

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da
Comarca de São Sebastião/ SP.

1601
P

Processo Digital nº: 1004055-98.2019.8.26.0587 - Ordem nº 2019/001789

Classe - Assunto Carta Precatória Cível - Construção / Penhora /
Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Requerente: Campos Scaff Advogados

Requerido: Ronaldo Luiz Basbaum Sierra e outro

EDUARDO COUTINHO ALBA, perito judi
cial nos autos proposto por **CAMPOS SCAFF ADVOGADOS**;
em face de **RONALDO LUIZ BASBAUM SIERRA E OUTRO**; após
diligências e estudos, oferece suas considerações no
seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 – PRELIMINARES:

O objetivo principal deste "Laudo de Avaliação" é determinar o valor de mercado do imóvel levando-se em conta as condições em que se encontram os valores médios obtidos no próprio local, bem como, pesquisa de mercado que resultarão num valor que seja compatível com as condições mercadológicas neste exato momento.

Entendemos como "Valor de Mercado do Imóvel", a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para venda "à vista", a qualquer interessado, e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas e quanto a eventuais fins expropriatórios, e passivos ambientais.

2 – VISTORIA:

Informo que as partes foram notificadas do local, data e horário da perícia, conforme o Artigo 466 § 2º do Novo CPC.

Este signatário realizou no dia 05 de Setembro de 2020 uma vistoria completa no imóvel, reforçada com uma reportagem fotográfica que mostra as condições atuais do mesmo.

Não houve representantes das partes. Entretanto, estiveram presentes o Sr. Oficial de Justiça, Antônio de Oliveira Santos e o Sr. Alexandre Baptista Soares, que se apresentou como zelador do imóvel, e acompanhou e participou da vistoria.

3 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de imóvel localizado nas adjacências do Bairro da Praia das Cigarras – São Sebastião / SP.

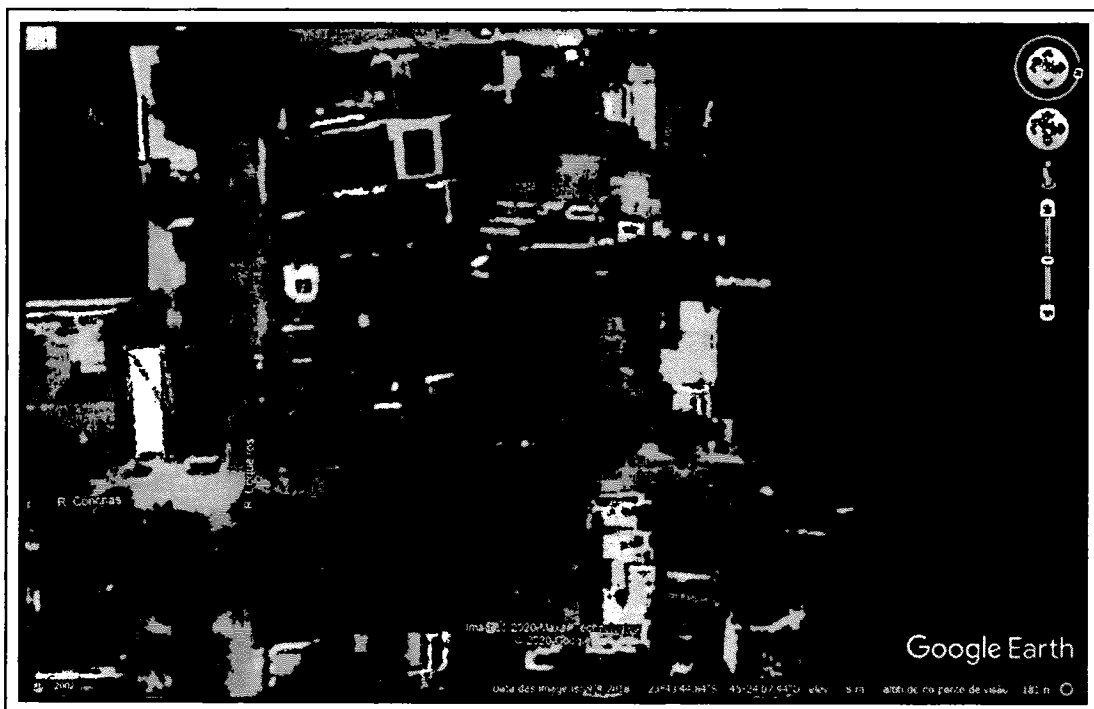
O aludido Imóvel está localizado na Rua das Conchas, nº 221, Praia das Cigarras, São Sebastião, SP; doravante denominado simplesmente por Avaliando.

O Bairro da Praia das Cigarras dista aproximadamente 11 km do centro da cidade de São Sebastião, e se evidencia como um dos pontos turísticos do município.

A região caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, além de apresentar alguns estabelecimentos de âmbito local e diversificado.



Croqui de localização do Avaliando e dos Elementos – Praia das Cigarras



Croqui de localização do Avaliando – Praia das Cigarras

4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES DA REGIÃO:

- ✚ Iluminação pública;
- ✚ Rede de água potável;
- ✚ Rede de Esgoto
- ✚ Pavimentação de via pública;
- ✚ Guias e sarjetas;
- ✚ Rede de telefonia;
- ✚ Coleta de lixo;
- ✚ Rede de energia elétrica;

5 – INFRAESTRUTURA URBANA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS DA MICRORREGIÃO:

- ✚ Prestação de serviços;
- ✚ Serviços de correio;
- ✚ Transporte coletivo;
- ✚ Transporte coletivo intermunicipal atendendo as cidades de São Sebastião e Caraguatatuba.
- ✚ Transporte coletivo interestadual atendendo os Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.
- ✚ Praia;
- ✚ Lazer e recreação;

6 – CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO:

Como referência para as medidas das dimensões e da área do terreno, assumem-se aquelas obtidas na Escritura de Registro de Imóveis de São Sebastião (Matrícula 305) acostadas nos autos, informações estas, merecedoras de credibilidade e fé pública. Presume-se, portanto, como sendo bom o documento de propriedade ofertado, não fazendo parte do escopo deste trabalho à aferição das mesmas, admitindo-se, ainda, que os mesmos se encontram livres de quaisquer ônus.

IMÓVEL AVALIANDO (Escritura de Registro de Imóveis de São Sebastião)

Matrícula 305):

MATRÍCULA N.º 305	FICHA N.º 1	DATA 5/03/1.976
IMÓVEL: Um terreno situado no lugar denominado Praia do Barro, atualmente conhecido por Praia das Cigarras, no Distrito, município e comarca de São Sebastião, neste Estado, contendo a área de 432,00 m². (quatrocentos e trinta e dois metros quadrados), medindo 12,00 m. (doze metros) de frente para a Rua das Conchas, por 36,00 m. (trinta e seis metros) de fundos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida de frente, confinando do lado esquerdo de quem de rua olha para o terreno com o lote nº 4, de propriedade de Antonio Sergio Rezende de Campos, do lado direito com o lote nº 6, de propriedade do Espólio venovador ou sucessores e nos fundos com o lote nº 12, de propriedade de Ary Gomes; designação para efeito de localização como lote nº 5 - (cinco) da quadra PA 1, INSURTIÇÃO Nº 7.077.		

7 - ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS**IMÓVEL AVALIANDO:**

Escritura de Registro de Imóveis de São Sebastião: Matrícula 305;

Cadastro Municipal: 3034.362.4381.0358.0000.

Área do terreno: 432,00 m² (Quatrocentos e trinta e dois metros quadrados).

Testada do terreno: 12,00 m – Confrontante: Rua das Conchas;

Profundidade direita: 36,00 m – Confrontante: Lote 06 (seis);

Profundidade esquerda: 36,00 m – Confrontante: Lote 04 (quatro);

Fundos: 12,00 m – Confrontante: Lote 12 (doze);

Zoneamento Municipal (*): Z2 – Zona 2 (Dois);

Solo: – Firme e seco;

Formato do terreno: – Retangular;

Topografia: – Plano;

Área Construída (**): 360,00 m² (Trezentos e sessenta metros quadrados);

(*) – Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo 225/78 e Alterações que define o Zoneamento da Costa Norte do Município de São Sebastião.

(**) – Fonte: Dados da Certidão de Valor Venal (Nº CVV-9496/2020) do Município de São Sebastião.

8 – CONCEITOS SOBRE AVALIAÇÕES:

Em várias ocasiões e quando se deseja conhecer o valor de uma propriedade, são solicitados os serviços profissionais de pessoas habilitadas na área. Não é de hoje, porém, que inúmeros profissionais se dedicam ao estudo, pesquisa e divulgação da técnica de avaliar imóvel. Com esta pequena preliminar desejamos mostrar que a avaliação de imóveis quer em face do seu caráter científico, quer atendendo aos direitos legais, deve ser levada a efeito por pessoas habilitadas, que a estudo do melhor aproveitamento ou do estado físico das propriedades, o que em última análise, permita estabelecer os seus valores. Entende-se por avaliação o conjunto de operações através dos quais podemos formar juízo sobre o valor de uma propriedade ou de um direito a ela relativo.

A ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – define uma avaliação:

"É a determinação da soma em dinheiro que num dado momento, se pode atribuir, em vista de um escopo prefixado, a um determinado imóvel".

"É a depreciação do valor que tenha, em determinada data, o todo, em parte de um bem ou coisa".

"É a técnica de estimar, comercialmente ou por efeitos legais, o valor dos imóveis e de outros bens".

"É o trabalho técnico que compreende um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculo tendentes a determinar o valor de um bem".

Verificamos, pois, que a avaliação tem uma finalidade precípua à determinação do valor de um bem ou de um direito sobre o mesmo. Surge, então, a necessidade de se definir valor.

9 – VALOR:

A primeira e original definição que podemos dar a um objeto avaliado é a de que "avaliar" é por medida às coisas vendáveis. E a complicação surge: medida de quê? Do valor, é claro. Mas, o que é valor?

Já dizia William Smart que a "palavra valor tem fundas raízes no conceito e na linguagem popular e de todas as palavras empregadas nas ciências econômicas, é a que mais necessita de uma definição exata, pois, nessa ciência, teoria de valor é à base de tudo". Sem dúvida, a história da economia política está semeada com as ruínas de teorias sobre "valor". Definir valor, portanto, é uma das operações mais difíceis e perigosas da economia.

1606
P

Retomando a premissa de que o valor é uma grandeza, e como tal, suscetível de ser medida, firmem-nos critérios preconizados por MÁRIO EDUARDO CHANDIAS de que a "a avaliação tem por objetivo fixar o valor de troca das coisas vendáveis ou se mede pela grandeza de outros bens que poderíamos obter em troca do nosso. É o poder de aquisição que pode ser comparado com qualquer mercadoria, porém, é mais cômodo medi-lo. Neste caso temos o preço, isto é, o valor da troca expressado em dinheiro".

Dentro destes conceitos, aceitamos a definição precisa de "CHANDIAS": "AVALIAR é estabelecer o valor das coisas de interesse econômico, de natureza física ou ideal, estejam ou não no comércio".

10 – MÉTODOS:

Avaliar é uma operação bastante técnica que requer conhecimento e experiência. Como o avaliador nada mais faz do que medir uma magnitude econômica, ele deve promover meios para que inevitáveis erros estejam dentro da tolerância que é própria da habilidade humana.

O avaliador, embora conhecendo profundamente o seu trabalho, somente poderá desenvolver seu cálculo "avaliatório" se tiver a informação rigorosamente no minuto.

A informação é o Calcanhar de Aquiles de nossa profissão. Portanto, conforme prescrevemos as normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), que tem por objetivo indicar conceitos, classificar métodos e disciplinar a apresentação de laudos para avaliação imobiliária, uma vez que, por avaliação, entende-se o conjunto de operações pela qual, o profissional formula e emite juízo sobre o valor.

Para fins de nosso trabalho utilizaremos o MÉTODO COMPARATIVO, que é assim chamado porque o avaliador formula e emite juízo sobre o valor, comparando os valores e preços do mercado de imóveis comparáveis.

Para GUSTAVO LE BOM, "a humanidade só dispõe de uma ferramenta para medir as coisas, a comparação; é na seleção dos meios e padrões de comparação que se revela a capacidade de apreciação e de julgamento de indivíduos".

Segundo entendimento do renomado José Fiker em sua obra "Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos", 2ª edição, do ano de 2.005:

"Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

"O método mais recomendável para avaliação de terrenos urbanos é o comparativo. Por esse método, o valor do imóvel é obtido pela comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares."

"Para tanto, o profissional deve – se valer de fontes de informações, dentre as quais destacamos as transações e os anúncios de ofertas".

O método que ora estamos utilizando é o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO em que a comparação é feita levando-se em conta as características do imóvel e pela análise dos dados de mercado.

Queremos ressaltar que os métodos e critérios por nós adotados neste trabalho foram atingidos através de conceitos e diretrizes.

11 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Discorreremos neste capítulo sobre os critérios de avaliação que norteiam o nosso laudo, indicando as fórmulas empregadas, os tratamentos matemáticos, as ponderações, as referências, os índices e os coeficientes adotados, além da metodologia aplicada, constituindo preâmbulo técnico preparativo ao capítulo que se segue onde serão determinados os valores dos imóveis vistoriados em cumprimento ao encargo que assumimos.

11.1 - DO TERRENO:

Para a determinação do valor unitário do terreno, foram procurados os elementos de oferta nas proximidades, levando-se em conta os locais disponíveis com as mesmas características e ou similares de imóveis avaliados, aplicamos as recomendações elaboradas pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia – IBAPE/SP e NBR 14.653-1 e 14.653-2.

12 - PESQUISA DE VALORES DOS TERRENOS:

12.1 - PESQUISA MERCADOLÓGICA:

Conforme informações dos profissionais de imobiliárias que atuam na região, o mercado encontra – se estagnado, em busca de melhora e retomada

da normalidade do mercado, que em virtude da pandemia do Covid 19 e a crise econômica que assola o país, permanece desacelerado; os imóveis são comercializados, em sua maioria, por empresas que identificam seus imóveis por meio de placas de vendas, anúncios em sites e em classificados na internet.

Considerando as condições do mercado atual, ou seja, mais ofertas que procura, bem como, os atributos particulares do imóvel avaliando, terá liquidez abaixo do normal (baixa) observado à valorização mercadológica coerente, ou seja, sem valor de especulação, se vende entre 12 e até 24 meses de exposição ao mercado imobiliário por meio das publicidades acima citadas.

🔧 Elemento 01

- ✓ Data da pesquisa: 15 de Julho de 2020;
- ✓ Valor da oferta: R\$ 720.000,00 (Setecentos e vinte mil reais);
- ✓ Fonte: Look Imóveis;
 - Site: www.lookimoveis.com
 - Telefone: 12 3862-0615;
 - Referência: 1046;
- ✓ Terreno;
 - Local:
 - Rua Jangada, S/N (próximo ao nº 187), Cigarras, São Sebastião – SP;
 - Dados:
 - Área: 800,00 m²;
 - Testada: 20,00 m;
 - Topografia: Plano;
 - Solo: Firme e seco;
- ✓ Microrregião do Elemento 01;
 - Zoneamento: Lei de Uso e Ocupação do Solo 225/78 e Alterações;
 - Z2 - Zona 2 (dois);
 - Uso e Padrão predominante:
 - Residencial unifamiliar;
 - Padrão construtivo: Padrão Médio;
 - Melhoramentos Públicos da Região:
 - Iluminação pública;
 - Rede de água potável e esgoto;
 - Rede de telefonia;

- Coleta de lixo;
- Rede de energia elétrica;
- Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários:
 - Prestação de serviços;
 - Serviço de correios;
 - Transporte coletivo;
 - Lazer e recreação;
 - Arborização;
 - Praia;

4 Elemento 02

- ✓ Data da pesquisa: 15 de Julho de 2020;
- ✓ Valor da oferta: R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais);
- ✓ Fonte: São Francisco Imóveis;
 - Site: www.saofranciscoimoveis.com.br
 - Telefone: 12 3862-0789;
 - Referência: TE00016;
- ✓ Terreno;
 - Local:
 - Rua Manoel de Paula, S/N (próximo ao Posto de Combustível), Cigarras, São Sebastião – SP;
 - Dados:
 - Área: 320,00 m²;
 - Testada: 16,00 m;
 - Topografia: Plano;
 - Solo: Firme e seco;
- ✓ Microrregião do Elemento 02;
 - Zoneamento: Lei de Uso e Ocupação do Solo 225/78 e Alterações;
 - Z2 - Zona 2 (dois);
 - Uso e Padrão predominante:
 - Residencial unifamiliar;
 - Padrão construtivo: Padrão Médio;
 - Melhoramentos Públicos da Região:
 - Iluminação pública;
 - Rede de água potável e esgoto;
 - Rede de telefonia;

- Coleta de lixo;
- Rede de energia elétrica;
- Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários:
 - Prestação de serviços;
 - Serviço de correios;
 - Transporte coletivo;
 - Lazer e recreação;
 - Arborização;
 - Praia;

✚ Elemento 03

- ✓ Data da pesquisa: 15 de Julho de 2020;
- ✓ Valor da oferta: R\$ 369.000,00 (Trezentos e sessenta e nove mil reais);
- ✓ Fonte: Vend Praia Consultoria de Imóveis;
 - Site: www.vendpraiaimoveis.com.br
 - Telefone: 12 3862-0900;
 - Referência: TE0143-VENH;
- ✓ Terreno;
 - Local:
 - Rua Primavera, 83, Cigarras, São Sebastião – SP;
 - Dados:
 - Área: 400,00 m²;
 - Testada: 13,00 m;
 - Topografia: Plano;
 - Solo: Firme e seco;
- ✓ Microrregião do Elemento 03;
 - Zoneamento: Lei de Uso e Ocupação do Solo 225/78 e Alterações;
 - Z2 - Zona 2 (dois);
 - Uso e Padrão predominante:
 - Residencial unifamiliar;
 - Padrão construtivo: Padrão Médio;
 - Melhoramentos Públicos da Região:
 - Iluminação pública;
 - Rede de água potável e esgoto;
 - Rede de telefonia;

- Coleta de lixo;
- Rede de energia elétrica;
- Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários:
 - Prestação de serviços;
 - Serviço de correios;
 - Transporte coletivo;
 - Lazer e recreação;
 - Arborização;
 - Praia;

1612
P

✚ Elemento 04

- ✓ Data da pesquisa: 15 de Julho de 2020;
- ✓ Valor da oferta: R\$ 319.000,00 (Trezentos e dezenove mil reais);
- ✓ Fonte: Vend Praia Consultoria de Imóveis;
 - Site: www.vendpraiaimoveis.com.br
 - Telefone: 12 3862-0900;
 - Referência: TE0142-VENH;
- ✓ Terreno;
 - Local:
 - Rua Primavera, 91, Cigarras, São Sebastião – SP;
 - Dados:
 - Área: 400,00 m²;
 - Testada: 13,00 m;
 - Topografia: Plano;
 - Solo: Firme e seco;
- ✓ Microrregião do Elemento 04;
 - Zoneamento: Lei de Uso e Ocupação do Solo 225/78 e Alterações;
 - Z2 - Zona 2 (dois);
 - Uso e Padrão predominante:
 - Residencial unifamiliar;
 - Padrão construtivo: Padrão Médio;
 - Melhoramentos Públicos da Região:
 - Iluminação pública;
 - Rede de água potável e esgoto;
 - Rede de telefonia;
 - Coleta de lixo;

- Rede de energia elétrica;
- Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários:
 - Prestação de serviços;
 - Serviço de correios;
 - Transporte coletivo;
 - Lazer e recreação;
 - Arborização;
 - Praia;

📌 Elemento 05

- ✓ Data da pesquisa: 15 de Julho de 2020;
- ✓ Valor da oferta: R\$ 350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais);
- ✓ Fonte: Imobiliária Padrão;
 - Site: www.imobiliariapadrao.com.br
 - Telefone: 12 3892-1445;
 - Referência: V1297;
- ✓ Terreno;
 - Local:
 - Rua Praia Linda, S/N (próximo ao Posto de Combustível), Cigarras, São Sebastião – SP;
 - Dados:
 - Área: 530,00 m²;
 - Testada: 12,00 m;
 - Topografia: Plano;
 - Solo: Firme e seco;
- ✓ Microrregião do Elemento 05;
 - Zoneamento: Lei de Uso e Ocupação do Solo 225/78 e Alterações;
 - Z2 - Zona 2 (dois);
 - Uso e Padrão predominante:
 - Residencial unifamiliar;
 - Padrão construtivo: Padrão Médio;
 - Melhoramentos Públicos da Região:
 - Iluminação pública;
 - Rede de água potável e esgoto;
 - Rede de telefonia;
 - Coleta de lixo;

1613
P

- Rede de energia elétrica;
- Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários:
 - Prestação de serviços;
 - Serviço de correios;
 - Transporte coletivo;
 - Lazer e recreação;
 - Arborização;
 - Praia;

📌 Elemento 06

- ✓ Data da pesquisa: 15 de Julho de 2020;
- ✓ Valor da oferta: R\$ 270.000,00 (Duzentos e setenta mil reais);
- ✓ Fonte: Décio Imóveis;
 - Site: www.decioimoveis.com.br
 - Telefone: 12 3892-1407;
 - Referência: TE00049;
- ✓ Terreno;
 - Local:
 - Rua Praia Linda, S/N (próximo ao N°104), Cigarras, São Sebastião – SP;
 - Dados:
 - Área: 468,00 m²;
 - Testada: 12,00 m;
 - Topografia: Plano;
 - Solo: Firme e seco;
- ✓ Microrregião do Elemento 06;
 - Zoneamento: Lei de Uso e Ocupação do Solo 225/78 e Alterações;
 - Z2 - Zona 2 (dois);
 - Uso e Padrão predominante:
 - Residencial unifamiliar;
 - Padrão construtivo: Padrão Médio;
 - Melhoramentos Públicos da Região:
 - Iluminação pública;
 - Rede de água potável e esgoto;
 - Rede de telefonia;
 - Coleta de lixo;

- Rede de energia elétrica;
- Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários:
 - Prestação de serviços;
 - Serviço de correios;
 - Transporte coletivo;
 - Lazer e recreação;
 - Arborização;
 - Praia;

13 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

13.1 - HOMOGENIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

De acordo com o item 8.2.1 da NBR 14653-1, "o método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".

Segundo o renomado José Fiker, "frequentemente os terrenos não são absolutamente idênticos na forma, nas dimensões, topografia, localização, época da oferta ou transação, etc., tomando difícil uma comparação direta".

Uma das metodologias para ponderar esses atributos é a homogeneização, definida por esta mesma norma em seu item 3.24, como: "tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando".

Considerado condição fundamental para aplicação deste método, este perito apresenta neste Laudo de Avaliação, um conjunto de dados de mercado perfeitamente identificados, com seus dados atuais, aleatórios, de fontes diversas e com características similares (dentro das ofertas disponíveis a época da pesquisa) aos do imóvel avaliando.

Diante do exposto, temos as seguintes expressões para compor o memorial de cálculo da terra nua:

13.2 - TRATAMENTO POR FATORES:

ELEMENTO 01

Dados:

Valor de oferta: R\$ 720.000,00 (Setecentos e vinte mil reais);

Área do terreno: 800,00 m²;

Testada do terreno: 20,00 m;

Topografia: Plano;

Solo: Firme e Seco;

✚ Preço Unitário do Terreno:

Onde:

Vv = Valor à vista por m² do terreno da amostra;

Vt = Preço total do terreno da amostra;

At = Área do terreno da amostra;

$Vv = Vt / At$, deduzindo;

$Vv = R\$ 720.000,00 / 800,00 \text{ m}^2$

$Vv = R\$ 900,00/\text{m}^2$

✚ Correção da Elasticidade da Informação pelo Fator Fonte:

Onde:

V1 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator fonte;

Vv = Valor à vista por m² do terreno da amostra;

Ff = Fator fonte – (Para quaisquer ofertas, deve-se proceder a um desconto de no mínimo 10%, admitindo – se todas superestimadas) – 0,90;

$V1 = Vv \times Ff$

$V1 = R\$ 900,00 \times 0,90$

$V1 = R\$ 810,00/\text{m}^2$

✚ Cálculo da Profundidade Equivalente e do Fator Profundidade:

Onde:

V2 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator profundidade;

Pe: Profundidade Equivalente;

At = Área do terreno da amostra = 800,00m²;

Fp = Frente projetada = 20,00m;

Cp = Coeficiente de profundidade;

Pma = Profundidade máxima (situação paradigma) = 30,00m;

Pmi = Profundidade mínima (situação paradigma) = 15,00m;

P = 0,50 – (Expoente adotado segundo normas do IBAPE/SP);

1616

este documento é cópia do original assinado digitalmente por EDUARDO COUTINHO ALBA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/09/2020 às 20:40 em o número WSSRR20700024980

$$Pe = At / Fp$$

$$Pe = 800,00 \text{ m}^2 / 20,00 \text{ m}$$

$$Pe = 40,00 \text{ m}$$

p

$$Cp = (Pma / Pe) + \{[1 - (Pma / Pe)] \times (Pma / Pe)\}$$

$$Cp = 0,96651$$

$$V2 = (V1 \times At \times Cp) / At$$

$$V2 = (R\$ 810,00 \times 800,00 \text{ m}^2 \times 0,96651) / 800,00 \text{ m}^2$$

$$V2 = R\$ 782,87 / \text{m}^2$$

✚ Cálculo do Fator Frente ou Testada:

Onde:

Cf = Coeficiente de frente ou testada;

Fr = Frente referência (situação paradigma) = 12,00m;

Fp = Frente projetada = 20,00m;

f = 0,15 (Expoente de zona de avaliação adotado segundo recomendação do IBAPE/SP);

V3 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator frente ou testada;

f

$$Cf = (Fp / Fr)$$

0,15

$$Cf = (20,00 \text{ m} / 12,00 \text{ m})$$

$$Cf = 1,07964$$

$$V3 = V2 \times Cf$$

$$V3 = R\$ 782,87 \times 1,07964$$

$$V3 = R\$ 845,21 / \text{m}^2$$

✚ Cálculo do Fator Topografia:

Onde:

Terreno plano é considerado situação paradigma, e, neste caso, adotaremos o índice 1,00 para terrenos planos e índice 0,90 para aclives e declives com até 20% de inclinação;

Ct = Coeficiente de topografia = 1,00;

V4 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator topografia;

$$V4 = V3 \times Ct$$

$$V4 = R\$ 845,21 \times 1,00$$

$$V4 = R\$ 845,21/m^2$$

✚ Cálculo do Fator Consistência do Solo:

Onde:

Terreno firme e seco é considerado situação paradigma, e, neste caso, adotaremos o índice 1,00;

Ccs = Terreno firme e seco é considerado situação paradigma = 1,00;

V5 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator consistência do solo;

$$V5 = V4 \times Ccs$$

$$V5 = R\$ 845,21 \times 1,00$$

$$V5 = R\$ 845,21/m^2$$

ELEMENTO 02

Dados:

Valor de oferta: R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais);

Área do terreno: 320,00 m²;

Testada do terreno: 16,00 m;

Topografia: Plano;

Solo: Firme e Seco;

✚ Preço Unitário do Terreno:

Onde:

Vv = Valor à vista por m² do terreno da amostra;

Vt = Preço total do terreno da amostra;

At = Área do terreno da amostra;

Vv = Vt / At, deduzindo;

$$Vv = R\$ 280.000,00 / 320,00 m^2$$

$$Vv = R\$ 875,00/m^2$$

✚ Correção da Elasticidade da Informação pelo Fator Fonte:

Onde:

V1 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator fonte;

Vv = Valor à vista por m² do terreno da amostra;

Ff = Fator fonte – (Para quaisquer ofertas, deve-se proceder a um desconto de no mínimo 10%, admitindo – se todas superestimadas) – 0,90;

$$V1 = Vv \times Ff$$

$$V1 = R\$ 875,00 \times 0,90$$

$$V1 = R\$ 787,50/m^2$$

✚ Cálculo da Profundidade Equivalente e do Fator Profundidade:

Onde:

V2 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator profundidade;

Pe: Profundidade Equivalente;

At = Área do terreno da amostra = 320,00 m²;

Fp = Frente projetada = 16,00m;

Cp = Coeficiente de profundidade;

Pma = Profundidade máxima (situação paradigma) = 30,00m;

Pmi = Profundidade mínima (situação paradigma) = 15,00m;

P = 0,50 – (Expoente adotado segundo normas do IBAPE/SP);

$$Pe = At / Fp$$

$$Pe = 320,00 \text{ m}^2 / 16,00 \text{ m}$$

$$Pe = 20,00 \text{ m}$$

p

$$Cp = (Pma / Pe) + \{[1-(Pma / Pe)] \times (Pma / Pe)\}$$

$$Cp = 0,88763$$

$$V2 = (V1 \times At \times Cp) / At$$

$$V2 = (R\$ 787,50 \times 320,00 \text{ m}^2 \times 0,88763) / 320,00 \text{ m}^2$$

$$V2 = R\$ 699,01/m^2$$

✚ Cálculo do Fator Frente ou Testada:

Onde:

Cf = Coeficiente de frente ou testada;

Fr = Frente referência (situação paradigma) = 12,00m;

Fp = Frente projetada = 16,00m;

f = 0,15 (Expoente de zona de avaliação adotado segundo recomendação do IBAPE/SP);

V3 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator frente ou testada;

f

$$Cf = (Fp / Fr)$$

0,15

$$Cf = (16,00m / 12,00m)$$

$$Cf = 1,04410$$

$$V3 = V2 \times Cf$$

$$V3 = R\$ 699,01 \times 1,04410$$

$$V3 = R\$ 729,83/m^2$$

✚ Cálculo do Fator Topografia:

Onde:

Terreno plano é considerado situação paradigma, e, neste caso, adotaremos o índice 1,00 para terrenos planos e índice 0,90 para aclives e declives com até 20% de inclinação;

$$Ct = \text{Coeficiente de topografia} = 1,00;$$

V4 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator topografia;

$$V4 = V3 \times Ct$$

$$V4 = R\$ 729,83 \times 1,00$$

$$V4 = R\$ 729,83/m^2$$

✚ Cálculo do Fator Consistência do Solo:

Onde:

Terreno firme e seco é considerado situação paradigma, e, neste caso, adotaremos o índice 1,00;

$$Ccs = \text{Terreno firme e seco é considerado situação paradigma} = 1,00;$$

V5 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator consistência do solo;

$$V5 = V4 \times Ccs$$

$$V5 = R\$ 729,83 \times 1,00$$

$$V5 = R\$ 729,83/m^2$$

ELEMENTO 03

Dados:

Valor de oferta: R\$ 369.000,00 (Trezentos e sessenta e nove mil reais);

Área do terreno: 400,00 m²;

Testada do terreno: 13,00 m;

Topografia: Plano;

Solo: Firme e Seco;

✚ Preço Unitário do Terreno:

Onde:

Vv = Valor à vista por m² do terreno da amostra;

Vt = Preço total do terreno da amostra;

At = Área do terreno da amostra;

 $Vv = Vt / At$, deduzindo; $Vv = R\$ 369.000,00 / 400,00 \text{ m}^2$ $Vv = R\$ 922,50/\text{m}^2$ **✚ Correção da Elasticidade da Informação pelo Fator Fonte:**

Onde:

V1 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator fonte;Vv = Valor à vista por m² do terreno da amostra;

Ff = Fator fonte – (Para quaisquer ofertas, deve-se proceder a um desconto de no mínimo 10%, admitindo – se todas superestimadas) – 0,90;

 $V1 = Vv \times Ff$ $V1 = R\$ 922,50 \times 0,90$ $V1 = R\$ 830,25/\text{m}^2$ **✚ Cálculo da Profundidade Equivalente e do Fator Profundidade:**

Onde:

V2 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator profundidade;

Pe: Profundidade Equivalente;

At = Área do terreno da amostra = 400,00m²;

Fp = Frente projetada = 13,00m;

Cp = Coeficiente de profundidade;

Pma = Profundidade máxima (situação paradigma) = 30,00m;

1621

Pmi = Profundidade mínima (situação paradigma) = 15,00m;

P = 0,50 – (Expoente adotado segundo normas do IBAPE/SP);

$$Pe = At / Fp$$

$$Pe = 400,00 \text{ m}^2 / 13,00 \text{ m}$$

$$Pe = 30,77 \text{ m}$$

p

$$Cp = (Pma / Pe) + \{[1 - (Pma / Pe)] \times (Pma / Pe)\}$$

$$Cp = 0,99969$$

$$V2 = (V1 \times At \times Cp) / At$$

$$V2 = (R\$ 830,25 \times 400,00 \text{ m}^2 \times 0,99969) / 400,00 \text{ m}^2$$

$$V2 = R\$ 829,99/\text{m}^2$$

✚ Cálculo do Fator Frente ou Testada:

Onde:

Cf = Coeficiente de frente ou testada;

Fr = Frente referência (situação paradigma) = 12,00m;

Fp = Frente projetada = 13,00m;

f = 0,15 (Expoente de zona de avaliação adotado segundo recomendação do IBAPE/SP);

V3 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator frente ou testada;

f

$$Cf = (Fp / Fr)$$

0,15

$$Cf = (13,00 \text{ m} / 12,00 \text{ m})$$

$$Cf = 1,01208$$

$$V3 = V2 \times Cf$$

$$V3 = R\$ 829,99 \times 1,01208$$

$$V3 = R\$ 840,01/\text{m}^2$$

✚ Cálculo do Fator Topografia:

Onde:

Terreno plano é considerado situação paradigma, e, neste caso, adotaremos o índice 1,00 para terrenos planos e índice 0,90 para aclives e declives com até 20% de inclinação;

Ct = Coeficiente de topografia = 1,00;

V4 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator topografia;

$$V4 = V3 \times Ct$$

$$V4 = R\$ 840,01 \times 1,00$$

$$V4 = R\$ 840,01/m^2$$

➤ Cálculo do Fator Consistência do Solo:

Onde:

Terreno firme e seco é considerado situação paradigma, e, neste caso, adotaremos o índice 1,00;

Ccs = Terreno firme e seco é considerado situação paradigma = 1,00;

V5 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator consistência do solo;

$$V5 = V4 \times Ccs$$

$$V5 = R\$ 840,01 \times 1,00$$

$$V5 = R\$ 840,01/m^2$$

ELEMENTO 04

Dados:

Valor de oferta: R\$ 319.000,00 (Trezentos e dezenove mil reais);

Área do terreno: 400,00 m²;

Testada do terreno: 13,00 m;

Topografia: Plano;

Solo: Firme e Seco;

➤ Preço Unitário do Terreno:

Onde:

Vv = Valor à vista por m² do terreno da amostra;

Vt = Preço total do terreno da amostra;

At = Área do terreno da amostra;

$$Vv = Vt / At, \text{ deduzindo;}$$

$$Vv = R\$ 319.000,00 / 400,00 m^2$$

$$Vv = R\$ 797,50/m^2$$

✚ Correção da Elasticidade da Informação pelo Fator Fonte:

Onde:

V1 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator fonte;Vv = Valor à vista por m² do terreno da amostra;

Ff = Fator fonte – (Para quaisquer ofertas, deve-se proceder a um desconto de no mínimo 10%, admitindo – se todas superestimadas) – 0,90;

$$V1 = Vv \times Ff$$

$$V1 = R\$ 797,50 \times 0,90$$

$$V1 = R\$ 717,75/m^2$$

✚ Cálculo da Profundidade Equivalente e do Fator Profundidade:

Onde:

V2 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator profundidade;

Pe: Profundidade Equivalente;

At = Área do terreno da amostra = 400,00m²;

Fp = Frente projetada = 13,00m;

Cp = Coeficiente de profundidade;

Pma = Profundidade máxima (situação paradigma) = 30,00m;

Pmi = Profundidade mínima (situação paradigma) = 15,00m;

P = 0,50 – (Expoente adotado segundo normas do IBAPE/SP);

$$Pe = At / Fp$$

$$Pe = 400,00 \text{ m}^2 / 13,00 \text{ m}$$

$$Pe = 30,77 \text{ m}$$

p

$$Cp = (Pma / Pe) + \{[1 - (Pma / Pe)] \times (Pma / Pe)\}$$

$$Cp = 0,99969$$

$$V2 = (V1 \times At \times Cp) / At$$

$$V2 = (R\$ 717,75 \times 400,00 \text{ m}^2 \times 0,99969) / 400,00 \text{ m}^2$$

$$V2 = R\$ 717,52/m^2$$

✚ Cálculo do Fator Frente ou Testada:

Onde:

Cf = Coeficiente de frente ou testada;

Fr = Frente referência (situação paradigma) = 12,00m;

Fp = Frente projetada = 13,00m;

1624

$f = 0,15$ (Expoente de zona de avaliação adotado segundo recomendação do IBAPE/SP);

V3 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator frente ou testada;

$$C_f = (F_p / F_r)$$

$$C_f = (13,00\text{m} / 12,00\text{m})^{0,15}$$

$$C_f = 1,01208$$

$$V_3 = V_2 \times C_f$$

$$V3 = R\$ 717,52 \times 1,01208$$

$$V3 = \text{R\$ } 726,19/\text{m}^2$$

📍 Cálculo do Fator Topografia:

Onde:

Terreno plano é considerado situação paradigma, e, neste caso, adotaremos o índice 1,00 para terrenos planos e índice 0,90 para aclives e declives com até 20% de inclinação;

Ct = Coeficiente de topografia = 1,00;

V4 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator topografia;

$$V_4 = V_3 \times Ct$$

$$V4 = R\$ 726,19 \times 1,00$$

$$V4 = R\$ 726,19/m^2$$

Cálculo do Fator Consistência do Solo:

Onde:

Terreno firme e seco é considerado situação paradigma, e, neste caso, adotaremos o índice 1,00;

Ccs = Terreno firme e seco é considerado situação paradigma = 1,00;

V5 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator consistência do solo;

$$V5 = V4 \times Ccs$$

$$V5 = R\$ 726,19 \times 1,00$$

$$V5 = \text{R\$ } 726,19/\text{m}^2$$

ELEMENTO 05

Dados:

Valor de oferta: R\$ 350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais);

Área do terreno: 530,00 m²;

Testada do terreno: 12,00 m;

Topografia: Plano;

Solo: Firme e Seco;

🔧 Preço Unitário do Terreno:

Onde:

Vv = Valor à vista por m² do terreno da amostra;

Vt = Preço total do terreno da amostra;

At = Área do terreno da amostra;

 $Vv = Vt / At$, deduzindo; $Vv = R\$ 350.000,00 / 530,00 \text{ m}^2$ $Vv = R\$ 660,38/\text{m}^2$ **🔧 Correção da Elasticidade da Informação pelo Fator Fonte:**

Onde:

V1 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator fonte;Vv = Valor à vista por m² do terreno da amostra;

Ff = Fator fonte – (Para quaisquer ofertas, deve-se proceder a um desconto de no mínimo 10%, admitindo – se todas superestimadas) – 0,90;

 $V1 = Vv \times Ff$ $V1 = R\$ 660,38 \times 0,90$ $V1 = R\$ 594,34/\text{m}^2$ **🔧 Cálculo da Profundidade Equivalente e do Fator Profundidade:**

Onde:

V2 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator profundidade;

Pe: Profundidade Equivalente;

At = Área do terreno da amostra = 530,00 m²;

Fp = Frente projetada = 12,00 m;

Cp = Coeficiente de profundidade;

Pma = Profundidade máxima (situação paradigma) = 30,00m;

Pmi = Profundidade mínima (situação paradigma) = 15,00m;

1626
P

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EDUARDO COUTINHO ALBA e Tribunal da Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2020 às 20:40 em o número WSSRR20700034288

P = 0,50 – (Expoente adotado segundo normas do IBAPE/SP);

$$Pe = At / Fp$$

$$Pe = 530,00 \text{ m}^2 / 12,00 \text{ m}$$

$$Pe = 44,17 \text{ m}$$

p

$$Cp = (Pma / Pe) + \{[1 - (Pma / Pe)] \times (Pma / Pe)\}$$

$$Cp = 0,94360$$

$$V2 = (V1 \times At \times Cp) / At$$

$$V2 = (R\$ 594,34 \times 530,00 \text{ m}^2 \times 0,94360) / 530,00 \text{ m}^2$$

$$V2 = R\$ 560,82/\text{m}^2$$

✚ Cálculo do Fator Frente ou Testada:

Onde:

Cf = Coeficiente de frente ou testada;

Fr = Frente referência (situação paradigma) = 12,00m;

Fp = Frente projetada = 12,00m;

f = 0,15 (Expoente de zona de avaliação adotado segundo recomendação do IBAPE/SP);

V3 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator frente ou testada;

f

$$Cf = (Fp / Fr)$$

0,15

$$Cf = (12,00\text{m} / 12,00\text{m})$$

$$Cf = 1,00000$$

$$V3 = V2 \times Cf$$

$$V3 = R\$ 560,82 \times 1,00000$$

$$V3 = R\$ 560,82/\text{m}^2$$

✚ Cálculo do Fator Topografia:

Onde:

Terreno plano é considerado situação paradigma, e, neste caso, adotaremos o índice 1,00 para terrenos planos e índice 0,90 para aclives e declives com até 20% de inclinação;

Ct = Coeficiente de topografia = 1,00;

V4 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator topografia;

$$V4 = V3 \times Ct$$

$$V4 = R\$ 560,82 \times 1,00$$

$$V4 = R\$ 560,82/m^2$$

✚ Cálculo do Fator Consistência do Solo:

Onde:

Terreno firme e seco é considerado situação paradigma, e, neste caso, adotaremos o índice 1,00;

Ccs = Terreno firme e seco é considerado situação paradigma = 1,00;

V5 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator consistência do solo;

$$V5 = V4 \times Ccs$$

$$V5 = R\$ 560,82 \times 1,00$$

$$V5 = R\$ 560,82/m^2$$

ELEMENTO 06

Dados:

Valor de oferta: R\$ 270.000,00 (Duzentos e setenta mil reais);

Área do terreno: 468,00 m²;

Testada do terreno: 12,00 m;

Topografia: Plano;

Solo: Firme e Seco;

✚ Preço Unitário do Terreno:

Onde:

Vv = Valor à vista por m² do terreno da amostra;

Vt = Preço total do terreno da amostra;

At = Área do terreno da amostra;

Vv = Vt / At, deduzindo;

$$Vv = R\$ 270.000,00 / 468,00 m^2$$

$$Vv = R\$ 576,92/m^2$$

✚ Correção da Elasticidade da Informação pelo Fator Fonte:

Onde:

V1 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator fonte;

Vv = Valor à vista por m² do terreno da amostra;

Ff = Fator fonte – (Para quaisquer ofertas, deve-se proceder a um desconto de no mínimo 10%, admitindo – se todas superestimadas) – 0,90;

$$V1 = Vv \times Ff$$

$$V1 = R\$ 576,92 \times 0,90$$

$$V1 = R\$ 519,23/m^2$$

✚ Cálculo da Profundidade Equivalente e do Fator Profundidade:

Onde:

V2 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator profundidade;

Pe: Profundidade Equivalente;

At = Área do terreno da amostra = 468,00 m²;

Fp = Frente projetada = 12,00 m;

Cp = Coeficiente de profundidade;

Pma = Profundidade máxima (situação paradigma) = 30,00m;

Pmi = Profundidade mínima (situação paradigma) = 15,00m;

P = 0,50 – (Expoente adotado segundo normas do IBAPE/SP);

$$Pe = At / Fp$$

$$Pe = 468,00 \text{ m}^2 / 12,00 \text{ m}$$

$$Pe = 39,00 \text{ m}$$

p

$$Cp = (Pma / Pe) + \{[1 - (Pma / Pe)] \times (Pma / Pe)\}$$

$$Cp = 0,97163$$

$$V2 = (V1 \times At \times Cp) / At$$

$$V2 = (R\$ 519,23 \times 468,00 \text{ m}^2 \times 0,97163) / 468,00 \text{ m}^2$$

$$V2 = R\$ 504,50/m^2$$

✚ Cálculo do Fator Frente ou Testada:

Onde:

Cf = Coeficiente de frente ou testada;

Fr = Frente referência (situação paradigma) = 12,00m;

Fp = Frente projetada = 12,00m;

f = 0,15 (Expoente de zona de avaliação adotado segundo recomendação do IBAPE/SP);

V3 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator frente ou testada;

f

$$Cf = (Fp / Fr)$$

0,15

$$Cf = (12,00m / 12,00m)$$

$$Cf = 1,00000$$

$$V3 = V2 \times Cf$$

$$V3 = R\$ 504,50 \times 1,00000$$

$$V3 = R\$ 504,50/m^2$$

🔧 Cálculo do Fator Topografia:

Onde:

Terreno plano é considerado situação paradigma, e, neste caso, adotaremos o índice 1,00 para terrenos planos e índice 0,90 para aclives e declives com até 20% de inclinação;

Ct = Coeficiente de topografia = 1,00;

V4 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator topografia;

$$V4 = V3 \times Ct$$

$$V4 = R\$ 504,50 \times 1,00$$

$$V4 = R\$ 504,50/m^2$$

🔧 Cálculo do Fator Consistência do Solo:

Onde:

Terreno firme e seco é considerado situação paradigma, e, neste caso, adotaremos o índice 1,00;

Ccs = Terreno firme e seco é considerado situação paradigma = 1,00;

V5 = Valor à vista por m² do terreno da amostra corrigido pelo fator consistência do solo;

$$V5 = V4 \times Ccs$$

$$V5 = R\$ 504,50 \times 1,00$$

$$V5 = R\$ 504,50/m^2$$

1630
0

este documento é cópia do original assinado digitalmente por EDUARDO COUTINHO ALBA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2020 às 20:40 e sob o número WSSRR2070032986

14 - QUADRO DEMONSTRATIVO DOS DADOS COLETADOS HOMOGENEIZADOS:

ELEMENTO	VALOR DO M² EM R\$
01	845,21
02	729,83
03	840,01
04	726,19
05	560,82
06	504,50

VALOR MÉDIO DO M² → R\$ 701,09

15 - CÁLCULO DO VALOR MÉDIO:

O terreno será avaliado pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado que consiste em estabelecer a máxima potencialidade que pode o imóvel alcançar, considerando a sua projeção.

O valor de mercado do imóvel em estudo definiu-se tecnicamente como sendo: "O preço que o imóvel avaliando poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejado, mas não estando de forma alguma obrigado a vendê-lo e o comprador o adquirir-lo, com inteiro conhecimento de todas as finalidades para o qual está adaptado, e poderá ser utilizado, sem, contudo, este compelido à compra, em outras palavras, corresponderia ao preço obtido através de uma compra e venda à vista" (Starley Mc Mickael).

Mc Mickael's Apoasing Manual - 4ª Edição, Prentice Hall, Englewood Cliff, N. J. - USA page 15.

Segundo a definição Clássica do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, o valor seria: "O valor pelo qual se realizaria uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigada à transação, ambos perfeitamente conhecedores do mercado e do imóvel, e admitindo-se um prazo razoável para se encontrarem".

Procuram-se justificar as condições, sobre avaliações fornecendo-se as bases para o julgamento de critérios e dos elementos que parecerem indispensáveis à perfeita compreensões dos números adotados, embora se evitando a descrição e fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida estejam corretas, que o título da propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

16 - CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA HOMOGENEIZADA:

Para o resultado da média aritmética simples acima, adotar-se-á um intervalo de confiança como fator de ponderação, eliminando-se os elementos pesquisados com valores/m² inferiores a R\$ 490,77 (-30%) e superiores a R\$ 911,42 (+30%). Considerando-se uma faixa de 30% (para mais e para menos) em torno da média temos:

$$\begin{array}{lcl} \text{R\$ 701,09} & \times & 1,30 = \text{R\$ 911,42} \\ \text{R\$ 701,09} & \times & 0,70 = \text{R\$ 490,77} \end{array}$$

Após a ponderação, não identificamos nenhuma discrepância nos elementos amostrais, restando positivos, os seis elementos amostrais (dentro da média saneada) pesquisados no quadro, conforme demonstrado a seguir:

ELEMENTO	VALOR DO M ² EM R\$
01	845,21
02	729,83
03	840,01
04	726,19
05	560,82
06	504,50

MÉDIA SANEADA EM R\$ 701,09/m²

A homogeneização tem por objetivo destacar os elementos pesquisados cujos dados eventualmente expressem discrepância em relação à média, uma vez que, só é possível equalizar matematicamente grandezas comparáveis.

Considerando o presente caso, e, concluído os procedimentos de ponderação, não identificamos nenhuma discrepância nos elementos amostrais restantes que exija eliminação.

Portanto, para finalizar este procedimento, restou o mesmo quadro de elementos amostrais de ponderação na homogeneização, conforme o grupo de elementos pesquisados.

Assim, após os tratamentos matemáticos, ponderados e homogeneizados, podemos concluir que a área de terreno de uso predominantemente residencial em estudo, tem o valor unitário/m², prudentemente identificado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado fixado em,

VALOR DA ÁREA SANEADA DO M² → R\$ 701,09

17 – MEMORIAL DE CÁLCULO DO IMÓVEL AVALIANDO:

17.1 - CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA SANEADA ("AVALIANDO"):

Portanto, substituindo os números nas expressões acima, temos:

$$V_{TU} = S \times V_{AS}$$

Onde:

V_{TU} = Valor da Terra Nua;

S = Área do Terreno;

V_{AS} = Valor da Área Saneada;

$$V_{TU} = 432,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 701,09$$

$V_{TU} = \text{R\$ } 302.870,88$ (Trezentos e dois mil oitocentos e setenta reais e oitenta e oito centavos);

Deste modo, chegamos à conclusão que o valor de mercado a ser atribuído ao lote de terreno do imóvel Avaliando deva ser:

R\$ 302.870,88 (TREZENTOS E DOIS MIL OITOCENTOS E SETENTA REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS);

17.2 - CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES ("AVALIANDO"):

As benfeitorias serão avaliadas pelo Método Evolutivo, que identifica o valor da benfeitoria pelo somatório das parcelas componentes do mesmo.

Trata-se de um imóvel classificado como padrão "RESIDENCIAL NORMAL". Para o cálculo do valor por m² de construção, tomamos os orçamentos participantes do cálculo do CUB - Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo com base de dados do Sinduscon / SP – Boletim Econômico, mês de referência Agosto/20.

Não fez parte do escopo desta avaliação a realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel avaliando. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;

O valor de construção é calculado levando-se em conta as fórmulas:

CUSTO UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO

$$CUC = \frac{\{Cupe + [Oe + Oi + (Ofe - Ofd)]\} \times A \times F \times L}{S}$$

Onde;

CUC = Custo unitário da construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

Cupe = Custo unitário básico relativo ao padrão de construção;

S = Área da construção;

Oe = Orçamento relativo aos elevadores;

Oi = Orçamento relativo às instalações especiais (6% do Cupe);

Ofe = Orçamento relativo a fundações especiais;

Ofd = Orçamento relativo a fundações diretas;

A = Taxa de administração de obra – 10%;

F = Parcela correspondente aos custos financeiros durante o período de construção – 10%;

L = Parcela correspondente ao lucro ou remuneração – 10%;

Portanto temos:

$$CUC = \{1.477,07 + \frac{[0 + 0 + (0 - 0)]}{360,00}\} \times 1,10 \times 1,10 \times 1,10$$

$$CUC = R\$ 1.965,98$$

1635
/

ESTADO DE CONSERVAÇÃO & DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EXISTENTE

Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante da decrepitude, deterioração, mutilação ou obsolescimento.

De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica), o estado de conservação do imóvel avaliando pode ser considerado como "Necessitando de Reparos Importantes", possuindo idade aparente de construção de 38 anos, vida útil de 60 anos e fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,350 (G-38 de acordo com Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física).

Ressalta-se que não faz parte do escopo desta avaliação verificar as condições estruturais da construção ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não há razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não se pode responder por estes aspectos e suas possíveis implicações.

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

Onde;

D = Coeficiente de depreciação, segundo a idade em % da vida útil referencial e o estado de conservação;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão; (*Vidas úteis referenciais e valores residuais conforme a classe, tipo e padrão construtivo*);

k = Coeficiente de Ross - Heidecke; (*Depreciação física*);

Portanto temos:

$$D = 0,20 + 0,350 \times (1 - 0,20)$$

$$D = 0,480$$

VALOR DAS BENFEITORIAS

$$V_b = CUC \times S \times D$$

Onde;

V_b = valor das benfeitorias;

CUC = Custo unitário da construção por metro quadrado de área da construção;

S = área equivalente de construção;

D = Coeficiente de depreciação, segundo a idade em % da vida útil referencial e o estado de conservação;

Portanto temos:

$$V_b = R\$ 1.965,98 \times 360,00 \text{ m}^2 \times 0,480$$

$V_b = R\$ 339.721,34$ (Trezentos e trinta e nove mil setecentos e vinte e um reais e trinta e quatro centavos);

R\$ 339.721,34 (TREZENTOS E TRINTA E NOVE MIL SETECENTOS E VINTE E UM REAIS E TRINTA E QUATRO CENTAVOS);

17.3 - CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL ("AVALIANDO"):

$$V_i = V_{tuh} + V_b$$

Onde;

V_i = Valor do imóvel

V_{tuh} = Valor do terreno

V_b = Valor da construção

Portanto temos:

$$V_i = R\$ 302.870,88 + R\$ 339.721,34$$

$V_i = R\$ 642.592,22$ (Seiscentos e quarenta e dois mil quinhentos e noventa e dois reais e vinte e dois centavos);

Deste modo, chegamos à conclusão que o valor de mercado a ser atribuído ao imóvel Avaliando deva ser:

R\$ 642.592,22 (SEISCENTOS E QUARENTA E DOIS MIL QUINHENTOS E NOVENTA E DOIS REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS);

18 – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO:

1637

18.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL “AVALIANDO”:

18.1.01 – Garagem Descoberta:

- Vagas para quatro automóveis de médio e ou grande porte;
- Piso de cimento desempenado, aspecto rústico;

18.1.02 – Sala de Estar e Jantar:

- Teto de laje com acabamento de reboco e pintura látex;
- Paredes de alvenaria com acabamento de reboco e pintura látex;
 - Prateleiras de alvenaria em "tijolinho" aparente;
- Esquadrias de ferro e madeira;
 - Portas de abrir de madeira, duas folhas, do tipo "veneziana";
 - Janelas de madeira, de correr, quatro folhas, sendo duas do tipo "panorâmicas" e duas do tipo "venezianas";
 - Janelas de ferro, de correr, do tipo "Vital";
- Piso cerâmico com rodapé cerâmico;

18.1.03 – Cozinha:

- Teto de laje com acabamento de reboco e pintura látex;
- Paredes de alvenaria com revestimento cerâmico até "o teto" da parede;
- Pia de inox sobre apoio de alvenaria;
- Piso cerâmico;

18.1.04 – Copa / Cozinha:

- Teto com acabamento de forro de "P.V.C.";
- Paredes de alvenaria com acabamento de reboco e pintura látex;
- Pia de material sintético sobre apoio de alvenaria;
- Esquadrias de ferro e madeira;
 - Porta de abrir de ferro, do tipo "panorâmica";
 - Janelas de ferro, de correr, do tipo "Vital";
- Piso cerâmico com rodapé cerâmico;

18.1.05 – *Dispensa:*

- Teto de laje com acabamento de reboco e pintura látex;
- Paredes de alvenaria com acabamento de reboco e pintura látex;

- Esquadrias de madeira;
 - Porta de abrir de madeira;
 - Janelas de madeira, de correr, quatro folhas, sendo duas do tipo "panorâmicas" e duas do tipo "venezianas";
- Piso cerâmico com rodapé cerâmico;

18.1.06 – Suíte 01:

- Teto de laje com acabamento de reboco e pintura látex;
- Paredes de alvenaria com acabamento de reboco e pintura látex;
- Esquadrias de madeira;
 - Porta de abrir de madeira;
 - Janela de madeira de correr;
- Piso de lajota cerâmica;

18.1.07 – Banheiro da Suíte 01:

- Teto de laje com acabamento de reboco e pintura látex;
- Paredes de alvenaria com revestimento cerâmico até "o teto" da parede;
- Lavatório de louça com coluna;
- Bacia sanitária de louça;
- Bidê;
- Box com porta de alumínio com acabamento acrílico;
- Esquadrias de ferro e madeira;
 - Porta de abrir de madeira;
 - Janela de ferro do tipo "Vitreaux";
- Piso cerâmico;

18.1.08 – Banheiro Social:

- Teto de laje com acabamento de reboco e pintura látex;
- Paredes de alvenaria com revestimento cerâmico até "o teto" da parede;
- Lavatório de louça com coluna;
- Bacia sanitária de louça;
- Box com porta de alumínio com acabamento acrílico;
- Esquadrias de ferro e madeira;
 - Porta de abrir de madeira;
 - Janela de ferro do tipo "Vitreaux";
- Piso cerâmico;

18.1.09 – Suíte 02:

- Teto de laje com acabamento de reboco e pintura látex;
- Paredes de alvenaria com acabamento de reboco e pintura látex;
- Esquadrias de madeira;
 - Porta de abrir de madeira;
 - Janela de madeira de correr;
- Piso de lajota cerâmica;

1639
P

18.1.10 – Banheiro da Suíte 02:

- Teto de laje com acabamento de reboco e pintura látex;
- Paredes de alvenaria com revestimento cerâmico até "o teto" da parede;
- Lavatório de louça com coluna;
- Bacia sanitária de louça;
- Box com porta de alumínio com acabamento acrílico;
- Esquadrias de ferro e madeira;
 - Porta de abrir de madeira;
 - Janela de ferro do tipo "Vitreaux";
- Piso cerâmico;

18.1.11 – Dormitório 01:

- Teto de laje com acabamento de reboco e pintura látex;
- Paredes de alvenaria com acabamento de reboco e pintura látex;
- Esquadrias de madeira;
 - Porta de abrir de madeira;
 - Janela de madeira de correr;
- Piso de lajota cerâmica;

18.1.12 – Dormitório 02:

- Teto de laje com acabamento de reboco e pintura látex;
- Paredes de alvenaria com acabamento de reboco e pintura látex;
- Esquadrias de madeira;
 - Porta de abrir de madeira;
 - Janela de madeira de correr;
- Piso de lajota cerâmica;

18.1.13 – Terraço:

- Cobertura de Telha de fibrocimento do tipo "Calhetão" sobre estrutura de madeira sem acabamento de forro;

- Paredes de alvenaria com acabamento de reboco e pintura látex;

- Guarda corpo com barras metálicas;

- Piso de cimento desempenado, aspecto rústico;

18.1.14 – Edícula – Lavanderia:

- Cobertura de telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira sem acabamento de forro;

- Paredes de alvenaria com acabamento de reboco e pintura látex;

- Tanque de alvenaria sem acabamento;

- Piso de cimento desempenado, aspecto rústico;

18.1.15 – Edícula – Banheiro Serviço:

- Teto de laje com acabamento de reboco e pintura látex;

- Paredes de alvenaria com acabamento de reboco e pintura látex;

- Lavatório de louça sem coluna;

- Bacia sanitária de louça;

- Esquadrias de ferro e madeira;

- Porta de abrir de madeira;

- Janela de ferro do tipo "Vitreaux";

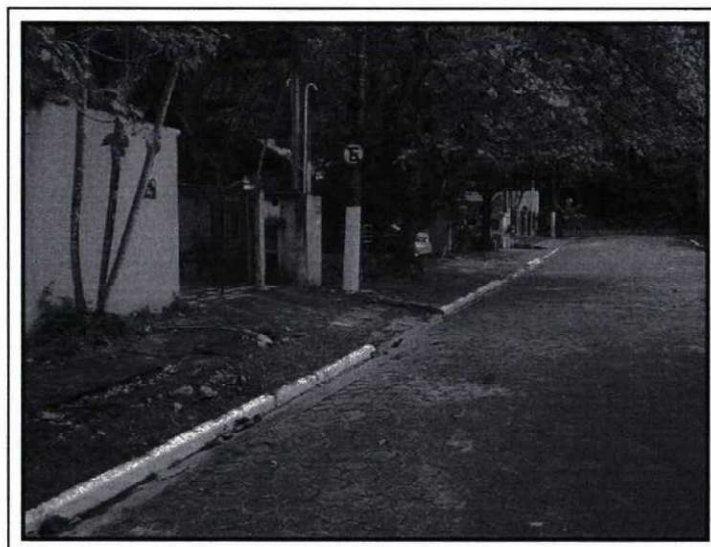
- Piso de cimento desempenado, aspecto rústico;

19 – REGISTRO FOTOGRÁFICO:

1640
P



Entorno do Imóvel – Rua das Conchas



Entorno do Imóvel – Rua das Conchas



Fachada Frontal do Avaliando

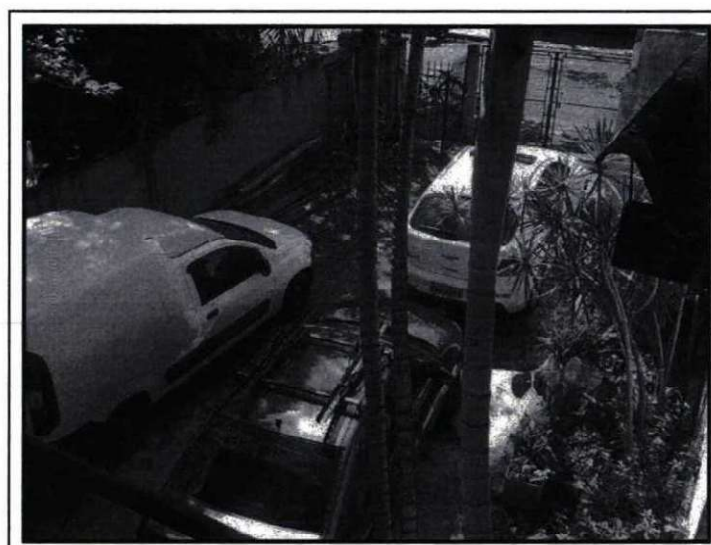
1640
0



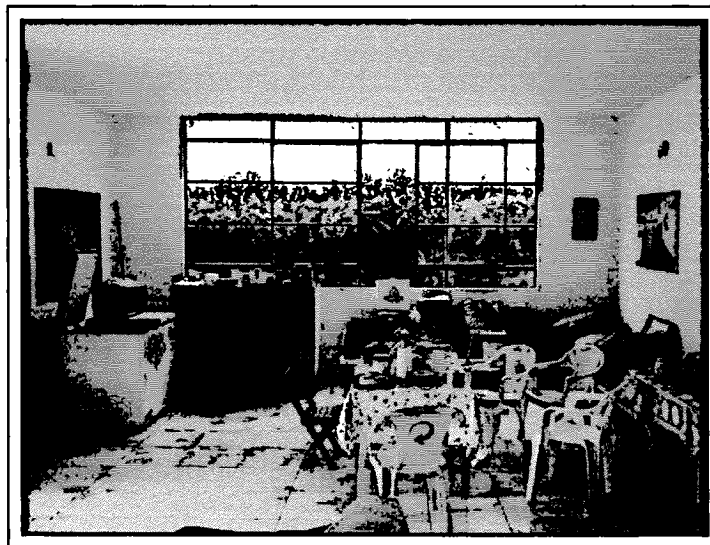
Fachada Frontal do Avaliando



Pátio da Frente do Imóvel Avaliando



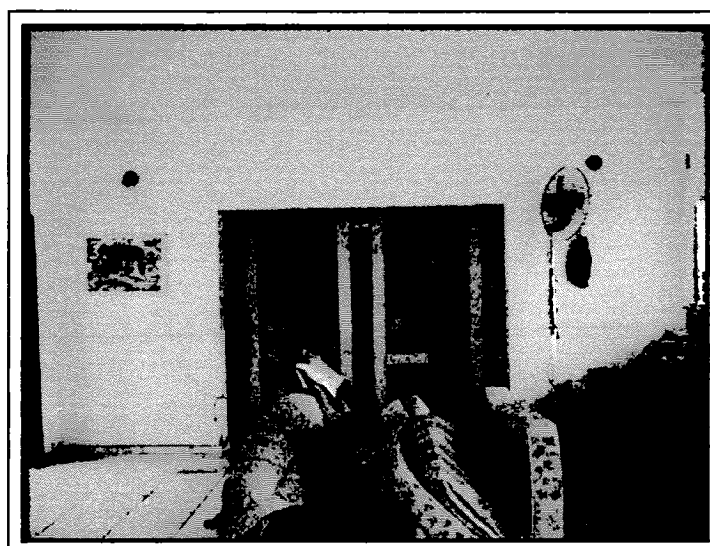
Garagem Descoberta



Sala de Estar e Jantar



Sala de Estar e Jantar



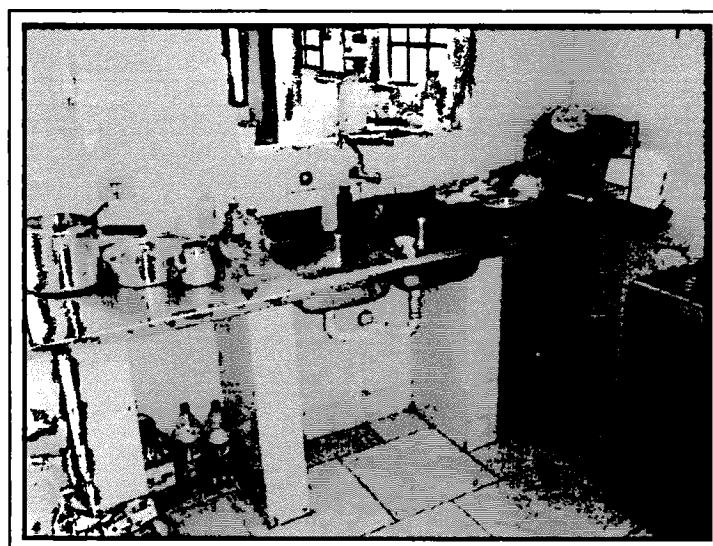
Sala de Estar e Jantar

1641
P

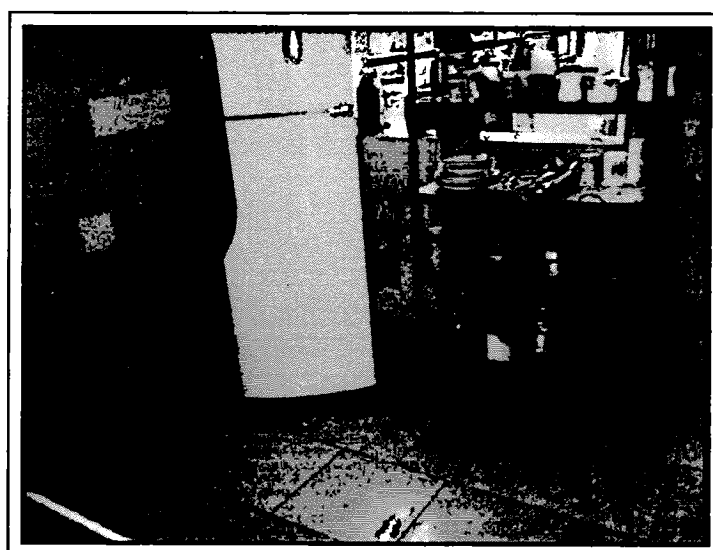
1642
P



Sala de Estar e Jantar



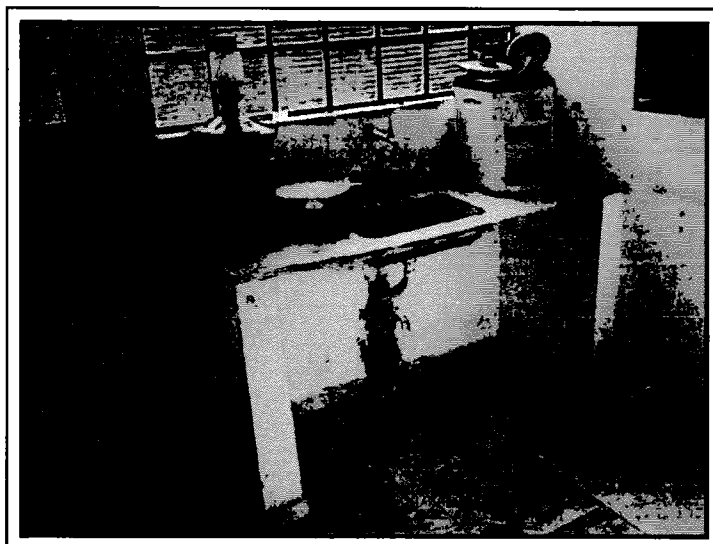
Cozinha



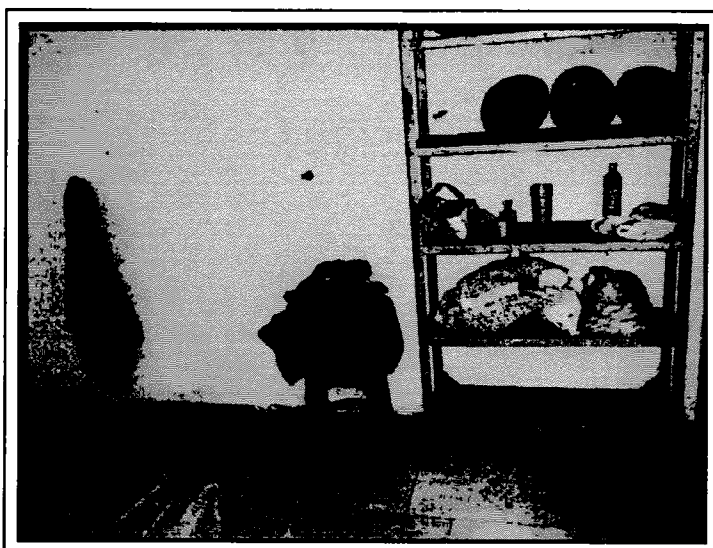
Cozinha



Copa



Copa

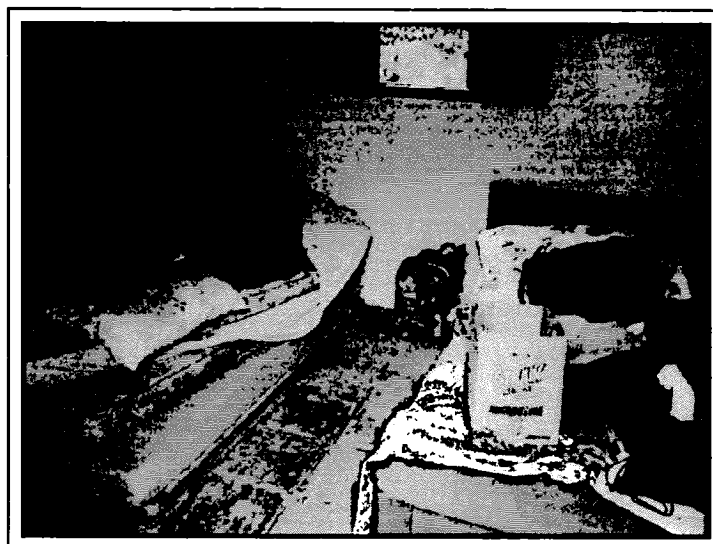


Despensa

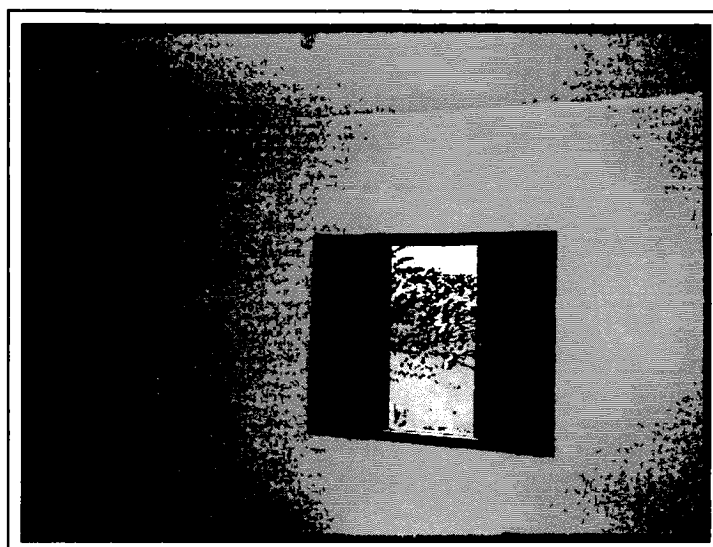
1643
P



Despensa



Suíte 01



Suíte 01

1644
P



Banheiro da Suíte 01

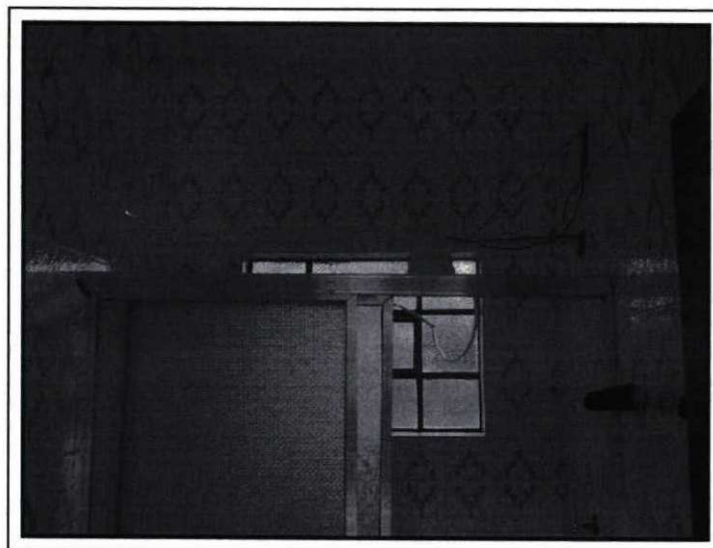


Banheiro da Suíte 01

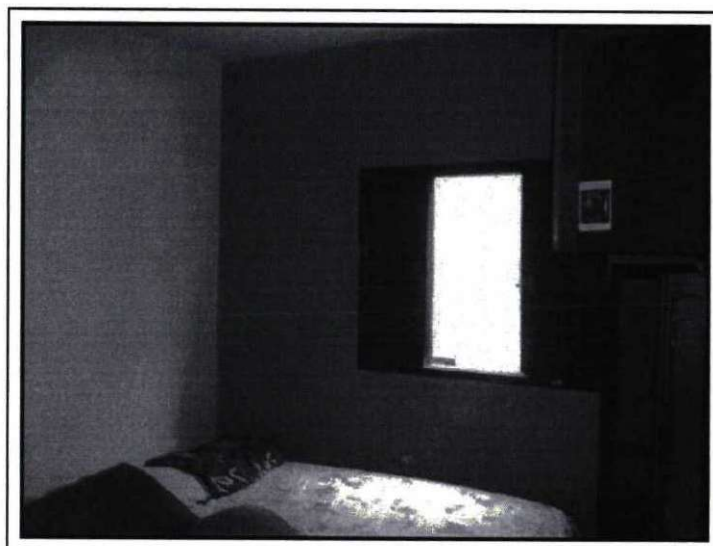


Banheiro Social

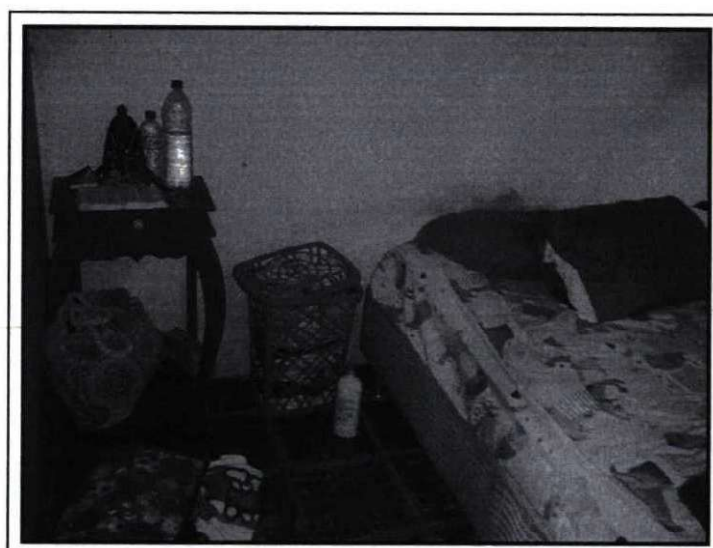
1645
P



Banheiro Social



Suíte 02

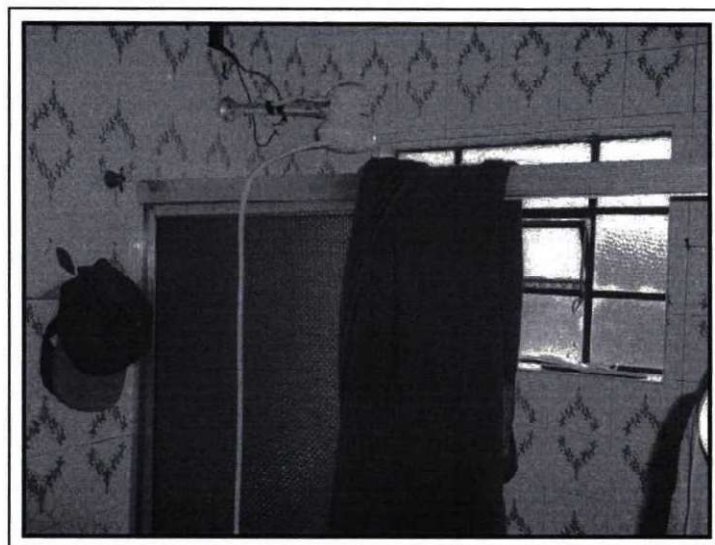


Suíte 02

1646
D



Banheiro da Suíte 02



Banheiro da Suíte 02

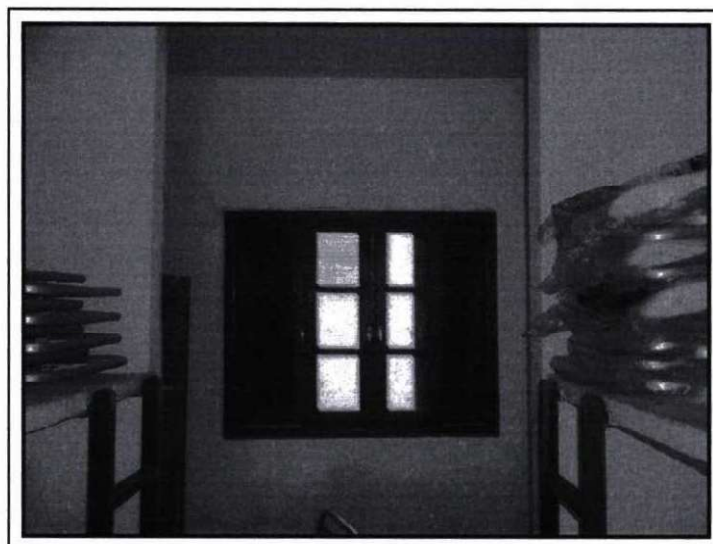


Dormitório 01

1647
P



Dormitório 01

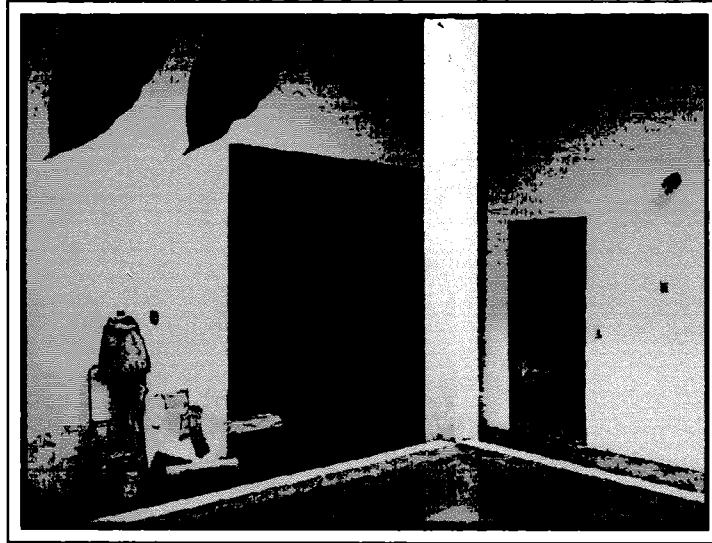


Dormitório 02



Dormitório 02

1648
D



Pátio Interno – Acesso às Suítes e aos Dormitórios

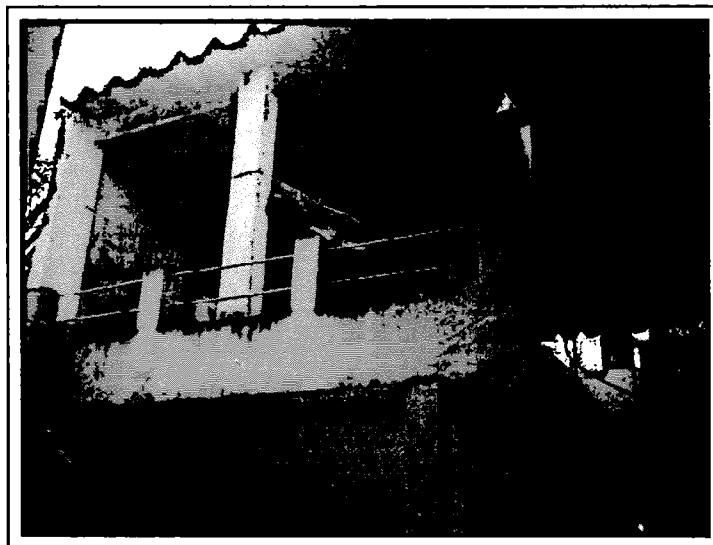


Pátio Interno – Acesso às Suítes e aos Dormitórios

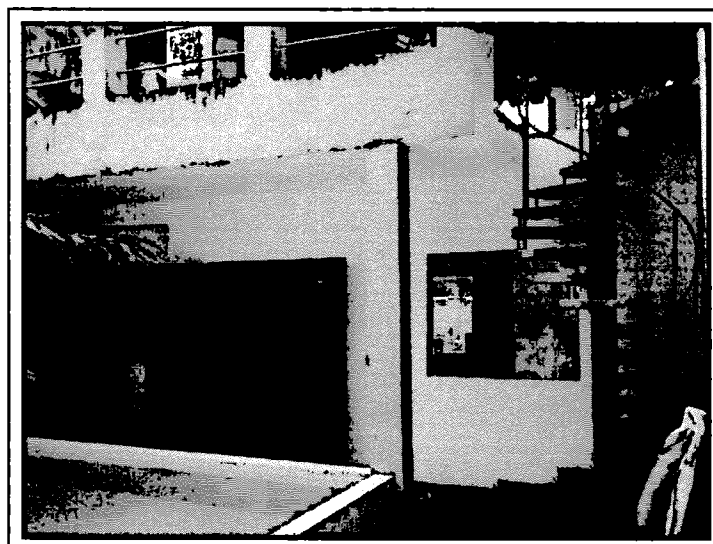


Pátio Interno – Acesso às Suítes e aos Dormitórios

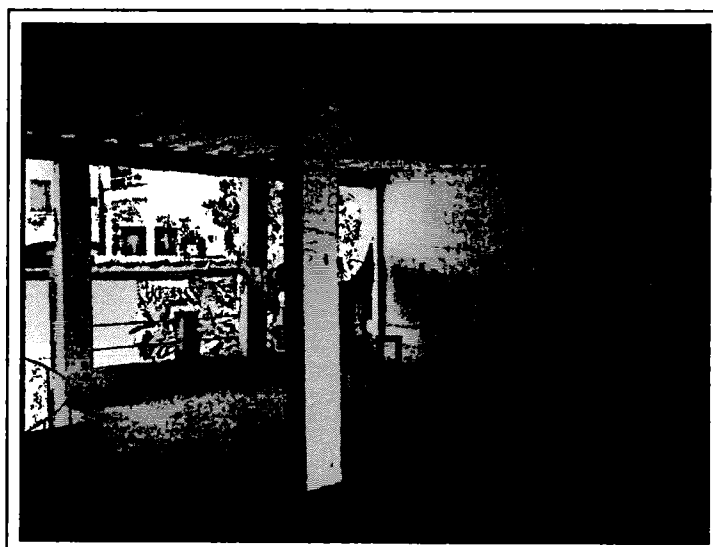
1649
P



Pátio Interno – Acesso ao Terraço

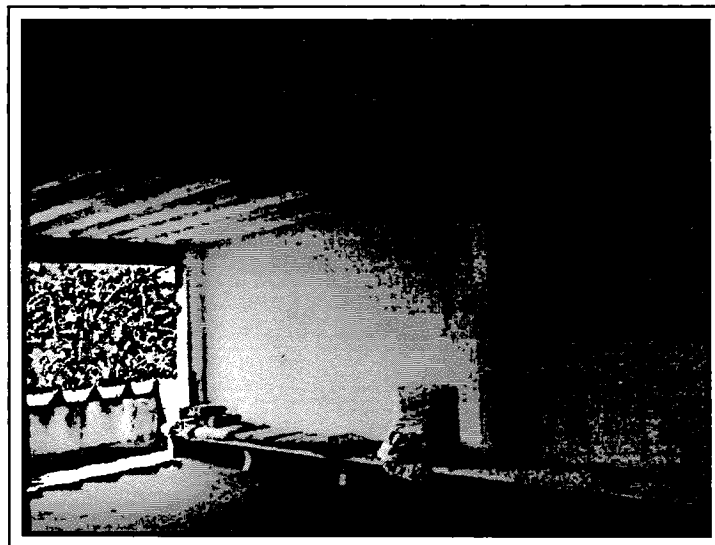


Pátio Interno – Acesso ao Terraço

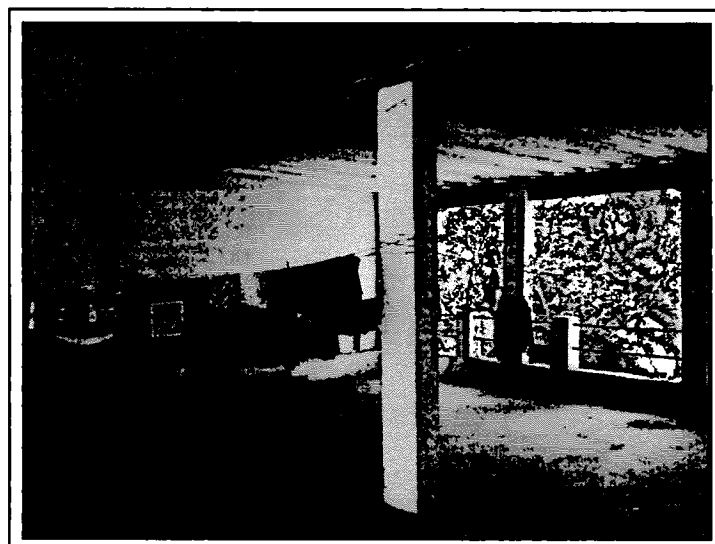


Terraço

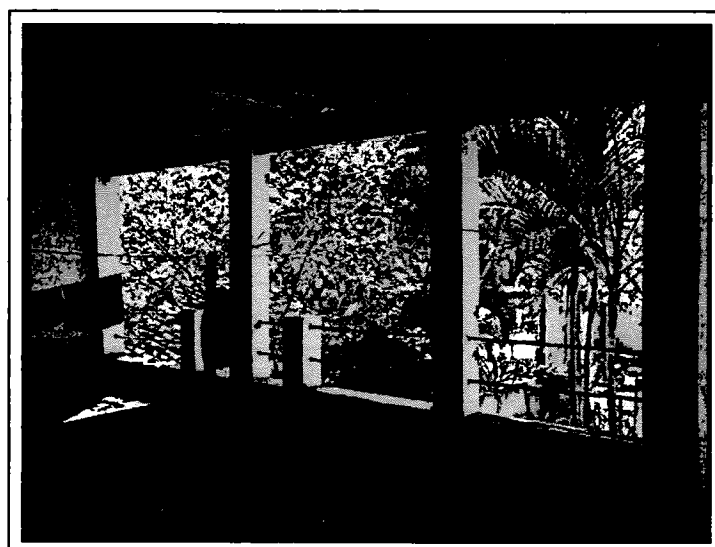
1650
P



Terraço

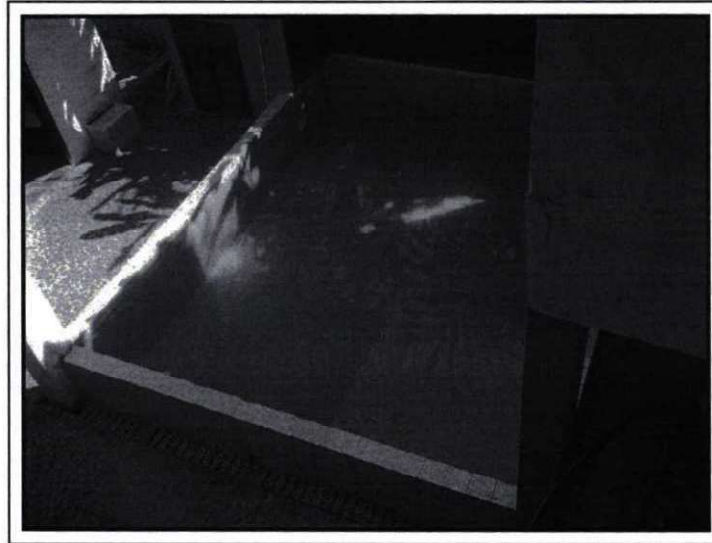


Terraço

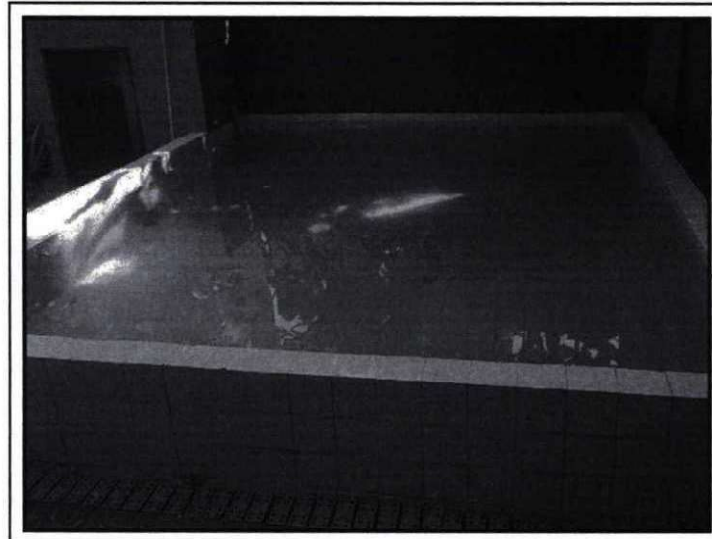


Terraço

1651
P



Piscina

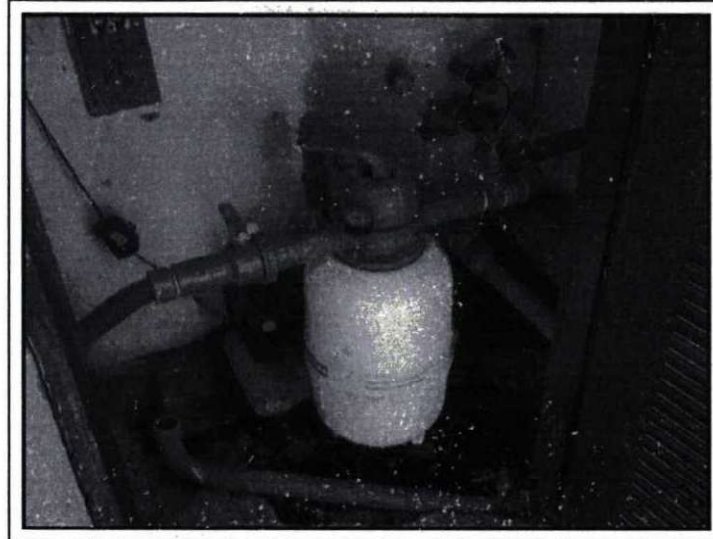


Piscina



Piscina

1652
P



Casa de Máquina da Piscina

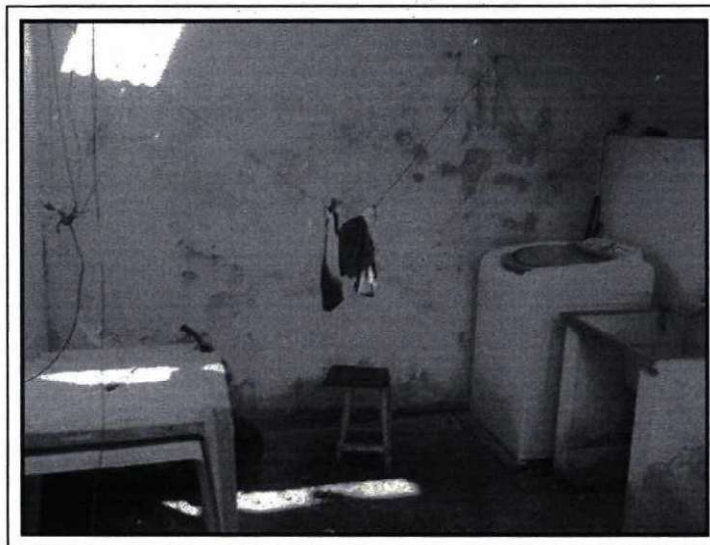


Edícula

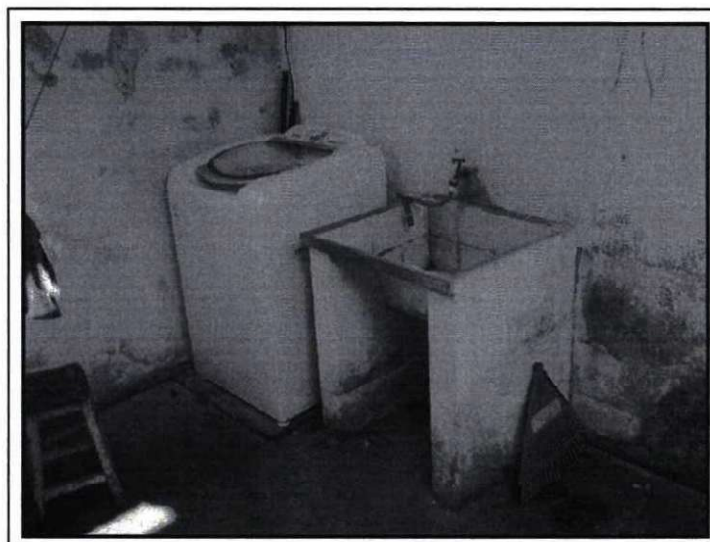


Edícula

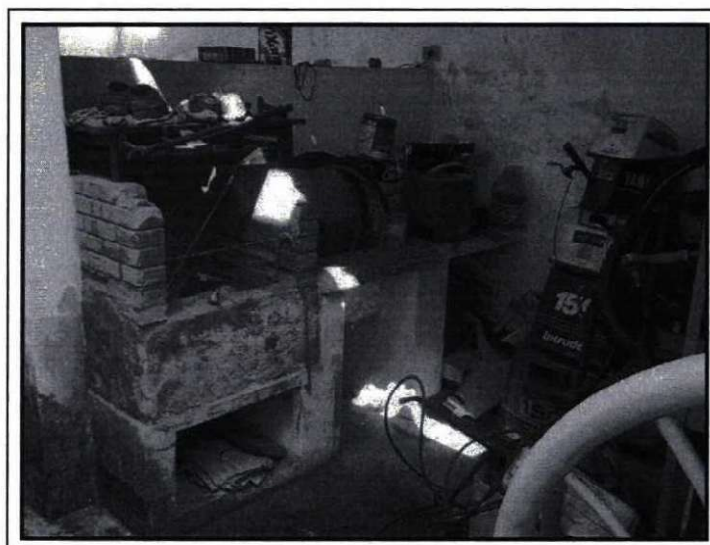
1653
D



Edícula - Lavanderia



Edícula - Lavanderia



Edícula - Churrasqueira

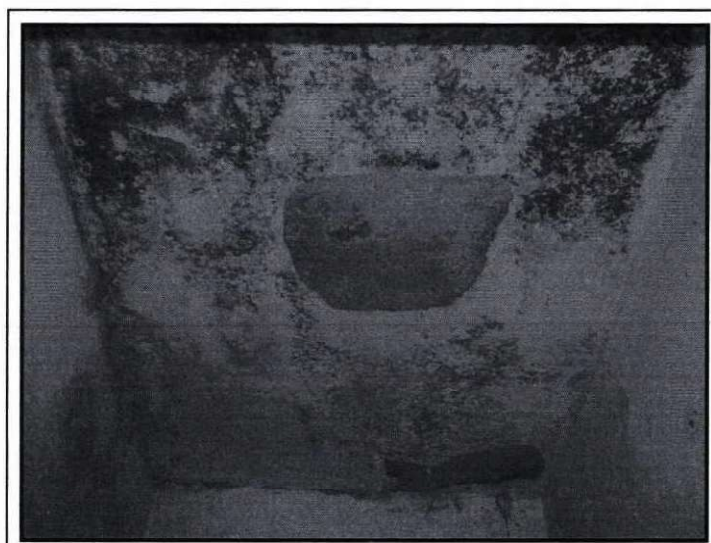
1654
0



Edícula – Sauna inacabada

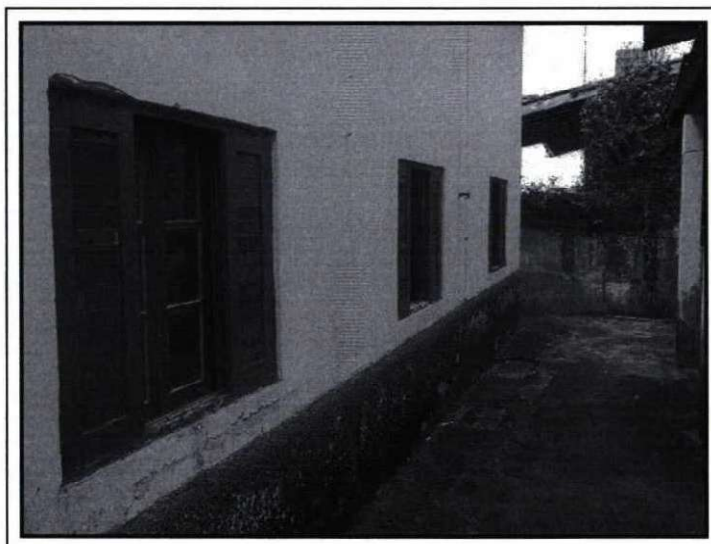


Edícula – Sauna inacabada



Edícula – Sauna inacabada

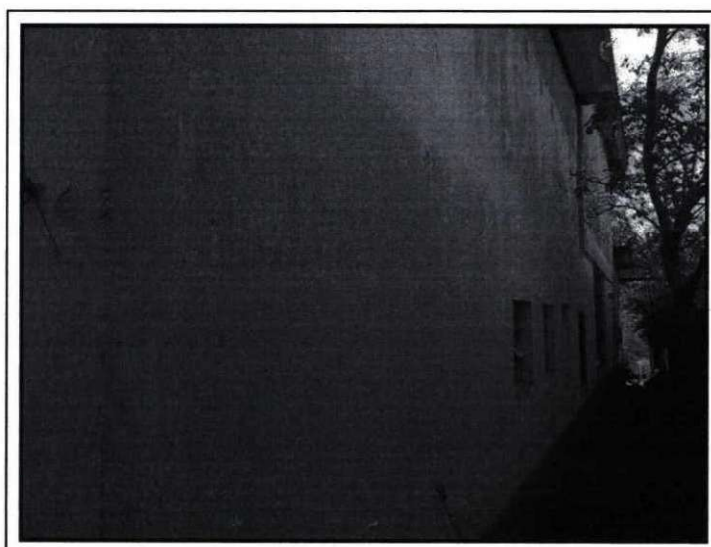
1656
0



Fachada dos Fundos



Fachada dos Fundos

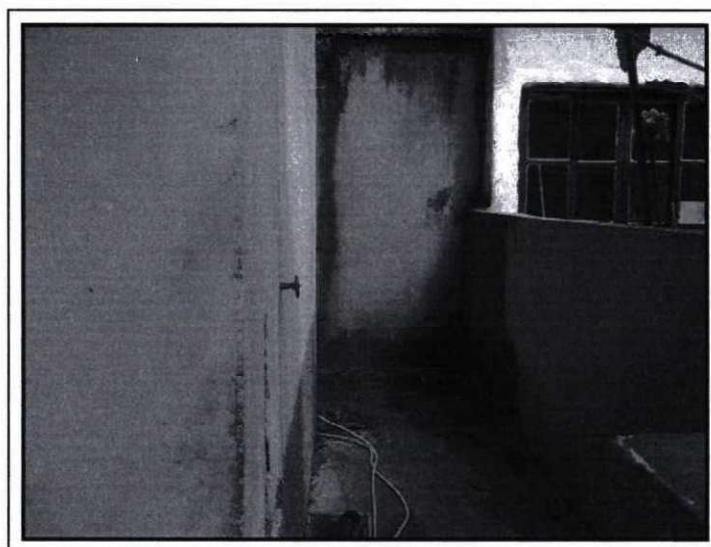


Fachada Lateral

1657
P



Fachada Lateral



Fachada Lateral

20 – CONCLUSÃO:

Face o exposto, e, considerando os métodos, critérios, tratamentos matemáticos, ponderações, referências e índices adotados, bem como, todos os elementos que influenciaram na avaliação, tais como, tipos e características de terreno, localização, bem como as condições mercadológicas, chegamos à conclusão que o valor de mercado a ser atribuído ao imóvel deva ser:

AVALIANDO

R\$ 642.592,22 (SEISCENTOS E QUARENTA E DOIS MIL QUINHENTOS E NOVENTA E DOIS REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS);

21 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado in loco;
- Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra livre de quaisquer ônus;
- Para a presente avaliação assumiu-se que as dimensões constantes da documentação ofertada e utilizada estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho à aferição das mesmas.
- Não fez parte do escopo desta avaliação à realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel avaliando. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;

22 – ANEXO 01

TABELA DE ROSS-HEIDECK

Idade % da vida	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

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

23 – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, este signatário da por encerrada sua tarefa, que consta de 63 (sessenta e três) laudas, todas assinadas digitalmente.

N. TERMOS,
P. DEFERIMENTO

São Sebastião, 08 de Setembro de 2.020.

Eduardo Coutinho Alba
Perito Judicial

J661
D

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EDUARDO COUTINHO ALBA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/09/2020 às 20:40 em o número WSSSR2020700342899



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 642.592,22

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/09/2020 a 01/11/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

1887 dias

1,374536

Percentual correspondente

1887 dias

37,453612 %

Valor corrigido para 01/11/2025

(=)

R\$ 883.266,22

Sub Total

(=)

R\$ 883.266,22

Valor total

(=)

R\$ 883.266,22[Retornar](#) [Imprimir](#)