

DESCIDEngenharia
Avaliações e Perícias
Projetos

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO 0010336-88.2021.8.26.0564**Cumprimento de Sentença –
Dissolução**

São Bernardo do Campo - SP

Exequente: Espólio de
Geraldo Guariglia NetoExecutado: Espólio de
Fernando Mendes e outro**Data:**
[07/2023]

DESCID ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CNPJ 04.702.872/0001-52 / Inscrição Estadual SP 799.069.235.110 / Inscrição Municipal SB127.861

☎: +55(11) 99976-3118 ☎: +55 (11) 98266-9953 ✉: celli@descid.com.br ✉: fernando@descid.com.br

visite: www.descid.com.br siga: www.linkedin.com/company/descid-engenharia curta: www.facebook.com/descid

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA CIDADE E COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP

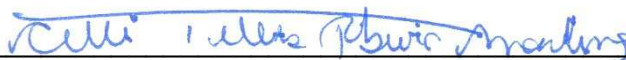
Processo nº.: 0010336-88.2021.8.26.0564

Celli Telles Ribeiro Martins, engenheira civil e avaliadora, registrada no CREA/SP sob o nº 5061497892 com especialização em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP, perita nomeada na Ação – Cumprimento de Sentença – Dissolução, movida pelo **ESPÓLIO DE GERALDO GUARIGLIA NETO**, em face de **ESPÓLIO DE FERNANDO LOPES MENDES E OUTRO**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Nestes Termos
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 03 de julho de 2023.



Eng.^a Celli Telles Ribeiro Martins
CREA/SP n.º 5061497892
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP
Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741

Sumário

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	LOCALIZAÇÃO	5
3.	DESCRIÇÃO DO BEM	7
3.1.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	7
4.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	8
5.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	16
6.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	18
6.1.	METODOLOGIA	18
6.2.	VARIÁVEIS UTILIZADAS	19
7.	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	20
7.1.	CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO	23
7.1.1.	CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO	23
7.2.	CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS	24
7.2.1.	VALOR DO METRO QUADRADO DA CONSTRUÇÃO	24
7.3.	CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO	25
7.3.1.	VALOR DO METRO QUADRADO DA CONSTRUÇÃO DEPRECIADO	27
7.3.2.	CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS	28
7.4.	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	28
8.	CONCLUSÃO	29
9.	CONSIDERAÇÕES	30
10.	ENCERRAMENTO	32

ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

ANEXO 1 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

ANEXO 2 – CERTIDÕES

ANEXO 3 – PESQUISA

ANEXO 4 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

1. INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel residencial unifamiliar constituído de uma casa, localizado na Rua Riachuelo, 88 – Bairro Vila Assunção – Santo André – São Paulo – CEP: 09030-540.

O trabalho foi realizado observando a Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbano – NBR 14.653 e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011 e utilizado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”, válidos a partir de dezembro de 2017.

Para a realização da presente Perícia avaliatória foi utilizada pela signatária os seguintes documentos: Matrícula do imóvel n.º 12.194 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, Estado de São Paulo no ANEXO 1.

Cabe considerar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

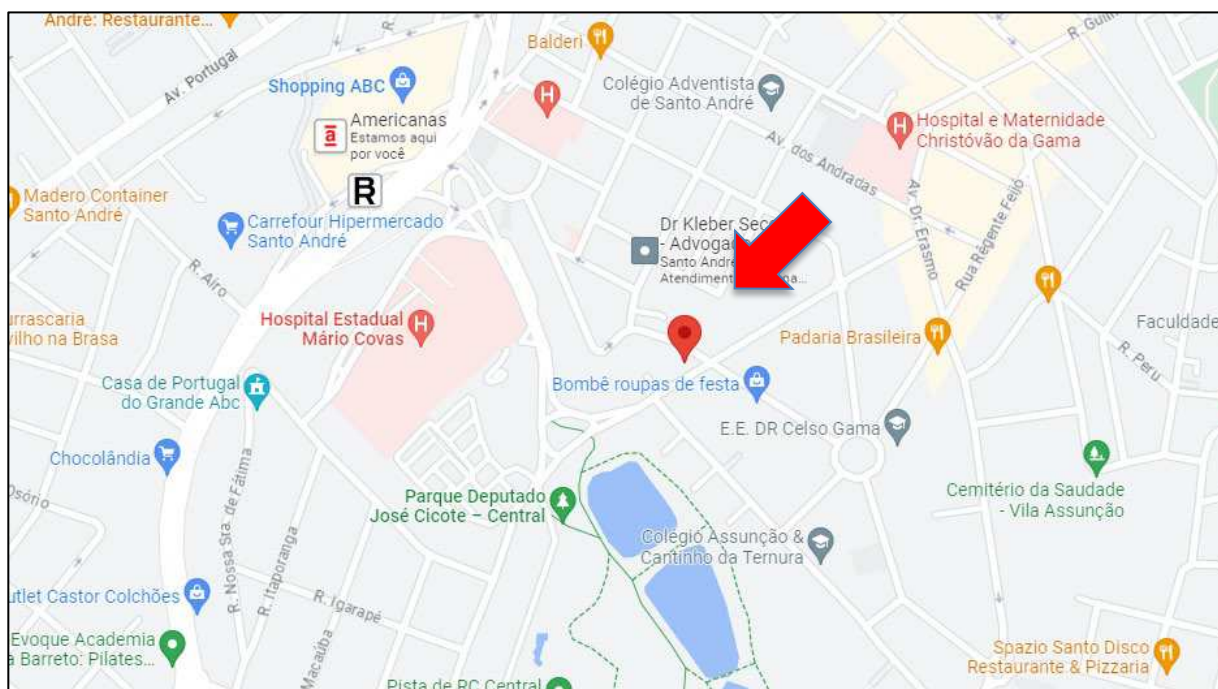
A vistoria foi realizada na data de 27 de junho de 2023.

2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado na Rua Riachuelo, 88 – Bairro Vila Assunção – Santo André – São Paulo – CEP: 09030-540.

A característica da região é predominante é residencial unifamiliar e comercial, possui proximidade com a Capital e a Rodovia Anchieta, estando o imóvel localizado a aproximadamente 6,4 Km da Rodovia Anchieta e 12,6 Km da Rodovia dos Imigrantes.

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos e urbanos necessários, tais como: luz elétrica, telefone, iluminação pública, rede de água e esgoto, asfalto, guias, calçadas, coleta de lixo, transporte público, comércio, escolas, proximidade as principais rodovias etc.



Mapa 1 – Localização do Imóvel – (fonte Google Maps)



Mapa 2 – Localização do Imóvel – (fonte Google Maps)



Mapa 3 – Localização do Imóvel – (fonte Google Earth Pro)

3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de uma casa residencial.

A edificação foi executada em alvenaria convencional, com fachadas externas em pintura e possui aparentemente 50 (cinquenta) anos de construção.

O imóvel possui Matrícula do imóvel n.º 12.194 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André e sua Inscrição municipal sob n.º 15.084.433 na Prefeitura Municipal de Santo André.

De acordo com a matrícula do imóvel possui, 5 metros de frente para a referida Rua, 19,00 metros da frente aos fundos, ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando uma área de 95,00 m² de área de terreno e 70,00 m² de área de construção.

3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Referindo-se ao Imóvel avaliando o mesmo foi vistoriado em 27 de junho de 2023, conforme apresentado no item a seguir e pode-se concluir que o imóvel possui idade aproximada de 50 (cinquenta) anos, fato este percebido na vistoria.

O imóvel avaliando, sendo as condições ruins, necessitando de reparos importantes a edificação sem valor, condições estas apresentadas no relatório fotográfico a seguir, Item 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Rua Riachuelo – Vista 1 geral do acesso

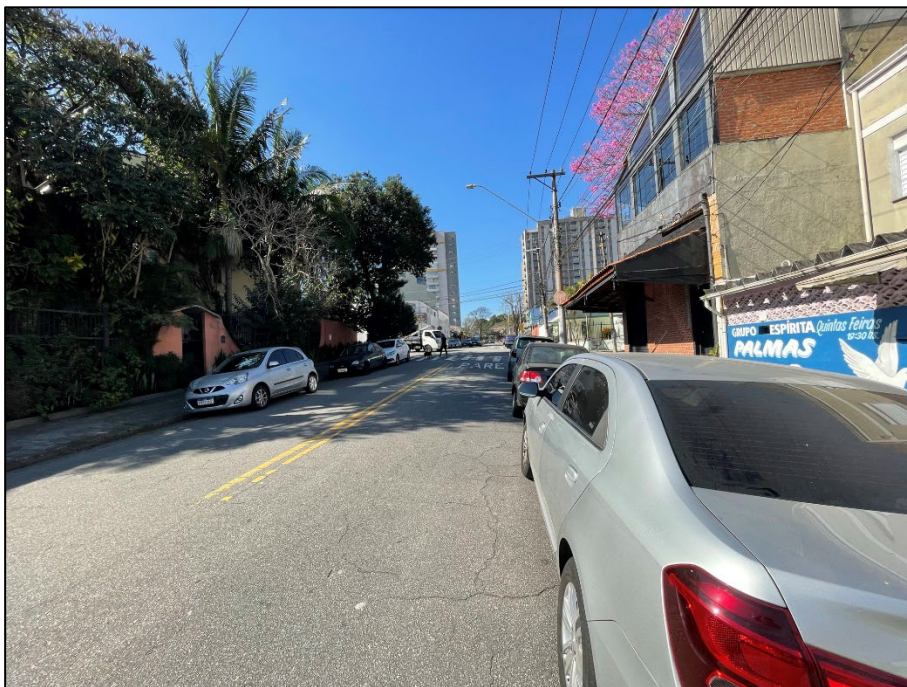


Foto 2 – Rua Riachuelo – Vista 2 geral do acesso



Foto 3 – Rua Riachuelo, n.º 88 – Avaliando



Foto 4 – Rua Riachuelo, n.º 88 – Garagem



Foto 5 – Rua Riachuelo, n.º 88 – Sala

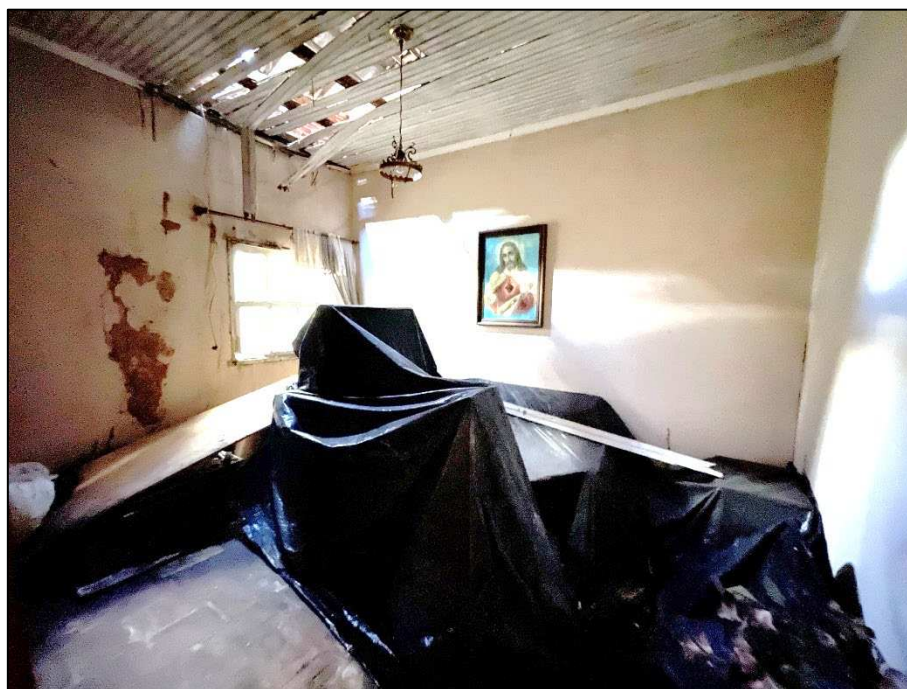


Foto 6 – Rua Riachuelo, n.º 88 – Dormitório

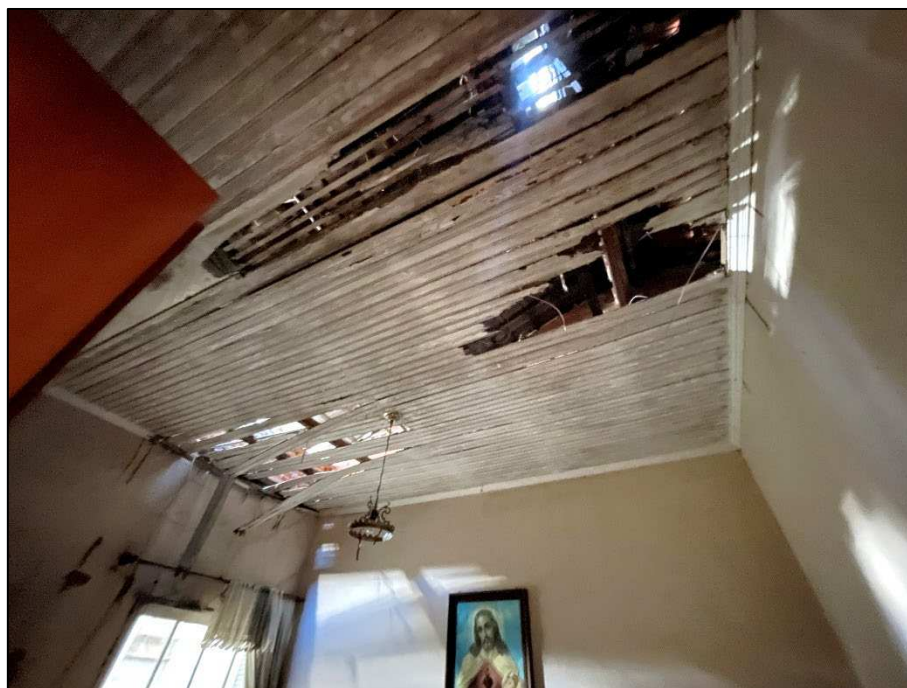


Foto 7 – Rua Riachuelo, n.º 88 – Forro do Dormitório

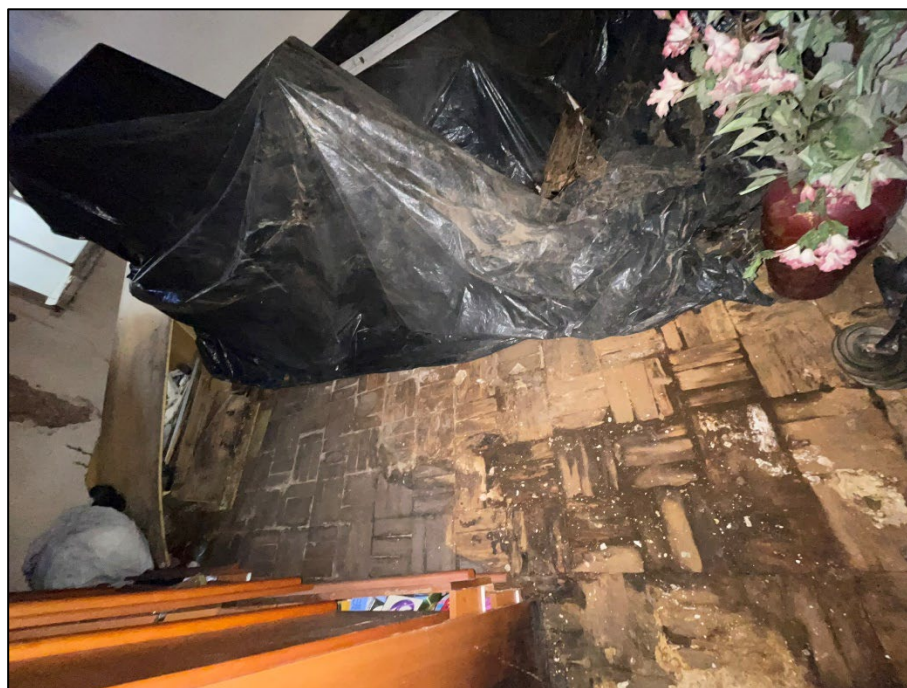


Foto 8 – Rua Riachuelo, n.º 88 – Piso do Dormitório



Foto 9 – Rua Riachuelo, n.º 88 – Cozinha – Vista 1



Foto 10 – Rua Riachuelo, n.º 88 – Cozinha – Vista 2



Foto 11 – Rua Riachuelo, n.º 88 – Banheiro – Vista 1



Foto 12 – Rua Riachuelo, n.º 88 – Banheiro – Vista 2



Foto 13 – Rua Riachuelo, n.º 88 – Quintal – Vista 1



Foto 14 – Rua Riachuelo, n.º 88 – Quintal – Vista 2



Foto 15 – Rua Riachuelo, n.º 88 – Depósito no Quintal

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Para entendermos o mercado para o ano de 2023 é bom trazermos um retrospecto sobre como foi o comportamento do mercado imobiliário nos últimos 3 anos, marcados pela pandemia da Covid-19 e a crise econômica.

Vejamos, no ano de 2021, o setor se manteve aquecido, os resultados dos indicadores da ABRAINC em parceria com a FIPE apontaram que, com os lançamentos e vendas em alta, foi **desencadeada uma grande conquista**, com um avanço de 30,1% nas unidades comercializadas no 2º trimestre de 2021, representando um aumento de 25,9% em relação ao mesmo período de 2020, **findando esse como o melhor semestre da série histórica**.

Em 2022 o mercado imobiliário apresentou um [aumento de 42% em lançamentos](#) no trimestre móvel, novembro, dezembro de 2021 e janeiro de 2022. Os números confirmam as previsões positivas para a expansão do setor, que se manteve estável, especialmente, pela performance do segmento de Médio e Alto Padrão.

Conforme dados divulgados pela Associação Brasileira de Incorporadoras e imobiliárias (ABRAINC) em parceria com a Deloitte, os resultados do mercado imobiliário no [segundo trimestre de 2022](#) apesar da leve retração em demandas foram positivos, o que se dá em grande parte pelo Casa Verde e Amarela (CVA), após as [medidas de manutenção do programa](#) do governo.

No primeiro semestre de 2022, o número de novos imóveis comercializados no Brasil aumentou 18% em comparação com o mesmo período de 2021. Ao todo, foram vendidas 87.655 unidades nos seis primeiros meses do ano.

Em uma pesquisa desenvolvida pela Brain Inteligência Estratégica e Abrainc, 82% das construtoras e incorporadoras elegeram como maior vilão de 2022 o custo dos materiais de construção. Entretanto, 62% dos participantes acreditam que em 2023 o mercado estará melhor que agora.

Um marco importante que evidencia o momento positivo é o aumento de 3,5 pontos em setembro do Índice de Confiança da Construção, chegando ao maior nível desde o ano de 2012.

Em 2014 houve um pico no interesse de compra de imóveis registrando 6,70% que na época foi a maior alta nominal. Entretanto, **em 2022, o valor médio dos imóveis voltou a subir, chegando a 6,12% no ano, registrando a maior alta nos últimos 8**

anos, de acordo com levantamento FipeZap. Essa movimentação chamou a atenção de investidores, já que impacta nos fundos imobiliários.

A alta da inflação foi determinante para o aumento decorrente da Selic, que em janeiro de 2021 era de 2% ao ano, o menor patamar da história do país. O ciclo de reajuste no **valor da Taxa Básica de Juros chegou a 13,75% ao ano**, a décima primeira alta consecutiva.

O presidente da ABRAINC, Luiz França, diz que apesar do aumento nos juros, há boas perspectivas para o setor, pois **a taxa dos financiamentos imobiliários é atrelada à remuneração da poupança e a mesma não irá subir** na proporção da Selic.

Como já apontado anteriormente, o mercado imobiliário é um forte impulsionador na roda econômica do Brasil, ou seja, independentemente do cenário político, o desenvolvimento imobiliário implica diretamente na renda do país.

Voltando nosso olhar para os dois mandatos anteriores de Luís Inácio na presidência, construtoras de baixa renda tendem a ser as mais beneficiadas com esse terceiro governo. Já que, desde a campanha presidencial, o presidente eleito sinalizou o seu desejo em seguir com o **programa habitacional Casa Verde e Amarela**, inclusive, foram postas várias vezes pelo político o retorno do nome Minha Casa Minha Vida, nome concedido ao programa durante o governo do mesmo.

O segmento de alto padrão que protagonizou nos últimos anos, por outro lado, talvez **sofra retração**, mas devemos considerar sempre o histórico de resiliência do segmento. De maneira geral, a reação dos agentes imobiliários segue moderadas com os resultados da eleição presidencial.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. METODOLOGIA

Para Avaliação do Valor de um imóvel segundo norma técnica ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbano, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto o quanto possível, semelhantes às do avaliando.
- **Método Involutivo**, onde a pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.
- **Método da Renda**, para as avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) são levantadas todas as receitas e despesas do empreendimento, monta-se um fluxo de caixa e estabelece a taxa mínima de atratividade, desta forma estima-se o Valor do Imóvel
- **Método Evolutivo**, onde a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno considerado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator comercialização.

Para Avaliação do Imóvel em questão foi utilizado o **Método evolutivo**, onde apurou-se o valor do metro quadrado do terreno e a reprodução das benfeitorias depreciado.

Para apuração do preço foi utilizado uma pesquisa realizada no mês de junho de 2023 que engloba imóveis similares à venda na região onde se localiza o imóvel vistoriado, foram coletados 51 elementos e utilizados 31 elementos conforme ANEXO 3.

6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS

O valor do metro quadrado do lote foi obtido através do software SisDEA, que é um sistema para modelagem de dados com suporte às avaliações comparativas de mercado imobiliário e foi especialmente desenvolvido para o profissional de Engenharia de Avaliações, indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP. As variáveis apresentadas foram as seguintes:

a) Fator Área:

Variável quantitativa expressa em m^2 , que significa do terreno (metros quadrados). **Variável Utilizada.**

b) Fator Frente:

Variável quantitativa expressa em m, que significa o tamanho da frente do lote em m(metros). **Variável Utilizada.**

c) Fator Esquina:

Variável dicotômica, assumindo para Lote de esquina o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0. **Variável NÃO Utilizada.**

d) Fator Distância ao Polo Valorizante:

Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante (Shopping ABC.). **Variável Utilizada.**

e) Fator Localização:

Variável dicotômica, assumindo para Bairro do Avaliando o valor 1, ou outros Bairros com o valor 0. **Variável Utilizada.**

f) Fator Valor Unitário:

Variável quantitativa expressa Valor total do imóvel dividido pela Area total (m^2). **Variável Utilizada.**

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para o Cálculo do Valor do terreno foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado” para o imóvel avaliando.

Este método consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros imóveis similares, pelo preço imóvel, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se às diversas condições próprias.

Para se obter maior rigor na avaliação do imóvel utilizou-se o método de estatística inferencial, na avaliação do valor de mercado de imóveis, que consiste em calcular as relações estatísticas no âmbito das informações colhidas em amostras, possibilitando prever o valor de um parâmetro desconhecido, com explicação na teoria das probabilidades.

As dimensões e áreas dos elementos comparativos foram obtidas dos informantes e ou vendedores.

Foram coletados 51 elementos de pesquisa de imóveis localizados na mesma região do imóvel paradigma, sendo utilizados 31 elementos.

Utilizou-se os métodos recomendados pela NBR-14.653-2 da ABNT para alcançar o **Grau de Fundamentação III e de Precisão III.**

A Memória de Cálculo é apresentada no ANEXO 4.

Grau de Fundamentação:

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	18

Grau de Precisão:

Para o enquadramento no Grau de Precisão, a **tabela 3** exige que a **amplitude do intervalo de confiança de 80%** em torno do valor central da estimativa, atenda as seguintes exigências:

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

Imóvel	INTERVALO	VALOR TOTAL	AMPLITUDE	SOMATÓRIO	GRAU DE PRECISÃO
Rua Riachuelo	MÁXIMO	3.702,50	(4,46%)	8,92% ≤ 40%	II
	MÉDIO	3.544,39			
	MÍNIMO	3.386,28	(4,46%)		

Com base na inferência estatística, obteve-se a equação de regressão:

Valor unitário = +1816,884697 -221,7578464 * Distancia ao polo valorizante +408,1073021 * Localização +1139,075179 * ln (Frente) -2,841420093 * Área total

7.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para a determinação do valor unitário do imóvel foram realizados diversos cálculos matemáticos com alguns fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação a média original.

Os valores unitários homogêneos encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme ABNT NBR – 14.653-2 Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos, conforme item B.3 – Saneamento da Amostra.

As variáveis utilizadas na equação foram: Fator Área total, Distância ao polo valorizante, Coeficiente de Aproveitamento, Esquina e Valor Unitário aceitas na equação e de acordo com a ABNT NBR – 14.653-2 Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos atinge **Grau de Fundamentação III e Grau III de Precisão**.

O valor unitário médio obtido (Anexo 4) por metro quadrado do terreno é de:

R\$ 3.544,39 /m²

7.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será calculado pela seguinte expressão:

$$Vt = At \times Vu$$

Vt = Valor do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor unitário

$$Vt = 95 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.544,39 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 336.717,45$$

R\$ 337.000,00

7.2. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Será calculada através da seguinte fórmula:

$$Vb = Vuc \times Atc$$

Vb = Valor da benfeitoria

Vuc = Valor unitário (por metro quadrado) da construção

Atc = Área total da construção

De acordo com VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVIES URBANOS – SÃO PAULO / SP – publicado pelo IBAPE/SP a partir de 01 de novembro de 2017 , diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCOM SP temos:

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268

Valor para R₈N para o mês de maio 2023 = R\$ **1.812,68 / m²**

7.2.1. VALOR DO METRO QUADRADO DA CONSTRUÇÃO

Será calculado pela seguinte fórmula:

$$Vac = 0,982 \times R_{8N}$$

Vac = Valor por m² de construção

Valor adotado = 0,982

R₈N = mês de maio 2023 = R\$ 1.812,68 / m²

Vac = 0,982 x R\$ 1.812,68 / m² = **R\$ 1.780,05 / m²**

7.3. CÁLCULO DA DEPRECIACÃO

Será calculada por uma adequação do método (Ross/Geidecke) que leva em o obsolescimento, tipo de construção, acabamento e estado de conservação, que será multiplicado pelo valor da edificação avaliada.

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão – Tabela 1.

K = coeficiente Ross/Heidecke – Tabela 2



Valores de Edificações

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0	
		1.1.2- Padrão Simples	10	0	
		1.2.1- Padrão Rústico	60	20	
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20	
	CASA	1.2.3- Padrão Econômico	70	20	
		1.2.4- Padrão Simples	70	20	
		1.2.5- Padrão Médio	70	20	
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20	
		1.2.7- Padrão Fino	60	20	
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20	
		APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
			1.3.2- Padrão Simples	60	20
	1.3.3- Padrão Médio		60	20	
	1.3.4- Padrão Superior		60	20	
1.3.5- Padrão Fino	50		20		
1.3.6- Padrão Luxo	50		20		
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20	
		2.1.2- Padrão Simples	70	20	
		2.1.3- Padrão Médio	60	20	
		2.1.4- Padrão Superior	60	20	
		2.1.5- Padrão Fino	50	20	
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20	
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20	
		2.2.2- Padrão Simples	60	20	
		2.2.3- Padrão Médio	80	20	
		2.2.4- Padrão Superior	80	20	
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10	
		3.1.2- Padrão Médio	20	10	
		3.1.3- Padrão Superior	30	10	

Idade em % da Vida referencial = Idade da Edificação / Vida referencial

Idade em % da Vida referencial = 20/70

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

$$\text{Foc} = \text{R} + \text{K} \times (1-\text{R})$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,1550 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,3519$$

7.3.1. VALOR DO METRO QUADRADO DA CONSTRUÇÃO DEPRECIADO

Será calculado pela seguinte fórmula:

$$\text{Vuc} - \text{Vac} \times \text{Foc}$$

$$\text{Vuc} = \text{R\$ } 1.780,05 / \text{m}^2 \times 0,6185$$

$$\text{Vuc} = \text{R\$ } 636,40 / \text{m}^2$$

7.3.2. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Será calculado pela seguinte fórmula:

$$Vb = Vuc \times Atc$$

$$Vb = R\$ 636,40 / m^2 \times 70,00$$

$$Vb = R\$ 43.847,97$$

R\$ 44.000,00

7.4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será calculado pela soma do valor do terreno e do valor da benfeitoria existente através da seguinte expressão:

$$Vi = Vt + Vb$$

Vi = Valor do imóvel

Vt = Valor do terreno

Vb = Valor da benfeitoria

$$Vi = Vt + Vb$$

$$Vi = R\$ 337.000,00 + R\$ 44.000,00$$

$$Vi = R\$ 381.000,00$$

R\$ 381.000,00



8. CONCLUSÃO

Feita a vistoria e analisarmos os documentos apresentados, pode-se concluir que o valor de mercado do Imóvel avaliado, devido suas condições de necessidade de reparos importantes na edificação, o valor do imóvel em números redondos é de:

R\$ 381.000,00

(Trezentos e oitenta e um mil Reais)

Para o mês de junho de 2023

9. CONSIDERAÇÕES

Os dados referentes à propriedade do imóvel em apreço, suas áreas dimensões foram obtidas de documentação e medições realizadas. No entanto, o signatário deste laudo não efetuou investigação e não assume responsabilidade quanto às matérias de cunho documental ou legal referentes ao imóvel considerado neste trabalho.

A avaliação do imóvel o considera livre de ônus e encargos que porventura existam sobre o mesmo.

O laudo de avaliação o Imóvel consiste apenas no valor do mesmo, sendo excluídos os valores referentes a tarifas de água, luz, IPTU, entre outros.

Não faz parte do escopo deste trabalho, nem é de responsabilidade do seu signatário, efetuar investigações quanto à correção dos documentos, invasões, sobreposição de divisas ou eventuais ônus que possam vir agravar o imóvel, nem tampouco a descoberta de deficiências de qualquer tipo no imóvel, incluindo aspectos físicos, financeiros e/ou legais.

Consideramos que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis e de boa fé, porém não garantimos a sua precisão.

O signatário deste laudo não assume responsabilidade por fatores físicos ou econômicos ocorridos após a data da vistoria do imóvel avaliando que possam vir a afetar o valor apresentado.

Tomou-se como pressuposto que todos os regulamentos e Leis Federais, Estaduais ou Municipais, bem como os regulamentos e restrições provenientes de Lei de Zoneamento Urbano, Posturas Municipais e Leis de Uso e Ocupação do Solo aplicáveis sobre o imóvel (exceto aqueles explicitamente declarados neste trabalho) foram cumpridos.

O Imóvel foi avaliado assumindo-se todas as licenças, certificados de ocupação, permissões e outras exigências Municipais, Estaduais, Federais Administrativas, legislativas ou aquelas provenientes de entidades privadas ou organizações como passíveis de serem obtidas ou renovadas.

Esta Avaliação foi efetuada de acordo com as prescrições da norma ABNT NBR 14.653-2 – Avaliações de Bens e recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações de Perícias de Engenharia.

O signatário deste trabalho possui as qualificações técnicas adequadas para sua execução. Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no item 1. INTRODUÇÃO e o uso para outra finalidade, para data base diferente da

especificada ou extração parcial sem o texto completo, e respectivos anexos, não apresenta confiabilidade.

O signatário deste trabalho não tem, ou planeja ter no futuro, interesse de qualquer espécie no imóvel objeto desta avaliação.

Os honorários referentes ao presente trabalho não guardam relação de qualquer espécie ou natureza com os valores resultantes da avaliação.

Coloco-me à disposição do destinatário do presente laudo para discutir nosso estudo de valores.

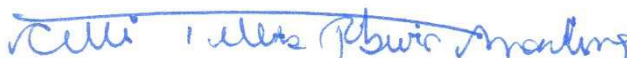
A aceitação deste Laudo de Avaliação do Imóvel implica concordância com os termos, teor e fora desta declaração de independência, contingências e limitações.



10. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo, que possui 32 páginas a contar essa e 4 ANEXOS, em formato digital, sendo todas as folhas rubricadas e esta devidamente assinada.

São Bernardo do Campo, 03 de julho de 2023.



Eng.ª Celli Telles Ribeiro Martins
CREA/SP n.º 5061497892
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP
Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741