

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

INTRODUÇÃO

Aos, vinte e três dias do mês de novembro de dois mil e vinte e dois, a Perita Judicial SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA, registrado no CREA/SP: 5071038166, foi nomeada pela **M.M JUÍZA DE DIREITO DRA. BÁRBARA CAROLA H.C. DE ALMEIDA DA 2ª VARA CÍVEL COMARCA DE EMBU DAS ARTES-SP**, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos da ação judicial nº : 0008641-12.2015.8.26.0176.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da Lei nº 5.194/66 , que regulamenta a profissão de Engenheiros. Os profissionais registrados no **CREA- Conselho Regional de Engenharia e Agronomia** realizam avaliações conforme as leis que regulamentam as suas atividades. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da **Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis urbanos**.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de Mercadológico do Imóvel, descritos nos autos de fls. 120.

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO URBANO
MATRÍCULA 8.119 - REGISTRO DE IMÓVEIS EMBU DAS ARTES – SP
IMÓVEL: EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL com logradouro atual sob nº 92 da RUA: APOLO, Loteamento Jardim Vitória, Bairro Pirajussara, CEP: 06810-810, terreno de 150,00m², área Construída de 300,00m², duas residências no perímetro, sendo uma no pavimento superior, localizado no Município de Embu das Artes – SP.

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

IMOPLAN H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ: 63.063.820/0001-42

3. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Na matrícula do imóvel atualizada não constam gravames sob nº 8.119 e Inscrição Municipal 12.42.98.0250.01.000

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Imóvel caracteriza-se como residencial, com método construtivo alvenaria, na versão original da construção, sito à Rua: Quatro, Lote 17-A da Quadra 29 loteamento Jardim Vitória, Matrícula 8.141 o logradouro atualizado do imóvel é: Rua Apolo, 92 Jardim Vitória, Bairro Pirajussara, Cep: 06810-810, na cidade de Embu das Artes-SP.

Acessibilidade: O imóvel tem fácil acesso à transporte público. Rua Pavimentada, possui água encanada, esgoto público, energia elétrica pública e domiciliar.

No local periciado, a construção encontra-se edificado um imóvel residencial de Baixo Padrão, possui característica residencial e toda infraestrutura, contendo as seguintes divisões:

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280
Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

O terreno compõe duas edificações denominadas casa 1 e 2 – pavimento térreo e superior. Ambas as casas não estão pintadas nas partes externas.

Descrição da Casa 1: Pavimento Térreo - Números de cômodos: 07.

ENTRADA SOCIAL: Portão de Esquadria de Alumínio sem revestimento de pintura, funcionamento automático e no estado de conservação, adentrando o imóvel possui vaga de garagem coberta por laje em estado inacabada, sem pintura. Todo o perímetro do terreno na parte externa da edificação possui camada de cimento aparente, sem nenhum tipo de revestimento.

CORREDOR: Acesso lateral para a parte de trás do imóvel ladeando todos os cômodos.

SALA: Composta pela sala de TV, piso cerâmico na cor cinza com figuras geométricas tom escuro, 30x30 no estado de conservação, paredes pintadas na cor verde, teto em laje pintada de branca; esta sala tem acesso também para os dormitórios e ao Banho.

DORMITÓRIO 01: Pintura verde nas paredes, teto laje pintada branca, piso de cerâmica na cor cinza com figuras geométricas tom escuro, 30x30 no estado de conservação, ventilação de esquadria de alumínio. Porta de madeira no tom.

DORMITÓRIO 02: Pintura verde nas paredes, teto laje pintada branca, piso de cerâmica na cor cinza com figuras geométricas tom escuro, 30x30 no estado de conservação, ventilação de esquadria de alumínio. Porta de madeira no tom.

DORMITÓRIO 03: Pintura verde nas paredes, teto laje pintada branca, piso de cerâmica na cor cinza com figuras geométricas tom escuro, 30x30 no estado de conservação, ventilação de esquadria de alumínio. Porta de madeira no tom.

BANHO 01: Banheiro com ventilação, piso cerâmico na cor preta, paredes revestidas por azulejos na cor preta, laje pintada na cor branca, porta de madeira no tom.

COZINHA: Perímetro total das paredes da cozinha com revestimento cerâmico na cor branca, piso de cerâmica 30x30 na cor cinza com figuras geométricas tom escuro, teto em laje pintada de branca, janela de esquadria de alumínio e com vidro, móveis, porta de madeira no tom, acesso direto para área de serviço.

ÁREA DE SERVIÇO: Parte externa coberta com laje, alvenaria de vedação, gradil e sem pintura, acabamento em cimento com acesso ao sol diretamente.

Descrição da Casa 2: Pavimento Superior - Números de Cômodos: 05.

ACESSO: Escada no cimento cru, não possui corrimão ou guarda-corpo, varanda inacabada com vista para Rua Apolo, edificada com blocos cerâmicos (tijolos baianos), piso no concreto, laje sem revestimento e ausência de telhado.

CORREDOR: Acesso lateral para a parte de trás do imóvel ladeando todos os cômodos.

SALA E COZINHA: Ambos os cômodos dividem o mesmo ambiente. Laje no estado de execução sem pintura, parede da TV com papel de parede geométrico nos tons preto e azul, as demais paredes estão revestidas de tinta na cor branca, piso em cimento cru com cera na cor amarela.

QUARTO 1: Piso, Paredes e laje em cimento cru, sem revestimento de pintura, Janela de Alumínio, Porta no tom da madeira sem pintar.

QUARTO 2: Piso, Paredes e laje em cimento cru, sem revestimento de pintura, Janela de Alumínio, Porta no tom da madeira sem pintar.

BANHO: Piso cerâmico meclado no tom marfim, revestimento de azulejos nas quatro paredes na cor branca com desenhos geométricos no tom preto, laje sem pintura, ventilação por vitrô de vidro e porta de madeira no estado de acabamento.

ÁREA DE SERVIÇO: Coberta por laje, paredes e piso sem acabamento, no concreto cru, dá acesso a uma pequena área sem cobertura.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



VISTA ENTRADA SOCIAL



VISTA CASA 2

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

TERRENO RETANGULAR	
FRENTE	5 metros
LATERAL DIREITA	30 metros
LATERAL ESQUERDA	30 metros
FUNDOS – OESTE	5 metros
FRENTE+FUNDOS e L.E.S.+L.D.N.	150 m²
ÁREA MENSURADA IN LOCO	300m² de área construída
Mensuração constituída com base nas duas casas constantes no terreno, pavimento térreo e superior.	

Fórmula:

Metro quadrado (m²) = lado x lado
Metro quadrado (m²) = 5 metros x 30 metros
Metro quadrado (m²) = 150 metros quadrados ou 150 m²
Área de Terreno: 150 m²
Área de Construção – Pavimento Inferior: 150 m²
Área de Construção – Pavimento Superior: 150 m²
Área Total de Construção: 300 m²

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



MAPA SITUAÇÃO DO IMÓVEL



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Silvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280
Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

7. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Registro da Câmera do Telefone Móvel Modelo Iphone 8 , resolução de 1334 x 750 pixels a 326 ppp.
Proporção de contraste: 1400:1 (típica).

8. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **MÉTODO EVOLUTIVO**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

9. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 11 de abril de 2023, terça-feira, período da tarde às 13h30min e foi acompanhada pela Sra. Marlene Bispo Coelho, RG: 05.102.052-16, inscrita no CPF: 484.166.815-20.

10. PESQUISA

A pesquisa foi realizada nos dias 12,13 e 14 de abril de 2023, utilizando o **MÉTODO EVOLUTIVO**, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABTN-Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004. Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias no local, periódicos, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

11.ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO**EMBU DAS ARTES**

Embu das Artes, ou simplesmente Embu, é um município da Região Metropolitana de São Paulo, na Microrregião de Itapecerica da Serra, no estado de São Paulo, no Brasil. Localiza-se na Zona Sudoeste da Grande São Paulo, em conformidade com a lei estadual nº 1.139, de 16 de junho de 2011[5] e, consequentemente, com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo (PDUI).[6] Sua população estimada em 2020 foi de 276,535 habitantes. A sua área é de 70,398 km², o que resulta em uma densidade demográfica de 3 888,3 hab. /km². [2] É considerado, oficialmente, uma estância turística.

ECONOMIA

O PIB da cidade é de cerca de R\$ 13,8 bilhões de reais, sendo que 74,3% do valor adicionado advém dos serviços, na sequência aparecem as participações da indústria (16,2%), da administração pública (9,5%) e da agropecuária (0%).

AGRICULTURA

Os principais produtos agrícolas cultivados em nosso estado são: **café, arroz, amendoim, cana-de-açúcar, milho, frutas, soja, legumes e verduras**. O café é ainda o produto mais importado da nossa agricultura.

TURISMO

Em Embu das Artes os principais pontos turísticos são: Memorial Sakai de Embu, Parque do Lago Francisco Rizzo, Cidade das Abelhas e a Feira de Artes e Artesanatos.

RELIGIOSO**Capela de São Lázaro**

Sua origem está ligada a uma imagem do santo São Lázaro esculpida em madeira pelo artista Cássio M'Boy nos anos 1920. A imagem atraiu grande número de devotos e, em 1934, foi construída uma capela para abrigá-la. Em 1969, a capela foi restaurada, aproximando-se das linhas da arquitetura jesuítica da igreja do Conjunto Nossa Senhora do Rosário.

Museu de Arte Sacra

Sua arquitetura apresenta características do estilo barroco paulista e um acervo rico em imagens de anjos, santos e personagens bíblicos, quase todos entalhados em madeira, modelados em terracota ou em armações em roca, produzidas entre os séculos XVII e XIX.

A principal obra do museu é o "Senhor Morto", esculpido em uma tora de madeira, bem como as imagens de Nossa Senhora das Dores e da Santa Ceia, em roca, de autoria do Padre Macaré. As demais obras foram esculpidas pelos jesuítas e índios.

Conjunto Nossa Senhora do Rosário

É formado pela igreja e pela antiga residência dos padres, conjugadas numa mesma edificação. Trata-se de uma das mais importantes construções jesuítas em São Paulo, caracterizadas pela simplicidade das linhas retas.

A igreja começou a ser construída por volta de 1700 pelo Padre Belchior de Pontes. A intenção era a de que ela tivesse capacidade para que os índios e vizinhos pudessem comodamente observar os preceitos a que estavam obrigados, como registrou o Padre Manuel da Fonseca no

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

livro "A Vida do Venerável Padre Belchior de Pontes", diferentemente da antiga capela da fazenda de Catarina Camacho situada não muito longe dali.

GEOGRAFIA

Embu das Artes é uma cidade de Estado do São Paulo. Os habitantes se chamam embuenses. O município se estende por 70,4 km² e contava com 273 726 habitantes no último censo. A densidade demográfica é de 3 888,2 habitantes por km² no território do município. Vizinho dos municípios de Cotia, Itapeverica da Serra e Taboão da Serra, Embu das Artes se situa a 11 km a Sul-Oeste de Taboão da Serra. Situado a 776 metros de altitude, de Embu das Artes tem as seguintes coordenadas geográficas: Latitude: 23° 38' 57" Sul, Longitude: 46° 51' 9" Oeste.

POPULAÇÃO

População estimada [2021] 279.264 pessoas; População no último censo [2010] 240.230 pessoas; Densidade demográfica [2010]: 3.412,89 hab/km².

EDUCAÇÃO

Taxa de escolarização de 6 a 14 anos de idade [2010]: 96,8%; IDEB- Anos iniciais do ensino fundamental (Rede pública) [2021]: 5,8; IDEB – Anos finais do ensino fundamental (Rede pública) [2021]: 5,1. Número de estabelecimentos de ensino fundamental [2021]: 85 escolas; Número de estabelecimentos de ensino médio [2021]: 42 escolas.

SAÚDE

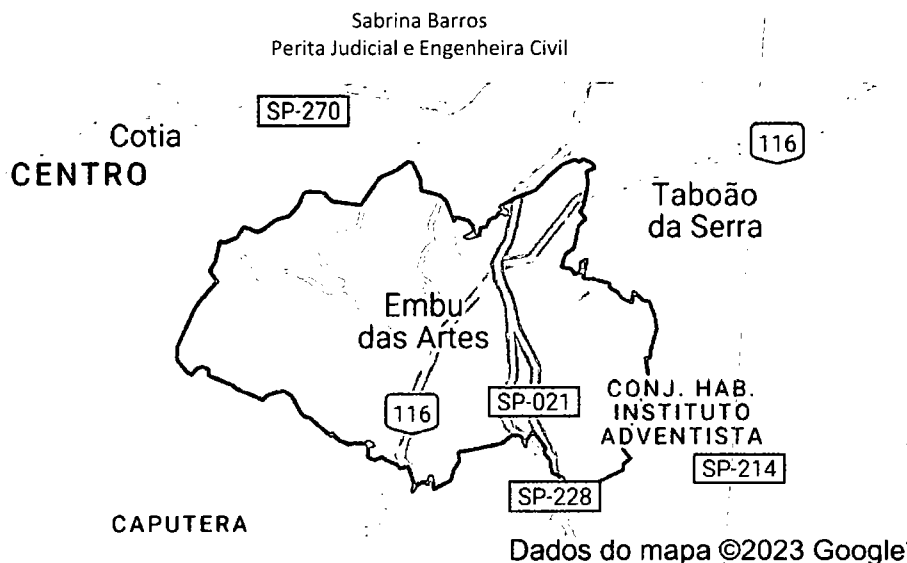
A taxa de mortalidade infantil média na cidade é de 8.92 para 1.000 nascidos vivos. As internações devido a diarreias são de 0.3 para cada 1.000 habitantes. Comparado com todos os municípios do estado, fica nas posições 310 de 645 e 332 de 645, respectivamente. Quando comparado a cidades do Brasil todo, essas posições são de 3052 de 5570 e 3907 de 5570, respectivamente.

SEGURANÇA

Criada em junho de 2012, a Corregedoria da GCM de Embu das Artes apura atos infracionais praticados pelos seus integrantes, além de realizar visitas de inspeção às unidades da corporação. O estabelecimento (sob a Lei nº2604/2012) da Corregedoria é obrigatório desde a implantação do Estatuto do Desarmamento (Lei nº 10.826/2003) e em cumprimento ao Decreto Federal nº 5.123/2004, que dispõe sobre a criação da corregedoria quando da necessidade do uso de arma de fogo pela GCM. Atualmente, o corregedor é o dr. Ronaldo Douglas e corregedor assistente o GCM Marascalqui. Ambos são guardas civis e servidores de carreira.

Comunicação

Rádio Visionária. Embu das Artes / SP - Brasil. ...
Rádio Top Samba. Embu das Artes / SP - Brasil. ...
Rádio Fonte e Vida 87.5 FM. Embu das Artes / SP - Brasil. ...
Rádio Antena X. Embu das Artes / SP - Brasil. ...
Rádio Charme. Embu das Artes / SP - Brasil. ...
Rádio Elka. Embu das Artes / SP - Brasil. ...



Mapa de Embu das Artes

12. Análise Mercadológica

MERCADO IMOBILIÁRIO 2023: PERSPECTIVAS E TENDÊNCIAS

Os últimos dados de 2022 indicam consistência e corroboram com o otimismo do mercado imobiliário para 2023. A expectativa é que a demanda por moradias continue elevada.

Em Mercado - Tegra Incorporadora

As expectativas são grandes em torno do mercado imobiliário para esse ano que chega. Mesmo com o cenário de juros alto, com a taxa Selic iniciando 2023 a 13,75% ao ano, os últimos indicadores indicam uma tendência de estabilidade no crescimento neste ano.

Em linhas gerais, alguns fatores ajudaram a compensar as condições desfavoráveis de crédito e juros, mantendo a perspectiva de aquecimento nos lançamentos e vendas do setor.

PERSPECTIVAS PARA A TAXA SELIC

Para o setor da construção, há dois elementos que impactam as projeções: os rumos da política habitacional e o cenário de juros. Como já explicamos aqui no blog, o financiamento de imóveis e a taxa Selic andam lado a lado. Na prática, com uma Selic mais baixa, outras taxas tendem a cair também.

Em 2020, durante a pandemia, a Selic chegou a 2% ao ano, menor patamar da história. A partir de março de 2021, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central passou a elevar a taxa básica de juros, chegando a 13,75% ao ano em dezembro de 2022 e permanecendo nesse patamar em janeiro de 2023.

Segundo o Boletim Focus divulgado pelo Banco Central, a perspectiva é que se inicie um ciclo de baixa da Selic a partir de 2023, com previsão de chegar a 12,25% no final deste ano. Para 2024, a perspectiva é chegar a 9% ao ano e, em 2025, a 8%.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

CRESCIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PÓS-PANDEMIA

Como o mercado imobiliário irá se comportar após a pandemia? O ano de 2022 começou com essa pergunta. De um lado, havia o otimismo pelos resultados obtidos em 2021. Do outro, as incertezas causadas pela alta da inflação e dos juros.

Graças ao bom desempenho do setor em 2021, que registrou o maior crescimento nos últimos dez anos, de acordo com o estudo Indicadores Imobiliários Nacionais do 4º trimestre de 2021, realizado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o ano de 2022 conseguiu manter um comportamento positivo.

O QUE ESPERAR DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM 2023?

Em 2022, um conjunto de impactos positivos se sobrepuseram à piora em indicadores relacionados à taxa de juros e oferta de crédito imobiliário, avalia a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) em seu informe Radar ABRAINC-Fipe do 3º trimestre de 2022.

Segundo a associação, os avanços do mercado se apoiaram na dimensão demanda, bem como renda e emprego, e ambiente setorial (com a acomodação das pressões inflacionárias relacionadas aos insumos da construção e apoiadas no bom momento dos lançamentos imobiliários).

A Brain Inteligência Estratégica, em parceria com a ABRAINC, entrevistou 356 empresários do setor imobiliário para saber quais seriam as suas percepções para o mercado em 2023. Cerca de 62% dos entrevistados acreditam que este ano estará um pouco ou muito melhor do que em 2022. Além disso, 55% avaliaram que as vendas de 2022 estiveram de acordo ou acima das metas previstas no início do ano.

TENDÊNCIAS

Os últimos dados de 2022 indicam consistência e corroboram com o otimismo do mercado imobiliário para 2023. A expectativa é que a demanda por moradias continue elevada.

MERCADO IMOBILIÁRIO EM SÃO PAULO

Dados recentes, de setembro de 2022, mostram que foram vendidos 6.255 imóveis na capital paulista, totalizando um VGV (Valor Global de Vendas) de R\$ 2.775,2 milhões, o que representa um crescimento, respectivamente, de 22,9% e 17,5% na comparação a setembro de 2021, de acordo com o Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis de São Paulo (SECOVI-SP).

Segundo o levantamento, o número de lançamentos cresceu 5,9% nos últimos 12 meses, encerrando com 8.225 unidades residenciais em setembro de 2022. A capital paulista fechou o mês com a oferta de 66.646 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2019 a setembro de 2022).

PREÇO DE IMÓVEL DEVE DESACELERAR EM 2023

Em entrevista ao jornal O Estado de S. Paulo, o coordenador do curso de negócios imobiliários da Fundação Getúlio Vargas (FGV), Alberto Ajzenal, indica uma tendência de desaceleração no preço dos imóveis em 2023. "Difícilmente os aumentos de preços de 2022 vão se repetir em 2023. Deve haver algum aumento, mas numa escala menor", disse o especialista.

OPORTUNIDADES PARA INVESTIR EM 2023

O ano de 2023 promete ser oportuno para investir no mercado imobiliário. Em um cenário com inflação alta, a tendência é o dinheiro se desvalorizar. Além de ser um bem seguro e versátil, o imóvel é uma forma de diversificar o patrimônio com segurança. Uma boa opção são os imóveis na planta, pois o custo costuma ser mais em conta em relação a um apartamento novo já pronto para morar. Outro ponto para observar é que o imóvel na planta vale bem menos do que ele valerá quando finalizado.

13. ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para venda. Muitos proprietários acham que seus imóveis valem uma fortuna e colocam preços acima do mercado, levando em conta as benfeitorias voluptuosas para seu conforto funcional e para aumento de preço, o que é incorreto.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria são acrescentados muitos fatores internos para avaliar com precisão. É muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, vizinhança, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, Igrejas etc., fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel. O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª Edição, editora Cop. 1991, pág. 68.

"Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados, ...para uma avaliação a ponto do mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que somados, chegam perto de 180 itens para que se possa avaliar com precisão.

Imagine "que até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação do mercado."

Em virtude do exposto acima, cabe a esta avaliadora afirmar que:

As amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e aplicação do método utilizado para se chegar ao valor de mercado, esta perita avaliadora chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para compra e venda nos valores de:

É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE PARA VENDA O VALOR MERCADOLÓGICO DO IMÓVEL É:

R\$ 640.000,00

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juíza, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO Pericial, aos 24 de abril de 2023.


SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA
Perita Judicial Avaliadora e Engenheira Civil
CREA-SP: 5071038166

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

ANEXOS

- 1- ANEXO - MAPA DE LOCALIZAÇÃO;
- 2- ANEXO - VISTA AÉREA;
- 3- ANEXO - AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL;
- 4- ANEXO – VALOR DO TERRENO E EDIFICAÇÃO
- 5- ANEXO - BOLETIM ECONÔMICO – CUP/SP
- 6- ANEXO - TABELA DE ROSS-HEIDECKE
- 7- ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO;
- 8- ANEXO – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NO PROCESSO

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

1. ANEXO - MAPA DE LOCALIZAÇÃO da Rua Quatro, 29 – Lote 17A – Jardim Vitória – Embu das Artes – CEP: 06810-810



Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Silvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280

Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

2. ANEXO - VISTA ÁEREA da Rua Quatro, 29 – Lote 17A – Jardim Vitória – Embu das Artes – CEP: 06810-810



Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280

Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

3. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Os Peritos Avaliadores entendem que a determinação do valor de mercado do imóvel deverá ser por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por ser a Metodologia mais recomendada pela Norma Brasileira Avaliatória - NBR - 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas para determinação do valor mercadológico do imóvel.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos**. Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

TODOS OS IMÓVEIS PESQUISADOS POSSUEM SEMELHANÇA COM O IMÓVEL AVALIANDO, NO QUE DIZ RESPEITO À SITUAÇÃO, À DESTINAÇÃO, E ÀS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA d da NBR 14.653-2).

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO							
Nº	LOCALIZAÇÃO	Valor/R\$	Fator Fonte	Valor Homog.	ÁREA/m²	FONTE	TELEFONE (11)
01	Rua: Afrodite J.Vitória	380.000	À Venda (-10%)	343.000	150m²	Rodrigues Maia	3473-5979.
02	Rua: Afrodite J.Vitória	350.000	À Venda (-10%)	315.000	105m²	LOPES CONSULT	5844-3583
03	Jardim Vitória	460.000	À Venda (-10%)	414.000	125m²	Pirajuçara	4685-3572
04	Jardim Vitória	255.990	À Venda (-10%)	230.391	100m²	Pitale Imóveis	3685-2182
05	Pirajussara	170.000	À Venda (-10%)	153.000	132m²	CISR Participações	94062-7129
06	Pirajussara	450.000	À Venda (-10%)	405.000	280m²	FACILITY	19 2514-1288
07	Pirajussara	400.000	À Venda (-10%)	360.000	160m²	Weber Imobiliária	4787-2840
08	Pirajussara	420.000	À Venda (-10%)	378.000	144m²	Abiatar	4303-7400
09	Pirajussara	490.000	À Venda (-10%)	441.000	130m²	Pirajuçara	4685-3572
10	Pirajussara	450.000	À Venda (-10%)	405.000	280m²	FACILITY	19 25141288
11	Pq. Luiza	400.000	À Venda (-10%)	360.000	150m²	Imobiliária Pirajussara	4685-3572
12	Jd. Independência	350.000	À Venda (-10%)	315.000	200m²	Lareri Imóveis	3744-5500
13	Jardim S.Antônio	595.000	À Venda (-10%)	535.500	225m²	Imobiliária Pirajussara	97438-9694
14	Jd. Independência	350.000	À Venda (-10%)	315.000	250m²	Porta Nova Imobiliária	94726-1915
15	Independ.	320.000	À Venda (-10%)	288.000	176m²	Porta Nova Imobiliária	94726-1915
16	Jd.Independência	290.000	À Venda (-10%)	261.000	120m²	LOPES CONSULT	5844-3583
17	Jd.Independência	477.000	À Venda (-10%)	429,300	270m²	Rodrigues Maia	3473-5979.
18	Jd. Independência	145.000	À Venda (-10%)	130.500	60m²	Rodrigues Maia Taboão da Serra	4787-8106
19	Dom José	500.000	À Venda (-10%)	450.000	337m²	Imobiliária Pirajussara	4137-9899
20	Vitória	195.000	À Venda (-10%)	175.500	54m²	Moradas Imobliária	96881-4442

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 26/04/2024 às 01:04 :
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008641-12.2015.8.26.0176 e código TotsDQin.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

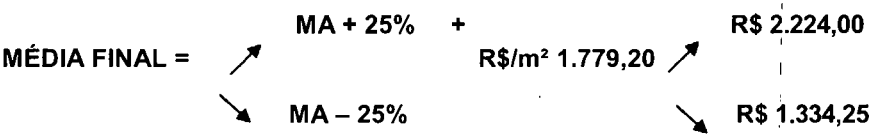
Nº	LOCALIZAÇÃO	Valor tratado (R\$)	ÁREA/m²	R\$/M²
01	Rua: Afrodite J.Vitória	343.000	150m²	2.286,00
02	Rua: Afrodite J.Vitória	315.000	105m²	3.000,00
03	Jardim Vitória	414.000	125m²	3312,00
04	Jardim Vitória	230.391	100m²	2303,00
05	Pirajussara	153.000	132m²	1159,00
06	Pirajussara	405.000	280m²	1446,00
07	Pirajussara	360.000	160m²	2250,00
08	Pirajussara	378.000	144m²	2625,00
09	Pirajussara	441.000	130m²	3392,00
10	Pirajussara	405.000	280m²	1446,00
11	Pq. Luiza	360.000	150m²	2400,00
12	Jd. Independência	315.000	200m²	1575,00
13	Jardim S.Antônio	535.500	225m²	1400,00
14	Jd. Independência	315.000	250m²	1260,00
15	Independ.	288.000	176m²	163,60
16	Jd.Independência	261.000	120m²	2175,00
17	Jd.Independência	429,300	270m²	1590,00
18	Jd. Independência	130.500	60m²	217,500
19	Dom José	450.000	337m²	1335,00
20	Vitória	175.500	54m²	3250,00
TOTAL →				35.584,00
MÉDIA ARITMÉTICA				1779,20

Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide-se pelo número de amostras.

MÉDIA ARITIMÉTICA = Valor Médio/m² MA = <u>SOMA DO R\$/ m² DAS 20</u> <u>AMOSTRAS</u> 20 Nº DAS AMOSTRAS	MA = <u>R\$/m² 35.584</u> 20 MA = <u>R\$/m² 1.779,20</u>
--	---

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

Valor do terreno = Área do Terreno X MA
Valor do terreno = 150,00 m² X R\$ 1.779,20/m² = **R\$ 266.880,00**



Eliminam-se as amostras que estão fora do intervalo de tolerância, determinados pela tolerância de 25% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3) ou seja, as que possuem o valor do m² acima do limite máximo (**R\$ 2.224,00 / m²**) e abaixo do limite mínimo (**R\$ 1.334,25 / m²**). São eliminadas as amostras nº 1; 2; 3; 4; 5; 7; 8; 9; 11; 14 e 19. A Média Final será calculada, nesta etapa, com base nas 09 amostras que ficaram dentro da variação aceitável.

Nº	LOCALIZAÇÃO	Valor tratado (R\$)	ÁREA/m²	R\$/M²
06	Pirajussara	405.000	280m²	1446,00
10	Pirajussara	405.000	280m²	1446,00
12	Jd. Independência	315.000	200m²	1575,00
13	Jardim S. Antônio	535.500	225m²	1400,00
15	Independ.	288.000	176m²	1636,00
16	Jd. Independência	261.000	120m²	2175,00
17	Jd. Independência	429.300	270m²	1590,00
18	Jd. Independência	130.500	60m²	2175,00
19	Dom José	450.000	337m²	1335,00
TOTAL →				14.778,00
MÉDIA		ARITMÉTICA	1.642,00	

Soma-se o valor do metro quadrado do quadro amostral sanitizado e divide-se pelo número de amostras restantes.

MÉDIA FINAL = $\frac{\text{Soma do R\$/m}^2 \text{ das 09 Am. Restantes}}{09} = \frac{\text{R\$/m}^2 14.778}{09} = \text{R\$ 1.642,00}$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Considerando-se os resultados encontrados no tratamento matemático, estabelece-se, por meio de cálculos matemáticos simples, o valor final do Terreno avaliando.

Valor do Terreno = Área do Terreno X MF
Valor do Terreno = 150,00 m² X R\$ 1.642,00 / m² = **R\$ 246.300,00**

Os valores de mercado indicaram que o valor de venda do Terreno, objeto deste Laudo de Avaliação é:

VALOR DO TERRENO = R\$246.300,00

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

B - VALOR DA EDIFICAÇÃO

MÉTODO EVOLUTIVO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

	ÁREA	VALOR DO m²	
TERRENO	150,00m²	R\$ 1.642,00	
	ÁREA EDIFICADA	VALOR DO CUB	FATOR DE CORREÇÃO
EDIFICAÇÃO	300m²	R\$ 1.758,45	-12,90%

CUB SINDUSCON-SP – FEVEREIRO 2023
Padrão Residencial

ÍNDICE DE 1,10 = Índice médio fixo referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB

FATOR DE CORREÇÃO: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de edição ou reedição – NBR 14.653 – ABNT

A – VALOR DA EDIFICAÇÃO
EDIFICAÇÃO = CUSTO x FATOR DE CORREÇÃO

CUSTO = (ÁREA EDIFICADA x CUB) x 1,10

CUSTO = (300m² X R\$ 1.758,45) x 1,10

CUSTO = R\$ 580.140,00

FATOR DE CORREÇÃO

EDIFICAÇÃO = (Custo) R\$ 580.140,00 – 12,90% (FATOR DE CORREÇÃO)

EDIFICAÇÃO = R\$ 505.301,94

C – VALOR DO IMÓVEL

VALOR ESTIMADO POR PAVIMENTO
CASA 1: R\$ 252.650,97 TÉRREO
CASA 2: R\$ 252.650,97 SUPERIOR
TOTAL: R\$ 505.301,94

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

VALOR DO IMÓVEL = TERRENO + EDIFICAÇÃO

V.I. = 246.300,00 + 505.301,94 = 751.601,94

D – CONCLUSÃO

Os valores de mercado indicaram que o valor de venda da Propriedade, objeto deste LAUDO DE AVALIAÇÃO é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 744.085,92 (Arredondamento até o máximo de 1%)

CONCLUSÃO PARA A VENDA DO IMÓVEL:	
É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE PARA VENDA O VALOR MERCADOLÓGICO DO IMÓVEL É:	
R\$ 640.000,00	
LIMITE INFERIOR: 632.473,03	
LIMITE SUPERIOR: 855.698,81	

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO

- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIACÃO

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

5. BOLETIM ECONÔMICO – CUP/SP



Boletim Econômico - Janeiro de 2023(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R\$-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
dez22	160,92	0,35	0,38	13,70	151,05	0,00	0,00	6,34	174,63	0,62	0,62	23,89	145,79	0,00	0,00	5,12
nov22	161,23	0,19	0,36	12,33	151,05	0,00	0,00	6,26	175,39	0,44	1,23	20,45	145,79	0,00	0,00	5,12
out22	161,85	0,27	0,65	10,77	151,05	0,00	0,00	6,26	176,41	0,58	1,52	18,83	145,79	0,00	0,00	5,12
set22	162,85	0,76	1,60	9,95	151,45	0,26	0,26	6,42	178,73	1,39	3,19	14,41	145,79	0,00	0,00	5,12
ago22	169,35	3,99	5,65	11,87	160,01	5,85	5,83	9,85	182,64	2,14	5,40	14,50	133,51	4,56	4,58	7,49
jul22	173,05	2,17	7,94	16,03	164,02	2,49	6,57	6,89	185,68	1,67	7,16	13,26	130,27	4,40	0,18	9,29
jun22	174,27	0,70	8,70	10,67	169,62	0,98	9,83	10,04	186,43	0,41	7,60	11,45	131,20	0,46	0,68	0,60
maio22	174,23	-0,02	8,68	10,02	169,75	0,09	9,72	10,14	186,15	-0,15	7,45	9,90	131,10	0,08	0,74	0,60
abr22	174,10	-0,07	8,60	9,12	169,90	0,09	9,82	10,34	186,69	-0,27	7,16	7,81	131,10	0,00	0,74	0,60
mar22	174,57	0,04	8,84	9,18	169,18	0,05	9,79	10,42	186,48	-0,10	7,05	7,71	131,10	0,00	0,74	0,60
fev22	174,43	0,15	8,20	9,05	169,31	0,09	10,09	10,32	186,67	0,22	7,28	7,57	131,34	0,15	0,91	0,91
dez21	174,73	0,12	8,09	8,09	169,56	0,15	10,29	10,29	186,27	0,22	7,51	7,51	131,34	0,00	0,91	0,91
nov21	174,62	-0,07	-0,07	8,51	169,56	0,00	0,00	10,29	186,09	-0,15	-0,15	6,48	131,34	0,00	0,00	0,91

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R\$-N, janeiro de 2023

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (sem encargos sociais)*	939,29	53,00
Material	825,43	45,07
Despesas Administrativas	52,94	2,93
Total	1.757,06	100,00

(*) Encargos Sociais: 143,58%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.752,45	0,01	R-1	2.131,51	-0,01	R-1	2.631,87	-0,02
PP-1	1.647,04	0,01	PP-1	2.035,13	-0,03	R-3	2.129,50	-0,04
R-2	1.575,39	-0,02	R-2	1.787,02	-0,07	R-15	2.254,66	-0,07
PS	1.208,16	0,04	R-16	1.734,52	-0,04			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e adaptada na ABN 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico são foram incluídas as taxas descritas na seção 6.3.5 da NBR 12.721/08

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2023 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RPIQ (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-6	2.075,34	-0,09	CAL-6	2.202,22	-0,07
CSL-6	1.755,79	-0,12	CSL-6	1.802,52	-0,02
CSL-15	2.305,12	-0,12	CSL-15	2.582,50	-0,09
Padrão Baixo					
	Custo m²	% mês			
RPIQ	1.873,56	-0,02			
GI	1.029,56	-0,14			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e adaptada na ABN 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico são foram incluídas as taxas descritas na seção 6.3.5 da NBR 12.721/08

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

6. TABELA DE ROSS-HEIDECKE

TABELA DE ROSS-HEIDECKE - DEPRECIACÃO FÍSICA

Anos de construção	Depreciação %	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
		A	B	C	D	E	F	G	H
01	2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
02	4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
03	6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
04	8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
05	10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
06	12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
07	14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
08	16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
09	18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,80	77,80
10	20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
11	22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	58,00	78,60
12	24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	42,10	58,60	78,90
13	26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,60	44,10	60,40	79,30
14	28,00	17,80	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
15	30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
16	32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
17	34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
18	36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
19	38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
20	40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
21	42,00	29,60	29,60	31,60	35,50	42,60	53,10	66,70	82,60
22	44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,50	83,10
23	46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
24	48,00	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,80	69,40	84,00
25	50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
26	52,00	39,50	39,50	41,00	44,00	50,50	59,80	71,30	85,00
27	54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
28	56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
29	58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,80
30	60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
31	62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
32	64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
33	66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80
34	68,00	57,10	57,10	58,12	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
35	70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
36	72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
37	74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
38	76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	73,90	77,90	84,30	91,80
39	78,00	69,40	69,40	70,20	71,90	74,50	79,60	85,50	92,40
40	80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
41	82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
42	84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
43	86,00	80,00	80,00	80,40	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
44	88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
45	90,00	85,50	85,50	85,80	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
46	92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
47	94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
48	96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
49	98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	99,00	99,80
50	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Adaptado de Mayer 2003

A) Novo	E) Reparos simples
B) Entre novo e regular	F) Entre reparos simples e importantes
C) Regular	G) Reparos importantes
D) Entre regular e reparos simples	H) Entre reparos importantes e sem valor

182

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

REGISTROS FOTOGRÁFICOS CASA 1

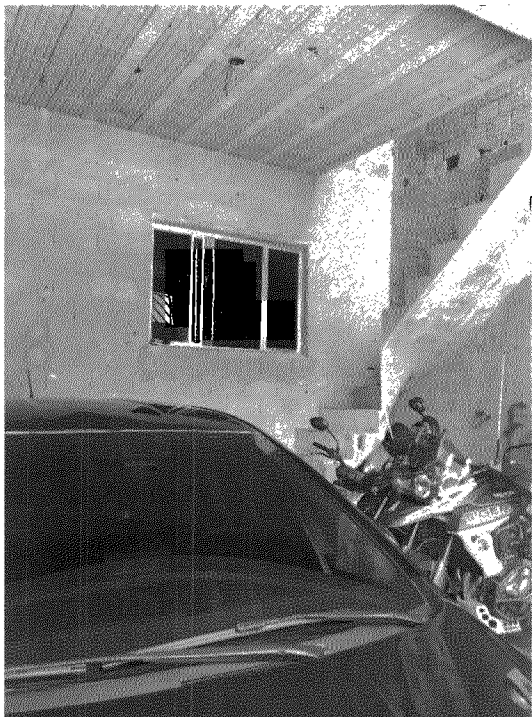


FOTO 1: VISTA INTERNA PÓS PORTÃO GARAGEM



FOTO 2: SALA CASA 1



FOTO 3: PISO CASA 1



FOTO 4: QUARTO 1 CASA 1

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

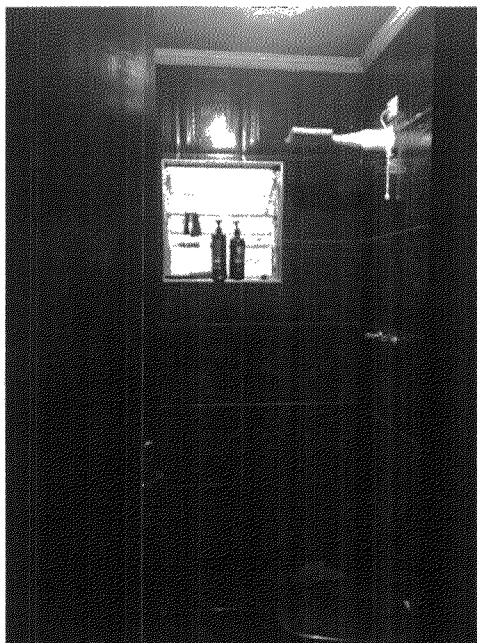


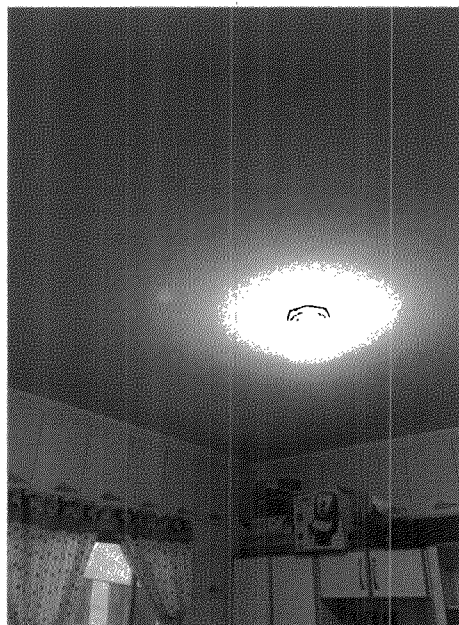
FOTO 5 : BANHO CASA 1



FOTO 6: VISTA COZINHA CASA 1



FOTO 7: COZINHA CASA 1



8: LAJE

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

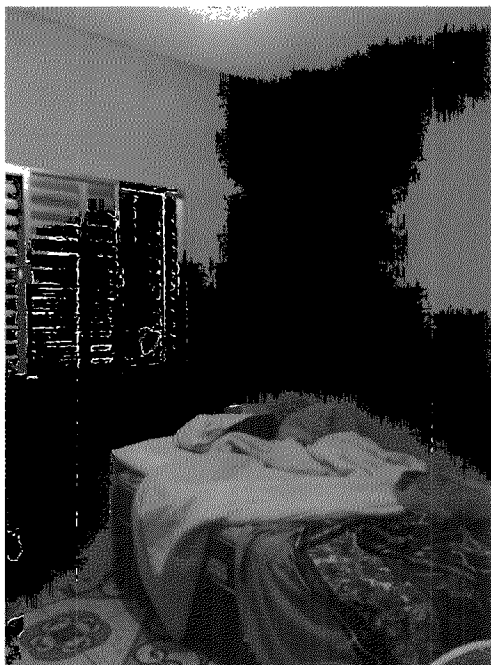


FOTO 9: QUARTO 2 CASA 1



FOTO 10: QUARTO 3 CASA 1



FOTO 11: ÁREA DE SERVIÇO CASA 1



FOTO 12: CORREDOR CASA 1

185

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

REGISTROS FOTOGRÁFICOS CASA 2



FOTO 13: ESCADA CASA 2



FOTO 14: VISTA VARANDA CASA 2

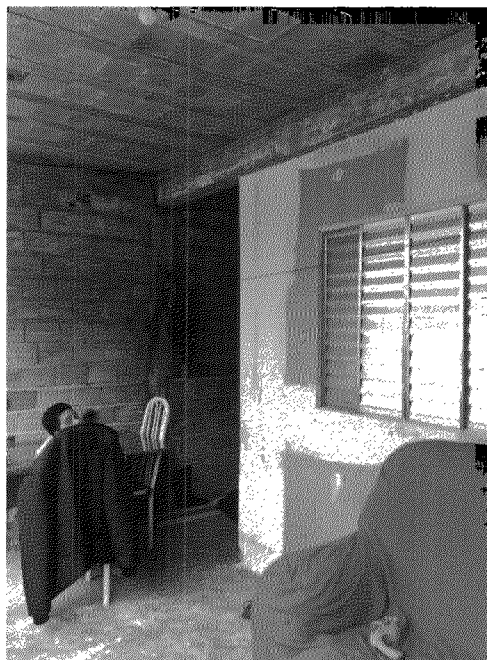


FOTO 15: VISTA INTERNA VARANDA
CASA 2



FOTO 16: COZINHA/ SALA CASA 2

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



FOTO 17: SALA/COZINHA CASA 2



FOTO 18: IMAGEM DOS DOIS AMBIENTES
CASA 2



FOTO 19: PISO SALA/COZINHA CASA 2

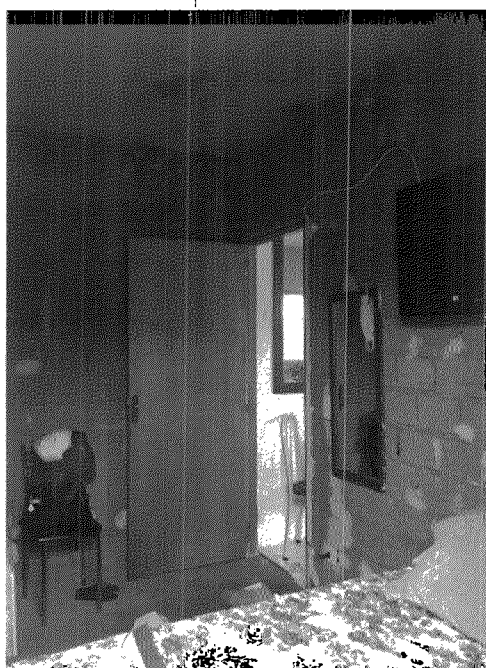


FOTO 20: QUARTO 1 CASA 2

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



FOTO 21: QUARTO 1 CASA 2

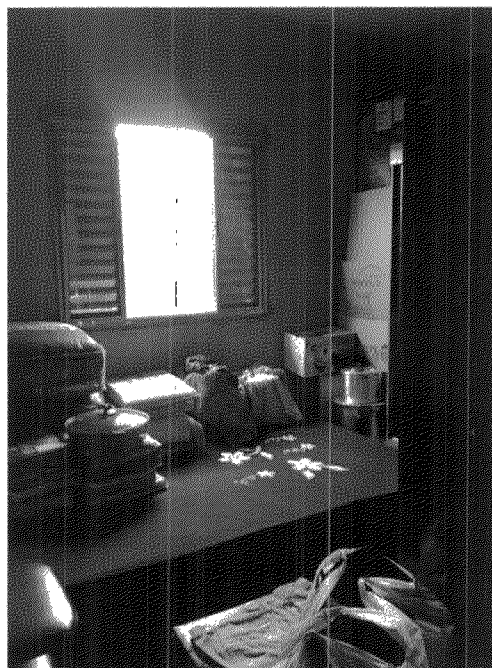


FOTO 22: QUARTO 2 CASA 2



FOTO 23: BANHO CASA 2

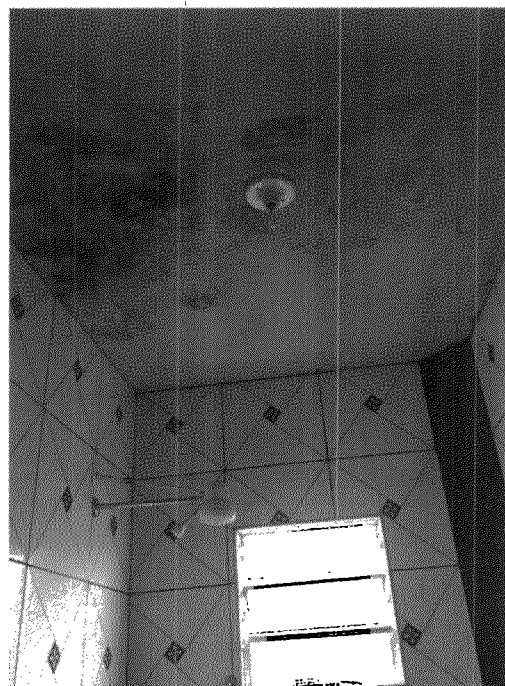


FOTO 24: LAJE DO BANHO CASA 2

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



FOTO 25: PISO DO BANHO CASA 2



FOTO 26: ÁREA DE SERVIÇO CASA 2



FOTO 27: CORREDOR CASA 2



FOTO 28: VISTA DA VARANDA CASA 2

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



FOTO: 29: LAJE CASA 2



FOTO 30: VISTA DA CASA 2 PARA O
TÉRREO – PASSAGEM DE ÁGUA

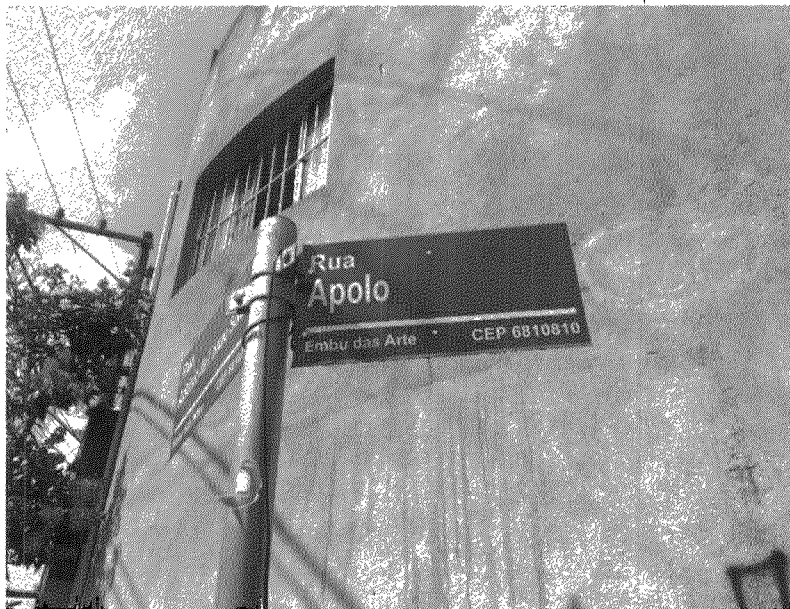
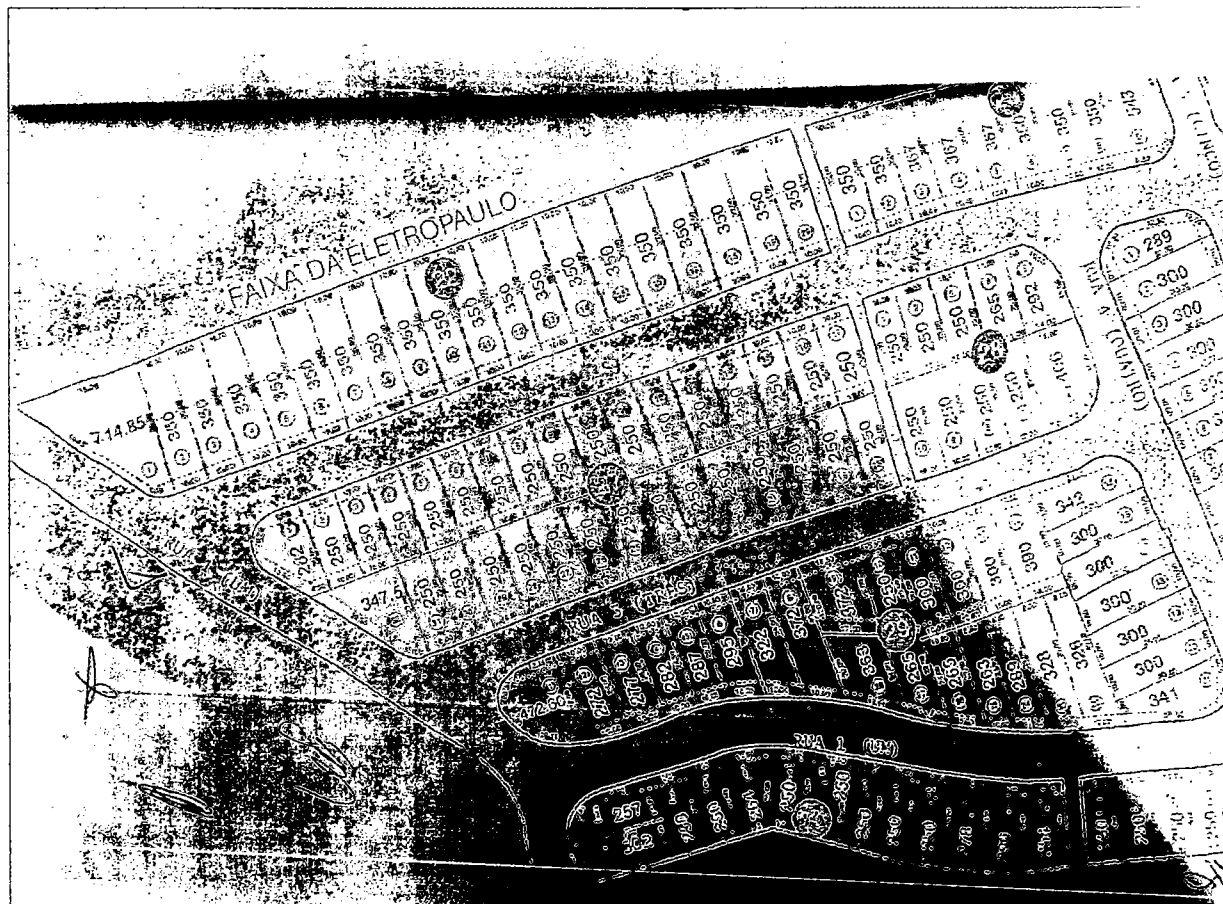


FOTO 31: LOGRADOURO ATUALIZADO DO IMÓVEL, ANTES RUA
QUATRO, QUADRA 29 LOTE 17 A, AGORA RUA APOLO, NR.92- JARDIM VITÓRIA
BAIRRO PIRAJUSSARA, EMBU DAS ARTES, SP CEP: 06810-810

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

8. ANEXO – Foto Extraída do Processo em epígrafe fls.32 – descrição de localização que consta nos autos do terreno.



Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

ENCERRAMENTO

O presente Laudo Mercadológico é composto de 34 (trinta e quatro) folhas de papel formato A4 digitadas em um só lado, que subscreve esta última, seguidas de 07 anexos.

Requer sua juntada aos Autos para que produza um só fim e efeito de Direito.

Embu das Artes / SP, 24 de abril de 2023


SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA
Perita Judicial Avaliadora e Engenheira Civil
CREA/SP: 5071038166

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

**M.M. JUÍZA DE DIREITO BÁRBARA CAROLA H.C. DE ALMEIDA DA 2ª VARA
CÍVEL COMARCA DE EMBU DAS ARTES-SP.**

Processo Físico: 0008641-12.2015.8.26.0176

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: IMOPLAN H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Executados:
ANTENOR DA CRUZ COELHO E OUTROS.

Perita: Sabrina Fabiana de Barros Batista

SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA, Perita deste Juízo, Engenheira Civil e Avaliadora de Imóveis, devidamente qualificada, vem respeitosamente apresentar a Vossa Excelência, em atendimento a r. decisão expedida em 22 de maio de 2023, fls 202 dos autos, prestar esclarecimentos com relação a referida contestação da parte Exequente:

O Laudo de Avaliação atende a todos os requisitos da Lei nº 5.194/66, que regulamenta a profissão de Engenheiros. Os profissionais registrados no **CREA- Conselho Regional de Engenharia e Agronomia**, realizam avaliações conforme as leis que regulamentam suas atividades. A avaliação obedece aos critérios de mercadológicos da **Norma Brasileira da ABNT-NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**, respaldados aos critérios de ética e regulamentos do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**, consideramos os resultados encontrados no tratamento matemático, por meio de cálculos simples, fundamentados nada estimado.

DOS ESCLARECIMENTOS:

Conforme vistoria realizada em 11 de abril de 2023, a descrição do imóvel classificado de PADRÃO BAIXO, são de duas edificações residenciais no mesmo terreno, uma no pavimento térreo no nível da rua e a outra no pavimento superior, independentes, ambas com área construída basicamente em todos os espaços com pisos e coberturas dentro do imóvel a única área comum concentram-se na garagem, entrada social.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

O imóvel 1 é composto por 07 (sete cômodos), sala, dormitórios 1,2 e 3, banho, cozinha e área de serviço. No imóvel 2 no pavimento superior temos 05 (cinco cômodos), sala/cozinha, dormitórios 1 e 2, banho e área de serviço, o objetivo da síntese da descrição é para demonstrar que o valor total do imóvel apresentou a somatória das duas residências mais o terreno.

Todos os imóveis pesquisados possuem semelhanças com o imóvel avaliando, no que diz respeito à situação, à destinação e as características físicas (Item 8.2.1.4.2 – LETRA d da NBR 14.653-2).

Conforme Quadro Amostral fls. 175 dos autos, realizei pesquisa no Método Comparativo de Dados Direto do Mercado, define comparação com dados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, 20 amostras semelhantes ao imóvel avaliando, busquemos um exemplo que é a amostra de número 1, Rua Afrodite, perpendicular a Rua Apolo do imóvel em questão, o valor de Mercado é de R\$ 380.000,00 (Trezentos e oitenta mil reais, casa com 1 pavimento), depreciei 10% do valor devido a super valorização dos proprietários em seus imóveis o valor homologado é de R\$343.000,00 (Trezentos e quarenta e três mil reais), contudo poderíamos nos prolongar nas explicações das amostras as quais TODAS SÃO FIDEDIGNAS, possuem fontes e telefones.

Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide-se pelo número de amostras. A média aritmética é a soma do m² das amostras dividido pelo número de amostras.

Eliminam-se as amostras que estão fora do intervalo de tolerância, determinados pela tolerância de 25% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3), ou seja, as que possuem o valor do metro quadrado acima do limite máximo e mínimo. A média calculada, nesta etapa fica dentro da variação aceitável. Vide fls. 177 dos autos.

Soma-se o valor do metro quadrado do quadro amostral sanitizado e divide-se pelo número de amostras restantes.

MÉDIA FINAL= Soma dos R\$/m² das amostras restantes dividido pelo número total das amostras dentro da variação aceitável.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Valor do Terreno= Área do Terreno x Média Final

Valor do Terreno = 150m² x R\$ 1.642,00 = R\$ 246.300,00 – R\$ 246.000,00 (arredondamento até máximo permitido)

Atentando-nos aos elementos que INFLUENCIAM na depreciação como tempo, tipo de uso e ações naturais aplicamos um redutor -15% valor final do

TERRENO = R\$ 209.000,00 (DUZENTOS E NOVE MIL REAIS).

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

VALOR DA EDIFICAÇÃO

O valor da Edificação é mensurado pela área edificada x o valor do CUB/ SP, onde classificamos o imóvel como de Padrão Baixo.

R\$/m² = 1.758,45 (valor do metro quadrado no CUB/SP, VIDE BOLETIM ECONÔMICO FLS.180 DOS AUTOS).

Referência: CUB SINDUSCON – FEVEREIRO DE 2023 – PADRÃO RESIDENCIAL.

ÍNDICE: 1,10 (não incluso no valor do CUB- índice médio fixo de despesas indiretas e o Fator de Correção, no caso (-12,90% razão entre o valor de mercado de um bem e o seu uso de edição e reedição) NBR 14.653 – ABNT.

EDIFICAÇÃO= CUSTO X FATOR DE CORREÇÃO

CUSTO = (área edificada x CUB) X 1,10 – 12,90%

CUSTO = (300m² x 1.758,45) x 1,10 – 12,90%

CUSTO = 580.140,00 – 12,90% = R\$ 505.301,94 = R\$ 505.000,00 (Quinhentos e cinco mil reais) – 15% do redutor de depreciação / padrão de acabamento, tempo, tipo de uso e ações naturais.

R\$ 429.000,00 (Quatrocentos e vinte e nove mil reais)

VALOR DAS DUAS EDIFICAÇÕES CONSTANTES NO TERRENO

O VALOR UNITÁRIO DE CADA EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL É: R\$ 214.000,00 (Duzentos e quatorze mil reais), com o arredondamento até máximo permitido.

CONCLUSÃO

Os valores de mercado indicam que o valor de venda da Propriedade, objetodessa Laudo de Avaliação é:

Terreno: R\$ 209.000,00 (Duzentos e nove mil reais)

Edificação 1: R\$ 214.000,00 (Duzentos e quatorze mil reais)

Edificação 2: R\$ 214.000,00 (Duzentos e quatorze mil reais)

(Arredondamentos até o máximo permitido de 1%)

TOTAL MERCADOLÓGICO: R\$ 637.000,00 (Seiscentos e trinta e sete mil reais)

20x

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

Portanto Excelência, mediante os Motivos elencados acima, a contestação e demais alegações da parte exequente, NÃO DEVE PROSPERAR, pois, está mais do que provado que não passam de inconformismos e de alegações infundadas e sem consistência nenhuma, pois como já dito acima e sustenta esta perita do Juízo abaixo que o LAUDO PERICIAL está dentro das Normas, Resoluções, Leis e Artigos que Regem e Normatizam estes tipos de trabalhos de PERICIAS E AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICAS de imóveis e que o VALOR do IMÓVEL está dentro do CAMPO ARBITRAL de MERCADO.

Dada por cumprida à missão.

Fico à disposição de Vossa Excelência para qualquer outra informação complementar.

É o que requer,
Pede deferimento.

Embu das Artes / SP, 29 de maio de 2023.


SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA

Perita Judicial e Engenheira Civil

CREA/SP: 5071038166