


JUNTADA

Em 18 de 12 de 2013
Assinado a seguir pelo Sr. Claudio Pereira



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO
PAULO

P₇ 19

1

1736107

PROCESSO Nº: 606.01.2007.012183-6

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO REPARAÇÃO DE DANOS, requerida por MANOEL FRANCISCO DE SOUZA, em face de HOSPITAL E MATERNIDADE SÃO SEBASTIÃO LTDA, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua Marechal Rondon, nº 157, Jardim Santa Helena, Suzano, Estado de São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.
Suzano, 13 de Dezembro de 2013.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 12.556, do Oficial de Registro e Imóveis e Anexos da Comarca de
Suzano - SP.

R\$ 462.400,00

(Quatrocentos e sessenta e dois mil e quatrocentos reais)

DEZEMBRO / 2013



FOTO 01: Fachada do imóvel avaliando, localizada na Rua Marechal
Rondon, nº 157, Jardim Santa Helena, Suzano - SP

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel localizado na Rua João Batista Bianchi, nº 378, Itaquera, São Paulo - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS, em curso na 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SUZANO, requerida por MANOEL FRANCISCO DE SOUZA, em face de HOSPITAL E MATERNIDADE SÃO SEBASTIÃO LTDA.

Este laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado para o seguinte imóvel:

Uma casa térrea, sob nº 157, de tijolos e telhas, com três dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, com frente para a Rua Marechal Rondon, em seu respectivo terreno, composto do Lote "24", da Quadra "14", do loteamento "Jardim Santa Helena", e mede 10,60 metros de frente para a rua Marechal Rondon, do lado direito de quem dessa rua olha o terreno confronta com o lote 23, onde mede 25,00 metros, no lado esquerdo com o lote 25 onde mede 25,00 metros e finalmente nos fundos com o lote 07 onde mede 10,00 metros, com área de 250,00 metros quadrados.

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública.

II.1.4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel se encontra no bairro Jardim Santa Helena, em zona central de alta densidade demográfica, em que há presença de residências e comércio.

Próximo ao imóvel existem apenas edificações de uso residencial, térreas, como mostrado na foto abaixo, porém em suas ruas adjacentes há diversas edificações de fins comerciais:



Vista da rua Marechal Rondon, na altura do imóvel, região Plano, e predominância de imóveis residenciais.

II.2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.2.1 - TERRENO

O terreno matriz possui formato geométrico regular, medindo 10,60 metros de frente; 10,00 metros de largura na linha dos fundos onde confronta com o lote 07, por 25,00 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua para o imóvel, onde confronta com o lote 25 e 25,00 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem olha da rua para o imóvel, onde confronta com o lote 23.

Aparenta ser seco e firme para receber edificações de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais.

II.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito ergue-se um imóvel residencial com vaga para 2 carros no mesmo nível da rua e os ambientes da casa, também, no nível da rua.

Estas características da construção, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue:

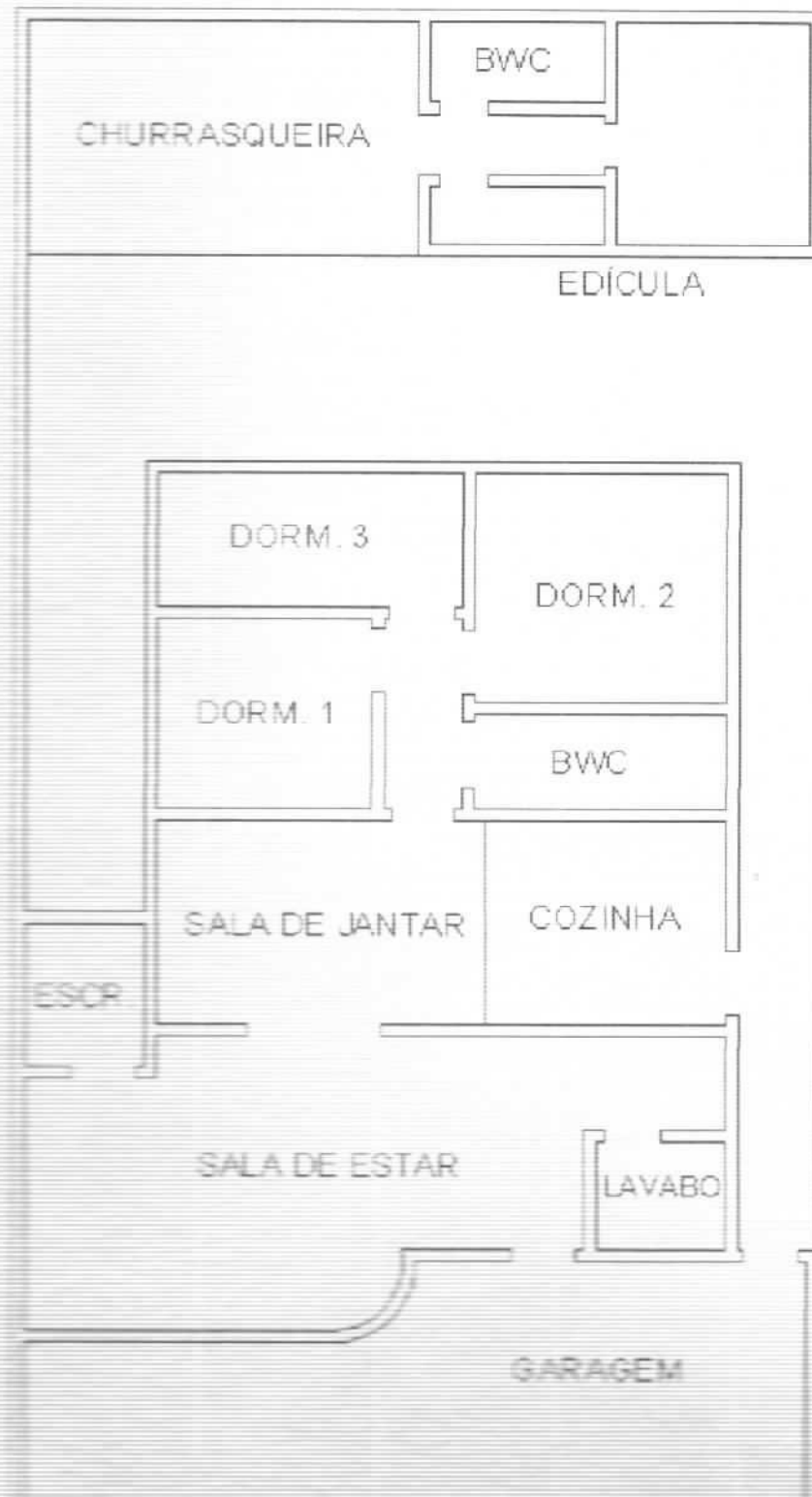


FOTO 02: Fachada do imóvel avaliando.



FOTO 03: Detalhe do número da edificação e da pintura da fachada
"descascando".

Avaliações e Perícias de Engenharia



Croqui do edifício.

Avaliações e Perícias de Engenharia



PISO: Cerâmico

PAREDES: Pintura acrílica

TETO: Pintura acrílica com gesso

JANELAS: Alumínio, corrediça

PORTAS: Madeira

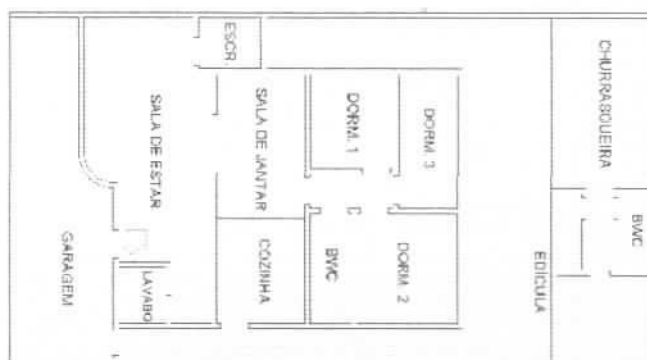


FOTO 04: Vista da Sala de Estar, na entrada do imóvel, com piso cerâmico e pintura acrílica.

Avaliações e Perícias de Engenharia



PISO: Cerâmico

PAREDES: Textura, azulejo até o teto
e alvenaria de vidro

TETO: Pintura acrílica com gesso

JANELAS: Alumínio, basculante

PORTAS: Madeira

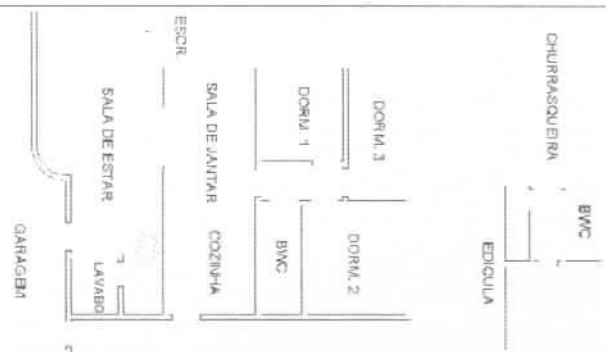
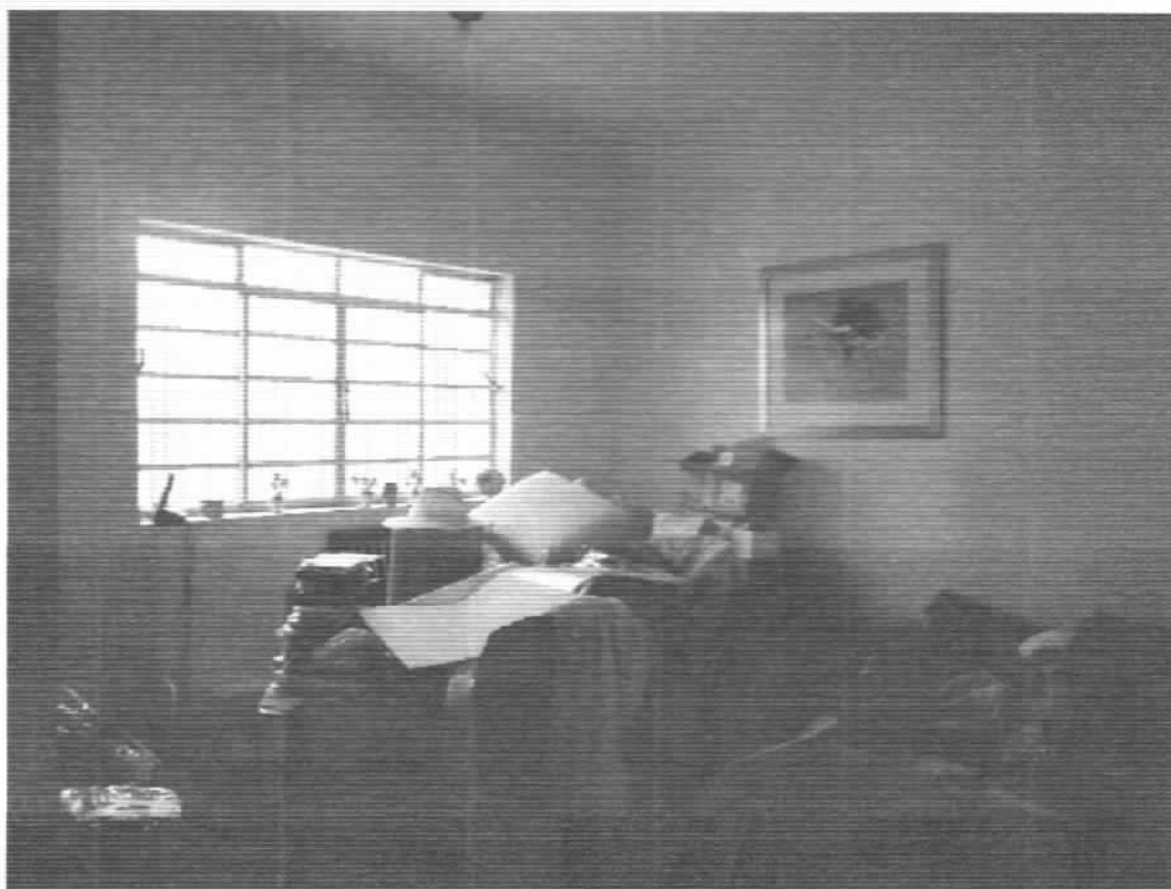


FOTO 05: Vista do lavabo, com acesso pela sala de estar.

Avaliações e Perícias de Engenharia



PISO: Cerâmico

PAREDES: Pintura acrílica

TETO: Pintura acrílica com gesso

JANELAS: Alumínio, corrediça, 4
folhas

PORTAS: Madeira

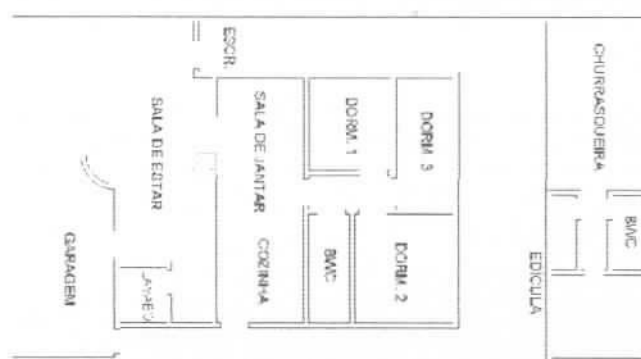


FOTO 06: Vista da Sala de Jantar a partir da Sala de Estar, com piso cerâmico e pintura acrílica.

Avaliações e Perícias de Engenharia



PISO: Cerâmico

PAREDES: Pintura acrílica e azulejo até o teto

TETO: Pintura acrílica com gesso

JANELAS: Alumínio, corrediça, 4 folhas

PORTAS: Alumínio com vidros



FOTO 07: Vista da Cozinha a partir da Sala de Jantar, com piso cerâmico e azulejos até o teto.

Avaliações e Perícias de Engenharia



PISO: Cerâmico

PAREDES: Pintura acrílica

TETO: Pintura acrílica

JANELAS: -

PORTAS: Madeira com vidros

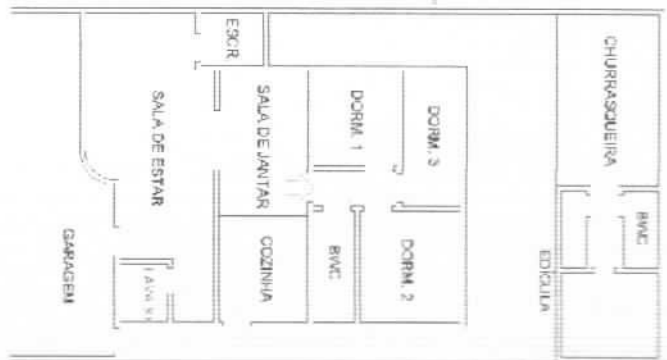


FOTO 08: Vista do corredor de acesso aos dormitórios, com piso cerâmico e pintura acrílica.

Avaliações e Perícias de Engenharia



PISO: Cerâmico

PAREDES: Azulejo até o teto

TETO: Pintura acrílica com gesso.

JANELAS: Alumínio, basculante

PORTAS: Madeira

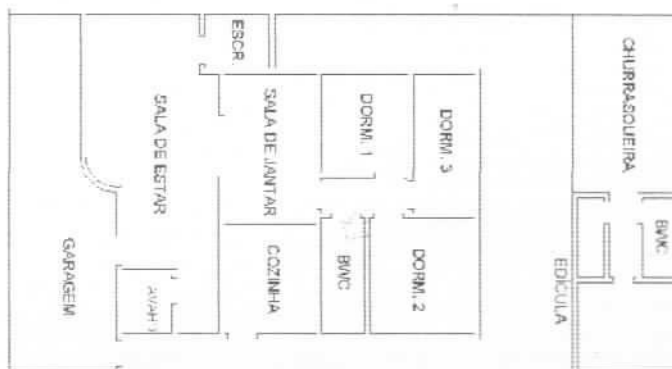


FOTO 09: Vista do banheiro social, com piso cerâmico e azulejo do piso ao teto.

Avaliações e Perícias de Engenharia



PISO: Cerâmico

PAREDES: Azulejo até o teto

TETO: Pintura acrílica com gesso.

JANELAS: Madeira, corrediça

PORTAS: Madeira

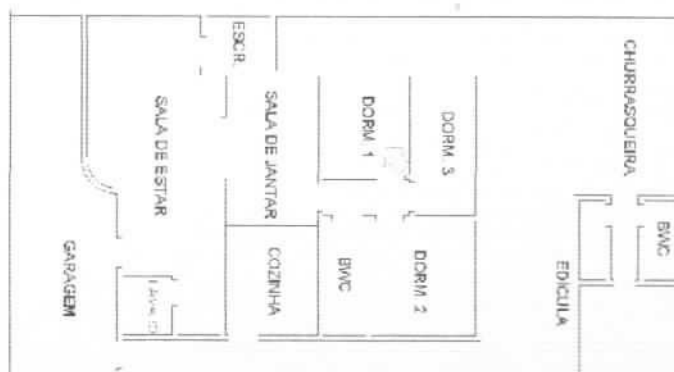


FOTO 10: Vista de um dos dormitórios, com piso cerâmico e pintura acrílica em bom estado de conservação.

Avaliações e Perícias de Engenharia



PISO: Cerâmico

PAREDES: Azulejo até o teto

TETO: Pintura acrílica com gesso.

JANELAS: Madeira, corrediça

PORTAS: Madeira

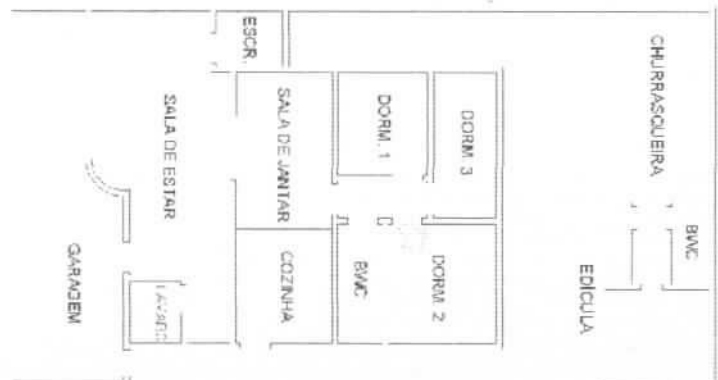
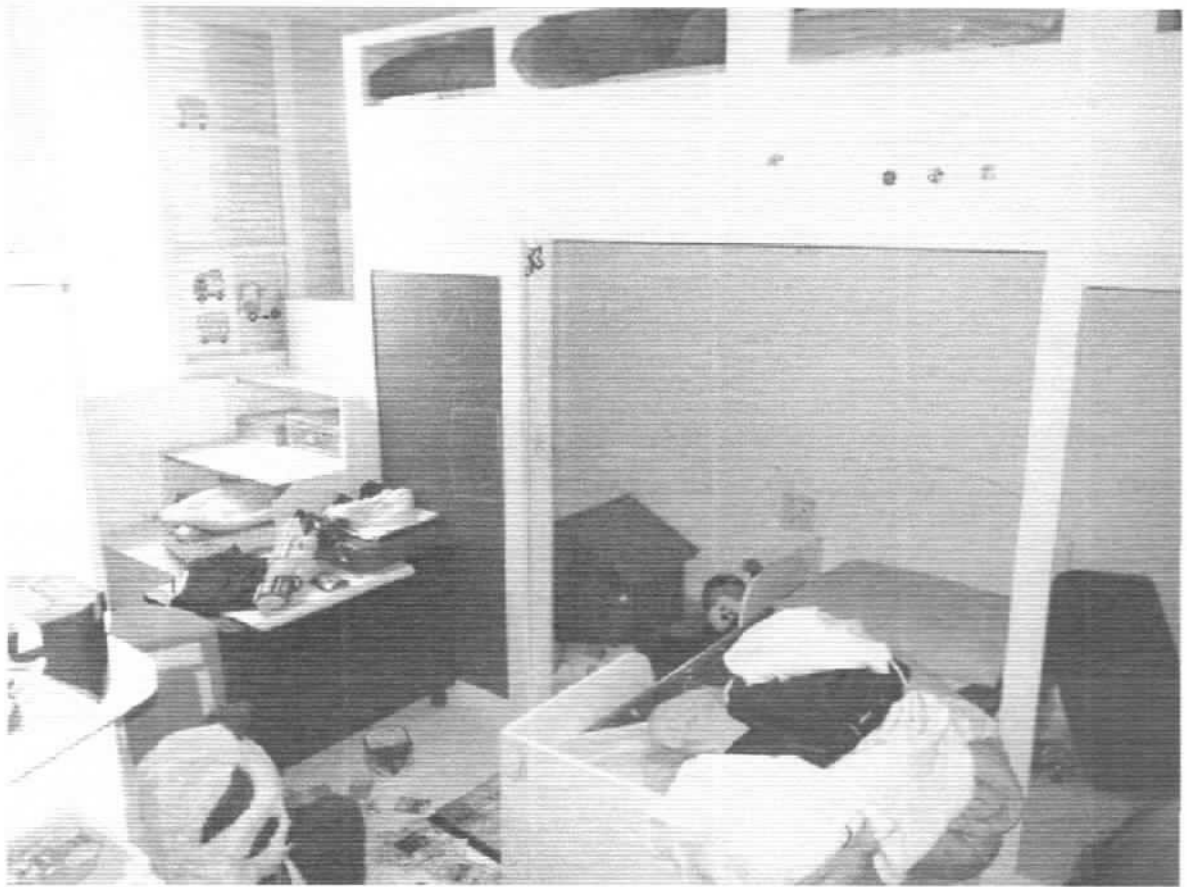


FOTO 11 : Vista do maior dormitório, com piso cerâmico e pintura acrílica.

Avaliações e Perícias de Engenharia



PISO: Cerâmico

PAREDES: Azulejo até o teto

TETO: Pintura acrílica com gesso.

JANELAS: Madeira, corrediça

PORTAS: Madeira

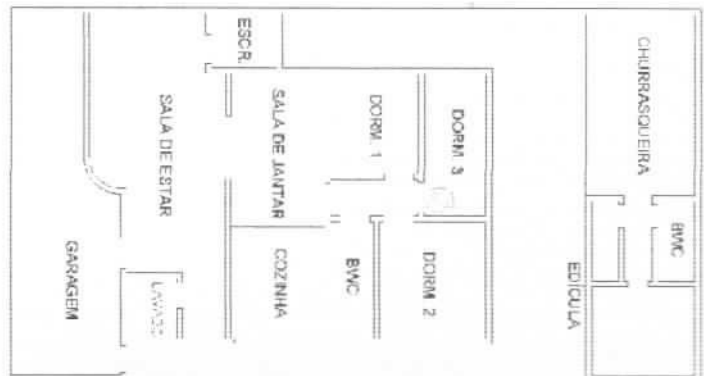


FOTO 12: Vista do terceiro dormitório, com piso cerâmico e pintura acrílica, em boas condições de conservação.

Avaliações e Perícias de Engenharia



PISO: Cerâmico

PAREDES: Textura

TETO: -

JANELAS: -

PORTAS: -

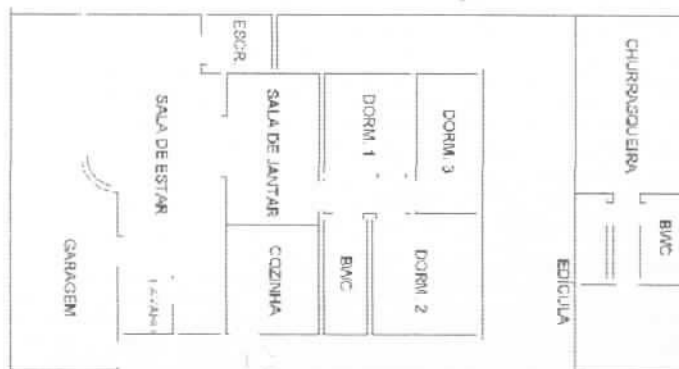


FOTO 13: Corredor de acesso aos fundos do imóvel, com piso cerâmico e pintura em textura.

Avaliações e Perícias de Engenharia



PISO: Cerâmico

PAREDES: Textura e acrílica

TETO: cobertura em telha de alumínio

JANELAS: alumínio, basculantes

PORTAS: madeira

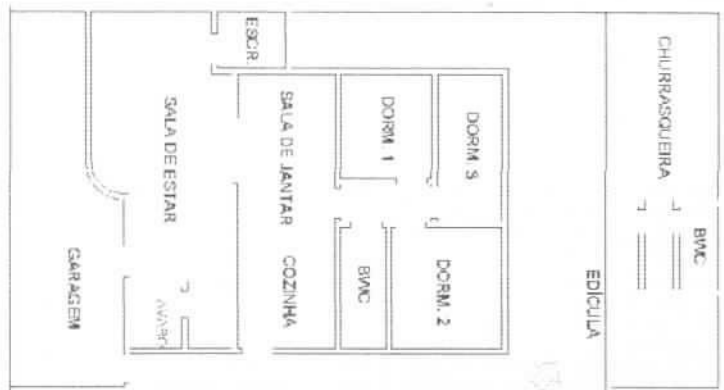


FOTO 14: Edícula no fundo do imóvel, com churrasqueira.

Avaliações e Perícias de Engenharia



PISO: Cerâmica

PAREDES: Azulejo até o teto

TETO: Pintura acrílica

JANELAS: -

PORTAS: -



FOTO 15: Churrasco no fundo do imóvel.

Avaliações e Perícias de Engenharia



PISO: Cerâmico

PAREDES: Textura e acrílica

TETO: -

JANELAS: -

PORTAS: -

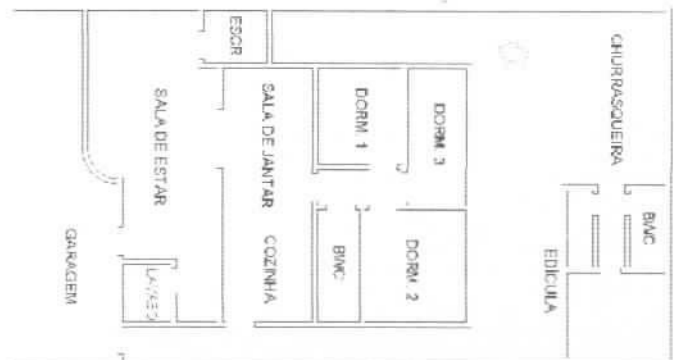


FOTO 16: Área na lateral da casa, com acesso pela área da churrasqueira.

Avaliações e Perícias de Engenharia



PISO: Cerâmico

PAREDES: Textura e acrílica

TETO: pintura acrílica e gesso

JANELAS: alumínio, basculante

PORTAS: PVC, sanfonada

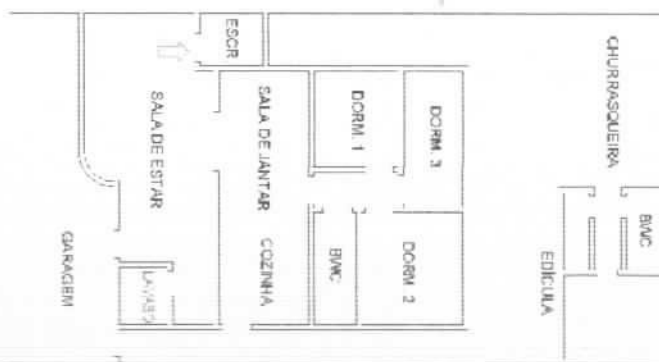


FOTO 17: Escritório, com acesso pela sala de estar.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

Avaliações e Perícias de Engenharia

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

TABELA I

ibape SP

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

Qualidade em serviços e avaliações

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela I - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m ²)				
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
F _r	P _{min}	P _{max}	"f"	"p"	C _r	C _a				
Grupo I Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0.20	0.50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0.15	0.50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	Aplica-se item 10.3.3	Aplica-se item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-				1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-				2500	1.200 - 4.000 (1*)	

TABELA II

ibape SP

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

Qualidade em serviços e avaliações

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela I - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m ²)				
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
F _r	P _{min}	P _{max}	"f"	"p"	C _r	C _a				
Grupo I Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0.20	0.50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0.15	0.50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	Aplica-se item 10.3.3	Aplica-se item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-				1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-				2500	1.200 - 4.000 (1*)	

Avaliações e Perícias de Engenharia

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Avaliações e Perícias de Engenharia

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Topografia	Depreciação	Fator ¹
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em acive até 10%	5%	1,05
Em acive até 20%	10%	1,11
Em acive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.8		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator ¹
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,47
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.8		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário,

Avaliações e Perícias de Engenharia

através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do IBI-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Mé-dio	Máxim-o	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rustico	0,260	0,390	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,130	0,156	0,160	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rustico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletario	0,490	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Mé-dio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,672	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,680	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,002	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,660
		1.3.3- Padrão Mé-dio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITORIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Mé-dio	Sem elevador	1,402	1,656	1,900
			Com elevador	1,630	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5- Padrão Fino	2,632	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,462	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Mé-dio	0,972	1,326	1,660	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Mé-dio	0,162	0,246	0,330	
		3.1.3- Padrão Superior	0,310	0,456	0,600	

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Fac para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Fac = R + K \times (1 - R)$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CINTIA MADUREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/11/2021 às 10:14, sob o número WSNZ21701043432. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012183-87.2007.8.26.0606 e código CESXirmVG.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RUSTICO	40	20
		SIMPLES	40	20
		MÉDIO	40	20
		SUPERIOR	40	20
		RUSTICO	30	20
		SUPERIOR	30	20
	LOCOMOVIAS	RUSTICO	30	20
		SIMPLES	30	20
		MÉDIO	30	20
		SUPERIOR	30	20
		RUSTICO	20	20
		SUPERIOR	20	20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CINTIA MADUREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/11/2021 às 10:14, sob o número WSNZ21701043432. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012183-87.2007.8.26.0606 e código CESXirmVG.

Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Avaliações e Perícias de Engenharia

D- A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

TABELA 2

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,418	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,208	0,185	0,152	0,108	0,058
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,136	0,100	0,052
88	0,173	0,173	0,168	0,158	0,140	0,115	0,085	0,046
90	0,145	0,145	0,141	0,132	0,116	0,095	0,070	0,040
92	0,117	0,117	0,114	0,107	0,093	0,076	0,055	0,034
94	0,089	0,089	0,086	0,081	0,070	0,058	0,042	0,028
96	0,061	0,061	0,059	0,055	0,046	0,038	0,028	0,019
98	0,033	0,033	0,032	0,029	0,024	0,019	0,014	0,009
100	0,005	0,005	0,005	0,005	0,005	0,005	0,005	0,005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CINTIA MADUREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/11/2021 às 10:14, sob o número WSN21701043432. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012183-87.2007.8.26.0606 e código CESXimVG.

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2005, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1.1 - TERRENO

Topografia: plana;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: retangular.

O terreno do imóvel avaliando, possui as seguintes dimensões:

Frente: 10,60 m;

Fundos: 10,00 m;

Profundidade: 25,00 m;

Área: 250,00 m².

4.1.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificada uma casa com dois pavimentos, características de uso residencial, área total construída de 200,00 m², e idade física de 38 anos, podendo ser classificado como "1.2.5 - Casa Padrão Média", limite máximo.

4.1.3 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 936,81/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ R\$ 936,81/m² (novecentos e trinta e seis reais e oitenta e um centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos mostrado abaixo:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SUZANO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/11/2013
SETOR: QUADRA ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Augusto Aponecido NÚMERO: 24
COMPL.: BAIRRO: Jardim Santa Helena CIDADE: SUZANO - SP
CEP: 08 - 08

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 140,50 TERRENO (A) m²: 7,00 PROF. EQUIV. (Pq): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular REGIÃO: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: boa

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa BR DA EDIFICAÇÃO: Assistoria ÁREA CONSTRUÍDA: 230,00 M²
PADRÃO CONSTR.: Casa modo CONSERVAÇÃO: 3 - muito ruim a regular
COEF PADRÃO: 1,00 EXERCÍCIO: 100% COEF DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,00 CUSTO BASE (R\$): 1.078,94
VAGAS: 0 PARQUEMENTO: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 200,00 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Venda VALOR DO MÓVEL (R\$): 100,00
MORADIA: Particular TELEFONE: 11 -
CONATO:
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA BASE SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIÁO
LOCALIZAÇÃO (A)	F ADICIONAL (A)	VALOR ENTABO 800,13
TERRENO (A)	F ADICIONAL (B)	HOMOGENEIZAÇÃO 142,75
PROFUNDIDADE (A)	F ADICIONAL (C)	VARIÁO 1.178,3
RENTO MÚLTIPLA (A)	F ADICIONAL (D)	VARIÁO ATUALADO 1.000,0
CONSISTÊNCIA (A)	F ADICIONAL (E)	
ÁREA (A)	F ADICIONAL (F)	
TOPOGRAFIA (A)		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2013
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Etelvã Alves Costa NÚMERO : SN
COMP : BAIRRO : Jardim Santa Helena CIDADE : SUZANO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m² : 300,00 TESTADA - (ct) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 280.000,00
MOBILIÁRIA : Físico Imóvel
CONTATO : TELEFONE : ()
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc) : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 840,00
TESTADA (T) : 0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 809,92
PROFUNDIDADE (Cp) : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9642
PREMIO MÚLTIPLO (Cm) : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9990
CONSISTÊNCIA (Cn) : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA (Ca) : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA (Ct) : 0,00		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2013
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua General Francisco Cabédo NÚMERO : 5N
COMP : BAIRRO : Jardim Santa Helena CIDADE : SUZANO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 500,00 TESTADA - (ct) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 640.000,00
IMOBILIÁRIA : Própria Imóveis
CONTATO : TELEFONE : () -
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Ploc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.152,00
TESTADA Cf : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.002,87
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,470%
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,000%
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA R : 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CINTIA MADUREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/11/2021 às 10:14, sob o número WSN21701043432. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012183-87.2007.8.26.0606 e código CESXirmVG.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2013
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Quinze de Novembro NÚMERO : 51
COMP. : BAIRRO : Jardim Santa Helena CIDADE : SUZANO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m² : 290,00 TESTADA - (ct) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 29,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 154,00 M²
PADRÃO CONSTR. : bom médio CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. PADRÃO : 1,155 IDADE REAL : 1 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,994 CUSTO BASE (R\$) : 1.098,94
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$) : 194.295,65 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 500.000,00
IMOBILIÁRIA : Prato Imóveis
CONTATO : TELEFONE () :
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 881,74
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 881,74
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2013
SETOR : QUADRA ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sara Cooper NÚMERO : 5N
COMP. : BAIRRO : Jardim Santa Helena CIDADE : SUZANO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 240,00 TESTADA - (ct) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 230.000,00
IMOBILIÁRIA : Camila Ramos Imóveis TELEFONE : ()
CONTATO :
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc) : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 884,42
TESTADA (C) : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 884,42
PROFUNDIDADE (Cp) : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.000,00
REDE DE MÚLTIPLOS (Cm) : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
CONSISTÊNCIA (Cn) : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA (Ca) : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA (Ct) : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2013
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Trudentes NÚMERO : 5N
COMP. : BAIRRO : Jardim Santa Helena CIDADE : SUZANO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 300,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Estreita FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 400.000,00
IMOBILIÁRIA : Camila Ramos Imobiliária
CONTATO : TELEFONE : () -
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc) : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.200,00
TESTADA (C) : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.200,00
PROFUNDIDADE (Cp) : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.000,00
PROFIS MÚLTIPLOS (Cm) : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
CONDUTIBILIDADE (Ct) : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA (Ca) : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA (T) : 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CINTIA MADUREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/11/2021 às 10:14, sob o número WSNZ21701043432. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012183-87.2007.8.26.0606 e código CESXirmVG.

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: JARDIM SANTA HELENA - SUZANO

DATA: 13/12/2013

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,92

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATOR ÍNDICE

- | | | |
|-------------------------------------|-------------------|-------|
| <input type="checkbox"/> | Localização | 0,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Testada | 10,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> | Frentes Múltiplas | |
| <input type="checkbox"/> | Área | |
| <input type="checkbox"/> | Topografia | |
| <input type="checkbox"/> | Consistência | |

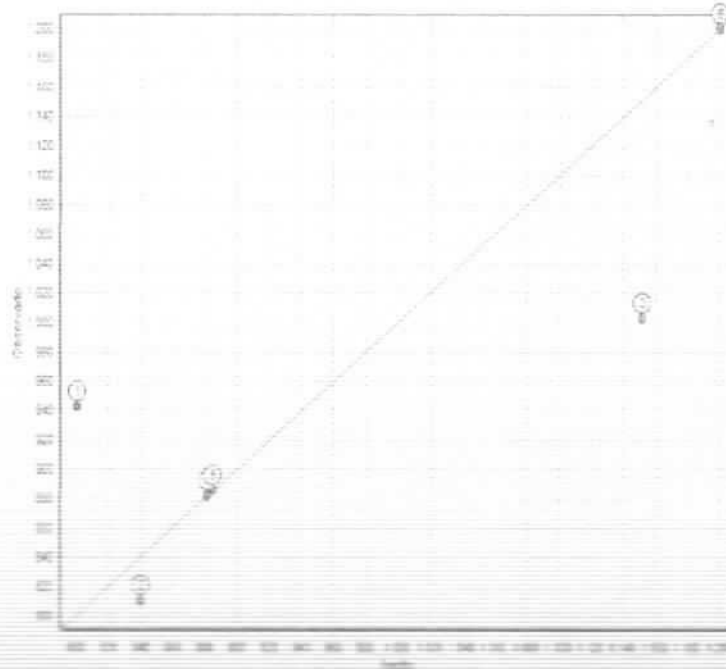
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Augusta Aparecida SN	800,13	942,75	1,1783	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Elzlei Alves Costa SN	840,00	809,92	0,9642	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua General Francisco Glicero SN	1.152,00	1.002,87	0,8706	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Quinze de Novembro SN	881,74	881,74	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Sara Cooper SN	884,62	884,62	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Trilobitos SN	1.200,00	1.200,00	1,0000	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	800,13	942,75
2	840,00	809,92
3	1.152,00	1.002,87
4	881,74	881,74
5	884,62	884,62
6	1.200,00	1.200,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários :	959,75
Desvio Padrão :	171,02
- 30% :	671,82
+ 30% :	1.247,67
Coefficiente de Variação :	17,8200

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários :	953,65
Desvio Padrão :	136,99
- 30% :	667,56
+ 30% :	1.239,75
Coefficiente de Variação :	14,3600

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo :	Terreno n.º
Modalidade :	Venda
Data :	13/12/2013
Local :	Rua Marechal Rondon
Cliente :	Walmir Modotti
Área m ² :	250,00
MÉDIA SANEADA (RS) :	953,65

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada :	0,0116
Profundidade :	-0,0296
Frenfes Multiplas :	0,0000
Fator Área :	0,0000
VALOR UNITÁRIO (RS/m ²) :	936,80988
VALOR TOTAL (RS) :	234.202,47

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO :	833,80
INTERVALO MÁXIMO :	1.039,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO :	871,10
INTERVALO MÁXIMO :	1.036,20

GRAU DE PRECISÃO

III

4.1.4 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

$At = 250,00 \text{ m}^2$

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 936,81/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 936,81 / \text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 234.202,50$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 234.200,00$$

(duzentos e trinta e quatro mil e duzentos reais)

4.1.5 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.5- Casa Padrão Média", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,560 x R8-N

$V_u = 1,560 \times R\$ 1.098,94/m^2 = R\$ 1.714,34/m^2$

Área Construída: 200,00 m²

Idade: 38 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 200,00 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.714,34/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 38 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (B) - Entre novo e regular;

K = 0,582.

Substituindo e calculando:

Avaliações e Perícias de Engenharia

$$VB = 200,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.714,34/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,582 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = R\$ 228.212,90}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VB = R\$ 228.200,00}$$

(duzentos e vinte e oito mil e duzentos reais)

4.1.6 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$\underline{VI = VT + VB}$$

$$VI = R\$ 234.200,00 + R\$ 228.200,00$$

$$\underline{VI = R\$ 462.400,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

$$\underline{VI = R\$ 462.400,00}$$

(Quatrocentos e sessenta e dois mil e quatrocentos reais)

válido para dezembro de 2013.

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor de mercado para o imóvel localizado na **Rua Marechal Rondon, nº 157, Jardim Santa Helena, Suzano - SP**, descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SUZANO - SP**, requerida por **MANOEL FRANCISCO DE SOUZA**, em face de **HOSPITAL E MATERNIDADE SÃO SEBASTIÃO LTDA**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 12.556, do Oficial de Registro e Imóveis e Anexos da Comarca de
Suzano - SP.

R\$ 462.400,00

(Quatrocentos e sessenta e dois mil e quatrocentos reais)

DEZEMBRO / 2013

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 53 (cinquenta e três) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "*curriculum vitae*", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Suzano, 13 de Dezembro de 2013.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA/SP: 128880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.889/D

30 anos
Desde 1983

fls. 444

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO 01 - AVISO DE VISTORIA

São Paulo, 19 de novembro de 2013.

Prezado Dr. Antonio Celso Abdalla Ferraz

Tel.: (11) 4743-3197

E-mail: n/c

Ref.: VISTORIA

Processo n.º: 0012183-87.2007.8.26.0606 - 1736-07

Vara: 1ª Vara Cível de Suzano - São Paulo

Ação: REPARAÇÃO DE DANOS

Partes: Manoel Francisco de Sousa x Hospital e Maternidade São Sebastião LTDA

Atendendo ao disposto no artigo 431-A, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **23 de Novembro de 2013**, às **11:30 horas**, no imóvel em questão situados na Rua Marechal Rondon, nº 157, Jardim Santa Helena, Suzano - SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA *

Atenciosamente.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

São Paulo, 19 de novembro de 2013.

Prezado Dr. Marcos de Souza

Tel.: (11) 3255-5456

E-mail: adv.dr.marcos@uol.com.br

Ref.: VISTORIA

Processo n.º: 0012183-87.2007.8.26.0606 - 1736-07

Vara: 1ª Vara Cível de Suzano - São Paulo

Ação: REPARAÇÃO DE DANOS

Partes: Manoel Francisco de Sousa x Hospital e Maternidade São Sebastião LTDA

Atendendo ao disposto no artigo 431-A, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **23 de Novembro de 2013**, às **11:30 horas**, no imóvel em questão situados na Rua Marechal Rondon, nº 157, Jardim Santa Helena, Suzano - SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA *

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D