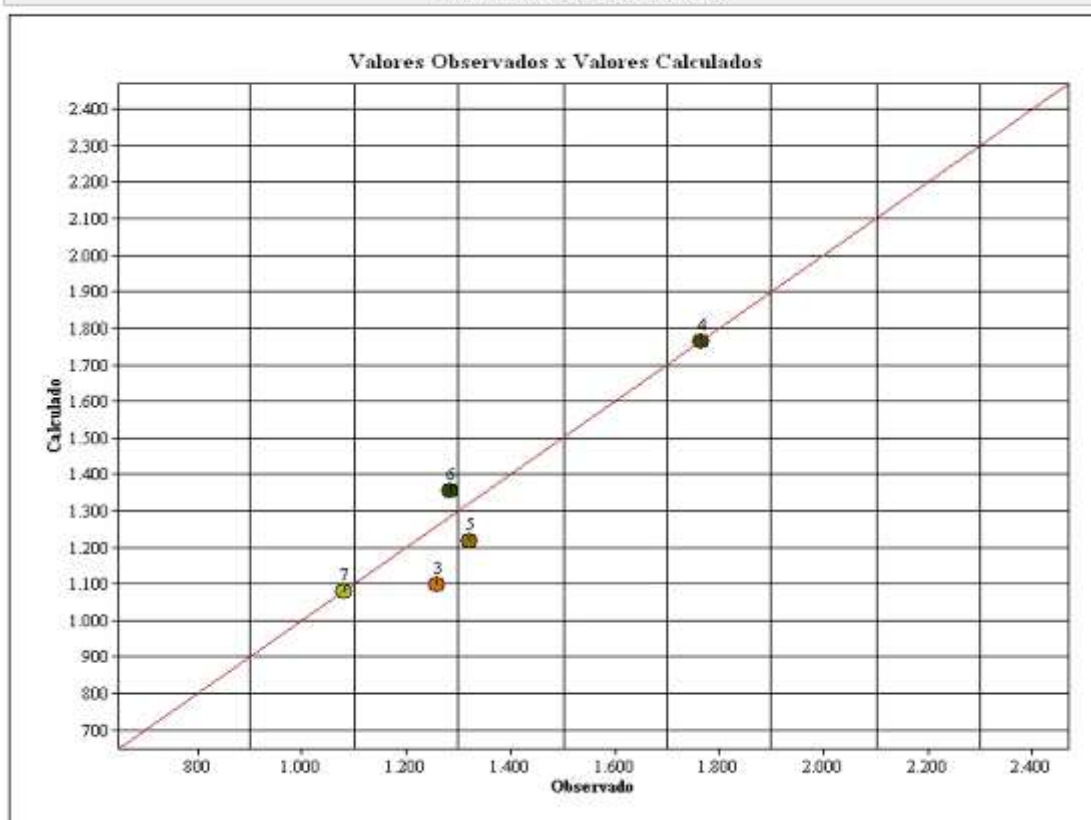
FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	428,36
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☐ 1	AV. DR. JOÃO BATISTA S. DE QUEIROZ JR., SN	2.106,74	1.858,68	0,8823	0,9999
☐ 2	AV. DR. JOÃO BATISTA S. DE QUEIROZ JR., SN	4.103,34	2.951,67	0,7193	0,9999
☒ 3	R. BERNARDO DE GRABOIS, 402	1.260,00	1.096,89	0,8706	0,9999
☒ 4	R. BIRIGUI, SN	1.764,00	1.764,00	1,0000	1,0000
☒ 5	R. MANUEL BOSCO RIBEIRO, 136	1.320,00	1.217,18	0,9221	0,9999
☒ 6	RUA HEITOR DE ANDRADE, 87	1.285,71	1.353,80	1,0530	1,0000
☒ 7	RUA HEITOR DE ANDRADE, SN	1.080,00	1.080,00	1,0000	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.106,74	1.858,68
2	4.103,34	2.951,67
3	1.260,00	1.096,89
4	1.764,00	1.764,00
5	1.320,00	1.217,18
6	1.285,71	1.353,80
7	1.080,00	1.080,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS****DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Terreno Local : R. CORIFEU DE AZEVEDO MARQUES 60 JARDIM DAS INDUSTRIAS SAO Data : 16/08/2021
 Cliente : JUÍZO DA 1.ª VARA CIVIL DA COMARCA DE TAUBATÉ
 Área m² : 250,00 Modalidade : Venda Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS				VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários : 1.341,94				Média Unitários : 1.302,37			
Desvio Padrão : 253,53				Desvio Padrão : 280,48			
- 30% : 939,36				- 30% : 911,66			
+ 30% : 1.744,53				+ 30% : 1.693,09			
Coeficiente de Variação : 18,8900				Coeficiente de Variação : 21,5400			

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1. Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2. Quantidade mínima de dados do mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☐	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☒	Apresentação inform. ref. a todas as caract. dos dados ref. aos fatores	☐	2
4. Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 %a	☐	3

FORMAÇÃO DOS VALORES			
MÉDIA SANEADA (R\$):	1.302,37		
TESTADA:	0,0000	PROFUNDIDADE	0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	1.302,37000		
VALOR TOTAL (R\$):	325.593,70		

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO :	1.110,08	INTERVALO MÍNIMO :	1.128,55
INTERVALO MÁXIMO :	1.494,66	INTERVALO MÁXIMO :	1.476,19

GRAU DE PRECISÃO	
GRAU DE PRECISÃO: III	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2021 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2021
SETOR : 49 QUADRA : 063 ÍNDICE DO LOCAL : 428,38 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DR. JOÃO BATISTA S. DE QUEIROZ JR. NÚMERO : 5N
COMP.: AO LADO N.º 1780 BAIRRO : JARDIM DAS INDÚSTRIAS CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.068,00 TESTADA - (cf) m 22,72 PROF. EQUIV. (Pe): 47,01
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 2.500.000,00
IMOBILIÁRIA : VILA BOAS IMOBILIÁRIA
CONTATO : TELEFONE : (12)-32090080
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.106,74
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.858,68
		VARIAÇÃO : 0,8823
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2021 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2021
SETOR : 49 QUADRA : 019 ÍNDICE DO LOCAL : 504,70 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DR. JOÃO BATISTA S. DE QUEIROZ JR. NÚMERO : SN
COMP. : AO LADO N.º 2301 BAIRRO : JARDIM DAS INDUSTRIAS CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 658,00 TESTADA - (cf) m 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,32
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seca

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 3.000.000,00
IMOBILIÁRIA : HORIZONTE IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (12)-39492622
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floe :	-0,15	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.103,34
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.951,67
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7193
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2021

SETOR : 49

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 428,38

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. BERNARDO DE GRABOIS

NÚMERO : 402

COMP.:

BAIRRO : JARDIM DAS INDUSTRIAS

CIDADE : SÃO JOSE DOS CAMPOS - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ REDE DE GÁS☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 750,00

TESTADA - (ct) m

20,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

37,50

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seca

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.050.000,00

IMOBILIÁRIA : BMG CONSULTORIA

CONTATO :

TELEFONE : (12)-39229776

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.260,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.096,89
		VARIAÇÃO : 0.8706
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0.9999



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2021

SETOR : 49

QUADRA : 035

ÍNDICE DO LOCAL : 428,38

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. BIRIGUI

NÚMERO : SN

COMP. : AO LADO DO N.º 175

BAIRRO : JARDIM DAS INDUSTRIAS

CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:

250,00

TESTADA - (cf) m

10,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

25,00

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 490.000,00

MOBILIÁRIA :

TECH IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (12)-996561718

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1,764,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1,764,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2021
 SETOR : 49 QUADRA : 094 ÍNDICE DO LOCAL : 428,38 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. MANUEL BOSCO RIBEIRO NÚMERO : 136
 COMP. : BARRO : JARDIM DAS INDUSTRIAS CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 375,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seca

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 550.000,00
 MOBILIÁRIA : FERREIRINHA IMÓVEIS
 CONTATO : TELEFONE : (12)-39499999
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.320,00
TESTADA Cf : -0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.217,18
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9221
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/08/2021
 SETOR: 49 QUADRA: 097 ÍNDICE DO LOCAL: 428,38 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA HEITOR DE ANDRADE NÚMERO: 87
 COMP.: BAIRRO: JARDIM DAS INDÚSTRIAS CIDADE: SAO JOSE DOS CAMPOS - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 280,00 TESTADA - (cf) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 400.000,00
 IMOBILIÁRIA: GRUPO CAZA MÓVEIS
 CONTATO: TELEFONE: (12)-39389300
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.285,71
TESTADA Cf :	-0,07	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.353,80
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.0530
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2021
 SETOR : 49 QUADRA : 060 ÍNDICE DO LOCAL : 428,38 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA HEITOR DE ANDRADE NÚMERO : SN
 COMP. : EM FRENTE AO N.º 1943 BARRIO : JARDIM DAS INDUSTRIAS CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 300.000,00
 MOBILIÁRIA : MIL IMÓVEIS
 CONTATO : TELEFONE : (12)-39312000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA CI :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.080,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.080,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ANEXO 3 – PLANILHA PARA AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS CONSTRUÇÕES									
DADOS DO IMÓVEL									
Imóvel =	Residencia térrea (edícula)								
Local. =	R. Corifeu de Azevedo Marques	n.º	60	bairro:	Jd das Industrias				
Prop. =	Daniel Milanese dos Santos			Cidade:	São José dos Campos				
Data =	agosto-21								
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS									
Tipo de construção =	Casa	Padrão =	Simples		Interv. Val. =	1,497	R8N		
Área Construída =	62,50	m²							
Idade Apar	30	anos	Vida Ref.	70	anos	V. Resid. =	20%		
FOC = FATOR OBSOLUTISMO DE CONSERVAÇÃO									
Foc =	idade apar.	/	vida ref.			Est. Conserv.	necessitando de	K =	0,575
Foc =	30	/	70				reparos simples		
Foc =	0,43	ou	43%						
R =	20%	Conservação =	e						
CÁLCULO DO FATOR DE DEPRECIÇÃO PELA IDADE									
Foc = R + K x (1 - R)									
Foc =	0,20	+	0,575	x	80%				
Foc =	0,20	+	0,45984						
Foc =	0,660								
CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA									
Tipo de construção =	Casa	Padrão =	Simples		Interv. Val. =	1,497	R8N		
Área Construída =	62,50	m²	Foc =	0,660	Idade Apar. =	30	anos		
CUB = R\$ 1.724,52 /m² ago/21 Interv. Val. = 1,497 R8N									
Valor unitário "Vu" = CUB x Interv. Valor. = R\$ 2.581,61 /m²									
BDI = 1,10 /m²									
Vc = [CUB + OI/S] x BDI x S x FOC									
Vc =	R\$ 2.581,61	/m² x	1,10	x	62,50	m² x	0,660		
Vc =	R\$ 117.111,99								

AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS CONSTRUÇÕES									
DADOS DO IMÓVEL									
Imóvel =	Varanda térrea (edícula)								
Local. =	R. Corifeu de Azevedo Marques	n.º	60	bairro:	Jd das Industrias				
Prop. =	Daniel Milanese dos Santos			Cidade:	São José dos Campos				
Data =	agosto-21								
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS									
Tipo de construção =	Cobertura	Padrão =	Simples		Interv. Val. =	0,213	R8N		
Área Construída =	34,50	m²							
Idade Apar	30	anos	Vida Ref.	20	anos	V. Resid. =	10%		
FOC = FATOR OBSOLUTISMO DE CONSERVAÇÃO									
Foc =	idade apar.	/	vida ref.				K =		
Foc =	30	/	20	Est. Conserv.	necessitando de				
Foc =	1,50	ou	150%				adotado	0,312	
R =	10%	Conservação =	e				75%		
CÁLCULO DO FATOR DE DEPRECIAÇÃO PELA IDADE									
Foc = R + K x (1 - R)									
Foc =	0,10	+	0,312	x	90%				
Foc =	0,10	+	0,28071						
Foc =	0,381								
CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA									
Tipo de construção =	Cobertura	Padrão =	Simples		Interv. Val. =	0,213	R8N		
Área Construída =	34,50	m²	Foc =	0,381	Idade Apar. =	30	anos		
CUB = R\$ 1.724,52 /m² ago/21 Interv. Val. = 0,213 R8N									
Valor unitário "Vu" =	CUB x Interv. Valor. =				R\$ 367,32	/m²			
BDI =	1,10	/m²							
Vc = [CUB + OI/S] x BDI x S x FOC									
Vc =	R\$ 367,32	/m² x	1,10	x	34,50	m² x	0,381		
Vc =	R\$ 5.307,06								

AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS CONSTRUÇÕES									
DADOS DO IMÓVEL									
Imóvel =	Salão e depósito			n.º	60	bairro:	Jd das Industrias		
Local. =	R. Corifeu de Azevedo Marques					Cidade:	São José dos Campos		
Prop. =	Daniel Milanese dos Santos								
Data =	agosto-21								
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS									
Tipo de construção =	loja	Padrão =	econômico	Interv. Val. =	2,313	R\$N			
Área Construída =	63,25	m²							
Idade Apar	30	anos	Vida Ref.	70	anos	V. Resid. =	20%		
FOC = FATOR OBSOLUTISMO DE CONSERVAÇÃO									
Foc =	idade apar.	/	vida ref.			Est. Conserv.	necessitando de reparos simples	K =	0,469
Foc =	30	/	70						
Foc =	0,43	ou	43%						
R =	20%	Conservação =	F						
CÁLCULO DO FATOR DE DEPRECIAÇÃO PELA IDADE									
Foc =	R + K x (1 - R)								
Foc =	0,20	+	0,469	x	80%				
Foc =	0,20	+	0,37504						
Foc =	0,575								
CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA									
Tipo de construção =	loja	Padrão =	econômico	Interv. Val. =	2,313	R\$N			
Área Construída =	63,25	m²	Foc =	0,575	Idade Apar. =	30	anos		
CUB =	R\$ 1.724,52	/m²	ago/21	Interv. Val. =	2,313	R\$N			
Valor unitário "Vu" =	CUB x Interv. Valor. =			R\$ 3.988,81	/m²				
BDI =	1,10	/m²							
Vc = [CUB + OI/S] x BDI x S x FOC									
Vc =	R\$ 3.988,81	/m² x	1,10	x	63,25	m² x	0,575		
Vc =	R\$ 159.586,13								

AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS CONSTRUÇÕES									
DADOS DO IMÓVEL									
Imóvel =	Garagem								
Local. =	R. Corifeu de Azevedo Marques	n.º	60	bairro:	Jd das Industrias				
Prop. =	Daniel Milanese dos Santos			Cidade:	São José dos Campos				
Data =	agosto-21								
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS									
Tipo de construção =	galpão	Padrão =	econômico	Interv. Val. =	0,609	R8N			
Área Construída =	36,50	m²							
Idade Apar	30	anos	Vida Ref.	60	anos	V. Resid. =	20%		
FOC = FATOR OBSOLUTISMO DE CONSERVAÇÃO									
Foc =	idade apar.	/	vida ref.						
Foc =	30	/	60	Est. Conserv.	necessitando de	K =	0,418		
Foc =	0,50	ou	50%						
R =	20%	Conservação =	F						
CÁLCULO DO FATOR DE DEPRECIAÇÃO PELA IDADE									
Foc = R + K x (1 - R)									
Foc =	0,20	+	0,418	x	80%				
Foc =	0,20	+	0,334						
Foc =	0,534								
CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA									
Tipo de construção =	galpão	Padrão =	econômico	Interv. Val. =	0,609	R8N			
Área Construída =	36,50	m²	Foc =	0,534	Idade Apar. =	30	anos		
CUB =	R\$ 1.724,52	/m²	ago/21	Interv. Val. =	0,609	R8N			
Valor unitário "Vu" =	CUB x Interv. Valor. =			R\$ 1.050,23 /m²					
BDI =	1,10	/m²							
Vc = [CUB + OI/S] x BDI x S x FOC									
Vc =	R\$ 1.050,23	/m² x	1,10	x	36,50	m² x	0,534		
Vc =	R\$ 22.517,09								

AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS CONSTRUÇÕES									
DADOS DO IMÓVEL									
Imóvel = Residencia 1.º pavimento									
Local. =		R. Corifeu de Azevedo Marques		n.º 60		bairro:		Jd das Industrias	
Prop. =		Daniel Milanese dos Santos				Cidade:		São José dos Campos	
Data =		agosto-21							
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS									
Tipo de construção =		Apartamento		Padrão =		Econômico		Interv. Val.= 1,251 R8N	
Área Construída =		62,50 m²							
Idade Apar 30 anos		Vida Ref. 60 anos		V. Resid. =		20%			
FOC = FATOR OBSOLUTISMO DE CONSERVAÇÃO									
Foc =		idade apar. / vida ref.		Est. Conserv.		necessitando de reparos simples		K = 0,512	
Foc =		30 / 60							
Foc =		0,50 ou 50%							
R = 20%		Conservação = e							
CÁLCULO DO FATOR DE DEPRECIAÇÃO PELA IDADE									
Foc = R + K x (1 - R)									
Foc =		0,20 + 0,512		x		80%			
Foc =		0,20 + 0,40952							
Foc =		0,610							
CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA									
Tipo de construção =		Apartament		Padrão =		Econômico		Interv. Val.= 1,251 R8N	
Área Construída =		62,50 m²		Foc = 0,610		Idade Apar. =		30 anos	
CUB =		R\$ 1.724,52 /m² ago/21		Interv. Val.=		1,251 R8N			
Valor unitário "Vu" = CUB x Interv. Valor. =				R\$ 2.157,37 /m²					
BDI =		1,10 /m²							
Vc = [CUB + OI/S] x BDI x S x FOC									
Vc =		R\$ 2.157,37 /m² x		1,10		x		62,50 m² x 0,610	
Vc =		R\$ 90.403,70							

AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS CONSTRUÇÕES									
DADOS DO IMÓVEL									
Imóvel =	Varanda 1.ª pav.								
Local. =	R. Corifeu de Azevedo Marques	n.º	60	bairro:	Jd das Industrias				
Prop. =	Daniel Milanese dos Santos			Cidade:	São José dos Campos				
Data =	agosto-21								
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS									
Tipo de construção =	Cobertura	Padrão =	Simples		Interv. Val. =	0,142	R8N		
Área Construída =	8,10	m²							
Idade Apar	30	anos	Vida Ref.	20	anos	V. Resid. =	10%		
FOC = FATOR OBSOLUTISMO DE CONSERVAÇÃO									
Foc =	idade apar.	/	vida ref.				K =		
Foc =	30	/	20	Est. Conserv.	necessitando de reparos simples	adotado	0,312		
Foc =	1,50	ou	150%				75%		
R =	10%	Conservação =	e						
CÁLCULO DO FATOR DE DEPRECIÇÃO PELA IDADE									
Foc = R + K x (1 - R)									
Foc =	0,10	+	0,312	x	90%				
Foc =	0,10	+	0,28071						
Foc =	0,381								
CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA									
Tipo de construção =	Cobertura	Padrão =	Simples		Interv. Val. =	0,213	R8N		
Área Construída =	8,10	m²	Foc =	0,381	Idade Apar. =	30	anos		
CUB = R\$ 1.724,52 /m² ago/21 Interv. Val. = 0,213 R8N									
Valor unitário "Vu" = CUB x Interv. Valor. = R\$ 367,32 /m²									
BDI = 1,10 /m²									
Vc = [CUB + OI/S] x BDI x S x FOC									
Vc =	R\$ 367,32	/m² x	1,10	x	8,10	m² x	0,381		
Vc =	R\$ 1.246,01								
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS									
Casa edícula	R\$ 117.111,99								
varanda edícula	R\$ 5.307,06								
salão e depósito	R\$ 159.586,13								
garagem	R\$ 22.517,09								
residência 1.ª pav.	R\$ 90.403,70								
varanda 1.ª pav.	R\$ 1.246,01								
TOTAL =	R\$ 396.171,98								

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 51 (cinquenta e uma) folhas, impressas em computador, com informações somente no anverso, todas rubricadas, vindo a primeira e a última assinada por este perito que as subscreve.

ANEXOS:

- Fotográfico constituído por 16 fotografias digitalizadas.
- Croqui do imóvel.
- Planilhas para avaliação do terreno.
- Planilhas para avaliação da benfeitoria.

O signatário coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que fizerem necessários.

Pindamonhangaba, 19 de agosto de 2021.

Reinaldo Ribeiro Gerth
Engenheiro CREA n.º 0600339061
Perito Judicial

Nelson Bettoi Batalha Neto
Arquiteto CAU n.º A 18933-2
Assistente Técnico do Perito Judicial