

Excelentíssimo (a) Senhor (a) Doutor (a) Juiz (a) de Direto da 7ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo.

Processo nº **1020656-88.2018.8.26.0564**

Classe-Assunto: *Alienação Judicial*

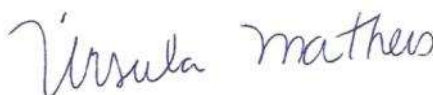
Inventariante: **Adalberto Yukichigue Yamazaki**

Inventariado: **Helio Iamazaki, Rosangela Duarte do Carmo Iamazaki, Mauro Yamazaki e Regina Aparecida Cubas Yamazaki**

ÚRSULA MARTINS MATHEUS, Arquiteta - Especialista em Engenharia de Avaliação e Perícia, nomeada Perita às fls. 254 dos autos supracitados, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, após diligências e estudos necessários, tendo encerrado seu trabalho, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada aos Autos:

LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO

Termos em que,
Pede deferimento.
São Bernardo do Campo, 24 julho de 2020.



Arq. Úrsula Martins Matheus
Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
Especialista em Sistemas Construtivos de Edificações
Especialista em Engenharia de Segurança do Trabalho

ÍNDICE

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. Ação
2. Finalidade da Perícia

II - LAUDO

1. Método Comparativo Direto de Dados do Mercado
 - 1.1 Levantamento de Dados de Mercado
 - 1.2 Tratamento Científico
 - 1.3 Método Involutivo
 - 1.4 Método Evolutivo
2. Método para Identificar o Custo de um Imóvel
 - 2.1 Método da Quantificação do Custo
 - 2.2 Método Comparativo Direto Custo

III - DO IMÓVEL

1. Identificação
2. Localização e Zoneamento
3. Dados Cadastrais
4. Terreno
5. Benfeitorias

IV - DA AVALIAÇÃO

1. Vistoria
2. Descrição do Imóvel Avaliando
3. Diagnóstico de Mercado
4. Tratamento de Fatores
5. Resultado da Avaliação

V - QUESITOS

1. Inventariante
2. Inventariados

VI - CONCLUSÃO

VII - ENCERRAMENTO

ANEXOS

Homogeneização

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1. Ação

Trata-se de Ação Alienação Judicial de Bens ajuizada por Adalberto Yukichigue Yamazaki em face de Helio Yamazaki, aonde o Requerente é proprietário de na proporção de 50% da fração ideal de um imóvel de matrícula nº 24.270 do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, e desse imóvel solicitou a venda e arbitramento de aluguel e da declaração e inexigibilidade quanto a eventuais débitos alegados pelo Requerido.

Em sua contestação o Requerido Hélio Yamazaki alega que ocupa apenas $\frac{1}{4}$ do imóvel, e que sua mãe já falecida ocupava a outra porção de $\frac{1}{4}$ que se encontra desocupada desde seu falecimento.

Nas fls. 240/241 a Requerida Regina esclarece que não se opõe aos pedidos do Requerente.

2. FINALIDADE DA PERICIA

Em Decisão de fl. 254, foi realizada nossa nomeação para estimar o valor dos alugueis e do imóvel a fim de viabilizar a oportuna alienação em leilão eletrônico.

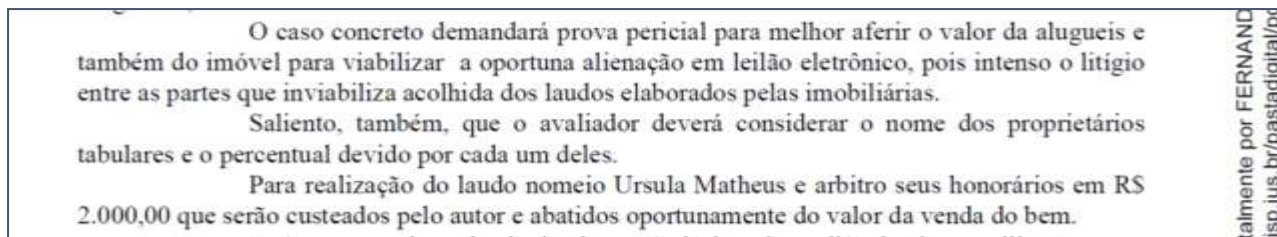


Figura 1 - imagem extraída parcialmente dos Autos fls. 254

II – LAUDO

O presente Laudo de Avaliação foi executado de acordo com a NBR 14653 e NBR 12721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, obedecendo, portanto, os seguintes parâmetros técnicos avaliatórios:

- a.) O valor estimado é válido para pagamento à vista;
- b.) O valor resultante foi calculado pelo Método Comparativo de Valores de Mercado, conforme as determinações das Normas NBR 14653 e NBR 12721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP;
- c.) Todas as medidas e quantidades citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida no Processo e pelas partes;
- d.) O presente laudo de avaliação é de uso para fins Judiciais.
- e.) O termo “VALOR” nesta avaliação significa:

“A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”, ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:
Homogeneidade do bem levado a mercado;
Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado; Inexistência de influências externas;
Racionalidade dos participantes e conhecimento pleno e absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas claras tendências;

Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, para que se possa oferecer liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

A título de introdução, deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos de tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

1.1. LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

Os dados de mercados devem ser investigados em relação a sua conduta e as formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida. Este grupo de dados é denominado: variáveis dependentes.

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

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

1.2. TRATAMENTO CIENTÍFICO

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

1.3. MÉTODO INVOLUTIVO

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

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização é o tempo de absorção.

1.4. MÉTODO EVOLUTIVO

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

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

2. MÉTODO PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM IMÓVEL

2.1. MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

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

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

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

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

2.2. MÉTODO COMPARATIVO DIREITO DO CUSTO

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

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

Para efeito de avaliação, considerou-se o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhoras, passivos ambientais, ou quaisquer ônus ou problemas que impliquem no seu bom uso ou comercialização.

No presente trabalho assume-se que os dados constantes da documentação oferecida à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

III – DO IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO

Para esse trabalho foram analisados documentos juntados aos Autos em fls. 16/17 – Matrícula e 27/30 Escritura de Venda e Compra de Cessão.

Matrícula nº 24.270 – Registrada no 1º Cartório de Imóveis de São Bernardo do Campo - IMÓVEL: UM TERRENO, designado como lote nº 18, da quadra 52, da Vila Baeta Neves, medindo 10 metros de frente para a rua Angelo Zanon, por 40 metros da frente aos fundos de ambos os lados e 10 metros de fundos, com uma área total de 400m². Tendo como sua anotação “R1/24.270 em 15.08.1980, aonde a Companhia Construtora Paulista S.A vendeu o imóvel a Helio Yamazaki e sua

esposa Regina Aparecida Cubas Yamazaki e Adalberto Yukichigue Yamazaki. Sem que se faz constar a fração ideal que cabe a cada um.

Escritura de Venda e Compra e Cessão de Valores – livro 124 fls. 40/43 - Registrada no 1º Cartório de Imóveis de São Bernardo do Campo, aonde também não consta a fração ideal que cabe a cada um.

2. LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO

O imóvel avaliando está localizado em São Bernardo do Campo, bairro Vila Baeta Neves Rua Angelo Zanon nº 15.

Sua localização e de uso residencial, seu uso do solo de acordo com o Zoneamento Lei Municipal nº 6184 de 21.12.2011 – Aprovação do Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo:
macrozoneamento Macrozona Urbana Consolidada - MUC;
zoneamento ZUD1 – Zona de Uso Diversificados;
operação urbana consorciada SBC – Lei Municipal nº 6403 de 22.06.2015 – setor 10ª.



Figura 2 - quadra fiscal

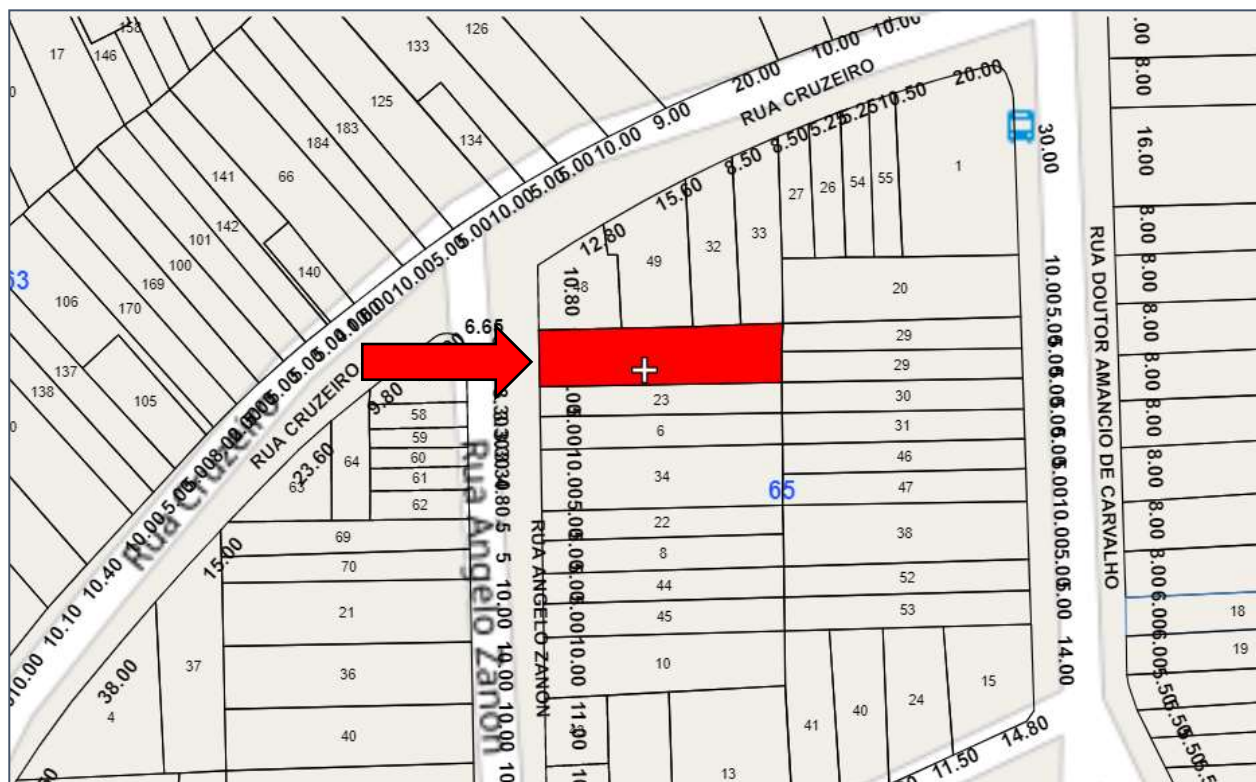


Figura 3 - localização pelo Geoprocessamento

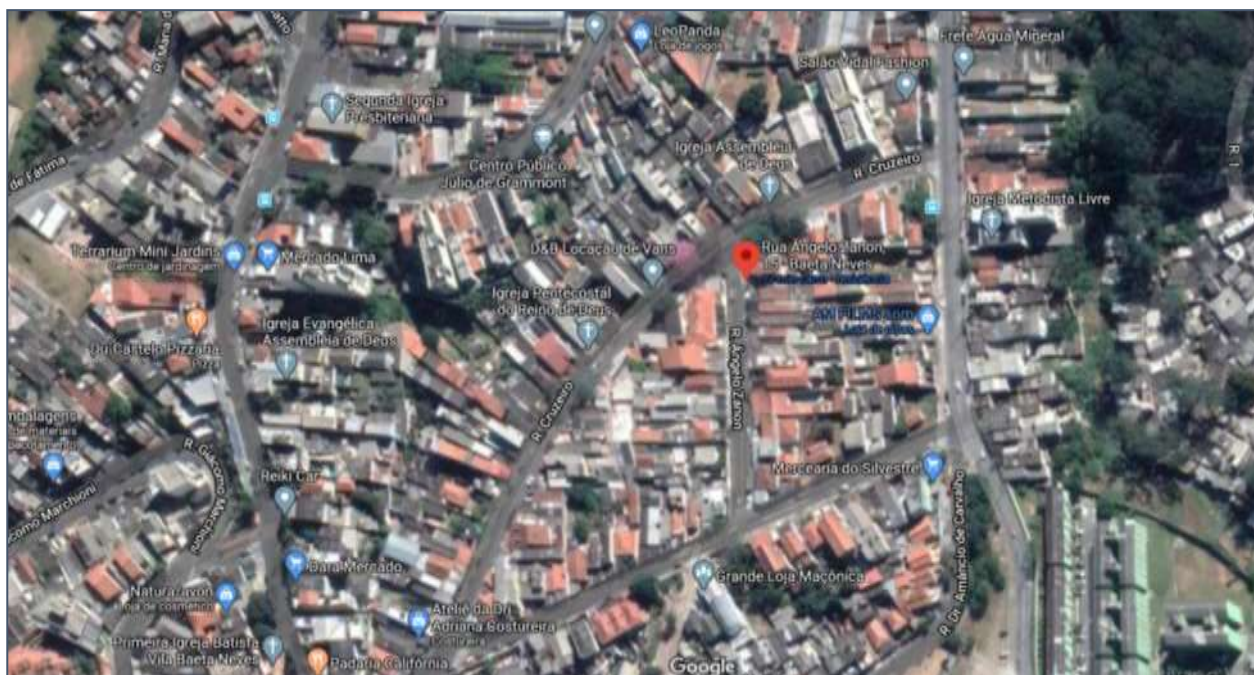


Figura 4 - localização pelo Google maps - satélite

3. DADOS CADASTRAIS



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2020

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	006.065.005.000		
CONTRIBUINTE:	HELIO IMAZAKI		
LOCAL DO IMÓVEL:	RUA ANGELO ZANON	NÚMERO:	15

LOTE:	18		
QUADRA:	52		
ARRUAMENTO:	V BAETA NEVES		
ÁREA DE TERRENO:	400,00 m²		
ÁREA PROPORCIONAL:	0,00 m²		
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	301,25 m²		

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :	
R\$ 164.068,88	R\$ 152.667,50	R\$ 316.736,38	

[TREZENTOS E DEZESSEIS MIL, SETECENTOS E TRINTA E SEIS REAIS E TRINTA E OITO CENTAVOS]

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 20/07/2020 ÀS 15:29:19

Chave de Segurança: CKFH1IPB7

A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Figura 5 - Inscrição cadastral

4. TERRENO

Situação: O terreno esta localizado no setor 006, quadra 065, lote 005, antiga travessa 29.

Infraestrutura básica: o local é dotado de diversos melhoramentos urbanos, tais como: pavimentação em asfalto, com sistema de guias e sarjetas; rede de água e captação de esgoto; energia elétrica; telefonia e sistema de tv a cabo; iluminação pública; e serviço de coleta de lixo.

Topografia e características do solo: o terreno se apresenta no nível do logradouro para o qual atesta frente única, exibindo topografia plana.

Dimensões do terreno: tanto como frente e fundos 10 metros de largura por 40 metros de profundidade em ambos os lados, perfazendo um total de 400 m².

5. BENFEITORIAS / CONSTRUÇÃO

A construção foi ponderada de forma visual apenas através das vistorias. No lote se encontram três moradias que serão descritas a seguir:

5.1 Moradia nº 01 = falecida Tezue Uchimarú - 53,00m² aproximado

Casa composta por quatro cômodos mais banheiro, seu estado de conservação se encontra **necessitando de reparos simples a importantes**, edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, as instalações elétricas e hidráulicas devem ser restauradas mediante a substituição de peças aparentes (as instalações não puderam ser melhor analisadas visto que o imóvel se encontrava sem energia elétrica e água), a necessidade de substituição dos revestimentos cerâmicos de pisos e paredes dos cômodos, substituição e/ou reparo do telhado, remoção e substituição do revestimento do teto. O imóvel se encontra com vários pontos de degradação por conta de infestação de cupim (insetos eussociais).

Dormitório

Piso: tacos de madeira comprometido por infestação de insetos eussociais;

Paredes: em pintura simples e antiga sobre emboço com pontos de “reboco podre” devido a infiltrações;

Forro: em estuque comprometido por infestação de insetos eussociais;

Instalações elétricas: sem análise;

Esquadrias: em madeira comprometida por infestação de insetos eussociais.

Sala

Piso: em cerâmica simples irregulares com pontos de fissuras e deslocamento;

Paredes: em pintura simples e antiga sobre emboço com pontos de “reboco podre” devido a infiltrações;

Forro: em estuque comprometido por infestação de insetos eussociais;

Instalações elétricas: sem análise;

Esquadrias: em ferro, comprometido pela ação do tempo.

Cozinha

Piso: em cerâmica simples irregulares com pontos de fissuras e deslocamento;

Paredes: em pintura simples e antiga sobre emboço com pontos de “reboco podre” devido a infiltrações e na área molhada revestida em cerâmica até a metade;

Forro: em madeirite comprometido por infestação de insetos eussociais;

Instalações elétricas e hidráulicas: sem análise;

Esquadrias: em ferro, comprometido pela ação do tempo.

Despensa

Piso: tacos de madeira comprometido por infestação de insetos eussociais;

Paredes: em pintura simples e antiga sobre emboço com pontos de “reboco podre” devido a infiltrações e na área molhada revestida em cerâmica até a metade;

Forro: em ruína;

Instalações elétricas: sem análise;

Esquadrias: em ferro, comprometido pela ação do tempo.

Banheiro

Piso: em cerâmica simples irregulares com pontos de fissuras e deslocamento;

Paredes: revestida em cerâmica até a metade;

Forro: em estuque comprometido por infiltrações e infestação de insetos eussociais;

Instalações elétricas e hidráulicas: sem análise;

Esquadrias: em ferro, comprometido pela ação do tempo.

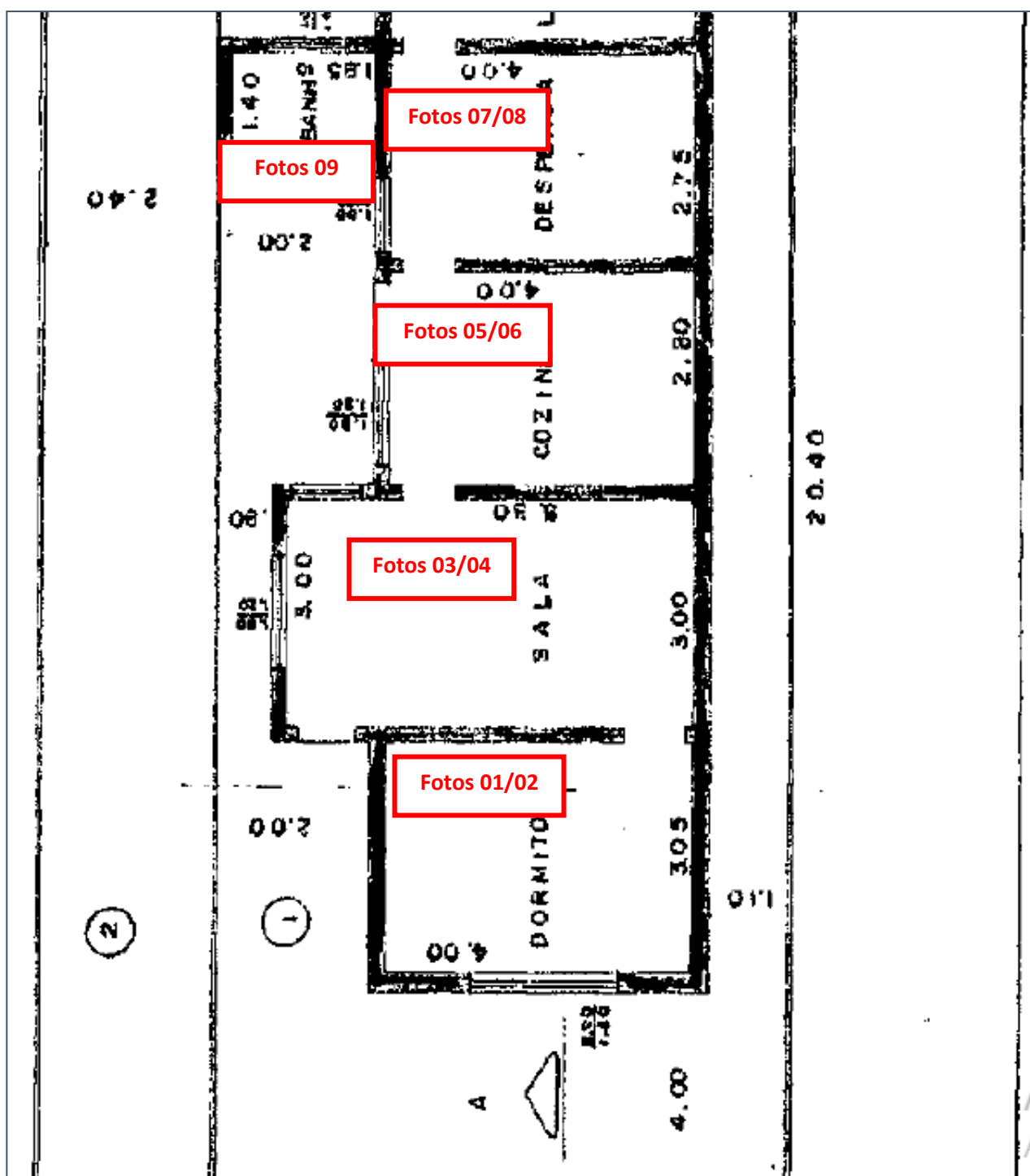


Figura 6 - Imagem reproduzida parcialmente dos autos fls. 61/62



Foto nº 2 - dormitório



Foto nº 1 - dormitório



Foto nº 4 - sala



Foto nº 3 - sala



Foto nº 6 - cozinha



Foto nº 5 - cozinha



Foto nº 8 - despensa



Foto nº 7 - despensa



Foto nº 9 - banheiro

5.2 Moradia nº 02 = Mauro Yamazaki - 68,00 m² aproximado

Casa composta por cinco cômodos mais banheiro seu estado de conservação se encontra **necessitando de reparos simples**, edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, necessária a substituições dos revestimentos de piso e parede de um ou outro cômodo, revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de coberturas.

Dormitório 01 e 02

Piso: revestimentos em cerâmica simples;

Paredes: em pintura simples e antiga sobre emboço com pontos de “reboco podre” devido a infiltrações, em alguns pontos existem paredes partidas, com considerável trincas;

Forro: em estuque comprometido em algumas áreas por infiltrações;

Instalações elétricas: mínimas e embutidas;

Esquadrias: 01 em alumínio e o 02 sem esquadria

Sala

Piso: revestimentos em cerâmica simples;

Paredes: em pintura simples e antiga sobre emboço com pontos de “reboco podre” devido a infiltrações;

Forro: em estuque comprometido em algumas áreas por infiltrações;

Instalações elétricas: mínimas e embutidas;

Esquadrias: em alumínio.

Cozinha

Piso: revestimentos em cerâmica simples;

Paredes: em revestimento cerâmico simples até o teto;

Forro: em estuque comprometido em algumas áreas por infiltrações

Instalações elétricas e hidráulicas: mínimas e embutidas, louça comum e metais de modelo simples;

Esquadrias: em alumínio.

Banheiro

Piso: revestimentos em cerâmica simples;

Paredes: em revestimento cerâmico simples até o teto;

Forro: em estuque comprometido em algumas áreas por infiltrações;

Instalações elétricas e hidráulicas: mínimas e embutidas, louça comum e metais de modelo simples;

Esquadrias: em alumínio.

Quintal coberto

Piso: revestimentos em cerâmica;

Paredes: em pintura simples e antiga sobre emboço com pontos de “reboco podre” devido a infiltrações;

Forro: sem forro, com telhado aparente;

Instalações elétricas e hidráulicas: mínimas e embutidas, louça comum e metais de modelo simples;

Esquadrias: sem esquadria.

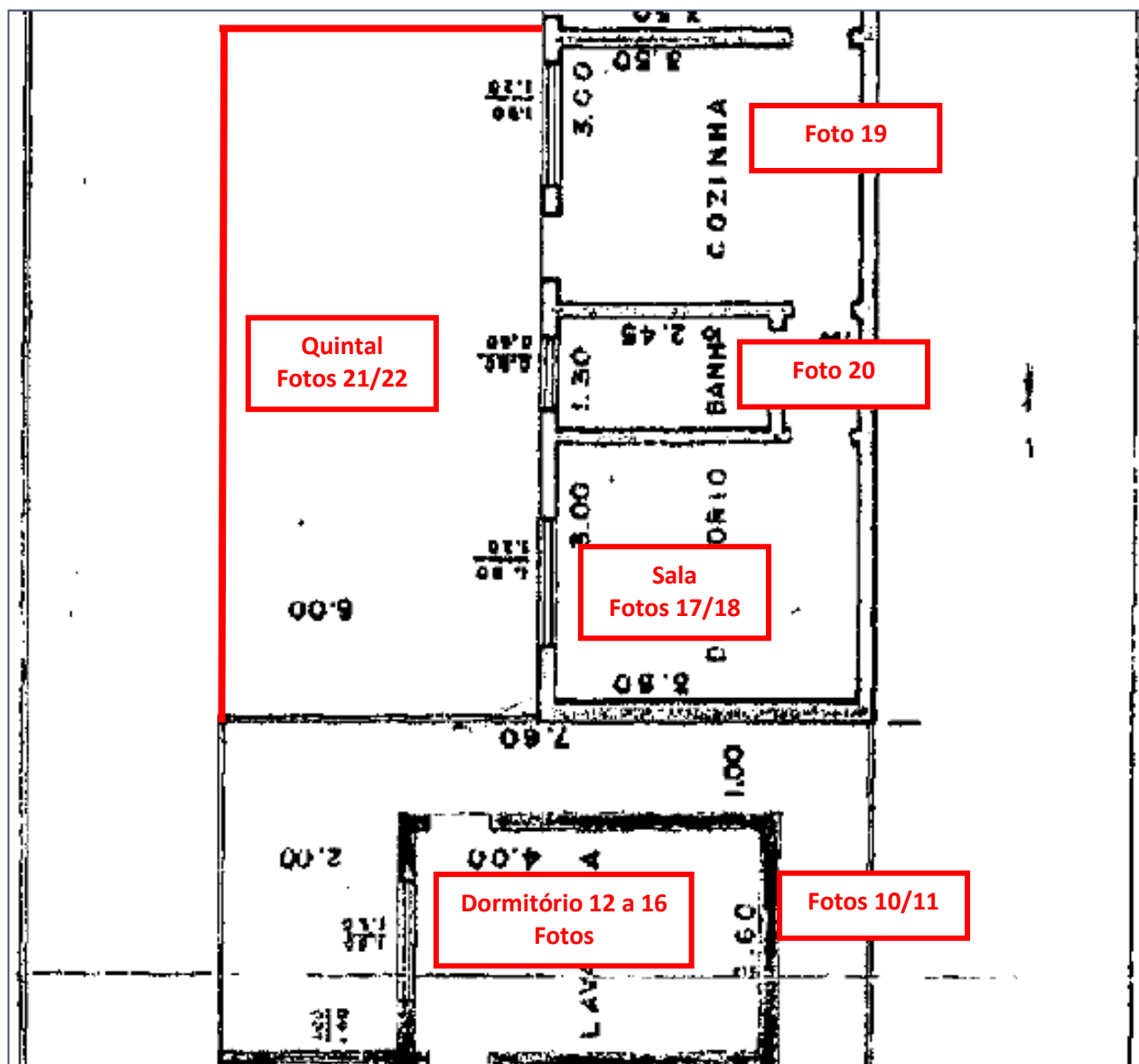


Figura 7- Imagem reproduzida parcialmente dos autos fls. 61/62



Foto nº 10 - corredor acesso



Foto nº 11 - corredor acesso



Foto nº 13 - dormitório 01



Foto nº 12 - dormitório 01

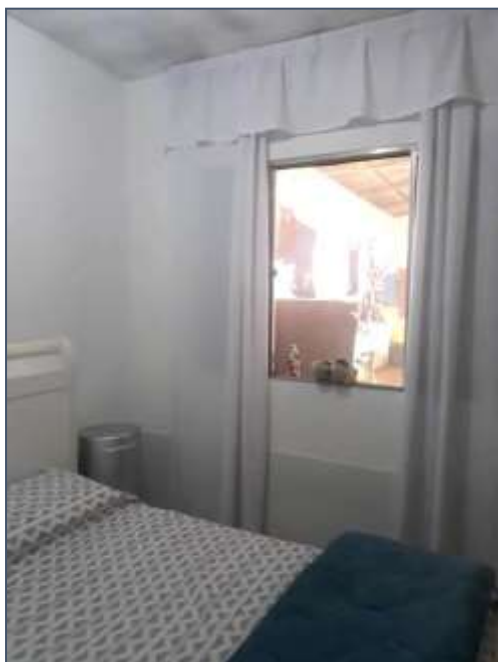


Foto n° 16 - dormitório 02



Foto n° 15 - dormitório 02

Foto n° 14 - sala



Foto n° 18 - sala

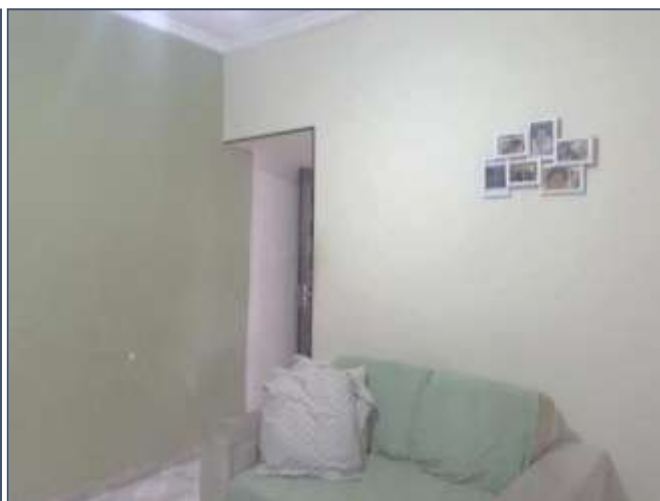


Foto n° 17 - sala

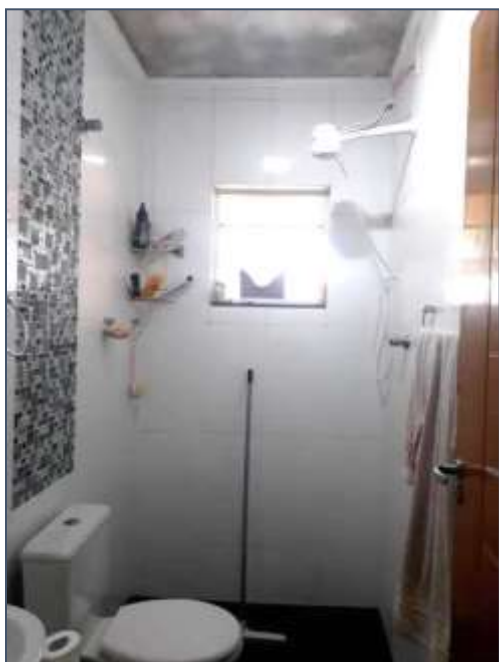


Foto n° 20 - banheiro



Foto n° 19 - cozinha



Foto n° 22 - quintal



Foto n° 21 - quintal

5.3 Moradia nº 03 = Hélio Yamazaki – 93,00 m² aproximado

Casa composta por sete cômodos mais 3 banheiros seu estado de conservação se encontra **necessitando de reparos simples**, edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas.

A moradia 03 se encontra totalmente modificada, diferente ao projeto, sendo assim a mesma não será mapeada.

Pavimento Térreo

Cozinha

Piso: revestimentos em cerâmica;

Paredes: em revestimento cerâmico até o teto;

Forro: pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje;

Instalações elétricas e hidráulicas: mínimas e embutidas, louça comum e metais de modelo simples;

Esquadrias: alumínio.

Sala de Jantar

Piso: revestimentos em cerâmica;

Paredes e forro: pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje;

Instalações elétricas: mínimas e embutidas, componentes comuns.

Banheiro

Piso: revestimentos em cerâmica;

Paredes: em revestimento cerâmico até o teto;

Forro: pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje;

Instalações elétricas e hidráulicas: mínimas e embutidas, louça comum e metais de modelo simples;

Esquadrias: alumínio.

Sala tv

Piso: revestimentos em cerâmica;

Paredes e forro: pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje;

Instalações elétricas: mínimas e embutidas, componentes comuns;

Esquadrias: alumínio.

Sala/Anexo

Piso: sem revestimentos, se encontra na laje;

Paredes e forro: pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje;

Instalações elétricas: mínimas e embutidas, componentes comuns;

Esquadrias: alumínio e porta em madeira

Escada e corredor

Piso: revestimentos em cerâmica;

Paredes e forro: pintura sobre textura e reboco sobre a própria laje, parte com reboco “podre”;

Instalações elétricas: mínimas e embutidas, componentes comuns;

Pavimento superior

Suite

Piso: revestimentos em cerâmica;

Paredes e forro: pintura sobre textura e reboco sobre a própria laje, parte com reboco “podre”, e parte em textura, sem pintura no banheiro;

Instalações elétricas e hidráulicas: mínimas e embutidas de componentes comuns, no banheiro não se encontram instalados louças ou metais;

Esquadrias: alumínio

Banheiro

Piso: direto na laje

Paredes e Forro: sem pintura ou revestimento;

Instalações elétricas e hidráulicas: mínimas e embutidas, louça e metais não instalados;

Esquadrias: alumínio.

Dormitório 01

Piso: revestimentos em cerâmica;

Paredes e forro: pintura sobre textura e reboco sobre a própria laje, parte com reboco “podre”;

Instalações elétricas: mínimas e embutidas de componentes comuns;

Esquadrias: alumínio

Dormitório 02

Piso: revestimentos em cerâmica;

Paredes e forro: pintura sobre textura e reboco sobre a própria laje, parte com reboco "podre";

Instalações elétricas: mínimas e embutidas de componentes comuns;

Esquadrias: alumínio

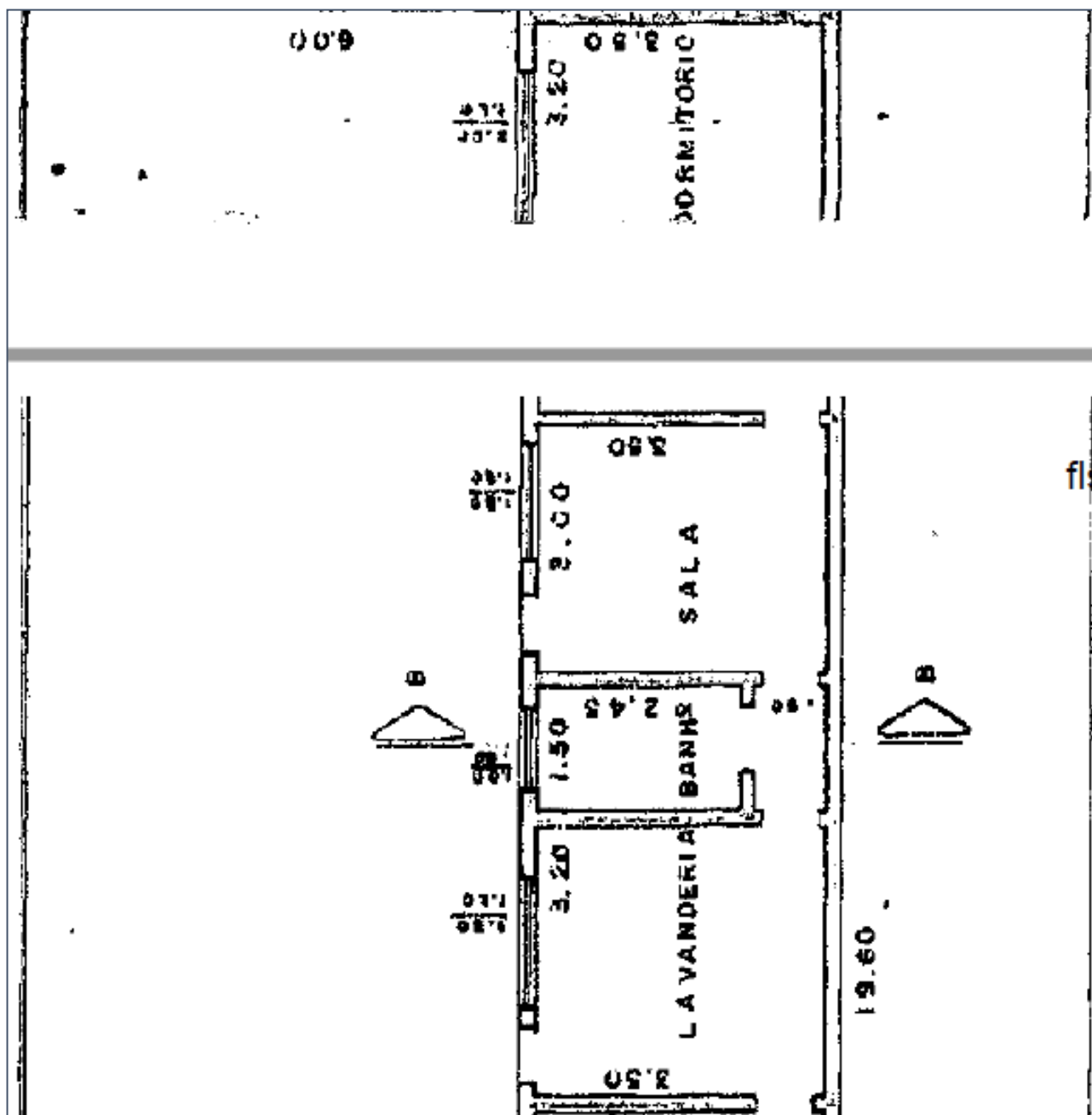


Figura 8 - Imagem reproduzida parcialmente dos autos fls. 61/62



Foto n° 24 - cozinha

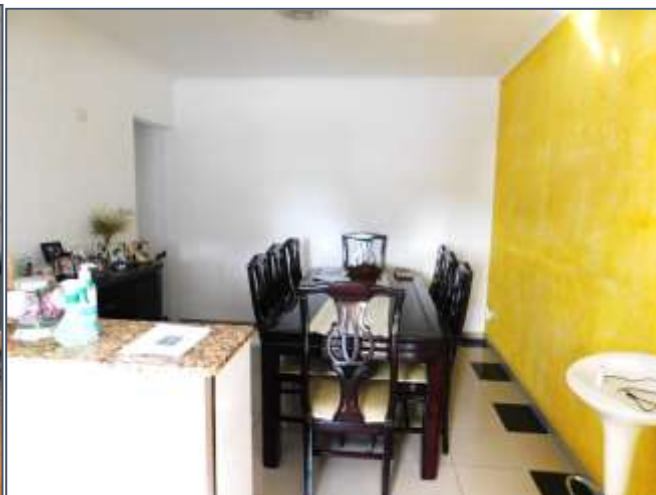


Foto n° 23 - sala de jantar



Foto n° 26 - banheiro

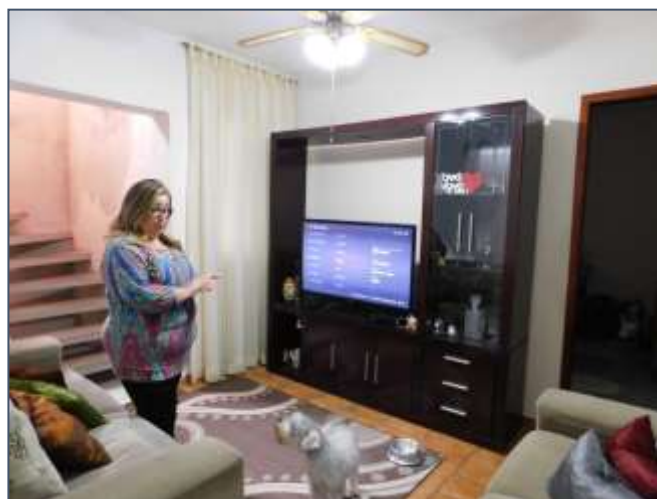


Foto n° 25 - sala



Foto nº 28 - sala/anexo

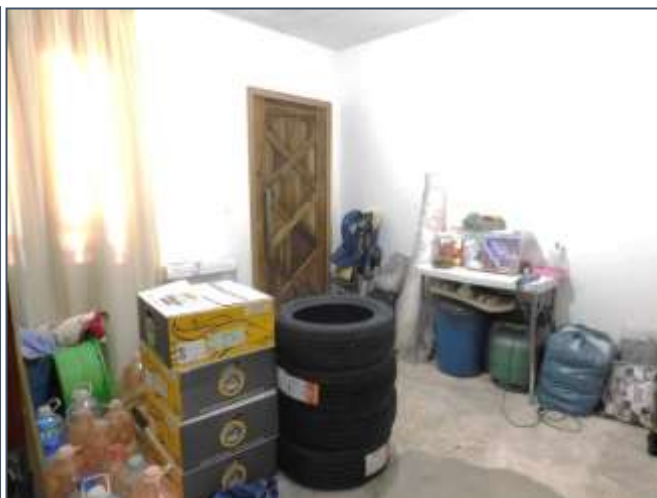


Foto nº 27 - sala/anexo



Foto nº 29 - escada

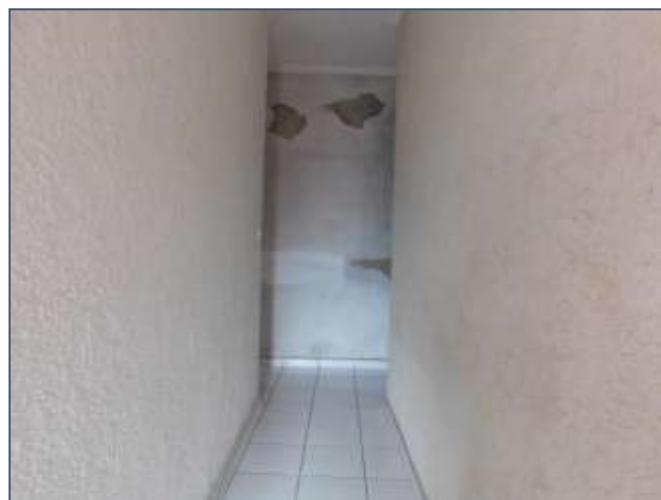


Foto nº 31 - corredor



Foto nº 30 - corredor



Foto nº 33 - suíte



Foto nº 32 - suíte



Foto nº 34 - suíte



Foto nº 35 - banheiro



Foto nº 37 - banheiro

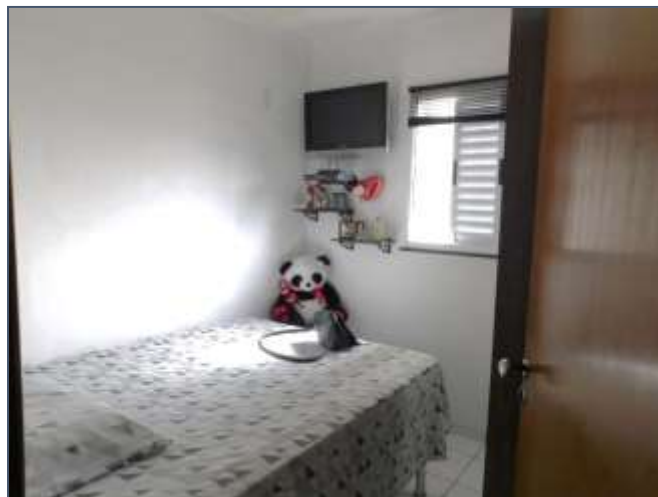


Foto nº 36 - dormitório 01

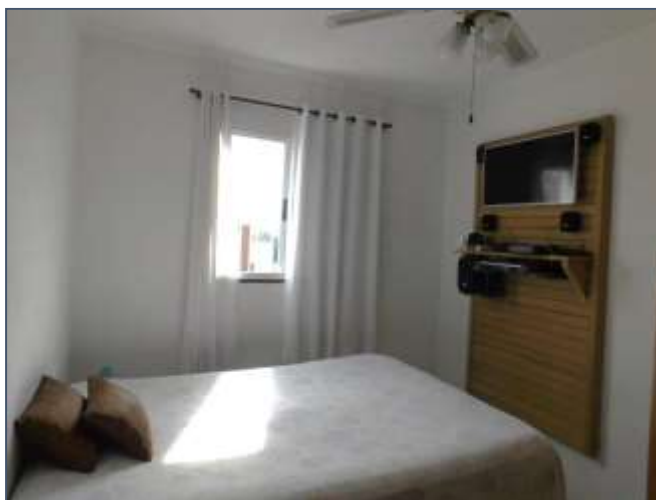


Foto nº 39 - dormitório 02



Foto nº 38 - dormitório 02

5.4 Área externa – de uso comum



Foto nº 41 - logradouro



Foto nº 40 - logradouro



Foto nº 43- fachada frente



Foto nº 42- fachada frente



Foto nº 44 - área externa



Foto n° 46 - fachada moradia 01



Foto n° 45 - fachada moradia 01



Foto n° 48 - fachada moradia 01



Foto n° 47 - fachada moradia 01



Foto nº 49 - fachada moradia 02



Foto nº 50 - corredor moradia 02



Foto nº 52 - fachada moradia 03



Foto nº 51 - fachada moradia 03

IV – DA AVALIAÇÃO

1. VISTORIA

As vistorias foram realizadas no dia 30 de junho acompanhada pelo Requerido Hélio e patrono do Requerente aos imóveis 01 e 03, e no dia 02 de julho ao imóvel 02 acompanhada pela inquilina

Com o intuito de cumprir escrupulosamente o encargo à que foi designado, esta Perita tomou as providencias adiantes elencadas:

- a) Peticionou aos Autos com 30 dias de antecedência informando a data da vistoria;
- b) Encaminhou e-mail para o patrono informando a data da vistoria com a referida petição.
- c) No dia e hora citado, munida da Decisão de Nomeação, bem como matricula do imóvel, e petição de agendamento, todos extraídos dos Autos, dirigi-me ao endereço do imóvel avaliando, constituído por imóvel residencial.
- d) Houve conhecimento da região bem como imóveis ofertados na região.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto da ação é um imóvel de uso residencial, aonde constam as seguintes medidas:

- a) Área de terreno 400 m²;
- b) Área construída constata pela PMSP 301,25 m²;
- c) Área descoberta aproximadamente = 248,00 m²;
- d) Área ocupada pela moradia 01 aproximadamente = 53,00 m²
- e) Área ocupada pela moradia 02 aproximadamente = 60,00 m²
- f) Área ocupada pela moradia 03 aproximadamente = 60,00 m²
térreo e 60m² pavimento superior
- g) Testada e fundos 10 metros
- h) Profundidade 40 metros em ambos os lados;

Podemos notar que a área construída que consta cadastrada junto a Prefeitura Municipal não é correta onde consta 301,25 m², através da metragem apurada da planta fornecida aos Autos fls. 61/62 e acrescentando às áreas construídas, podemos estimar que a área construída é de 233,00 m².

Nas plantas juntadas aos Autos em fls. 61/62, existem duas moradias, aonde podemos notar que não são repartidas igualmente, conforme imagem parcialmente transcrita.

- a) Moradia 01 com 155 m² de terreno com 75,00m² de área construída;
- b) Moradia 02 com 245 m² de terreno com 78,40 m² de área construída.

PROJETO COMPLETO		PL. ÚNICA	PROJ. Nº 258/18 P.L. Nº 1-03 AL. 1-03										
CONSTRUÇÃO DE RESIDÊNCIA													
RUA ANGELO ZANON - LOTE 18 - QUADRA 52 - VILA BASTO NEVES													
SÃO BERNARDO DO CAMPO													
PROP. HELIO YANASAKI E ADOLBERTO YUKICHUE YAMAZAKI													
PLANTA DE SITUAÇÃO 5/ ESCALA		Escala 1:100											
		PROPRIETÁRIO PROPRIETÁRIO AUTOR DO PROJETO											
ÁREAS <table border="1"> <tr> <td>DO TERRENO</td> <td>400,00 m²</td> </tr> <tr> <td>CASA 1 - TERRENO</td> <td>155,00 m²</td> </tr> <tr> <td>" " - EXISTENTE</td> <td>75,00 m²</td> </tr> <tr> <td>CASA 2 - TERRENO</td> <td>245,00 m²</td> </tr> <tr> <td>" " - A CONSTRUIR</td> <td>78,40 m²</td> </tr> </table>		DO TERRENO	400,00 m ²	CASA 1 - TERRENO	155,00 m ²	" " - EXISTENTE	75,00 m ²	CASA 2 - TERRENO	245,00 m ²	" " - A CONSTRUIR	78,40 m ²	EROT RESPONSÁVEL CONCRET Engenharia e Construções s/c Ltda Crea 19443 - 4a. Região - Prof.º 0036 - F Eng.º Responsável: JOÃO JOSÉ PEDUTI Crea 44319/0 - 4a. Região - Prof.º 857 - F Arquiteto Vargem, 1163 - e/1 - S.B.C Rte. nº 505 25 Saria "e"	
DO TERRENO	400,00 m ²												
CASA 1 - TERRENO	155,00 m ²												
" " - EXISTENTE	75,00 m ²												
CASA 2 - TERRENO	245,00 m ²												
" " - A CONSTRUIR	78,40 m ²												
MR. PARCIAL LARG. DO PASSEIO LEGENDA EXISTENTE A CONSTRUIR INSERÇÃO DOE DAS COS	PREFEITURA MUNICIPAL SÃO BERNARDO DO CAMPO APPROVADO ENGENHEIRO ALVARÁ Nº 258/18 EXPEDIDO EM 14.06.18 FUNC. DE EXPEDIENTE												

Figura 9 - Imagem reproduzida parcialmente dos autos fls. 61/62

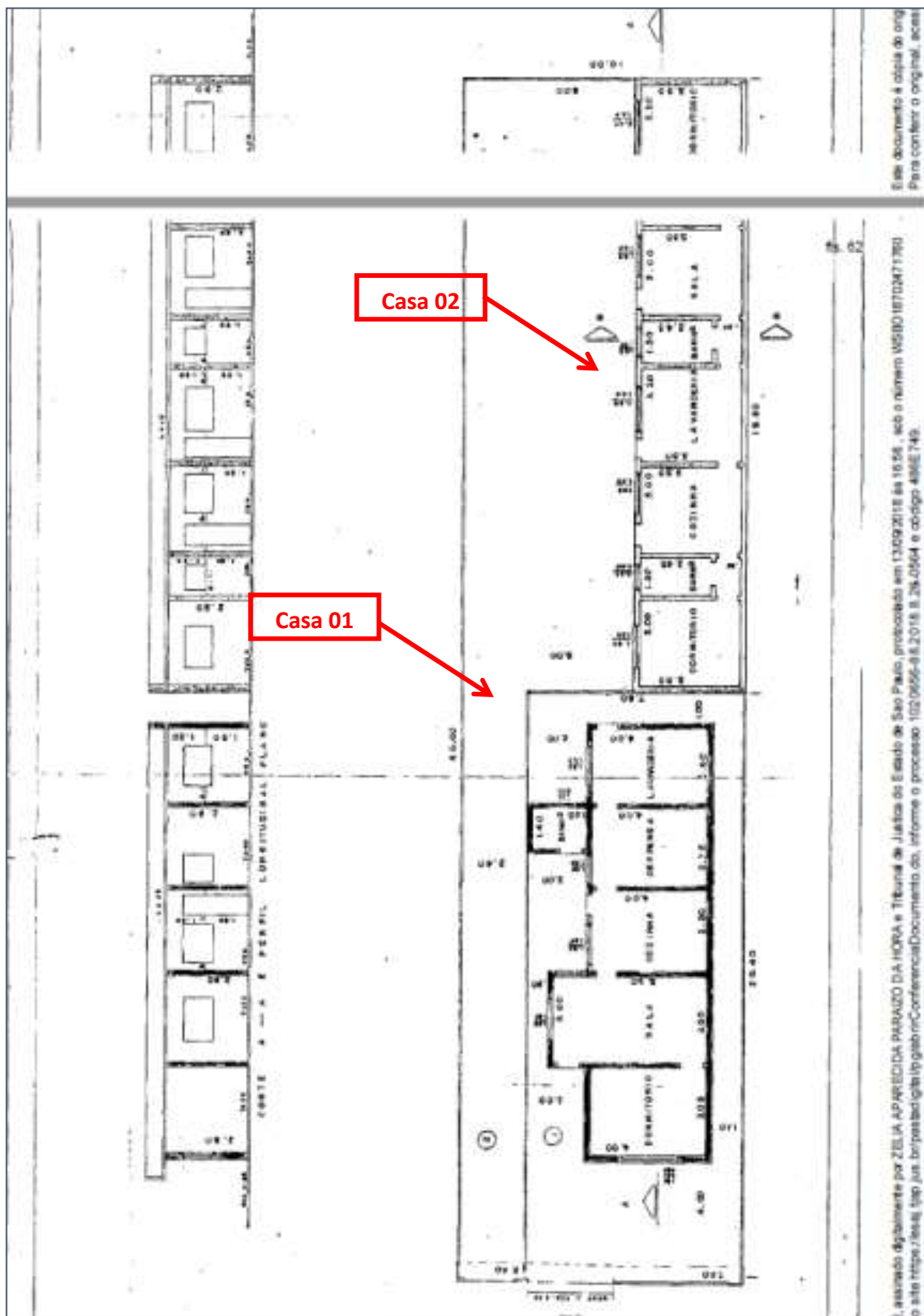


Figura 10 - Imagem reproduzida parcialmente dos autos fls. 61/62

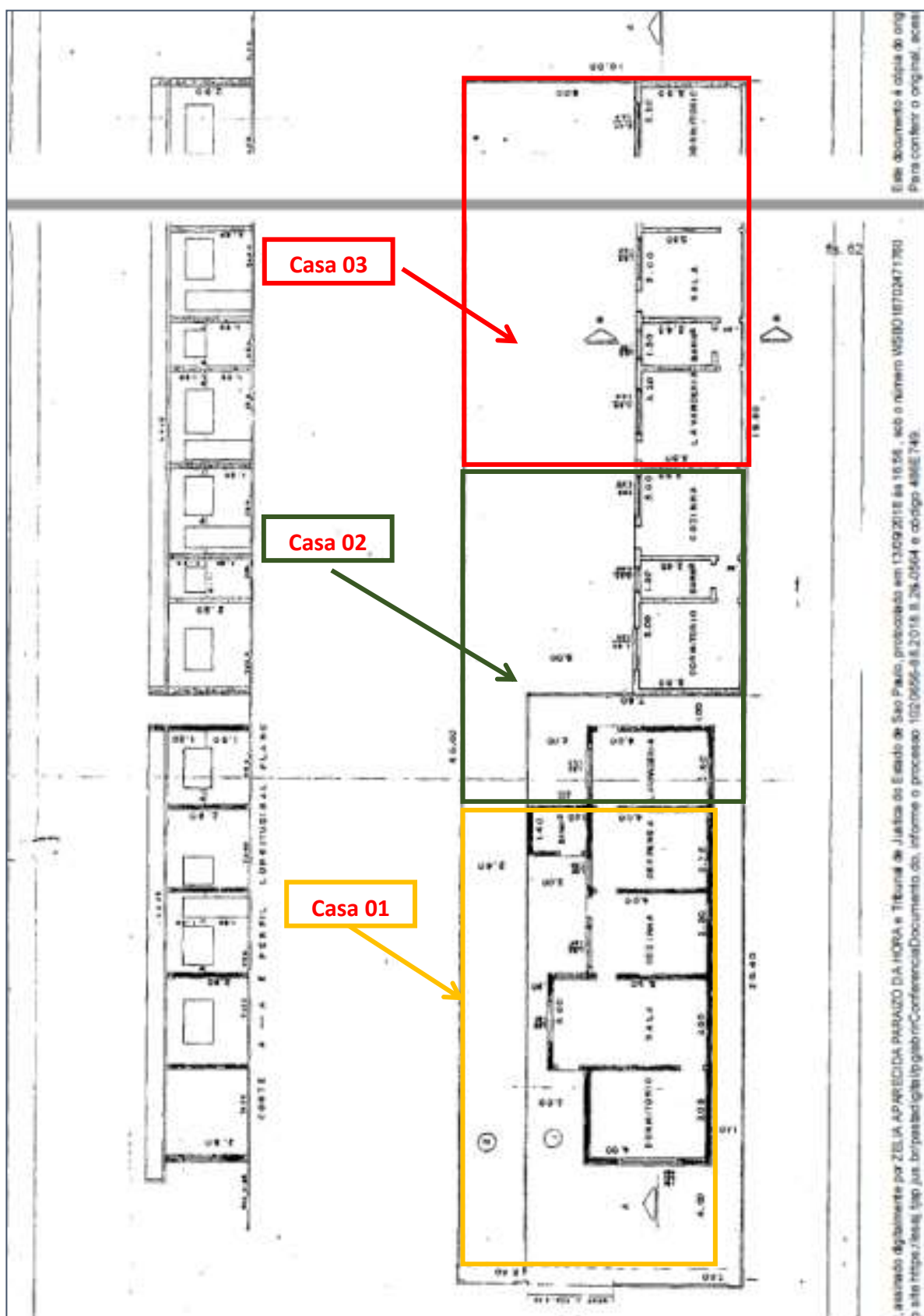


Figura 11 - Imagem reproduzida parcialmente dos autos fls. 61/62, e modificada

Através das imagens transcrita dos Autos podemos notar que antes eram duas moradias, hoje se encontram três moradias.

Podemos notar que a moradia 02 foi modificada utilizando partes da moradia 01 e moradia 03.

O acesso à moradia 02 é o unido que se torna independente por uma passagem lateral, as moradias 01 e 03 se fazem pelo mesmo acesso.

Tendo algumas características que foram classificadas pelo Ibape (Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais).

Padrão de construção – Grupo 2.3 – Casa - **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 em-boço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se imóveis com tipologias diversas, desde moradias precárias até de médio padrão.

4. TRATAMENTO DE FATORES

Foram utilizados elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, serão levadas em consideração.

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO E BENFEITORIAS

Fa – Fator Área

Fpa – Fator Padrão de Acabamento (objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre os diferentes imóveis)

Fi – Fator Idade e Conservação (aplicado na correção de diferenças entre a idade aparente e estado de conservação)

Fo – Fator Oferta, aplicado ao valor de comercialização, na intenção de desconsiderar a verba destinada a imobiliária ou ao corretor, valor consagrado

FATORES UTILIZADOS PARA CORREÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Foc = R + K* (1 – R)

Foc – Fator Obsolescência da

R – Coeficiente Residual corresponde ao padrão, expresso em decimal

K – Valor obtido na Tabela Hoss – Heideck

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

O valor oferta para o imóvel objeto da ação foi encontrado pelo método comparativo de dados do mercado realizado em julho de 2020, realizando o tratamento por homogeneização por fatores, obtendo-se a média para a amostra.

5.1 Moradia nº 01 = falecida Tezue Uchimarú - 53,00m² aproximado

A parte ideal informada pelo requerente em fls. 02, seria de 50% sobre o lote, contudo com esse novo “desenho”, a construção que antes possuía 73,50 m² de área coberta, hoje possui aproximadamente 53,00 m² de área construída.

Essa avaliação se baseou nas medidas de área construída que constam hoje sobre o lote, e considerando 50% do lote sobre a área descoberta.

Perfazendo assim:

- a) 53,00 m² de área construída;
- b) Área total descoberta aproximadamente com 248,00 m², cabendo 50% fração ideal = 124,00m²;
- c) Perfazendo um total de R\$ 177,00 m².

A moradia 01, foi depreciada de acordo com o estado em que se encontra, conforme demonstrado em fotos.

Assim, conforme homogeneização:

Valor Oferta por m²

R\$ 2.091,79

(dois mil, noventa um reais e setenta e nove centavos)

Valor Oferta MORADIA 01

Venda - R\$ 2.091,79 x 177,00 m² =

R\$ 370.246,80

(trezentos e setenta mil, duzentos e quarenta e seis reais e oitenta centavos)

Valor depreciado =
R\$ 216.520,33

(duzentos e dezesseis mil, quinhentos e vinte reais e trinta e três centavos)

Aluguel em 4% sobre o valor depreciado =
R\$ 866,08

(oitocentos e sessenta e seis reais e oito centavos)

*Depreciação – $K = 0,5848\%$

$K = (1 - E_c) \times \{ 1 - [l_e / l_r + (l_e / l_r)^2] / 2 \}$

Onde:

K – coeficiente de Ross-Heideck = 0,5848

E_c – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem = 33,20

l_e – Idade da edificação na época de sua avaliação 40 anos

l_r – Vida referencial da edificação = 20

V – QUESITOS

1. REQUERENTE

Sem quesitos formulados pela parte

2. REQUERIDOS

Sem quesitos formulados pela parte

VI – CONCLUSÃO

Através das vistorias, comparativos e estudos dos documentos fornecidos nos Autos, e pela parte, podemos estimar o valor oferta do Imóvel objeto desta ação de acordo com a localização, padrão construtivo, metragem, estado de conservação que se encontra o imóvel.

Na moradia 01 foi considerada a área construída calculada por essa signatária, acrescentando 50% da área total descoberta. Para sua depreciação foi adotado o critério Ross-Heidecke considerando a idade real e estado de conservação. O valor para locação foi determinado sobre o valor do imóvel apurado com a depreciação.

O valor oferta para alienação judicial eletrônico de todo o imóvel foi calculado conforme depreciação individual de cada moradia.

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

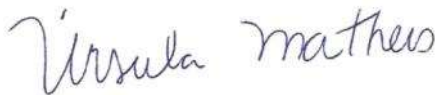
VII - ENCERRAMENTO

As análises e conclusões expressas no presente trabalho foram baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamento efetuados pelo próprio perito e outros fornecidos por testemunhas que acompanharam as diligências, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros.

Nada Mais havendo a acrescentar, encerramos o presente trabalho de avaliação, composto por 51 (cinquenta e uma) páginas digitalizadas em cores.

Anexo – Homogeneização com 10 (Dez) páginas.

A signatária agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse R. Juiz para o que se julgar necessário.



Arq. Úrsula Martins Matheus
Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
Especialista em Sistemas Construtivos de Edificações
Engenheira de Segurança do Trabalho (em curso)

ANEXO

HOMOGENEIZAÇÃO

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ARQ. URSULA MARTINS MATHEUS

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais			
Solicitante:	7 Vara Cível - SBC	Data da Solicitação:	01/02/2020
Proprietário:	Adalberto	Data da Vistoria:	30/06 e 02/07 de 2020
Endereço:	Rua Angelo Zanon n° 15	Data do Laudo:	julho de 2020
Complemento:		Matrícula:	24.270
Bairro:	Baeta Neves	Cartório:	1° Cartório de Registro de Imóveis
Cidade:	São Bernardo do Campo	UF:	SP
	CEP:		09760-450

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula			
Terreno:	400,00 m²	Uso:	Residencial
Construída:	- m²	Tipologia:	Casa
Comum:	m²	Idade Aparente:	40 Anos
Garagem:	m²	Topografia:	Plano
Depósito:	m²	Est. Conservação:	Reparos simples
Total:	m²	Qtd. de Quartos:	
Fração Ideal:		Qtd. de Vagas:	
		Ocupação:	

Valor de Mercado
R\$ 836.700,00
(OITOCENTOS E TRINTA E SEIS MIL, SETECENTOS REAIS)

Comentários Gerais
O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Responsável Técnico:	Arq. Urb. Úrsula Martins Matheus	
Telefone de Contato:	11 97668-3330	Assinatura:
Identificação:	CAU A121387-3	

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ARQ. URSULA MARTINS MATHEUS

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Regular	Regular	Isolada	macrozona urbana consolidada
Frete:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
10,00 m	40,00 m	40,00 m	10,00 m	400,00 m²

Empreendimento - (Caso seja um apartamento)				
Apresentação:	Lazer:	Garagem:	Vagas:	Número de Blocos:
Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:	

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	☐	☒	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	☐	☐	☒	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	☐	☐	☒	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	☐	☐	☒	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	☐	☐	☒	Arborização:	Sim		
Segurança:	☐	☐	☒	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	☐	☐	☒	Gás Canalizado:			



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

Comentários sobre a região

ARQ. URSULA MARTINS MATHEUS

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Adendo

Fator Valorizante: Imóvel em zona residencial

Fator Desvalorizante: moradias com estado de conservação diversos

Imóvel em Constr.: Status da Obra:

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

--

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)

[illegible]

Comentários sobre os acabamentos

--

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ARQ. URSULA MARTINS MATHEUS

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Moradia 01



Moradia 01



Moradia 02



Moradia 02



Moradia 03



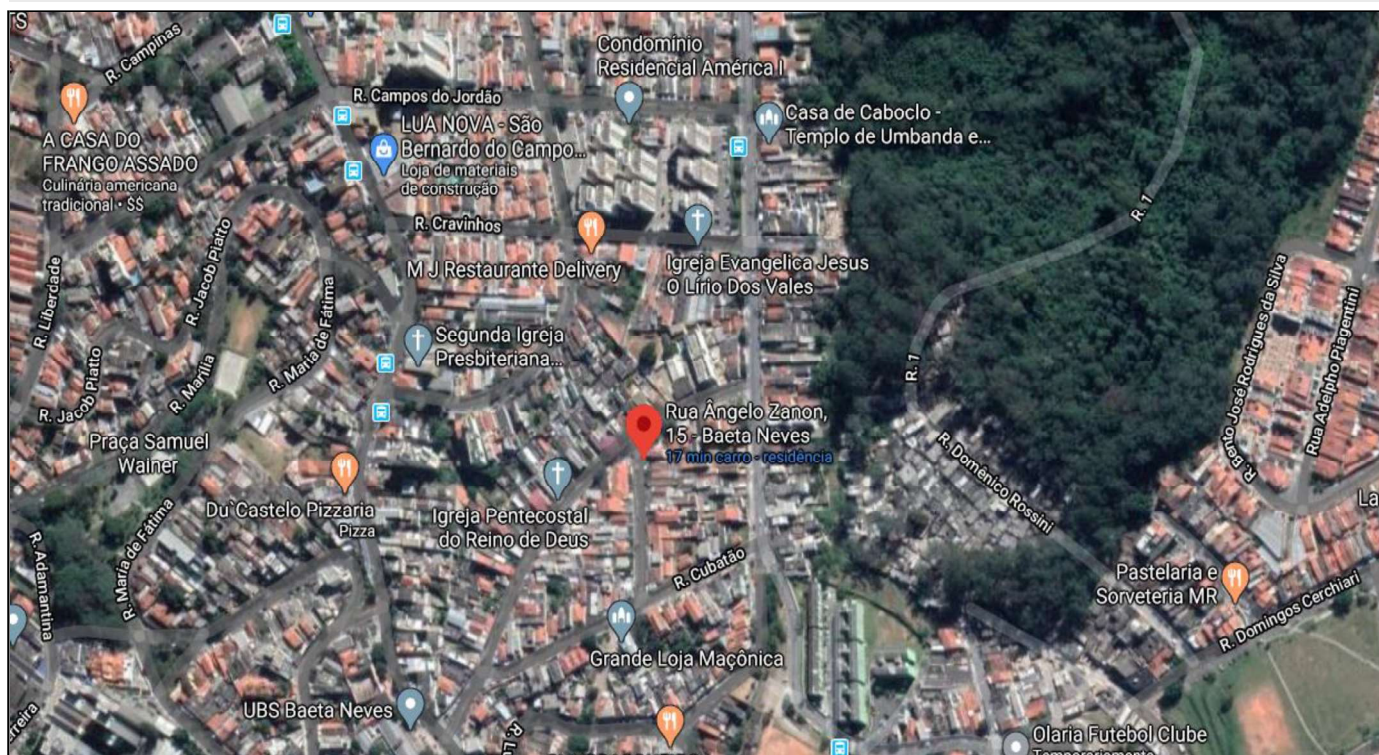
Moradia 03

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ARQ. URSULA MARTINS MATHEUS

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ARQ. URSULA MARTINS MATHEUS

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando									
Imóvel Objeto da Avaliação									
Endereço:	Rua Angelo Zanon nº 15								
Bairro:	Baeta Neves			Cidade:	São Bernardo do Campo			UF:	SP
Informante:	Não se Aplica								
Área Priv./Constr.:	233,00	Topografia:	Plano	Testada:	10,00				
Área do Terreno:	400,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	40,00				
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Simples				Med		
Idade Aparente:	40	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Não				
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:	MUC				
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	0	Andar:	-				
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A				
Observações:	Imóvel com 03 moradias com estado de conservação diversos								
									
Pesquisa de Dados Comparativos									
Amostra 1									
Endereço:	Rua Bauru nº 639								
Bairro:	Baeta Neves			Cidade:	São Bernardo do Campo			UF:	SP
Informante:	Casari Imóveis - Creci 8637J - Cod. SO18301-CA2R - fone 4122-7777								
Área Priv./Constr.:	250,00	Topografia:	Plano	Testada:	7				
Área do Terreno:	280,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	40				
Tipo:	casa	Classificação:	Casa Simples				Mín		
Idade Aparente:	40	Padr. de Acabamento:	Baixo	Mult. Frentes:	Não				
Qtd. Dorm:	1	Est. de Conservação:	regular e reparos simples	Zoneamento:	MUC				
Valor de Mercado:	R\$ 500.000,00	Vagas:	2	Andar:	-				
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.607,14	Data Amost.:	20/07/2020				
Observações:									
									
Amostra 2									
Endereço:	Rua Bauru nº 791								
Bairro:	Baeta Neves			Cidade:	São Bernardo do Campo			UF:	
Informante:	Casari Imóveis - Creci 8637J - Cod. SO19652 - fone 4122-7777								
Área Priv./Constr.:	111,00	Topografia:	para os fundos mais 40m	Testada:	7				
Área do Terreno:	180,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	40				
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Simples				Med		
Idade Aparente:	40	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Não				
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre regular e reparos simples	Zoneamento:	MUC				
Valor de Mercado:	R\$ 430.000,00	Vagas:	1	Andar:	-				
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.150,00	Data Amost.:	20/07/2020				
Observações:									
									
Amostra 3									
Endereço:	Rua Giacinto Tognato nº 1155								
Bairro:	Baeta Neves			Cidade:	São Bernardo do Campo			UF:	
Informante:	Casari Imóveis - Creci 8637J - Cod. CA10156-CA2R - fone 4122-7777								
Área Priv./Constr.:	188,00	Topografia:	para os fundos até 10m	Testada:	10				
Área do Terreno:	207,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	21				
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Simples				Med		
Idade Aparente:	50	Padr. de Acabamento:	Baixo	Mult. Frentes:	Não				
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:	MUC				
Valor de Mercado:	R\$ 530.000,00	Vagas:	2	Andar:	-				
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.304,35	Data Amost.:	20/07/2020				
Observações:									
									

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ARQ. URSULA MARTINS MATHEUS

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

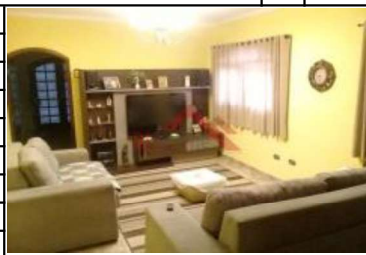
Amostra 4

Endereço:	Rua Cubatão nº 154				
Bairro:		Cidade:		UF:	
Informante:	Capo Capo Imóveis - Creci 4733f - Cod. Casa baeta - fone 99437-3664				
Área Priv./Constr.:	320,00	Topografia:	Plano	Testada:	10
Área do Terreno:	400,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	40
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Simples	Mult. Frontes:	Mín
Idade Aparente:	35	Padr. de Acabamento:	Normal	Zoneamento:	Não
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Reparos simples	Andar:	MUC
Valor de Mercado:	R\$ 629.000,00	Vagas:	2	Data Amost.:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.415,25		20/07/2020
Observações:	2 casas arrendadas				



Amostra 5

Endereço:	Rua Campos do Jordão				
Bairro:		Cidade:		UF:	
Informante:	Di Thieme Imoveis - Creci 124192f - Cod. 895 - fone 4222-9482				
Área Priv./Constr.:	349,00	Topografia:		Testada:	7
Área do Terreno:	200,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	28
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio	Mult. Frontes:	Med
Idade Aparente:	35	Padr. de Acabamento:	Normal	Zoneamento:	Não
Qtde. Dorm.:	6	Est. de Conservação:	Entre regular e reparos	Andar:	MUC
Valor de Mercado:	R\$ 734.000,00	Vagas:	2	Data Amost.:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.303,00		20/07/2020
Observações:	2 casas				



Amostra 6

Endereço:	Rua Bauru nº 269				
Bairro:		Cidade:		UF:	
Informante:	PHD Imoveis Intermediação de Bens Ltda. - Cod. 48937 - fone 4332-2222				
Área Priv./Constr.:	394,00	Topografia:	do para os fundos até	Testada:	7
Área do Terreno:	200,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	28
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Simples	Mult. Frontes:	Não
Idade Aparente:	35	Padr. de Acabamento:	Normal	Zoneamento:	MUC
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Reparos simples	Andar:	0
Valor de Mercado:	R\$ 580.000,00	Vagas:	2	Data Amost.:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.610,00		20/07/2020
Observações:					



Amostra 7

Endereço:	Rua Giacinto Tognato nº 1343				
Bairro:		Cidade:		UF:	
Informante:	PHD Imoveis Intermediação de Bens Ltda. - Cod. 35002 - fone 4332-2222				
Área Priv./Constr.:	345,00	Topografia:	Plano	Testada:	10
Área do Terreno:	400,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	40
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Simples	Mult. Frontes:	Med
Idade Aparente:	40	Padr. de Acabamento:	Baixo	Zoneamento:	Não
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Reparos simples	Andar:	MUC
Valor de Mercado:	R\$ 800.000,00	Vagas:		Data Amost.:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.800,00		20/07/2020
Observações:					



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ARQ. URSULA MARTINS MATHEUS

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Amostra 8

Endereço:	Rua Giacinto Tognato				
Bairro:		Cidade:		UF:	
Informante:	PHD Imoveis Intermediação de Bens Ltda. - Cod. 35000 - fone 4332-2222				
Área Priv./Constr.:	300,00	Topografia:	para os fundos até 10m	Testada:	10
Área do Terreno:	400,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	40
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Simples	Mult. Frontes:	Med
Idade Aparente:	40	Padr. de Acabamento:	Baixo	Zoneamento:	Não



Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:	MUC	
Valor de Mercado:	R\$ 1.100.000,00	Vagas:		Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.475,00	Data Amost.:	20/07/2020	
Observações:						

Amostra 9							
Endereço:							
Bairro:					Cidade:	UF:	
Informante:							
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	Inserir Foto			
Área do Terreno:	Uso:	Residencial	Profundidade:				
Tipo:	Classificação:						
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:				
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:				
Valor de Mercado:	Vagas:		Andar:				0
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ -	Data Amost.:				
Observações:							

Amostra 10						
Endereço:						
Bairro:					Cidade:	UF:
Informante:						
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	Inserir Foto		
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:			
Tipo:	Classificação:	Casa Médio	Med			
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:			
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:			
Valor de Mercado:	Vagas:		Andar:			
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ -	Data Amost.:			
Observações:						

Amostra 11							
Endereço:							
Bairro:					Cidade:	UF:	
Informante:							
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	Inserir Foto			
Área do Terreno:	Uso:	Residencial	Profundidade:				
Tipo:	Classificação:						
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:				
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:				
Valor de Mercado:	Vagas:		Andar:				0
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ -	Data Amost.:				
Observações:							

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ARQ. URSULA MARTINS MATHEUS

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos						
Amostra 12						
Endereço:						
Bairro:					Cidade:	UF:
Informante:						
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	Inserir Foto		
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:			
Tipo:	Classificação:					
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:			
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:			
Valor de Mercado:	Vagas:		Andar:			
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ -	Data Amost.:			
Observações:						
Amostra 13						
Endereço:						
Bairro:					Cidade:	UF:
Informante:						
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	Inserir Foto		
Área do Terreno:	Uso:	Residencial	Profundidade:			
Tipo:	Classificação:					
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:			

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ARQ. URSULA MARTINS MATHEUS Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados														
A	VI de Mercado		Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Top.	F. Novo1#	F. Novo1#	Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$	500.000,00	280,00	0,900	R\$ 1.607,14	1,000	0,915	1,197	0,926	1,000	1,000	1,000	1,037	R\$ 1.666,79
2	R\$	430.000,00	180,00	0,900	R\$ 2.150,00	1,000	0,905	1,000	0,926	1,429	1,000	1,000	1,259	R\$ 2.707,62
3	R\$	530.000,00	207,00	0,900	R\$ 2.304,35	1,000	0,921	1,000	1,222	1,250	1,000	1,000	1,393	R\$ 3.209,05
4	R\$	629.000,00	400,00	0,900	R\$ 1.415,25	1,000	1,000	1,197	0,933	1,000	1,000	1,000	1,130	R\$ 1.598,83
5	R\$	734.000,00	200,00	0,900	R\$ 3.303,00	1,000	0,917	0,695	0,863	1,000	1,000	1,000	0,475	R\$ 1.568,44
7	R\$	800.000,00	400,00	0,900	R\$ 1.800,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 1.800,00

Média	R\$	2.096,62	Média	R\$	2.091,79
Desvio		677,228	Desvio		477,562
Coef. de variação		0,323	Coef. de variação		0,228
Média Saneada	R\$	1.868,34			
Limite Inferior	R\$	1.464,25			
Limite Superior	R\$	2.719,33			
Amostras Saneadas		5			
Amostras Descartadas		1			

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 836.700,00
	400,00		R\$2.091,79		1,00		

Tratamento Estatístico	
DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados:	6
Número de Amostras Saneados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 1.464,25
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 2.091,79
Limite Superior (p/m²):	R\$ 2.719,33
Média Saneada (p/m²):	R\$ 1.868,34
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	477,56
Coefficiente de Variação:	0,228
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m²):	R\$ 287,74
Inferior (p/m²):	-13,76% R\$ 1.804,04
Superior (p/m²):	13,76% R\$ 2.379,53
Amplitude Total	27,51%

Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ARQ. URSULA MARTINS MATHEUSLaudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,40 a 2,50	1 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Pontos obtidos 7 Pontos	
2	Itens Obrigatórios Todos, no mínimo no grau I	
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau I	

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 27,51%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III