



Laudo de Avaliação

PROCESSO 0027288-50.2018.8.26.0564

**Cumprimento de sentença
– Meio Ambiente**

São Bernardo do Campo - SP

Exequente: Ministério Público
do Estado de São Paulo

Executado: Rinan Comércio Exterior e
Partições Ltda e outros

Data:
[08/2021]

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 8ª VARA
CÍVEL DA CIDADE E COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP

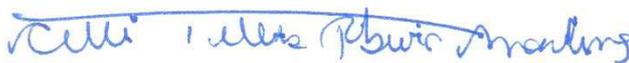
Processo nº.: 0027288-50.2018.8.26.0564

Celli Telles Ribeiro Martins, engenheira civil, 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 – Meio Ambiente, movia pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, em face de **RINAN COMÉRCIO EXTERIOR E PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTROS**, 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 Matrícula 2.443

Nestes Termos
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 13 de agosto de 2021.



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 | 8 |
| 4. | RELATÓRIO FOTOGRÁFICO | 9 |
| 5. | DIAGNÓSTICO DO MERCADO | 12 |
| 6. | AVALIAÇÃO DO IMÓVEL | 14 |
| 6.1. | METODOLOGIA | 14 |
| 7. | AVALIAÇÃO DO TERRNO | 15 |
| 7.1. | VARIÁVEIR UTILIZADAS | 15 |
| 7.2. | ANÁLISE DO VALOR DO TERRENO | 16 |
| 8. | AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA | 20 |
| 8.1. | VALOR DO METRO QUADRADO DA CONSTRUÇÃO | 21 |
| 8.2. | CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO | 21 |
| 8.3. | CÁLCULO DO METRO QUADRADO DEPRECIADO | 24 |
| 9. | CONCLUSÃO | 25 |
| 10. | CONSIDERAÇÕES | 26 |
| 11. | ENCERRAMENTO | 28 |

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

ANEXO 1 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

ANEXO 2 – IPTU

ANEXO 3 – CERTIDÕES

ANEXO 4 – PESQUISA

ANEXO 5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

1. INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel residencial unifamiliar constituído de um terreno e suas benfeitorias, localizado na Rua Borda do Campo, 318 – Bairro Centro – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09750-230.

O trabalho foi realizado foi feito 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 nº 2.443 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP no ANEXO 1, Certidão de Dados Cadastrais – IPTU, certidão emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita no ANEXO 2; Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento do Tesouro; Certidão de Valor Venal do Exercício 2021, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita; Certidão de Valor Mínimo Apurado do Exercício de 2021, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças e Certidão de Relação de Débitos, emitido pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento do Tesouro, e podem ser verificados no ANEXO 3.

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 23 de junho de 2021.



Mapa 2 – Localização do Imóvel – (fonte: <https://geo.saobernardo.sp.gov.br/>)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/08/2021 às 14:23, sob o número WSBO21702630048. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0027288-50.2018.8.26.0564 e código B6E6F4A

3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um prédio residencial, constituído por terreno e benfeitorias.

A edificação foi executada em alvenaria convencional, com fachadas externas em textura e esquadrias de ferro e possui 35 (trinta e cinco) anos de construção.

O imóvel possui matrícula de nº 2.443 – ficha 1 – Livro n.º 2 – Registro Geral no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo – São Paulo e sua Inscrição municipal sob n.º 007.074.091.000 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

De acordo com a matrícula o imóvel consiste em um terreno de parte do lote 38 da Vila Sonia, medindo 10 metros em curva, mais 2,8 metros em linha reta, possuindo lado direito 26,60 metros, lado esquerdo com 30,60 metros e fundos com 6,20 metros, encerrando a área de 250,00 metros quadrados e uma construção, instituído com habite-se nº 47831, de 15.12.86, com certidão nº 135/87, de 14.04.87 e com a CND do Iapas, série A, nº 533011, de 04.04.87, prédio residencial com 99,50 metros quadrados, ANEXO 1 deste laudo. No entanto, pode-se verificar que o imóvel sofreu ampliação, com a construção da área, perfazendo uma área construída de 112,00 m² e pode ser verificada no ANEXO 3 – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS – documento este emitido pelo MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SECRETARIA DE FINAÇAS – DEPARTAMENTO DA RECEITA.

3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Referindo-se ao Imóvel avaliando foi vistoriado em 23 de junho de 2021, conforme apresentado no item a seguir e pode-se concluir que o imóvel possui idade aproximada de 35 (trinta e cinco) anos, fato este percebido na vistoria.

Após vistoria do imóvel pode-se constatar que a edificação encontra-se em estado, sendo as condições apresentadas no relatório fotográfico a seguir, Item 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Rua Borda do Campo – Vista geral 1 do acesso



Foto 2 – Rua Borda do Campo – Vista geral 2 do acesso



Foto 3 – Vista Lateral do Imóvel – Avenida Aldino Pinotti

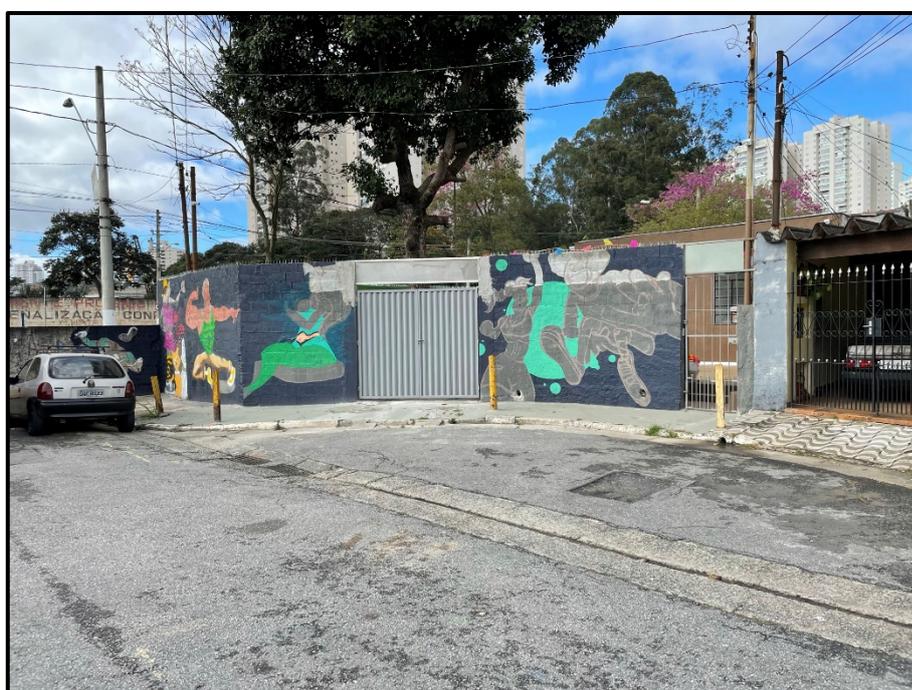


Foto 4 – Rua Borda do Campo, 318 – Fachada do Imóvel



Foto 5 – Rua Borda do Campo, 318 – Fachada – Avaliando

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil teve um crescimento de 1,2% no primeiro trimestre deste ano na comparação com os três meses anteriores, segundo dados divulgados nesta terça-feira, 1 de junho, pelo IBGE. O resultado veio acima das expectativas do mercado financeiro. Houve taxas positivas na Agropecuária (5,7%), Indústria (0,7%) e Serviços (0,4%). Os números confirmaram que a economia brasileira avançou no início do ano, mas com desaceleração no ritmo de recuperação, após crescimento de 3,2% no 4º trimestre de 2020. Em relação ao mesmo período do ano passado, o PIB cresceu 1,0%. Nos últimos 12 meses, a retração foi de 3,8%.

Em valores correntes, o PIB —que é soma dos bens e serviços produzidos no Brasil—, chegou a 2,048 trilhões de reais. Analistas econômicos têm elencado uma série de razões para o desempenho positivo da economia. Houve um menor isolamento social, na comparação com o início da pandemia —mesmo com o recrudescimento da crise de covid-19—, há efeitos defasados de estímulos do ano passado, como o auxílio emergencial dado à população mais vulnerável, e também a alta nas cotações das commodities, que impulsiona as atividades exportadoras, como a agropecuária e a mineração.

Na agropecuária, a alta foi puxada pela melhora na produtividade e no desempenho de alguns produtos, sobretudo a soja, que tem maior peso na lavoura brasileira e previsão de safra recorde este ano. Já na atividade industrial, o avanço veio das indústrias extrativas (3,2%). Também cresceram a construção civil (2,1%) e a atividade de eletricidade e gás, água, esgoto, atividades de gestão de resíduos (0,9%). O único resultado negativo foi das indústrias de transformação (-0,5%).

Com o resultado do primeiro trimestre, o PIB voltou ao patamar do quarto trimestre de 2019, período pré-pandemia, de acordo com os dados do IBGE, mas ainda está 3,1% abaixo do ponto mais alto da atividade econômica do país, alcançado no primeiro trimestre de 2014.

Os efeitos da pandemia influenciaram a estabilidade no consumo das famílias (-0,1%) no primeiro trimestre deste ano, frente ao quarto trimestre de 2020. Já o consumo do Governo teve queda de 0,8%.

Enquanto a economia brasileira desenha uma recuperação, a fila do desemprego cresce e atingiu a taxa recorde de 14,7% no 1º trimestre de 2021, segundo a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (Pnad). O número de desempregados também bateu um novo recorde, chegando a 14,8 milhões de pessoas. No levantamento anterior, referente ao trimestre encerrado em fevereiro, o índice estava em 14,4%.



Os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo) cresceram 4,6%, influenciados pelo aumento na produção interna de bens de capital e no desenvolvimento de softwares, a alta na construção e os impactos do Repetro, regime aduaneiro especial que permite ao setor de petróleo e gás adquirir bens de capital sem pagar tributos federais.

A balança comercial brasileira teve uma alta de 3,7% nas exportações de bens e serviços, enquanto as importações cresceram 11,6% em relação ao quarto trimestre de 2020. “Na pauta de importações, destacaram-se os produtos farmoquímicos para a produção de vacinas contra a covid-19, máquinas e aparelhos elétricos, e produtos de metal. Entre as exportações, foram os produtos alimentícios e veículos automotores.

Nesta semana, a mediana das projeções do mercado financeiro para o crescimento da economia brasileira em 2021 subiu pela sexta semana consecutiva, e com força, de 3,52% para 3,96%, no Boletim Focus, do Banco Central (BC). Para 2022, a média das expectativas para a expansão do PIB foi reduzida de 2,30% para 2,25%.

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 Involutivo**, onde apurou-se o valor por metro quadrado do terreno pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e sem o valor das benfeitorias existentes.

Para apuração do preço foi utilizado uma pesquisa realizada no mês de agosto de 2021 que engloba imóveis (terrenos) similares à venda na região onde se localiza o imóvel vistoriado, foram coletados 20 elementos e utilizados 12 elementos conforme ANEXO 4.

Quanto as benfeitorias, foram calculadas de acordo com o estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP"**, Atualização: 2017.

7. AVALIAÇÃO DO TERRO

7.1.VARIÁVEIR 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 Total:

b) Variável quantitativa expressa em m², que significa qual a área do terreno (metros quadrados). **Variável Utilizada.**

c) Fator Construção:

Variável dicotômica indica a presença ou ausência de edificação no terreno, com base nos códigos (0 = não possui construção e 1 = possui construção). **Variável Utilizada.**

d) Fator Via:

Variável dicotômica indica se a via é principal ou secundária, com base nos códigos (0 = Via Secundária e 1 = Via Principal). **Variável Utilizada.**

e) Fator Frente do Lote:

Variável quantitativa expressa em m largura da frente do terreno (metros lineares). **Variável não utilizada.**

f) Fator Localização:

Variável código alocado expressa localização (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Periférica, 2 - Próximo ao centro, 3 - Central). **Variável não utilizada.**

g) Fator Valor Unitário (Oferta:

Variável quantitativa expressa o valor do m² do terreno (R\$/m²). **Variável Utilizada.**

7.2. ANÁLISE DO VALOR DO TERRENO

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

Este método consiste em determinar o valor do terreno pela comparação com outros imóveis similares, pelo preço terreno, 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 20 elementos de pesquisa de imóveis localizados na mesma região do imóvel paradigma, sendo utilizados 12 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 5.

Grau de Fundamentação:

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

| | | | | | |
|---|--|---|--|--|---|
| 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 | 1 |
| 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 | 16 |

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 Votorantim, 303 | MÁXIMO | 5.468,39 | (7,24%) | 14,48 % < 30% | III |
| | MÉDIO | 5.099,38 | | | |
| | MÍNIMO | 4,730,36 | (7,24%) | | |

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

Valor Unitário = + 6666,141812 – 852606,8332 / Área total + 1843,660823 * Via – 1023,662492 * Construção

7.3. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

7.3.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será calculado pela seguinte expressão:

$$V_{t_{\text{mínimo}}} = A_t \times V_u$$

Vt = Valor do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor unitário

$$V_t = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.099,38 / \text{ m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.274.843,00$$

Vt = R\$ 1.270.000,00



8. AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

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 atualizado 2017, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCOM SP temos:



| Padrão | Intervalo de Índices - Pc | | |
|-----------------------|---------------------------|-------|--------|
| | Mínimo | Médio | Máximo |
| 1.2.4- Padrão Simples | 1,251 | 1,497 | 1,743 |

Valor para R₈N para o mês de julho/2021 = R\$ **1.724,52 / m²**

8.1. VALOR DO METRO QUADRADO DA CONSTRUÇÃO

Será calculado pela seguinte fórmula:

$$\text{Vac} = 1,497 \times R_8N$$

Vac = Valor por m² de construção

Valor adotado = 1,497

R₈N = mês de junho 2021 = R\$ 1.724,52 / m²

$$\text{Vac} = 1,497 \times R\$ 1.724,52 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 2.581,60 / \text{m}^2$$

8.2. CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

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.

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão – Tabela 1.

K = coeficiente Ross/Heidecke – Tabela 2

TABELA 1 – Idade em % da vida referencial

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 |
| | CASA | 1.2.1- Padrão Rústico | 60 | 20 |
| | | 1.2.2- Padrão Proletário | 60 | 20 |
| | | 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 |

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

Idade em % da Vida referencial = 20/70 = 20%

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. |

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

| 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 |

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

$$Foc = 0,20 + 0,7362 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,78896$$

8.3. CÁLCULO DO METRO QUADRADO DEPRECIADO

Será calculado pela seguinte fórmula:

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

$$Vuc = R\$ 2.581,60 \text{ m}^2 \times 0,78896$$

$$Vuc = R\$ 2.036,78 / \text{m}^2$$

$$\mathbf{R\$ 2.036,78 / m^2}$$

8.4. CÁLCULO DO VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

Atc = Área total construída (IPTU – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS)

Atc = 112,00 m²

Será calculado pela seguinte fórmula:

$$\mathbf{Vb = Vuc \times Atc}$$

$$Vb = R\$ 2.036,78 \text{ m}^2 \times 112,00 \text{ m}^2$$

$$Vb = R\$ 228.119,26$$

$$\mathbf{Atc = R\$ 228.000,00}$$



9. CONCLUSÃO

Feita a vistoria e analisarmos os documentos apresentados, pode-se concluir que o valor de mercado do Imóvel avaliado em números redondos é de:

Vt = R\$ 1.270.000,00

Atc = R\$ 228.000,00

R\$ 1.498.000,00

(Um milhão quatrocentos e noventa e oito mil Reais)

Para o mês de agosto de 2021

10. CONSIDERAÇÕES

Os dados referentes à propriedade do imóvel em apreço, suas áreas dimensões foram obtidas de documentação e informação fornecida na Matrícula do Imóvel conforme ANEXO 1. 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.

Pode-se verifica na Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários – 2021, certidão emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças conforme ANEXO 3.

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.

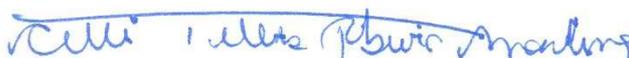
Coloco-me à disposição do destinatário do presente laudo para discutir nosso estudo de valores.

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

11. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo, que possui 28 páginas a contar essa e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, conforme Lei Federal 6.496 – Art. 1º, Art 2º e Art 3º e 5 ANEXOS, em formato digital, sendo todas as folhas rubricadas e esta devidamente assinada.

São Bernardo do Campo, 13 de agosto de 2021.



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