

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

**EXMO (A). SR.(ª). DR.(ª). JUIZ (A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SÃO PAULO**

Proc. Digital nº: **1010053-17.2017.8.26.0361**

Ação: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS
CONDOMÍNIAS**

Repte: **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL ARUÃ ECO
PARK**

Reqdo: **IDELSON PINHEIRO DE AGUIAR**

MARINALDO GOMES DOS SANTOS,

Engenheiro Agrimensor e Civil, Pós Graduado em Engenharia de Avaliação e Perícia, CREA/SP Nº 5.062.308.644, nomeado na presente ação como Perito Oficial, conforme fls. 182, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões a V. Ex.ª a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo, que contém 50 **(Cinquenta)** páginas impressas de um só lado, todas rubricadas, sendo a primeira e a última datada e assinada e anexos.

Termos em que,
P. Deferimento.

Mogi das Cruzes/SP, 21 de outubro de 2019.

MARINALDO GOMES DOS SANTOS
Engenheiro Agrimensor e Civil
CREA/SP: 5.062.308.644
Assinatura Digital

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

SUMÁRIO

IDENTIFICAÇÃO	PÁGINA
01- PRELIMINARES	03
02- VISTORIA	06
03- AVALIAÇÃO	11
04- CONCLUSÃO	23
05- ENCERRAMENTO	24
06- ANEXOS	25

1. PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

O presente trabalho tem à finalidade e fundamentação técnica de proceder à vistoria, no imóvel que tramita perante essa R. Juízo.

1.2. NOMEAÇÃO DO PERITO

O signatário foi honrado com a indicação, fls. 182 nomeado a proceder à prova pericial.

1.3. INSTRUÇÃO

O presente trabalho servirá para instruir o processo nº: 1010053-17.2017.8.26.0361, na presente ação EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMÍCIAIS.

1.4. SANEAMENTO DOS AUTOS

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão.

Consta dos autos que:

1.4.1 Os Requeridos são proprietários de um lote no loteamento denominado "Residencial Aruã Eco Park".

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

1.4.2 O imóvel situa na Estrada do Itapeti nº100 – Rua Quatro – Lote nº 04 – Quadra nº 03.

1.4.3 Os requeridos deixaram de pagar todas as TAXAS DE MANUTENÇÃO dos meses de outubro de 2014 a maio de 2017, VERBA INVESTIMENTO DE SEGURANÇA dos meses de julho de 2015 a maio de 2017, TAXA DE ÁGUA dos meses setembro de 2015, outubro de 2015, janeiro de 2016, fevereiro de 2016, dezembro de 2016, fevereiro de 2017 a maio de 2017 e o ACORDO parcelas 03/05,04/05 e 05/05 dos meses janeiro de 2015 a março de 2015;

1.4.4 O imóvel assim se descreve, de acordo com a Matrícula nº 47.806 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (doc. - fls.37):

“Um lote de terreno sob nº 04 da quadra nº 03, do loteamento denominado “Aruã”, situado no perímetro urbano desta cidade, município e comarca, assim descrito: mede 12,00 metros de frente para a Rua Quatro; do lado direito de quem da rua olha para o lote mede 30,00 metros da frente aos fundos e confronta com o lote 03; do lado esquerdo mede 30,00 metros da frente aos fundos e confronta com o lote nº 05; e nos fundos mede 12,00 metros e confronta com a Faixa de Transmissão – Furnas, encerrando a área de 360,00 metros quadrados ”.

1.4.5 O imóvel está localizado dentro do perímetro do Município de Mogi das Cruzes – SP.

1.4.6 O D. Juízo nos honrou para a produção de prova pericial (fls. 182).

1.4.7 O R. Juízo não apresentou quesitos.

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

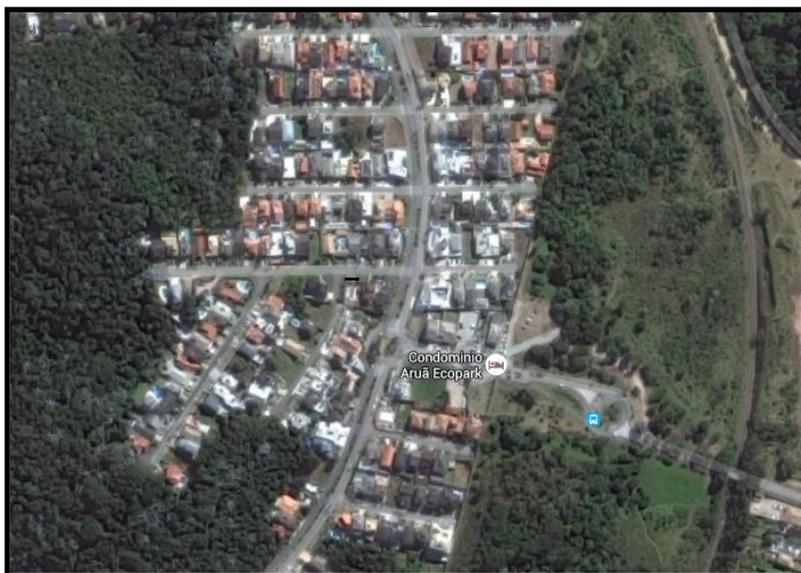
1.4.8 Os Autores não haviam apresentado quesitos. Não foi nomeado assistente técnico.

1.4.9 Os Requeridos não haviam apresentado quesitos. Não foi nomeado assistente técnico.

2. VISTORIA

2.1. DA DATA

Aos 19 de setembro de 2019, o signatário diligenciou a área em questão e procedeu a vistoria junto ao imóvel, localizado à Rua Falcão s/nº – Residencial Aruã – Eco Park - Mogi das Cruzes – Estado de São Paulo.



Vista aérea do imóvel do Condomínio Aruã EcoPark

2.2 DOS ACOMPANHANTES

A vistoria foi acompanhada pelo filho dos requeridos, que presenciou a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias ao laudo.

2.3 LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se no Município de Mogi das Cruzes, localizado na Estrada do Itapeti nº 100, Bairro Parque Residencial Itapeti – Condomínio Aruã.

2.4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região composta por residências uni familiares de padrão Alto e médio, com comércio de âmbito local como farmácia, padaria, supermercado, praça e escola particular.

2.5 ZONEAMENTO

Conforme a Lei Municipal nº **7.200**, de 31 de agosto de 2016, que dispõe sobre o uso e o parcelamento do solo no Município de Mogi das Cruzes, o imóvel em questão se enquadra **ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 2 - ZOP-2**: caracteriza se como uma gradação da **ZOP-1** admitindo os mesmos usos, porém com critérios de ocupação mais restritivos.

2.6 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se localiza o imóvel é dotada de rede de energia elétrica, rede de água, rede de esgoto, telefonia, canalização pluvial, calçamento, guias e sarjetas, correio, coleta de lixo entre outros.

O transporte coletivo se dá através da Avenida Presidente General Dutra e Estrada da Pedreira.

Observação: Conforme o art. 32 da Lei nº 5.172/66 – Código Tributário Nacional, para ser considerada área urbana, o imóvel deve estar servido por pelo menos duas benfeitorias entre as cinco citadas no artigo mencionado.

- I - Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II - Abastecimento de água;
- III - Sistema de esgotos sanitários - particular;

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

IV - Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

No caso em tela existem as benfeitorias mencionadas, resultando na classificação do imóvel como de natureza urbana.

2.7 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme matrícula nº **47.806** do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes, neste Estado (**anexo IV**), "Um lote de terreno sob nº **04 da quadra nº 03**, do loteamento denominado "Aruã", situado no perímetro urbano desta cidade, município e comarca, assim descrito: mede **12,00 metros** de frente para a Rua Quatro; do lado direito de quem da rua olha para o lote mede **30,00 metros** da frente aos fundos e confronta com o lote 03; do lado esquerdo mede **30,00 metros** da frente aos fundos e confronta com o lote nº 05; e nos fundos mede **12,00 metros** e confronta com a Faixa de Transmissão – Furnas, encerrando a área de **360,00 metros quadrados**".

Inscrição Cadastral junto a Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes nº **3.38.125.004-0**.

2.7.1. CARACTERÍSTICA DO TERRENO

O imóvel está disposto em meio de quadra, possui topografia em aclive, seu solo é firme e seco, não há mata nativa, com área total de 360,00 ms².

2.7.2 BENFEITORIAS

2.7.2.1. MUROS

- 1) Estão implantados nas laterais e nos fundos do imóvel, ou seja, o imóvel está murado nas suas confrontações;
- 2) Construídos com blocos de concretos, com revestimento.

2.7.2.2 CONSTRUÇÃO 01

Existe uma casa (denominada "construção 01"), com **área construída de 351,55 ms² (anexo V)**, classificado como **CASA PADRÃO SUPERIOR**, subclassificação **MÉDIA**, por causa de seu padrão de acabamento.

Edificação de alvenaria de bloco de concreto, rebocadas nas duas faces, com lajes revestidas.

2.7.2.2.1. PAVIMENTO TÉRREO – 153,55m²

a) 01 (um) Living, 01 (um) Hall, 01 (uma) Sala de TV, 01 (uma) Sala de Jantar, 01 (uma) Cozinha, 01 (uma) Área de Serviço, 01 (um) Banheiro, 01 (um) Lavabo, 01 (uma) Despensa;

2.7.2.2.2. PAVIMENTO SUPERIOR – 115,15m²

b) 02 (dois) Dormitórios, 01 (uma) Suíte, 01 (um) Banheiro da Suíte, 01 (uma) Suíte Master, 01 (um) Banheiro da Suíte Master, 01(um) Closet da Suíte Master, 01 (um) Banheiro Social;

2.7.2.2.3. PAVIMENTO INFERIOR – SUB SOLO – 82,85m²

c) 01 (uma) Garagem para 03 autos, 01 (um) Depósito, 01 (uma) Sala de Estudos, 01 (uma) Churrasqueira, 01(um) Lavabo.

2.7.2.3 COBERTURA

Cobertura com telhas tégulas.

Essa construção apresenta idade aparente de 15 anos. O seu padrão superior, com dois pavimentos, construída atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes. Composta de Living, Sala de TV, Sala de Jantar, Cozinha, quatro dormitórios, sendo uma suíte e outra suíte master, um lavabo social, churrasqueira, além de dependência de serviço completa e garagem para três veículos coberta. Áreas externas pavimentada com pedras. Fachada pintada a látex.

Para uma melhor visualização do imóvel, o Signatário realizou reportagem fotográfica da área em questão, que constitui o **ANEXO I – ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA.**

3. AVALIAÇÃO

3.1 NORMAS OBSERVADAS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- ❖ Norma Brasileira para Avaliação de Bens – NBR 14.653-2
- ❖ Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011

3.2 METODOLOGIA

Em função das características do terreno e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do *tratamento por fatores*.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

3.3 SELEÇÃO

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

3.4 HOMOGENEIZAÇÃO

Para a homogeneização dos elementos de pesquisas serão utilizados os fatores de ponderação proposto pelo Eng.º José Fiker apresentado na obra "Manual de Avaliação e Perícias em Imóveis Urbanos" – 2ª Edição, Ed. Pini – São Paulo – 2007.

3.4.1 FATOR OFERTA

Para ofertas a prazo, nas quais não haja indicação de reajuste, deve-se descontar a correção da moeda previsível na data da oferta.

Se as ofertas não fazem indicação de cobrança de juros, deve-se descontar 12% ao ano e, se não especificam facilidades, devemos admitir que essas facilidades fossem as normalmente consideradas no local das pesquisas.

Portanto para quaisquer ofertas, deve-se proceder a um desconto de no mínimo de 10%, admitindo-se todas superestimativas de valor normalmente atribuída pelo vendedor.

3.5 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

A especificação foi estabelecida segundo a Norma 1.3 do IBAPE – SP/2011, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entorno;
- b) Mínimo de 5 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;
- c) Identificação dos elementos comparativos com fotos (pelo menos frontal), com informações sobre as variáveis analisadas no modelo adotado e croqui de localização;
- d) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;
- e) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- f) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 3, de acordo com a Norma do IBAPE/SP-2011

Para a avaliação do imóvel em questão foram encontrados seis elementos comparativos semelhantes, atendendo ao item 13.1.1 alínea b) da Norma do IBAPE, o que confere ao laudo o **grau fundamentado II**.

Quanto ao grau de precisão, diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadrou-se no **grau de precisão III**, definido na Norma do IBAPE/SP 2011.

3.6 MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VLR. DO TERRENO:

3.6.1. METODOLOGIA EMPREGADA

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR – 14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição “t” de Student com confiança de 80% consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Área

3.6.2. IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO (anexo

II):

3.6.2.1 IMÓVEL 1:

Imóvel situado Condomínio Aruã – Bairro Itapeti – Mogi das Cruzes – SP, medindo 300,00 m², Topografia: declive; Consistência do terreno: Seco. – Cod: 18

Área Terreno: 300,00 m²

Valor do terreno: R\$ 280.000,00

LEILA Imóveis

Creci – 165.719-F
Avenida das Américas n. º1.689 – Cond. Aruã
Mogi das Cruzes – SP
Fone (011) 3486-9326
Contato: Sra. Leila

Valor por metro quadrado: R\$ 933,33

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,95

3.6.2.2 IMÓVEL 2:

Imóvel situado Condomínio Aruã – Bairro Itapeti – Mogi das Cruzes – SP, medindo 300,00 m², Topografia: plano; Consistência do terreno: Seco. – Cod: 276

Área Terreno: 300,00 m²

Valor do terreno: R\$ 260.000,00

LEILA Imóveis

Creci – 165.719-F
Avenida das Américas n. º1.689 – Cond. Aruã
Mogi das Cruzes – SP
Fone (011) 3486-9326
Contato: Sra. Leila

Valor por metro quadrado: R\$ 866,67

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,95

3.6.2.3 IMÓVEL 3:

Imóvel situado Condomínio Aruã – Bairro Itapeti – Mogi das Cruzes – SP, medindo 300,00 m², Topografia: aclave; Consistência do terreno: Seco. – Cod: 326

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

Área Terreno: 300,00 m²

Valor do terreno: R\$ 260.000,00

LEILA Imóveis

Creci – 165.719-F

Avenida das Américas n. °1.689 – Cond. Aruã

Mogi das Cruzes – SP

Fone (011) 3486-9326

Contato: Sra. Leila

Valor por metro quadrado: R\$ 866,67

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,95

3.6.2.4 IMÓVEL 4:

Imóvel situado Condomínio Aruã – Bairro Itapeti – Mogi das Cruzes – SP, medindo 502,00 m², Topografia: Leve declive; Consistência do terreno: Seco. – Cod: 340

Área Terreno: 502,00 m²

Valor do terreno: R\$ 380.000,00

LEILA Imóveis

Creci – 165.719-F

Avenida das Américas n. °1.689 – Cond. Aruã

Mogi das Cruzes – SP

Fone (011) 3486-9326

Contato: Sra. Leila

Valor por metro quadrado: R\$ 756,97

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,95

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

3.6.2.5 IMÓVEL 5:

Imóvel situado Condomínio Aruã – Bairro Itapeti – Mogi das Cruzes – SP, medindo 300,00 m², Topografia: plano; Consistência do terreno: Seco. – Cod: 280

Área Terreno: 300,00 m²

Valor do terreno: R\$ 290.000,00

LEILA Imóveis

Creci – 165.719-F

Avenida das Américas n. °1.689 – Cond. Aruã

Mogi das Cruzes – SP

Fone (011) 3486-9326

Contato: Sra. Leila

Valor por metro quadrado: R\$ 966,67

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,95

3.6.2.6 IMÓVEL 6:

Imóvel situado Condomínio Aruã – Bairro Itapeti – Mogi das Cruzes – SP, medindo 384,00 m², Topografia: Leve declive; Consistência do terreno: Seco. – Cod: 243

Área Terreno: 300,00 m²

Valor do terreno: R\$ 315.000,00

LEILA Imóveis

Creci – 165.719-F

Avenida das Américas n. °1.689 – Cond. Aruã

Mogi das Cruzes – SP

Fone (011) 3486-9326

Contato: Sra. Leila

Valor por metro quadrado: R\$ 820,31

Fator de homogeneização F1: 0,90

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 1,01

3.6.2.7 IMÓVEL 7:

Imóvel situado Condomínio Aruã – Bairro Itapeti – Mogi das Cruzes – SP, medindo 300,00 m², Topografia: plano; Consistência do terreno: Seco. – Cod: 274

Área Terreno: 300,00 m²

Valor do terreno: R\$ 315.000,00

LEILA Imóveis

Creci – 165.719-F

Avenida das Américas n. º1.689 – Cond. Aruã

Mogi das Cruzes – SP

Fone (011) 3486-9326

Contato: Sra. Leila

Valor por metro quadrado: R\$ 966,67

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,95

3.7. TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Imóveis	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	933,33	0,90	1,00	0,95	798,00
2	866,67	0,90	1,00	0,95	741,00
3	866,67	0,90	1,00	0,95	741,00
4	756,97	0,90	1,00	1,04	708,53
5	966,67	0,90	1,00	0,95	826,50
6	820,31	0,90	1,00	1,01	745,66
7	966,67	0,90	1,00	0,95	826,50

3.7.1. VALORES HOMOGENEIZADOS (Xi), EM R\$ / m²:

3.7.1.1. MÉDIA “ \bar{X} ”:

$$\bar{X} = \sum_{i=1}^n \frac{X_i}{n}$$

$$\bar{X} = 769,60$$

3.7.1.2. DESVIO PADRÃO “ S ”, EM R\$/m²:

$$S = \left[\frac{(\sum X_i - \bar{X})^2}{n-1} \right]^{\frac{1}{2}}$$

$$S = 46,94$$

3.8. VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S} < VC$$

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,80

$$\text{Amostra 1: } \left| \frac{798,00 - 769,60}{46,94} \right| = 0,60 < 1,80 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 2: } \left| \frac{741,00 - 769,60}{46,94} \right| = 0,61 < 1,80 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 3: } \left| \frac{741,00 - 769,60}{46,94} \right| = 0,61 < 1,80 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 4: } \left| \frac{708,53 - 769,60}{46,94} \right| = 1,30 < 1,80 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 5: } \left| \frac{826,50 - 769,60}{46,94} \right| = 1,21 < 1,80 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 6: } \left| \frac{745,66 - 769,60}{46,94} \right| = 0,51 < 1,80 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 7: } \left| \frac{726,50 - 769,60}{46,94} \right| = 0,91 < 1,80 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

3.9. CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = \frac{\bar{X} - tc \times S}{\sqrt{n-1}}$$

$$Ls = \frac{\bar{X} + tc \times S}{\sqrt{n-1}}$$

Na qual tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e $6 (n-1)$ graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança ($Li = R\$/m^2$):

$$Li = \frac{769,60 - 1,44 \times 46,94}{(\sqrt{7-1})} = 744,05$$

Limite superior do intervalo de confiança ($Ls = R\$/m^2$):

$$Ls = \frac{769,60 + 1,44 \times 46,94}{(\sqrt{7-1})} = 795,15$$

3.10. CÁLCULO DO CAMPO ARBÍTARIO:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em $\pm 10\%$ em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 654,16 a R\$ 885,04

3.11. TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO METRO QUADRADO DO IMÓVEL AVALIANDO “Vu”:

Valor unitário do metro quadrado do imóvel avaliando:

$$Vu = R\$ 769,60/m^2$$

3.12. RESULTADO FINAL DO TERRENO:

$$VF = Vu \times \text{Área}$$

$$VF = R\$ 769,60/m^2 \times 360,00m^2 = R\$ 277.056,00$$

$$VF = R\$ 277.056,00$$

- **VALOR DO TERRENO ≈ R\$ 277.00,00 (DUZENTOS E SETENTA E SETE MIL REAIS).**

3.13 VALOR DA BENFEITORIA – CONSTRUÇÃO I

Para avaliação da construção existente no terreno e avaliada pelo método de "ROSS-HEIDCKE", conforme fórmulas abaixo:

Valor da Benfeitoria:

$$V_B = A_B \times V_U \times K_O$$

Onde:

V_B = Valor da benfeitoria em R\$;

A_B = Área da benfeitoria em m²;

V_U = Valor unitário da construção em R\$/m²;

(Custos Unitários de Edificações em São Paulo – Referência Padrão

R₈-N) *ver anexo III.

K_O = Fator de Obsolescência.

d = Fator de depreciação

Conforme o Padrão construtivo e características da edificação enquadram-se como **CASAS DE PADRÃO SUPERIOR** tendo o valor médio de 1,776 de R₈-N (IBAPE/SP).

Portando, o valor unitário do metro quadrado (V_U) construído conforme o padrão existente no local é.

$$1,776 * X R\$ 1.430,04/m^2 = R\$ 2.539,75/m^2$$

* R₈-N (SINDUSCON/SP), para o mês de setembro/2019 = R\$ 1.430,04/m² (anexo III).

$$V_B = A_B \times V_U \times d$$

$$V_B = 351,55 \times 2.539,75 \times 0,7672$$

$$V_B = \text{R\$ } 684.994,12$$

Valor da benfeitoria apurado (CONSTRUÇÃO I): R\$ 684.994,12

Demonstrativo do cálculo de K_o

a) Idade em porcentagem de duração

Idade aparente = 15 anos

Vida útil = 70 anos

$15/70 = 0,2143$ ou 21,43 %

b) Estado de conservação

Nesta edificação, podemos considerar o seu estado de conservação, conforme o critério de Heidecke na faixa de "Necessitando reparos simples" - **E**

c) Fator de Obsolescência

Encontramos na tabela de depreciação física – "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens **a** e **b**, temos o valor de:

$$K_o = 0,709$$

d) Fator de depreciação

$$d = 0,2 + K_o \cdot (1 - 0,2)$$

$$d = 0,2 + 0,709 \cdot (1 - 0,2)$$

$$d = 0,7672$$

3.14 VALOR DO IMÓVEL

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor Total das Benfeitorias

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$}277.000,00 + \text{R\$ } 684.994,12$$

Valor do imóvel: R\$ 961.994,12

(NOVECIENTOS E SESENTA E UM MIL, NOVECIENTOS E NOVENTA E QUATRO REAIS, DOZE CENTAVOS)

4. CONCLUSÃO

O valor de mercado do imóvel em tela originou-se de pesquisa do valor do bem em condições normais de negociação, em um mercado aberto, sem restrições econômicas e com propriedades negociadas com efetiva comercialização, tendo, portanto, um prazo normal para a realização de comercialização, com relativa garantia de liquidez imediata.

Para o cálculo do valor em questão, foi utilizado o software de avaliação AVALURB 4.0.

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para a homogeneização, em conformidade com as Normas do IBAPE/SP encontram-se identificados nos **anexos** ao presente trabalho.

De acordo com o **item 7.7.1 da NBR 14.653-1**, *os resultados finais de avaliação permitem arredondar o resultado da avaliação desde que o ajuste final não varie mais que 1% (um por cento) do valor estimado.*

Portanto o valor estimado é de:

R\$ 960.000,00

(NOVECENTOS E SESENTA MIL REAIS)

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

5. ENCERRAMENTO

O signatário declara ter sua conduta ética profissional norteada pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre os bens que são objetos do presente trabalho.

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário dá por encerrada a sua tarefa com a elaboração do presente LAUDO que consta de 50 **(Cinquenta)** folhas deste papel, as anteriores rubricadas na parte inferior e esta última datada e assinada.

Mogi das Cruzes/SP, 21 de outubro de 2019.

MARINALDO GOMES DOS SANTOS
Engenheiro Agrimensor e Civil
CREA/SP: 5.062.308.644
Assinatura Digital

Anexos

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

Anexos I

Relatório Fotográfico



Foto 01: Frente do imóvel

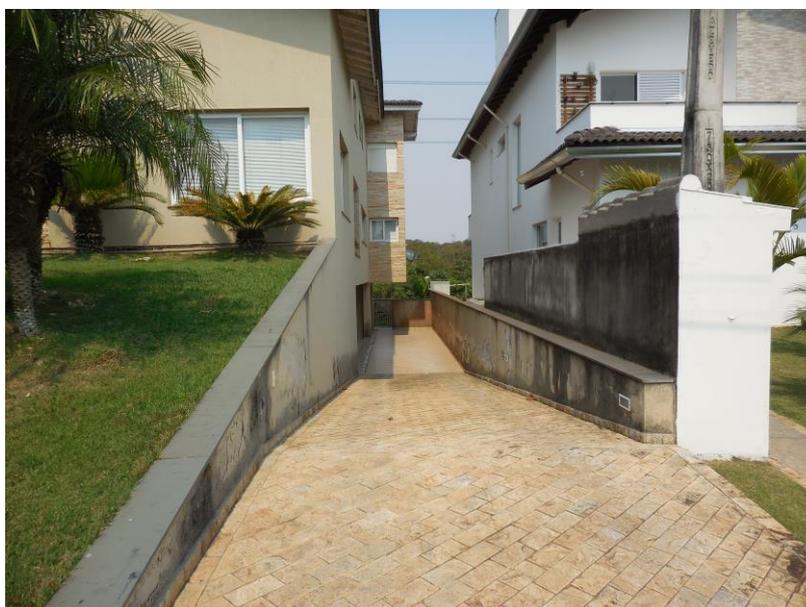


Foto 02: Entrada para sub-solo - Garagem



Foto 03: Pavimento – Sub-solo - Garagem



Foto 04: Pavimento – Sub-solo - Churrasqueira



Foto 05: Pavimento – Sub-solo - Quintal



Foto 06: Pavimento – Térreo - Cozinha



Foto 07: Pavimento – Térreo – Sala TV



Foto 08: Pavimento – Térreo – Living

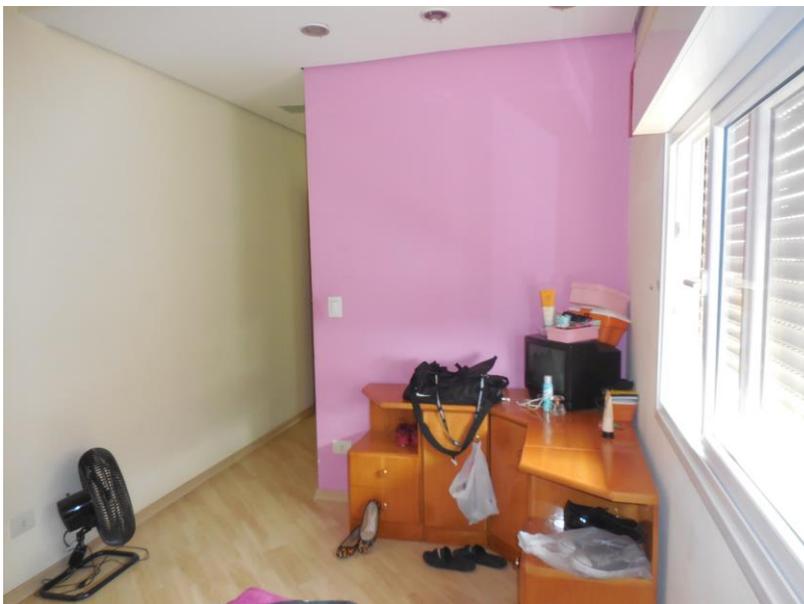


Foto 09: Pavimento – Superior – Dormitório I



Foto 10 – Pavimento – Superior – Banheiro

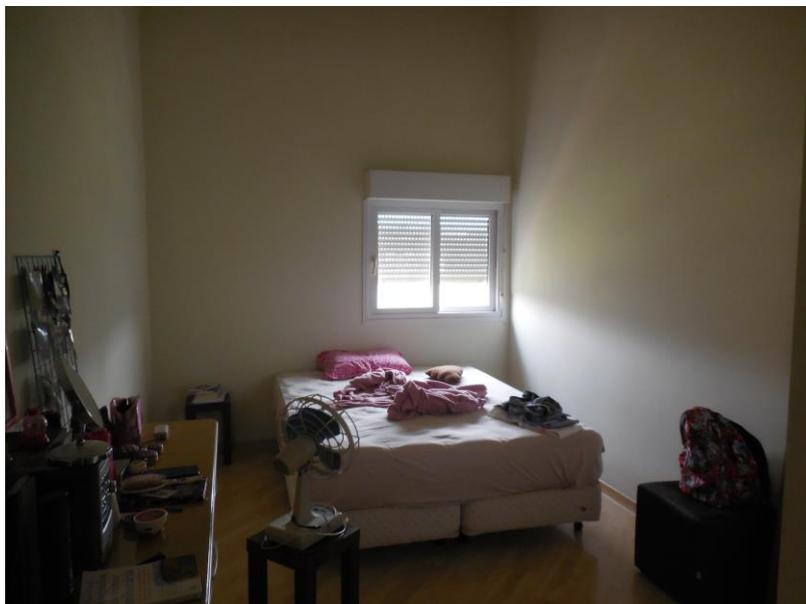


Foto 11: Pavimento – Superior – Dormitório II



Foto 12: – Pavimento – Superior – Banheiro Suíte Master

Anexos II

(Amostras - comparativo)

COMPARATIVO(01):

Condomínio Aruã

B. Itapeti - Mogi das Cruzes -SP

Padrão construção:

Área do terreno:	300,00 ms ²
Área construída:	0,00 ms ²
Dormitórios:	0,00
Sala:	0,00
Cozinha:	0,00
Banheiros:	0,00
Área de serviço:	0,00
Vaga de garagem:	0,00
Topografia:	acive
Valor do Terreno:	R\$ 280.000,00



COD: 18

IMOBILIÁRIA: LEILA Imóveis

CRECI: 165.719-F

AVENIDA das Américas nº 1689 - Condomínio Aruã - Mogi das Cruzes - SP

FONE: (11)3486-9326

Contato: Sra. Leila

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	0 anos	ip/Vu=	#DIV/0!
Vida Útil=	0 anos	lp/Vu=	#DIV/0! %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando:

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	/ms²
Ko= 0	(setembro/2019)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,2

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

0		0,00	R\$=	0,00	/ms²
	x				
Area construída	Ab=	0,00	ms ²		
Valor unitário	Vu=	0,00	/ms ²		
Valor de depreciação	d=	0,2000			
Vb=	Ab	x	Vu	x	Ko
Vb=	0,00		0,00		0,2000
Valor da Benfeitoria:	0,00				
Valor do Terreno:	R\$ 280.000,00				

COMPARATIVO(02):

Condomínio Aruã

B. Itapeti - Mogi das Cruzes -SP

Padrão construção:

Área do terreno:	300,00 ms ²
Área construída:	0,00 ms ²
Dormitórios:	0,00
Sala:	0,00
Cozinha:	0,00
Banheiros:	0,00
Área de serviço:	0,00
Vaga de garagem:	0,00
Topografia:	acive
Valor do Terreno:	R\$ 260.000,00



COD: 276

IMOBILIÁRIA: LEILA Imóveis

CRECI: 165.719-F

AVENIDA das Américas nº 1689 - Condomínio Aruã - Mogi das Cruzes - SP

FONE: (11)3486-9326

Contato: Sra. Leila

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	0 anos	ip/Vu=	#DIV/0!
Vida Útil=	0 anos	lp/Vu=	#DIV/0! %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando:

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	/ms²
Ko= 0	(setembro/2019)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,2

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

0		0,00	R\$=	0,00	/ms²
	x				
Area construída	Ab=	0,00	ms ²		
Valor unitário	Vu=	0,00	/ms ²		
Valor de depreciação	d=	0,2000			
Vb=	Ab	x	Vu	x	Ko
Vb=	0,00		0,00		0,2000
Valor da Benfeitoria:	0,00				
Valor do Terreno:	R\$ 260.000,00				

COMPARATIVO(03):

Condomínio Aruã

B. Itapeti - Mogi das Cruzes -SP

Padrão construção:

Área do terreno:	300,00 ms ²
Área construída:	0,00 ms ²
Dormitórios:	0,00
Sala:	0,00
Cozinha:	0,00
Banheiros:	0,00
Área de serviço:	0,00
Vaga de garagem:	0,00
Topografia:	acive
Valor do Terreno:	R\$ 260.000,00



COD: 326

IMOBILIÁRIA: LEILA Imóveis

CRECI: 165.719-F

AVENIDA das Américas nº 1689 - Condomínio Aruã - Mogi das Cruzes - SP

FONE: (11)3486-9326

Contato: Sra. Leila

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	0 anos	ip/Vu=	#DIV/0!
Vida Útil=	0 anos	lp/Vu=	#DIV/0! %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando:

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	/ms²
Ko= 0	(setembro/2019)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,2

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

0	x	0,00	R\$=	0,00 /ms ²
Area construída	Ab=	0,00 ms ²		
Valor unitário	Vu=	0,00 /ms ²		
Valor de depreciação	d=	0,2000		
Vb=	Ab	x	Vu	x
Vb=	0,00		0,00	
Valor da Benfeitoria:	0,00			Ko
				0,2000
Valor do Terreno:	R\$ 260.000,00			

COMPARATIVO(04):

Condomínio Aruã

B. Itapeti - Mogi das Cruzes -SP

Padrão construção:

Área do terreno:	502,00 ms ²
Área construída:	0,00 ms ²
Dormitórios:	0,00
Sala:	0,00
Cozinha:	0,00
Banheiros:	0,00
Área de serviço:	0,00
Vaga de garagem:	0,00
Topografia:	acive
Valor do Terreno:	R\$ 380.000,00



COD: 340

IMOBILIÁRIA: LEILA Imóveis

CRECI: 165.719-F

AVENIDA das Américas nº 1689 - Condomínio Aruã - Mogi das Cruzes - SP

FONE: (11)3486-9326

Contato: Sra. Leila

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	0 anos	ip/Vu=	#DIV/0!
Vida Útil=	0 anos	lp/Vu=	#DIV/0! %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando:

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	/ms²
Ko= 0	(setembro/2019)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,2

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

0		0,00	R\$=	0,00	/ms²
	x				
Area construída	Ab=	0,00	ms ²		
Valor unitário	Vu=	0,00	/ms ²		
Valor de depreciação	d=	0,2000			
Vb=	Ab	x	Vu	x	Ko
Vb=	0,00		0,00		0,2000
Valor da Benfeitoria:	0,00				
Valor do Terreno:	R\$ 380.000,00				

COMPARATIVO(05):

Condomínio Aruã

B. Itapeti - Mogi das Cruzes -SP

Padrão construção:

Área do terreno:	384,00 ms ²
Área construída:	0,00 ms ²
Dormitórios:	0,00
Sala:	0,00
Cozinha:	0,00
Banheiros:	0,00
Área de serviço:	0,00
Vaga de garagem:	0,00
Topografia:	acive
Valor do Terreno:	R\$ 315.000,00



COD: 243

IMOBILIÁRIA: LEILA Imóveis

CRECI: 165.719-F

AVENIDA das Américas nº 1689 - Condomínio Aruã - Mogi das Cruzes - SP

FONE: (11)3486-9326

Contato: Sra. Leila

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	0 anos	ip/Vu=	#DIV/0!
Vida Útil=	0 anos	lp/Vu=	#DIV/0! %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando:

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	/ms²
Ko= 0	(setembro/2019)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,2

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

0		0,00	R\$=	0,00	/ms²
	x				
Area construída	Ab=	0,00	ms ²		
Valor unitário	Vu=	0,00	/ms ²		
Valor de depreciação	d=	0,2000			
Vb=	Ab	x	Vu	x	Ko
Vb=	0,00		0,00		0,2000
Valor da Benfeitoria:	0,00				
Valor do Terreno:	R\$ 315.000,00				

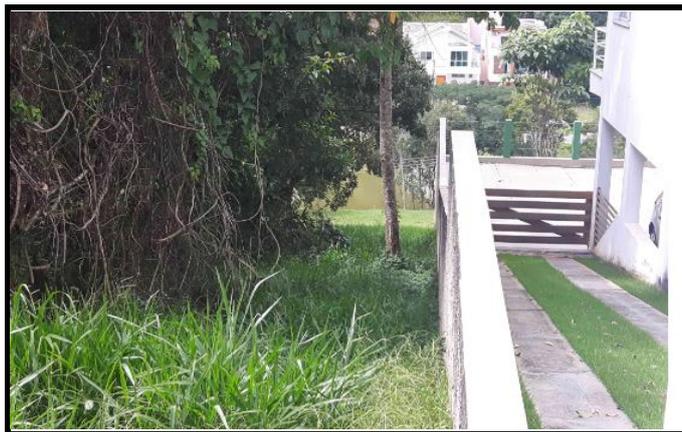
COMPARATIVO(06):

Condomínio Aruã

B. Itapeti - Mogi das Cruzes -SP

Padrão construção:

Área do terreno:	384,00 ms ²
Área construída:	0,00 ms ²
Dormitórios:	0,00
Sala:	0,00
Cozinha:	0,00
Banheiros:	0,00
Área de serviço:	0,00
Vaga de garagem:	0,00
Topografia:	acive
Valor do Terreno:	R\$ 315.000,00



COD: 243

IMOBILIÁRIA: LEILA Imóveis

CRECI: 165.719-F

AVENIDA das Américas nº 1689 - Condomínio Aruã - Mogi das Cruzes - SP

FONE: (11)3486-9326

Contato: Sra. Leila

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	0 anos	ip/Vu=	#DIV/0!
Vida Útil=	0 anos	lp/Vu=	#DIV/0! %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando:

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	/ms²
Ko= 0	(setembro/2019)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,2

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

0		0,00	R\$=	0,00	/ms²
	x				
Area construída	Ab=	0,00	ms ²		
Valor unitário	Vu=	0,00	/ms ²		
Valor de depreciação	d=	0,2000			
Vb=	Ab	x	Vu	x	Ko
Vb=	0,00		0,00		0,2000
Valor da Benfeitoria:	0,00				
Valor do Terreno:	R\$ 315.000,00				

COMPARATIVO(07):

Condomínio Aruã

B. Itapeti - Mogi das Cruzes -SP

Padrão construção:

Área do terreno:	300,00 ms ²
Área construída:	0,00 ms ²
Dormitórios:	0,00
Sala:	0,00
Cozinha:	0,00
Banheiros:	0,00
Área de serviço:	0,00
Vaga de garagem:	0,00
Topografia:	acive
Valor do Terreno:	R\$ 290.000,00



COD: 274

IMOBILIÁRIA: LEILA Imóveis

CRECI: 165.719-F

AVENIDA das Américas nº 1689 - Condomínio Aruã - Mogi das Cruzes - SP

FONE: (11)3486-9326

Contato: Sra. Leila

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	0 anos	ip/Vu=	#DIV/0!
Vida Útil=	0 anos	lp/Vu=	#DIV/0! %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando:

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	/ms²
Ko= 0	(setembro/2019)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,2

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

0	x	0,00	R\$=	0,00 /ms ²
Area construída	Ab=	0,00 ms ²		
Valor unitário	Vu=	0,00 /ms ²		
Valor de depreciação	d=	0,2000		
Vb=	Ab	x	Vu	x
Vb=	0,00		0,00	
Valor da Benfeitoria:	0,00			Ko
				0,2000
Valor do Terreno:	R\$ 290.000,00			

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

Anexos III

(CUB – setembro/2019)

Setor de Economia



Boletim Econômico - Setembro de 2019

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
set/18	196,48	-0,03	2,73	3,25	237,96	0,00	1,70	1,69	149,89	-0,03	4,67	6,20	234,98	-0,57	1,36	1,36
out/18	196,77	0,15	2,89	3,21	237,96	0,00	1,70	1,69	150,51	0,41	5,10	6,06	234,98	0,00	1,36	1,36
nov/18	197,32	0,28	3,18	3,46	237,96	0,00	1,70	1,77	151,69	0,78	5,93	6,63	234,98	0,00	1,36	1,36
dez/18	197,48	0,08	3,26	3,26	237,96	0,00	1,70	1,70	152,02	0,22	6,16	6,16	234,98	0,00	1,36	1,36
jan/19	198,55	0,54	0,54	3,41	239,58	0,68	0,68	2,00	152,57	0,36	0,36	6,07	234,98	0,00	0,00	1,36
fev/19	199,12	0,28	0,83	3,41	239,58	0,00	0,68	2,00	153,77	0,79	1,15	6,05	234,98	0,00	0,00	1,36
mar/19	199,44	0,16	0,99	3,60	239,58	0,00	0,68	1,97	154,46	0,45	1,60	6,63	234,98	0,00	0,00	1,36
abr/19	199,87	0,22	1,21	3,59	239,58	0,00	0,68	1,97	155,38	0,60	2,21	6,59	234,98	0,00	0,00	1,36
mai/19	200,00	0,06	1,28	3,09	239,58	0,00	0,68	1,40	155,65	0,17	2,38	6,22	234,98	0,00	0,00	0,72
jun/19	203,61	1,81	3,11	4,29	246,33	2,82	3,52	3,64	155,77	0,08	2,46	5,61	240,94	2,54	2,54	2,04
jul/19	205,39	0,87	4,01	4,84	248,92	1,05	4,61	4,61	156,73	0,62	3,10	5,48	241,76	0,34	2,88	2,29
ago/19	205,53	0,07	4,08	4,58	248,92	0,00	4,61	4,61	157,03	0,19	3,29	4,74	241,76	0,00	2,88	2,29
set/19	205,75	0,11	4,19	4,72	248,92	0,00	4,61	4,61	157,50	0,30	3,61	5,08	241,76	0,00	2,88	2,88

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro de 2019

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	870,82	60,89
Material	514,64	35,99
Despesas Administrativas	44,58	3,12
Total	1.430,04	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,75%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2019 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.405,85	0,12	R-1	1.743,67	0,09	R-1	2.083,44	0,12
PP-4	1.278,79	0,17	PP-4	1.636,90	0,10	R-8	1.669,78	0,12
R-8	1.218,08	0,16	R-8	1.430,04	0,11	R-16	1.804,51	0,16
PIS	951,27	0,13	R-16	1.385,82	0,11			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, setembro de 2019 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.651,08	0,12	CAL-8	1.746,45	0,12
CSL-8	1.430,37	0,11	CSL-8	1.538,96	0,10
CSL-16	1.903,98	0,11	CSL-16	2.046,26	0,11
RP1Q	1.549,22	0,10			
GI	805,54	0,09			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

Anexos IV

(Matrícula nº 47.806 -2º CRI Mogi das Cruzes-SP)