

1.0 - IMÓVEL AVALIANDO

O signatário foi honrado com a nomeação para avaliar o imóvel objeto da Matrícula nº **87.107** do Cartório de Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra - SP, localizado na antiga Rua L, atual **Alameda Lindo Azul nº 92**, constituído pelo **LOTE 02**, da **QUADRA L**, integrante do loteamento denominado “**GREEN VALLEY JARDIM ITATIAIA**”, no Bairro da Ressaca, Município de Embu das Artes – SP.

2.0 - VISTORIA

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, nos dias **05/02/2020** e **08/02/2020**, o signatário como sói proceder tirou várias fotografias, apresentadas a seguir, comprobatórias da vistoria, que ilustram e dão boa noção do imóvel em questão.



Foto nº 1 - Vista frontal do imóvel avaliando, localizado na **Alameda Lindo Azul nº 92**, do Residencial “**GREEN VALLEY JARDIM ITATIAIA**”, Bairro da Ressaca – Embu das Artes.



Foto nº 2 - Vista externa da portaria do Residencial “**GREEN VALLEY JARDIM ITATIAIA**”.



Foto nº 3 - Vista interna da portaria do Residencial “**GREEN VALLEY JARDIM ITATIAIA**”.



Foto nº 4 - Vista da **Alameda Lindo Azul**, defronte ao imóvel avaliando.



Foto nº 5 - Vista da placa oficial de denominação do logradouro onde se localiza o imóvel avaliando.



Foto nº 6 - Vista do portão de entrada do imóvel avaliando, localizado na **Alameda Lindo Azul nº 92**.

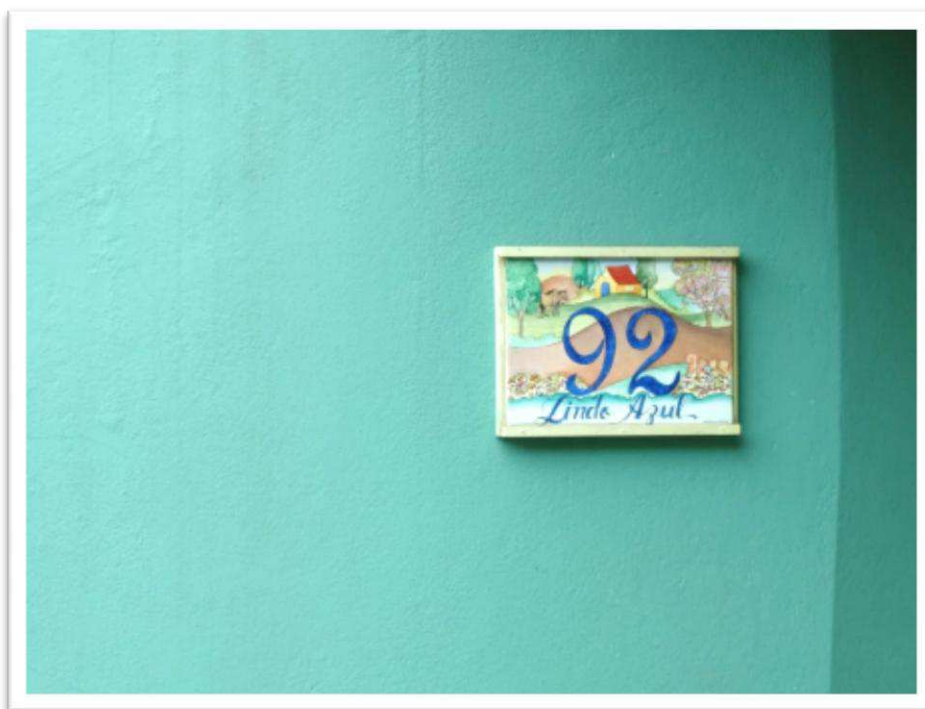


Foto nº 7 - Vista da placa de identificação da numeração oficial do imóvel avaliando.



Foto nº 8 - Vista do portão de acesso ao imóvel avaliando, a partir de seu interior.



Foto nº 9 - Vista parcial da fachada frontal do imóvel avaliando.



Foto nº 10 - Vista da fachada lateral esquerda do imóvel avaliando.



Foto nº 11 - Vista da fachada de fundo do imóvel avaliando.

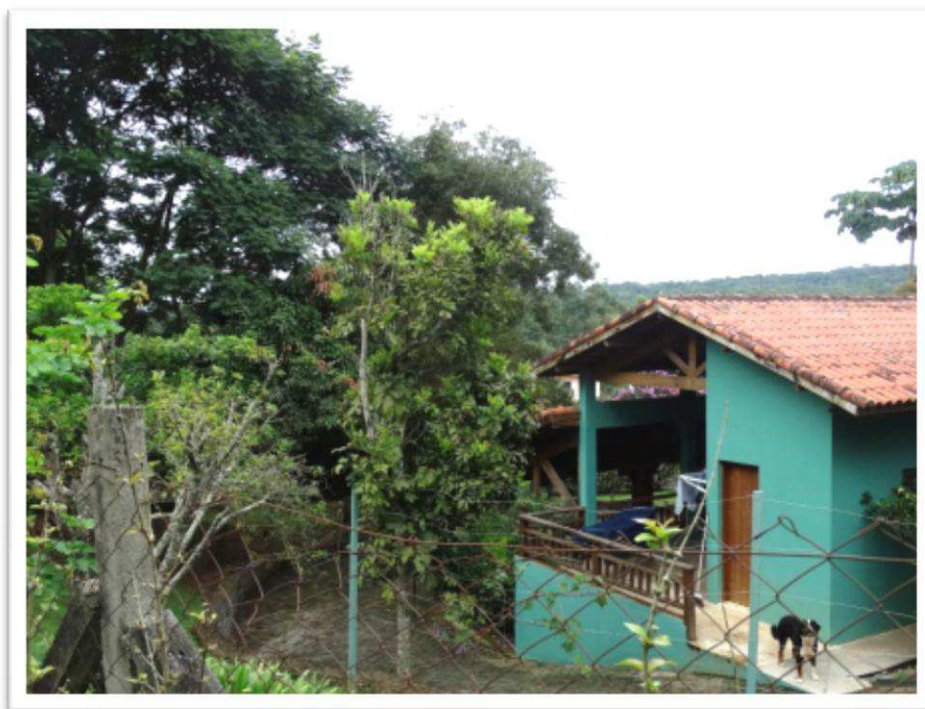


Foto nº 12 - Vista da fachada lateral direita do imóvel avaliando.

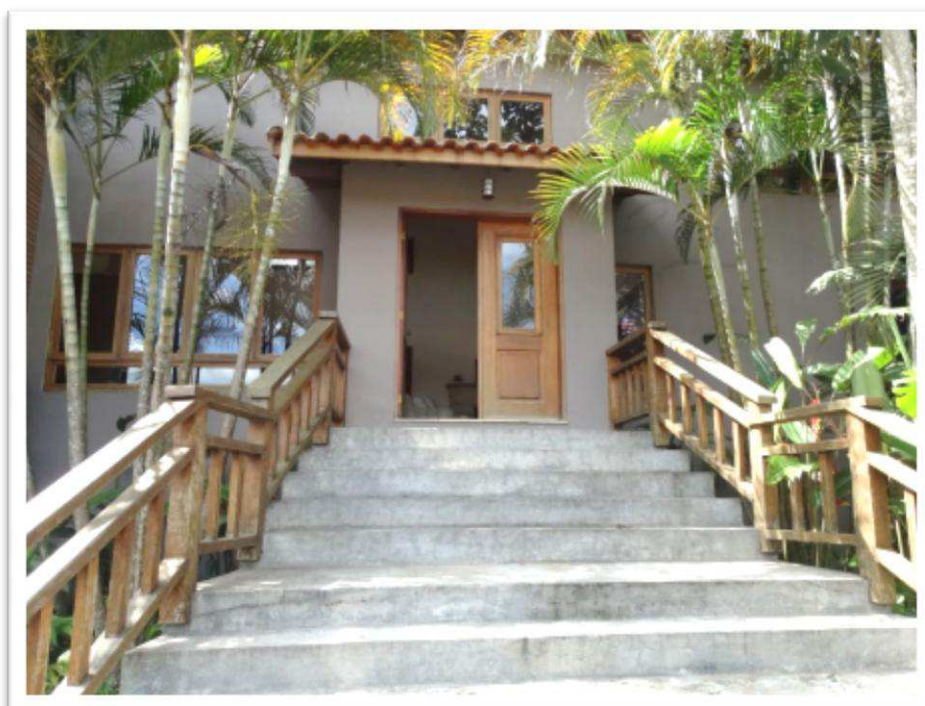


Foto nº 13 - Vista da escada de acesso à porta de entrada social do imóvel avaliando.



Foto nº 14 - Vista parcial do imóvel avaliando – Salas de estar e jantar e mezanino.

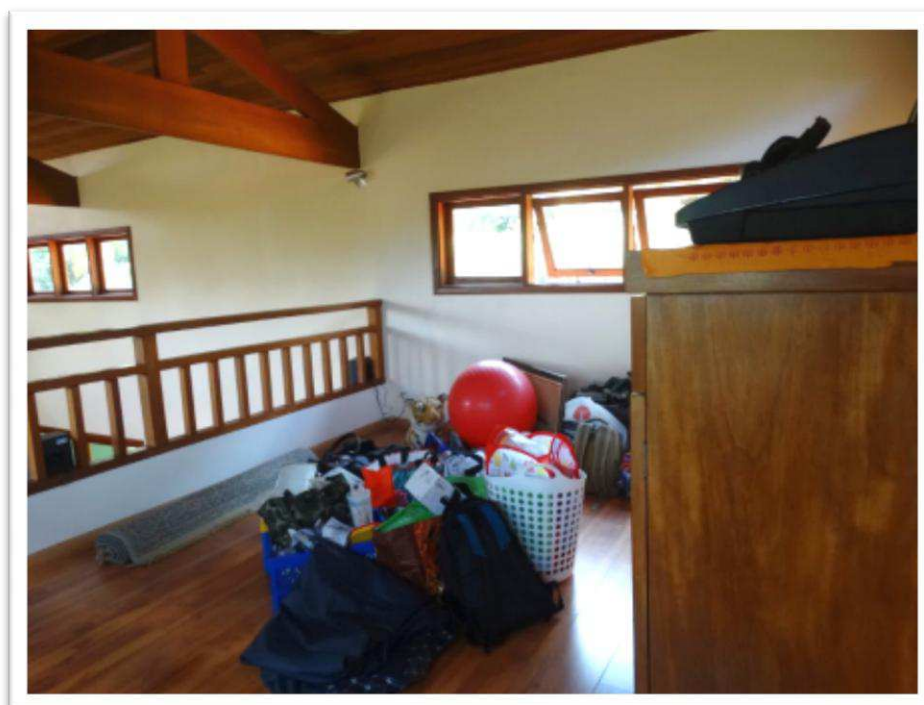


Foto nº 15 - Vista parcial do imóvel avaliando – Mezanino sobre a sala de jantar.

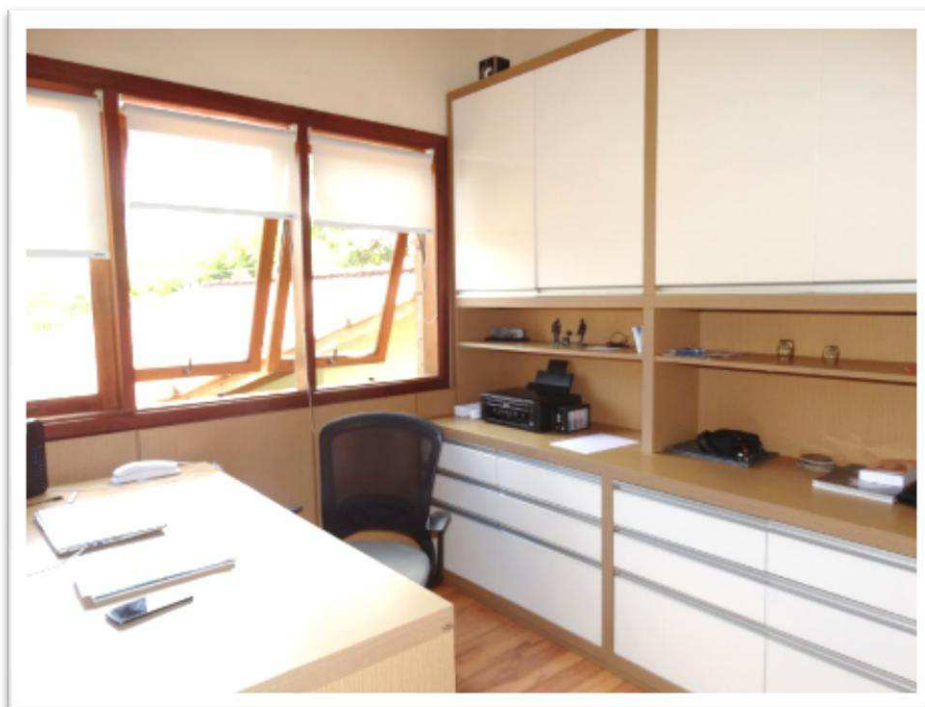


Foto nº 16 - Vista parcial do imóvel avaliando – Escritório.



Foto nº 17 - Vista parcial do imóvel avaliando – Suite 3.

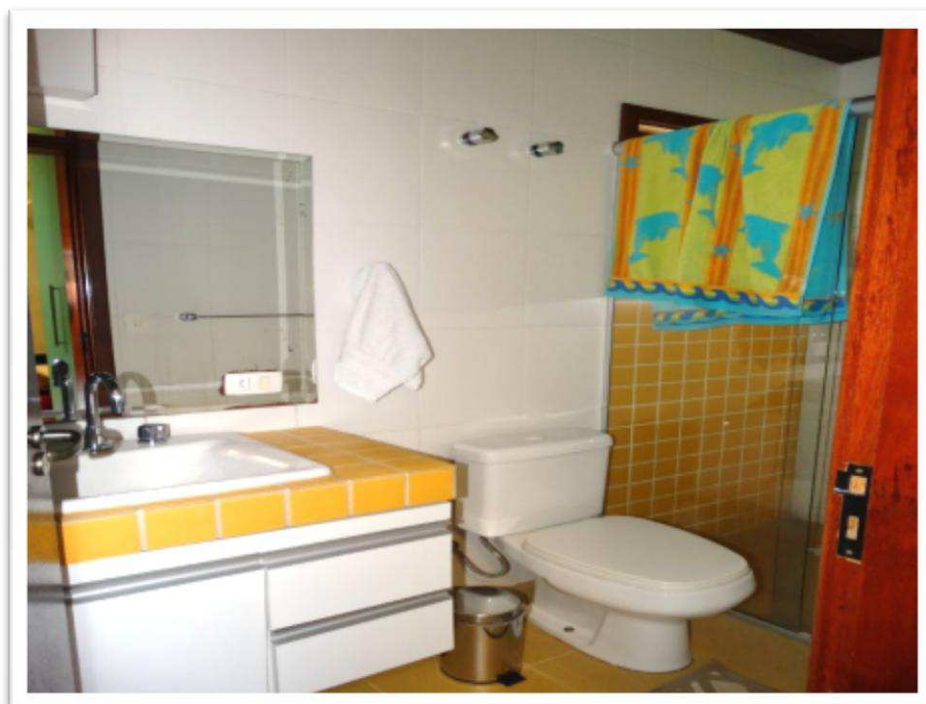


Foto nº 18 - Vista parcial do imóvel avaliando – Banheiro da Suite 3.

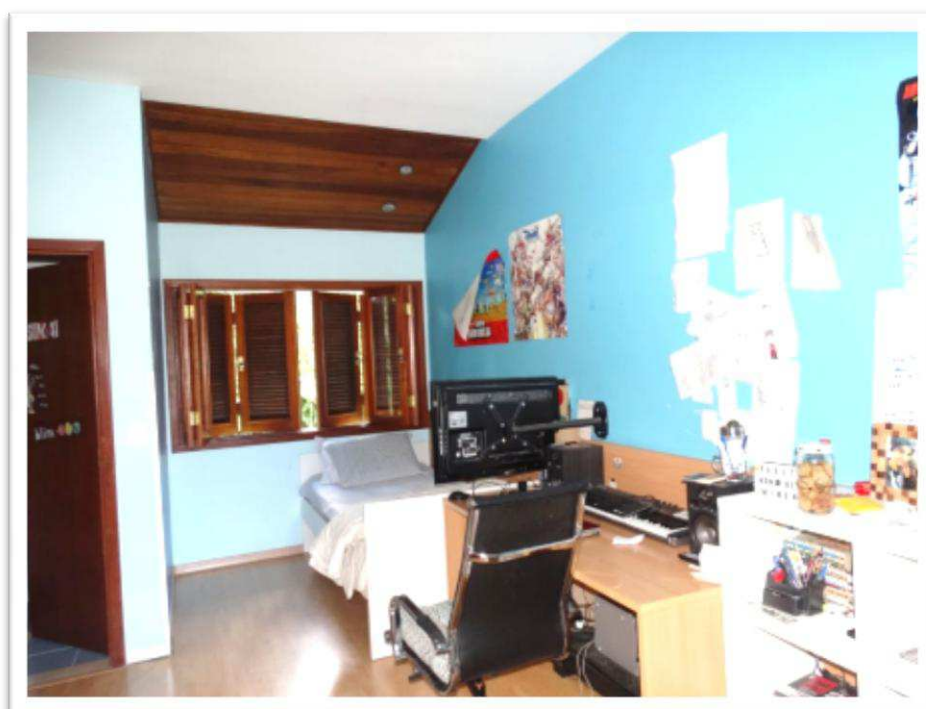


Foto nº 19 - Vista parcial do imóvel avaliando – Suíte 2.



Foto nº 20 - Vista parcial do imóvel avaliando – Banheiro da Suíte 2.

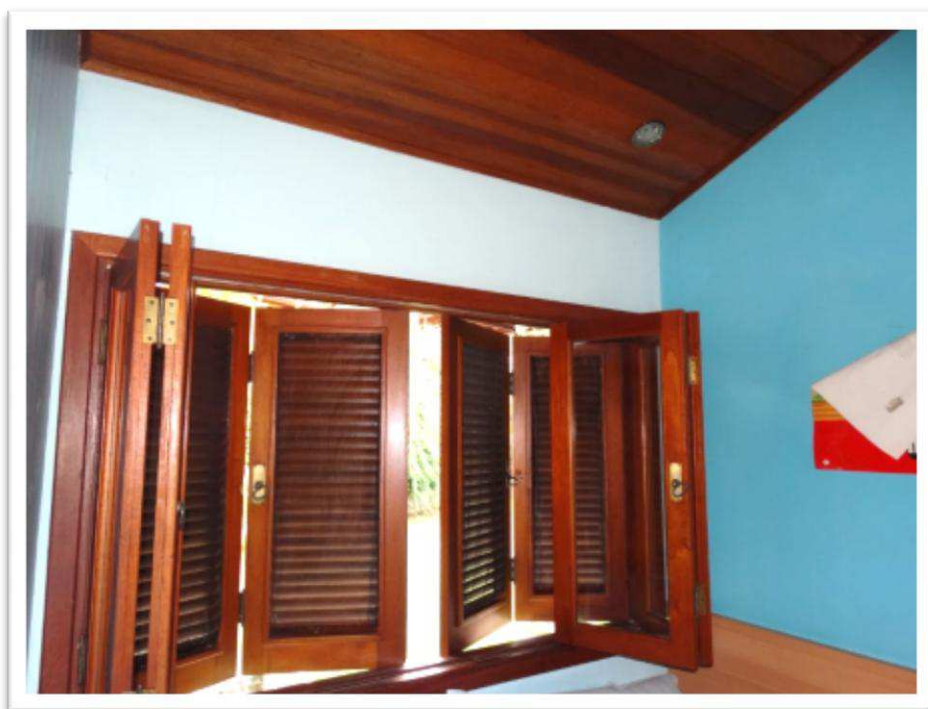


Foto nº 21 - Vista parcial do imóvel avaliando – Aspectos da Suíte 2.

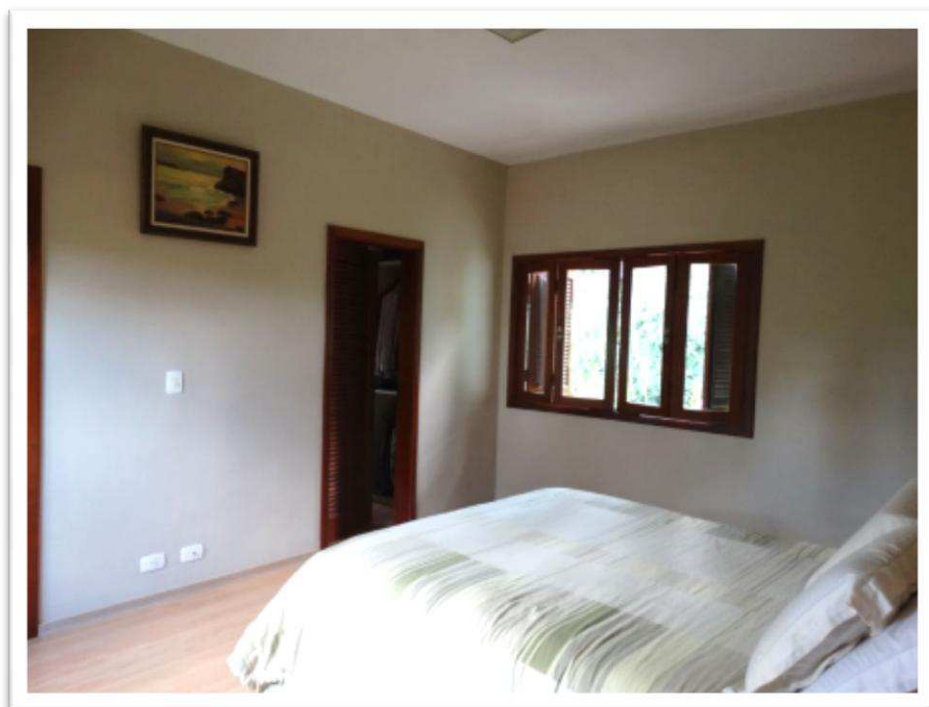


Foto nº 22 - Vista parcial do imóvel avaliando – Aspectos da Suite 1.

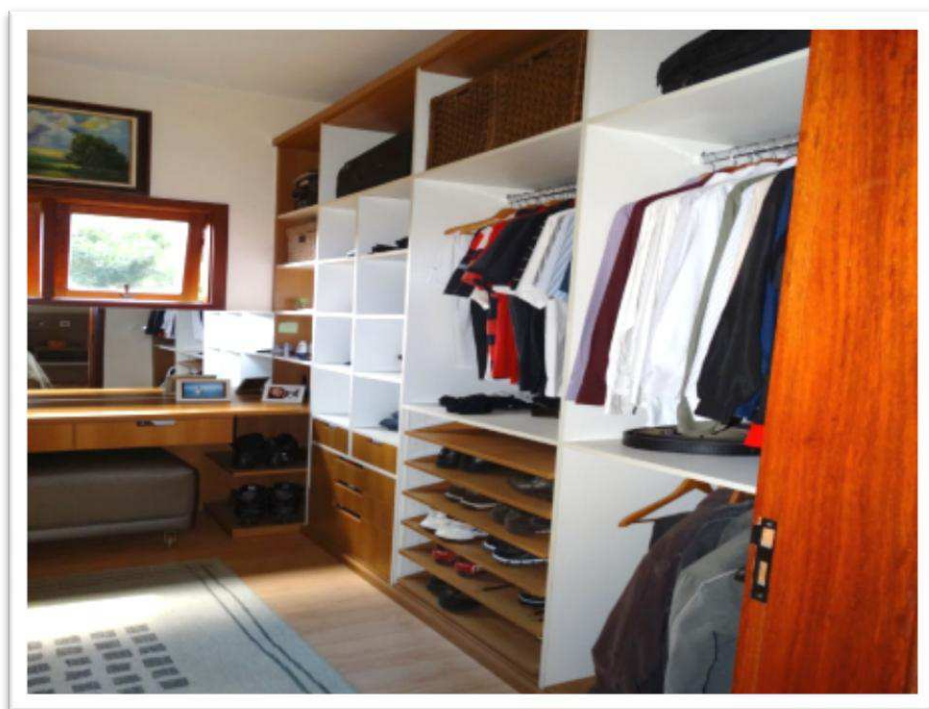


Foto nº 23 - Vista parcial do imóvel avaliando – Closet da Suite 1.



Foto nº 24 - Vista parcial do imóvel avaliando – Banheiro da Suite 1.



Foto nº 25 - Vista parcial do imóvel avaliando – Banheiro da Suite 1.

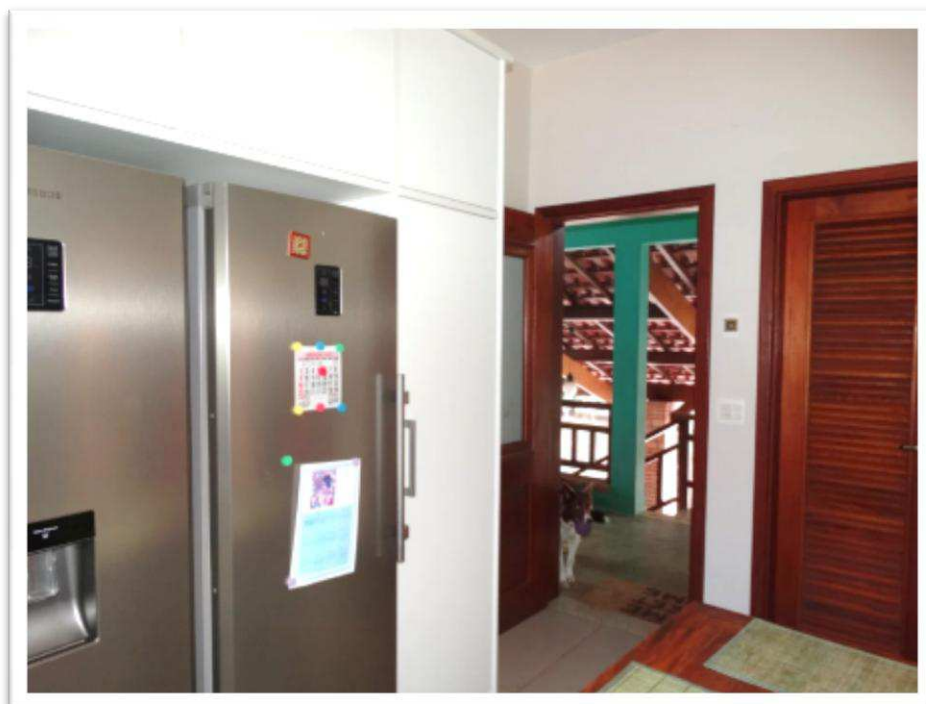


Foto nº 26 - Vista parcial do imóvel avaliando – Aspectos da Cozinha.



Foto nº 27 - Vista parcial do imóvel avaliando – Aspectos da Cozinha.



Foto nº 28 - Vista parcial do imóvel avaliando – Aspectos do interior da despensa.

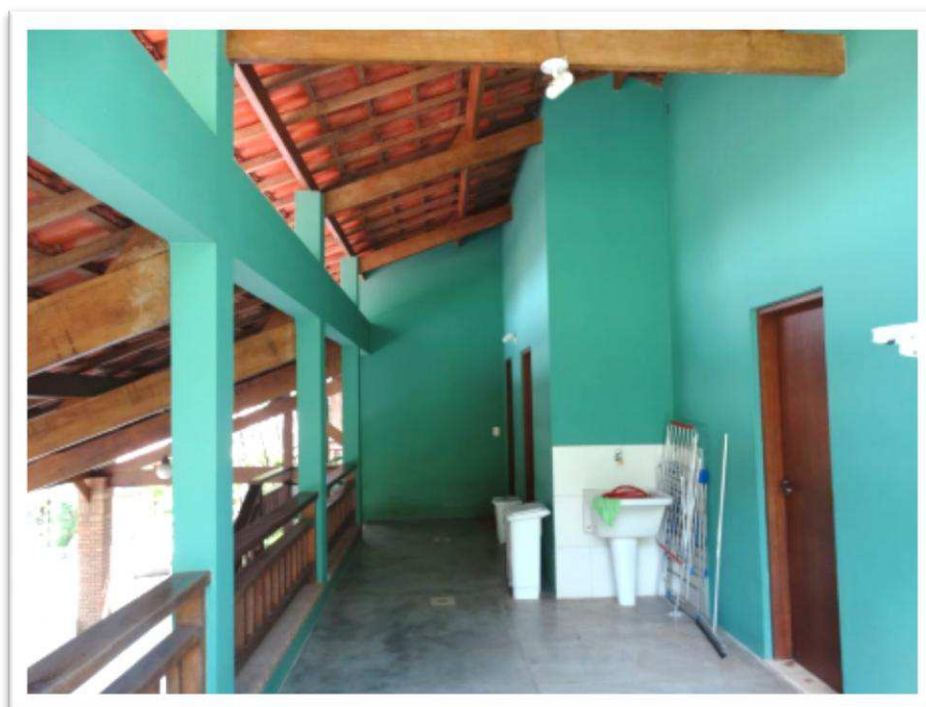


Foto nº 29 - Vista da área avarandada junto à porta de acesso pela cozinha do imóvel avaliando.

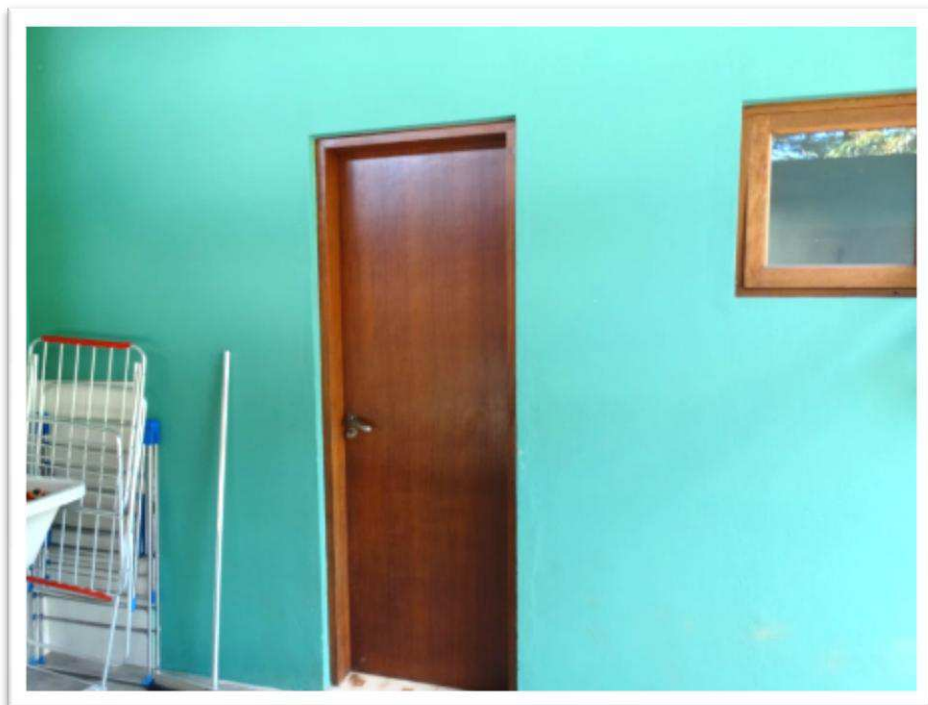


Foto nº 30 - Vista da porta de acesso ao quarto/depósito junto à porta da cozinha do imóvel avaliando.

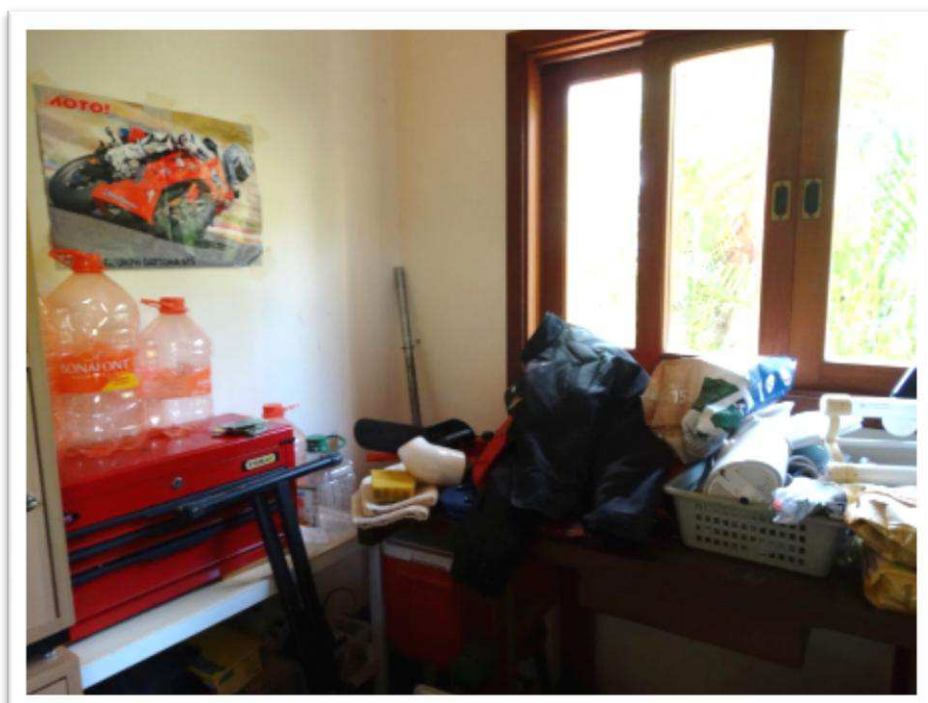


Foto nº 31 - Vista parcial do imóvel avaliando – Quarto/Depósito junto à porta da cozinha.



Foto nº 32 - Vista parcial da fachada lateral direita do imóvel avaliando – Porta de acesso ao banheiro.



Foto nº 33 - Vista do banheiro existente na lateral direita do imóvel avaliando.



Foto nº 34 - Vista parcial da garagem do imóvel avaliando e da escada de acesso à área avarandada defronte à cozinha.

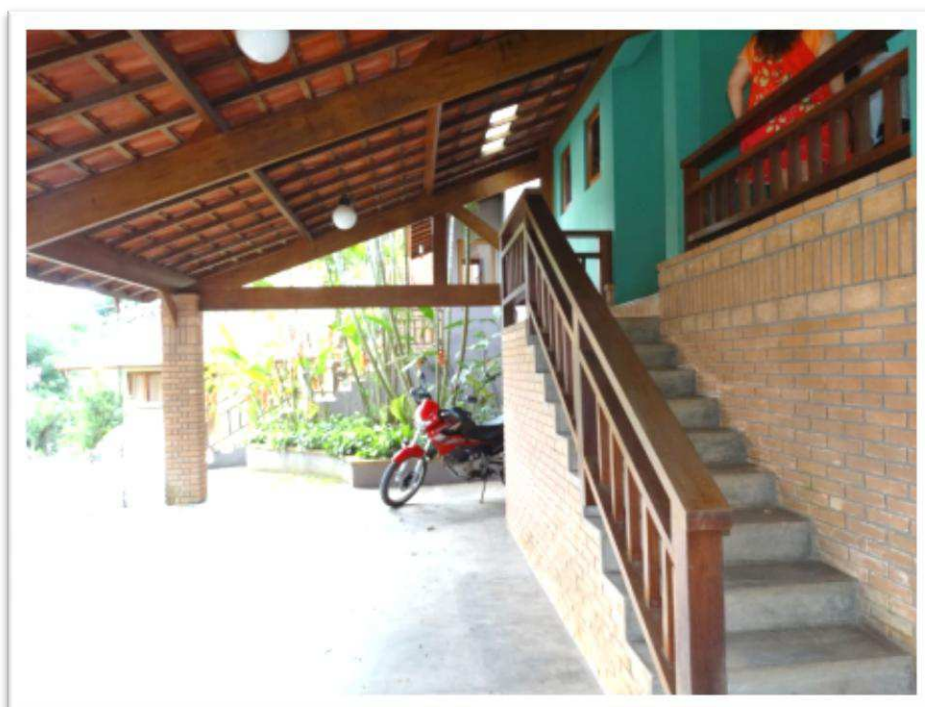


Foto nº 35 - Outra vista parcial da garagem do imóvel avaliando e da escada de acesso à área avarandada defronte à cozinha.



Foto nº 36 - Vista parcial externa do imóvel avaliando – Jardim.
Ao fundo Edificação 2.



Foto nº 37 - Vista parcial do imóvel avaliando – Porta de acesso
à Edificação 2, localizada defronte à Edificação 1
(corpo principal).

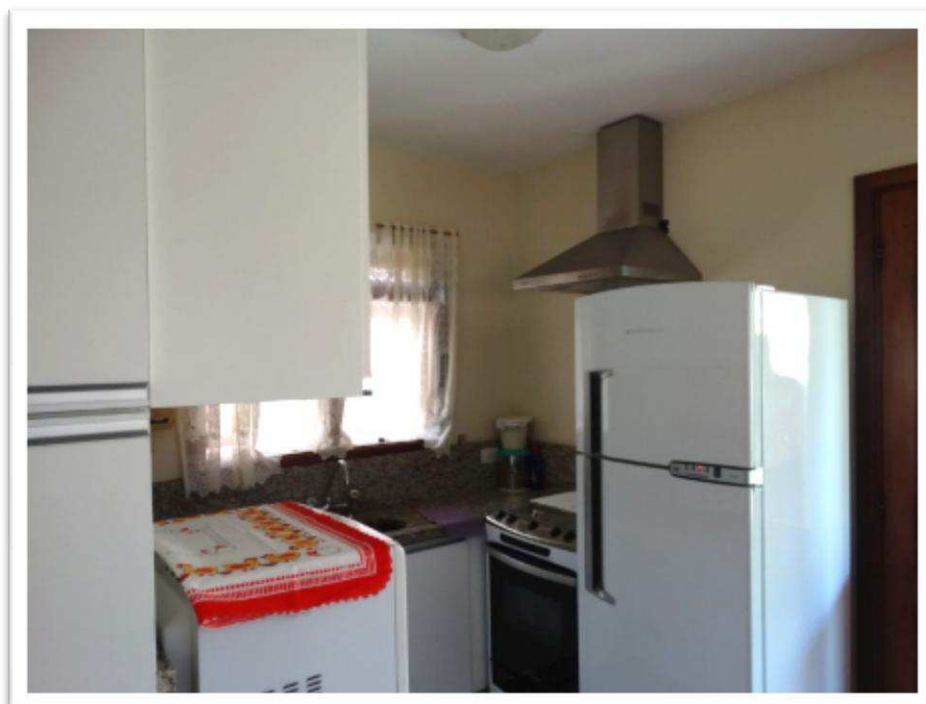


Foto nº 38 - Vista parcial do imóvel avaliando – Cozinha da Edificação 2.

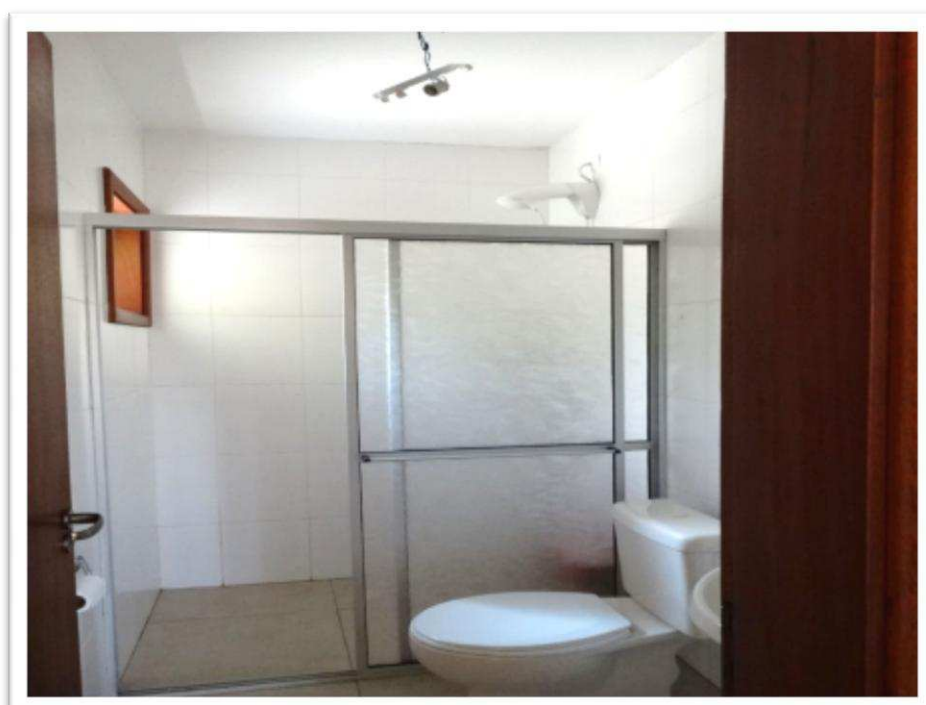


Foto nº 39 - Vista parcial do imóvel avaliando – Banheiro da Edificação 2.



Foto nº 40 - Vista parcial do imóvel avaliando – Dormitório da Edificação 2.



Foto nº 41 - Vista parcial do imóvel avaliando – Dormitório da Edificação 2.

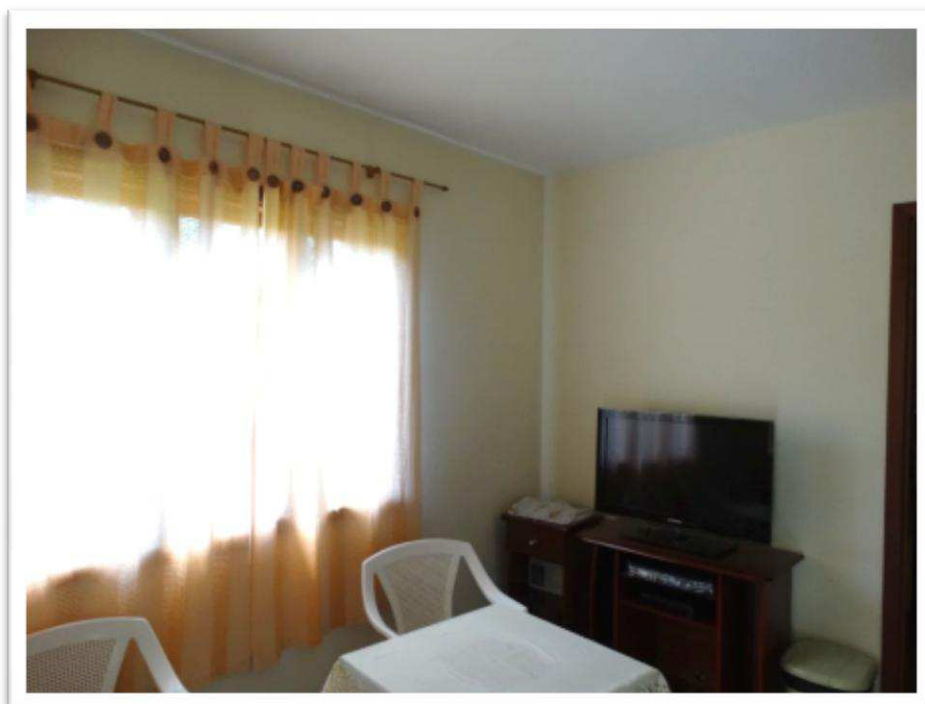


Foto nº 42 - Vista parcial do imóvel avaliando – Sala da Edificação 2.



Foto nº 43 - Vista parcial do imóvel avaliando – Fachada lateral direita da Edificação 2.



Foto nº 44 - Vista parcial do imóvel avaliando – Canil.



Foto nº 45 - Vista parcial do imóvel avaliando – Canil e área de depósito de materiais de jardinagem.



Foto nº 46 - Vista parcial do imóvel avaliando. Aspectos da área ajardinada aos fundos do mesmo.



Foto nº 47 - Vista parcial do imóvel avaliando – Área da Churrasqueira.

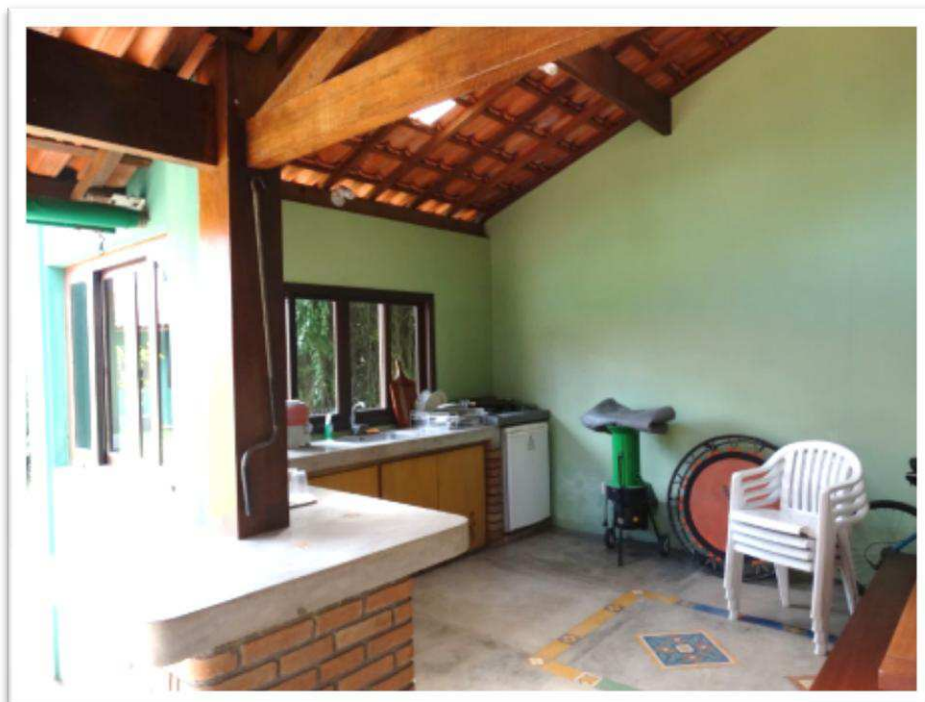


Foto nº 48 - Vista parcial do imóvel avaliando – Área da Churrasqueira.



Foto nº 49 - Vista parcial do imóvel avaliando. Abrigos de gás e do medidor de energia elétrica.



Foto nº 50 - Aspectos gerais do Residencial “**GREEN VALLEY JARDIM ITATIAIA**” – Lago.

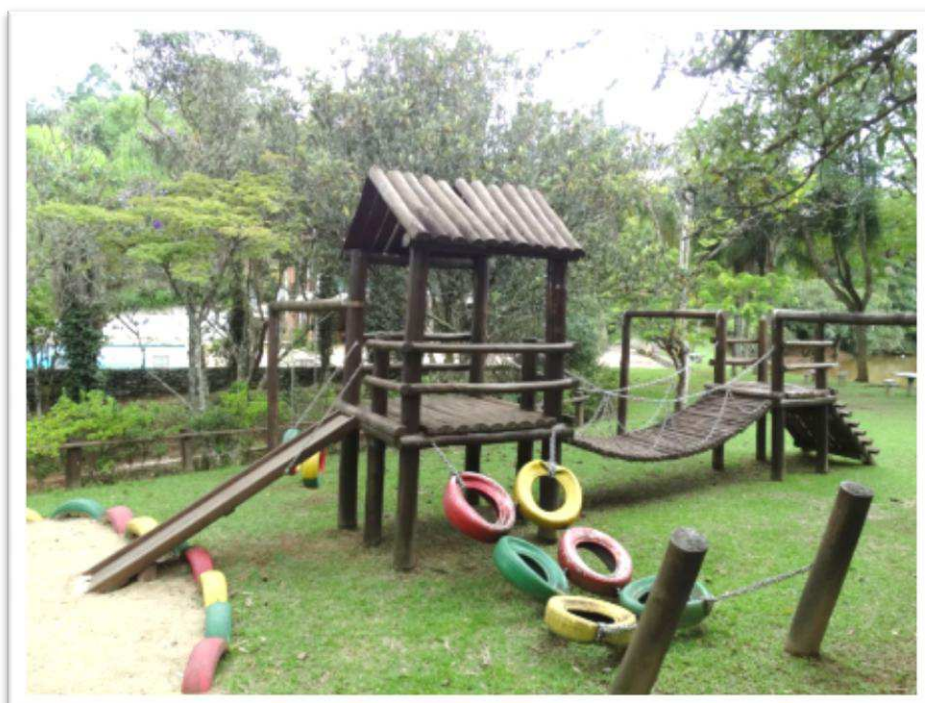


Foto nº 51 - Aspectos gerais do Residencial “**GREEN VALLEY JARDIM ITATIAIA**” – Lago e playground.



Foto nº 52 - Aspectos gerais do Residencial “GREEN VALLEY JARDIM ITATIAIA” – Piscina.



Foto nº 53 - Aspectos gerais do Residencial “GREEN VALLEY JARDIM ITATIAIA” – Quadra Poliesportiva.

2.1 – RESIDENCIAL

O “**GREEN VALLEY JARDIM ITATIAIA**” é um condomínio residencial de alto padrão, localizado na área urbana de Embu das Artes-SP, à sudoeste de seu centro histórico e comercial, com área total de 622.625,00m², cuja implantação contempla grandes áreas verdes preservadas, ruas e alamedas largas e arborizadas, restaurante, piscinas, quadras, praças, cachoeiras e lago.

O residencial situa-se a 10 minutos do centro comercial de Embu das Artes e conta com saída para a Rodovia Régis Bittencourt e Rodoanel Mário Covas.

Segue abaixo como **Figura 1**, mapa esquemático indicando o acesso ao Condomínio “**GREEN VALLEY JARDIM ITATIAIA**”

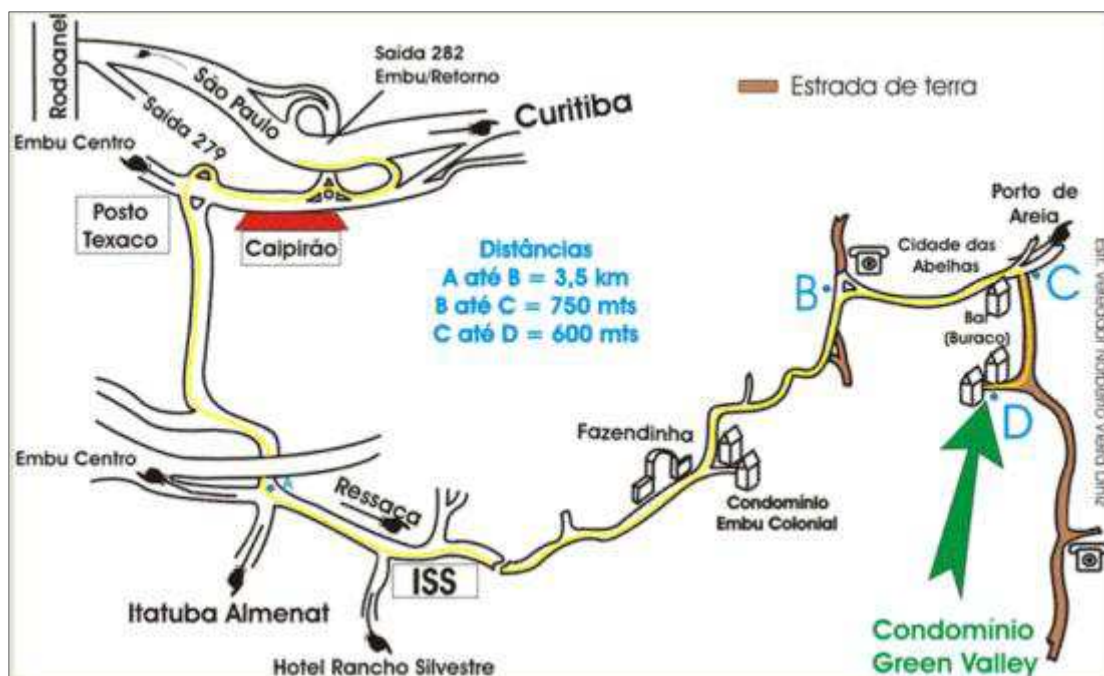


Figura 1 – Mapa de acesso ao Condomínio “**GREEN VALLEY JARDIM ITATIAIA**”

FONTE: <http://www.jardimitatiaia.com.br/acesso.htm>

Segue como **Figura 2**, mapa esquemático contendo o traçado do arruamento interno do “**GREEN VALLEY JARDIM ITATIAIA**”



Figura 2 – Mapa do arruamento interno do Cond “**GREEN VALLEY JARDIM ITATIAIA**”

FONTE: <http://www.jardimitatiaia.com.br/acesso.htm>

Seguem, abaixo colacionadas, imagens aéreas do “**GREEN VALLEY JARDIM ITATIAIA**”, em Embu das Artes - SP, bem como do imóvel avaliando, localizado em seu interior, mais precisamente à Alameda Lindo Azul, 92.



FONTE: GOOGLE MAPS

Figura 3 – Vista aérea parcial do “GREEN VALLEY JARDIM ITATIAIA”



FONTE : GOOGLE MAPS

DETALHE: Imóvel avaliando

2.2 – IMÓVEL

2.2.1- TERRENO

O terreno do imóvel em estudo possui testada ao nível da Alameda Lindo Azul, topografia em aclave e solo aparentemente seco e firme, correspondendo ao **lote nº 02** da **Quadra L** do loteamento denominado **“GREEN VALLEY JARDIM ITATIAIA”**, encontrando-se edificado, e apresentando as seguintes dimensões:

Frente = 34,27 m;

Fundo = 35,97 m;

Lateral esquerda = 61,98 m;

Lateral direita = 60,70 m.

Encerra uma área superficial de **2.432,00 m²**, conforme atesta a **Matrícula nº 87.107** do Cartório do Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra - SP, acostada aos autos sob **fls. 237/242**, cuja cópia parcial segue reproduzida abaixo na **Figura 4**:

LIVRO N.º 2 REGISTRO		CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	
GERAL		ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO	
matricula	ficha	Itap. da Serra, 16 de maio de 1995	
87.107	01		
IMÓVEL:- Um terreno situado na Estrada Municipal e Rua L, --- constituído pelo lote 02 da quadra "L" do loteamento denominado do JARDIM ITATIAIA, em zona urbana, no Bairro da Ressaca, no distrito e município de Embu, Comarca de Itapequerica da Serra que assim se descreve:- Tem sua frente voltada para a Estrada Municipal, em curva, com raio de 339,200ms. desenvolvimento de 34,27ms. curva de concordância até a Rua L, com raio de 18,00ms. desenvolvimento de 36,92ms. frente para a Rua L, medindo 23,78ms. ainda com frente para a Rua L, em curva, com raio de 31,25ms. desenvolvimento de 35,97ms., 61,98ms. do lado direito de quem da Estrada Municipal olha para o terreno, confrontando com o lote 01, encerrando a área de 2.432,00ms2. CADASTRO Nº 36002000096.-			

Figura 4 – Matrícula nº 87.107 (parcial) – Cartório do Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra - SP

2.2.2 – CONSTRUÇÃO

No terreno encontra-se erigida uma residência cuja execução teve início em 09/2003 (vide Anotações de Responsabilidade Técnica – ARTs, acostadas às fls. 403/404 dos autos) e que tal construção acha-se em conformidade com a Legislação de Proteção aos Mananciais Metropolitanos, como faz prova a Declaração para Vinculação expedida pela Secretaria do Meio Ambiente - SMA, averbada na AV.08 da referida **Matrícula nº 87.107**, abaixo parcialmente reproduzida na **Figura 5**:

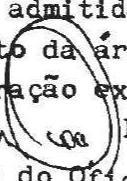
AV.08/87.107 em 26 de junho de 2003
Conforme requerimento de 20 de maio de 2003, o imóvel retro - matriculado, fica vinculado ao projeto de Residência Unifamiliar, com área construída de 306,65m², constante do Processo da Secretaria do Meio Ambiente SMA nº 100154/03, conforme faz prova a Declaração para Vinculação nº 187/03, expedida pela referida Secretaria, em 30 de abril de 2003, sendo que para as finalidades da Legislação de Proteção aos Mananciais Metropolitanos, não será admitida qualquer outra forma de utilização e/ou parcelamento da área acima especificada, salvo mediante prévia Declaração expedida pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente. Eu,  Diomar da Cruz Santana, escrevente-averbeiro. Emolumentos do Oficial R\$.7,18- Guia 118/2003-Protocolo nº 194.024.-

Figura 5 – Av. 08 da Matrícula nº 87.107 – Cartório do Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra - SP

Trata-se de construção convencional de concreto e alvenaria, composta de 1 (um) pavimento, e, segundo o projeto da residência, do qual este signatário teve vistas, constam da mesma as seguintes áreas e ambientes:

ÁREAS DE PROJETO:

DEPÓSITO:	9,87 m ²
PAV. TÉRREO:	236,97 m ²
MEZANINO:	19,66 m ²
EDIFICAÇÃO 2:	40,15 m ²
TOTAL:	306,65 m²

ÁREAS CONSTRUÍDAS A CONSIDERAR NA AVALIAÇÃO (obtidas com base em medições efetuadas “in loco” pela perícia).

BENF.	NOME	ORIGEM	ÁREA (m²)	FATOR	ÁREA A CONSIDERAR NA AVALIAÇÃO
1	EDIFICAÇÃO 1 - CORPO PRINCIPAL - PAV. TÉRREO	PLANTA DE APROVAÇÃO	236,97	1,00	236,97
2	EDIFICAÇÃO 1 - CORPO PRINCIPAL - MEZANINO	PLANTA DE APROVAÇÃO	19,66	0,70	13,76
3	COBERTURA - GARAGEM	CROQUIS	53,51	0,50	26,76
4	COBERTURA - FUNDOS DA EDIFICAÇÃO 1	CROQUIS	34,27	0,50	17,14
5	EDIFICAÇÃO 2	PLANTA DE APROVAÇÃO	40,15	1,00	40,15
6	ÁREA DA CHURRASQUEIRA	CROQUIS	41,00	0,70	28,70
7	CANIL / DEPÓSITO - JARDINAGEM	CROQUIS	12,00	0,40	4,80
TOTAL					368,27

AMBIENTES DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL:

- Sala de estar;
- Lavabo;
- Sala de refeição;
- Cozinha;
- Despensa;
- 3 (três) suítes;
- Escritório;
- Área de serviço;
- Depósitos;
- Banheiro;
- Varanda;
- Garagem.

AMBIENTES DA EDIFICAÇÃO 2:

- Sala de estar;
- Dormitório;
- Cozinha;
- Área de serviço;
- Banheiro.

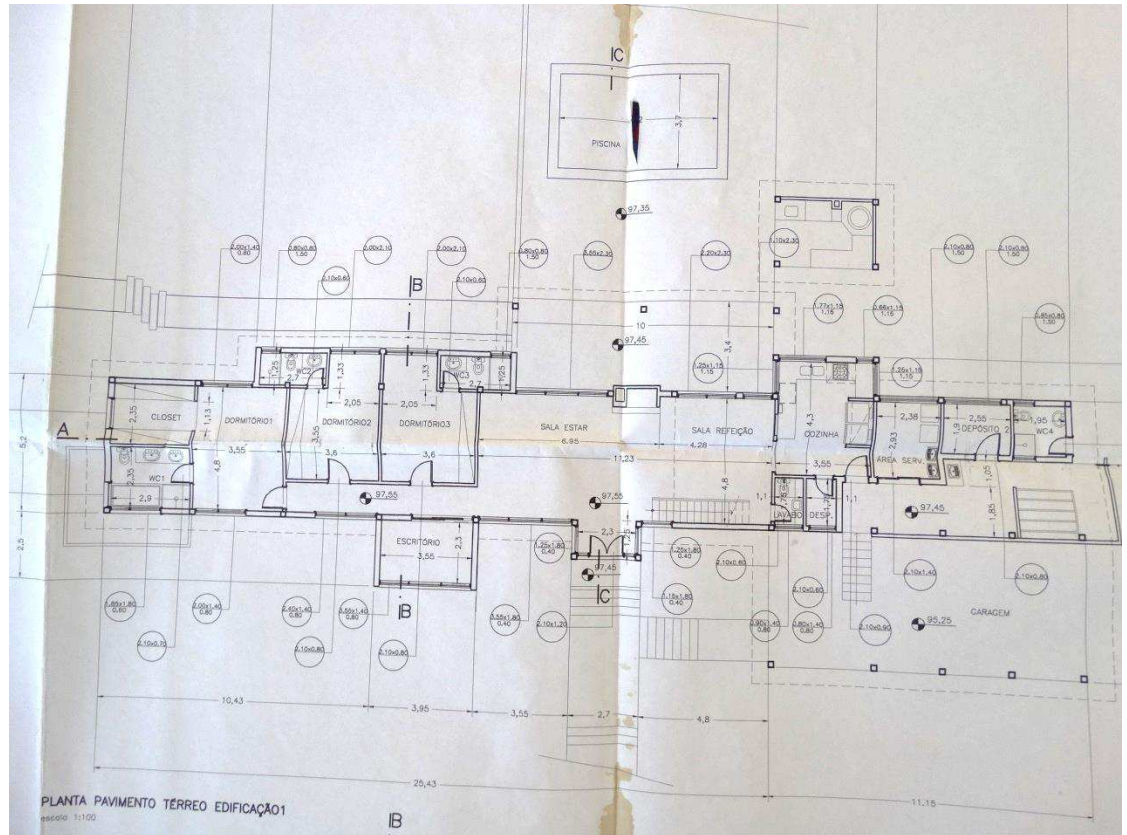
AMBIENTES ANEXOS:

- Cozinha;
- Varanda com churrasqueira.

A seguir são listados os principais acabamentos que puderam ser observados:

<i>Esquadrias:</i>	<i>Madeira e vidro</i>
<i>Portas:</i>	<i>Madeira e vidro</i>
<i>Revestimentos Externos:</i>	<i>Massa fina e Pedra</i>
<i>Revestimentos Internos:</i>	<i>Massa fina, gesso e azulejos</i>
<i>Forros:</i>	<i>Lajes e placas de gesso</i>
<i>Pintura Externa:</i>	<i>Látex</i>
<i>Pintura Interna:</i>	<i>Látex</i>
<i>Pisos Internos:</i>	<i>Cerâmica esmaltada e madeira</i>
<i>Pisos Externos:</i>	<i>Pedras</i>
<i>Instalações Elétricas:</i>	<i>Embutidas</i>
<i>Aparelhos de Iluminação:</i>	<i>Spots, lustres e luminárias</i>
<i>Instalações Hidráulicas:</i>	<i>Embutidas</i>

A título ilustrativo, segue colacionada Planta Baixa do Pavimento Térreo da residência disponibilizada pelo Executado.



Outros detalhes construtivos podem ser observados nas diversas fotografias retro apresentadas.

Com base em suas características foi possível identificar seu padrão construtivo de forma a enquadrá-la no trabalho denominado “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP” (validade a partir de 19/05/2019) e classificá-la como **Casa Padrão Superior – faixa mínima de valor**, cujas principais características vão a seguir reproduzidas:



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008

3.0 - AVALIAÇÃO

Na presente avaliação serão observadas as preconizações constantes da “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” - IBAPE/SP 2011, além das orientações gerais da “NORMA DE AVALIAÇÃO DE BENS” - NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Para determinação do valor do terreno será utilizado o denominado Método Comparativo Direto, através do qual seu valor unitário será determinado por meio da comparação direta com dados de elementos assemelhados atualmente expostos à venda no livre mercado imobiliário.

Os dados desses elementos comparativos, os cálculos e critérios de homogeneização, além do tratamento estatístico da amostra, vão apresentados na pesquisa de valores a seguir:

3.1 - PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE TERRENO

No presente caso, foram obtidos 6 (seis) elementos comparativos constituídos de imóveis à venda no mesmo condomínio **“GREEN VALLEY JARDIM ITATIAIA”**, o que, à evidência, retrata bem o valor a ser atribuído ao imóvel avaliando, além de satisfazer à “Norma IBAPE” no que tange ao número de comparativos do mesmo local.

PESQUISA DE VALOR DE TERRENO

<u>Local:</u>	Alameda Lindo Azul, 92 - Green Valley - Embu das Artes - SP
	$IL = 100,00$
<u>Fator de oferta:</u>	Será aplicada uma dedução de 10% (dez por cento) no valor das ofertas, com base na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.
<u>Fator de transposição:</u>	Considerado como 1,00 tendo em vista a equivalência dos locais das ofertas e do imóvel avaliando.
<u>Coefficiente de frente:</u>	Para 3ª zona (Residencial Horizontal de Padrão Alto) onde a frente de referência (Fr) é igual a 15,00 metros.
<u>Coefficiente de profundidade:</u>	Para 3ª zona (Residencial Horizontal de Padrão Alto) onde a profundidade mínima de aproveitamento eficiente (Mi) é igual a 30,00 metros e a máxima (Ma) é igual a 60,00 metros.
<u>Fator de topografia:</u>	Correção para lote plano e em nível com o logradouro com base nos fatores de desnível ou de declividade, prevalecendo o mais agravante, constantes do item 10.5.2 da Norma IBAPE-SP.
<u>Fator de consistência do solo:</u>	Correção para solo firme e seco por meio dos fatores constantes do item 10.5.3 da Norma IBAPE-SP.
<u>Benfeitorias:</u>	Serão avaliadas em conformidade com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017”, segundo suas diversas tipologias construtivas.
<u>Data base:</u>	Preços unitários homogeneizados para o mês de janeiro/2020 com atualizações efetuadas com base nos índices IPC-FIPE quando necessário.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Alameda Andorinha - Em frente ao nº 200 - Jd Itatiaia - Embu das Artes

Índice Local: 100

Área: 1.527,00 m²

Frente: 36,00 m

Profund.equiv.: 42,42 m

Declividade Em alicve até 20%

Posição: meio de quadra

Nível: acima do nível da rua até 2,00 m

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago

Faixa de valor: 0

Idade: 0 anos

Conservação: 0

Área: 0,00 m²

DADOS DA OFERTA

Informante: Sra. Euvair (Proprietária)

Fone: 4781-1145

Condições: à vista

Preço: **R\$ 400.000,00**

Data da coleta: 31/01/2020

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,0000

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente 0,9013

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,1100

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 400.000,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 1.527,00 = R\$ 235,76/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_1 = 235,76 \times 1,0000 \times (1,0000 + 1,0000 + 0,9013 + 1,0000 + 1,0000 + 1,1100 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_1 = \text{R\$ } 238,42 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Alameda Curió, ao lado direito do nº 85 - Jd Itatiaia - Embu das Artes

Índice Local: 100

Área: 2.181,00 m²

Frente: 32,00 m

Profund.equiv.: 68,16 m

Declividade Em alicve até 20%

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago

Faixa de valor: 0

Idade: 0 anos

Conservação: 0

Área: 0,00 m²

DADOS DA OFERTA

Informante: Sr. José Batista (Proprietário)

Fone: 9-9152-9226

Condições: à vista

Preço: R\$ 375.000,00

Data da coleta: 31/01/2020

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,0000

Fator profundidade: 1,0074

Fator frente 0,9013

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,1100

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 375.000,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 2.181,00 = R\$ 154,75/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_2 = 154,75 \times 1,0000 \times (1,0000 + 1,0074 + 0,9013 + 1,0000 + 1,0000 + 1,1100 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_2 = R\$ 157,64 /m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Alameda Harpia ao lado esquerdo do nº 315 - Jd Itatiaia - Embu das Artes

Índice Local: 100

Área: 3.000,00 m²

Frente: 50,00 m

Profund.equiv.: 60,00 m

Declividade terreno plano

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago

Faixa de valor: 0

Idade: 0 anos

Conservação: 0

Área: 0,00 m²

DADOS DA OFERTA

Informante: Sr. Alberto Roitberg

Fone: 9-9898-4078

Condições: à vista

Preço: **R\$ 600.000,00**

Data da coleta: 31/01/2020

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,0000

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente 0,9013

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 600.000,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 3.000,00 = R\$ 180,00/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_3 = 180,00 \times 1,0000 \times (1,0000 + 1,0000 + 0,9013 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_3 = \text{R\$ } 162,23 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Alameda Garça - Jd Itatiaia - Embu das Artes

Índice Local: 100

Área: 2.695,00 m²

Frente: 40,00 m

Profund.equiv.: 67,38 m

Declividade Em alicve até 20%

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago

Faixa de valor: 0

Idade: 0 anos

Conservação: 0

Área: 0,00 m²

DADOS DA OFERTA

Informante: Sr. Alberto Roitberg

Fone: 9-9898-4078

Condições: à vista

Preço: **R\$ 360.000,00**

Data da coleta: 31/01/2020

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,0000

Fator profundidade: 1,0062

Fator frente 0,9013

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,1100

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 360.000,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 2.695,00 = R\$ 120,22/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_4 = 120,22 \times 1,0000 \times (1,0000 + 1,0062 + 0,9013 + 1,0000 + 1,0000 + 1,1100 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_4 = \text{R\$ } 122,33 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Alameda Bem-Te-Vi , ao lado direito do nº 348 - Jd Itatiaia - Embu das Artes

Índice Local: 100

Área: 2.114,00 m²

Frente: 35,00 m

Profund.equiv.: 60,40 m

Declividade Em alicve até 10%

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago

Faixa de valor: 0

Idade: 0 anos

Conservação: 0

Área: 0,00 m²

DADOS DA OFERTA

Informante: Sr. João (Proprietário)

Fone: 9-8256-0872

Condições: à vista

Preço: **R\$ 420.000,00**

Data da coleta: 31/01/2020

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,0000

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente 0,9013

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0500

Fator consistência do solo: 1,0000

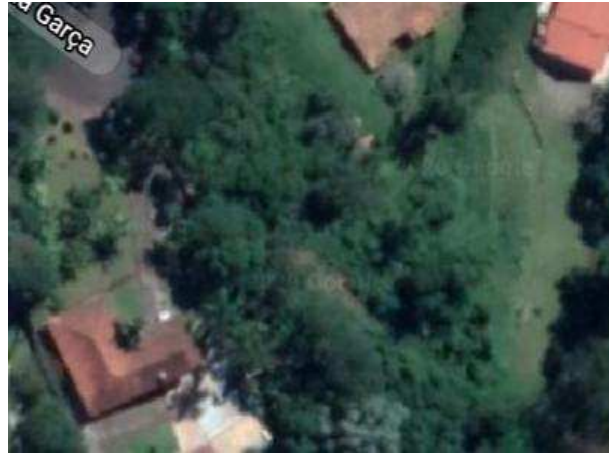
Preço unitário = (R\$ 420.000,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 2.114,00 = R\$ 178,81/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_5 = 178,81 \times 1,0000 \times (1,0000 + 1,0000 + 0,9013 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0500 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_5 = \text{R\$ } 170,10 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Alameda Garça - Jd Itatiaia - Embu das Artes

Índice Local: 100

Área: 2.200,00 m²

Frente: 30,00 m

Profund.equiv.: 73,33 m

Declividade Declive acima de 20%

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago

Faixa de valor: 0

Idade: 0 anos

Conservação: 0

Área: 0,00 m²

FOC: #N/D

DADOS DA OFERTA

Informante: Sra. Margarida Camara

Fone: 4704-3199

Condições: à vista

Preço: **R\$ 270.000,00**

Data da coleta: 31/01/2020

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,0000

Fator profundidade: 1,0177

Fator frente 0,9013

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,4300

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 270.000,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 2.200,00 = R\$ 110,45/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_6 = 110,45 \times 1,0000 \times (1,0000 + 1,0177 + 0,9013 + 1,0000 + 1,0000 + 1,4300 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_6 = \text{R\$ } 149,00 / m^2$$

QUADRO RESUMO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº	Endereço	UNITÁRIO HOMOGENEIZADO	AMOSTRA SANEADA
1	Alameda Andorinha - Em frente ao nº 200 - Jd Itatiaia - Embu das Artes	R\$ 238,42 /m²	discrepante
2	Alameda Curió, ao lado direito do nº 85 - Jd Itatiaia - Embu das Artes	R\$ 157,64 /m²	R\$ 157,64 /m²
3	Alameda Harpia ao lado esquerdo do nº 315 - Jd Itatiaia - Embu das Artes	R\$ 162,23 /m²	R\$ 162,23 /m²
4	Alameda Garça - Jd Itatiaia - Embu das Artes	R\$ 122,33 /m²	R\$ 122,33 /m²
5	Alameda Bem-Te-Vi , ao lado direito do nº 348 - Jd Itatiaia - Embu das Artes	R\$ 170,10 /m²	R\$ 170,10 /m²
6	Alameda Garça - Jd Itatiaia - Embu das Artes	R\$ 149,00 /m²	R\$ 149,00 /m²
N:		6	5
Média aritmética:		R\$ 166,62 /m²	
Limite superior (+30%):		R\$ 216,61 /m²	
Limite inferior (-30%):		R\$ 116,63 /m²	

5 Elementos contidos no intervalo de amostra saneada

MÉDIA SANEADA = R\$ 152,26/m² - janeiro/2020

3.2 - VALOR DO TERRENO - Vt

Portanto, de posse desse valor unitário básico de metro quadrado de terreno de R\$ 152,26/m² e tendo em vista a área do terreno em tela de 2.432,00 m², obteremos:

$$V_t = V_u \times A_t / \{1 + [(C_f - 1) + (C_p - 1) + (F_{top} - 1)] + (F_c - 1)\}$$

Onde:

- Vt – Valor do terreno
- Vu – Valor básico unitário
- At – Área do terreno
- Cf – Coeficiente de frente
- Cp – Coeficiente de profundidade
- Ftop – Fator topografia
- Fc – Fator consistência do solo

Sendo:

$$V_u = \text{R\$ } 152,26/\text{m}^2$$

$$A_t = 2.432,00 \text{ m}^2$$

$$C_f = (F_r / F_p)^f \quad - \quad f = 0,15 \text{ (Expoente para 3ª Zona)}$$

$$C_f = (15,00 / 30,00)^{0,15}$$

$$C_f = 0,90125$$

$$P_e = 2.432,00 / 34,27 = 70,97 \text{ m}$$

Como

$$(P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}) ,$$

$$C_p = 1 / ((P_{ma} / P_e) + ((1 - (P_{ma} / P_e)) \times (P_{ma} / P_e)^p)) , \text{ onde } p = 0,5$$

$$C_p = 1 / ((60/70,97) + ((1 - (60/70,97)) \times (60/70,97)^{0,5}))$$

$$C_p = 1,013$$

$$F_{top} = 1,05 \text{ (em aclave até 10\%)}$$

$$F_c = 1,00$$

Substituindo os valores na expressão, teremos:

$$V_t = R\$ 152,26/m^2 \times 2.432,00 \text{ m}^2 / [1 + (0,90125-1) + (1,013-1) + (1,05-1) + (1,00-1)]$$

Resultando no valor arredondado de:

$$V_t = R\$ 384.000,00 - \text{base janeiro de 2020}$$

3.3 - VALOR DA CONSTRUÇÃO – V_c

O valor da construção foi obtido por meio da expressão abaixo cujos resultados vão explicitados na planilha de cálculo resumida adiante.

$$V_c = A_c \times V_{uc} \times F_{oc} \quad \text{onde:}$$

V_c : Valor da construção

A_c : Área ponderada da construção = 368,27 m² *

V_{uc} : valor unitário da construção = R8N x coeficiente de padrão de construção

F_{oc} : fator de obsolescimento e conservação

Com

- R8N: índice CUB = **R\$ 1.437,58/m²** (janeiro/2020)
- Padrão: Casa Padrão Superior, faixa mínima = 2,356
- Idade: 15 anos
- Vida referencial = 70 anos
- Valor residual = 20%
- Conservação = “c” (regular)

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS
(CONFORME ESTUDO "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP -2017")

Referência: jan/20

R-8N (R\$/m²) = 1.437,58

BENF	TIPO/PADRÃO Intervalo		IDADE	lr	CONSERVAÇÃO	FOC	ÁREA (m²)	UNITÁRIO (R\$ /m²)	SUB-TOTAIS (R\$)
1	CASA/SUP		15	70	c	0,8784	368,27	2.975,09	1.095.635,20
	Mínimo	2,356 x R-8N			regular				
						TOTAL (R\$)	1.095.635,20		

Área Total: 368,27 m²

Sendo: $FOC = R + K \times (1 - R)$

onde: $K = 1 - 1/2 \times (le / lr + le2 / lr2) \times (1 - \% \text{ de depreciação constante no quadro A do citado estudo})$

R - conforme constante na tabela 1 do citado estudo.

Vc = R\$ 1.095.635,20 – base janeiro de 2020

3.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL - VI

Assim sendo, tendo em vista os fatores e elementos apontados, o perito signatário avalia o imóvel situado na Alameda Lindo Azul, nº 92, integrante do loteamento denominado “**GREEN VALLEY JARDIM ITATIAIA**”, por:

$$VI = Vt + Vc$$

$$VI = R\$ 384.000,00 + R\$ 1.095.635,20$$

Resultando no valor arredondado de:

$$VI = R\$ 1.480.000,00$$

(Um milhão, quatrocentos e oitenta mil reais)
(data base: janeiro/2020)

4.0 – QUESITOS

4.1 – QUESITOS DA AUTORA

a) Se a construção do imóvel é regular

RESPOSTA: Não obstante a verificação da regularidade da construção não seja objeto do presente trabalho, este signatário, diante do que dos autos consta e que vai informado no item 2.2.2 retro, pressupõe tratar-se de construção regular.

b) Se existem débitos de IPTU do imóvel avaliado

RESPOSTA: De acordo com a Certidão Positiva com Efeito Negativo de Tributos Imobiliários emitida pela Prefeitura de Embu das Artes (juntada em ANEXO), existe acordo de parcelamento de débitos quites até 28/01/2020.

c) Se o imóvel avaliado se encontra em área com restrições ambientais

RESPOSTA: Sim, o imóvel se encontra em área com restrições ambientais conforme relato posto no item 2.2.2 retro, e, também, considerando-se o teor do que vai indicado em placa de advertência afixada nas proximidades da portaria do Residencial, registrada pela foto nº 3 do item 2.0 - VISTORIA.

d) O valor de LIQUIDAÇÃO FORÇADA do imóvel, nos termos da NBR 14.653 da ABNT.

RESPOSTA: Nos termos da NBR 14.653 da ABNT, jun/2019 (cópia parcial a seguir), o estabelecimento de valor da liquidação forçada requer a adoção de critérios acordados previamente entre as partes, tais como datas, taxa de atratividade, prazos de comercialização, etc..

Diante disso, apenas em atenção à arguição da exequente, o signatário observa ter chegado a seu conhecimento o que seria uma praxe entre as instituições financeiras, as quais estabeleceriam, a título de liquidação forçada, uma redução de 30% sobre

o valor do imóvel.

11.3 Liquidação forçada

Quando solicitado, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para liquidação forçada, para uma certa data, adotando-se critérios acordados entre contratantes e contratados.

Convém que o valor de liquidação forçada corresponda ao valor presente líquido de um fluxo de caixa, resultante de receitas e despesas inerentes ao bem, descontado a uma taxa de atratividade definida pelo contratante, considerado um prazo de comercialização usual de mercado.

FONTE: NBR 14.653 da ABNT, jun/2019

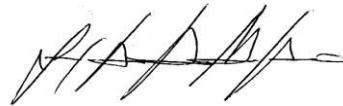
5.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 52 (cinquenta e duas) folhas digitadas somente no anverso, sendo esta última devidamente datada e assinada.

Segue ainda:

ANEXO – Certidão Imobiliária.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2.020.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto - cau nº 4253-6

ANEXO

Certidão Imobiliária

Local:

Alameda Lindo Azul, 92 – no loteamento denominado “**GREEN VALLEY JARDIM ITATIAIA**”, Embu das Artes – SP.

Certidão Positiva com Efeito Negativo de
Tributos Imobiliários emitida pela Prefeitura de
Embu das Artes

28/01/2020

CERTIDAO IMOB



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE EMBU DAS ARTES
Secretaria de Administração

CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO NEGATIVO DE
TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Nº. 1304/2020

Certificamos para os devidos fins e efeitos que na inscrição imobiliária abaixo descrita existe **ACORDO(s) DE PARCELAMENTO(s)** SOB O nº. ,o qual, está quites com esta Municipalidade até a presente data.

<u>Inscrição Imobiliária:</u>	09.42.52.0727.01.000
<u>Proprietário:</u>	CARLOS ALBERTO RODELA
<u>Local:</u>	AL LINDO AZUL ,92
<u>Bairro:</u>	JARDIM ITATIAIA
<u>Lote:</u>	02 <u>Quadra:</u> L

Fica ressalvado o direito desta Prefeitura na cobrança de débitos provenientes de impostos, taxas e multas que venham ser apurados ou que se verifique a qualquer tempo, inclusive em relação aos tributos e períodos referidos nesta certidão.

Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes, 28 de Janeiro de 2020

Rua Andronico dos Prazeres Gonçalves, 114 - Centro - CEP.: 06804-900 - Embu - SP