

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
Avaliação de Imóvel - Autos 1010530-15.2015.8.26.0004

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA - COMARCA DA CAPITAL - S.P.

PROCESSO Nº
1010530-15.2015.8.26.0004

ANTONIO CARLOS SAMPAIO DE ARAUJO,
engenheiro civil, perito judicial nomeado por Vossa Excelência nos autos da
ação de PROCEDIMENTO COMUM movida por **REGINALDO GARRIDO
DONHA e OUTROS** contra **ROBERTO GARRIDO DONHA**, tendo
concluído a vistoria do imóvel em questão e realizado pesquisa de avaliação,
vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, o resultado do seu
trabalho consubstanciado na presente

AVALIAÇÃO
DE
IMÓVEL
PARA
VENDA

IMÓVEL: CASA E TERRENO À RUA VENCESLAU GOMES DA SILVA
Nº 317 – JARDIM VISTA LINDA, SUBDISTRITO PIRITUBA,
SÃO PAULO/SP.

ÍNDICE	página
1- Considerações Preliminares.....	02
3- Considerações Técnicas.....	03
4- Objetivo.....	03
5- Vistoria.....	03
6- Procedimentos de Avaliação.....	08
7- Pesquisa de Imóveis Comparativos e Cálculos do Valor Unitário.....	09
8- Valor de Venda do Imóvel.....	16
9- Conclusão.....	16
10- Encerramento.....	16

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Pelo MM. Juiz de Direito, Doutor RENATO GUANAES SIMÕES THOMSEN, da 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV – LAPA, fls. 109, foi este perito judicial honrado com sua nomeação, para avaliação de venda de imóvel, em extinção de condomínio.

Conforme documentos juntados, fls. 37/38 dos autos, o imóvel em questão está na competência do 16º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, matrícula nº 61.921 no qual se descreve o imóvel como:

“IMÓVEL: Um prédio à Rua Venceslau Gomes da Silva, com a área construída de 110,66 m², no Sítio Boaçava, no 31º Subdistrito- Pirituba, e seu terreno de formato triangular, distante 285,65 m da esquina da Avenida Mutinga, antiga Estrada de Osasco à Pirituba, e do lado esquerdo de quem desta entra na Rua Venceslau Gomes da Silva e segue em direção ao imóvel, medindo integralmente, 22,05 m de frente para a referida Rua Venceslau Gomes da Silva, por 15,00 m da frente aos fundos, pelo lado esquerdo de quem da mencionada Rua Venceslau Gomes da Silva olha para o imóvel, onde confina com remanescente do imóvel, tendo nos fundos a largura de 26,43 m, onde confina com o prédio nº 192, que faz frente para a Rua Maria S. Romeu, em partes encerrando a área total de 161,714 m².”
 Contribuinte: 105.059.0090-3.

Conforme fls. 36 dos autos, o imóvel encontra-se lançado na Prefeitura do Município de São Paulo, sob o nº de contribuinte 105.059.00090-3 e tendo como local do imóvel a Rua Venceslau Gomes da Silva nº 317, com área de terreno com 162 m², frente de 22,05 metros, área construída de 185 m² e ano da construção 1984, conforme certidão emitida em 24/03/2010.

3 - CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

3.1- No presente trabalho admitem-se como corretas as dimensões constantes da documentação fornecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé, sendo por isso confiáveis.

3.2- Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, hipotecas, divisas, desapropriações, dívidas e outros ônus, por não se integrarem como objetivo primordial desta avaliação.

3.3- Este signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas funções, precipuamente estabelecidas em Leis, Códigos ou Regulamentos.

4 - OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é o de avaliar, para venda à vista, o imóvel indicado na inicial, correspondente à matrícula imobiliária nº 61.921 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, fls. 37/38 dos autos.

5 - VISTORIA

Nomeado e previamente comunicado às partes, compareceu este Perito Judicial ao imóvel em questão, no dia 13 de março de 2019, onde em vistoria pode observar as características atuais do imóvel para proceder à sua avaliação.

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
 Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
 Avaliação de Imóvel - Autos 1010530-15.2015.8.26.0004

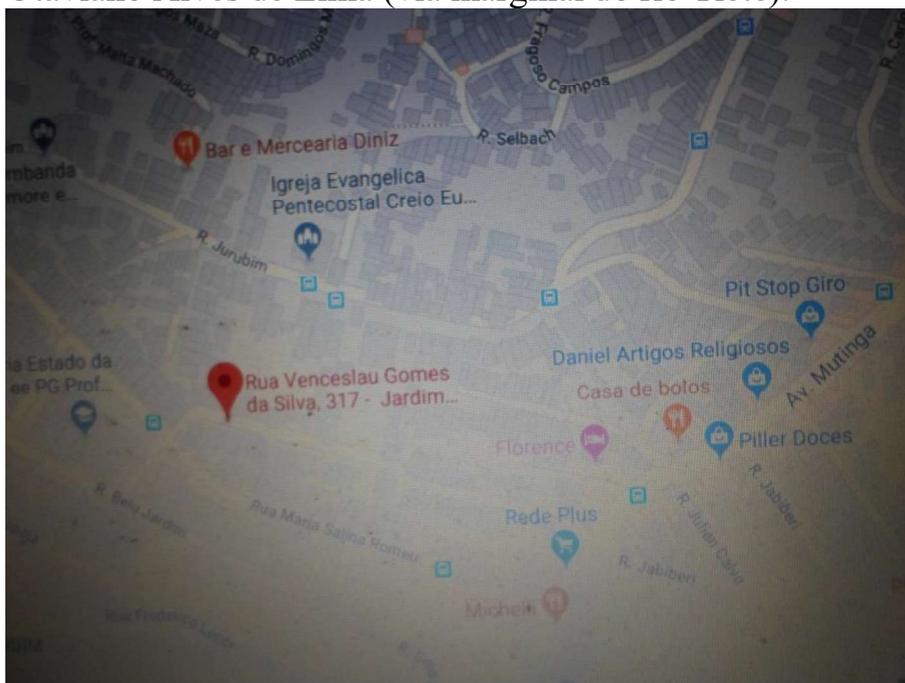
5.1- IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliando corresponde a um terreno de formato retangular e com benfeitorias (sobrado com 2 pavimentos, encostado na divisa de fundos), à Rua Venceslau Gomes da Silva nº 317, no Jardim Vista Linda, no Subdistrito Pirituba, São Paulo, Capital.



Foto: R. Venceslau Gomes da Silva.

Como referência, o imóvel fica distante, aproximadamente, 300 metros da Avenida Mutinga, 2.000 metros da Rodovia Anhaguera, 2.000 metros da Rodovia dos Bandeirantes e 6.000 metros da Av. Otaviano Alves de Lima (via marginal do rio Tietê).



Fonte: Google

5.2- ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO DO IMÓVEL:

A região do imóvel avaliando apresenta-se com edificações residenciais unifamiliares predominantemente, térreas ou assobradadas, em geral, com terrenos variando em áreas de 125 m² a 250 m².

O logradouro, no trecho frontal ao imóvel avaliando, desenvolve-se em traçado aproximadamente retilíneo e plano. Apresenta via de rodagem asfaltada, com mão dupla de veículos, calçadas, guias, sarjetas, iluminação pública, redes de abastecimento de água, energia elétrica, cobertura por rede de telefonia fixa e móvel, internet e tv a cabo, coleta de lixo frequente, arborização e condução coletiva próxima.

5.3- ZONEAMENTO:

Conforme a legislação municipal de uso e ocupação do solo, Lei 16.402/16, o imóvel avaliando enquadra-se em ZC - Zona de Centralidade da Prefeitura Regional Pirituba Jaraguá, em região de qualificação ambiental PA-8, com índices urbanísticos específicos estabelecidos na referida Lei.

5.4- TERRENO:

O terreno do imóvel avaliando apresenta as seguintes características:

- Formato triangular.
- Situado em meio de quadra.
- Uma frente para logradouro.
- Topografia aproximadamente plana.
- Superfície aparentemente seca.

Conforme medidas extraídas da matrícula imobiliária, o terreno mede 22,05 metros de frente, 15 metros na lateral e 26,43 metros na linha de fundos, encerrando a área de 161,714 m².

O terreno encontra-se delimitado por muros e paredes externas da edificação residencial, com portão metálico em segmento frontal ao logradouro.

5.5- BENFEITORIAS:

Sobre o terreno encontra-se uma edificação residencial, composta de dois pavimentos, encostada na divisa de fundos do terreno, complementada por uma cobertura térrea na parte frontal do terreno (garagem), para abrigar até dois veículos de passeio.

Ainda na parte frontal há espaço descoberto que pode abrigar mais dois veículos de passeio, entretanto havendo necessidade de manobras. Essas duas vagas extras não possuem acesso direto ao logradouro, face à existência de um muro no alinhamento frontal ao logradouro, neste trecho.

Apresenta a seguinte distribuição:

- parte térrea: sala, lavabo, cozinha, área de serviço e depósito;
- parte superior: três dormitórios (sendo uma suíte) e banheiro social.



Foto: Fachada frontal.



Foto: Sala (formato triangular).

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
Avaliação de Imóvel - Autos 1010530-15.2015.8.26.0004



Foto: Sala (vista oposta).



Foto: Lavabo, sob a escada.



Foto: Cozinha.



Foto: Área de serviço (formato triangular).

6 - PROCEDIMENTOS DE AVALIAÇÃO

Para avaliar o imóvel em questão foram procedidas pesquisas e observações acerca do mercado imobiliário local, considerando as orientações das normas técnicas para avaliação de imóveis urbanos, em especial a NBR 14.653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e normas do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

No presente trabalho foram obtidos elementos comparativos de terrenos na região, com ou sem benfeitorias, ofertados para venda, ou comercializados, através do mercado imobiliário.

Estes comparativos foram homogeneizados, por fatores preconizados em normas técnicas, visando à relação direta com o avaliando, bem como na apuração do valor do imóvel em questão.

Na atribuição de valor das benfeitorias foi adotado o estudo do IBAPE/SP denominado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”. Deste modo, a edificação do imóvel em questão foi classificada por este perito como:

- “Casa de padrão médio”: 2,154 x R8N (adotado a média do intervalo).
- “Cobertura de padrão médio”: 0,300 x R8N (adotado intervalo superior).
- Idade da edificação: 35 anos, aproximadamente.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (fator de obsolescência e conservação, Fob = 0,610).
- Área construída: 185 m², sendo tal área extraída do IPTU, fls. 36.
 Áreas consideradas por padrão: 110 m² para casa de padrão médio e 75 m² para cobertura de padrão médio.
- Último índice R8N divulgado pelo Sinduscon-SP = R\$ 1.386,15 (mar/2019).

Dos fatores de homogeneização de imóveis, preconizados em norma técnica, foram adotados no presente trabalho:

- Fator Oferta (Fo): 0,90 (para imóveis comparativos ofertados para venda) e 1,0 (para imóveis comercializados).
- Fator Testada do Lote (Ftl): fórmula conforme Norma do Ibape / SP para a 2ª zona (Residencial Horizontal Médio), considerando a frente de referência (Fr) = 10 metros.
- Fator Profundidade do Lote (Fpl): fórmula conforme Norma do Ibape/SP para a 2ª zona (Residencial Horizontal Médio), considerando a profundidade mínima para região (Pmi) = 25 metros e a profundidade máxima (Pma) = 40 metros.
- Fator Transposição (Ftr) = relação direta entre os índices fiscais (if) estabelecidos pela municipalidade, conforme a Planta Genérica de Valores, sendo para a Rua Venceslau Gomes da Silva, na quadra do imóvel avaliando (setor 105, quadra 59) = 504.

7- PESQUISA DE IMÓVEIS COMPARATIVOS E CÁLCULOS DE VALORES UNITÁRIOS

7.a) PESQUISA DE IMÓVEIS PARA VENDA E CÁLCULOS DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO (Vut):

Para a determinação do valor de venda de terreno, este perito adotou as recomendações das Normas Técnicas para avaliação de imóveis urbanos, realizando pesquisa de imóveis na mesma região sócio-econômica do imóvel avaliando, no mês de março de 2.019.

Nesta pesquisa apurou-se 07 elementos comparativos, que foram homogeneizados visando a relação direta com o imóvel avaliando, de acordo com os fatores mencionados no item 7 desta avaliação.

Elementos comparativos pesquisados:	R\$/M2
1.....	2.098,97
2.....	1.416,80
3.....	1.437,36
4.....	2.022,46
5.....	1.308,88
6.....	1.571,44
7.....	1.501,54

Média aritmética dos 7 comparativos (X_7) = R\$ 1.622,49

Média saneada (X') = média excluindo os elementos com valores acima e abaixo de 30%, da média aritmética, conforme a norma técnica do IBAPE/SP.

$$X + 30\% = \text{R\$ } 2.109,24$$

$$X - 30\% = \text{R\$ } 1.135,75$$

Neste caso não foram excluídos elementos comparativos, assim:

$$\mathbf{Vut = \text{R\$ } 1.622,49 \text{ (referência: março de 2.019)}}$$

7.b) ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISADOS:

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
 Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
 Avaliação de Imóvel - Autos 1010530-15.2015.8.26.0004

ELEMENTO COMPARATIVO 1

IMÓVEL – Terreno com benfeitorias, à Rua Venceslau Gomes da Silva 149.

MOC – setor fiscal 105, quadra fiscal 59, com índice fiscal (if-p) = 504.

FONTE – Sr. Edgilson, tel. 9.8136-0054.

PREÇO (P) – R\$ 400.000,00, para venda em março 2019.

TERRENO – plano, meio de quadra, frente de 4 m., área de 110 m² e profundidade equivalente de 27,50 m.

BENFEITORIAS:

- casa assobrada: 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e nos fundos outra casa com entrada independente (dormitório e banheiro).
- Classificação: casa de padrão simples (índice médio adotado 1,497 R8N).
- R8N = R\$ 1.386,15 (Sindusconsp – mar/2019)
- Estado da edificação: necessitando de reparos simples.
- Idade estimada 45 anos (Fob = 0,511).
- Área construída (ac): 150 m².

CÁLCULOS:

- Valor das benfeitorias (Vvb) = 1,497 x R8N x Fob x ac = R\$ 159.053,85

- Valor do terreno /m² (Vtm) = [P x (fator oferta 0,90) – Vvb]: área do terreno.

Vtm = R\$ 1.826,78/m²

Fatores de homogeneização aplicados ao Vtm:

Fator Testada do Lote (Ftl) = 1,149 (frente de referência 10 m.)

Coefficiente de Homogeneização pela Testada = Cf = (R\$ 1.826,78 x 1,149) – R\$ 1.826,78 = R\$ 272,19.

Fator profundidade do Lote (Fpl) = 1,00 (profundidade de referência 25 a 40 m.).

Coefficiente de Homogeneização pela Profundidade = Cp = (R\$ 1.826,78 x 1,00) – R\$ 1.826,78 = 0.

Fator Transposição (Ftr) = (if-a) : (if-p) = 504 : 504 = 1,00

Coefficiente de Homogeneização pela Transposição = Ct = (R\$ 1.826,78 x 1,00) – R\$ 1.826,78 = 0.

Valor do terreno/m², homogeneizado Vt (1) = Vtm + R\$ 272,19 + 0 + 0

Vt (1) = R\$ 2.098,97.



Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
 Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
 Avaliação de Imóvel - Autos 1010530-15.2015.8.26.0004

ELEMENTO COMPARATIVO 2

IMÓVEL – Terreno sem benfeitorias, à Rua Belo Jardim ao lado do nº 381.

MOC – setor fiscal 105, quadra fiscal 53, com índice fiscal (if-p) = 650.

FONTE – Sr. José Augusto, tel. 9.9216-9839.

PREÇO (P) – R\$ 230.000,00, para venda em março 2019.

TERRENO – plano, meio de quadra, frente de 5 m., área de 135 m² e profundidade equivalente de 27,00 m.

BENFEITORIAS: não há.

CÁLCULOS:

- Valor do terreno /m2 (Vtm) = [P x (fator oferta 0,90)]: área do terreno.

$$Vtm = R\$ 1.533,33/m^2$$

Fatores de homogeneização aplicados ao Vtm:

Fator Testada do Lote (Ftl) = 1,149 (frente de referência 10 m.)

Coeficiente de Homogeneização pela Testada = Cf = (R\$ 1.533,33 x 1,149) – R\$ 1.533,33 = R\$ 228,47.

Fator profundidade do Lote (Fpl) = 1,00 (profundidade de referência 25 a 40 m.).

Coeficiente de Homogeneização pela Profundidade = Cp = (R\$ 1.533,33 x 1,00) – R\$ 1.533,33 = 0.

Fator Transposição (Ftr) = (if-a) : (if-p) = 504 : 650 = 0,775

Coeficiente de Homogeneização pela Transposição = Ct = (R\$ 1.533,33 x 0,775) – R\$ 1.533,33 = - R\$ 345,00.

Valor do terreno/m2, homogeneizado Vt (2) = Vtm + R\$ 228,47 + 0 – R\$ 345,00

Vt (2) = R\$ 1.416,80.



Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
 Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
 Avaliação de Imóvel - Autos 1010530-15.2015.8.26.0004

ELEMENTO COMPARATIVO 3

IMÓVEL – Terreno com benfeitorias, à Rua Belo Jardim 304.

MOC – setor fiscal 105, quadra fiscal 58, com índice fiscal (if-p) = 497.

FONTE – Pierre Imóveis, Sra. Palmira, tel. 3791-2154.

PREÇO (P) – R\$ 530.000,00, para venda em março 2019.

TERRENO – plano, meio de quadra, frente de 4,5 m., área de 120 m² e profundidade equivalente de 27,00 m.

BENFEITORIAS:

- casa assobrada: 2 dormitórios, sala com sacada, cozinha, banheiro e garagem para 3 automóveis.
- Classificação: casa de padrão simples (índice médio adotado 1,497 R8N).
- R8N = R\$ 1.386,15 (Sindusconsp – mar/2019)
- Estado da edificação: necessitando de reparos simples.
- Idade estimada 30 anos (Fob = 0,660).
- Área construída (ac): 240 m².

CÁLCULOS:

- Valor das benfeitorias (Vvb) = 1,497 x R8N x Fob x ac = R\$ 328.690,54

- Valor do terreno /m² (Vtm) = [P x (fator oferta 0,90) – Vvb]: área do terreno.

Vtm = R\$ 1.235,91/m²

Fatores de homogeneização aplicados ao Vtm:

Fator Testada do Lote (Ftl) = 1,149 (frente de referência 10 m.)

Coefficiente de Homogeneização pela Testada = Cf = (R\$ 1.235,91 x 1,149) – R\$ 1.235,91 = R\$ 184,15.

Fator profundidade do Lote (Fpl) = 1,00 (profundidade de referência 25 a 40 m.).

Coefficiente de Homogeneização pela Profundidade = Cp = (R\$ 1.235,91 x 1,00) – R\$ 1.235,91 = 0.

Fator Transposição (Ftr) = (if-a) : (if-p) = 504 : 497 = 1,014

Coefficiente de Homogeneização pela Transposição = Ct = (R\$ 1.235,91 x 1,014) – R\$ 1.235,91 = R\$ 17,30.

Valor do terreno/m², homogeneizado Vt (3) = Vtm + R\$ 184,15 + 0 + R\$ 17,30

Vt (3) = R\$ 1.437,36.



Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
 Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
 Avaliação de Imóvel - Autos 1010530-15.2015.8.26.0004

ELEMENTO COMPARATIVO 4

IMÓVEL – Terreno com benfeitorias, à Rua Belo Jardim 292.

MOC – setor fiscal 105, quadra fiscal 58, com índice fiscal (if-p) = 497.

FONTE – Sra. Elvira, tel. 9.9806-7492.

PREÇO (P) – R\$ 750.000,00, para venda em março 2019.

TERRENO – plano, meio de quadra, frente de 7,0 m., área de 218 m² e profundidade equivalente de 31,14 m.

BENFEITORIAS:

- casa assobrada: 3 dormitórios, sala com sacada, cozinha, banheiro e garagem para 3 automóveis.
- Classificação: casa de padrão médio (índice médio adotado 2,154 R8N).
- R8N = R\$ 1.386,15 (Sindusconsp – mar/2019)
- Estado da edificação: necessitando de reparos simples.
- Idade estimada 25 anos (Fob = 0,695).
- Área construída (ac): 130 m².

CÁLCULOS:

- Valor das benfeitorias (Vvb) = 2,154 x R8N x Fob x ac = R\$ 269.764,06

- Valor do terreno /m² (Vtm) = [P x (fator oferta 0,90) – Vvb]: área do terreno.

Vtm = R\$ 1.858,88/m²

Fatores de homogeneização aplicados ao Vtm:

Fator Testada do Lote (Ftl) = 1,074 (frente de referência 10 m.)

Coefficiente de Homogeneização pela Testada = Cf = (R\$ 1.858,88 x 1,074) – R\$ 1.858,88 = R\$ 137,56.

Fator profundidade do Lote (Fpl) = 1,00 (profundidade de referência 25 a 40 m.).

Coefficiente de Homogeneização pela Profundidade = Cp = (R\$ 1.858,88 x 1,00) – R\$ 1.858,88 = 0.

Fator Transposição (Ftr) = (if-a) : (if-p) = 504 : 497 = 1,014

Coefficiente de Homogeneização pela Transposição = Ct = (R\$ 1.858,88 x 1,014) – R\$ 1.858,88 = R\$ 26,02.

Valor do terreno/m², homogeneizado Vt (4) = Vtm + R\$ 137,56 + 0 + R\$ 26,02

Vt (4) = R\$ 2.022,46.



Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
 Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
 Avaliação de Imóvel - Autos 1010530-15.2015.8.26.0004

ELEMENTO COMPARATIVO 5

IMÓVEL – Terreno com benfeitorias, à Rua Amapola 168.

MOC – setor fiscal 105, quadra fiscal 53, com índice fiscal (if-p) = 534.

FONTE – Acácia Imóveis, Sra. Rosângela, tel. 3834-7477.

PREÇO (P) – R\$ 800.000,00, para venda em março 2019.

TERRENO – plano, meio de quadra, frente de 10,0 m., área de 250 m² e profundidade equivalente de 25,00 m.

BENFEITORIAS:

- casa assobrada: 3 dormitórios (1 suíte), 2 salas, cozinha, banheiro e garagem para 3 automóveis.
- Classificação: casa de padrão médio (índice médio adotado 2,154 R8N).
- R8N = R\$ 1.386,15 (Sindusconsp – mar/2019)
- Estado da edificação: necessitando de reparos simples.
- Idade estimada 35 anos (Fob = 0,610).
- Área construída (ac): 205 m².

CÁLCULOS:

- Valor das benfeitorias (Vvb) = 2,154 x R8N x Fob x ac = R\$ 373.370,18

- Valor do terreno /m² (Vtm) = [P x (fator oferta 0,90) – Vvb]: área do terreno.

Vtm = R\$ 1.386,52/m²

Fatores de homogeneização aplicados ao Vtm:

Fator Testada do Lote (Ftl) = 1,00 (frente de referência 10 m.)

Coefficiente de Homogeneização pela Testada = Cf = (R\$ 1.386,52 x 1,00) – R\$ 1.386,52 = 0.

Fator profundidade do Lote (Fpl) = 1,00 (profundidade de referência 25 a 40 m.).

Coefficiente de Homogeneização pela Profundidade = Cp = (R\$ 1.386,52 x 1,00) – R\$ 1.386,52 = 0.

Fator Transposição (Ftr) = (if-a) : (if-p) = 504 : 534 = 0,944

Coefficiente de Homogeneização pela Transposição = Ct = (R\$ 1.386,52 x 0,944) – R\$ 1.386,52 = - R\$ 77,65.

Valor do terreno/m², homogeneizado Vt (5) = Vtm + 0 + 0 - R\$ 77,65

Vt (5) = R\$ 1.308,88.



Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
 Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
 Avaliação de Imóvel - Autos 1010530-15.2015.8.26.0004

ELEMENTO COMPARATIVO 6

IMÓVEL – Terreno com benfeitorias, à Praça Pedra do Sino 23 B.

MOC – setor fiscal 105, quadra fiscal 53, com índice fiscal (if-p) = 534.

FONTE – Baute Imóveis, Sra. Marcela, tel. 9.8234-2824.

PREÇO (P) – R\$ 260.000,00, para venda em março 2019.

TERRENO – plano, meio de quadra, frente de 5,0 m., área de 125 m² e profundidade equivalente de 25,00 m.

BENFEITORIAS:

- casa térrea: 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e garagem para 2 automóveis.
- Classificação: casa de padrão econômico (índice médio adotado 1,070 R8N).
- R8N = R\$ 1.386,15 (Sindusconsp – mar/2019)
- Estado da edificação: necessitando de reparos simples.
- Idade estimada 35 anos (Fob = 0,610).
- Área construída (ac): 60 m².

CÁLCULOS:

- Valor das benfeitorias (Vvb) = 1,070 x R8N x Fob x ac = R\$ 54.284,41
- Valor do terreno /m² (Vtm) = [P x (fator oferta 0,90) – Vvb]: área do terreno.
 Vtm = R\$ 1.437,73/m²

Fatores de homogeneização aplicados ao Vtm:

Fator Testada do Lote (Ftl) = 1,149 (frente de referência 10 m.)

Coefficiente de Homogeneização pela Testada = Cf = (R\$ 1.437,73 x 1,149) – R\$ 1.437,73 = R\$ 214,22.

Fator profundidade do Lote (Fpl) = 1,00 (profundidade de referência 25 a 40 m.).

Coefficiente de Homogeneização pela Profundidade = Cp = (R\$ 1.437,73 x 1,00) – R\$ 1.437,73 = 0.

Fator Transposição (Ftr) = (if-a) : (if-p) = 504 : 534 = 0,944

Coefficiente de Homogeneização pela Transposição = Ct = (R\$ 1.437,73 x 0,944) – R\$ 1.437,73 = - R\$ 80,51.

Valor do terreno/m², homogeneizado Vt (6) = Vtm + R\$ 214,22 + 0 - R\$ 80,51

Vt (6) = R\$ 1.571,44.



Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
 Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
 Avaliação de Imóvel - Autos 1010530-15.2015.8.26.0004

ELEMENTO COMPARATIVO 7

IMÓVEL – Terreno com benfeitorias, à Rua Jurubim 550.

MOC – setor fiscal 105, quadra fiscal 147, com índice fiscal (if-p) = 530.

FONTE – Imobiliária Nosso Teto, Sra. Valéria, tel. 3904-0816.

PREÇO (P) – R\$ 380.000,00, para venda em março 2019.

TERRENO – plano, meio de quadra, frente de 5,0 m., área de 110 m² e profundidade equivalente de 22,00 m.

BENFEITORIAS:

- casa assobrada: 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e garagem para 2 automóveis.
- Classificação: casa de padrão médio (índice médio adotado 2,154 R8N).
- R8N = R\$ 1.386,15 (Sindusconsp – mar/2019)
- Estado da edificação: necessitando de reparos simples.
- Idade estimada 35 anos (Fob = 0,610).
- Área construída (ac): 110 m².

CÁLCULOS:

- Valor das benfeitorias (Vvb) = 2,154 x R8N x Fob x ac = R\$ 200.344,97

- Valor do terreno /m² (Vtm) = [P x (fator oferta 0,90) – Vvb]: área do terreno.

Vtm = R\$ 1.287,77/m²

Fatores de homogeneização aplicados ao Vtm:

Fator Testada do Lote (Ftl) = 1,149 (frente de referência 10 m.)

Coeficiente de Homogeneização pela Testada = Cf = (R\$ 1.287,77 x 1,149) – R\$ 1.287,77 = R\$ 191,88.

Fator profundidade do Lote (Fpl) = 1,066 (profundidade de referência 25 a 40 m.).

Coeficiente de Homogeneização pela Profundidade = Cp = (R\$ 1.287,77 x 1,066) – R\$ 1.287,77 = R\$ 84,99.

Fator Transposição (Ftr) = (if-a) : (if-p) = 504 : 530 = 0,951

Coeficiente de Homogeneização pela Transposição = Ct = (R\$ 1.287,77 x 0,951) – R\$ 1.287,77 = - R\$ 63,10.

Valor do terreno/m², homogeneizado Vt (7) = Vtm + R\$ 191,88 + R\$ 84,99 - R\$ 63,10

Vt (7) = R\$ 1.501,54.



8 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

Considerando os Cálculos do Valor Unitário de venda de terreno na região, (Vut) homogeneizado, conforme demonstrativo no item 7 deste trabalho e considerando as atribuições das benfeitorias, citadas no item 6, conclui-se o seguinte valor do imóvel:

$$V_i = [\text{valor do terreno (Vt)} + \text{valor das benfeitorias (Vvb)}]$$

Sendo:

8.a) VALOR DO TERRENO

Vt = Valor do terreno

Vt = [Vut + Valores correspondentes aos coeficientes de frente e de profundidade] x área do terreno.

$$V_t = [\text{R\$ } 1.622,49/\text{m}^2 + \text{Fator Frente (para } 20 \text{ m} = 1,149) - \text{Fator Profundidade (7,33 m} = 0,707)] \times 161,714 \text{ m}^2 =$$

$$V_t = [\text{R\$ } 1.622,49 + \text{R\$ } 241,75 - \text{R\$ } 475,39] \times 161,714 \text{ m}^2 =$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.388,85 / \text{m}^2 \times 161,714 \text{ m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 224.596,49 \text{ ou redondos:}$$

$$V_t = \text{R\$ } 224.600,00.$$

8.b) VALOR DAS BENFEITORIAS

- “Casa de padrão médio”: 2,154 x R8N (adotado intervalo médio).
- “Cobertura de padrão médio”: 0,300 x R8N (adotado intervalo superior).
- Idade da edificação: 35 anos, aproximadamente.

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil
 Cep 04710-180 – tel. (11) 5183-4784 - e-mail peritoimoveis@uol.com.br
 Avaliação de Imóvel - Autos 1010530-15.2015.8.26.0004

- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (fator de obsolescimento e conservação, Fob = 0,610).

- Áreas construídas: 110 m² casa e 75 m² cobertura.

- Último índice R8N divulgado pelo Sinduscon-SP = R\$ 1.386,15 (mar/2019)

Vvb = Valor das benfeitorias existentes

$$Vvb1 \text{ (casa)} = 2,154 \times R\$ 1.386,15/m^2 \times 0,61 \times 110 \text{ m}^2 = R\$ 200.344,97$$

$$Vvb 2 \text{ (cobertura)} = 0,300 \times R\$ 1.386,15/m^2 \times 0,61 \times 75 \text{ m}^2 = R\$ 19.024,91$$

$$Vvb = Vvb 1 + Vvb2 = R\$ 200.344,97 + R\$ 19.024,91 = R\$ 219.369,88$$

Ou redondos:

$$Vvb = R\$ 219.370,00.$$

8.c) VALOR DO IMÓVEL

$$Vi = [\text{valor do terreno (Vt)} + \text{valor da edificação (Vvb)}]$$

$$Vi = R\$ 224.600,00 + R\$ 219.370,00 = R\$ 443.970,00$$

Ou redondos:

Vi = R\$ 444.000,00 (quatrocentos e quarenta e quatro mil reais), referência março de 2019.

9- CONCLUSÃO

Reunidos todos os itens e anexos da presente avaliação e presumindo-se que o imóvel esteja livre e desimpedido de quaisquer ônus, ou gravames, este avaliador conclui para o imóvel composto de terreno e benfeitorias, à Rua Venceslau Gomes da Silva nº 317, nesta Capital, seu valor de venda à vista em **R\$ 444.000,00 (quatrocentos e quarenta e quatro mil reais), referência março de 2019.**

10- ENCERRAMENTO

Encerra-se a presente Avaliação de Imóvel, que consta de 20 (vinte) páginas, sendo esta última página datada e assinada por este perito nomeado por Vossa Excelência.

Outrossim, permanece o signatário à disposição do Juízo e das partes processuais, para os devidos esclarecimentos que venham a ser julgados necessários a bem da causa da verdade e sobretudo da Justiça.

São Paulo, 16 de abril de 2.019.



ANTONIO CARLOS SAMPAIO DE ARAUJO
Engenheiro Civil – Perito Judicial