

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE MAUÁ – SP**

**Processo n. 1001310-91.2016.8.26.0348**

Fernando Rossi, Engenheiro Civil, CREA-SP nº 5069924382, perito nomeado por V.Exa. no processo em referência (fl. 592), nos autos de **EXECUÇÃO DE ALIMENTOS – OBRIGAÇÃO DE FAZER / NÃO FAZER**, promovido por **ISADORA AKAMINE** em face de **ANDRÉ NABOR AKAMINE**, vem respeitosamente apresentar o laudo pericial acerca da **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** situado na Rua Agra, 121, Vila Leopoldina, Santo André – SP (Matricula 106.612), conforme o discriminado adiante.

Mauá, 13 de outubro de 2020.



FERNANDO ROSSI

CREA-SP: 5069924382

## Sumário

1. Objetivo e finalidade do trabalho:	3
2. Metodologia Adotada:	3
2.1. Definição:	3
2.2. Características da Região:	3
3. Vistoria:	4
3.1. Da realização da vistoria:	4
3.2. Do imóvel:	5
3.2.1. Garagem:	7
3.2.2. Área Externa:	8
3.2.3. Sala:	10
3.2.4. Ateliê:	11
3.2.5. Edícula:	11
3.2.6. Copa:	12
3.2.7. Banheiro 01:	13
3.2.8. Circulação 03:	14
3.2.9. Banheiro 03:	15
3.2.10. Quarto 04:	16
3.2.11. Quarto 05:	17
3.2.12. Cozinha:	18
3.2.13. Despensa:	19
3.2.14. Circulação 02:	20
3.2.15. Quarto 03:	21
3.2.16. Banheiro 02:	22
3.2.17. Quarto 02:	23
3.2.18. Galpão:	24
4. Patologias:	25
5. Cálculos:	25
5.1. Tabelas de Cálculo:	25
6. Diagnóstico do Mercado Atual:	25
7. Conclusão:	26
8. Encerramento:	27

## **1. Objetivo e finalidade do trabalho:**

O objetivo deste trabalho é estimar o valor de mercado do imóvel acima discriminado.

Para esta finalidade, foram adotadas as normas NBR 14.653-1 (Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), para a verificação do valor de venda, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, conforme as normas supracitadas, sendo a este perito permitido:

- a) Arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;
- b) Indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

## **2. Metodologia Adotada:**

### **2.1. Definição:**

Para a elaboração deste laudo, foi adotado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, o qual identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra conforme o citado na norma NBR 14.653-1 item 8.3.1.

### **2.2. Características da Região:**

No caso em tela, verificou-se que o imóvel está situado em uma Zona de Qualificação Urbana, região a qual é servida pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Guias, sarjetas; pavimentação; rede d’água; rede de coleta de esgoto; rede telefônica; rede de energia elétrica; iluminação pública; coleta de lixo; transporte coletivo; TV a cabo, entre outros.

O bairro em si é misto, ou seja, além de residencial, possui uma grande gama de comércios tais como: padaria, restaurantes diversos, posto de gasolina e etc, bem como indústrias.

No que tange a localização do imóvel objeto da lide, este se encontra próximo ao centro da cidade (aprox. 3,0 km), próximo à Estação de trem Prefeito Celso Daniel (aprox. 3,7 km), ao Shopping Atrium (aprox. 3,2 km) e próximo ao clube Aramaçã (aprox. 650 m). O Solo aparentemente se apresenta seco e firme. Conforme informações dos moradores da região, esta região não sofre com alagamentos e possui um índice de violência moderado.

### 3. Vistoria:

#### 3.1. Da realização da vistoria:

Conforme agendado por petição (fls. 607), foi agendada a perícia para o dia 31/08/2020 às 10:00h no imóvel, situado na Rua Agra, 121, Vila Leopoldina, Santo André - SP, contudo o perito não foi atendido por nenhum morador. Ao procurar obter informações na vizinhança, uma senhora de um galpão lindeiro ao imóvel esclareceu que seu marido locava até então o referido galpão, efetuando pagamentos a título de aluguel ao ora executado. Esclareceu que veio a rescindir a locação porque seu marido faleceu e, por esse motivo o objeto do contrato havia se esvaziado, já que seu esposo utilizava o local como oficina mecânica, estando naquele exato momento retirando os pertences do imóvel para devolvê-lo ao executado.

Portanto ao notar que este imóvel se tratava de um caso particular, onde uma parcela deste se tratava de imóvel residencial e outra de imóvel industrial (conforme registro na prefeitura de Santo André), não foi possível a realização da sua avaliação utilizando-se o “método comparativo de dados – indireto”.

Com isso, foi remarcada nova vistoria para o dia 17/09/2020 às 10:00h com o requerimento de auxílio de força policial e ordem de arrombamento, os quais foram deferidos por este juízo.

Ao chegar ao local na data de hora marcada, fui atendido pelo pedreiro que ali trabalhava, o qual informou que não havia nenhum responsável presente no imóvel naquele momento, bem como não permitiu a minha entrada ao imóvel.

Após informar que dispunha de ordem de arrombamento caso não fosse atendido este pedreiro adentrou o imóvel e chamou a sra. Meire que se identificou como irmã do réu. Então expliquei a situação para ela reiterando a necessidade de adentrar ao imóvel para realizar esta vistoria a qual foi permitida a minha entrada.



Figura 1 - Localização do Imóvel - Fonte: Google acesso em 20.08.2020

### 3.2. Do imóvel:

O imóvel objeto da avaliação foi construído utilizando-se vigas e pilares de concreto armado, sendo que quando da realização da vistoria este se encontrava em reforma em alguns cômodos de seu andar térreo, bem como havia uma obra de ampliação onde estava-se construindo um andar superior. Salienta-se também que o imóvel possui um padrão de construção normal.

Este é composto por sala, 05 quartos, copa, 04 banheiros (sendo um deles na edícula), circulação, cozinha, edícula, área externa, já o galpão é composto por ateliê, vestiário, e banheiro.

A disposição dos cômodos do imóvel está disposta nos croquis abaixo:

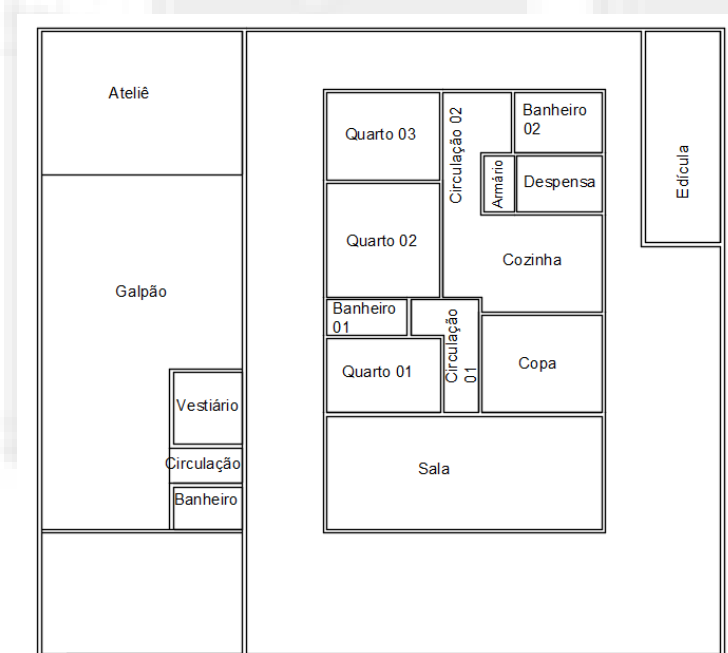


Figura 2- Disposição dos cômodos no pavimento térreo do imóvel - Fonte: Própria (28.09.2020)

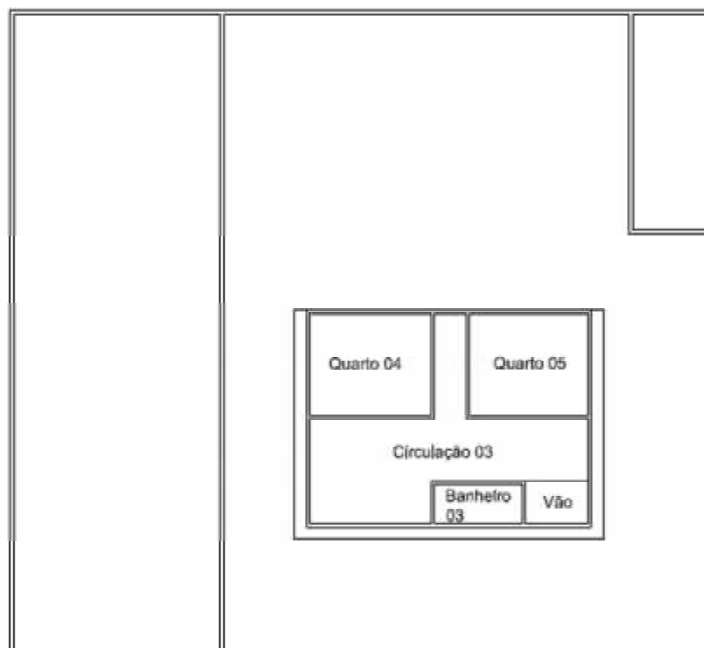


Figura 3 - Disposição dos cômodos no pavimento superior do imóvel - Fonte: Própria (28.09.2020)



Figura 4 - Fachada do imóvel - Fonte: Própria (17.09.2020)

### 3.2.1. Garagem:



Figura 5 - Garagem - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 6 - Garagem - Fonte: Própria (17.09.2020)

- Revestimento cerâmico no piso;
- Parede em tinta látex;
- Telhas cerâmicas;
- Portão automático em madeira e aço.

### 3.2.2. Área Externa:



Figura 7 - Recuo frontal do imóvel - Fonte: Própria (17.09.2020)

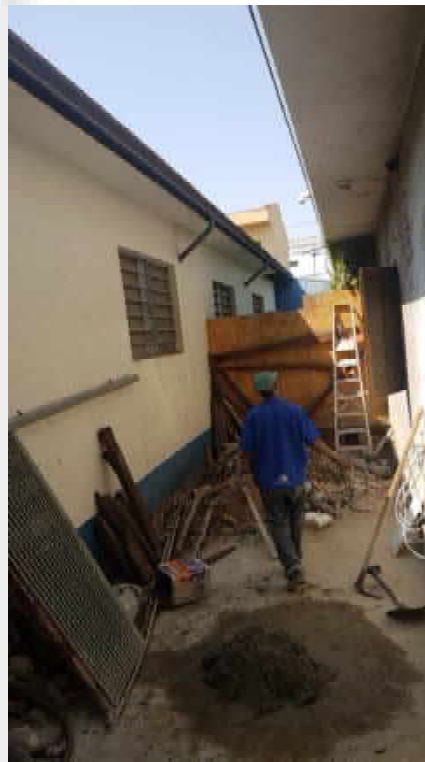


Figura 8 - Recuo lateral esquerdo do imóvel - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 9 - Recuo lateral direito do imóvel - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 10 - Recuo traseiro do imóvel - Fonte: Própria (17.09.2020)

- Em obras.

### 3.2.3. Sala:



Figura 11 - Sala - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 12 - Sala - Fonte: Própria (17.09.2020)

- Em obras.

### 3.2.4. Ateliê:



Figura 13 - Ateliê - Fonte: Própria (17.09.2020)

- Pintura látex nas paredes;
- Sem forro;
- Piso em concreto.

### 3.2.5. Edícula:



Figura 14 - Edícula - Fonte: Própria (17.09.2020)

- Pintura látex nas paredes e teto;
- Revestimento cerâmico em algumas paredes;
- Piso cerâmico;
- Janelas de vidro e aço;

- Portas de madeira.

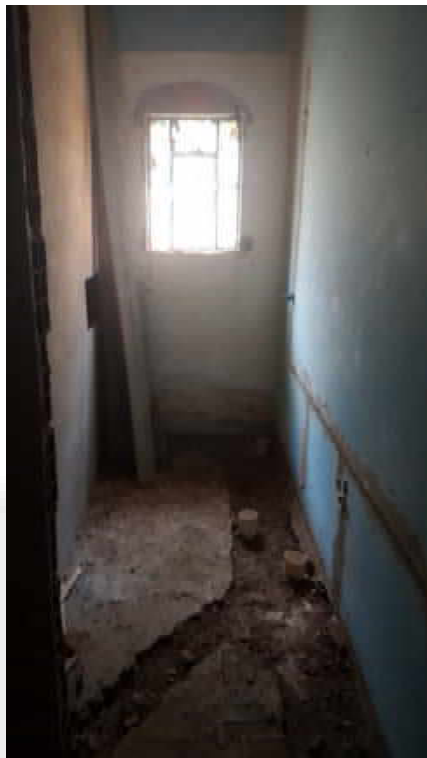
### 3.2.6. Copa:



*Figura 15 - Copa - Fonte: Própria (17.09.2020)*

- Em obras.

### 3.2.7. Banheiro 01:



*Figura 16 - Banheiro 01 - Fonte: Própria (17.09.2020)*

- Em obras.

### 3.2.8. Circulação 03:



Figura 17 - Circulação 03 - Fonte: Própria (17.09.2020)

- Em obras.

### 3.2.9. Banheiro 03:



*Figura 18 - Banheiro 03 - Fonte: Própria (17.09.2020)*

### 3.2.10. Quarto 04:



Figura 19 - Quarto 04 - Fonte: Própria (17.09.2020)

- Em obras.

### 3.2.11. Quarto 05:



*Figura 20 - Quarto 05 - Fonte: Própria (17.09.2020)*

- Em obras.

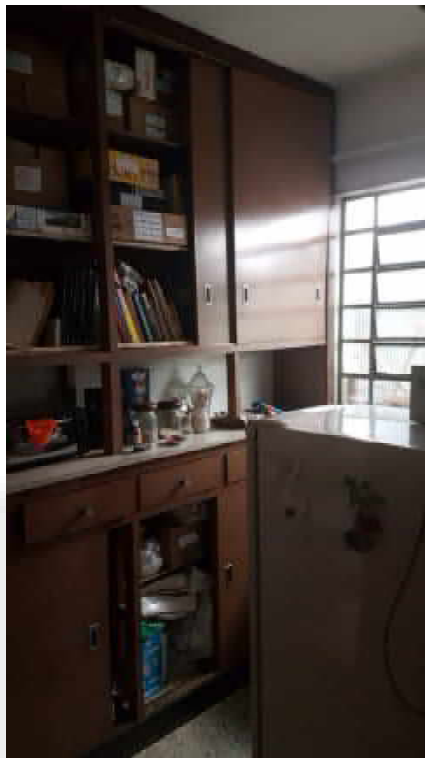
### 3.2.12. Cozinha:



Figura 21 - Cozinha - Fonte: Própria (17.09.2020)

- Revestimento cerâmico no piso e paredes;
- Janela em vidro e aço;
- Porta de madeira;
- Pintura látex no teto;
- Armários embutidos.

### 3.2.13. Despensa:



*Figura 22 - Despensa - Fonte: Própria (17.09.2020)*

- Revestimento cerâmico no piso;
- Janela em vidro e aço;
- Porta de madeira;
- Pintura látex no teto e paredes;
- Armários embutidos.

### 3.2.14. Circulação 02:

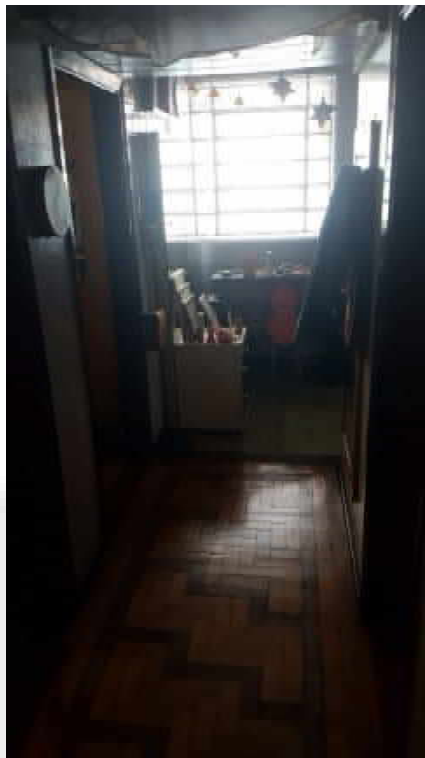


Figura 23 - Circulação 02 - Fonte: Própria (17.09.2020)

- Revestimento de madeira no piso (taco);
- Janela em vidro e aço;
- Porta de madeira;
- Pintura látex no teto e paredes.

### 3.2.15. Quarto 03:



Figura 24 - Quarto 03 - Fonte: Própria (17.09.2020)

- Revestimento de madeira no piso (taco);
- Janela em vidro e aço;
- Porta de madeira;
- Pintura látex no teto e paredes.

### 3.2.16. Banheiro 02:

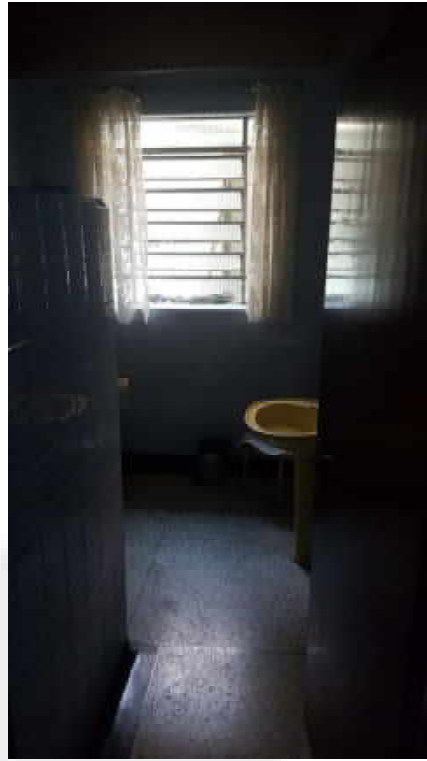


Figura 25 - Banheiro 02 - Fonte: Própria (17.09.2020)

- Revestimento cerâmico no piso e paredes;
- Janela em vidro e aço;
- Porta de madeira;
- Pintura látex no teto.

### 3.2.17. Quarto 02:

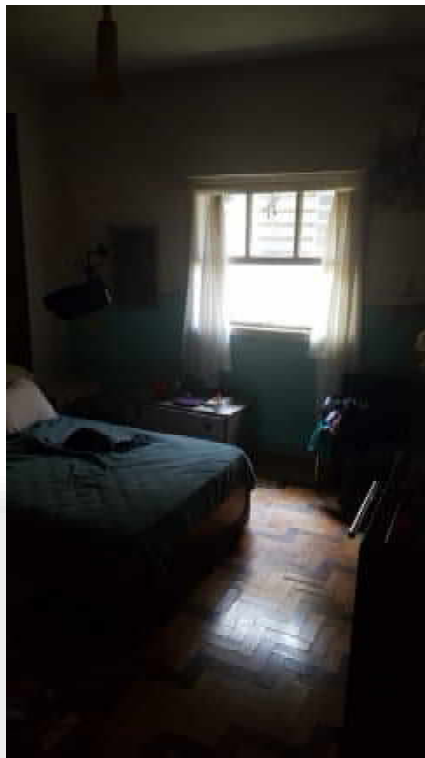


Figura 26 - Quarto 02 - Fonte: Própria (17.09.2020)

- Revestimento de madeira no piso (taco);
- Janela em vidro e aço;
- Porta de madeira;
- Pintura látex no teto e paredes.

### 3.2.18. Galpão:



*Figura 27 - Fachada do galpão - Fonte: Própria (17.09.2020)*



*Figura 28 - Recuo frontal do galpão - Fonte: Própria (17.09.2020)*

- Piso em concreto;
- Janela em vidro e aço;
- Portão metálico;
- Pintura látex nas paredes;
- Telhas metálicas.

#### 4. Patologias:

Dentre as patologias encontradas quando da realização da vistoria, destaca-se que grande parte destas são originárias da própria reforma que estava acontecendo no imóvel no momento da perícia, como por exemplo, falta de piso, pintura recortes na alvenaria sem o devido acabamento e etc.

Já no que tange às patologias sem relação com a obra foram encontrados alguns descolamentos de tinta na alvenaria, bem como algumas sujidades nesta.

#### 5. Cálculos:

##### 5.1. Tabelas de Cálculo:

Vide anexo IV deste laudo.

#### 6. Diagnóstico do Mercado Atual:

O mercado imobiliário começou a apresentar indícios de recuperação a partir do ano de 2019 o que fez com que os especialistas ficassem otimistas e fazerem boas projeções para o ano de 2020. Uns dos fatores que estavam animando o mercado imobiliário era uma melhora do nível de confiança dos consumidores, uma sutil melhora no nível de renda e pela queda da taxa básica de juros, que fez com que os juros dos financiamentos caírem para os menores níveis da história.

Porém surgiu atualmente a crise mundial imposta pelo coronavírus que mudou todo esse panorama positivo o que levou a uma mudança da projeção do PIB da construção civil de crescimento de 2,9% para queda de 3,9%.

Para mitigar os impactos da crise a Caixa Econômica Federal anunciou uma linha de crédito de R\$ 43 bilhões tanto para pessoas físicas quanto jurídicas.

Segundo especialistas após este cenário de pandemia as pessoas estarão mais receosas em fazer um financiamento de longo prazo. Isso fez com que as construtoras reduzissem a percepção de novos lançamentos em 30% a 35% em 2020.

Uma possível retomada está baseada nos lançamentos que ficarão concentrados no Minha Casa Minha Vida e nos apartamentos compactos (menos de 40 m<sup>2</sup>), que por sua vez são segmentos que atraem pessoas com maior necessidade de moradia e investidores.

Mesmo com todas estas perspectivas ruins, o mercado demonstrou melhora nos últimos meses sendo que em maio as vendas foram 50% abaixo do mesmo mês do ano passado, já em junho as vendas foram 20% menores na mesma base de comparação.

Com isso, há projeções de que os incorporadores estarão dispostos para voltar a lançar novos empreendimentos de forma gradual.

## 7. Conclusão:

Após análise do mercado na região do imóvel, o levantamento das amostras e a devida homogeneização destas, considerando sua idade, estrutura oferecida, estado de conservação e o fator desconto para venda e, por fim, utilizando o arredondamento citado no item “1. a)” deste laudo, foi determinado o valor do imóvel em:

**R\$ 1.890.000,00 (um milhão, oitocentos e noventa mil reais) – Data base:  
Outubro de 2020**

## 8. Encerramento:

Encerra-se o presente trabalho pericial com 27 (vinte e sete) laudas além dos anexos, totalizando 47 (quarenta e sete) laudas (laudo completo), sendo todas estas assinadas digitalmente por este perito.

Salienta-se, também, que o presente laudo contém os seguintes anexos:

Anexo I - Mapa 2 – Zoneamento – Município de Mauá.

Anexo II – Relatório fotográfico da Vistoria.

Anexo III – Amostras

Anexo IV – Planilha de cálculos.

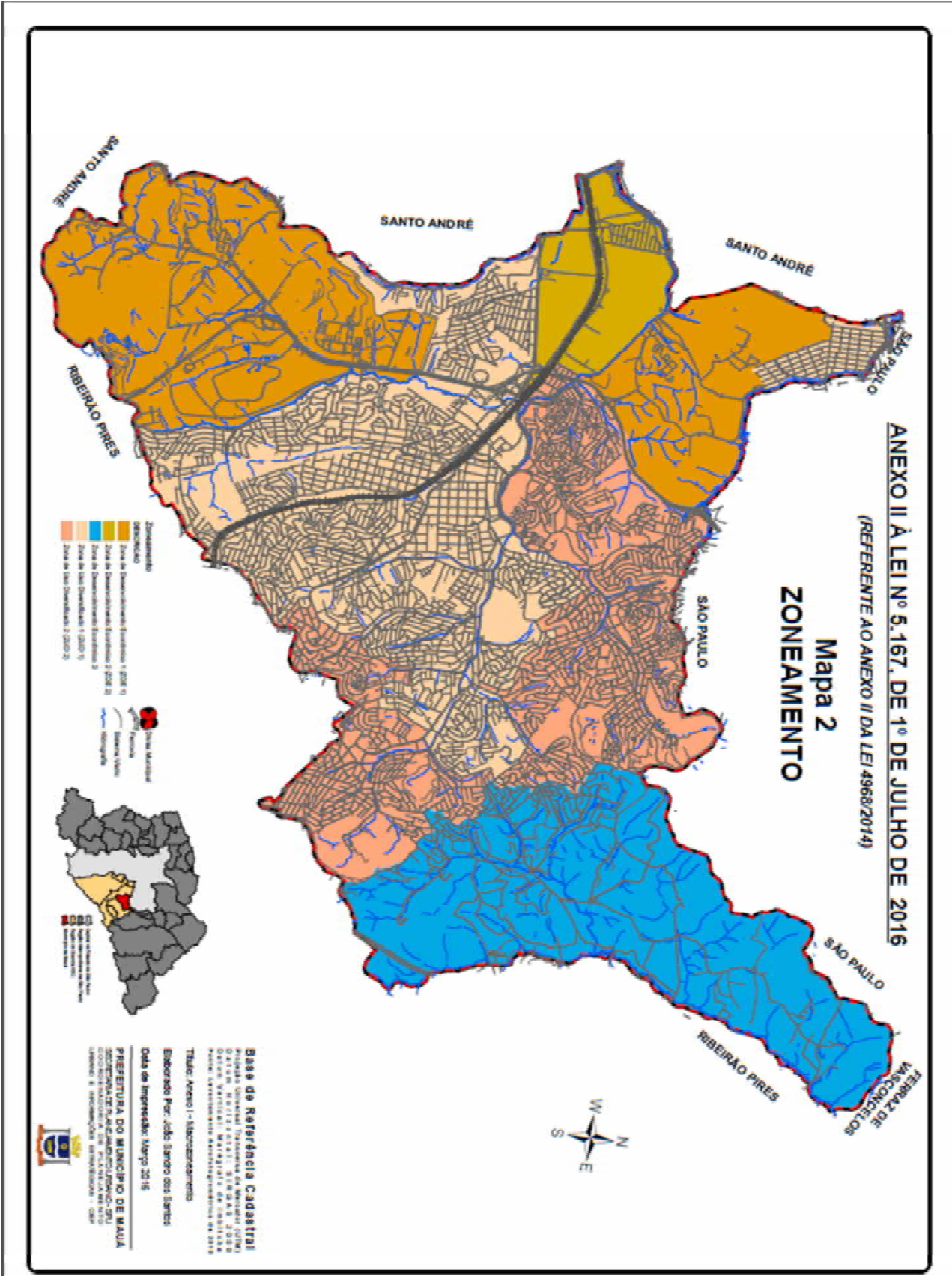
Mauá, 13 de outubro de 2020.



FERNANDO ROSSI

CREA-SP: 5069924382

Anexo I – Mapa 2 – Zoneamento – Município de Mauá.



Anexo II – Relatório fotográfico da Vistoria.



Figura 29 - Indústria - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 30 - Indústria - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 31 - Indústria - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 32 - Agência Bancária e Restaurante - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 33 - Assistência técnica, Mecânica e Lanchonete - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 34 - Lanchonete, Loja de presentes, Loja de roupas e Gráfica - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 35 - Loja de molduras e Estacionamento - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 36 - Academia - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 37 - Lanchonete, Restaurante - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 38 - Centro de estética - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 39- Assistência técnica e Lanchonete - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 40 - Loja de piscinas e clínica odontológica - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 41 - Agência bancária, ótica e lanchonete - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 42 - Loja de suplementos, restaurante e agência bancária - Fonte: (Própria 17.09.2020)



Figura 43 - Drogaria, loja de presentes, lotérica, perfumaria e loja de calçados - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 44 - Supermercado - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 45 - Loja de tintas - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 46 - Agência bancária - Fonte: Própria (17.09.2020)



Figura 47 - Auto peças, loja de tintas, loja de calçados, lava rápido e chaveiro - Fonte: Própria (17.09.2020)

Anexo III – Amostras :

Terreno:

**Amostra 01- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)**



**R\$ 450.000**

Terreno para venda na Rua Uruguaiana, Vila Leopoldina em Santo André, próxim... mais

Rua Uruguaiana, Vila Leopoldina

195 m<sup>2</sup>

Telefone Mensagem

**Amostra 02- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)**



**R\$ 1.380.000**

TERRENO PLANO TENDO 500 M<sup>2</sup> DE ÁREA AO LADO DO HOSPITAL SÃO JOSÉ... mais

Vila Leopoldina, Santo André

500 m<sup>2</sup>

Telefone Mensagem

**Amostra 03- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)**



**R\$ 3.880.000**

Ótimo terreno para construtores com possibilidade de agregar mais uma área d... mais

Vila Leopoldina, Santo André

1940 m<sup>2</sup>

Telefone Mensagem

**Amostra 04- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)**



**R\$ 295.000**

Vila América - Terreno Plano 13 X 14 - 182 m² - Próximo Shopping Atriu... mais

Vila America, Santo André

182 m²

Telefone Mensagem

**Amostra 05- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)**



**R\$ 220.000**

Terreno plano com 12 x 11, 66 m, próximo ao shopping Atrium, fácil acesso ao... mais

Vila America, Santo André

146 m²

Telefone Mensagem

**Amostra 06- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)**



**R\$ 2.215.000**

Ótimo terreno comercial localizado na Rua Erato... mais

Rua Erato, Vila America

1103 m²

Telefone Mensagem

**Amostra 07- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)**



**R\$ 330.000**

terreno 200 mt aceita sobrado no local -

Vila America, Santo André

201 m²

Telefone Mensagem

Amostra 08- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)



**R\$ 450.000**

Otimo Terreno Bairro Vila Améric... mais

Rua Monte Pascoal, Vila America

201 m²

Telefone Mensagem



### Galpão industrial:

#### Amostra 09- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)



**R\$ 1.500.000**

Ótimo terreno para construtores com possibilidade de agregar mais uma área d... mais

Vila Leopoldina, Santo André

279 m² 5

Telefone Mensagem

#### Amostra 10- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)



**R\$ 1.350.000**

Galpão para Venda em Santo André! Ótima localização, em frente ao estádio... mais

Rua Vinte e Quatro de Maio, Vila America

390 m² 3 5

Telefone Mensagem

#### Amostra 11- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)



**R\$ 1.595.000**

IPTU R\$ 8.112

Galpão 400 metros para venda na Vila América em Santo André... mais

Rua Vinte e Quatro de Maio, Vila America

400 m² 3 5

Telefone Mensagem

#### Amostra 12- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)



**R\$ 2.900.000**

IPTU R\$ 1.000

Excelente Galpão comercial/industrial, Vila Pires, Bem posicionada próx. Av Do... mais

Avenida Dom Pedro I, Vila America

900 m² 10 6

Telefone Mensagem

Amostra 13- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)



**R\$ 1.300.000** 

IPTU R\$ 1  
Galpão comercial em terreno de 280 m² e 300 m² de área construída, todo em... [mais](#)

Avenida Dom Pedro I, Vila America

 300 m²  4 [Telefone](#) [Mensagem](#)

Amostra 14- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)



**R\$ 1.400.000** 

IPTU R\$ 811  
Galpão comercial Vila América, Santo André... [mais](#)

Vila America, Santo André

 440 m²  2  4 [Telefone](#) [Mensagem](#)

Residência:

Amostra 15- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)



**R\$ 420.000** 

Excelente casa Térrea, com 02 dormitórios, 01 Suite, sala, cozinha com moveis... [mais](#)

Vila Leopoldina, Santo André

 180 m²  2  2  2 [Telefone](#) [Mensagem](#)

Amostra 16- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)



**R\$ 470.000** 

Casa antiga com terreno de 10X20m próximo a churrascaria Rosas com 03 vaga... [mais](#)

Rua Natal, Vila Leopoldina

 114 m²  2  3  1 [Telefone](#) [Mensagem](#)

Amostra 17- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)



destaque

**R\$ 1.500.000**

Sobrado de três andares + sótão, quatro suítes, sendo a master com hidro +... mais

Rua Uruguaiana, Vila Leopoldina

300 m<sup>2</sup> 4 6 5

Telefone Mensagem

Amostra 18- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)



destaque

**R\$ 450.000**

Casa Térrea no Bairro Vila Leopoldina - Santo And... mais

Rua Teófilo Dias, Vila Leopoldina

92 m<sup>2</sup> 2 1 1

Telefone Mensagem

Amostra 19- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)



**R\$ 600.000**

Sobrado na Vila Pires, com 134 m<sup>2</sup> de área construída a 5 minutos da Padaria... mais

Rua dos Emboabas, Vila Leopoldina

134 m<sup>2</sup> 3 4 3

Telefone Mensagem

Amostra 20- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)



**R\$ 1.000.000**

VILA LEOPOLDINA - 4 SUITES - COM ARMARIOS - SALA - 2 CHURRASQUEIRAS - ... mais

Vila Leopoldina, Santo André

410 m<sup>2</sup> 4 6 5

Telefone Mensagem

**Amostra 21- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)**



**R\$ 375.000**  
IPTU R\$ 820  
ÓTIMA LOCALIZAÇÃO PRÓXIMO A PERIMETRAL

Vila Leopoldina, Santo André

🏠 136 m² 🚗 2 🚗 1 🚗 1 **Telefone** **Mensagem**

**Amostra 22- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)**



**R\$ 720.000**  
CASA TÉRREA EM ÓTIMO PONTO COMERCIAL NO CENTRO DE SANTO ANDRÉ -

Vila Leopoldina, Santo André

🏠 141 m² 🚗 3 🚗 3 🚗 2 **Telefone** **Mensagem**

**Amostra 23- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)**



**R\$ 854.000**  
IPTU R\$ 3.122  
Sobrado a venda na Vila Leopoldina em Santo André com 4 dormitórios com Áre... mais

Rua Uruguaiana, Vila Leopoldina

🏠 354 m² 🚗 4 🚗 2 🚗 4 **Telefone** **Mensagem**

**Amostra 24- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)**



**R\$ 400.000**  
Sobrado com 102m²... mais

Rua Marcelino Dantas, Vila Leopoldina

🏠 102 m² 🚗 2 🚗 1 🚗 2 **Telefone** **Mensagem**

**Amostra 25- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)**



**R\$ 415.000**  
IPTU R\$ 1  
Ótimo Sobrado, bem localizado, bom inclusive para se montar: escritório... mais

Rua dos Emboabas, Vila Leopoldina

🏠 120 m² 🚗 2 🚗 1 🚗 2 **Telefone** **Mensagem**

**Amostra 26- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)**



**R\$ 745.000** 

58 Excelente Casa Térrea! Residencial ou comercial! 03 dormitórios, sendo 01... mais

Vila Leopoldina, Santo André

🏠 141 m² 🛏 3 🚗 3 🚿 1 Telefone Mensagem

**Amostra 27- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)**



**R\$ 580.000** 

Sobrado 136m², com 4 Dormitórios, sendo 1 Suite, Sala 2 ambientes com varand... mais

Vila Pires, Santo André

🏠 136 m² 🛏 4 🚗 2 🚿 4 Telefone Mensagem

**Amostra 28- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)**



**R\$ 530.000** 

Sobrado 173m², com 2 Dormitórios, sendo 1 Suite com closet, acabamento em... mais

Vila Pires, Santo André

🏠 173 m² 🛏 2 🚗 2 🚿 3 Telefone Mensagem

**Amostra 29- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)**



**R\$ 400.000** 

IPTU R\$ 550

Sobrado Na vila Pires com 80 metros de área Construída... mais

Vila Pires, Santo André

🏠 80 m² 🛏 2 🚗 2 🚿 3 Telefone Mensagem

**Amostra 30- Fonte: Zap Imóveis (Acesso em 25/09/2020)**



**R\$ 320.000** 

IPTU R\$ 138

SOBRADO VILA PIRES 87,50m² - Próximo aos Principais Pontos Comerciais da... mais

Vila Pires, Santo André

🏠 87 m² 🛏 3 🚗 2 🚿 1 Telefone Mensagem

Anexo IV – Planilha de cálculos:

Terreno:

Amostra	Bairro	R\$	Oferta/Venda	Fator Oferta (Fo)	R\$ venda (B)	Área (A)	R\$ / m²	R\$ / m² Homog.	$K = (B/A) \cdot \bar{x}$	K²	Coefficiente	Coef. < d/s
1	Vila Leopoldina	R\$ 450.000,00	Oferta	0,9	R\$ 405.000,00	195,00 m²	R\$ 2.076,92	R\$ 2.076,92	-R\$ 57,14	R\$ 3.265,02	0,17	OK
2	Vila Leopoldina	R\$ 1.380.000,00	Oferta	0,9	R\$ 1.242.000,00	500,00 m²	R\$ 2.484,00	R\$ 2.484,00	R\$ 349,94	R\$ 122.455,62	1,05	OK
3	Vila Leopoldina	R\$ 3.880.000,00	Oferta	0,9	R\$ 3.492.000,00	1940,00 m²	R\$ 1.800,00	R\$ 1.800,00	-R\$ 334,06	R\$ 111.598,36	1,01	OK
4	Vila América	R\$ 295.000,00	Oferta	0,9	R\$ 265.500,00	182,00 m²	R\$ 1.458,79	R\$ 1.925,60	-R\$ 208,46	R\$ 43.455,16	0,63	OK
5	Vila América	R\$ 220.000,00	Oferta	0,9	R\$ 198.000,00	146,00 m²	R\$ 1.356,16	R\$ 1.790,14	-R\$ 343,93	R\$ 118.285,38	1,04	OK
6	Vila América	R\$ 2.215.000,00	Oferta	0,9	R\$ 1.993.500,00	1103,00 m²	R\$ 1.807,34	R\$ 2.385,69	R\$ 251,63	R\$ 63.317,73	0,76	OK
7	Vila América	R\$ 330.000,00	Oferta	0,9	R\$ 297.000,00	201,00 m²	R\$ 1.477,61	R\$ 1.950,45	-R\$ 183,62	R\$ 33.714,71	0,55	OK
8	Vila América	R\$ 450.000,00	Oferta	0,9	R\$ 405.000,00	201,00 m²	R\$ 2.014,93	R\$ 2.659,70	R\$ 525,64	R\$ 276.295,39	1,58	OK
<b>Total de Amostras</b>		<b>Soma (Σ) =</b>			R\$ 14.475,76							
		<b>Média (x̄) =</b>			R\$ 2.134,06							
8		<b>Desvio Padrão (σ) =</b>			R\$ 332,18							

Galpão:

Amostra	Bairro	R\$	Oferta/Venda	Fator Oferta (Fo)	R\$ venda (B)	Área (A)	R\$ / m²	R\$ / m² Homog.	$K = (B/A) \cdot \bar{x}$	K²	Coefficiente	Coef. < d/s
9	Vila Leopoldina	R\$ 1.500.000,00	Oferta	0,9	R\$ 1.350.000,00	279,00 m²	R\$ 4.838,71	R\$ 4.838,71	R\$ 355,19	R\$ 126.163,21	0,64	OK
10	Vila América	R\$ 1.350.000,00	Oferta	0,9	R\$ 1.350.000,00	390,00 m²	R\$ 3.461,54	R\$ 4.569,23	R\$ 85,72	R\$ 7.347,18	0,15	OK
11	Vila América	R\$ 1.595.000,00	Oferta	0,9	R\$ 1.435.500,00	400,00 m²	R\$ 3.588,75	R\$ 4.737,15	R\$ 253,63	R\$ 64.330,68	0,45	OK
12	Vila América	R\$ 2.900.000,00	Oferta	0,9	R\$ 2.610.000,00	900,00 m²	R\$ 2.900,00	R\$ 3.828,00	-R\$ 655,52	R\$ 429.700,01	1,17	OK
13	Vila América	R\$ 1.300.000,00	Oferta	0,9	R\$ 1.170.000,00	300,00 m²	R\$ 3.900,00	R\$ 5.148,00	R\$ 664,48	R\$ 441.540,22	1,19	OK
14	Vila América	R\$ 1.400.000,00	Oferta	0,9	R\$ 1.260.000,00	440,00 m²	R\$ 2.863,64	R\$ 3.780,00	-R\$ 703,52	R\$ 494.933,46	1,26	OK
<b>Total de Amostras</b>		<b>Soma (Σ) =</b>			R\$ 21.552,63							
		<b>Média (x̄) =</b>			R\$ 4.483,52							
6		<b>Desvio Padrão (σ) =</b>			R\$ 559,29							

Área construída (residência):

Amostra	Bairro	R\$	Oferta/Venda	Fator Oferta (Fo)	R\$ venda (B)	Área (A)	R\$ / m²	R\$/m² Homog.	K = (B/A)-x̄	K²	Coefficiente	Coef. < d/s
15	Vila Leopoldina	R\$ 420.000,00	Oferta	0,9	R\$ 378.000,00	180,00 m²	R\$ 2.100,00	R\$ 2.100,00	-R\$ 1.683,58	R\$ 2.834.434,04	1,68	OK
16	Vila Leopoldina	R\$ 470.000,00	Oferta	0,9	R\$ 423.000,00	114,00 m²	R\$ 3.710,53	R\$ 3.710,53	-R\$ 73,05	R\$ 5.336,51	0,07	OK
17	Vila Leopoldina	R\$ 1.500.000,00	Oferta	0,9	R\$ 1.350.000,00	300,00 m²	R\$ 4.500,00	R\$ 4.500,00	R\$ 716,42	R\$ 513.260,84	0,72	OK
18	Vila Leopoldina	R\$ 450.000,00	Oferta	0,9	R\$ 405.000,00	92,00 m²	R\$ 4.402,17	R\$ 4.402,17	R\$ 618,60	R\$ 382.661,21	0,62	OK
19	Vila Leopoldina	R\$ 600.000,00	Oferta	0,9	R\$ 540.000,00	134,00 m²	R\$ 4.029,85	R\$ 4.029,85	R\$ 246,27	R\$ 60.650,39	0,25	OK
20	Vila Leopoldina	R\$ 1.000.000,00	Oferta	0,9	R\$ 900.000,00	410,00 m²	R\$ 2.195,12	R\$ 2.195,12	-R\$ 1.588,46	R\$ 2.523.191,82	1,59	OK
21	Vila Leopoldina	R\$ 375.000,00	Oferta	0,9	R\$ 337.500,00	136,00 m²	R\$ 2.481,62	R\$ 2.481,62	-R\$ 1.301,96	R\$ 1.695.100,11	1,30	OK
22	Vila Leopoldina	R\$ 720.000,00	Oferta	0,9	R\$ 648.000,00	141,00 m²	R\$ 4.595,74	R\$ 4.595,74	R\$ 812,17	R\$ 659.615,13	0,81	OK
23	Vila Leopoldina	R\$ 854.000,00	Oferta	0,9	R\$ 768.600,00	141,00 m²	R\$ 5.451,06	R\$ 5.451,06	R\$ 1.667,49	R\$ 2.780.509,83	1,67	OK
24	Vila Leopoldina	R\$ 400.000,00	Oferta	0,9	R\$ 360.000,00	102,00 m²	R\$ 3.529,41	R\$ 3.529,41	-R\$ 254,17	R\$ 64.600,35	0,25	OK
25	Vila Leopoldina	R\$ 415.000,00	Oferta	0,9	R\$ 373.500,00	120,00 m²	R\$ 3.112,50	R\$ 3.112,50	-R\$ 671,08	R\$ 450.345,35	0,67	OK
26	Vila Leopoldina	R\$ 745.000,00	Oferta	0,9	R\$ 670.500,00	141,00 m²	R\$ 4.755,32	R\$ 4.755,32	R\$ 971,74	R\$ 944.281,35	0,97	OK
27	Vila Pires	R\$ 580.000,00	Oferta	0,9	R\$ 522.000,00	136,00 m²	R\$ 3.838,24	R\$ 3.838,24	R\$ 54,66	R\$ 2.987,45	0,05	OK
28	Vila Pires	R\$ 530.000,00	Oferta	0,9	R\$ 477.000,00	173,00 m²	R\$ 2.757,23	R\$ 3.088,09	-R\$ 695,49	R\$ 483.699,75	0,70	OK
29	Vila Pires	R\$ 400.000,00	Oferta	0,9	R\$ 360.000,00	80,00 m²	R\$ 4.500,00	R\$ 5.040,00	R\$ 1.256,42	R\$ 1.578.596,87	1,26	OK
30	Vila Pires	R\$ 320.000,00	Oferta	0,9	R\$ 288.000,00	87,00 m²	R\$ 3.310,34	R\$ 3.707,59	-R\$ 75,99	R\$ 5.774,71	0,08	OK
<b>Total de Amostras</b>		<b>Soma (Σ) =</b>			R\$ 60.537,24							
		<b>Média (x̄) =</b>			R\$ 3.783,58							
10		<b>Desvio Padrão (σ) =</b>			R\$ 999,50							

n (nº de amostras)	d/s coeficiente
5	1,65
6	1,74
7	1,80
8	1,86
9	1,90
10	1,96
11	1,99

Galpão

Terreno

Residência

Cálculo do valor do imóvel sem depreciação:

Valor do imóvel = área do imóvel x média do valor por m<sup>2</sup> da região

Portanto:

Para a área não construída do imóvel (terreno):

Valor do imóvel = 158,65 x R\$ 2.134,06 = R\$ 338.569,16;

Para o galpão:

Valor do imóvel = 160,16 x R\$ 4.483,52 = R\$ 718.079,77;

Para a área construída do imóvel (residência):

Valor do imóvel = 280,60 x R\$ 3783,58 = R\$ 1.061.671,92;

Valor total do imóvel (sem depreciação):

R\$ 2.117.298,39

Cálculo da depreciação e acordo com a tabela de Ross Heidecke:

- Idade aparente do imóvel = 10 anos.

Cálculo da porcentagem da vida útil:

- Vida Útil (apartamento) = 60 anos.
- 60 anos  $\longleftrightarrow$  100%
- 10 anos  $\longleftrightarrow$  x
- $X \approx 17\%$

Para este imóvel considerou-se o estado de conservação como sendo:

- Regular (c)

**Tabela de Ross-Heidecke**

**Depreciação Física - Fator "k"**

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,8	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0

Portanto, o valor real do imóvel é:

R\$ 2.117.298,39 x 0,884 = R\$ 1.871,691,78 (sem o arredondamento).

Sem mais, permaneço à disposição para eventuais esclarecimentos.

Termos em que,

Peço deferimento.

Mauá, 30 de setembro de 2020.



FERNANDO ROSSI

CREA-SP: 5069924382