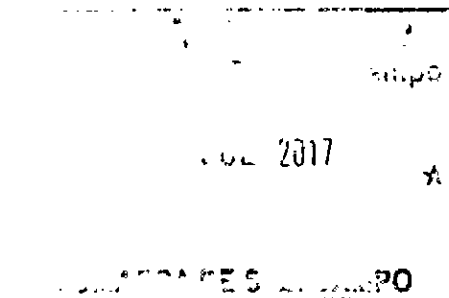


**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL
FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP**



674
②

PROCESSO : N° 0038675-77.2009.8.26.0564
AÇÃO : PERDAS E DANOS
REQUERENTE : ROBERTO RIQUELME TORRES
REQUERIDO : ADEMAR MOREIRA CASERTA E OUTRO

564 FSB0-17-00042314-5 130717 1557 01

P.H. 15/09
ALFREDO VIEIRA DA CUNHA, infra-assinado, Tecnólogo Civil e Engenheiro Civil, na qualidade de Perito Judicial, honrosamente nomeado para Execução de Avaliação de Imóvel, após ter concluído a vistoria, as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem respeitosamente, à presença desse E. Juízo, apresentar suas considerações e conclusões consubstanciadas no presente;

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

20/17

②

1-44

ÍNDICE

- 675
e
- 1 INICIAIS - Fls. 03
 - 2 OBJETIVO - Fls. 03
 - 3 FINALIDADE - Fls. 03
 - 4 INTERESSADO - Fls. 04
 - 5 DOCUMENTAÇÃO - Fls. 05 e 06
 - 6 METODOLOGIA - Fls. 06 a 21
 - 7 PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO - Fls. 21 e 22
 - 8 VISTORIA E CONSTATAÇÕES - Fls. 23 a 26
 - 9 AVALIAÇÃO - Fls. 27 a 41
 - 10 CONSIDERAÇÕES FINAIS - Fls. 41 e 42
 - 11 CONCLUSÃO - Fls. 42 e 43
 - 12 ENCERRAMENTO - Fls. 43 e 44
 - 13 ANEXO I - Localização do Imóvel (Doc. 01)
 - 14 ANEXO II - Documentação (Docs. 01 a 09)
 - 15 ANEXO III - Relatório Fotográfico (Docs. 01 a 05)
 - 16 ANEXO IV - Planta / Croquis Esquemático (Doc. 01)
 - 17 ANEXO V - Responsabilidade Técnica (Docs. 01 a 04)

1 - INICIAIS

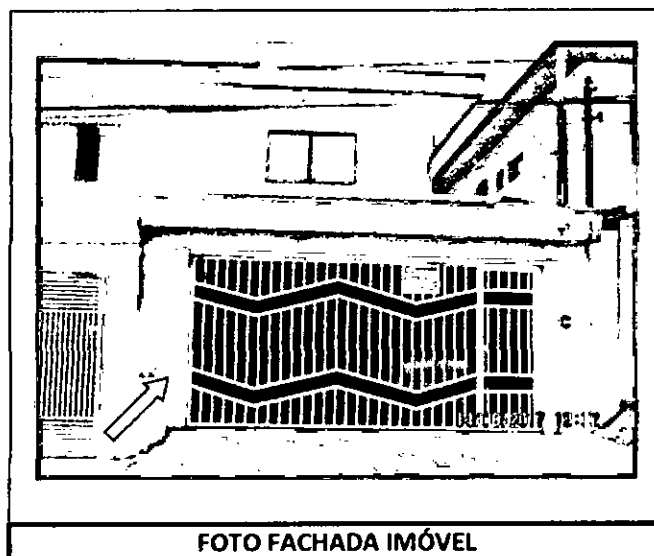
- 1.1 O presente Trabalho Técnico de Engenharia de Avaliações vem trazer ao conhecimento do poder judiciário e das partes, o resultado da Avaliação de Imóvel penhorado para garantia da dívida, em conformidade com as Normas vigentes.

676
A

2 - OBJETIVO

- 2.1 O trabalho tem por objetivo, determinar "O Mais Ajustado Valor de Mercado de Venda" para o avaliando (incluídas as benfeitorias introduzidas), o qual está localizado a Rua Vicente Galafassi, nº 370, Bairro Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo.

- 2.2 Apresentamos a seguir uma foto ilustrativa do avaliando:



3 - FINALIDADE

- 3.1 O trabalho tem a finalidade de apurar o Valor de Venda com base no valor médio de mercado praticado na região do entorno do avaliando, visando assim contribuir tecnicamente para solução da lide.

4 - INTERESSADO

4.1 Apresentam-se como interessados na avaliação, as partes envolvidas no litígio bem como o Tribunal de Justiça da Cidade de São Bernardo do Campo do Estado de São Paulo a quem endereçamos o presente trabalho.

5 - DOCUMENTAÇÃO

5.1 Para auxílio na fundamentação do trabalho foram consultados os documentos fornecidos, e juntados pelo signatário, a saber:

- Croquis de Localização do Imóvel: ANEXO - I
- Documentação: ANEXO - II
 - ✓ Matrícula Imóvel - Docs. 01 a 08
 - ✓ Capa do Carne de IPTU - Doc. 09
- Relatório Fotográfico Imóvel: ANEXO - III
- Croquis / Planta: ANEXO - IV
- Responsabilidade Técnica (ART): ANEXO - V
- Cálculos Avaliatórios com base na utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a Parcela Construção, a qual já contempla a Parcela Terreno;
- Classificação das Benfeitorias com base na utilização das Tabelas de Depreciação pela Idade e Estado de Conservação das Edificações;

5 - DOCUMENTAÇÃO

5.2 Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, sendo que todas as informações relevantes foram tomadas como de boa fé e as medições que se fizeram necessárias foram executadas com trena de fita e trena digital.

6 - METODOLOGIA

6.1 Será utilizado o Método de Análise dos documentos fornecidos e juntados, bem como dos dados pesquisados, comparando-os com os resultados obtidos nas diligências de campo, destacando as divergências e apontando as discordâncias que forem pertinentes.

6.2 Preliminarmente será apresentada a metodologia e posteriormente o resultado dos cálculos avaliatórios obtidos.

6.3 Para efeito dos cálculos avaliatórios serão considerados as dimensões grafadas na Documentação fornecida, em nosso caso os dados da Matrícula e do IPTU para a Parcela Terreno e as dimensões reais para a Parcela Construção, efetuando as devidas ponderações ou correções de áreas que por ventura se fizerem necessárias.

6.4 Serão utilizados no presente trabalho os elementos comparativos obtidos, quando em diligências pela região do entorno do avaliando e também quando em pesquisas em sites de imobiliárias da Internet, se necessário.

6 - METODOLOGIA

6.5 Na sequência serão efetuados os cálculos avaliatórios do Valor de Mercado com utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado pela Metodologia Clássica sem a necessidade da utilização do Fator de Transposição Temporal uma vez que comparativos utilizados estão ofertados no mercado num período inferior a 6 meses da data da avaliação.

6.6 O valor do Imóvel resultara da análise dos valores ofertados no mercado, os quais foram obtidos em conformidade com os preceitos da Norma de Avaliação de Bens Imóveis Urbanos NBR 14653-2, em vigência a partir de 1º de julho de 2004, bem como a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, de 2002, e atualizações, no que tange ao tópico Tratamento por Fatores e Classificação dos Padrões Construtivos das Edificações.

6.7 Serão utilizados também vários conceitos de Engenharia de Avaliações e de Estatística, os quais serão descritos em subitens específicos.

6.8 Os trabalhos Técnicos de Engenharia de Avaliações, são definidos de acordo com as Normas, como:

⇒ Parecer Técnico: "Relatório circunstanciado, ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade (NBR 14.653-1)".

⇒ Laudo: "Parecer técnico escrito e fundamentado, emitido por um especialista indicado por autoridade, relatando o resultado de exames e vistorias, assim como eventuais avaliações com ele relacionadas."

6 - METODOLOGIA

6.9 Finalmente é indispensável que sejam fixados os conceitos do que seja *avaliar* ou *determinar o valor*.

O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor é uma qualidade inerente a um bem, que representa a importância para sua aquisição, posse, ou renda, onde destacamos:

⇒ Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente (NBR 14653-1).

⇒ Valor Residual: Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil (NBR 14653-1).

⇒ Preço: é a quantidade de dinheiro pela qual se efetua uma operação imobiliária.

⇒ Aluguel: é uma relação jurídica onde uma das partes se obriga a ceder a outra, mediante pagamento, o uso e gozo de bem infungível, móvel ou imóvel. Também consiste na capacidade de um imóvel de gerar renda.

⇒ Avaliação: é a determinação técnica de valor de um imóvel, ou de um direito sobre o imóvel.

6.10 Os métodos para a avaliação de imóveis urbanos classificam-se em: Diretos e Indiretos, podendo ser conjugados em alguns casos.

- Classificados como "Métodos Diretos" estão o "Método Comparativo de Dados de Mercado" e o "Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias".

6 - METODOLOGIA

6.10 Continuação:

- Como "Métodos Indiretos", figuram o "Método da Renda", o "Método Involutivo" e o "Método Residual".

6.11 Em síntese, os métodos de avaliação podem ser assim caracterizados:

- ⇒ Método Comparativo de Dados de Mercado: é aquele que define o valor através da comparação com os dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas;
- ⇒ Método Comparativo do Custo de Reprodução de Benfeitorias: é aquele que apropria o valor de benfeitorias através da reprodução de custos de seus componentes, ao qual deve ser somado o valor calculado do terreno e do custo de comercialização, quando houver;
- ⇒ Método da Renda: é aquele que apropria o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista;
- ⇒ Método Involutivo: é aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico - econômico alicerçado no aproveitamento eficiente do terreno;
- ⇒ Método Residual: é aquele que define o valor do terreno por diferença entre o valor do imóvel e suas benfeitorias, ou o valor destas subtraindo o valor do terreno, devendo ser considerado, também, quando for o caso, o fator de comercialização.

6 - METODOLOGIA

6.12 Convém destacar que, quando da aplicação da Metodologia da Renda, principalmente no que tange a obtenção de valores locatícios, a mesma se fundamenta no princípio de que o valor de uma determinada propriedade é função de sua capacidade de gerar renda. A propriedade constitui o denominado "**Capital Imóvel**", que deve ser rentabilizado a uma "**Taxa de Renda**" variável em função da localização, do tipo de imóvel, e da conjuntura econômica do momento da avaliação.

6.13 A taxa de renda pode ser obtida através de diversos processos, dentre os quais, os mais utilizados são:

- Método Comparativo;
- Cálculo da Taxa de Renda Composta: [**Capital Terreno + Capital Construção**]
- Taxa de Renda de Mercado;

6.14 Na utilização do Método da Renda, quando não for tecnicamente viável, a obtenção da Taxa de Renda diretamente do mercado, ou seja, a obtenção através de uma coleta de dados de imóveis que estejam ao mesmo tempo à venda e à locação, o avaliador pode utilizar parâmetros já pré-determinados e de ampla utilização na área de Engenharia de Avaliações.

6.15 Em assim sendo, é uma das práticas notórias na Engenharia de Avaliações a obtenção do valor locatício apenas a partir de seu valor de venda, com a incidência sobre este de uma Taxa de Renda única e fixa, fazendo uso então da seguinte fórmula:

6 - METODOLOGIA

6.15 Continuação:

➤ **FORMULA - I:**

$$V_{LM} = V_{IM} \times \frac{0,10}{12}$$

Onde:

 V_{Lo} = Valor Locatício de Mercado V_{IM} = Valor do Imóvel

0,10 = Taxa de Rentabilidade Projetada

12 = Período em meses

6.16 Dentro da mesma analogia poder-se-á projetar o valor de um imóvel partindo-se de seu valor de locação, conforme a formula a seguir:

➤ **FORMULA - II:**

$$V_{LP} = V_{LM} \times \frac{12}{0,10}$$

Onde:

 V_{LP} = Valor do Imóvel Projetado V_{LM} = Valor Locatício de Mercado

12 = Período em meses

0,10 = Taxa de Rentabilidade Projetada

6.17 Por outro lado o Eng.º Jose Carlos Pellegrino recomenda a utilização de uma taxa de renda líquida composta, a qual considera taxas parciais diferenciadas para a Parcela Terreno e para a Parcela Construção, a saber:

6 - METODOLOGIA

6.17 Continuação:

QUADRO - 1 : TAXA DE RENDIMENTO LIQUIDO ANUAL

CAPITAL TERRENO		CAPITAL COSNTRUÇÃO	
TAXAS		TAXAS	
BÁSICA	8,0 %	BÁSICA	8,0 %
NÃO LIQUIDEZ	1,5 %	NÃO LIQUIDEZ	1,5 %
VALORIZAÇÃO NATURAL	(-) 1,5 %	DEPRECIAÇÃO FÍSICA MÉDIA	2,0 %
VACÂNCIA	8,0 %	VACÂNCIA	1,0 %
FINAL	8,0 %	FINAL	12,5 %
TAXA ATUALIZADA	6,0 %	TAXA ATUALIZADA	10,0 %

6.18 De acordo com a norma de Avaliação de Bens, em vigência, a NBR 14653-2, os Graus de Precisão e Fundamentação de uma avaliação são os que retratam a especificação do trabalho, sendo estes graus maiores, quanto menor for a subjetividade contida na avaliação.

6.19 A especificação de uma avaliação está condicionada à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados, e pôr fim à qualidade do tratamento aplicado no processo avaliatório.

6.20 Para que possamos realizar uma Avaliação faz-se necessário a obtenção de um conjunto de informações do mercado imobiliário, denominada amostragem, cujo estudo permitirá que se chegue ao valor do imóvel ou da parcela deste a ser avaliada. Entretanto, uma vez que a obtenção de uma amostragem totalmente homogênea raramente ocorre, é frequente e indispensável o tratamento dos dados do conjunto pesquisado por um processo estatístico que contemple a influência das diversas variáveis que concorrem para a formação dos preços de imóveis naquele mercado, e, então assim, obter o valor procurado.

6 - METODOLOGIA

6.21 Assim sendo existem duas escolas distintas no que se refere às modalidades de tratamentos dos dados pesquisados:

- A primeira delas, mais antiga, opta pelo tratamento via Estatística Descritiva, ou Homogeneização, hoje denominada, de TRATAMENTO POR FATORES;
- A segunda, opta pelo emprego de Estatística Inferencial e Redes Neurais, denominada também de INFERÊNCIA ESTATÍSTICA, a qual utiliza como principal ferramenta de trabalho programas de computador para obtenção da equação matemática que melhor explica o modelo estatístico analisado.

6.22 Para o desenvolvimento de uma avaliação sugere-se priorizar a utilização MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, para obtenção do valor do imóvel, com tratamento dos dados do espaço amostral através da aplicação da METODOLOGIA DE TRATAMENTO POR FATORES, e ainda, os elementos comparativos serão classificados de acordo com a Idade Aparente e Estado de Conservação;

6.23 Destacamos ainda que, para melhor fundamentar os cálculos avaliatórios do trabalho ora apresentado, faz-se necessário elencar alguns conceitos de matemática e estatística, os quais serão descritos a seguir:

⇒ Média Aritmética: Valor igual à soma dos números que compõem um espaço amostral dividido pela quantidade de elementos desse espaço amostral.

6 - METODOLOGIA

6.23 Continuação:

- ⇒ Mediana: Valor tal, que a metade dos números em uma relação está acima dele, e metade está abaixo dele.
- ⇒ Moda: Valor que ocorre com maior frequência em uma lista de números, ou espaço amostral.
- ⇒ Diagrama de Frequência: Diagrama de barras que ilustra quantas observações se enquadram em cada categoria.
- ⇒ Variança: Medida de dispersão para uma relação de números, e, simboliza-se por " σ^2 " (Sigma ao quadrado).
- ⇒ Desvio Padrão: Consiste no erro padrão da Média, e o desvio padrão médio absoluto, é uma boa medida de dispersão porque dá a distância média de cada número em relação à média. O desvio padrão é representado pela Raiz quadrada da Variança.
- ⇒ Distribuição "t" - Student: Consiste em síntese numa distribuição de probabilidades adequadas a pequenas amostras, a qual através do teste de hipóteses tem a finalidade de obter um intervalo de confiança bem ajustado, em que a média aritmética se enquadre perfeitamente, eliminando ao máximo as distorções, que "puxam" de forma significativa a média para cima ou para baixo.
- ⇒ Coeficiente de Variação (CV): Consiste na relação existente entre o Desvio Padrão e a Média Aritmética, ou seja, divide-se, de forma direta, o valor do Desvio Padrão pelo valor da Média Aritmética. Quanto menor o valor do quociente obtido, mais confiável será o valor obtido como Média.

6 - METODOLOGIA

6.24 Para a determinação do valor atual de mercado do avaliando, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo que este estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados de mercado em pesquisas efetuadas junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, internet, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou comercializados recentemente na região do entorno do avaliando.

6.25 A similaridade dos imóveis, principalmente quanto ao uso, é de fundamental importância para que tenhamos elementos que possam ser comparados de forma direta.

6.26 No processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares, em área, padrão e localização, estes requerem uma melhoria no seu grau de uniformização, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores, sendo que tal processo, recomendado tecnicamente, visa corrigir as discrepâncias dos elementos do espaço amostral, através de fatores fundamentais, tais como:

- Localização, atualização, fonte, testada, profundidade, topografia, padrão, idade, quantidade de vagas de garagem, etc., os quais são fatores qualitativos e são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré-selecionada na pesquisa.

6 - METODOLOGIA

6.27 O método comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de cotejamento com o mercado, evitando quando possível a utilização de Processos Indiretos, que na maioria das vezes acarretam distorções e imprecisões, tais como: Métodos da Renda, Evolutivo, Involutivo e Residual;

6.28 O método comparativo, dadas as características do imóvel em questão, e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado para o imóvel objeto da Avaliação.

6.29 Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário.

6.30 Para determinação do valor das benfeitorias existentes tanto no avaliando quanto nos elementos comparativos, benfeitorias estas devidamente depreciadas pela idade e estado de conservação, será utilizada como principal ferramenta, para classificar o padrão construtivo, o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" 2002 (e atualizações), elaborado pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP.



6 - METODOLOGIA

6.31 O citado estudo objetivou atender às necessidades do Engenheiro de Avaliações, no que tange aos critérios e procedimentos atualizados para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições rotineiras de mercado. O seu conteúdo compreende aspectos qualitativos que permitem o enquadramento de padrões construtivos dentre diversas tipologias, bem como resultados quantitativos que possibilitam estimativas de valores de venda, além de recomendações quanto ao critério de depreciação, conforme Tabelas a seguir:

TABELA 1 - VALORES PADRÃO (Base R_g N - SINDUSCON/SP)

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 - CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2 - COMERCIAL - SERVIÇO INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5 - Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2 - Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3 - Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4 - Padrão Superior	Acima de 1,69		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3 - Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

A tabela acima vincula os coeficientes do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, publicados pelo IBAPE/SP em Nov/2006, diretamente vinculado ao Padrão Construtivo R_g N do SINDUSCON/SP.

6 - METODOLOGIA

6.31 Continuação:

TABELA 2 - VIDA REFERENCIAL

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL I _r (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

FOC - Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de conservação. $FOC = R + k * (1 - R)$, onde:
R = Coeficiente Residual correspondente ao Padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela - 2 (Acima)
K = Coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela - 2. A Vida Referencial e o Valor Residual (R),
estimados para os padrões especificados neste estudo estas na tabela acima. Obtem-se o coeficiente "
K", na Tabela - 2, mediante dupla entrada. Na linha, entra-se com o número da relação percentual
entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_c), e a vida referencial (I_r) relativa ao Padrão
Construtivo Adotado. Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao Estado de Conservação da
Edificação, fixado segundo as faixas especificada no Quadro - A.

6 - METODOLOGIA

6.31 Continuação:

TABELA 3: QUADRO A (CARACTERÍSTICAS ESTADO CONSERVAÇÃO)

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição de impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos Estados de Conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referencia geral, cabendo ao Avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria

6 - METODOLOGIA

6.31 Continuação:

TABELA 4 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

IDADE EM % DA VIDA REFENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Valores Tabulados para o Coeficiente " K ". Para Valores de Idades Intermediarias sugere-se a Interpolação entre os Valores Inferior e Superior.

6 - METODOLOGIA

6.32 Para elaboração do presente trabalho de Avaliação, serão utilizadas como ferramentas complementares de auxílio, a tabela de CHAUVENET e STUDENT, conforme indicado a seguir:

TABELA - 5: CHAUVENET (Valores de "C" em função de "n") - SANEAMENTO DA AMOSTRA

n	C	n	C	n	C	n	C
3	1,49	5	1,65	13	2,07	21	2,26
		6	1,73	14	2,10	22	2,28
		7	1,80	15	2,13	23	2,30
		8	1,86	16	2,16	24	2,31
4	1,57	9	1,92	17	2,17	25	2,33
		10	1,96	18	2,21	30	2,39
		11	2,00	19	2,22	40	2,50
		12	2,03	20	2,24	50	2,58

NOTA: Valores de "C" para "n" = 2 e 3, foram obtidos por interpolação

TABELA - 6: VALORES COEFICIENTES "t_p" DISTRIBUIÇÃO STUDENT COM "V" GRAUS DE LIBERDADE - N C = Nível de Confiança

		REGRESSORES			STUDENT						
	t	t	t	t	t	t	t	t	t	t	
N C	99%	98%	95%	90%	80%	60%	50%	40%	20%	10%	
$\sqrt{\alpha}$	1%	2%	5%	10%	20%	40%	50%	60%	80%	90%	
1	63,657	31,821	12,706	6,314	3,078	1,376	1,000	0,727	0,325	0,158	
2	9,925	6,965	4,303	2,920	1,886	1,061	0,816	0,617	0,289	0,142	
3	5,841	4,541	3,182	2,353	1,638	0,978	0,765	0,584	0,277	0,137	
4	4,604	3,747	2,776	2,132	1,533	0,941	0,741	0,569	0,271	0,134	
5	4,032	3,365	2,571	2,015	1,476	0,920	0,727	0,559	0,267	0,132	
6	3,707	3,143	2,447	1,943	1,440	0,906	0,718	0,553	0,265	0,131	
7	3,499	2,998	2,365	1,895	1,415	0,896	0,711	0,549	0,263	0,130	
8	3,355	2,896	2,306	1,860	1,397	0,889	0,706	0,546	0,262	0,130	
9	3,250	2,821	2,262	1,833	1,383	0,883	0,703	0,543	0,261	0,129	
10	3,169	2,764	2,228	1,812	1,372	0,879	0,700	0,542	0,260	0,129	
11	3,106	2,718	2,201	1,796	1,363	0,876	0,697	0,540	0,260	0,129	
12	3,055	2,681	2,179	1,782	1,356	0,873	0,695	0,539	0,259	0,128	
13	3,012	2,650	2,160	1,771	1,350	0,870	0,694	0,538	0,259	0,128	
14	2,977	2,624	2,145	1,761	1,345	0,868	0,692	0,537	0,258	0,128	
15	2,947	2,602	2,131	1,753	1,341	0,866	0,691	0,536	0,258	0,128	
16	2,921	2,583	2,120	1,746	1,337	0,865	0,690	0,535	0,258	0,128	
17	2,898	2,567	2,110	1,740	1,333	0,863	0,689	0,534	0,257	0,128	
18	2,878	2,552	2,101	1,734	1,330	0,862	0,688	0,534	0,257	0,127	
19	2,861	2,539	2,093	1,729	1,328	0,861	0,688	0,533	0,257	0,127	
20	2,845	2,528	2,086	1,725	1,325	0,860	0,687	0,533	0,257	0,127	
21	2,831	2,518	2,080	1,721	1,323	0,859	0,686	0,532	0,257	0,127	
22	2,819	2,508	2,074	1,717	1,321	0,858	0,686	0,532	0,256	0,127	
23	2,807	2,500	2,069	1,714	1,319	0,858	0,685	0,532	0,256	0,127	
24	2,797	2,492	2,064	1,711	1,318	0,857	0,685	0,531	0,256	0,127	
25	2,787	2,485	2,060	1,708	1,316	0,856	0,684	0,531	0,256	0,127	
26	2,779	2,479	2,056	1,706	1,315	0,856	0,684	0,531	0,256	0,127	
27	2,771	2,473	2,052	1,703	1,314	0,855	0,684	0,531	0,256	0,127	
28	2,763	2,467	2,048	1,701	1,313	0,855	0,683	0,530	0,256	0,127	
29	2,756	2,462	2,045	1,699	1,311	0,854	0,683	0,530	0,256	0,127	
30	2,750	2,457	2,042	1,697	1,310	0,854	0,683	0,530	0,256	0,127	
40	2,678	2,403	2,009	1,676	1,299	0,851	0,681	0,529	0,255	0,126	
60	2,639	2,374	1,990	1,664	1,292	0,848	0,679	0,527	0,254	0,126	
120	2,618	2,351	1,980	1,657	1,289	0,845	0,677	0,526	0,254	0,126	
∞	2,576	2,326	1,960	1,645	1,282	0,842	0,674	0,524	0,253	0,126	

6 - METODOLOGIA

6.33 Para o caso de aferição de valores atemporais, ou seja, em datas diferentes da data da vistoria deverá ser utilizado um Fator de Transposição de Valores ao longo do tempo.

6.34 O fator de transposição qual poderá ser embasado nas tabelas dos trabalhos técnicos do IBAPE/SP (R e N), da Revista Construção Mercado, ou seja, o Custo Unitário Básico para a Construção Civil (CUB), Índice de Preços ao Consumidor (IPC), e ainda, ser embasado em Índices Econômicos de atualização monetária tais como, IGP-M, dentre outros.

6.35 Para o caso de aferição de valores atemporais, ou seja, em datas diferentes da data da vistoria deverá ser utilizado um Fator de Transposição de Valores ao longo do tempo.

7 - PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

7.1 Em obediência ao que prescreve a Norma de Avaliações de Imóveis, em vigência, a saber, a NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, as avaliações técnicas devem ser enquadradas em um determinado Grau de Precisão, bem como em um determinado Grau de Fundamentação.

7.2 Portanto esta Avaliação será enquadrada nos graus abaixo indicados, sendo que os pré-requisitos para enquadramento se encontram de acordo com as tabelas constantes da Norma de Avaliações, as quais são transcritas no item a seguir.

QUADRO - 2 : NÍVEIS PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

✓ NÍVEL DE PRECISÃO	-	II
✓ NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO	-	II

7 - PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

7.3 Apresentaremos a seguir as Tabelas de Graus de Precisão e Fundamentação previstas em Norma.

TABELA 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 A (*)
Nota: A (*) No caso da utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				

TABELA 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no GRAU - III, com os demais no mínimo no GRAU - II	Itens 2 e 4 no GRAU - II, com os demais no mínimo no GRAU - I	Todos, no mínimo no GRAU - I
Nota: Observar de 9.1 a 9.3 da Norma.			

TABELA 3 - Graus de precisão da estimativa de valor

DESCRIÇÃO	GRAU		
	I	II	III
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
Nota: Observar de 9.1 a 9.3 da Norma.			

8 - VISTORIA

8.1 A vistoria ao imóvel objeto do trabalho e região ocorreu no dia 14/06/2017, às 12hs30, onde o subscritor teve acesso as dependências do imóvel, ficando constatado o que se segue:

- A presença dos inquilinos do imóvel, representados pela Sra Bruna Basaglia Motta;
- A presença de representante do autor o Sr. Rogelio Riquelme Torres;
- A região é servida de toda a infraestrutura e melhoramentos públicos;
- O imóvel está situado próximo a região central da cidade de São Bernardo do Campo, mais precisamente na Rua Vicente Galafassi, nº 370, Bairro Nova Petrópolis, meio da quadra completada pela Rua Benedito Luiz Rodrigues, e Rua Giacomo Versolato;
- A região tem ocupação predominantemente horizontal com algumas ocupações verticais, conta ainda com a existência de pontos de serviços e de comercio diversificado de âmbito local nas vias principais que cortam o bairro.
- A grande maioria das edificações existentes na Região indicam Padrões Construtivos de Níveis Simples e Médio de Uso Predominantemente Residencial.
- Trata-se o imóvel de uma residência, que tem como Inscrição Imobiliária na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo (IPTU) o N° 033.042.025.000;

8 - VISTORIA

8.1 Continuação:

- O imóvel encontra-se registrado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo conforme Matrícula Nº 3427, cujo primeiro registro tabular deu-se em 10/08/1976.

8.2 De acordo com a Norma do IBAPE/SP, o imóvel está inserido:

- ⇒ No Grupo II : Zona de Uso Residencial Horizontal e Incorporação Vertical
⇒ 8ª Zona : Incorporação Padrão Médio

8.3 Trata-se de região organizada em sistema de loteamento, com lotes bem definidos, sendo que o terreno do avaliando apresenta as seguintes características:

▪ Formato:	Regular, em meio de quadra
▪ Topografia:	Plano
▪ Testada (Tabular):	6,00 m
▪ Profundidade (Tabular)	23,00 m
▪ Área (Tabular/IPTU)	138,00 m ²
▪ Área Real:	Não aferida

NOTA: ÁREA DE TERRENO A SER ADOTADA PARA FINS AVALIAÇÃO

8.4 Sobre o terreno existe uma edificação tipo sobrado com característica unifamiliar que na data da vistoria estava alugada para terceiros, e também está à venda, pois possuía uma placa da Imobiliária Guaíra.

8 - VISTORIA

8.5 De acordo com o levantamento executado, conforme croquis constante do ANEXO - IV, a edificação apresenta a seguinte distribuição ambiental e áreas:

- Nível Térreo: Garagem coberta para 2 veículos, Corredor Lateral Coberto parte por Laje e parte por Policarbonato, Sala Estar, Depósito sob Escada, Sala de Jantar, Lavabo, Escada de Acesso ao Superior, Cozinha, Quintal Coberto, Churrasqueira, e Edícula com Dependência de Empregada, Banheiro e Área de Serviço.
- Nível Superior: 3 Dormitórios sendo 2 com Suíte.
- Área Edificada Pav. Térreo: 54,12 m²
- Área Edícula: 15,90 m²
- Área Cobertura Garagem: 24,60 m²
- Área Cob. Lateral Laje: 4,48 m²
- Área Cob. Lateral Policarbonato: 6,40 m²
- Área Cob. Quintal Fundos: 18,00 m²
- Área Total Pav. Térreo: 123,50 m²
- Área Pav. Superior: 59,85 m²

▪ Área Total Edificada:	183,35 m ²
-------------------------	-----------------------

NOTAS:

1 - CONFORME MATRÍCULA INICIALMENTE FOI EDIFICADA UMA ÁREA DE 129,87 M², SENDO: PAVIMENTO TÉRREO: 54,12 M², EDÍCULA: 15,90 M² E PAVIMENTO SUPERIOR: 59,85 M²;

2 - CONSTA COMO ÁREA REGULARIZADA PERANTE A PREFEITURA: 157,50 M²;

3 - AO LONGO DOS ANOS A EDIFICAÇÃO FOI SENDO REFORMADA E AMPLIADA, SENDO A ÁREA REA ATUAL DA ORDEM DE: 183,35 M², A QUAL SERÁ UTILIZADA PARA FINS DE AVALIAÇÃO.

8 - VISTORIA

8.6 Quanto às características construtivas temos o que se segue:

▪ Estrutura:	Concreto Armado Convencional
▪ Alvenaria:	Tijolos e Blocos
▪ Pintura:	Látex, Esmalte Sintético e Textura
▪ Caixilhos:	Alumínio, Vidros Comuns e Temperados
▪ Portas:	Alumínio e Madeira
▪ Portões, Grades, Gradis:	Ferro
▪ Pisos:	Cerâmica, Porcelanato, Madeira e Pedra
▪ Revestimentos Paredes/Muros:	Chapisco, Emboço, Reboco, Massa Corrida, Pedra e Cerâmica/Azulejo para as Áreas Molhadas
▪ Forros:	Laje
▪ Coberturas:	Laje, Telhas de Barro e Policarbonato
▪ Vagas Garagem:	Sim (02)
▪ Instalações Elétricas:	De acordo com padrão construtivo adotado
▪ Instalações Hidráulicas:	De acordo com padrão construtivo adotado
▪ Instalações Ar Condicionado:	Não possui

8.7 Conforme Croquis e Relatório Fotográfico a seguir a construção se enquadra na(o):

▪ Classe:	Residencial
▪ Grupo:	Casa
▪ No Padrão:	Médio
▪ Intervalo de Valores:	1,212 a 1,560
▪ Idade Real Estimada:	41 anos
▪ Referência Edificação:	C
▪ Estado Edificação:	Regular
▪ Depreciação:	2,52
▪ Características:	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.

▪ Na Idade Aparente:	10 anos
----------------------	---------

9 - AVALIAÇÃO

9.1 Passaremos a seguir a apresentar os procedimentos e os cálculos avaliatórios adotados para obtenção do Valor de Venda e o Valor de Locação, por metro quadrado, para o Imóvel, conforme os estudos e análises realizados no Mercado Imobiliário da Região do entorno do avaliando, de acordo com as Normas Técnicas de Engenharia de Avaliações em vigência.

9.2 Para determinação do valor unitário de avaliação por metro quadrado podem ser adotados, pelo avaliador, separada ou conjuntamente, quaisquer dos fatores de correção para homogeneização dos elementos da amostra, em relação ao avaliando, conforme descrito a seguir:

⇒ FATOR DE FONTE/ELASTICIDADE OFERTA: Fator que representa um deságio em relação ao valor pleiteado no mercado imobiliário, para compensação de eventuais superestimativas dos valores ofertados, ou ainda, para compensar a existência de muitas ofertas e poucos negócios consolidados (mercado recessivo), tendo sua percentual relação direta com o Mercado Imobiliário de cada Região;

NOTA: O parâmetro indicado é da ordem de 10% (dez por cento) o qual pode variar de acordo com as características de cada região.

⇒ FATOR TRANSPOSIÇÃO / LOCALIZAÇÃO: Fator com o qual se corrigem as variações decorrentes da localização menos ou mais valiosa das amostras em relação ao avaliando. Esse índice pode ser extraído das plantas genéricas de valores do Município, ou ser fixado por observação de outras amostras cuja diferença básica seja a localização, ou pela própria experiência do Avaliador, ou, ainda pelo conhecimento de pessoas ligadas à área imobiliária;

NOTA: Sugere-se um intervalo de valores limitados a 0,50.

9 - AVALIAÇÃO

9.2 Continuação:

⇒ FATOR DE PROFUNDIDADE DO TERRENO: Fator que relaciona entre si as amostras e o avaliando quanto às profundidades previstas em Norma.

NOTA: Os parâmetros são indicativos e podem variar de acordo com as características de cada região.

⇒ FATOR PADRÃO CONSTRUÇÃO: Fator relativo ao padrão dos imóveis utilizados na amostra quando comparados com o avaliando;

⇒ FATOR IDADE APARENTE: Fator que representa a idade aparente dos imóveis, face às condições de obsolescência físico e funcional;

⇒ FATOR VAGAS DE GARAGEM: Fator pelo qual o imóvel é valorizado por possuir, ou não, vagas de garagem.

⇒ FATOR DE REDUÇÃO PREÇO A VISTA: Fator onde as amostras caracterizadas por pagamentos parcelados sejam de venda ou ofertas a prazo, devem ter as prestações transformadas em um valor único, adotando-se uma taxa de desconto efetiva, líquida, praticada pelo mercado financeiro e que deve incluir a taxa de inflação;

⇒ FATOR TESTADA: Fator onde se analisa se a testada de um terreno participa com significativa influência na obtenção correta do valor de avaliação. A influência da frente é o que relaciona entre si as amostras e o avaliando quanto às testadas previstas em Norma.

NOTA: Os parâmetros são indicativos e podem variar de acordo com as características de cada região.

⇒ FATOR DE AVALIAÇÃO / CORREÇÃO MONETÁRIA: Fator pelo qual são atualizados os valores de comparativos não contemporâneos, com índices ajustados à inflação e à valorização imobiliária. Não é conveniente utilizar dados relativos a eventos ocorridos há mais de 1 ano;

9 - AVALIAÇÃO

9.2 Continuação:

⇒ **FATOR QUANTIDADE DORMITÓRIOS:** Fator pelo qual apuramos o grau de valoração por conta da existência de mais ou menos dormitórios.

⇒ **FATOR TRANSPosição TEMPORAL:** Fator pelo qual se corrigem as distorções decorrentes da coleta de dados em datas anteriores ou posteriores à data da avaliação, sugere-se sua aplicação quando o intervalo temporal for superior a 6 meses.

NOTA: Sugere-se um intervalo de valores limitados a 0,50.

⇒ **FATOR TOPOGRAFIA:** Fator onde a topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser um fator desvalorizante ou valorizante, dependendo das características do mercado de cada região.

QUADRO - A

TOPOGRAFIA	DEPRECIACÃO	FATOR
PLANA		
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
DECLIVE		
Declive até 5 %	5 %	1,05
Declive de 5 % até 10 %	10 %	1,11
Declive de 10 % até 20 %	20 %	1,25
Declive acima de 20 %	30 %	1,43
ACLIVE		
Em aclave até 10 %	5 %	1,05
Em aclave até 20 %	10 %	1,11
Em aclave acima de 20 %	15 %	1,18
ABAIXO NÍVEL		
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,00 m	10 %	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	20 %	1,25
ACIMA NÍVEL		
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10 %	1,11

9 - AVALIAÇÃO

9.2 Continuação:

703
①

⇒ **FATOR CONSISTÊNCIA DO TERRENO:** Fator onde a presença ou existência de água aflorante no solo, devida ao nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos, rotineiramente pode ser considerado como um fator desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

QUADRO - B

SITUAÇÃO	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10 %	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30 %	1,43
Terreno permanentemente alagado	40 %	1,67

⇒ **FATOR CAMPO DE ARBITRIO:** De acordo com as Normas vigentes, destaca-se que, caso o avaliador perceba quaisquer peculiaridades importantes que atribuam "Mais Valia, ou não, ao Valor Final a ser Aferido", pode este, recorrer a utilização de um Fator Específico de Campo de Arbítrio, a saber: Campo de Arbítrio - O engenheiro de avaliações pode utilizar como campo de arbítrio da avaliação de 15% (para mais ou para menos) do valor calculado, devidamente fundamentado, pela existência de características do avaliando não contempladas no tratamento dos elementos amostrais".

⇒ **FATOR CORREÇÃO / HOMOGENEIZAÇÃO:** Fator obtido como resultado da utilização dos fatores anteriores.

B::

9 - AVALIAÇÃO

9.3 Convém destacar os parâmetros e critérios técnicos considerados relevantes, bem como as justificativas, para embasamento da elaboração da avaliação, a saber:

- Área Terreno: 138,00 m² (Área Matrícula / IPTU)
- Área Construção Total: 183,35 m²
- Área Edificada Ponderada: Não há necessidade de ponderação de áreas
- Utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado para a Parcela Construção.
- Utilização de todos os Fatores de igual forma, tanto para o Avaliando, quanto para os Elementos Comparativos.
- Utilização de Elementos comparativos que possuam áreas dentro de um intervalo coerente com a área do avaliando, visando a obter um valor de mercado mais ajustado e dentro de uma proporcionalidade tecnicamente aceitável.
- Mesmo se forem encontrados elementos comparativos com áreas discrepantes, estes não devem ser retirados sem a realização da homogeneização e saneamento da amostra.
- Obtido o valor médio de construção por metro quadrado com base na área média, aplicaremos o valor unitário encontrado à área total do Avaliando.

9 - AVALIAÇÃO

9.4 De acordo como que prescrevem as Normas vigentes o intervalo de valores admissível de ajuste para o conjunto de fatores deve estar entre 0,50 e 2,00, em relação à média, e em assim sendo comparando as áreas dos elementos do espaço amostral analisado e do avaliando teremos:

▪ Menor área edificada comparativa:	130,00 m ²
▪ Maior área edificada comparativa:	275,00 m ²
▪ Quantidade elementos comparativos analisados:	10 elementos
▪ Média simples área útil construída:	191,60 m ²
▪ Limite inferior => 0,50 Média:	95,80 m ²
▪ Limite superior => 2,00 Média:	383,20 m ²
▪ <u>Área edificada total avaliando:</u>	<u>183,35 m²</u>

NOTA: Mesmo existindo elementos fora do intervalo de validação, estes não devem ser retirados antes de efetuadas a Homogeneização e o Saneamento.

9.5 De acordo como os estados de manutenção e conservação dos elementos comparativos foram adotados os seguintes parâmetros qualitativos:

▪ Padrão Construtivo Comparativo:	Médio
▪ Enquadramento:	Mínimo / Médio / Máximo
▪ Variação Idades Aparentes Comparativos:	Entre 12 e 18 anos
▪ Intervalo Valores Comparativos:	1,212 / 1,386 / 1,560
▪ Variação (K) Comparativos:	Entre 0,769 e 0,871
▪ Variação (FOC) Comparativos:	Entre 0,815 e 0,897

9 - AVALIAÇÃO

9.6 De acordo como o estado de manutenção e conservação do avaliando foram adotados os seguintes parâmetros qualitativos:

- Padrão Construtivo Avaliando: Médio
- Enquadramento: Máximo
- Intervalo Valores: 1,560
- Idade Aparente: 10 anos
- Referência Estado Conservação: C
- Vida Referencial: 70 anos
- Valor Residual: 20 (%)
- Depreciação: 2,52
- Coeficiente (K): 0,917
- (FOC): 0,934

9.7 O mais Provável Valor de Mercado para o avaliando, com a utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado será obtido através da utilização da fórmula, abaixo indicada, e conforme memórias de cálculo a seguir:

> FORMULA - III:

$$V_{MI} = A_{CT} \times V_{UC}$$

Onde:

V_{MI} = Valor Mercado Imóvel

A_{CT} = Área Construída Total

V_{UC} = Valor Unitário Construção Mercado (R\$ / m²)

PLANTILHA ELEMENTOS COMPARATIVOS ESPAÇO AMOSTRAL

PLANTILHA - I : DADOS ELEMENTOS DO ESPAÇO AMOSTRAL E DO AVALIANDO
LAUDO TÉCNICO - 20 / 17

ITEM	ENDEREÇO	MOBILIARIA / ANUNCIO	TELEFONE	CONTATO / REFERENCIA	DATA BASE PESQUISA	FOTO / SOL	DADOS DO TERRENO E CONSTRUÇÃO							LOCALIZAÇÃO NA QUADRA / TESTADAS	STATUS	VALOR OFERTA IMÓVEL - VENDA (RS)	
							TESTADA (M)	[AT] - ÁREA TERRENO (M²)	PROF. EQUIV. (M)	TOPOGRAFIA	[AC] - ÁREA CONSTRUÇÃO (M²)	TIPOLOGIA DA EDIFICAÇÃO					
												GRUPO	PADRÃO				INTERVALO
1	R. CIDADE DE SÃO SEBASTIAO, 72	N. PETROPOLIS	4330 5531	ANDRE / REF. SO0468	JUN / 2017	1	5,00	105,00	21,00	Plana	130,00	Casa / Sobrado	MEDIO	MÁXIMO	1/2 QUADRA	OF / V	850.000,00
2	R. CIDADE DE SÃO SEBASTIAO, 08	N. PETROPOLIS	4330 5531	ANDRE / REF. SO0350	JUN / 2017	2	6,25	131,25	21,00	Plana	138,00	Casa / Sobrado	MEDIO	MEDIO	1/2 QUADRA	OF / V	680.000,00
3	R. CIDADE DE SÃO SEBASTIAO, 84	N. PETROPOLIS	4330 5531	ANDRE / REF. SO0534	JUN / 2017	3	4,50	94,50	21,00	Plana	162,00	Casa / Sobrado	MEDIO	MEDIO	1/2 QUADRA	OF / V	545.000,00
4	R. VICENTE GALAFASSI, 238	GONÇAVES	4331 4040	ESTER / REF. 91548	JUN / 2017	4	5,50	138,00	25,09	Plana	199,00	Casa / Sobrado	MEDIO	MEDIO	1/2 QUADRA	OF / V	580.000,00
5	R. VICENTE GALAFASSI, 40	MONTE CARLO	4121 3747	REF. SO0184	JUN / 2017	5	5,50	138,00	25,09	Plana	210,00	Casa / Sobrado	MEDIO	MAXIMO	1/2 QUADRA	OF / V	850.000,00
6	R. WALLACE SIMONSEN, 1238	PHD	4332 2222	SANDRA / REF. 40875	JUN / 2017	6	6,00	224,00	37,33	Plana	230,00	Casa / Sobrado	MEDIO	MEDIO	1/2 QUADRA	OF / V	600.000,00
7	R. MARIA BELARMINO DE CASTRO, 31	GUARA	4348 1800	REF. 14414	JUN / 2017	7	5,00	100,00	20,00	Plana	165,00	Casa / Sobrado	MEDIO	MINIMO	1/2 QUADRA	OF / V	465.000,00
8	R. GIACOMO VERSOLATO, 568	N. PETROPOLIS	4330 5531	ANDRE / REF. SO0175	JUN / 2017	8	5,00	167,50	33,50	Plana	275,00	Casa / Sobrado	MEDIO	MEDIO	1/2 QUADRA	OF / V	720.000,00
9	R. JOSE CANDIDO BALERO, 31	GONÇAVES	4331 4040	ESTER / REF. 125541	JUN / 2017	9	5,00	125,00	25,00	Plana	233,00	Casa / Sobrado	MEDIO	MAXIMO	1/2 QUADRA	OF / V	850.000,00
10	R. RIBEIRAO PIRES, 99	N. PETROPOLIS	4330 5531	ANDRE / REF. SO444	JUN / 2017	10	6,25	153,25	24,52	Plana	174,00	Casa / Sobrado	MEDIO	MEDIO	1/2 QUADRA	OF / V	600.000,00
11	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
12	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
AV	R. VICENTE GALAFASSI, 370, NOVA PETROPOLIS, S.B. CAMPO/SP					.	6,00	138,00	23,00	Plana	183,35	Casa / Sobrado	MEDIO	MAXIMO	1/2 QUADRA	V	A AFERIR.

NOTAS: 1) { AV } = Avaliando 2) { L } = Locação 3) { V } = Venda 4) { OF } = Oferta 5) { LO } = Locado 6) { VE } = Vendido 7) Área: Legal { LE } - { IP } IPTU - Real { R } 8) { OC } = Ocupado

9) Áreas de Terreno e Edificações: Dados do IPTU/Matricula para o Avaliando, e Dados fornecidos pelas Imobiliarias para os Elementos Comparativos 10) Pavimentos = 2 (Sobrado) 11) { . } Dado não informado / obtido

12) Topografia: (P) Plana (A) - Alíve (D) - Declive ==> (LV) - Leve (AC) - Acentuado (ABNR) - Abaixo Nível Rua (ACNR) - Acima Nível Rua 13) CUB SINDUSCCN R_{2n} (Sem Desoneração) - DATA BASE (JUN / 2017) ==> 1.317,04

NOTAS: 1) (AV) = Avaliando 2) (L) = Locação 3) (V) = Venda 4) (OF) = Oferta 5) (LO) = Locado 6) (VE) = Vendido 7) Área: Legal (LE) - (IP) IPTU - Real (R) 8) (OC) = Ocupado

9) Áreas de Terreno e Edificações: Dados do IPTU/Matricula para o Avaliando, e Dados fornecidos pelas Imobiliarias para os Elementos Comparativos 10) Pavimentos = 2 (Sobrado) 11) (.) Dado não informado / obtido

12) Topografia: (P) Plana (A) - Active (D) - Declive => (LV) - Leve (AC) - Acentuado (ABNR) - Abaixo Nivel Rua (ACNR) - Acima Nivel Rua 13) CUB SINDUSCON R&N (Sem Desoneração) - DATA BASE (JUN / 2017) => 1.317,04

OBSERVAÇÕES:

- 1 - Sobre o Terreno Registrado na Matrícula Nº 3427 - 1º C.R.I. de S.B.Campo, de formato regular, foi edificada em 1976 uma construção com 129,87 m² (Terreo: 54,12 m² - Superior: 59,85 m² - Edícula: 15,90 m²)
- 2 - O Imóvel, tem testada de 6,00 m e corresponde ao Contribuinte - Inscrição Nº 333.042.025.000 / Lançamento Nº 101-17-0187630 - Áreas: Terreno: 138,00 m² e Construção: 157,50 m², regularizadas na Prefeitura
- 3 - A edificação é destinada ao uso: Residencial Unifamiliar e foi sendo reformada e ampliada ao longo dos anos, sendo constatado na data da vistoria uma área edificada real da ordem de 183,35 m²
- 4 - As ampliações consistiram em: Cobertura Garagem: 24,60 m² - Cobertura Corredor Lateral (Laje): 4,48 m² - Cobertura Corredor Lateral (Policarbonato): 6,40 m² - Cobertura Quintal Fundos: 18,00 m² - Total de 53,48 m²
- 5 - O valor total do imóvel correspondera ao resultado do valor de avaliação da Parcela Construção Real, valor este que já contempla a Parcela de Terreno (129,87 m² + 53,48 m² = 183,35 m²)

707

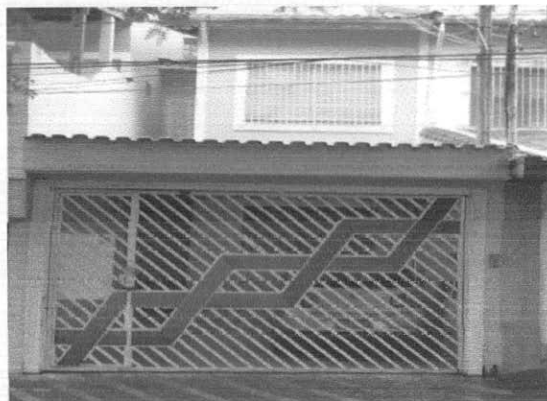
FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Nº 01 – R. Cidade de São Sebastião, 72



Nº 02 – R. Cidade de São Sebastião, 96



Nº 03 – R. Cidade de São Sebastião, 64



Nº 04 – R. Vicente Galafassi, 238



Nº 05 – R. Vicente Galafassi, 40



Nº 06 – R. Wallace Simonsen, 1238

FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Nº 07 – R. Maria Belarmino de Castro, 31



Nº 08 – R. Giacomo Versolato, 586



Nº 09 – R. Candido Baliero, 31



Nº 10 – R. Ribeirão Pires, 99

LAUDO TÉCNICO - 20 / 17

NOTAS: 1) ID => Modo Acesso 2) IR => Vida Relativa 3) IR => Valor Relativo (%) 4) ID => Modo (% de IR) 5) EC => Estado Conservação 6) DP => Coeficiente de Destruição 7) AV => Dados do Avelando 8) AT => Área Temática e Construção: Adotadas Áreas de Documentação 9) IF => Índice Fixador de Logradouros Públicos (PGV - estatística para 2017) FATOR = 1,0000 10) PCA => Padrão Construtivo Adotado para Avelando CASA PADRÃO - MEDIO MAXIMO => 1,500 11) FATOR CORREÇÃO/HOMOGENEIZAÇÃO => Se FC > Que 50,00 - ADOTAR => FC = 50,00 12) FATOR RELAÇÃO DIMENSÕES: FRD = 1/5 => (0,125) => SE VARIAÇÃO (> 30%) E FRD = 1/4 => (0,250) => SE VARIAÇÃO (< = 30%) 13) TESTE DE VALIDAÇÃO ELEMENTOS ESPAÇO AMOSTRAL: Adotado Intervalo de Valores => [0,5 Média < Média < 2,0 Média]

- OBS: O intervalo é parâmetro indicativo de possíveis elementos discrepantes, tendo o critério do avelando forma de sua utilização - Neste caso em face de características do Avelando, todos os elementos do espaço amostral sendo utilizados

LAUDO TÉCNICO - 20 / 17

DADOS DO IPTU BASE 2016	ÁREAS (M²)	VALOR (M²)		FATOR DESEMPENHO	FATOR TIPO DE TERRENO	VALOR TOTAL IPTU (R\$)	VALOR TOTAL IPTU IMÓVEL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)	PERCENTUAL (%)	PADRÃO CONSTRUÍDO - COMPARATIVOS - AVALIANDO (TABELAS BAPEAP)			LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO CONFORME LEI DE ZONEAMENTO
		CONSTRUÇÃO	TERRENO						CLASSE	GRUPO	PADRÕES ADOPTADOS	
PARCELA TERRENO	138,00	*	630,77	*	1,0000	87.045,82	87,046	47,73	RESIDENCIAL	CASA	SIMPLES E MÉDIO - MÉDIO	ZONA RESIDENCIAL
PARCELA CONSTRUÇÃO	157,50	805,24	*	1,0000	*	85.328,02	85,328	52,27	GRUPO	I	ZONA USO RESIDENCIAL HORIZONTAL	DENSIDADE DEMOGRÁFICA CONSTITUTIVA MÉDIA
TOTAIS						182.571,84	182,372	100,00	ZONA	1ª / 2ª	RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR/MÉDIO	

2) PARA FINS DE AVALIAÇÃO SERÁ UTILIZADA A ÁREA REAL EDIFICADA DO IMÓVEL.

PLANILHA RESUMO PARÂMETROS UTILIZADOS

PARÂMETROS	
FATOR DE FONTE	OFERTA : 0,9 - TRANSAÇÃO : 1,0
VAGAS DE GARAGEM / TERRENO	COM VAGAS : Coeficiente = 1,10 - SEM VAGAS : Coeficiente = 1,00 DUAS FRENTES : Coeficiente = 1,10 - ESQUINA : Coeficiente = 1,10
PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	CASA: Médio – Máximo - Mínimo : 1,212 de R _a N Intervalo valores - Médio : 1,386 de R _a N - Máximo : 1,560 de R _a N Semelhança entre avaliando elemento do espaço amostral: Coeficiente = 1,00
ÍNDICE FISCAL	Depende das características de cada logradouro Mesma Quadra Fiscal Índice = 1,00 Demais logradouros efetuar transposição (Fator avaliando/Fator elemento)
ESTADO DA EDIFICAÇÃO	A = Nova (Depreciação % = 0,00) B = Entre nova e regular (Depreciação % = 0,32) C = Regular (Depreciação % = 2,52) D = Entre regular e necessitando de reparos simples (Depreciação % = 8,09) E = Necessitando de reparos simples (Depreciação % = 18,10) F = Necessitando de reparos simples e importantes (Depreciação % = 33,20) G = Necessitando de reparos importantes (Depreciação % = 52,60) H = Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor (Depreciação % = 75,20) I = Sem valor (Depreciação % = 100,00) <i>Nota: As características relativas aos estados de conservação supra explicitados devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador ponderar tecnicamente as observações colhidas em vistoria.</i>
FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO [FOC]	O fator Foc é determinado pela expressão: $Foc = R + k * (1 - R)$, onde: R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal (Tabelado) K = Coeficiente de Ross / Heideck (tabelado, e obtido em função da relação entre o estado de conservação da edificação e a idade em percentual da vida referencial)

RESUMO PARÂMETROS UTILIZADOS PARA O AVALIANDO E COMPARATIVOS	
PADRÃO R _a N IDADE APARENTE IDADE REAL ESTADO DA EDIFICAÇÃO VIDA REFERENCIAL (I _e) VALOR RESIDUAL (R) COEFICIENTE ROSS/HEIDECK (K) FOC – Fator Obsolescência Conservação FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	CASA (TIPO SOBRADO) MÉDIO - MÁXIMO - 1,560 de R _a N R\$ 1.317,04 - Base / SP (JUN / 2017) 10 Anos / Entre 12 e 18 Anos 41 anos C / Entre C e D 70 anos 20 % 0,917 / Entre 0,769 e 0,871 0,934 / Entre 0,815 e 0,897 FONTE, MULTIPLAS FRENTES, LOCALIZAÇÃO, ÁREA CONSTRUÍDA E DEPRECIAÇÃO
ÁREAS	Terreno: 138,00 m ² (Fração Ideal = 1,0) Construção Real: 183,35 m ² (Contemplando todas as Benfeitorias)

MEMÓRIA CÁLCULO AVALIAÇÃO - PARCELA CONSTRUÇÃO

PLANILHA - III: CÁLCULOS AVALIATIVOS

LAUDO TÉCNICO -

20 / 17

HOMOGENEIZAÇÃO													
ELEMENTO	VALOR (R\$)	(%)	VALOR	(%)	VALOR	(%)	VALOR	(%)	VALOR	(%)	VALOR	(R\$)	VALOR HOMOG
Nº	(UNIT/M²)	FCFO	FCFO	FCMF	FCMF	FCLO	FCLO	FCPC	FCPC	FCDI	FCDI		(UNIT/M²)
1	6.538,46	-10,00	-653,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,10	268,30	R\$	6.152,92
2	4.927,54	-10,00	-492,75	0,00	0,00	0,00	0,00	12,55	618,61	4,10	202,20	R\$	5.255,59
3	3.364,20	-10,00	-336,42	0,00	0,00	0,00	0,00	12,55	422,35	10,20	343,09	R\$	3.793,21
4	2.914,57	-10,00	-291,46	0,00	0,00	0,00	0,00	12,55	365,90	10,20	297,24	R\$	3.286,26
5	4.047,62	-10,00	-404,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,10	166,09	R\$	3.808,95
6	2.608,70	-10,00	-260,87	0,00	0,00	0,00	0,00	12,55	327,50	14,52	378,89	R\$	3.054,21
7	2.818,18	-10,00	-281,82	0,00	0,00	0,00	0,00	28,71	809,18	10,20	287,41	R\$	3.632,95
8	2.618,18	-10,00	-261,82	0,00	0,00	0,00	0,00	12,55	328,69	11,57	302,87	R\$	2.987,92
9	3.648,07	-10,00	-364,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,10	149,70	R\$	3.432,96
10	3.448,28	-10,00	-344,83	0,00	0,00	0,00	0,00	12,55	432,90	11,57	398,89	R\$	3.935,24
11	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
12	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
SOMATÓRIO DOS VALORES UNITÁRIOS POR METRO QUADRADO HOMOGENEIZADOS											[SVUH] =>	R\$	39.340,21

FATOR CORREÇÃO: [FC] = FATOR AVALIANDO OU COMPARATIVO / FATOR ELEMENTO COMPARATIVO OU AVALIANDO	[FC] => (-) DESVALORIZA - (+) VALORIZA
FCFO - Fator de Fonte / Elasticidade da Oferta / Redução Preço à Vista FCPT - Fator de Profundidade do Terreno FCAR - Fator de Área Construída / Terreno FCPA - Fator de Ponderação de Áreas por Pavimento FCTE - Fator de Testada FCMF - Fator de Múltiplas Frentes / Esquina FCTR - Fator de Transposição Fiscal - Local / Transposição ao Longo do Tempo	FCMP - Fator de Melhoramentos Públicos / Infraestrutura FCPC - Fator Padrão da Construção FCDI - Fator Depreciação pela Idade / Ross - Heidecke / [FOC] FCTO - Fator de Topografia / Vagas de Garagem FCSU - Fator de Superfície FCCM - Fator de Correção Monetária / Transposição ao longo do tempo FCHH - Fator de Correção / Homogeneização

SANEAMENTO DOS ELEMENTOS DO ESPAÇO AMOSTRAL ANALISADO							
PARÂMETROS INICIAIS	LIMITES FUNÇÃO MÉDIA	SANEAMENTO		8	ELEMENTOS	TABELA DE CHAUVENET	
[SVUH] - Somatório Valores	39.340,21	27.931,70	[SM] - Somatório Valores Saneados	27.931,70		[n]	[c]
[QTE] - Quantidade Elementos	10	8	[M] - Média Aritmética	3.491,46			
[M] - Média Aritmética	3.934,02	3.491,46	[S] - Desvio Padrão	358,39		8	1,86
0,7 - Menos 30 % Média	2.753,81	2.444,02	[CV] - Coeficiente de Variação	0,10			ÁREA AVALIANDO (M²)
1,3 - Mais 30 % Média	5.114,23	4.538,90	[CV] = [S] / [M] < ou = a 20,00 %	10,26		[SAV] =>	183,35
d critico = [C] x [S]		L INF = M - d critico =>	3.491,46 - 666,60				=> R\$ 2.824,86
d critico = 1,86 x 358,39		L MAX = M + d critico =>	3.491,46 + 666,60				=> R\$ 4.158,06
d critico = R\$ 666,60		VALORES FORA DO INTERVALO DE LIMITES =>	[N] => PROSEGUIR [S] => RETIRAR E RECALCULAR				

INTERVALO DE ARBITRÓ DE STUDENT - (CONFIABILIDADE DE 80 %)							
[n] Elementos	8	L INF = M - t 90 %	S / (n) ^(1/2)				=>
[N] Graus de Liberdade	7	L INF = 3.491,46 - 1,415	[358,39 / 8 ^(1/2)]				= 3.312,17
		L SUP = M + t 90 %	[S / (n) ^(1/2)]				=>
STUDENT [t 90 %]	1,415	L SUP = 3.491,46 + 1,415	[358,39 / 8 ^(1/2)]				= 3.670,76

VALOR UNITÁRIO / M² [V U]	PADRÃO CONSTRUTIVO ADOPTADO	CASA MÉDIO - MÁXIMO
LIMITE INFERIOR L INF = 3.312,17	[PCA] => 1,212 a 1,560	[PCA] => 1,560
MÉDIA SANEADA M SAN = 3.491,46	R B N [BASE] => JUN-2017 => 1,295,25	[PC] = R B N x PCA x FOC (Médio)
LIMITE SUPERIOR L SUP = 3.670,76	[PC] = 1,295,25 x 1,560 x 0,934	R\$ 1.886,42

VALORES OBTIDOS PARA A DATA BASE DA AVALIAÇÃO (PARCELAS TERRENO + CONSTRUÇÃO)				JUNHO - 2017
V MIN - VALOR MÍNIMO AVALIAÇÃO	V MIN = SAV x L INF =>	183,35 x 3.312,17		R\$ 607.286,32
V MED - VALOR MÉDIO AVALIAÇÃO	V MED = SAV x M SAN =>	183,35 x 3.491,46		R\$ 640.159,68
V MAX - VALOR MÁXIMO AVALIAÇÃO	V MAX = SAV x L SUP =>	183,35 x 3.670,76		R\$ 673.033,03

VALORES PROJETADOS PARA AS PARCELAS TERRENO E CONSTRUÇÃO NA DATA BASE DA AVALIAÇÃO					JUNHO - 2017
DADOS IPTU	VALOR VENAL	PERCENTUAL (%)	VALOR AVALIAÇÃO (R\$)	VALORES PARCELAS FUNÇÃO VALOR AVALIAÇÃO	
PARCELA TERRENO	91.890,40	47,73	640.160	PARCELA TERRENO	R\$ 305.547
PARCELA CONSTRUÇÃO	18.819,50	52,27		PARCELA CONSTRUÇÃO	R\$ 334.612
TOTAIS	110.709,90	100,00		TOTAL	R\$ 640.160

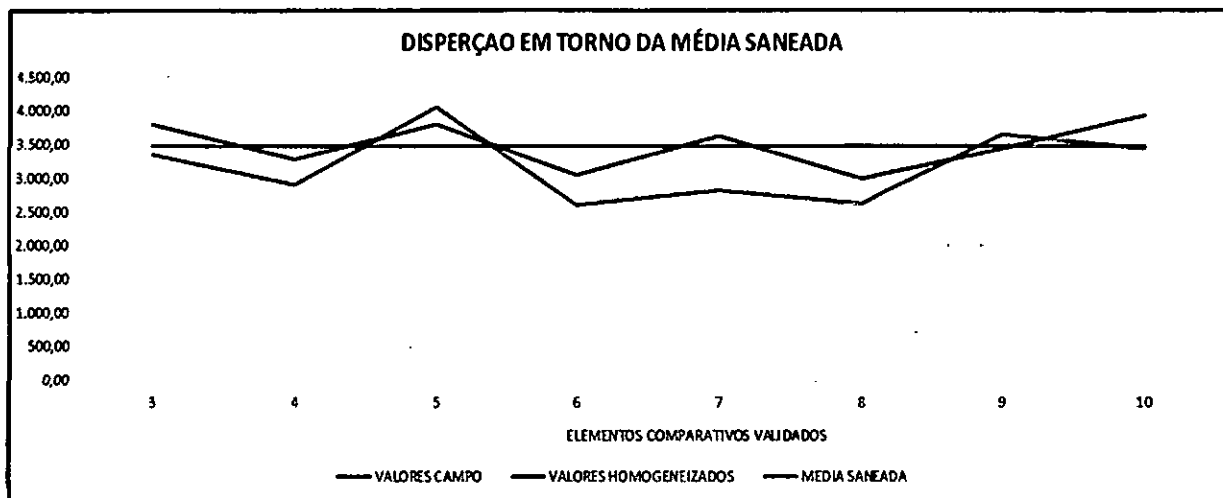
GRÁFICO DE DISPERSÃO DE VALORES EM TORNO DA MEDIA

LAUDO TÉCNICO - 20/17

GRÁFICO DE DISPERSÃO

VALORES OBTIDOS (R\$ / m ²)	ELEMENTOS COMPARATIVOS VALIDADOS							
	3	4	5	6	7	8	9	10
VALORES CAMPO	3.354,20	2.914,57	4.047,62	2.608,70	2.818,18	2.618,18	3.648,07	3.448,28
VALORES HOMOGENEIZADOS	3.793,21	3.286,25	3.808,95	3.054,21	3.632,95	2.987,92	3.432,96	3.935,24
MEDIA SANEADA	3.491,46	3.491,46	3.491,46	3.491,46	3.491,46	3.491,46	3.491,46	3.491,46

NOTA: APÓS A HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO FORAM EXCLUIDOS OS ELEMENTOS: (1 E 2)



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (< / = A 20,00 %) ⇒ 10,26

INTERVALO CONFIANÇA ESPAÇO AMOSTRAL ANALISADO (+ / -) ⇒ 5,14

GRAU DE PRECISÃO OBTIDO COM OS CÁLCULOS AVALIATÓRIOS ⇒ II

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO OBTIDO COM OS CÁLCULOS AVALIATÓRIOS ⇒ II

PROJEÇÃO DE CÁLCULO VALOR PARCELAS TERRENO, CONSTRUÇÃO E POR METRO QUADRADO

VALOR AVALIAÇÃO	100,00 %	⇒	R\$ 640.160	ÁREA (m ²)	VALOR DE AVALIAÇÃO / m ²
VALOR PARCELA TERRENO	47,73 %	⇒	R\$ 305.547	138,00	2.214,11 R\$ / m ²
VALOR PARCELA CONSTRUÇÃO	52,27 %	⇒	R\$ 334.612	183,35	1.824,99 R\$ / m ²

NOTA: OS VALORES ACIMA FORAM ESTIMADOS COM BASE NOS INDICES PERCENTUAIS ADOTADOS PELA PREFEITURA PARA COMPOSIÇÃO DO CÁLCULO DO IPTU

9 - AVALIAÇÃO

9.6 Em síntese, com utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o mais ajustado valor de mercado e que melhor representa a realidade mercadológica para o avaliando no estado em que se encontra e para a data base da avaliação, ou seja, em tempo presente, encontra-se abaixo indicado, pois o mesmo originou-se do cálculo de valores unitários de dados coletados na região do entorno do avaliando para a Parcela Construção, dados estes que foram homogeneizados e saneados e finalmente validados conforme prescrevem as Normas vigentes, a saber:

QUADRO - D: VALORES DA PARCELA CONSTRUÇÃO

Valor Mínimo - R\$ 607.286,32

Valor Médio - R\$ 640.159,68

Valor Máximo - R\$ 673.033,03

10 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

10.1 Pelo que foi constatado na data da vistoria e nas diligências realizadas existiam vários imóveis usados, similares em oferta para venda no entorno do avaliando.

10.2 Cabe destacar também que alguns proprietários, unilateralmente, resolvem valorar ainda mais seus imóveis com o intuito de auferir lucro, e, com isto causam importantes distorções no Mercado Imobiliário, gerando inclusive uma recessão, as vezes não simplesmente por falta de dinheiro, mas por influência de uma "Pseudo Supervalorização Imobiliária" imputada ao imóvel, ou seja, uma "Mais Valia".

10 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

10.3 Ressalta-se ainda que em face da atual conjuntura econômica do país o mercado é considerado muito recessivo, ou seja, os imóveis têm baixa liquidez.

10.4 Destaca-se que na elaboração de trabalhos de engenharia de avaliações, é prática técnica a utilização do valor médio encontrado, evitando-se, sem a pertinente justificativa, a utilização dos valores dos limites inferior ou superior, o que certamente gera distorções no resultado da avaliação.

11 - CONCLUSÃO

11.1 Por todo o exposto, pelos conceitos e parâmetros que nortearam o presente Laudo Técnico de Engenharia de Avaliações, embasado na metodologia e cálculos avaliatórios realizados, e finalmente tomando por pressuposto que todas as informações obtidas que levaram a consubstanciar a conclusão do presente trabalho são de boa fé, e, portanto confiáveis, conclui-se tecnicamente que:

O IMÓVEL SITUADO NA RUA VICENTE GALAFASSI, Nº 370, BAIRRO NOVA PETRÓPOLIS, SÃO BERNRDO DO CAMPO, COM ÁREA DE TERRENO DE 138,00 M² E ÁREA CONSTRUÍDA DE 183,35 M², AFERE PARA A DATA BASE JUNHO DE 2017, O MAIS AJUSTADO VALOR DE MERCADO, EM NÚMEROS REDONDOS, DA ORDEM DE:

R\$ 640.160,00

(Seiscentos e quarenta mil, cento e sessenta reais)

11 - CONCLUSÃO

- 11.2 Há que se ressaltar que, se o imóvel for objeto de liquidação forçada o valor de venda não pode ser inferior a 70 % (setenta por cento) do valor de mercado, ou seja:

R\$ 448.112,00

(Quatrocentos e quarenta e oito mil, cento e doze reais)

12 - ENCERRAMENTO

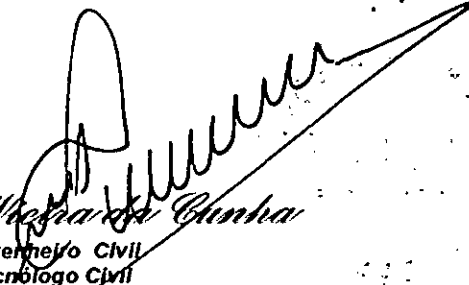
- 12.1 O subscritor declara que o presente trabalho foi desenvolvido de acordo com os dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções n°s. 205 e 218 do CONFEA, e outras, as quais asseguram que todos os trabalhos relativos Área de Avaliações, são da responsabilidade e competência exclusivas de profissionais e empresas legalmente habilitados pelo CREA/CONFEA e pelo CAU.
- 12.2 Declara também que de acordo com o que prescrevem os códigos de ética das profissões, e das entidades das quais o signatário é afiliado, não têm quaisquer interesses sobre o bem objeto da Avaliação.
- 12.3 Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente Parecer Técnico de Avaliação, o qual é composto de 44 folhas e 5 anexos todas digitadas e impressas de um lado só, sendo a última datada e assinada.

12 - ENCERRAMENTO

12.4 O subscritor coloca-se à disposição para prestar os esclarecimentos que se façam necessários.

717
a

Cidade de São Paulo, 10 de julho de 2017


Alfredo Vieira da Cunha
Engenheiro Civil
Tecnólogo Civil

CREA nº 060.187.273-2

IBAPESP nº 1047 - APEJESP nº 1288 - APPJ nº 0011 - OPERB nº 15.0056 - IE nº 31.801

Pós Graduando - Avaliações e Perícias em Engenharia
Pós Graduando - Especialização em Criminalística - Ênfase em Perícia Criminal
Pós Graduando - Engenharia de Segurança do Trabalho PECE - USP

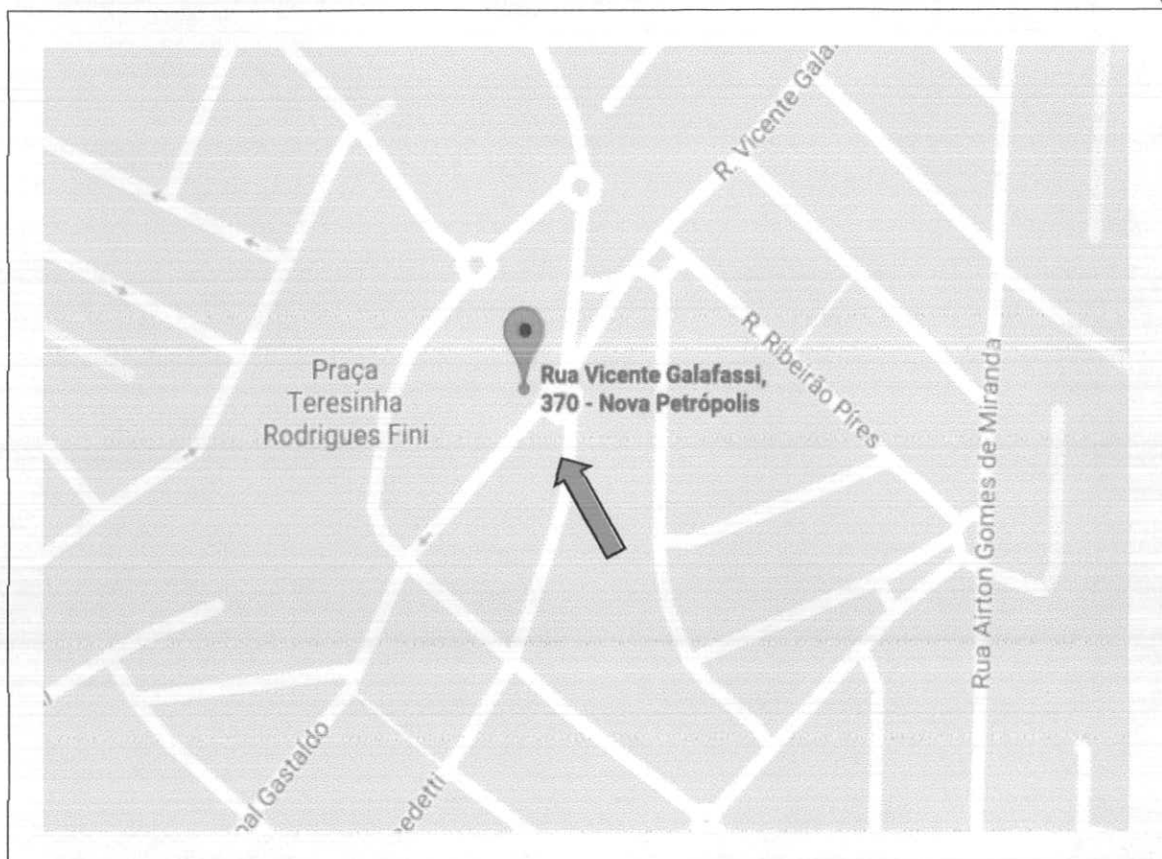
Dirigente Técnico	: VDC Engenharia
Membro Titular	: IE - Instituto de Engenharia
Membro Titular	: OPERB - Ordem dos Peritos do Brasil
Conselheiro Suplente	: CMH - Conselho Municipal de Habitação
Membro Titular	: CENINPER - Centro de Inteligência Pericial
Ex-Coordenador	: UNACAP - União das Associações da Capital
Ex-Mediador e Arbitro	: Câmara de Arbitragem do Instituto de Engenharia
Ex-Secretário	: UNABAT - União das Associações da Bacia do Alto Tietê
Ex-Membro Corpo Árbitros	: CAE - Câmara de Mediação e Arbitragem das Eurocâmaras
Membro Titular	: APPJ/SP - Associação Paramaçônica de Peritos Judiciais
Ex-Conselheiro	: ACSP - Associação Comercial de São Paulo Distrital Tatuapé
Assistente Técnico	: Defensoria Pública do Estado de São Paulo - Convênio CREA/SP
Ex - 1º Vice-Presidente	: APEJESP - Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo
Conselheiro	: APEJESP - Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo
Ex-Inspetor Chefe	: CAF - Comissão Assistência a Fiscalização Inspeção Seccional Leste CREA/SP
Membro Titular	: IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo
Ex-Presidente	: ALEASP - Associação Leste Profissionais Engenharia Arquitetura Cidade de São Paulo
Ex-Conselheiro Suplente	: CONPRES - Conselho Munic. Preserv. do Patrim. Hist. Cult. Amb. da Cidade de São Paulo
Conselheiro Suplente	: FAEASP - Federação Associações Engenharia, Arquitetura, Agronomia Estado São Paulo



718
Q

ANEXO - I
LOCALIZAÇÃO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

719
0

Localização Quadra – R. Vicente Galafassi, nº 370, Nova Petrópolis, São B. Campo/SP



Vista Aérea do Google Maps



720
@

ANEXO - II
DOCUMENTAÇÃO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

3427

ficha

-1-

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

S. B. C. 10 de Agosto de 1976



IMÓVEL:- Uma área de terras sem benfeitorias, constituída - pelo terreno nº 04, que mede 6,00 metros de frente para a - Rua H, tendo a mesma largura nos fundos, onde confronta com a Faixa de Transmissão de Light, da frente aos fundos de ambos os lados mede 23,00 metros, encerrando a área de 138,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da - rua olha para o imóvel com o terreno nº 05, pelo lado esquerdo com o terreno nº 03; Em dito terreno será construída a casa nº 370 da Rua H, que terá a área construída de 129,87 m2., sendo 54,12m2. no pavimento térreo, 59,85m2. no superior e 15,90m2. de edícula; No conjunto Residencial Andréa, Jardim Wallace Simonsen, Bairro de Rudge Ramos.

PROPRIETÁRIA:- META COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA. com sede - na Capital, e Avenida Aclimação nº 829, térreo, inscrita no CGC do ME sob o nº 43.347.277/0001-06.-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 420 deste Registro.

O Escrevente Autorizado

(Héitor Bechelli)

R. 1/3427, em 10 de agosto de 1976.

ÔNUS:- Hipoteca

DEVEDORA:- META COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA. acima qualificada.-

CREDORA:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, por sua filial de São Paulo, Capital.-

FORMA DO TÍTULO:- Escritura particular de 5 de agosto de - 1976.

VALOR:- R\$ 1.479.489,00 o valor do crédito e R\$ 2.564.280,00 o valor da couse; a dívida é garantida inclusive por outros - imóveis.-

PRAZO:- Prazo para conclusão das obras 8 meses e para a venda das unidades 180 dias após o habite-se.-

JUROS:- Nominal de 10% ao ano; taxa efetiva de 10,4713% ao ano e a taxa equivalente de 0,8333% ao mês.

O Escrevente Autorizado

(Héitor Bechelli)

Av. 2/3427, em 15 de setembro de 1976.

A Rua H, teve a sua denominação mudada para Rua Vicente Galafassi, conforme comprova o Decreto nº 4444, de 18 de agosto de 1975, expedido pela Prefeitura Municipal local.-

O Escrevente Autorizado

(Héitor Bechelli)

Av. 3/3427, em 15 de setembro de 1976.

No imóvel supra, foi construído um prédio residencial sob o nº 370 da Rua Vicente Galafassi, conforme comprova o Habite

(segue no verso)



matrícula **3427** ficha **-1-** verso

Habite-se nº 17384, Proc.16.341/74, expedida pela Prefeitura Municipal local, datado de 6 de agosto de 1976.

O Escrevente Autorizado

[Signature]
(Heitor Bechelli)

Av. 4/3427, em 7 de outubro de 1976.
Em virtude do recebimento da quantia de R\$338.574,00 foi liberado o imóvel objeto desta matrícula, da hipoteca constante do R. 1/3427 retro, motivo pelo qual fica o mesmo cancelado.-

O Escrevente Autorizado

[Signature]
(Heitor Bechelli)

R. 5/3427, em 7 de outubro de 1976.
TRANSMITENTE:- HETA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA. retro qualificada.-

ADQUIRENTES:- ARMANDO SANTOS FURTADO CORREIA engenheiro e sua mulher MARIA HELENA SANTOS COSTA, do 1º, portugueses, domiciliados e residentes nesta cidade, à Rua Santa Adelaide nº 276, inscritos no CPF sob o nº 067.944.248/00.-

TÍTULO:- Compra e venda.-
FORMA DO TÍTULO:- Escritura particular de 24 de setembro de 1976.-

VALOR:- R\$475.574,00.-

CONDIÇÕES:- Não há.

O Escrevente Autorizado

[Signature]
(Heitor Bechelli)

R. 6/3427, em 7 de outubro de 1976.
ÔNUS:- Hipoteca

DEVEDORES:- ARMANDO SANTOS FURTADO CORREIA, e sua mulher - MARIA HELENA SANTOS COSTA, acima qualificados.-

CREDORA:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -CEF, por sua filial de São Paulo, à Praça da Sé 111, CGC nº 00.360.305.-

FORMA DO TÍTULO:- Escritura particular de 24 de setembro de 1976.
VALOR:- R\$338.574,00 o valor do crédito e R\$525.640,00 o valor da coisa.-

PRAZO:- O débito será pago por meio de 120 prestações mensais do valor inicial de R\$6.501,03 equivalentes a 10,85006 SMH, razão do decréscimo mensal de 0,04344 SMH, vencendo-se a primeira prestação 30 dias após a data da escritura e serão reajustadas 60 dias após aumento do salário mínimo.-

JUROS:- 10% ao ano.-

O Escrevente Autorizado

[Signature]
(Heitor Bechelli)

(segue na ficha 2 deste matrícula)

S. B. C. 7 de outubro de 1976

matrícula

3.427

ficha

-2-

Av. 7/3.427, em 7 de outubro de 1976.

EMITENTE E FAVORECIDA:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -CEF, retro qualificada.-

DEVEDOR:- ARMANDO SANTOS FURTADO CORREIA, retro qualificado

TÍTULO:- Cédula Hipotecária, datada de 24 de setembro de - 1976.

VALOR:- R\$ 338.574,00 (Trezentos e trinta e oito mil quinhentos e setenta e quatro cruzeiros), pagáveis na forma prevista na hipoteca constante do R. 6/3.427 retro.

O Escrevente Autorizado

(Heitor Bechelli)

Av. 8, em 9 de dezembro de 1985.

Nos termos do instrumento particular de 20 de novembro de 1985, a Caixa Econômica Federal autorizou o cancelamento da hipoteca constante do R. 6, desta Matrícula, ficando, em consequência, cancelada a cédula hipotecária averbada sob o nº 7, supra.

O Escrevente autorizado,

= LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI =

Av. 9, em 17 de dezembro de 1985.

Nos termos do artigo 213, § 1º da Lei nº 6015/73, é feita a presente averbação para corrigir erro evidente ao ser lançada a presente matrícula, uma vez que o imóvel está localizado no Conjunto Residencial Andréa, Jardim Wallace Simonsen, no BAIRRO DE NOVA PETROPOLIS e não como constou:

O Escrevente Autorizado

(Heitor Bechelli)

AV. 10, em 21 de novembro de 2002.

Nos termos da escritura pública de 08 de novembro de 2002, lavrada no 2º Tabelião de Notas desta comarca, (Livro 894 Pgs. 055), instruída com talão de notificação do IPTU/2002, procedo a presente averbação, para ficar constando que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob o nº 033.042.025.000.

* CONTINUA NO VERSO *

matrícula
3.427

ficha
2
verso

fls. 001
020
ALFREDO
04
CUNHA
724

O Escrevente Autorizado,

(LUVERCI PIOLI)

AV.11, em 21 de novembro de 2002.

Nos termos da escritura pública de 08 de novembro de 2002, lavrada no 2º Tabelião de Notas desta comarca, (Livro 894 Pgs. 055), procedo a presente averbação, para ficar constando que o proprietário ARMANDO SANTOS FURTADO CORREIA, é portador da RG nº 2.640.531-SSP-SP.

O Escrevente Autorizado,

(LUVERCI PIOLI)

AV.12, em 21 de novembro de 2002.

Nos termos da escritura pública de 08 de novembro de 2002, lavrada no 2º Tabelião de Notas desta comarca, (Livro 894 Pgs. 055), procedo a presente averbação, para ficar constando que a proprietária MARIA HELENA SANTOS COSTA, é portadora da RG nº 2.875.757-6-SSP-SP e inscrita no CPF nº 104.160.617/61.

O Escrevente Autorizado,

(LUVERCI PIOLI)

R.13, em 21 de novembro de 2002.

Pela escritura pública de 08 de novembro de 2002, lavrada no 2º Tabelião de Notas desta comarca, (Livro 894 Pgs. 055), os proprietários ARMANDO SANTOS FURTADO CORREIA, engenheiro, e sua mulher MARIA HELENA SANTOS COSTA, do lar, ambos portugueses, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, segundo as Leis Portuguesas, nos termos da certidão de casamento registro sob nº 395, às fls. nº 195, do livro nº 088VQ, emitida em 17 de julho de 1959, pelo Conservatório do Registro Civil de Lisboa, Portugal, portadores respectivamente das RG nºs. 2.640.531-SSP-SP e 2.875.757-6-SSP-SP e CPF nºs. 067.944.248/00 e 104.160.617/61, residentes e domiciliados na Alameda Santos, nº 323, apto. 143, Bairro Cerqueira Cesar, em São Paulo, capital, deste Estado, VENDERAM o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$115.000,00 a CHARLES CORREA CONCONI, brasileiro, engenheiro químico, RG nº

* CONTINUA NA FICHA 3. *

3.427

3

Em 21 de novembro de 2002



14.775.220-6-SSP-SP e CPF nº 055.530.798/02, e sua mulher KATIA APARECIDA TREVIZAN CONCONI, brasileira, economista, RG nº 18.968.851-SSP-SP e CPF nº 113.954.028/92, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Vicente Galafassi, nº 370, Jardim Wallace Simoesen, nesta cidade.

O Escrevente Autorizado,

(LUVERCI PIOLI)

R.14, em 30 de agosto de 2007.

Pela escritura pública de 08 de setembro de 2003, lavrada no 4º Tabelião de Notas desta Comarca, Livro 445, Páginas 084/086, os proprietários CHARLES CORREA CONCONI e sua mulher KATIA APARECIDA TREVIZAN CONCONI, residentes e domiciliados na Rua Estocolmo, nº 411, apartamento 31, bloco 05, Bairro Assunção, nesta cidade, anteriormente qualificados, VENDERAM o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$100.000,00, a CARMEN BARREIRA PEÑA CASERTA, casada pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ADEMAR MOREIRA CASERTA, ambos brasileiros, sócios empresários, portadores respectivamente dos RG nºs. 13.288.473-SSP-SP e 16.908.959-9-SSP-SP, e dos CPF nºs. 063.852.598/54 e 069.064.758/19, residentes e domiciliados na Rua Virgínia Batistela Giusti, nº 26, na Vila Suzi, nesta cidade.

O Escrevente Autorizado,

WAGNER MERGULHÃO

AV.15, em 30 de agosto de 2007.

Nos termos da escritura pública referida no R.14, procedo a presente averbação para constar que adquirente CARMEN BARREIRA PEÑA CASERTA, é casada com ADEMAR MOREIRA CASERTA, pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 3.180, no Livro 3-Registro Auxiliar, no 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

O Escrevente Autorizado,

WAGNER MERGULHÃO

- CONTINUA NO VERSO -



726
C

matrícula
3.427

ficha
verso 3

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

R.16, em 12 de dezembro de 2011.

Pela escritura pública de 10 de novembro de 2011, lavrada pelo 4º Tabelião de Notas desta Comarca, Livro 696, Folhas 314/316, a proprietária CARMEN BARREIRA PEÑA CASERTA, comerciante, anteriormente qualificada, DOOU a NUA-PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$92.666,66, a JOÃO VICTOR PEÑA CASERTA, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, RG nº 38.962.206-0/SSP-SP, CPF nº 444.666.488-32, residente e domiciliado na Rua Virginia Batistella Giusti, nº 26, Vila Susi, nesta cidade, neste ato representado por seus pais Carmen Barreira Pena Caserta e Ademar Moreira Caserta, anteriormente qualificados.

A Escrevente Autorizada,

Cynthia Rúbia
CYNTHIA RÚBIA

R.17, em 12 de dezembro de 2011.

Pela escritura pública referida no R.16, a doadora CARMEN BARREIRA PEÑA CASERTA, anteriormente qualificada, reservou para si o USUFRUTO VITALÍCIO do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$46.333,34.

A Escrevente Autorizada,

Cynthia Rúbia
CYNTHIA RÚBIA

AV.18, em 02 de fevereiro de 2017.

Prenotação nº 470.044, de 11 de janeiro de 2017.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 10 de janeiro de 2017, nos termos do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo nº 06/2009, pela Escrevente do 7º Ofício Cível desta Comarca, Sra. Magali Hanako Kurita, instruída com a Certidão de Casamento expedida aos 25 de janeiro de 2017, pelo Primeiro Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas desta Comarca, assento nº 65.507, às folhas 157, do Livro B nº 220, procedo esta averbação para constar que CARMEN BARREIRA PENÃ CASERTA e seu marido ADEMAR MOREIRA CASERTA, ambos anteriormente qualificados, DIVORCIARAM-SE nos termos da r. sentença proferida aos 11 de janeiro de 2016, pela MMª Juíza de Direito do CEJUSC desta Comarca, Dra. Eduarda Maria Romeiro

Continua na Ficha Nº 4

3.427

4

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 02 de fevereiro de 2017

Corrêa, nos autos do processo nº 0029719-62.2015.8.26.0564, voltando a divorcianda a usar o nome de solteira, qual seja, CARMEN BARREIRA PENÃ.

O Escrevente Autorizado,


FELIPE ZOGAIB FERREIRA PÁSCOA

AV.19, em 02 de fevereiro de 2017.

Prenotação nº 470.044, de 11 de janeiro de 2017.

Conforme Certidão referida na AV.18, extraída dos autos da Execução Civil, processo nº 0038675-77.2009.8.26.0564, da 7ª Vara Cível desta Comarca, constando como exequente ROBERTO RIQUELME TORRES, CPF/MF nº 195.233.158-70, e como executados CARMEN BARREIRA PENÃ e ADEMAR MOREIRA CASERTA, ambos anteriormente qualificados, instruída com a cópia do acompanhamento processual, obtido eletronicamente na página eletrônica do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, procedo esta averbação para constar a INEFICÁCIA da transmissão registrada sob os nºs 16 e 17, em razão da decretação de fraude à execução, tão somente para o exequente acima indicado, qual seja, ROBERTO RIQUELME TORRES; e também para constar que o imóvel objeto desta matrícula, pertencente a Carmen Barreira Peña, encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$387.418,29, e figurando a coexecutada Carmen Barreira Peña como depositária do bem penhorado.

O Escrevente Autorizado,


FELIPE ZOGAIB FERREIRA PÁSCOA

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere. ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, nada mais havendo até a mesma data com relação ao imóvel objeto da respectiva matrícula. O referido é verdade e dou fé. São Bernardo do Campo, data e hora abaixo indicadas.

Ao Oficial... R\$ 29,93
Ao Estado... R\$ 48,51
Ao ITPSP... R\$ 4,39
Ao Reg. Cível R\$ 41,58
Ao Trib. Just R\$ 42,05
Ao ISS... R\$ 40,51
Total... R\$ 46,51
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 09:39:03 horas do dia 03/02/2017
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 59, "C").

Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 470044



00342703022017 M 3427

Pag.: 007/007

157804
m
ALFREDO
07
CUNHA
727
1

1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo / SP

Rua Alferes Bonilha, 593 - Centro CEP : 09721-230

Tel : (11) 4338-9696

Oficial - André de Azevedo Palmeira



CERTIFICO que o presente título foi prenotado em 11/01/2017 sob o número 470044 e nesta data abaixo procedidos os seguintes atos :

AVERBAÇÃO 18 - MATRÍCULA Nº 3427 - (DIVÓRCIO)

R\$ 25,39

AVERBAÇÃO 19 - MATRÍCULA Nº 3427 - (PENHORA)

R\$ 421,42

CERTIDÃO

R\$ 48,51

728
①

EMOLUMENTOS	R\$ 305,67
Ao ESTADO	R\$ 86,88
Ao IPESP	R\$ 44,80
Ao FCRCPN	R\$ 16,09
Ao FEDTJ	R\$ 20,98
Ao ISS	R\$ 6,24
Ao FEDMP	R\$ 14,67

SUBTOTAL	R\$ 495,32
DESCONTO DA PRENOTAÇÃO	R\$ 0,00
TOTAL	R\$ 495,32
DEPÓSITO EFETUADO	R\$ 495,32
SALDO A RECEBER	R\$ 0,00

REGISTRO DE IMC.
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP
André de Azevedo Palmeira
Oficial

São Bernardo do Campo, 02 de fevereiro de 2017

Bel. André de Azevedo Palmeira - Oficial

 MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO NOTIFICAÇÃO DO IPTU/TAXAS - EXERCÍCIO 2017				11.651/20 Nº DE SEQUÊNCIA 182430		
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA		Nº LANÇAMENTO	DATA DE EMISSÃO	DISCRIMINAÇÃO DO(S) LANÇAMENTO(S)		
033.042.025.000		101-17-0187630	01/12/2016	CÓDIGO	VALOR EM R\$	
BASE DE CÁLCULO	TERRENO : AREA		138,00 M2	0100	IMPOSTO PREDIAL URBANO	547,08
	VLR. VENAL EM DEZ/2016 R\$		87.045,92	2911	TAXA DE COLETA DE LIXO	366,28
	CONSTRUÇÃO : AREA		157,50 M2	3000	TX.PREV/EXTINC.INCENDIOS	86,40
	VLR. VENAL EM DEZ/2016 R\$		95.326,02			
	VLR. VENAL TOTAL DEZ/2016 R\$		182.371,94			
USO-RESIDENCIAL						
IDENTIFICADOR PARA O DÉBITO EM CONTA:				TOTAL EM R\$		
1.033.042.025.000-64				998,76		
CONTRIBUINTE / LOCAL DO IMÓVEL				TOTAL DOS LANÇAMENTOS EM DEZEMBRO DE 2016		
CARMEN BARREIRA PENA CASERTA				998,76		
2632-033-042-1 RUA VICENTE GALAFASSI 370						
J.WALLACE SIMONSEN						
QD. 13 LT. P/20						
09770-480						
				OPÇÃO DE PAGAMENTO DESTE CARNÊ	À VISTA COM DESCONTO DE 5% SOBRE O TOTAL OU EM 12 PARCELA(S) SEM DESCONTO.	
				VENCIMENTO 1ª PARCELA		
				18/01/2017		
OS LANÇAMENTOS DESTE CARNÊ SÃO DISTINTOS E INDEPENDENTES, PERMITIDA, PORTANTO, COBRANÇA EM SEPARADO.						



Get



730
①

ANEXO - III
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto Nº 01 – Vista Rua Vicente Galafassi



Foto Nº 02 – Outra Vista Rua Vicente Galafassi



Foto Nº 03 – Vista Imóvel



Foto Nº 04 – Vista Fachada Imóvel



Foto Nº 05 – Identificação Imóvel (Nº 370)



Foto Nº 06 – Detalhe Garagem

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



732
①



Foto Nº 07 – Vista Cobertura Garagem



Foto Nº 08 – Vista Corredor Lateral



Foto Nº 09 – Vista Sala Estar



Foto Nº 10 – Vista Acesso Área Interna



Foto Nº 11 – Vista Área Sob Escada



Foto Nº 12 – Vista Sala Jantar

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto Nº 13 – Vista WC Térreo



Foto Nº 14 – Vista Cozinha



Foto Nº 15 – Vista Quintal Coberto/Churrasqueira

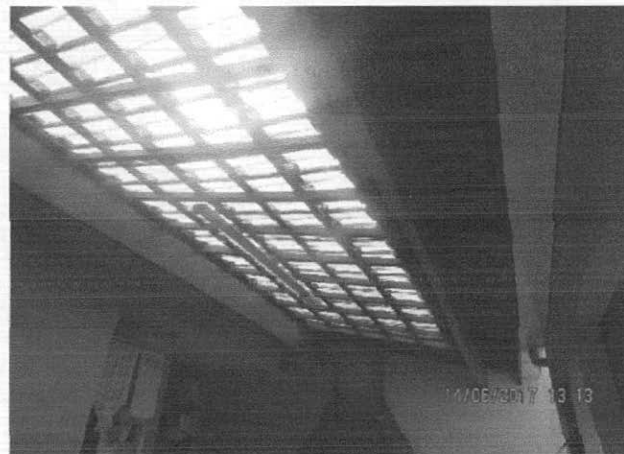


Foto Nº 16 – Vista Cobertura Quintal



Foto Nº 17 – Vista Dependência Empregada



Foto Nº 18 – Vista Banheiro Edícula

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto Nº 19 – Vista Área Serviço

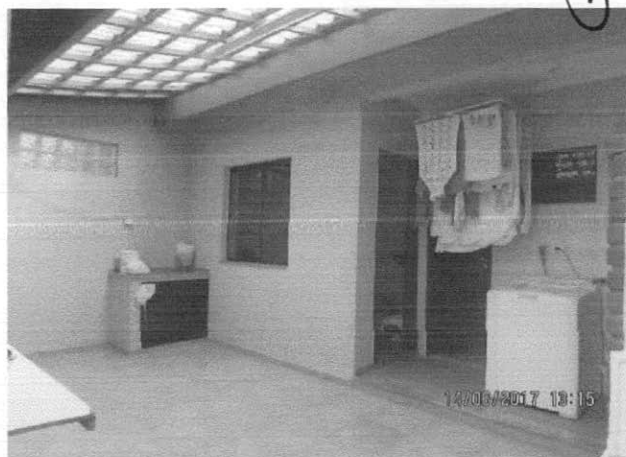


Foto Nº 20 – Vista Edícula

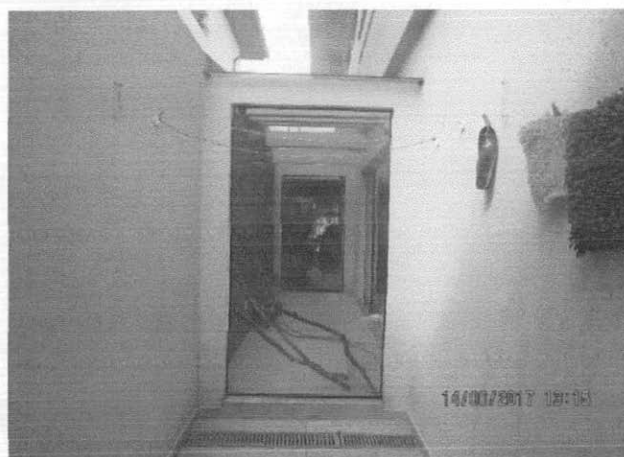


Foto Nº 21 – Vista Área Coberta Corredor Lateral

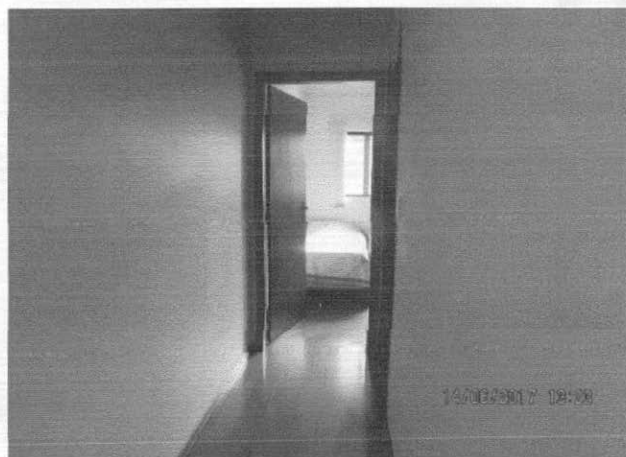


Foto Nº 22 – Vista Corredor Superior

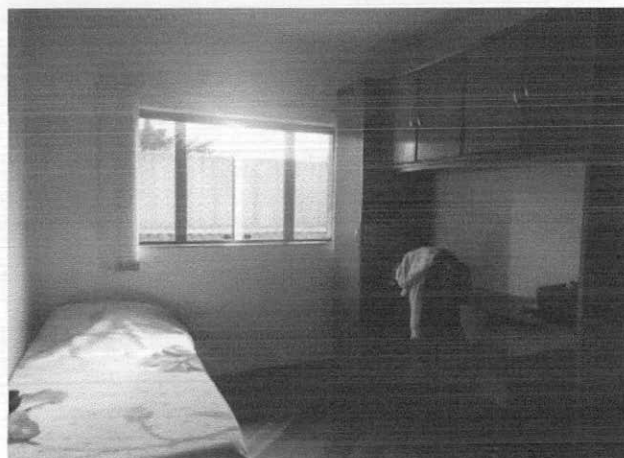


Foto Nº 23 – Vista Dormitório



Foto Nº 24 – Vista Suíte 1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto Nº 25 – Vista Banheiro Suíte 2



Foto Nº 26 – Vista Escada

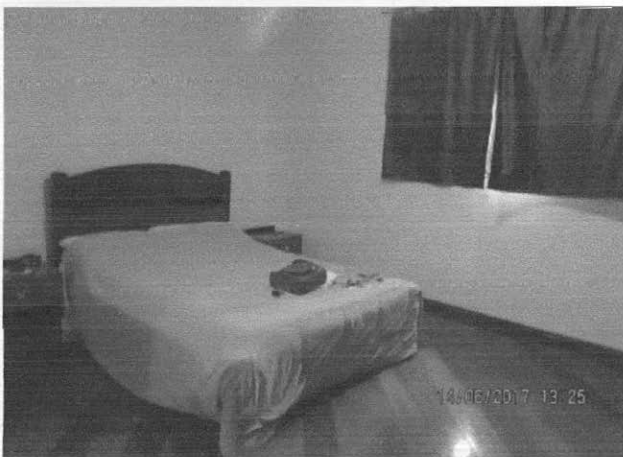


Foto Nº 27 – Vista Suíte 1

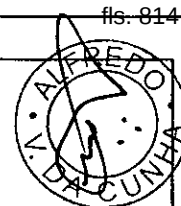


Foto Nº 28 – Vista Banheiro Suíte 1

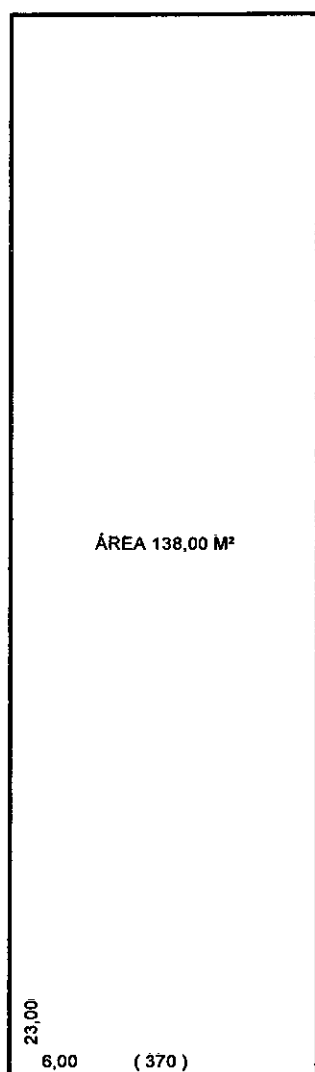


736
①

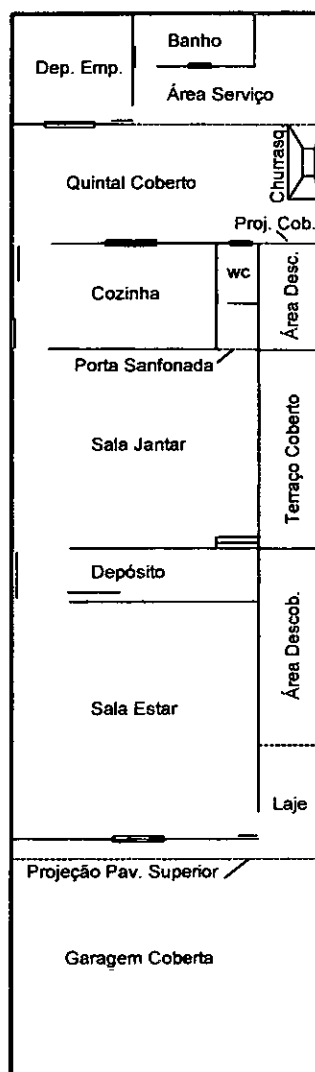
ANEXO - IV
CROQUIS / PLANTA IMÓVEL



737

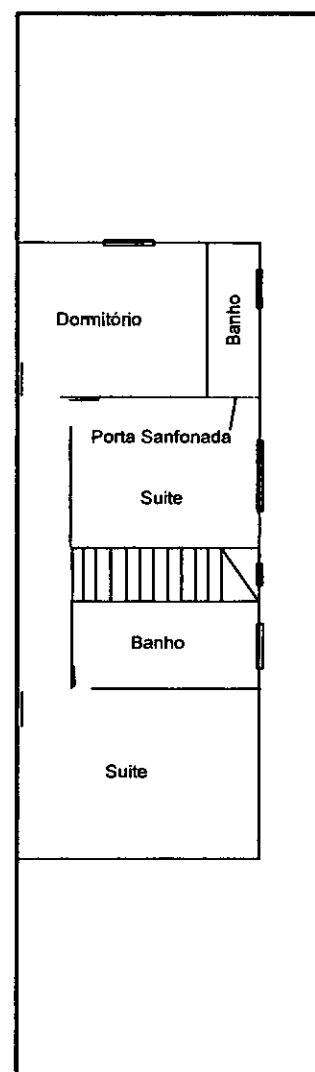


PLANTA TERRENO
Área: 138,00 m²



PLANTA TÉRREO
Área: 123,50 m²

- Pavimento Térreo : 54,12 m²
- Edícula : 15,90 m²
- Cobertura Garagem : 24,60 m²
- Cob. Lateral Laje : 4,48 m²
- Cob. Lateral Policarb. : 6,40 m²
- Cob. Quintal Fundos : 18,00 m²



PLANTA SUPERIOR
Área: 59,85 m²

Notas:

- (N°) Número Imóvel
- Levantamento executado a trena
- Cotas em metros
- Dados destinados apenas para realização do presente trabalho

Áreas (m²):

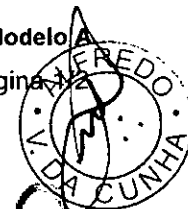
- Terreno: Legal = 138,00 Real = Não Aferida
- Construção: Legal = 129,87 IPTU = 157,50 Real = 183,35

Assunto: CROQUIS ESQUEMATICO DO IMÓVEL PARA FINS DE AVALIAÇÃO			Folha: 01 / 01
Interessado (a): TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO / SP		Nº Processo/ Nº Ficha/ Nº Ofício/ Assistido (a): 0038675-77.2009.8.26.0564 - 7ª Vara Cível	
Local: RUA VICENTE GALAFASSI, Nº 370 - NOVA PETROPOLIS, SBC/SP		Nº Contribuinte: 033.042.025.000	Nº Transclção / Matrícula - C.R.I.: CERTIDÃO Nº 3427 - 1º C.R.I. S.B. CAMPO
Data Vistoria: 14/06/2017	Nº Laudo / Parecer: 20 / 2017	Data Laudo / Parecer: 10/07/2017	Responsável Técnico: Engº Alfredo Vieira da Cunha CREA 187.273-2
Escala: DESENHO SEM ESCALA		Revisão: REV - 01	



738
①

ANEXO - V
RESPONSABILIDADE TECNICA



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230172182193

1. Responsável Técnico

ALFREDO VIEIRA DA CUNHA

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Tecnólogo em Construção Civil - Movimento de Terra e Pavimentação**

RNP: **2602349089**

Registro: **0601872732-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Endereço: **Rua VINTE E TRÊS DE MAIO**

Nº: **107**

Complemento:

Bairro: **ANCHIETA**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09606-000**

Contrato:

Celebrado em: **31/05/2017**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 2.000,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua VICENTE GALAFASSI**

Nº: **370**

Complemento:

Bairro: **NOVA PETRÓPOLIS**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09770-480**

Data de Início: **14/06/2017**

Previsão de Término: **24/07/2017**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	Avaliação	Edificação de Materiais Mistos	1,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Atuação como Perito Judicial nomeado no processo 0038675-77.2009.8.26.0564 - 7ª Vara Cível - Fórum São Bernardo do Campo - Ação de Perdas e Danos, movida por Roberto Riquelme Torres contra Ademair Moreira Caserta, tendo como objeto do trabalho a Elaboração de Laudo de Avaliação de imóvel residencial sito a Rua Vicente Galafassi, 370, com 138,00 m² de área de terreno e 183,35 m² de área de construção

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

VALIDADE POR 10 DIAS COM O RECIBO DE PAVIMENTAÇÃO



7. Entidade de Classe

66 - IE - INSTITUTO DE ENGENHARIA - IE

8. Assinatura

Declaro serem verdadeiras as informações acima

SA PAOW 11 de JULHO de 2017

Local

data

ALFREDO VIEIRA DA CUNHA - CPF: 030.491.218-23

Valor ART R\$ 81,53

Registrada em:

Valor Pago R\$

Impresso em: 11/07/2017 19:16:18

Nosso Numero: 28027230172182193

Versão do sistema

VALIDADE POR 10 DIAS COM O RECIBO DE PAGAMENTO

740
Q