

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUÍZA DE DIREITO
DA 2ª VARA JUDICIAL DO FORO DISTRITAL
DE BERTIOGA**

PROCESSO : 0001475-14.2010.8.26.0075
ORDEN : 0735/10
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : CARTA PRECATÓRIA (EM GERAL)
REQUERENTE : BANCO DE CRÉDITO REAL DE MINAS GERAIS S.A.
REQUERIDO : ZENIA SHIOTA E OUTRO(S)
DEPRECANTE : JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA, COMARCA DE SÃO PAULO.

João Paulo de Freitas Neto, Arquiteto, CAU A81.588-8, tendo sido honrado com a nomeação por Vossa Excelência para atuar como Perito Oficial nos autos em epígrafe, que se processam perante esse Juízo e Cartório do 2º Ofício, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar o seu trabalho consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua Dr. Oswaldo Cruz nº 467, sala 36 - Boqueirão - Santos - SP
CEP 11.045-101 Tel.: (13) 3327 5994 / (13) 97406 2714 - jp.fn@uol.com.br

1

I - ASPECTOS GERAIS

I.1 - OBJETIVO

O presente laudo de avaliação tem por objetivo, determinar o valor atual da "metade ideal" de um imóvel residencial constituído de terreno mais benfeitorias, localizado no bairro "Jardim Indaiá", município de Bertioga, estado de São Paulo.

I.2 - PRESSUPOSTOS BÁSICOS

A presente avaliação foi executada dentro dos seguintes parâmetros:

- a) O valor estimado é válido para a presente data.
- b) O valor resultante foi calculado pelo "Método Evolutivo", em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor de terreno com o custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado.
- c) O valor do terreno foi determinado pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".
- d) O valor das benfeitorias foi determinado pelo "Método do Custo de Reprodução".
- e) Tais métodos seguem as determinações das Normas N.B.R.14653-1, 14653-2 e 8977 DA A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- f) O valor estimado é válido para a situação e estado em que se encontra o imóvel na data da última vistoria, ou seja, 25 de abril de 2015.
- g) Todas as medidas e quantidades citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas através de documentação levantada junto à Prefeitura Municipal de Bertioga e o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (Anexo V).
- h) A vistoria interna do imóvel não foi realizada por discordância das pessoas que hoje residem no local, apesar de solicitação desse Perito.**

623-23

I.3 - INDIVIDUALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Lote de terreno de nº 400 da Quadra 44, situado à Rua Prof. Diva Fialho Duarte, loteamento denominado "Jardim Indaiá", 3ª Gleba, no perímetro urbano do município de Bertioga, estado de São Paulo, medindo 14,00m de frente para a mencionada rua em linha reta e o canto de esquina em curva de 3,00m de raio com 4,24m de extensão, 33,00m de frente para a Rua Sarg. Silvio Delmar Hollenbach, fazendo divisa, perpendicularmente a essa via, com o lote nº 399 em 17,00m e, paralelamente a mesma via, com o lote nº 401 em 36,00m. Sobre o mesmo encontram-se benfeitorias em número de 04 (quatro), caracterizadas por edificações térreas e unifamiliares, totalizando uma área construída "estimada" em 291,08m² (*Anexo III*).

O "Imóvel Avaliando" está registrado junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos sob matrícula de nº 13.463 e tem seu lançamento junto à Prefeitura Municipal de Bertioga sob o nº 98.010.036.000 (*Anexo V*).

Figuram como "proprietários" o Sr. João Shiota e Sra. Akiko Kanazawa Shiota, conforme registro nº 03 da referida Matrícula (*Anexo V*).

I.4 - VISTORIA

Devidamente nomeado e compromissado por Vossa Excelência, e em cumprimento ao Art. 431-A do C.P.C. (as partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova. *Incluído pela Lei nº 10.358, de 27.12.2001*), esse profissional notificou as partes porém não houve manifestações. No local, esse profissional constatou a existência de 04 (quatro) sub lotes, todos murados e separados entre si, e em cada qual uma construção unifamiliar. Em conversa com os respectivos moradores foi informado que os mesmos haviam adquirido tais lotes de terceiro e neles erguido as respectivas benfeitorias. Diante da condição encontrada não foi possível realizar vistorias internas sendo que as dimensões das benfeitorias foram estimadas externamente, uma vez que não foram encontrados registros das mesmas em Cartório de Registro de Imóveis ou Prefeitura Municipal de Bertioga (*Anexo V*).

I.5 - PARECER TÉCNICO ESPECÍFICO

Ainda que o mesmo lote encontre-se fisicamente dividido em **04 (quatro) sub lotes**, como relatado no item "I.4 – Vistoria", essa formatação será desconsiderada na apuração do Valor de Terreno.

Porém, em relação as benfeitorias, que apresentam padrões construtivos e de conservação diferentes, esse Perito optou por descrevê-las e avaliá-las individualmente.

Os atuais residentes/ocupantes do imóvel não franquearam o mesmo à vistoria interna, portanto restou fazê-la externamente.

Benfeitoria 01 (esquina) – Sr. Djalma

Casa térrea em alvenaria de tijolos rebocados e pintados. Telhado em telhas de barro sobre estrutura de madeira.

Benfeitoria 02 – Sr. Edson

Casa térrea em alvenaria de tijolos rebocados e pintados. Cobertura em laje de concreto.

Benfeitoria 03 – Sr. Tiago

Casa térrea em alvenaria de tijolos rebocados e pintados. Cobertura em telhas de fibrocimento.

Benfeitoria 04 – Sr. Jussara (inquilina de Sr. Tiago)

Casa térrea em alvenaria de tijolos sem reboco. Cobertura em telhas de fibrocimento.

I.6 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local em questão é dotado de alguns dos tipos de melhoramentos públicos tais como: água encanada, iluminação pública, luz elétrica domiciliar, telefone, transportes coletivos, etc.

II - VALOR DO IMÓVEL PARA MAIO DE 2015 = "CI"

MÉTODO TÉCNICO

Capital - Terreno = "CT"

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Capital - Benfeitorias = "CB"

MÉTODO DO CUSTO

$CI = CT + CB$, onde:

CI = Capital-Imóvel

CT = Capital-Terreno

II.1 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

II.2 - MÉTODO DO CUSTO

Método utilizado para a apuração do custo de reedificação de benfeitorias.

II.3 - VALOR DO CAPITAL-TERRENO

a. Cabe ao imóvel em questão uma fração ideal no terreno, correspondente a 607,50 m², conforme cadastro imobiliário.

b. No cálculo do valor do terreno serão observadas as Normas para Avaliações adaptadas pela Comissão de Peritos Judiciais.

No presente caso tem-se que o imóvel está localizado na **2ª Zona das Normas**, ou seja, **Residencial Horizontal Médio**:

2ª Zona

Testada de referência: 10,00 m

Profundidades:

Mínima: 25,00 m

Máxima: 40,00 m

c. Para a determinação do valor unitário do terreno foi necessário proceder-se uma pesquisa no mercado imobiliário, abrangendo transações e ofertas à venda de terrenos comparáveis, analisando-se cada caso e homogeneizando-se os resultados colhidos nas pesquisas. Procedeu-se uma média saneada deduzida de uma média aritmética, onde foram eliminados os resultados superiores ou inferiores aos limites da média aritmética, chegando-se ao resultado mais próximo do valor de mercado.

d. Para atender o que determina a NB-5676 da ABNT, na aplicação do método, adotou-se o seguinte roteiro de homogeneização:

d.1 - Equivalência de Tempo

Os elementos pesquisados cuja transação ou oferta tenham data anterior ou posterior à data cálculo serão transpostos no tempo através dos índices da IPC/FIPE - FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS DA USP.

d.2 - Equivalência de Situação

A transposição dos elementos pesquisados de um local para outro foi efetuada por meio de índices fiscais da prefeitura local.

d.3 - Elasticidade de Oferta

No caso da análise referir-se à oferta, será efetuado um desconto de 10 % (dez por cento) para compensar a superestimava de valor normalmente atribuída pelo ofertante vendedor.

e. Os critérios de seleção e tratamento dos dados pesquisados foram efetuados de acordo com as recomendações das Normas para Avaliação de Imóveis.

f. Os cálculos de homogeneização dos valores pesquisados foram efetuados através de armazenamento de dados e fórmulas em um computador, sendo utilizado o programa Avalia combinado com um programa Pesquisa de Terrenos, onde a memória de cálculo de cada elemento analisado faz parte deste Laudo como *Anexo I*.

g. A pesquisa de terreno foi desenvolvida na mesma região Geoeconômica oriunda do livre mercado imobiliário (oferta/procura), constando no *Anexo I* deste Laudo. Fixou-se para o local em estudos o valor unitário básico de terreno igual a:

$$\underline{Vu = R\$ 289,65/m^2 \text{ para } 10,00 \text{ mf} - 25,00/40,00\text{m}}$$

h. O valor do Capital-Terreno será calculado pela seguinte fórmula das Normas:

CT = $Vu \times At \times Cf \times Ce \times Cp$, onde:
CT = Valor do Capital-Terreno
Vu = Valor unitário do terreno
At = Área do terreno correspondente
Cf = Coeficiente de frente
Ce = Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas
Cp = Coeficiente de profundidade

Assim tem-se:

$$Vu = 289,65 / m^2$$

$$At = 607,50 m^2$$

$$Cf = \frac{14,00}{10,00} \times 0,20 = 1,0696$$

$$Ce = 1,0000$$

$$Cp = \frac{40,000}{43,40} \times 0,50 = 0,9600$$

$$CT = 289,65 / m^2 \times 607,50 m^2 \times 1,0696 \times 1,0000 \times 0,9600$$

Portanto o valor do Terreno será:

$$CT = R\$ 180.680,98 \text{ para maio/2015}$$

II.4- VALOR DO CAPITAL-BENFEITORIAS

Benfeitoria 01:

A benfeitoria em questão possui uma área construída estimada de **68,60 m²** conforme medições "in loco" (*Anexo III*).

De acordo com o padrão construtivo descrito anteriormente e com base no estudo procedido pela Comissão de Peritos Judiciais, denominado "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA", o valor unitário da benfeitoria tipo "CASA PADRÃO ECONÔMICO" será calculado pela seguinte fórmula:

$$\underline{0,786} \times R8N$$

O custo unitário de edificação integrante da fórmula é obtido na tabela de Custos Unitários de Edificações do SINDUSCON, publicado mensalmente na revista "A CONSTRUÇÃO" da Editora Pini.

Então o valor unitário da benfeitoria será de:

$$Vu = R\$ 943/m^2$$

Para o seguinte valor de R8N = R\$ 1.200,00 (Extrapolado)

Possuindo a construção uma idade de 20 anos, o fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação recomendada pelo mesmo estudo dos peritos, será calculada pela seguinte fórmula:

- $Foc = R + K * (1 - R)$ onde,
- Foc = fator de obsolescência;
- R = coeficiente residual;
- K = coeficiente de Ross/Heidecke.

$$\begin{aligned} \text{Foc} &= 0,20 + 0,398 \times (1 - 0,20) \\ \text{Foc} &= 0,518 \end{aligned}$$

Assim, considerando-se o valor unitário da benfeitoria, a área construída respectiva e o fator de obsolescência, tem-se o seguinte valor:

$$\text{CB1} = \text{Vu} \times \text{Ab} \times \text{Foc}$$

$$\text{Onde: Ab} = 77,00 \quad \text{m}^2$$

$$\text{CB1} = \text{R\$ } 943,20 \quad / \text{m}^2 \quad \times 68,60 \quad \times 0,518$$

$$\boxed{\text{CB1} = \text{R\$ } 33.516,42 \text{ para maio/2015}}$$

Benfeitoria 02:

A benfeitoria em questão possui uma área construída estimada de **86,40 m²** conforme medições "in loco" (*Anexo III*).

De acordo com o padrão construtivo descrito anteriormente e com base no estudo procedido pela Comissão de Peritos Judiciais, denominado "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA", o valor unitário da benfeitoria tipo "CASA PADRÃO PROLETÁRIO" será calculado pela seguinte fórmula:

$$\underline{0,576} \times \text{R8N}$$

O custo unitário de edificação integrante da fórmula é obtido na tabela de Custos Unitários de Edificações do SINDUSCON, publicado mensalmente na revista "A CONSTRUÇÃO" da Editora Pini.

Então o valor unitário da benfeitoria será de:

$$Vu = R\$ 691/m^2$$

Para o seguinte valor de $R8N = R\$ 1.200,00$ (Extrapolado)

Possuindo a construção uma idade de 20 anos, o fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação recomendada pelo mesmo estudo dos peritos, será calculada pela seguinte fórmula:

- $Foc = R + K * (1 - R)$ onde,
- Foc = fator de obsolescência;
- R = coeficiente residual;
- K = coeficiente de Ross/Heidecke.

$$Foc = 0,20 + 0,398 \times (1 - 0,20) =$$

$$Foc = 0,518$$

Assim, considerando-se o valor unitário da benfeitoria, a área construída respectiva e o fator de obsolescência, tem-se o seguinte valor:

$$CB2 = Vu \times Ab \times Foc$$

$$\text{onde: } Ab = 96,00 \quad m^2$$

$$CB2 = R\$ 691,20 /m^2 \times 86,40 \times 0,518$$

$CB2 = R\$ 30.934,79$ para maio/2015

Benfeitoria 03:

A benfeitoria em questão possui uma área construída estimada de **71,28 m²** conforme medições "in loco" (*Anexo III*).

De acordo com o padrão construtivo descrito anteriormente e com base no estudo procedido pela Comissão de Peritos Judiciais, denominado "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA", o valor unitário da benfeitoria tipo "CASA PADRÃO PROLETÁRIO" será calculado pela seguinte fórmula:

$$\underline{0,576} \times R8N$$

O custo unitário de edificação integrante da fórmula é obtido na tabela de Custos Unitários de Edificações do SINDUSCON, publicado mensalmente na revista "A CONSTRUÇÃO" da Editora Pini.

Então o valor unitário da benfeitoria será de:

$$Vu = R\$ 691/m^2$$

Para o seguinte valor de $R8N = R\$ 1.200,00$ (Extrapolado)

Possuindo a construção uma idade de 20 anos, o fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação recomendada pelo mesmo estudo dos peritos, será calculada pela seguinte fórmula:

- $Foc = R + K * (1 - R)$ onde,
- Foc = fator de obsolescência;
- R = coeficiente residual;
- K = coeficiente de Ross/Heidecke.

$$Foc = 0,20 + 0,398 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,518$$

Assim, considerando-se o valor unitário da benfeitoria, a área construída respectiva e o fator de obsolescência, tem-se o seguinte valor:

$$CB3 = Vu \times Ab \times Foc$$

$$\text{Onde: } Ab = 79,20 \quad m^2$$

$$CB3 = R\$ 691,20 /m^2 \times 71,28 \times 0,518$$

$$CB3 = R\$ 25.521,20 \text{ para maio/2015}$$

Benfeitoria 04:

A benfeitoria em questão possui uma área construída estimada de **64,80 m²** conforme medições "in loco" (*Anexo III*).

De acordo com o padrão construtivo descrito anteriormente e com base no estudo procedido pela Comissão de Peritos Judiciais, denominado "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA", o valor unitário da benfeitoria tipo "CASA PADRÃO RÚSTICO" será calculado pela seguinte fórmula:

$$\underline{0,420} \times R8N$$

O custo unitário de edificação integrante da fórmula é obtido na tabela de Custos Unitários de Edificações do SINDUSCON, publicado mensalmente na revista "A CONSTRUÇÃO" da Editora Pini.

639.104

Então o valor unitário da benfeitoria será de:

$$Vu = R\$ 504,00/m^2$$

Para o seguinte valor de R8N = R\$ 1.200,00 (Extrapolado)

Possuindo a construção uma idade de 20 anos, o fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação recomendada pelo mesmo estudo dos peritos, será calculada pela seguinte fórmula:

- $Foc = R + K * (1 - R)$ onde,
- Foc = fator de obsolescência;
- R = coeficiente residual;
- K = coeficiente de Ross/Heidecke.

$$Foc = 0,20 + 0,398 \times (1 - 0,20) =$$

$$Foc = 0,518$$

Assim, considerando-se o valor unitário da benfeitoria, a área construída respectiva e o fator de obsolescência, tem-se o seguinte valor:

$$CB4 = Vu \times Ab \times Foc$$

$$\text{Onde: } Ab = 72,00 \quad m^2$$

$$CB4 = R\$ 504,00 /m^2 \times 64,80 \times 0,518$$

$$CB4 = R\$ 16.917,46 \text{ para maio/2015}$$

II.5 - SOMATÓRIA DE VALORES CAPITAL-BENFEITORIAS

$$CB = CB1 + CB2 + CB3 + CB4$$

$$CB = R\$ 33.516,42 + R\$ 30.934,79 + R\$ 25.521,20 + R\$ 16.917,46$$

$$CB = R\$ 106.889,87 \text{ para maio/2015}$$

III - VALOR DO CAPITAL-IMÓVEL

VALOR DO CAPITAL-TERRENO	= R\$ 180.680,98
<u>VALOR DO CAPITAL- BENFEITORIAS</u>	<u>= R\$ 106.889,87</u>
VALOR DO CAPITAL-IMÓVEL	= R\$ 287.570,85

$$CI = R\$ 287.570,85 \text{ para maio/2015}$$

IV - CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados anteriormente, conclui-se pelo seguinte valor do Capital-Imóvel em questão e posterior valor apurado para a “metade ideal” em item IV.1 – “VALOR DA METADE IDEAL”:

Data base de 01/05/2015

$$CI = R\$ 287.570,85 \text{ para maio/2015}$$

(Duzentos e oitenta e sete mil e quinhentos e setenta reais e oitenta e cinco centavos)

IV. 1 - VALOR DA "METADE IDEAL"

Data base de 01/05/2015

CI = R\$ 143.785,42 para maio/2015

(Cento e quarenta e três mil, setecentos oitenta e cinco reais e quarenta e dois centavos)

V - RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo – I

Pesquisa Imobiliária de Terrenos para a data do Laudo (maio/2015)

Anexo – II

Planta de Localização do Imóvel Avaliando

Anexo – III

Croqui do Imóvel Avaliando

Anexo – IV

Fotografias do Imóvel Avaliando

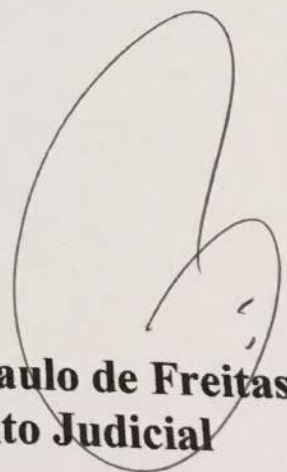
Anexo – V

Documentação

VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente "Laudo de Avaliação Judicial" foi impresso em 17 (dezessete) folhas deste papel com 05 (cinco) anexos, sendo todas rubricadas _____ e esta última datada e assinada pelo Perito de Vossa Excelência.

Bertioga, 27 de maio de 2015.


Arqº. João Paulo de Freitas Neto
Perito Judicial

638/108

Anexo I
Pesquisa Imobiliária de Terrenos para a Data
do Laudo (maio de 2015)

0

639-109

Elemento Comparativo 1

Tipo.....Terreno
Endereço.....QD. 22, LT. 421
Bairro.....JARDIM INDAIA
Setor/Quadra/Zona...092//2
Índice Fiscal.....103,05
Frente.....12,00
Área Terreno.....480,00
Tipo Construção....TERRENO VAGO
Área Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00
Valor.....140.000,00
Natureza.....Vendido
Data.....02/05/2015
Fonte.....Pegorin Imóveis
Informante.....Sr. Antonio
Fone.....(13) 3313-2086

A - Valor do terreno	:	140.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	140.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	1,00
A = a1*a2	:	
B - Área do terreno	:	480,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Testada	:	1,0371
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,8048

VU = (A/B) * C * D * E * F
VU = R\$ 243,44/m2

Elemento Comparativo 2

Tipo.....Terreno
Endereço.....QD. 52, LT. 547
Bairro.....JARDIM INDAIA
Setor/Quadra/Zona...092//2
Índice Fiscal.....55,75
Frente.....12,00
Área Terreno.....432,00
Tipo Construção....TERRENO VAGO
Área Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00
Valor.....120.000,00
Natureza.....Vendido
Data.....02/05/2015
Fonte.....Pegorin Imóveis
Informante.....Sr. Antonio
Fone.....(13) 3313-2086

A - Valor do terreno	:	120.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	120.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	1,00
A = a1*a2	:	
B - Área do terreno	:	432,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Testada	:	1,0371
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	1,4875

VU = (A/B) * C * D * E * F
VU = R\$ 428,52/m2

e

690

Elemento Comparativo 3

Tipo.....Terreno
Endereço.....QD. 43, LT. 363
Bairro.....JARDIM INDAIA
Setor/Quadra/Zona..092//2
Índice Fiscal.....82,93
Frente.....12,00
Área Terreno.....420,00
Tipo Construção....TERRENO VAGO
Área Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00
Valor.....120.000,00
Natureza.....Oferta
Data.....02/05/2015
Fonte.....Pegorin Imóveis
Informante.....Sr. Antonio
Fone.....(13) 3313-2086

A - Valor do terreno	:	108.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	120.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2	:	
B - Área do terreno	:	420,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Testada	:	1,0371
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	1,0000
VU = (A/B) * C * D * E * F		
VU = R\$ 266,68/m2		

Elemento Comparativo 4

Tipo.....Terreno
Endereço.....QD. 43, LT. 364
Bairro.....JARDIM INDAIA
Setor/Quadra/Zona..092//2
Índice Fiscal.....82,93
Frente.....12,00
Área Terreno.....420,00
Tipo Construção....TERRENO VAGO
Área Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00
Valor.....100.000,00
Natureza.....Vendido
Data.....02/05/2015
Fonte.....Pegorin Imóveis
Informante.....Sr. Antonio
Fone.....(13) 3313-2086

A - Valor do terreno	:	100.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	100.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	1,00
A = a1*a2	:	
B - Área do terreno	:	420,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Testada	:	1,0371
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	1,0000
VU = (A/B) * C * D * E * F		
VU = R\$ 246,93/m2		

2

691

Elemento Comparativo 5

Tipo.....Terreno
Endereço.....QD. 43, LT. 503
Bairro.....JARDIM INDAIA
Setor/Quadra/Zona...092//2
Índice Fiscal.....66,89
Frente.....10,00
Área Terreno.....350,00
Tipo Construção....TERRENO VAGO
Área Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00
Valor.....110.000,00
Natureza.....Oferta
Data.....02/05/2015
Fonte.....Pegorin Imóveis
Informante.....Sr. Antonio
Fone.....(13) 3313-2086

A - Valor do terreno	:	99.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	110.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2	:	
B - Área do terreno	:	350,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	1,2398

VU = (A/B) * C * D * E * F
VU = R\$ 350,69/m2

Elemento Comparativo 6

Tipo.....Terreno
Endereço.....QD. 91, LT. 11
Bairro.....JARDIM INDAIA
Setor/Quadra/Zona...092//2
Índice Fiscal.....110,87
Frente.....10,00
Área Terreno.....378,00
Tipo Construção....TERRENO VAGO
Área Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00
Valor.....180.000,00
Natureza.....Oferta
Data.....02/05/2015
Fonte.....Pegorin Imóveis
Informante.....Sr. Antonio
Fone.....(13) 3313-2086

A - Valor do terreno	:	162.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	180.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2	:	
B - Área do terreno	:	378,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,7480

VU = (A/B) * C * D * E * F
VU = R\$ 320,57/m2

C

648

Elemento Comparativo 7

Tipo.....Terreno
Endereço.....QD. 93, LT. 06
Bairro.....JARDIM INDAIA
Setor/Quadra/Zona...092/2
Índice Fiscal.....100,46
Frente.....10,00
Área Terreno.....360,00
Tipo Construção...TERRENO VAGO
Área Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00
Valor.....150.000,00
Natureza.....Oferta
Data.....02/05/2015
Fonte.....Pegorin Imóveis
Informante.....Sr. Antonio
Fone.....(13) 3313-2086

A - Valor do terreno	:	135.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	150.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2	:	
B - Área do terreno	:	360,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,8255

VU = (A/B) * C * D * E * F
VU = R\$ 309,56/m2

2

65/30

TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA

Num	Endereço	Valor
1	QD. 22, LT. 421	243,44
2	QD. 52, LT. 547	428,52*
3	QD. 43, LT. 363	266,68
4	QD. 43, LT. 364	246,93
5	QD. 49, LT. 503	350,69
6	QD. 91, LT. 11	320,57
7	QD. 93, LT. 06	309,56

Média Aritmética = R\$ 309,48/m²

Limite Inferior (-30%) = R\$ 216,64 /m²

Limite Superior (+30%) = R\$ 402,32/m²

Descartando-se os elementos discrepantes (*) e reprocessando a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R\$ 289,65/m²

TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Atualização

Atualização dos valores unitários feita com base em indexador econômico.
Índice escolhido: IPC-FIPE

Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.
Desconto : 0,90

Frente

Frente de referência (Fr) : 10,00
Expoente f : 0,20

Profundidade

Profundidade mínima (Pmi) : 25,00
Profundidade máxima (Pma) : 40,00
Expoente p : 0,50

Transposição

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.
Índice Fiscal (I.F.) = 82,93

694 ⁴⁴

Anexo II
Mapa de Localização do Imóvel Avaliando

2

US
698



Localização do Imóvel Avaliado



Q

16

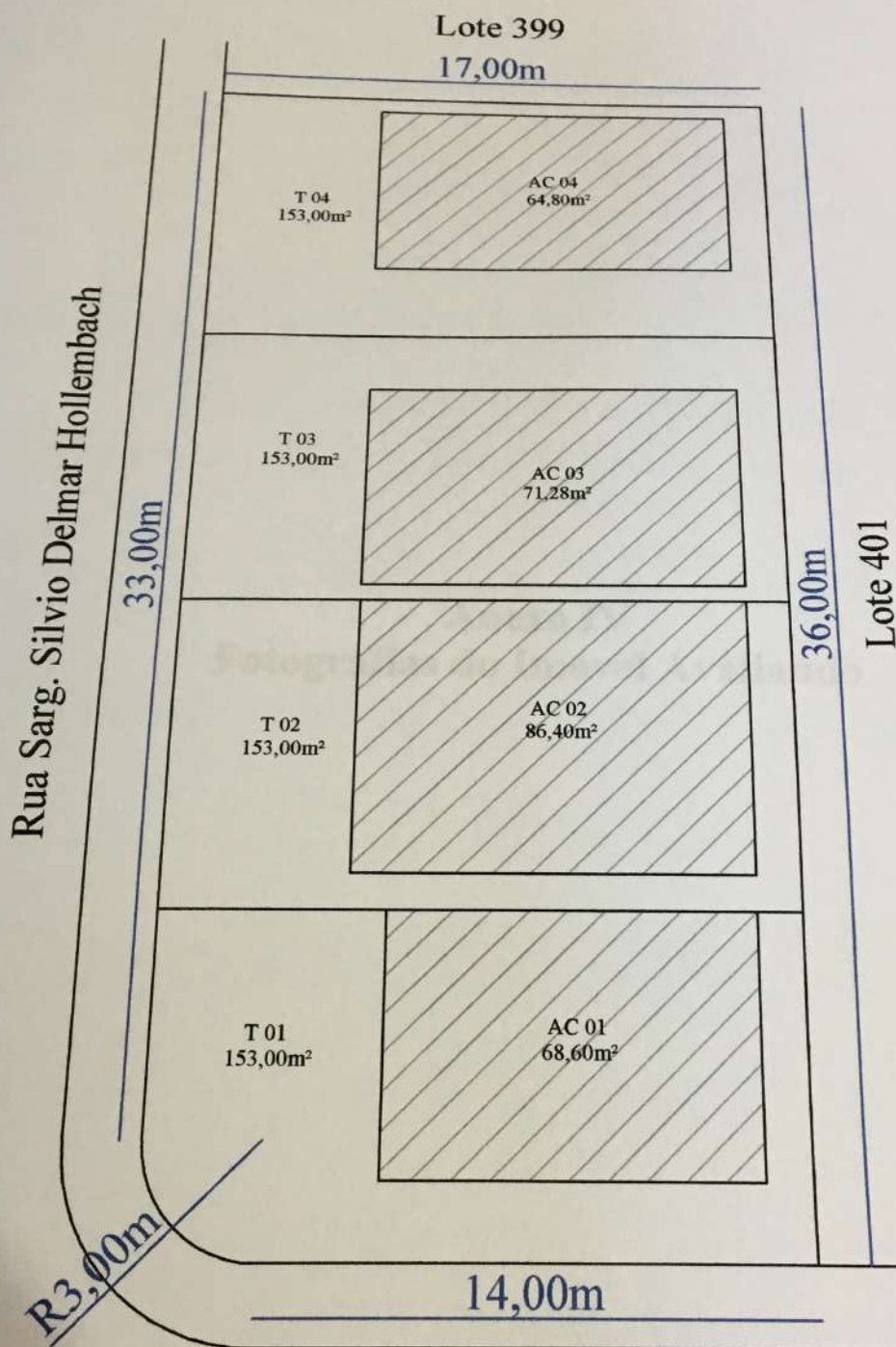
Anexo III

Croqui do Imóvel Avaliando

9

Escala 1/200

698



Rua Prof. Diva Fialho Duarte
Lote 400 - Quadra 44

9

646
18

Anexo IV
Fotografias do Imóvel Avaliando

9



Foto 01 – Vista da frente principal do Imóvel Avaliando.

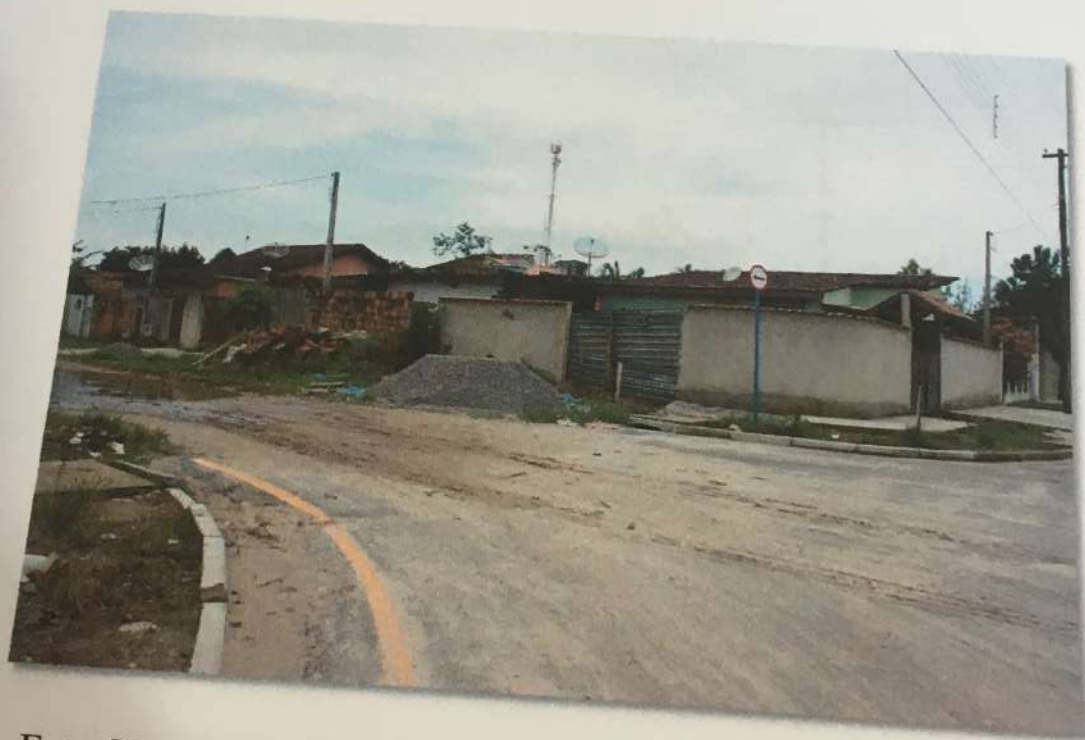


Foto 02 – Vista da frente secundária do Imóvel Avaliando.

0

178
650



Foto 03 – Vista da frente secundária do Imóvel Avaliando com as 04 fachadas dos sub lotes e suas benfeitorias.



Foto 04 – Vista da frente secundária e quinhão correspondente à benfeitoria nº 01.

9



Foto 05 – Vista da frente secundária e quinhão correspondente à benfeitoria nº 02.



Foto 06 – Vista da frente secundária e quinhão correspondente à benfeitoria nº 03.

9

123
6F2



Foto 06 – Vista da frente secundária e quinhão correspondente à **benfeitoria nº 04.**

C