

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAPIRA - SÃO PAULO.

PROCESSO N.º 1002263-21.2018.8.26.0272

AÇÃO: CARTA PRECATÓRIA

**REQUERENTE: SALUSSE, MARANGONI, PARENTE
E JABUR ADVOGADOS**

REQUERIDO: JOSÉ RUETE

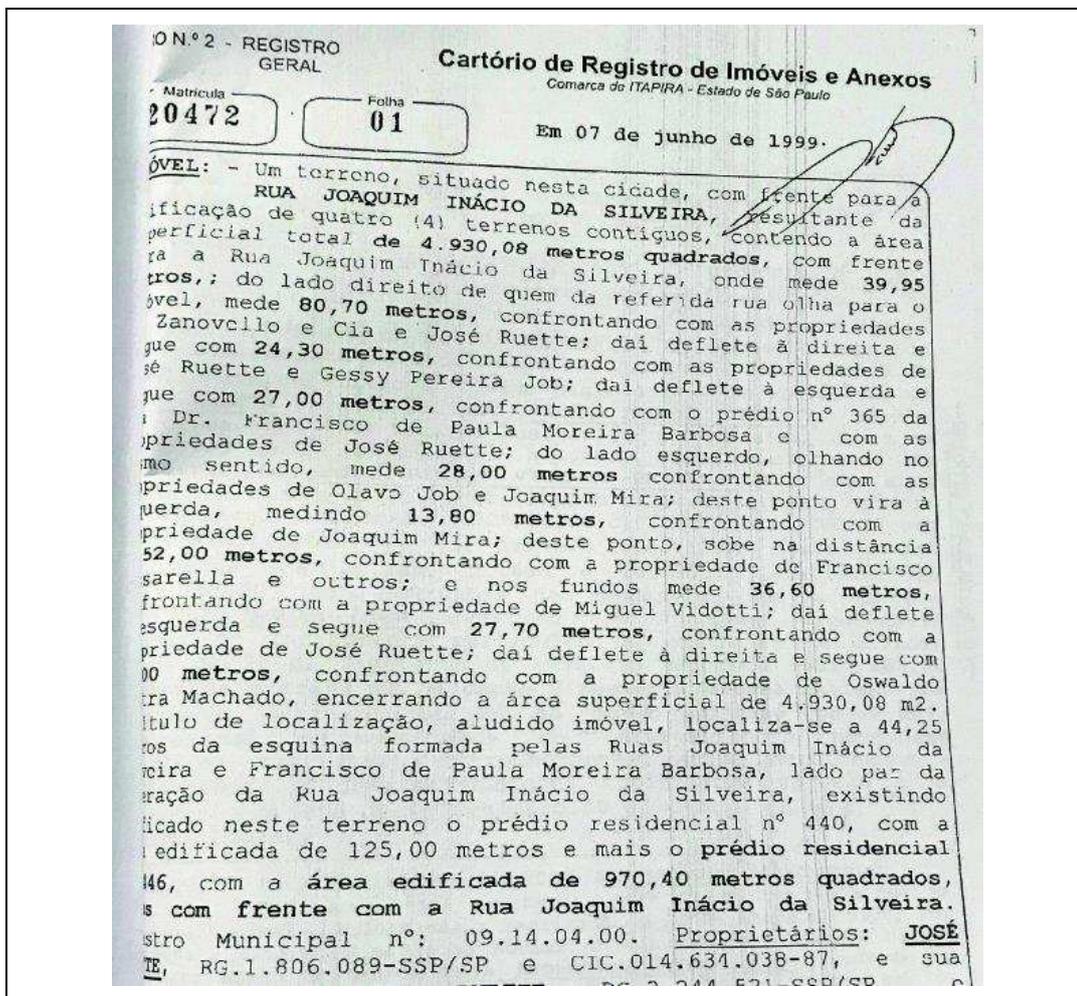
ANA LÚCIA MARTUCI MANDOLESI,
Arquiteta Urbanista e Engenheira de Segurança do Trabalho, devidamente registrada no CAU sob nº 40253-2, perita judicial compromissada nos autos do processo em epígrafe, após efetuar estudos, pesquisas e demais serviços complementares, visando dar cabal cumprimento a honrosa função que foi delegada, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Objetivo do Trabalho

O presente laudo tem a finalidade de proceder a avaliação dos seguintes imóveis penhorados nos autos:

Bem penhorado: Um terreno, com frente para a Rua Joaquim Inácio da Silveira, resultante da unificação de 4 (quatro) terrenos contíguos, com área superficial total de 4.930,08 m², existindo edificado neste terreno o prédio residencial nº 440, com a área edificada de 125,00 m² mais prédio residencial nº 446, com área edificada de 970,40 m², registrado sob matrícula nº 20.472 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itapira – SP.



2. Metodologia

Terreno: em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da cidade, para determinação do valor de venda do terreno, concluímos pela aplicação do Método do Custo, adotando-se o seguinte procedimento:

- ✓ Efetuamos pesquisa de mercado de imóveis em oferta para venda;
- ✓ Após investigados e selecionados, estes dados de mercado foram homogeneizados quanto à situação, formato, dimensões e localização;
- ✓ Os valores obtidos na pesquisa, conduziram ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo deste o valor de venda do terreno.

Benfeitoria: para a determinação do valor da benfeitoria em função das suas características, utilizamos o Método do Custo de Reprodução, adotando-se o seguinte procedimento:

- ✓ Orçou-se o custo intrínseco de construção, ou seja, aquele decorrente somente de materiais e mão de obra;
- ✓ Para a depreciação do imóvel em decorrência da vida útil e do estado de conservação, utilizamos o "método Ross - Heidecke".

3. Nível de Precisão da Avaliação

O nível de precisão adotado, segundo a norma NBR 14.653-2 / 04, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), é a avaliação de grau II, obtendo-se elementos para a formação de convicção de valor, indicados de forma resumida, atendendo aos requisitos de atualidade dos mesmos, semelhança e confiabilidade (número de dados efetivamente utilizados, igual ou superior a cinco).

4. Pressupostos

As pesquisas junto as imobiliárias da cidade trazem elementos relativos a imóveis situados nas imediações do imóvel avaliando, os quais se enquadram na mesma zona de ocupação, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos / IBAPE.

Zona de ocupação do imóvel avaliando: 2ª zona

- Frente de referência: 10,00 m;
- Profundidade mínima (limite de referência): 25,00 m;
- Profundidade máxima (limite de referência): 40,00 m;
- Expoente de fator frente: 0,20;
- Expoente de Fator Profundidade: 0,50;
- Múltiplas frentes: Não se aplica;
- Coeficiente de área: Não se aplica dentro do intervalo.

5. Vistoria

Em vistoria realizada no imóvel em questão, objeto da Matrícula 20.472 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapira / SP, situado na Rua Joaquim Inácio da Silveira, nº 440 e 446 - Itapira/SP foi constatado que apresenta a seguinte caracterização:

- Situa-se na região central da cidade, o local é dotado de todos melhoramentos públicos, com características mistas (comercial e residencial), dos melhoramentos públicos destacamos:
 - Rede de água potável;
 - Rede de esgoto;
 - Rede de iluminação pública;

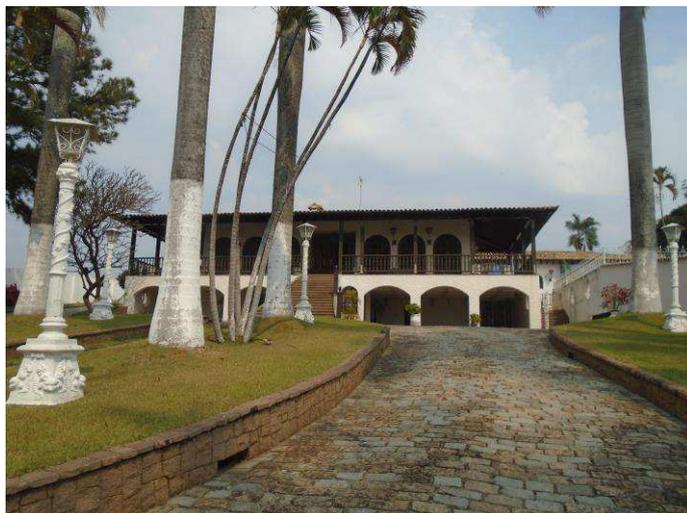
- Energia elétrica;
 - Transporte coletivo;
 - Pavimentação;
 - Guias e sarjetas;
 - Rede telefônica;
 - e outros.
- O terreno possui superfície seca, topografia em declive de aproximadamente 6% e as seguintes medidas e áreas (conforme consta na Matrícula):
- Área superficial de: 4.930,08m²;
 - Frente: 39,95m
 - Profundidade equivalente: 80,70m.

Sobre este imóvel encontram-se edificadas as seguintes benfeitorias (confirmadas de acordo com as informações do cadastro municipal):

a) Residência principal (sob nº 446) com área construída de 986,28m² de padrão construtivo alto, apresentando estado de conservação regular, idade física aparente de 35 anos e as seguintes características construtivas:

- Alvenaria em tijolos de barro;
- Laje de concreto;
- Revestimento interno e externo em argamassa;
- Cobertura com telhas de barro sobre estrutura de madeira;
- Esquadrias metálicas e de madeira;
- Instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento;
- Parte dos pisos revestidos com cerâmica e parte com madeira.

Registro fotográfico do imóvel – residência principal



Registro fotográfico do imóvel – residência principal



b) Piscina revestida com azulejos cerâmicos com área de 90,78m², com borda de piso de pedra, com idade física aparente de 35 anos e estado de conservação regular.



c) Residência (sob número 440) com área construída de 153,38m² de padrão construtivo médio, apresentando estado de conservação regular, idade física aparente de 35 anos e as seguintes características construtivas:

- Alvenaria em tijolos de barro;
- Laje de concreto;
- Revestimento interno e externo em argamassa;
- Cobertura com telhas de barro sobre estrutura de madeira;
- Esquadrias metálicas e de madeira;
- Instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento;
- Pisos revestidos com cerâmica e tacos de madeira.

Registro fotográfico do imóvel – residência sob nº 440



d) Duas dependências com área total construída de 59,20m² (24,02 +35,18m²) de padrão construtivo simples, apresentando estado de conservação regular, idade física aparente de 35 anos e as seguintes características construtivas:

- Alvenaria em tijolos de barro;
- Laje de concreto;
- Revestimento interno e externo em argamassa;
- Cobertura com telhas de barro sobre estrutura de madeira;
- Esquadrias metálicas e de madeira;
- Instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento;
- Pisos revestidos com cerâmica.

Fundos do imóvel - dependências



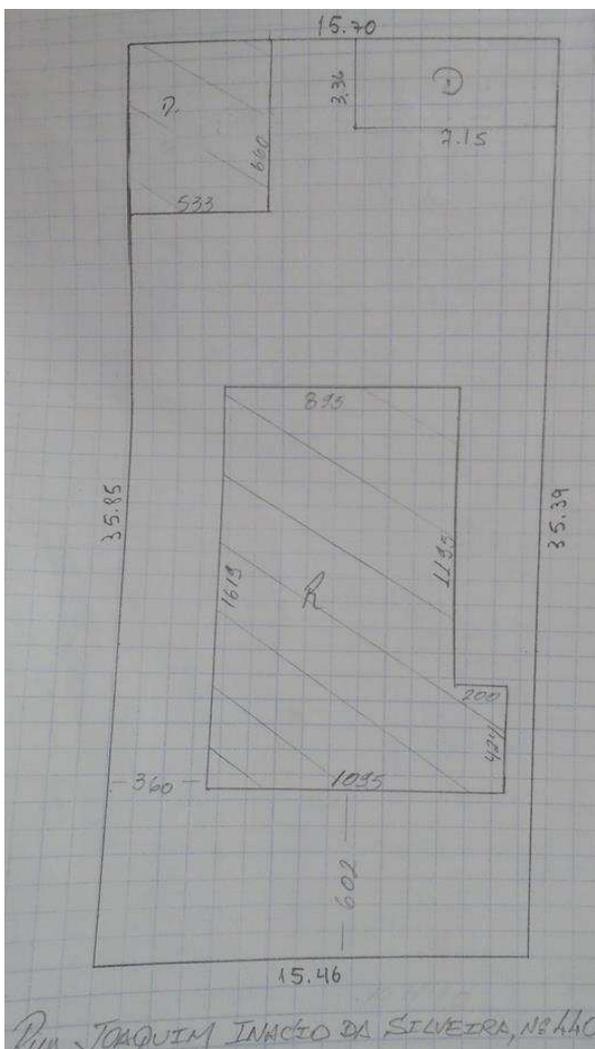
Localização dos imóveis no Google Earth

Rua Joaquim Inácio da Silveira nº 446 e nº 440, Bairro Santa Cruz, Itapira / SP.



Dados cadastrais dos imóveis junto a Prefeitura de Itapira
Rua Joaquim Inácio da Silveira nº 440, Bairro Santa Cruz, Itapira / SP

ID 009.014.005.000
PROP VILMA LAGAZZI RUETTE E OUTRO
COMPR
LOCAL RUA JOAQUIM INACIO DA SILV000440
NOTIF RUA JOAQUIM INACIO DA SILV000440
13974-380 ITAPIRA SP
TEST 15,46 TERRENO 554,96
TERRE C 554,96



6. Avaliação

6.1 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

a) Pesquisas de valores de mercado e homogeneização:

ELEMENTO N.º 01

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: Zé Bueno Imóveis ☎ (19) 3863 7749
VALOR DA OFERTA: R\$ 200.000,00 **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** A vista
LOCAL: Rua João Teodoro - Itapira

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA: 280,00m² **FRENTE:** 8,00 metros
TOPOGRAFIA: Plana **SUPERFÍCIE:** Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: Residencial **IDADE FÍSICA:** 45 anos
ÁREA ÚTIL: 220,00 m² **ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** regular
PADRÃO CONSTRUTIVO: Médio **VALOR DA EDIFICAÇÃO:** R\$ 21.995,00

HOMOGENEIZAÇÃO

1) Fator de fonte: 0,90	4) Fator de frente: $(10,00/8,00)^{0,2} = 1,05$
2) Condições de pagamento: 1,00	5) Coeficiente de profundidade: 1,00
3) Fator de contemporaneidade: 1,00	6) Topografia: 1,00
$V_u = (R\$ 200.000,00 \times 0,90) - R\$ 21.995,00 / 280,00m^2 \times 1,05$	
Valor unitário homogeneizado: R\$ 592,52 / m²	



ELEMENTO N.º 02

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: Zé Bueno Imóveis

☎ (19) 3863 7749

VALOR DA OFERTA: R\$ 200.000,00

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: A vista

LOCAL: Rua dos Gusmões - Itapira

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA: 300,00m²

FRENTE: 10,00 metros

TOPOGRAFIA: Plana

SUPERFÍCIE: Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: terreno

IDADE FÍSICA: ---- anos

ÁREA ÚTIL: --- m²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ----

PADRÃO CONSTRUTIVO: ---

VALOR DA EDIFICAÇÃO: R\$ ----

HOMOGENEIZAÇÃO

1) Fator de fonte: 0,90	4) Fator de frente: 1,00
2) Condições de pagamento: 1,00	5) Coeficiente de profundidade: 1,00
3) Fator de contemporaneidade: 1,00	6) Topografia: 1,00
Vu = (R\$ 200.000,00 x 0,90) / 300,00m ²	
Valor unitário homogeneizado: R\$ 600,00 / m²	

FOTOS



ELEMENTO N.º 03

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: Sr. Aires ☎ (19) 996354916
VALOR DA OFERTA: R\$ 350.000,00 **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** A vista
LOCAL: Rua 24 de Outubro, 125 - Itapira

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA: 280,00m² **FRENTE:** 10,00 metros
TOPOGRAFIA: Plana **SUPERFÍCIE:** Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: Residencial **IDADE FÍSICA:** 40 anos
ÁREA ÚTIL: 155,00 m² **ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** regular
PADRÃO CONSTRUTIVO: Médio **VALOR DA EDIFICAÇÃO:** R\$ 47.594,00

HOMOGENEIZAÇÃO

1) Fator de fonte: 0,90	4) Fator de frente: 1,00
2) Condições de pagamento: 1,00	5) Coeficiente de profundidade: 1,00
3) Fator de contemporaneidade: 1,00	6) Topografia: 1,00
Vu = (R\$ 350.000,00 x 0,90) - R\$ 47.594,00 / 280,00m²	
Valor unitário homogeneizado: R\$ 955,02 / m²	

FOTOS



ELEMENTO N.º 04

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: Sr. Roberto

☎ (19) 991711368

VALOR DA OFERTA: R\$ 150.000,00

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: A vista

LOCAL: Rua 24 de Outubro, 362 - Itapira

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA: 175,00m²

FRENTE: 10,00 metros

TOPOGRAFIA: Plana

SUPERFÍCIE: Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: Residencial

IDADE FÍSICA: 45 anos

ÁREA ÚTIL: 80,00 m²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: regular

PADRÃO CONSTRUTIVO: Médio

VALOR DA EDIFICAÇÃO: R\$ 7.998,00

HOMOGENEIZAÇÃO

1) Fator de fonte: 0,90	4) Fator de frente: 1,00
2) Condições de pagamento: 1,00	5) Coef. profundidade: $(25,0/17,50)^{0,5} = 1,20$
3) Fator de contemporaneidade: 1,00	6) Topografia: 1,00
$V_u = (R\$ 150.000,00 \times 0,90) - R\$ 7.998,00 / 175,00m^2 \times 1,20$	
Valor unitário homogeneizado: R\$ 870,87 / m²	

FOTOS



ELEMENTO N.º 05

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: Sr. Roberto ☎ (19) 991711368
VALOR DA OFERTA: R\$ 120.000,00 **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** A vista
LOCAL: Rua 24 de Outubro - Itapira

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA: 175,00m² **FRENTE:** 10,00 metros
TOPOGRAFIA: Plana **SUPERFÍCIE:** Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: Terreno **IDADE FÍSICA:** --- anos
ÁREA ÚTIL: ----- **ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** -----
PADRÃO CONSTRUTIVO: ---- **VALOR DA EDIFICAÇÃO:** R\$ -----

HOMOGENEIZAÇÃO

1) Fator de fonte: 0,90	4) Fator de frente: 1,00
2) Condições de pagamento: 1,00	5) Coef. profundidade: (25,0/17,50) ^{0,5} = 1,20
3) Fator de contemporaneidade: 1,00	6) Topografia: 1,00
Vu = (R\$ 120.000,00 x 0,90) / 175,00m² x 1,20	
Valor unitário homogeneizado: R\$ 740,57 / m²	



ELEMENTO N.º 06

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: RM Carpi Imóveis ☎ (19) 3863 1171
VALOR DA OFERTA: R\$ 700.000,00 **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** A vista
LOCAL: Rua Francisco de Pula Moreira Barbosa, 526 - Itapira

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA: 465,00m² **FRENTE:** 12,00 metros
TOPOGRAFIA: Plana **SUPERFÍCIE:** Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: Residencial **IDADE FÍSICA:** 30 anos
ÁREA ÚTIL: 235,00 m² **ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** regular
PADRÃO CONSTRUTIVO: Médio **VALOR DA EDIFICAÇÃO:** R\$ 180.044,00

HOMOGENEIZAÇÃO

1) Fator de fonte: 0,90	4) Fator de frente: $(10,00/12,0)^{0,20} = 0,96$
2) Condições de pagamento: 1,00	5) Coeficiente de profundidade: 1,00
3) Fator de contemporaneidade: 1,00	6) Topografia: 1,00
$V_u = (R\$ 700.000,00 \times 0,90) - R\$ 180.044,00 / 465,00m^2 \times 0,96$	
Valor unitário homogeneizado: R\$ 928,94 / m²	

FOTOS



ELEMENTO N.º 07

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: RM Carpi Imóveis

☎ (19) 3863 1171

VALOR DA OFERTA: R\$ 720.000,00

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: A vista

LOCAL: Rua Francisco de Pula Moreira Barbosa esquina Rua Padre Ferraz - Itapira

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA: 394,32 m²

FRENTE: 14,00 metros

TOPOGRAFIA: Plana

SUPERFÍCIE: Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: Residencial

IDADE FÍSICA: 40 anos

ÁREA ÚTIL: 436,00 m²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: regular

PADRÃO CONSTRUTIVO: Médio

VALOR DA EDIFICAÇÃO: R\$ 199.867,00

HOMOGENEIZAÇÃO

1) Fator de fonte: 0,90	4) Fator de frente: $(10,00/14,0)^{0,20} = 0,93$
2) Condições de pagamento: 1,00	5) Coeficiente de profundidade: 1,00
3) Fator de contemporaneidade: 1,00	6) Topografia: 1,00
$V_u = (R\$ 720.000,00 \times 0,90) - R\$ 199.867,00 / 394,32 \text{ m}^2 \times 0,93$	
Valor unitário homogeneizado: R\$ 1.056,92 / m²	

FOTOS



RESUMO E CÁLCULO DA MÉDIA			
ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO		ELEMENTOS DESCARTADOS (fora do intervalo)
Elemento nº 01	R\$ 592,52	/ m ²	
Elemento nº 02	R\$ 600,00	/ m ²	
Elemento nº 03	R\$ 955,02	/ m ²	
Elemento nº 04	R\$ 870,87	/ m ²	
Elemento nº 05	R\$ 740,57	/ m ²	
Elemento nº 06	R\$ 928,94	/ m ²	
Elemento nº 07	R\$ 1.056,92	/ m ²	

MÉDIA	R\$ 820,69	/m²
LIMITE SUPERIOR (+30%)	R\$ 1.066,90	/m ²
LIMITE INFERIOR (-30%)	R\$ 574,48	/m ²

b) Avaliação do terreno

O valor de venda do terreno será dado pela fórmula:

$V_t = A_t \times V_u \times C_f \times C_p \times C_t \times C_e$, onde:

V_t : Valor do terreno

A_t : Área do terreno: 4.930,08m²

V_u : Valor unitário: R\$ 820,69/ m²

C_f : Coef. de frente: $(20,00 / 10,00)^{0,20} = 1,15$ (limite)

C_p : Coef. de profundidade: $(40,00/80,00)^{0,5} = 0,71$ (limite)

C_t : Coeficiente de topografia: 0,95

Substituindo-se e calculando, resulta:

$V_t = 4.930,08m^2 \times R\$ 820,69/ m^2 \times 1,15 \times 0,71 \times 0,95$

Valor do terreno (V_t): R\$ 3.138.433,30

6.2. Determinação do valor das benfeitorias

- a)** Residência principal (sob nº 446) com área construída de 986,28m² de padrão construtivo alto, apresentando estado de conservação regular e idade física aparente de 35 anos e as seguintes características construtivas:

Custo Básico Unitário: O valor da construção será apurado com base no estudo de valores de venda elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo provimento n.º 02/86.

Valor unitário = Padrão Construtivo x R8-N (Tabela SINDUSCON)

$V_u = R\$ 1.433,00/ m^2$ (índice de dezembro de 2019)

Coeficiente R8N: 1,980 (residência padrão superior)

Custo da edificação = 986,28m² x R\$ 1.433,00 x 1,980

Custo da edificação = R\$ 2.798.411,70

Coeficiente de depreciação: O coeficiente de depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais, a idade, a expectativa de vida e o estado de conservação da construção, onde será dado pelo método de "Ross - Heidecke", onde temos:

$I = \text{idade} = 35 \text{ anos}$

$V = \text{vida útil} = 60 \text{ anos}$

$I / V = 35 / 60 = 0,58 = 58\%$

$K = \text{estado de conservação: "c" (regular)}$

$K = 47,2$

$d = 100 - k / 100 = 0,528$

Custo depreciado da construção – C_c

$C_c = R\$ 2.798.411,70 \times 0,528$

CC = R\$ 1.477.561,38

- b)** Piscina revestida com azulejos cerâmicos com área de 90,78m², com borda de piso de pedra, com idade física aparente de 35 anos e estado de conservação regular.

Custo Básico Unitário: O valor da construção será apurado com base em consulta a fornecedores da região e relatório sintético de custos pini.

Custo da benfeitoria = R\$ 101.500,00

Coefficiente de depreciação: O coeficiente de depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais, a idade, a expectativa de vida e o estado de conservação da construção, onde será dado pelo método de "Ross - Heidecke", onde temos:

I = idade = 35 anos

V = vida útil = 60 anos

I / V = 35 / 60 = 0,58 = 58%

K = estado de conservação: "c" (regular)

K = 47,2

d = 100 - k / 100 = 0,528

Custo depreciado da construção – Cc

Cc = R\$ 101.500,00 x 0,528

CC = R\$ 53.592,00

- c)** Residência (sob número 440) com área construída de 153,38m² de padrão construtivo médio, apresentando estado de conservação regular e idade física aparente de 35 anos.

Custo Básico Unitário: O valor da construção será apurado com base no estudo de valores de venda elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo provimento n.º 02/86.

Valor unitário = Padrão Construtivo x R8-N (Tabela SINDUSCON)

Vu = R\$ 1.433,00/ m² (índice de dezembro de 2019)

Coefficiente R8N: 1,386 (residência padrão médio)

Custo da edificação = 153,38m² x R\$ 1.433,00 x 1,386

Custo da edificação = R\$ 304.633,85

Coefficiente de depreciação: O coeficiente de depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais, a idade, a expectativa de vida e o estado de conservação da construção, onde será dado pelo método de "Ross - Heidecke", onde temos:

I = idade = 35 anos

V = vida útil = 70 anos

I / V = 35 / 70 = 0,50 = 0,50%

K = estado de conservação: "c" (regular)

K = 39,1

d = 100 - k / 100 = 0,609

Custo depreciado da construção – Cc

Cc = R\$ 304.633,85x 0,609

CC = R\$ 185.522,01

- d)** Duas dependências com área total construída de 59,20m² (24,02 +35,18m²) de padrão construtivo simples, apresentando estado de conservação regular e idade física aparente de 35 anos.

Custo Básico Unitário: O valor da construção será apurado com base no estudo de valores de venda elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo provimento n.º 02/86.

Valor unitário = Padrão Construtivo x R8-N (Tabela SINDUSCON)

Vu = R\$ 1.433,00/ m² (índice de dezembro de 2019)

Coeficiente R8N: 1,056 (residência padrão simples)

Custo da edificação = 59,20m² x R\$ 1.433,00 x 1,056

Custo da edificação = R\$ 89.584,28

Coeficiente de depreciação: O coeficiente de depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais, a idade, a expectativa de vida e o estado de conservação da construção, onde será dado pelo método de "Ross - Heidecke", onde temos:

I = idade = 35 anos

V = vida útil = 70 anos

I / V = 35 / 70 = 0, = 0,50%

K = estado de conservação: "c" (regular)

K = 39,1

d = 100 - k / 100 = 0,609

Custo depreciado da construção – Cc

Cc = R\$ 89.584,28 x 0,609

CC = R\$ 54.556,83

SOMATÓRIA DAS BENFEITORIAS		
ITEM		VALOR
A	Residência principal (sob nº 446)	R\$ 1.477.561,38
B	Piscina	R\$ 53.592,00
C	Residência (sob número 440)	R\$ 185.522,01
D	Duas dependências	R\$ 54.556,83
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS		R\$ 1.771.232,22

6.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor total do imóvel: Valor da terra nua + valor das benfeitorias

VALOR TOTAL	
VALOR TOTAL DO TERRENO	R\$ 3.138.433,30
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	R\$ 1.771.232,22
VALOR TOTAL	R\$ 4.909.665,52

VALOR TOTAL: R\$ 4.909.665,52 (Quatro milhões, novecentos e nove mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos).

7. Quesitos

QUESITOS APRESENTADOS PELOS AUTORES

01) Queira o Sr. Perito indicar o método a ser adotado para avaliação do imóvel, descrevendo em que consiste e quais as normas técnicas aplicáveis.

Resposta: Obséquo reportar-se ao item 2. Metodologia do presente laudo.

02) Queira o Sr. Perito explicar se, para a avaliação do imóvel, realizou comparativos com outros imóveis da região. Se sim, queira indicar as características e localização de tais imóveis, bem como a forma de cálculo de seus valores de mercado.

Resposta: Obséquo reportar-se ao item 6. Avaliação - a) Pesquisas de valores de mercado e homogeneização do presente laudo.

03) Queira o Sr. Perito detalhar a localização e características do imóvel a ser avaliado. Favor indicar metragem do terreno e da área construída, potencial construtivo e tipo de uso a que se destina.

Resposta: Obséquo reportar-se ao item 5. Vistoria do presente laudo.

04) Queira o Sr. Perito descrever o atual estado de conservação do imóvel, tanto internamente, quanto no que se refere à sua fachada e áreas externas.

Resposta: Obséquo reportar-se ao item 5. Vistoria do presente laudo.

05) Queira o Sr. Perito indicar o tipo de padrão do imóvel (baixo, médio ou alto), bem como a existência de benfeitorias.

Resposta: Obséquo reportar-se ao item 5. Vistoria do presente laudo.

06) Queira o Sr. Perito descrever a região onde se situa o imóvel, indicando a existência e extensão de melhorias urbanas, tipo de zoneamento, possibilidade de acesso por transporte público, proximidade a grandes vias, etc.

Resposta: Obséquio reportar-se ao item 5. Vistoria do presente laudo.

07) Queira o Sr. Perito indicar o valor de mercado do imóvel, considerando suas características de construção, localização e potencial de exploração comercial.

Resposta: Obséquio reportar-se ao item 6. Avaliação do presente laudo.

7. Conclusão

Das análises e consultas efetuadas concluímos que o mercado imobiliário da região se apresenta estável, demonstrando haver um equilíbrio entre oferta e demanda de imóveis similares ao avaliando. Após levantamento das características intrínsecas do imóvel, o avaliamos em:

Imóvel: Rua Joaquim Inácio da Silveira, nº 440 e 446 - Itapira/SP - objeto da Matrícula 20.472 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapira.

⇒ R\$ 4.909.665,52 (Quatro milhões, novecentos e nove mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos).

8. Encerramento

8.1 Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 29 (vinte e nove) folhas, impressas de um só lado, todas devidamente rubricadas e 01 (um anexo) sendo esta datada e assinada pela signatária.

8.2 A signatária coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que, reiterando os protestos de elevada estima e consideração,
pede e espera deferimento.

Campinas, 20 de dezembro de 2019.

Ana Lúcia Martuci Mandolesi
ARQUITETA CAU 40253-2

ANEXO

TABELA DE ROSS HEIDECKE

TABELA DE ROSS HEIDECKE - Depreciação física - extraída de Moreira, Alberto Lélío - Princípios de Engenharia de Avaliações.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPÉ / SP.
 (FILIAO AO IBAPÉ - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

O critério de Heidecke apresenta o seguinte quadro:

ESTADOS	CONDIÇÕES FÍSICAS	CLASSIFICAÇÃO NORMAL	COEFICIENTE E %
1 1,5	Novo - não sofreu nem necessita de reparos	Ótimo - 0 Muito bom - MB	0,00 0,32
2 2,5	Regular - requer ou recebeu reparos pequenos	Bom - B Intermédio - I	2,52 8,09
3 3,5	Requer reparações simples	Regular - R Deficiente - D	18,10 33,20
4 4,5	Requer reparações importantes	Mau - M Muito mau - MM	52,60 75,20
5	Sem valor \cong valor de demolição residual	Demolição - DM	100,00

Tabela de Ross - Heidecke - Depreciação Física - Fator "K"
 (Extraída de Moreira, Alberto Lélío - Princípios de Engenharia de Avaliações - 1a. Edição - EN-HAP/PINI - São Paulo, 1984, pag. 134)

Idade em % da vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0

TABELA DE ROSS HEIDECKE - Depreciação física - extraída de Moreira, Alberto Lélío - Princípios de Engenharia de Avaliações



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP
 (FILIAADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Idade em % da vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	63,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	85,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	66,3	63,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e sem valor