
Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da Quarta Vara da Família e Sucessões do Foro da Comarca de Santo André/SP.

Processo n.º 1014987-89.2015.8.26.0554

MAÍSA MACHADO TUROLLA, arquiteta/urbanista, inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, sob nº A 9738-1, perita judicial nomeada e compromissada nos autos digitais da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que ELISIA ANNA GALVÃO move em face de JOÃO PAULINO DE SOUZA E OUTRA, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões após detalhado exame da matéria em questão, consubstanciadas neste.....

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls 69, o presente Laudo visa apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel no mercado imobiliário, localizado à Rua Ligúria, 01 - Parque Capuava, cep 09271-020, neste município de Santo André. Portanto, após detalhado estudo da questão, análise dos autos, vistorias, esta signatária deu prosseguimento ao trabalho e concluiu o presente laudo.

2. PERÍCIA

Segundo despacho proferido por Vossa Excelência às fls 69 dos autos digitais, o objetivo da perícia reside na avaliação do valor de mercado do bem imóvel e suas benfeitorias. Para tanto, esta signatária adotou como procedimento a vistoria ao local dos fatos, datada de outubro de 2018.

3.VISTORIA

Com o objetivo de cumprir a determinação deste Douto Juízo, esta signatária dirigiu-se ao local em questão para proceder à vistoria e avaliação do imóvel em lide, onde foi recebida pelo Sr. João Paulino que nos conduziu aos cômodos do imóvel avaliando.

Trata-se de um imóvel localizado à Rua Ligúria, 01 no Parque Capuava, neste município, objeto da matrícula 23.103 do 2º CRI de Santo André, datado de 25 de junho de 1982 com inscrição municipal 16.141.022.

A construção residencial está implantada em terreno plano ao nível da rua e de esquina com a Avenida das Nações, possuindo recuo de frente com duas vagas cobertas e recuo lateral esquerdo. Imóvel com sala, cozinha e copa, lavabo e lavanderia no térreo e pequeno quintal. No pavimento superior, 3 dormitórios sendo uma suíte, 1 banheiro social, terraço em dois dormitórios.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

O imóvel encontra-se em estado de conservação bom, mas necessitando de reparos com idade aparente de 36 anos, enquadrado em casa de padrão simples com uma área construída de 130,00 m2, implantada sobre área de terreno de 135,20 m2, devidamente delimitado por muros e grades.

Cabe esclarecer que a situação fática, constatada por esta signatária por ocasião da vistoria, encontra-se em anexo a este laudo, com documentação fotográfica do imóvel avaliando, cálculo do valor das construções dos comparativos e do avaliando e descrição de cada amostra. O imóvel está localizado em Zona de Qualificação Urbana, próximo a comércio e serviços.

No presente trabalho estão sendo considerados os fatores conservação do imóvel, localização, padrão, assim como todos os fatores necessários a uma correta conclusão do valor de mercado do imóvel para a situação em que se encontra.

4. DADOS OBTIDOS

4.1. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL -

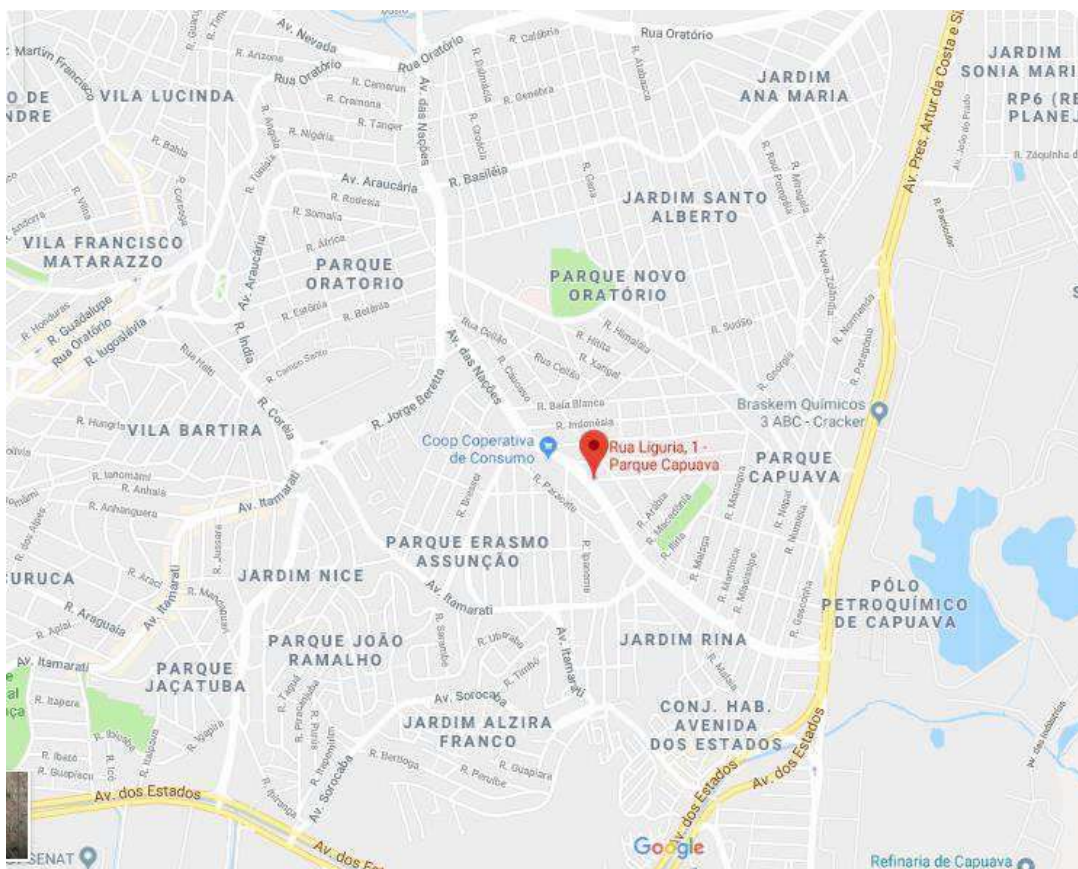
1.1. Do Local

1.1.1 Localização

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se à Rua Ligúria, 01, Parque Capuava, cep 09271-020, neste município, na quadra formada pela Rua Ligúria, Av. das Nações, Rua Lacônia e Rua Apalaches, próximo a Av. dos Estados como importante via de acesso.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



Fonte: Google maps.

1.1.2 Melhoramentos Públicos

O Imóvel está localizado em Zona de Qualificação Urbana, próximo ao comércio de densidade média, dotado de toda a infraestrutura de serviços públicos urbanos, sendo servidos de redes de água, telefone e energia elétrica domiciliar, iluminação pública, coleta de lixo, guias e sarjetas, pavimentação, transporte coletivo próximo e arborização.

A proximidade com alguns pontos de comércio possibilita o acesso a uma grande variedade de estabelecimentos comerciais das mais variadas proporções e ramos de atividades.

1.1.3 Mapas Fiscais da Municipalidade

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de Santo André, o local onde se encontra localizado o imóvel está assim enquadrado: Setor 16 da quadra 141, lote 022.

1.1.4 Zoneamento

Conforme a Planta de Macrozoneamento de Estruturação e Qualificação Urbana da PMSA o referido imóvel está situado em Zona de Qualificação Urbana.

Como particularidade favorável ao imóvel em estudo tem-se a localização com fácil acesso e proximidade a vias importantes no bairro e a possibilidade de locomoção através de transporte público.

1.1.5 Circunvizinhança

O imóvel localiza-se próximo ao centro de Santo André. O local apresenta características de Uso Residencial com densidade demográfica baixa. Usos comerciais, serviços e residenciais, onde predomina o padrão médio.

2.2 Do Imóvel

2.2.1. Terreno

O terreno relativo ao imóvel objeto do presente estudo possui formato irregular, plano, localizado no nível da Rua Ligúria, 01 - Parque Capuava/SA, apresentando solo aparentemente firme e seco com área total de 135,20 m2.

2.2.2. Benfeitorias

Sobre o referido terreno, encontra-se instalado uma residência assobradada construída em alvenaria de tijolos, esquadrias de madeira e ferro, telhas de barro com idade aparente de 36 anos e com área de 130,00 m2 de construção.

“Norma 2011 - 10.4 Fatores aplicáveis ao valor das benfeitorias

Utilizados nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.

Os fatores aplicáveis às benfeitorias são: padrão e depreciação, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

a) Idade das benfeitorias

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada mas não a aparente.

b) Padrão construtivo das benfeitorias

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente....”

5. AVALIAÇÃO

5.1. Diretrizes

O presente laudo de avaliação obedece como diretrizes gerais, às normas técnicas e recomendações da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653 parte 1 e 2**, bem como às do **IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos/2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - versão 2017**.

5.2. Metodologia Básica

Conforme prescreve a Norma e o **IBAPE**, em especial na “**Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos**” de 2011, a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado com o maior número possível de elementos comparativos contemporâneos e similares ao imóvel avaliando. Assim sendo, os métodos básicos para o cálculo do valor do imóvel objeto deste trabalho, serão o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e o Método de Custo.

5.2.1. Método Direto ou Comparativo

Neste método, o valor do terreno é atribuído através da comparação direta com as informações de elementos assemelhados, após o adequado tratamento e homogeneização dos dados obtidos por meio de pesquisa no mercado imobiliário local, envolvendo preços comercializados ou ofertados, e as demais características, atributos e fatores que possam influenciar no resultado.

5.2.2. Método de Custo

O valor total do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno, calculado através do método comparativo neste caso, acrescido do valor das benfeitorias, ou seja, a construção existente no imóvel, apropriada através do custo de sua reprodução, utilizando-se como base o Custo Unitário Básico de Edificações - **CUB** - fornecido pelo SECOVI/SP.

5.2.3. Fatores de Homogeneização

O denominador comum, ou situação paradigma, sob a qual todos os elementos comparativos serão analisados e tratados, levando-se em conta os atributos e variáveis que influenciam na variação do valor dos imóveis, para Grupo I, Zonas de Uso Residencial Horizontal, será:

Fator Transposição (IF)	:	1,00
Fator Profundidade	:	15-30
Fator Testada	:	5,00

5.2.4. Fator Fonte

Visando a consideração da elasticidade das ofertas pesquisadas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos às ofertas serão abatidos em até 10%, compensando assim a eventual superestimativa das mesmas, tendo em vista a atual situação do mercado local, para só então serem considerados nos cálculos estatísticos.

5.2.5. Fator Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, da situação do imóvel avaliando, serão utilizados índices determinados e aferidos no local.

5.2.6. Fator Frentes Múltiplas

O Fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas tabelas na forma inversa.

5.2.7. Pesquisa de Valores

O presente laudo está baseado em uma ampla e detalhada pesquisa na região, datada de outubro de 2018, visando à obtenção de elementos comparativos, tendo sido consultadas as fontes competentes para a obtenção de valores, de ofertas e informações específicas do mercado local para o tipo de

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

imóvel avaliando. Esses elementos se encontram devidamente caracterizados no **anexo 2** do presente trabalho.

Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas, foram efetuados os devidos tratamentos de homogeneização dos elementos comparativos, considerando todas as características, atributos, e fatores que exercem influência sobre o valor do imóvel, de acordo com os critérios de praxe.

5.3. Valor do imóvel

Desta forma, feita estas considerações e explicações, o valor do imóvel avaliando, de acordo com os cálculos apresentados em anexo, é igual a:

R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) para novembro de 2018.
(ver anexo 2), sendo que na proporção de 50% para cada parte o valor será de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

6. CONCLUSÃO

Desta forma, esta signatária, perita de confiança do Douto Juízo, honrada com a sua nomeação, procurou cumprir adequadamente à sua designação e encerra aqui suas considerações, concluindo o valor total do imóvel para o mês de novembro de 2018 (conforme anexo 2), tudo conforme pesquisa efetuada no mercado imobiliário local, fundamentado pelas Normas descritas neste trabalho.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

7. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e digitado este Laudo, que se compõe de **30 (trinta) folhas** escritas de um só lado, incluindo **3 (três) anexos**.

Todas as folhas e anexos foram assinadas digitalmente.

Santo André, 07 de novembro de 2018.

Maísa Machado Tuolla
CAU A9738-1

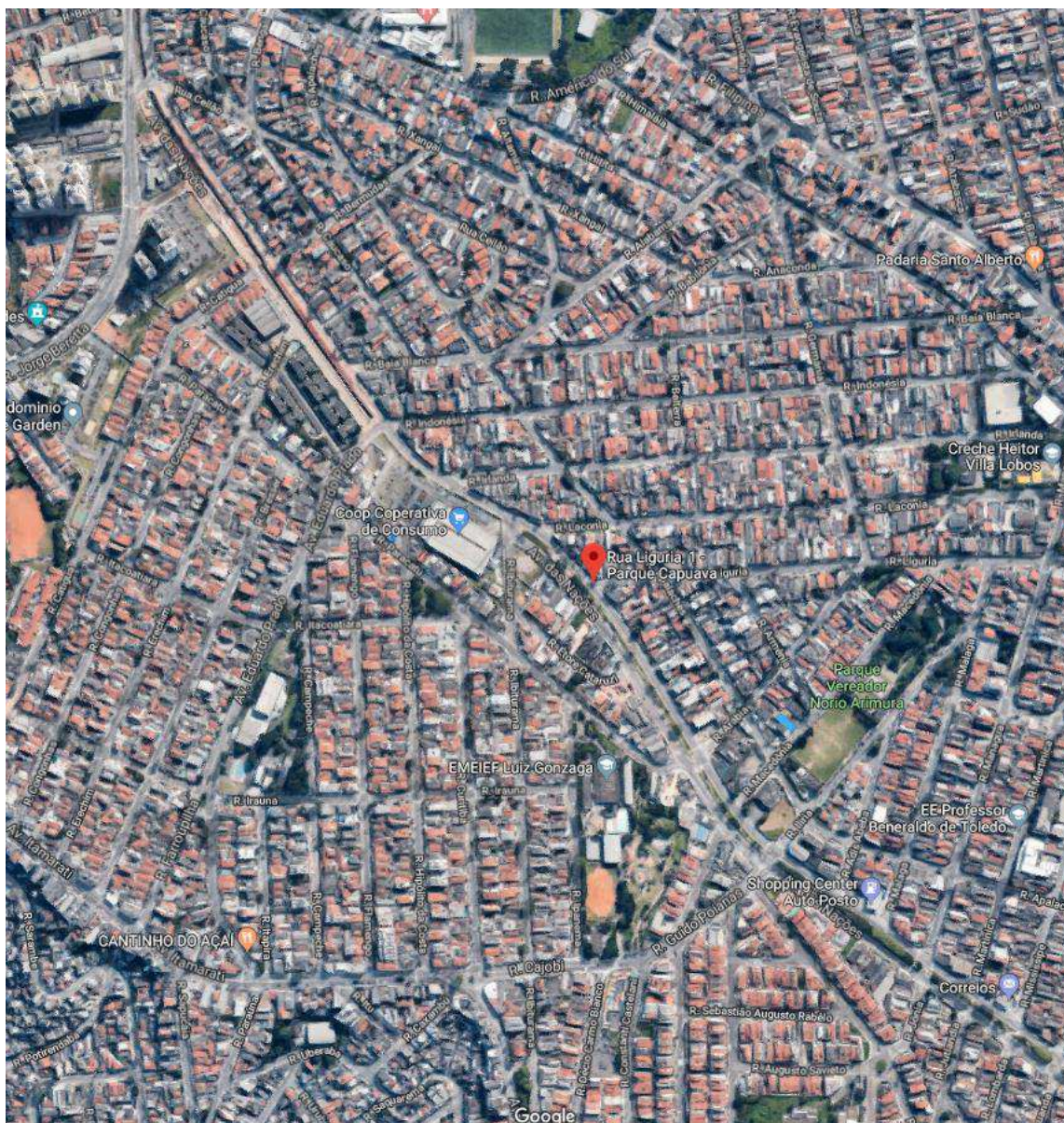
ANEXOS: Integram ainda este trabalho três anexos:

1. **Planta de Localização do avaliando;**
2. **Cálculo Valor Avaliando e Amostras;**
3. **Documentação Fotográfica.**

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Anexo 1 - Planta de Localização do Avaliando.



Fonte: Google Earth

Anexo 2- Cálculo do Valor do Imóvel Avaliando e Amostras.

1. Pesquisa do Preço Unitário do Terreno

1.1. Método Comparativo

Será empregado o Método Direto ou Comparativo de Dados de Mercado. Recomendam as Normas Técnicas que a pesquisa deva abranger várias e diversas fontes de maneira que se possam obter elementos comparativos aproveitáveis.

2. Critérios de Seleção e Tratamento de Dados

2.1. Seleção

Na seleção de dados foram considerados como pontos primordiais à obtenção dos elementos semelhantes ao objeto da avaliação, considerando-se para tanto a mesma situação geográfica e urbanística do imóvel e a tipologia do mesmo.

2.2. Valor à Vista

Será resultado do desconto de um ágio de até 10%, quando se tratar de ofertas ou opiniões, a fim de se compensar a elasticidade natural do mercado imobiliário.

2.3. Homogeneização

Os elementos obtidos na amostra foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências, e a frequência e influência dos atributos na formação dos preços. Visa ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma.

2.4. Avaliação

Para determinar o Valor do Terreno Avaliando, deve-se ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando. Visa calcular o valor total de terreno avaliando.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

3. Paradigma

Para o imóvel avaliando temos os seguintes dados:

Fe	: frente efetiva	=	7,08 m;
Pe	: profundidade equivalente	=	19,09 m;
At	: área do terreno	=	135,20 m ² .

3.1. Classificação da zona

De acordo com a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP - 2011, o imóvel em lide enquadra-se na **1ª. Zona - Residencial Horizontal Popular**. - Grupo I, Zonas de Uso Residencial Horizontal na qual recomenda-se:

Fr	: frente de referência	=	5,00 m.;
Pmi	: profundidade mínima	=	15,00 m.;
Pma	: profundidade máxima	=	30,00 m..

Nos cálculos utilizados para os elementos pesquisados, serão feitas as inversões necessárias:

Pe	(2ª zona)	=	$15,00m \leq Pe \leq 30,00m$;
Fe	(2.ª zona)	=	$2,50 m \leq Fe \leq 10,00 m$;

O expoente do fator frente (Cf), assim como o fator profundidade (Cp) não se aplicam, do fator esquina e fator frentes múltiplas não se aplicam, porém temos o coeficiente de área onde aplica-se o item 10.3.2 da Norma.

4. Coleta de Dados

Fórmulas básicas utilizadas:

$$\begin{aligned} V_u &= V_o \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (Fn - 1)]\}; \\ V_t &= V_u / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (Fn - 1)]\} \times A_t; \\ V_c &= A_c \times C_c \times K \times F_{oc}; \\ C_f &= (Fe/Fr)^{0,20}; \text{ dentro dos limites } Fr/2 \leq Fe \leq 2Fr \\ C_p &= (Pe/Pmi)^{0,50}; \text{ dentro dos limites } 1/2Pmi \leq Pe \leq Pmi, \\ C_p &= (Pma/Pe)^{0,50}; \text{ dentro dos limites } Pma \leq Pe \leq 2Pma, \\ F_{oc} &= R + K(1 - R), \end{aligned}$$

Onde temos que :

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

- Vc** : Valor da construção;
- Ac** : Área construída;
- Cc** : Custo da construção/ SECOVI/SP R\$1.365,56 para R8 - N em outubro de 2018;
- K** : Fator do padrão da construção (tabela específica);
- Fob** : Fator de obsolescência;
- Fa** : $(A/125,00)^{0,20}$
- Foc** : Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação do imóvel avaliando;
- R** : Coeficiente residual correspondente ao padrão(tabela específica);
- Vut** : Valor unitário do terreno pesquisado;
- Vi** : Valor da oferta do imóvel pesquisado;
- At** : Área do terreno;
- Ff** : Fator de desconto sobre a oferta;
- Cf** : Coeficiente de frente;
- Cp** : Coeficiente de Profundidade;
- Ce** : Coeficiente de esquina;
- Ft** : Fator topografia
- Fr** : Frente de referência;
- Fe** : Frente do imóvel pesquisado;
- Pmi** : Profundidade mínima para a região;
- Pma** : Profundidade máxima para a região;
- Pe** : Profundidade do imóvel pesquisado;
- If** : Índice Fiscal .

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Dados Referenciais do Imóvel

Local: Rua Ligúria, 01 - Parque Capuava/SA;

Padrão Construtivo: residencial, casa padrão simples - 1,497R8N;

Idade: 36 anos

Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples "e", depreciação de 18,10% de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.

Adequação ao obsolescimento: Foc = 0,5962;

Área Construída: 130,00 m2.

Área Terreno: 135,20 m2.



Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 1

Local : Parque Capuava/SA.

Todos os melhoramentos, com benfeitorias.

Frente : 5,00m. ; Pe : 25,00m. ; Área : 125,00m²; AC: 102,00 m².

Fonte: Sr. Alexandre

Palma Imóveis

Oferta: R\$ 365.000,00

Padrão:médio

Idade Aparente: 36 anos

telefone:4319.9975

data: outubro/2018

coeficiente: 1,497

Foc: 0,5962 I=36/70

Foc: 0,20 + 0,4953(1-0,20)

Elementos de cálculo para homogeneização:

- Construção

(1) Fator padrão = 1,497

(2) Fator obsolescência = 0,5962

Vc = Ac x K x Foc x Cub

Vc = 102,00 x 1,497 x 0,5962 x 1.365,56 = R\$124.315,34

Elementos de cálculo para homogeneização:

- Terreno

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator área= (125,00/125,00)^{0,20} = 1,000

(4) Fator localização = 1,000

Vu = $\frac{R\$ 365.000,00 \times 0,90 - 124.315,34}{125,00m^2 \times \{ 1+ [1,000 + 1,000 -2]\}}$

Vu = $\frac{204.184,66}{125,00 \times 1,000}$

Vu = $\frac{204.184,66}{125,00}$ = R\$ 1.633,47/m²

Vu =R\$ 1.633,47/M².



Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 2

Local : Rua Petrogrado - Parque Capuava/SA.

Todos os melhoramentos, com benfeitorias.

Frente : 5,00m. ; Pe : 25,00m. ; Área : 125,00m²; AC: 136,00 m².

Fonte: Sr. Silvio

telefone: 4479.8888

Oferta: R\$ 400.000,00

Padrão: médio

Idade Aparente: 30 anos

data: outubro/2018

coeficiente: 1,497

Foc: 0,6598 I=30/70

Foc: 0,20 + 0,5748(1-0,20)

Elementos de cálculo para homogeneização:

- Construção

(1) Fator padrão = 1,497

(2) Fator obsolescência = 0,6598

Vc = Ac x K x Foc x Cub

Vc = 136,00 x 1,497 x 0,6598 x 1.365,56 = R\$183.435,67

Elementos de cálculo para homogeneização:

- Terreno

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator área = $(125,00/125,00)^{0,20} = 1,000$

(4) Fator localização = 1,000

Vu = $\frac{R\$ 400.000,00 \times 0,90 - 183.435,67}{125,00m^2 \times \{ 1 + [1,000 + 1,000 - 2] \}}$

Vu = $\frac{176.564,33}{125,00 \times 1,000}$

Vu = $\frac{176.564,33}{125,00} = R\$ 1.412,51/m^2$

125,00

Vu = R\$ 1.412,51/M².



Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 3

Local : Rua Evangelista de Souza - Parque Capuava/SA.

Todos os melhoramentos, com benfeitorias.

Frente : 5,00m. ; Pe : 25,00m. ; Área : 125,00m²; AC: 100,00 m².

Fonte: Sr. Silvio

telefone: 4479.8888

Oferta: R\$ 430.000,00

Padrão: médio

Idade Aparente: 30 anos

data: outubro/2018

coeficiente: 1,497

Foc: 0,6598 I=30/70

Foc: 0,20 + 0,5748(1-0,20)

Elementos de cálculo para homogeneização:

- Construção

(1) Fator padrão = 1,497

(2) Fator obsolescência = 0,6598

$V_c = A_c \times K \times Foc \times C_{ub}$

$V_c = 100,00 \times 1,497 \times 0,6598 \times 1.365,56 = R\$134.879,17$

Elementos de cálculo para homogeneização:

- Terreno

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator área = $(125,00/125,00)^{0,20} = 1,000$

(4) Fator localização = 1,000

$V_u = \frac{R\$ 430.000,00 \times 0,90 - 134.879,17}{125,00m^2 \times \{ 1 + [1,000 + 1,000 - 2]\}}$

$V_u = \frac{252.120,83}{125,00 \times 1,000}$

$V_u = \frac{252.120,83}{125,00} = R\$ 2.016,96/m^2$

$V_u = R\$ 2.016,96/M^2.$



Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 4

Local : Rua Numídia - Parque Capuava/SA.

Todos os melhoramentos, com benfeitorias.

Frente : 5,00m. ; Pe : 25,00m. ; Área : 125,00m²; AC: 150,00 m².

Fonte: Sr. Oliveira

V.R. Oliveira Imóveis

Oferta: R\$ 350.000,00

Padrão:médio

Idade Aparente: 36 anos

telefone:2379.3402

data: outubro/2018

coeficiente: 1,497

Foc: 0,5962 I=36/70

Foc: 0,20 + 0,4953(1-0,20)

Elementos de cálculo para homogeneização:

- Construção

(1) Fator padrão = 1,497

(2) Fator obsolescência = 0,5962

Vc = Ac x K x Foc x Cub

Vc = 150,00 x 1,497 x 0,5962 x 1.365,56 = R\$182.816,68

Elementos de cálculo para homogeneização:

- Terreno

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator área= $(125,00/125,00)^{0,20} = 1,000$

(4) Fator localização = 1,000

Vu = $\frac{R\$ 350.000,00 \times 0,90 - 182.816,68}{125,00m^2 \times \{ 1+ [1,000 + 1,000 -2]\}}$

Vu = $\frac{132.183,32}{125,00 \times 1,000}$

Vu = $\frac{132.183,32}{125,00} = R\$ 1.057,46/m^2$

Vu =R\$ 1.057,46/M2.



Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 5

Local : Parque Capuava/SA.

Todos os melhoramentos, com benfeitorias.

Frente : 5,00m. ; Pe : 25,00m. ; Área : 125,00m²; AC: 110,00 m².

Fonte: Uni Imóveis

telefone: 99596.9733

Oferta: R\$ 375.000,00

data: outubro/2018

Padrão:médio

coeficiente: 1,497

Idade Aparente: 36 anos

Foc: 0,5962 I=36/70

Foc: 0,20 + 0,4953(1-0,20)

Elementos de cálculo para homogeneização:

- Construção

(1) Fator padrão = 1,497

(2) Fator obsolescência = 0,5962

Vc = Ac x K x Foc x Cub

Vc = 110,00 x 1,497 x 0,5962 x 1.365,56 = R\$134.065,56

Elementos de cálculo para homogeneização:

- Terreno

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator área= (125,00/125,00)^{0,20} = 1,000

(4) Fator localização = 1,000

Vu = $\frac{R\$ 375.000,00 \times 0,90 - 134.065,56}{125,00m^2 \times \{ 1 + [1,000 + 1,000 - 2]\}}$

Vu = $\frac{203.434,44}{125,00 \times 1,000}$

Vu = $\frac{203.434,44}{125,00} = R\$ 1.627,47/m^2$

Vu = R\$ 1.627,47/M2.



Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 6

Local : Parque Capuava/SA.

Todos os melhoramentos, com benfeitorias.

Frente : 5,00m. ; Pe : 25,00m. ; Área : 125,00m²; AC: 158,00 m².

Fonte: Nova ABC

telefone: 4476.3003

Oferta: R\$ 405.000,00

data: outubro/2018

Padrão: médio

coeficiente: 1,497

Idade Aparente: 25 anos

Foc: 0,6948 I=25/70

Foc: 0,20 + 0,6185(1-0,20)

Elementos de cálculo para homogeneização:

- Construção

(1) Fator padrão = 1,497

(2) Fator obsolescência = 0,6948

Vc = Ac x K x Foc x Cub

Vc = 158,00 x 1,497 x 0,6948 x 1.365,56 = R\$224.413,75

Elementos de cálculo para homogeneização:

- Terreno

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator área = $(125,00/125,00)^{0,20} = 1,000$

(4) Fator localização = 1,000

Vu = $\frac{R\$ 405.000,00 \times 0,90 - 224.413,75}{125,00m^2 \times \{ 1 + [1,000 + 1,000 - 2]\}}$

Vu = $\frac{140.086,25}{125,00 \times 1,000}$

Vu = $\frac{140.086,25}{125,00} = R\$ 1.120,69/m^2$

Vu = R\$ 1.120,69/M2.



4.2. Homogeneização dos dados obtidos

Elementos	Vut (R\$/m²)
1 _____	1.633,47
2 _____	1.412,51
3 _____	2.016,96
4 _____	1.057,46
5 _____	1.627,47
6 _____	1.120,69

Média Aritmética 8.868,56 / 6 = 1.478,09

Limite superior (1.478,09 + 30%) = R\$ 1.921,51

Limite inferior (1.478,09 - 30%) = R\$ 1.034,67

Considerando que todos os elementos estão dentro do intervalo admissível, temos portanto a Média Aritmética correspondente a:

M.A= 8.868,56/ 6 = R\$ 1.478,09/m²

4. Valor do Terreno avaliando

Após termos obtido o valor unitário de terreno, podemos aplicar as fórmulas específicas, considerando todos os fatores inerentes, neste caso, à formação do valor total:

Vt = At x Vu x Cf x Cp ; onde:

Vt	: valor do terreno	= a ser obtido
At	: área do terreno avaliando	= 135,20 m²
Vu	: valor unitário obtido	= R\$ 1.478,09
Pe	: profundidade equivalente	= 19,09 m
Ft	: fator topografia	= 1,000

No grupo I na 1ª zona residencial horizontal popular da Tabela 1, não se aplica fator frente, fator profundidade e nem tampouco múltiplas frente ou esquina.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Realizando as substituições, temos então que:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_t = 135,20 \times 1.478,09$$

$$V_t = R\$ 199.837,76$$

$$V_t = R\$ 199.837,76 \text{ (Valor total do terreno)}$$

5. Valor da construção

Visa avaliar o custo de reprodução das benfeitorias contidas no terreno do imóvel avaliando, no caso, uma edificação tipo residencial de padrão econômico, em estado de conservação bom, necessitando de reparos de simples a importantes (item e do quadro A), com 130,00 m² de área construída, portanto adotaremos a seguinte expressão:

$$V_c = A_c \times C_c \times k \times F_{oc} ; \text{ onde:}$$

$$V_c : \text{Valor das benfeitorias} = \text{a ser obtido;}$$

$$A_c : \text{Área construída} = 130,00 \text{ m}^2;$$

$$C_c : \text{Custo da construção/ Sinduscon} = R\$1.365,56/\text{m}^2;$$

$$K : \text{Fator de padrão da construção} = 1,497;$$

$$F_{oc} : \text{Fator de obsolescência} = 0,5962$$

Obs: Conforme Tabela IV de valores unitários para o padrão do imóvel, já atualizada em 2017, baseada na tabela de conversão de coeficientes, adotou-se o fator 1,497, assim como no Quadro A, a referência “e” para o estado da edificação.

$$F_{oc} = R + K (1-R), \text{ onde } R: 36/70 = 0,52 \text{ ou } 52\%;$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,4953 (1-0,20) = 0,5962;$$

$$F_{oc} = 0,5962$$

Realizando as devidas substituições, temos :

$$V_c = A_c \times K \times F_{oc} \times C_{ub}$$

$$V_c = 130,00 \times 1,497 \times 0,5962 \times 1.365,56:$$

$$V_c = R\$ 158.441,12 \text{ (valor total da construção)}$$

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

6. Valor do Imóvel

Será obtido através da soma dos valores do terreno e das benfeitorias. Temos, portanto:

$$Vi = Vt + Vc :$$

$Vi = 199.837,76 + 158.441,12 = R\$ 358.278,88$ (trezentos e cinquenta e oito mil, duzentos e setenta e oito reais e centavos) para o mês de outubro de 2018 ou em números redondos R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) para outubro de 2018.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Anexo 3 - Documentação Fotográfica.



Foto - Vista da garagem na frente avaliando.



Foto - Vista dos terraços do avaliando.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Anexo 3 - Documentação Fotográfica.



Foto - Entrada lateral do imóvel avaliando.



Foto -Edícula.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Anexo 3 - Documentação Fotográfica.



Foto - Sala do imóvel.



Foto - Banheiro no térreo.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Anexo 3 - Documentação Fotográfica.



Foto - Vista cozinha/copa.



Foto - Lavanderia e cozinha.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Anexo 3 - Documentação Fotográfica.



Foto - Banheiro social.



Foto - Dormitório.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Anexo 3 - Documentação Fotográfica.



Foto - Vista geral do piso superior.



Foto - Outro Banheiro do imóvel avaliando.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da Quarta Vara da Família e Sucessões do Foro da Comarca de Santo André/SP.

Processo n.º 1014987-89.2015.8.26.0554

MAÍSA MACHADO TUROLLA, arquiteta/urbanista, inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, sob nº A 9738-1, perita judicial nomeada e compromissada nos autos digitais da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que ELISIA ANNA GALVÃO move em face de JOÃO PAULINO DE SOUZA E OUTRA, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer que seja oficiado a Defensoria Pública do Estado comunicando a entrega do Laudo de Avaliação, a fim de que sejam liberados os honorários periciais já reservados em favor desta signatária conforme folhas 107 dos autos digitais, uma vez que o trabalho encontra-se concluído e entregue.

Termos em que,

P. Deferimento.

Santo André, 07 de novembro de 2018.

MAÍSA MACHADO TUROLLA