

de Perícias
10/06

394
V
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 6^a
Vara Cível do Fórum da Comarca de Osasco - SP.**

Processo físico: nº 0016675-80.2006.8.26.0405
Ação: Execução Hipotecária

495 F000.19.0002761-2 28119 1253 56

Rui das Neves Martins, infra-assinado, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da Ação **Execução Hipotecária**, promovida pelo **Banco Bradesco S/A** em face de **Luís Osório Sousa**, vem, respeitosamente à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos técnicos apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro Titular do
Ibape SP nº 664

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

195
V

SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR**
- II. PRELIMINARES**
- III. VISTORIA**
- IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**
- V. CONCLUSÃO**
- VI. ENCERRAMENTO**

Anexo:

Anexo: **01** pesquisa de elementos comparativos.



Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

196
V

I. RESUMO DE VALOR

Imóvel residencial localizado na Rua Professor Araújo Coelho, nº 81,
Jardim Líbano, nesta Capital de São Paulo, matrícula nº 72.852:

Valor Total de Mercado
R\$ 617.000,00
(Seiscentos e dezessete mil reais)
Válido para a data base "Novembro de 2019"



Foto: Vista geral da fachada do imóvel avaliando.

Handwritten signature in blue ink.

399
V

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.2) Melhoramentos Públicos:

3.2.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒	Pavimentação asfáltica;
⇒	Iluminação pública;
⇒	Rede de energia elétrica;
⇒	Rede telefonia;
⇒	Rede de água;
⇒	Gás subterrâneo;
⇒	Coleta de Lixo;
⇒	TV a cabo;
⇒	Linhas de Transportes coletivos.

3.3) Características da Região:

3.3.1) Na microrregião são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, caracterizado por comércio de âmbito local, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

⇒	Ocupação da Região:	Homogênea;
⇒	Ocupação Comercial:	Padrão Simples a Médio;
⇒	Ocupação Residencial:	Padrão Simples a Superior;
⇒	Escolas:	Municipais e Particulares;
⇒	Serviços Médicos:	Municipal e Particular;
⇒	Agências Bancárias:	Principais.

gel

200
v

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Rua Professor Araújo Coelho, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

gl

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

20)
V

3.4) Cadastramento Municipal:

3.4.1) O imóvel encontra-se devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo na seguinte situação fiscal:

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 125.006.0010-5

Local do Imóvel:
R PROFESSOR ARAUJO COELHO, 81
CEP 05138-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PROFESSOR ARAUJO COELHO, 81
CEP 05138-000

Contribuinte(s):
CPF 064.444.748-68 LUIS OSORIO SOUSA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	284	Testada (m):	10,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	284		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	142	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	142	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1976		

3.5) Classificação de Zoneamento:

3.5.1) De acordo com a Lei de Zoneamento nº 47.846, que regula o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, o imóvel se encontra inserido na Macrozona Urbana **ZM** "Zona mista de uso residencial e comercial diversificado" conforme destacado no mapa parcial do "Geosampa":



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6) Do Imóvel:

3.6.1) Área de Terreno: O imóvel possui área total de terreno de 284,00 m², conforme descrição tabular da matrícula [ficha 1] nº 72.852 do 16º CRI/SP:

10. CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVELS
de São Paulo

72.857 1 São Paulo, 09 de maio de 1.988

TESTES: - ME PRÉDIO, 1.ª MARCELO ALVES DE OLIVEIRA, Nº 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823,

3.6.2) Características do terreno: O terreno retro descrito possui formato irregular e topografia acima do nível da via pública para qual faz frente. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às Leis e posturas municipais vigentes do município de Osasco.

3.6.3) Construção: Sobre a área de terreno retro descrito, encontra-se edificada 01 (uma) construção residencial térrea com edícula, composta por 02 pavimentos, com as seguintes dependências:

→ Corpo Principal
→ Garagem coberta
→ Área lateral descoberta
→ Sala de estar
→ 3 dormitórios
→ Cozinha
→ Área de serviço
→ Edícula
→ Área de serviço
→ Sala de estar/cozinha
→ Banheiro
→ 2 dormitórios

3.6.4) Área construída: O imóvel possui área total construída de 142,00 m², conforme descritivo constante na certidão emitida pela Prefeitura Municipal de São Paulo, reproduzida a seguir:

Dados cadastrais da construção:		
Área construída (m ²):	←	142
Área ocupada pela construção (m ²):		142
Ano da construção corrigido:		1976

3.6.5) Características Construtivas: Em linhas gerais, aparentemente a edificação foi executada através de estrutura convencional que atende a projeto arquitetônico simples com preocupação e funcionalidade na disposição interna dos ambientes e acabamentos de qualidade de escala comercial.

3.6.6) Padrão construtivo: Considerando a tipologia construtiva do imóvel, espelhando-se nos padrões definidos no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE SP, a edificação se enquadra na seguinte classificação:

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

204
V

Corpo Principal		
Padrão Construtivo	Classe	1. Residencial
	Grupo	1.2 Casa
	Padrão	1.2.4 Simples

3.6.7) Estado de conservação: A edificação no geral encontra-se em estado regular de conservação, porém, necessita de manutenção corretiva através de pintura externa e interna após recuperação de fissuras superficiais e revisão do sistema de cobertura.

3.6.8) Instalações elétricas: Possui instalações embutidas com sistema de distribuição individual com pontos de luz e tomadas do tipo padrão de qualidade e escala comercial.

3.6.9) Instalações hidráulicas: Com instalações essenciais e embutidas e aparelhos sanitários de louça e metais de qualidade e escala comercial.

3.7) Ocupação do imóvel:

3.7.1) O imóvel encontra-se habitado pelo executado e filhos.

3.8) Relatório Fotográfico:

3.8.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de fotografias que foram obtidas no decorrer da vistoria:



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

205
V



Foto nº 01: Vista geral da fachada do imóvel avaliando.

[Handwritten signature]

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

206
V



Foto nº 02: Aspecto geral da garagem coberta e corpo principal.

[Handwritten signature]

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

207
V



Foto nº 03: Vista parcial da sala.

gel

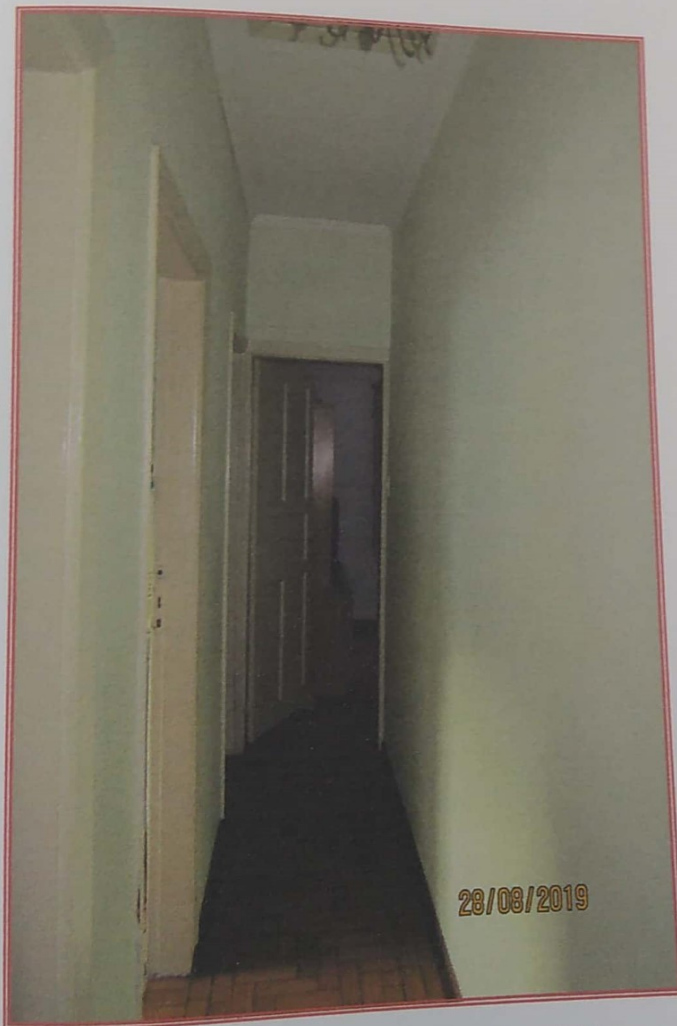


Foto nº 04: Corredor de acesso aos dormitórios.

gel

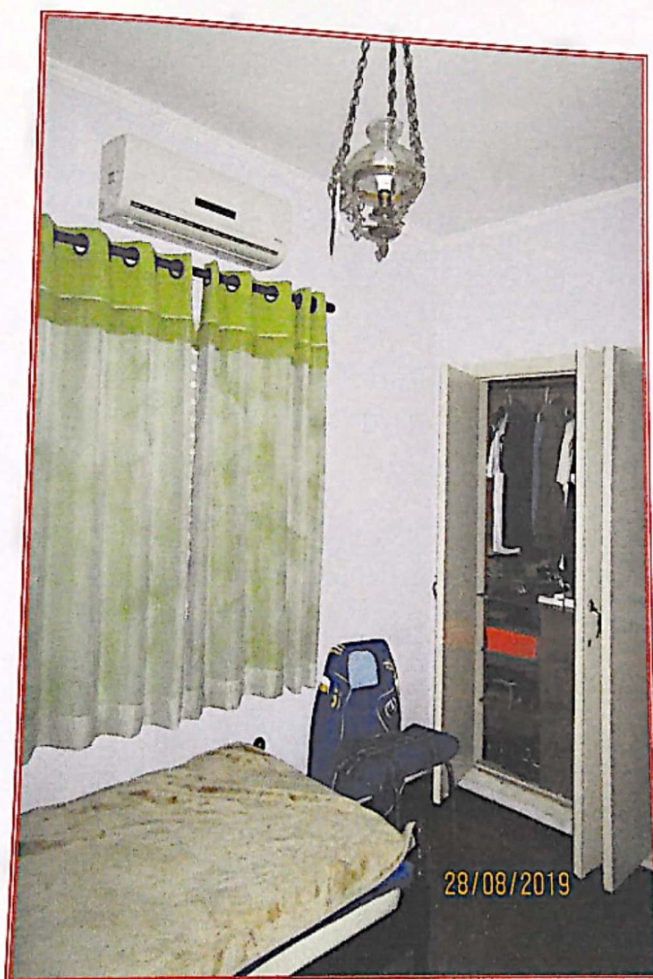


Foto nº 05: Vista parcial do dormitório 02.

gl



Foto nº 06: Vista parcial do dormitório 02.

el

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

233
V

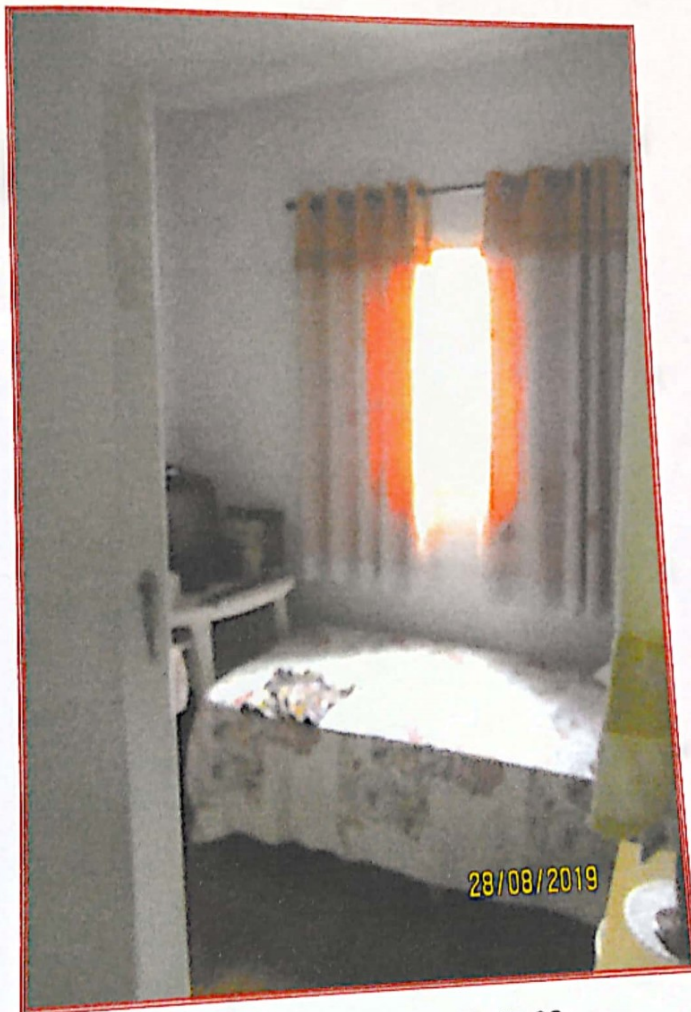


Foto nº 07: Vista parcial do dormitório 03.

gl

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

282
V



Foto nº 08: Detalhe para o banheiro.

[Handwritten signature]

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

283
V

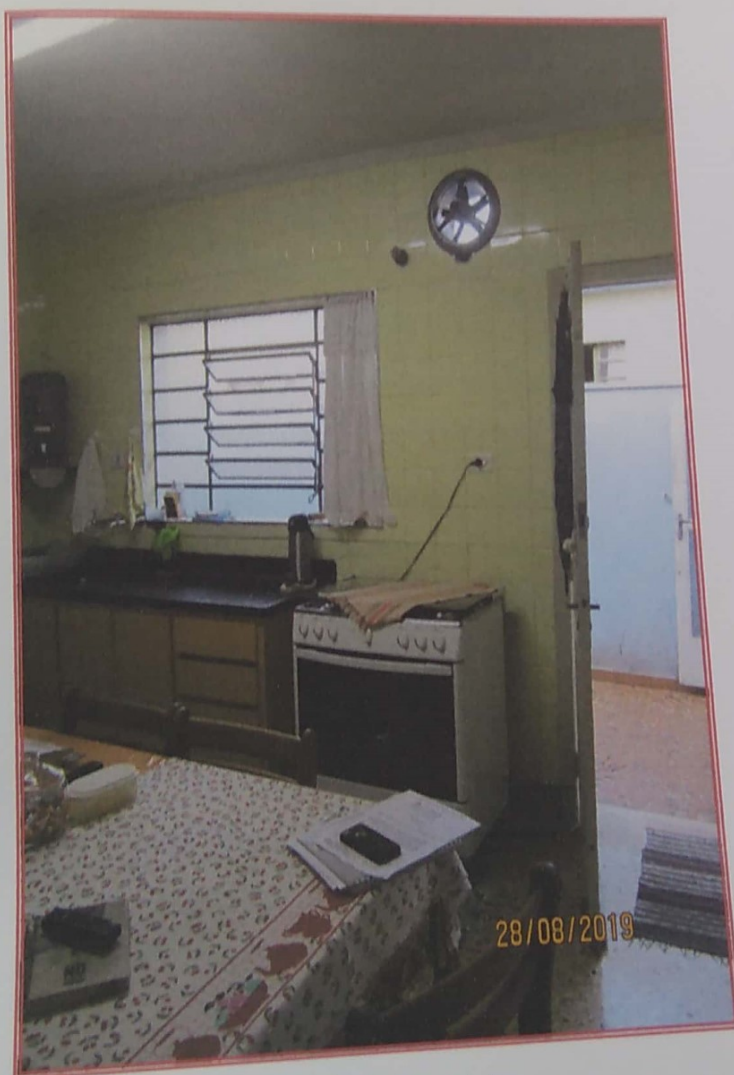


Foto nº 09: Vista parcial da cozinha.

Handwritten signature

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

234
V



Foto nº 10: Vista parcial da área descoberta lateral e edícula aos fundos.

[Handwritten signature]



Foto nº 11: Vista parcial da área de serviço com churrasqueira.

gl



Foto nº 12: Vista geral da fachada da edícula.

gel



Foto nº 13: Vista parcial da sala/cozinha.

gel

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

218
V



Foto nº 14: Vista parcial do dormitório 01.

Handwritten signature

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

239
V



Foto nº 15: Vista parcial do banheiro.

sl

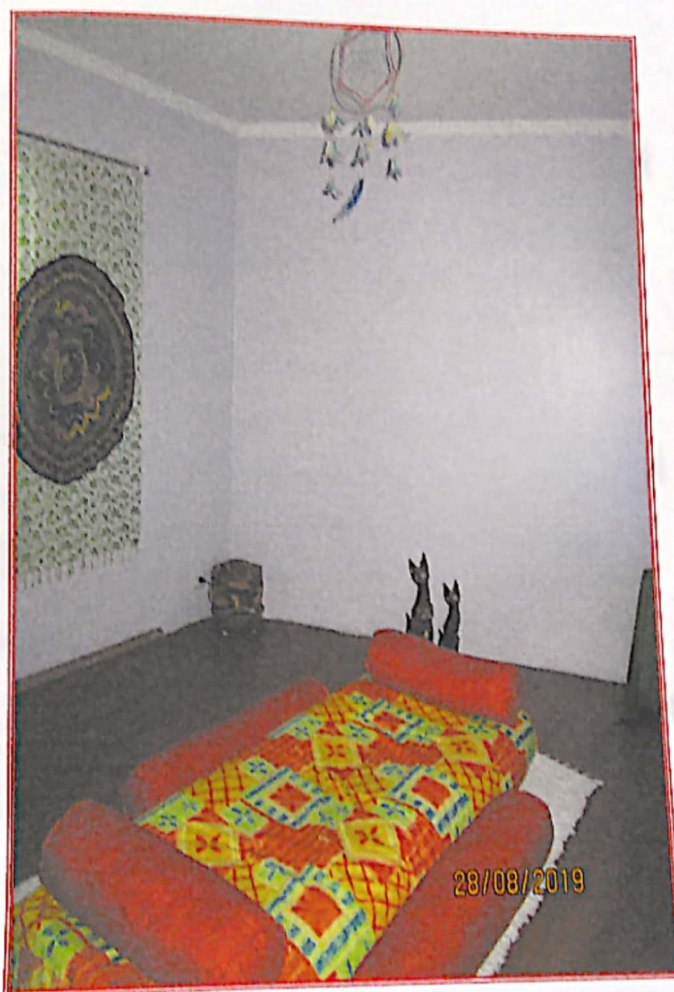


Foto nº 16: Vista parcial do dormitório 02.

el

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

223
V



Foto nº 17: Vista parcial da área descoberta lateral.

[Handwritten signature]

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Critérios Normativos:

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 - Imóveis Urbanos" e Norma Técnica "2011" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.2) Especificação da Avaliação:

4.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis.

4.2.2) A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

4.2.3) O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.

4.2.4) Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, quando atender às condições dos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 e 13.4, o que efetivamente se verificou tudo de conformidade com a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE.

4.3) Metodologia:

4.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

⇒ COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: Utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

- ⇒ **EVOLUTIVO**: Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO**: Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**: Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**: Essencialmente utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653-1, recomenda sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, seja determinado com o emprego do **Método Evolutivo** que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir da somatória das parcelas dos valores dos capitais: terreno e construção.

4.4) Avaliação:

4.4.1) Definido tecnicamente que o valor de mercado do imóvel será determinado através do recomendado **Método Evolutivo** por tratamento de fatores, o valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário conforme exposto anteriormente, isto é, o resultado final deverá representar o real valor de mercado do imóvel em questão que assim se define:

- ✚ Pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

3.44 Valor de Mercado

"Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

g

4.5) Tratamento Por Fatores:

4.5.1) Os fatores de homogeneização dos elementos comparativos utilizados neste tratamento, serão calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

4.5.2) Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

4.5.3) No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Dado de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo especificado.
- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

4.5.4) Assim, da pesquisa efetuada obteve-se elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos imóveis, constam da pesquisa de mercado juntada no corpo do presente trabalho.

4.5.5) Os elementos coletados foram introduzidos no consagrado programa "Geoavaliar Pro", desenvolvido a partir das Normas do IBAPE 2011, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado que auxilia no processo de avaliação, possibilitando maior veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

9

225
V

4.5.6) Através do processo por tratamento de fatores, todos os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados onde se considerou os seguintes parâmetros:

- ✓ elasticidade de preços
- ✓ fatores de ajustes referentes a testada e profundidade
- ✓ fatores de ajustes referentes ao padrão construtivo e depreciação

4.5.7) Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

4.5.8) Assim, considerando as premissas anteriores, em conformidade com o que preconiza a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, com auxílio de conceituado programa de avaliações, após homogeneização de seus parâmetros técnicos, pode-se calcular o valor unitário da média saneada final do terreno por metro quadrado, onde se levou em conta seus fatores de influência, conforme pesquisa anexa ao laudo técnico pericial (**anexo-01**).

4.6) Especificação da Avaliação:

4.6.1) A especificação será em razão do prazo demandado e disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado e dos recursos técnicos disponíveis.

4.6.2) As avaliações podem ser classificadas quanto à sua fundamentação e/ou precisão. A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório como as informações extraídas do mercado.

4.6.3) **Finalizando**, o laudo judicial atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

gl

4.7) Cálculo do Valor do Imóvel:

4.7.1) **Capital-Terreno:** O valor do "Capital-Terreno", conforme pesquisa e planilhas de cálculos anexa ao laudo (*anexo-01*), é de:

Vt = R\$ 485.952,82

Valor do "Capital Terreno"

Vt = R\$ 486.000,00

(Quatrocentos e oitenta e seis mil reais)

válido para a data base "Novembro de 2019"

Grau de Fundamentação: I			
Resultado final da avaliação			
Média saneada	1.694,49		
Intervalo de confiança do paradigma			
Mínimo	1.420,01	Máximo	1.968,97
Testada	0,01	Profundidade	0,00
Valor unitário	1.711,10	Valor total	485.952,82
Intervalo de Confiança Avaliando			
Mínimo	1.350,20	Máximo	2.072,00
Grau de predição: I			

4.7.2) **Capital-Construção:** O valor da construção será determinado com base no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP "Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia", conforme tabela de Coeficientes - base R&N atualizados:

4.7.3) Para o cálculo da depreciação das construções, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação.

4.7.4) Para a depreciação da idade das construções, será considerado um fator de adequação ao obsoletismo e estado de conservação = **Foc**, conforme Tabelas 1 e 2 e Quadro A, utilizando-se a seguinte expressão:

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

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

227
V

4.7.5) O valor total da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$V_c = A \times V_{uc} \times F_{oc}$$

onde:

V_c = valor da construção;

A = área total construída;

V_{uc} = valor unitário da construção;

F_{oc} = fator adequação do obsolescimento + estado de conservação.

4.7.6) Planilha de Cálculo da Construção

CONSTRUÇÃO	Classe	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Idade Aparente	Idade Referência	Área (m²)	R\$N (R\$/m²)	"Peso" Padrão Construtivo	Vuc	R	K	Foc	VALOR DA CONSTRUÇÃO
Corpo Principal	Casa	Simples	f	43	70	85,00	1.431,53	1,251	1.790,84	0,2	0,3474	0,4779	R\$ 72.749,65
Edícula	Casa	Simples	d	25	70	45,00	1.431,53	1,251	1.790,84	0,2	0,6185	0,6948	R\$ 55.992,40
Cobertura Garagem	Especial	Médio	e	15	20	12,00	1.431,53	0,357	511,05	0,1	0,2917	0,3625	R\$ 2.223,25
VALOR TOTAL													R\$ 130.965,31

$$V_c = R\$ 130.965,31$$

Em números redondos:

Valor do "Capital Construção"
$V_c = R\$ 131.000,00$
(Cento e trinta e um mil reais)
válido para a data base "Novembro de 2019"

[Handwritten signature]

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

228
V

4.8) Valor Total do Imóvel:

4.8.1) Portanto, o valor total de mercado do imóvel a ser considerado, resultará do somatório dos capitais: (terreno + construção), ou seja:

Valor Total do Terreno R\$ 486.000,00
Valor Total da Construção R\$ 131.000,00

Onde:

$$Vi = Vt + Vb$$

$$Vi = R\$ 486.000,00 + R\$ 131.000,00 = R\$ 617.000,00$$

Valor Total do Imóvel Avaliando
Vi = R\$ 617.000,00
(Seiscentos e dezessete mil reais)
válido para a data base "Novembro de 2019"



229
V
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

V. CONCLUSÃO

Assim sendo, considerando todas as premissas anteriores, conclui-se pelo seguinte **valor total de mercado do imóvel objeto da avaliação, localizado na Rua Professor Araújo Coelho, nº 81, Jardim Líbano, nesta Capital de São Paulo, matrícula nº 72.852, calculado em total consonância com as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:**

Valor Total de Mercado
R\$ 617.000,00
(Seicentos e dezessete mil reais)
Válido para a data base "Novembro de 2019"

230
V

Engº MSc. Rui das Neves Martins

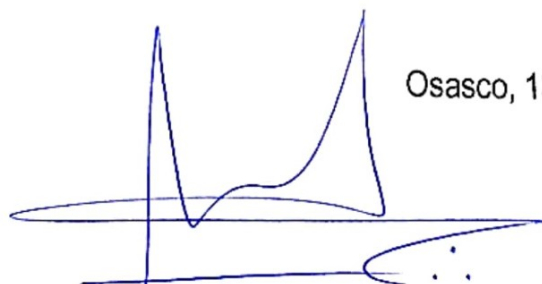
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído de 37 laudas, todas digitadas e rubricadas, estando esta última datada e assinada.

Prestigiado pela honrosa nomeação, este subscritor agradece e coloca-se à disposição desse respeitável Juízo para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

Osasco, 13 de novembro de 2019



Rui das Neves Martins

Engº Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo IPT em Tecnologia da Construção de Edifícios.

Pós-graduado pela FAAP em Perícias e Avaliações de Engenharia.

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

CREA 060.149.660.4

**MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO**

