
Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO CLARO - SP**

**Processo nº 1004091-17.2018.8.26.0510
Ação: PROCEDIMENTO COMUM – CONDOMÍNIO**

Rogério Eduardo Ferreira, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA 060.118.762-0, indicado nos autos do processo em epígrafe, movido por **LORIVAL ISLER JÚNIOR** contra **ISABEL APARECIDA MEYER**, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente, perante V.Exa., apresentar os resultados de seu trabalho constantes do presente LAUDO, e requerer que seja oficiada a Defensoria Pública para liberação da verba de custeio reservada nos autos (fls.).

Nestes termos,

Pede deferimento.

Rio Claro, 27 de outubro de 2019.

Rogério Eduardo Ferreira
Engenheiro Civil

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

1. PRELIMINARES**2. VISTORIA****3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO
IMÓVEL E DE LOCAÇÃO****4. CÁLCULOS****5. CONCLUSÃO****6. QUESITOS****7. ENCERRAMENTO****Anexos:**

- ANEXO 01 – Pesquisa de Elementos Comparativos;
- ANEXO 02 – Homogeneização e Valor do Terreno;
- ANEXO 03 – Avaliação de Benfeitoria e Valor Total do Imóvel;
- ANEXO 04 – Determinação da Taxa de Locação de Mercado e Aferição do Valor Locativo.

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

1. PRELIMINARES

É objeto deste trabalho o imóvel residencial situado na Avenida 44-A nº 660, entre as Ruas 9-A e 10-A, Vila Nova, nesta Cidade e Comarca de Rio Claro (SP). O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor do imóvel, bem como o valor mensal de locação, tendo como referência o valor praticado no mercado de outros imóveis do mesmo tipo, em condições semelhantes. Há nos autos indicação do valor locativo mensal equivalente a R\$1.200,00.

O início dos trabalhos se deu em 05 de agosto de 2019, com a presença dos representantes das partes. Houve a indicação nos autos de Assistente Técnico pelo Autor (fls. 65), a saber: Sérgio Eugênio Rossi. Também às fls 65/66 houve a apresentação de quesitos por parte do Autor.

Não foi verificada a situação fiscal e legal do imóvel, perante os Órgãos Competentes.

2. VISTORIA

2.1. DA REGIÃO

Caracteriza-se pela ocupação de cunho residencial com densidade média/alta, considerando principalmente nas proximidades a existência de imóveis destinados a locação para estudantes devido a proximidade da UNESP. Existem ainda, em algumas vias de maior circulação prédios comerciais.

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

É servida por todos os melhoramentos públicos, tais como: rede de água e esgoto, iluminação pública, coleta de lixo, guias e sarjetas, asfalto, etc. A topografia da região (local) é considerada plana



Figura 1 – Região e localização do imóvel avaliando

2.2. DO IMÓVEL

Como já mencionado, o imóvel em tela, situa-se à Avenida 44-A nº 660, entre as Ruas 9-A e 10-A, na quadra completada pela Avenida 42-A, Vila Nova – Rio Claro (SP). É servido por todos os melhoramentos públicos e sua topografia é plana.

O terreno possui área superficial de 402,82m² com testada para a Avenida 44-A de 9,18 metros, contando com 205,64m² de área construída (dados da Inscrição Cadastral Municipal (02.08.069.0039.001). Idade aparente do imóvel: 45 anos. Estado de conservação: regular/reparos importantes>

A edificação é composta de:

- ABRIGO: piso cerâmico, paredes revestidas de pedra mineira (pedra madeira). Laje rebocada e pintada com latex.
- SALA ESTAR / JANTAR: piso cerâmico, paredes revestidas em parte com pedra mineira (pedra madeira) e em parte rebocada e pintada com latex sobre massa corrida. Laje rebocada e pintada com latex.
- BANHEIRO SOCIAL: piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos. Laje rebocada e pintada com latex.
- DORMITÓRIOS (3 sendo 1 suíte – banheiro da suíte inacabado): piso cerâmico, paredes rebocada e pintada com latex sobre massa corrida. Laje rebocada e pintada com latex.
- BANHEIRO SUITE: inacabado – contra-piso e emboço nas paredes e laje.
- CIRCULAÇÃO INTERNA: piso cerâmico, paredes rebocada e pintada com latex sobre massa corrida. Laje rebocada e pintada com latex.
- COPA/COZINHA: piso cerâmico, paredes revestidas em parte com azulejos e em parte rebocadas e pintadas com latex sobre massa corrida. Laje rebocada e pintada com latex.
- LAVANDERIA: piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos. Laje rebocada e pintada com latex.
- ÁREA EXTERNA COBERTA (Churrasqueira): piso cerâmico, paredes revestidas em parte com pedra mineira (pedra madeira), em parte pintadas com textura e outra parte rebocada e pintada com latex. Laje rebocada e pintada com latex.
- BANHEIRO EXTERNO: piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos. Laje rebocada e pintada com latex.

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

- CIRCULAÇÃO EXTERNA: piso cerâmico e paredes em parte revestidas com textura e em parte pintadas com latex.

Foram observados pontos onde há trincas na estrutura (provavelmente relativas à ampliação realizada), pontos de umidade em paredes internas e externas. Também devido a estes problemas, parte das molduras de gesso colocadas nos cantos das lajes com as paredes estão se soltando. Consta que a construção principal foi edificada em 1985, tendo sido ampliada em 2004.



Foto 1 – Vista frontal do imóvel avaliando

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 2 – Abrigo



Foto 3 – Sala de Estar / Jantar

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 4 – Copa / Cozinha



Foto 5 – Moduras de gesso danificadas

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 6 – Banheiro Social

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 7 – Dormitório 1

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 8 – Armário embutido no Dormitório 1

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 9 – Dormitório 2

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 10 – Fissuras e trincas na parede

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

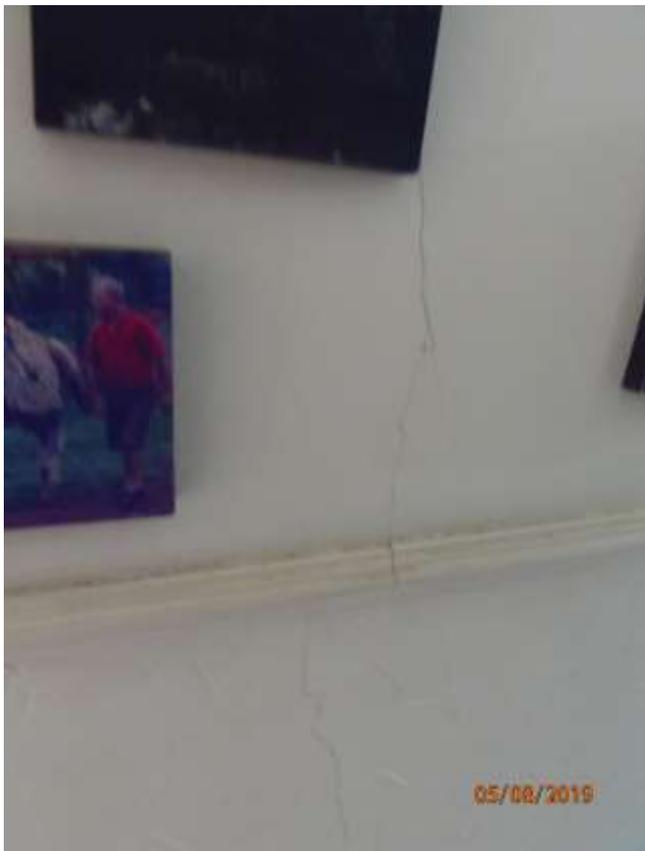


Foto 11 – Fissura e trinca na parede



Foto 12 – Trinca no teto

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

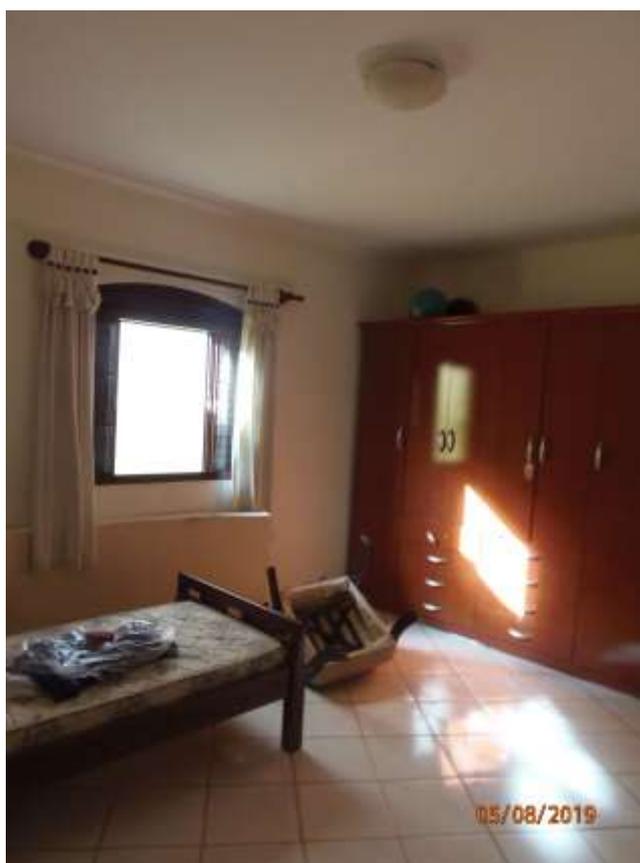


Foto 13 – Dormitório 3

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 14 – Trincas e rachaduras



Foto 15 – Danos na moldura de gesso

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

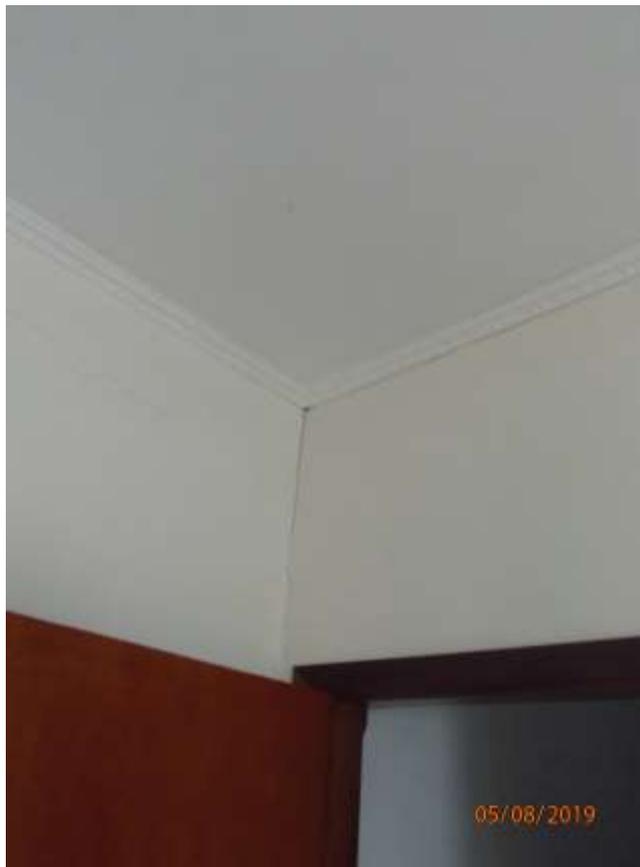


Foto 16 – Trincas na parte superior



Foto 17 – Umidade

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 18 – Umidade



Foto 19 – Vista do banheiro da suíte

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 20 – Parte interna do banheiro da suíte



Foto 21 – “Jardim” do banheiro da suíte

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 22 – Moldura de gesso danificadas na cozinha



Foto 23 – Trinca na parede da cozinha

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 24 – Fissuras e trincas na parede da lavanderia



Foto 25 – Umidade no teto da lavanderia

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

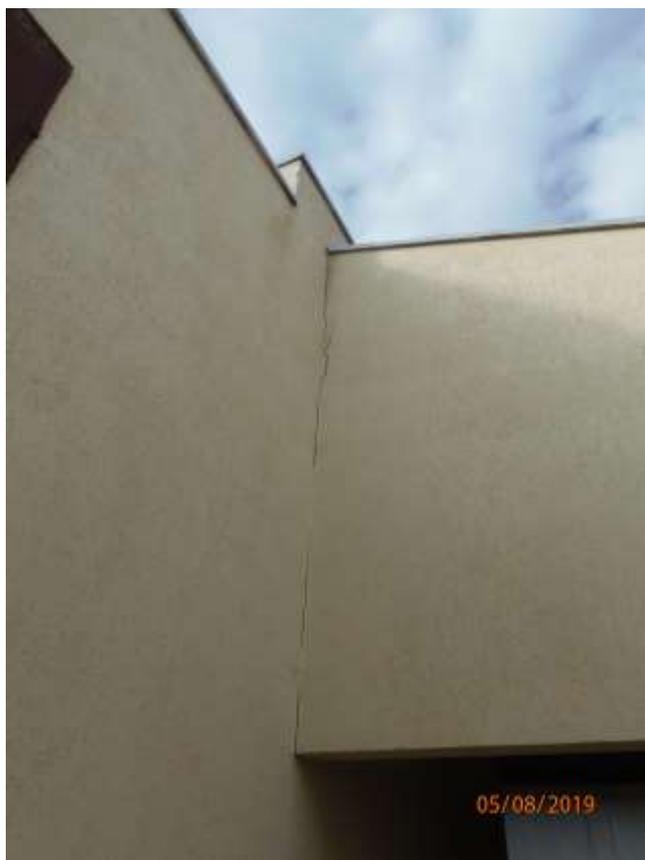


Foto 26 – Trinca na parede externa

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 27 – Fissura na parede externa

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 28 – Trinca na lavanderia.

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 29 – Banheiro da churrasqueira

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 30 – Área externa coberta - churrasqueira

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
 CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 31 – Área coberta externa



Foto 32 – Parte dos fundos do terreno

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
 CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 33 – Corredor lateral



Foto 34 – Pequenos danos no piso externo

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
 CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 35 – Parede de divisa com umidade

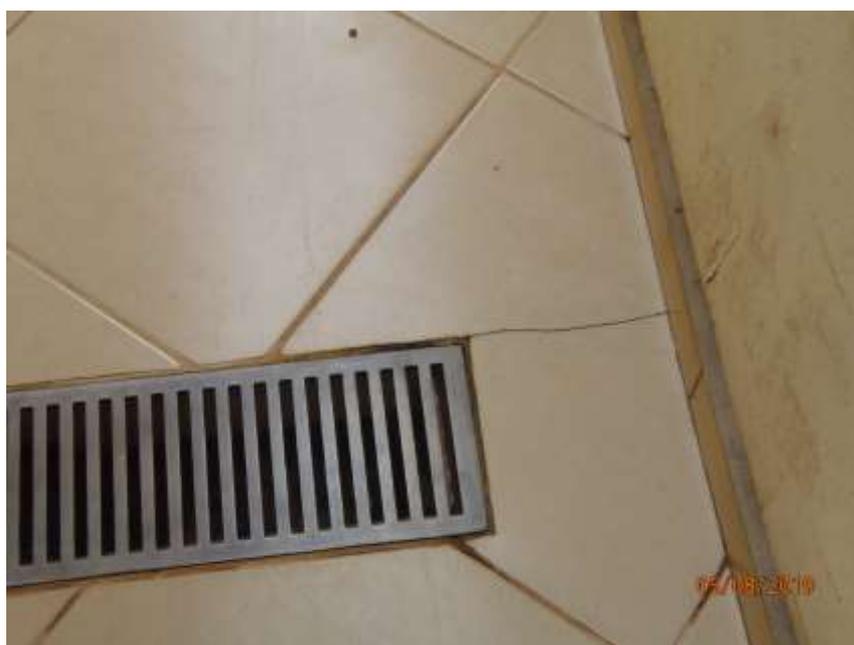


Foto 36 – Trinca no piso externo.

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
 CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

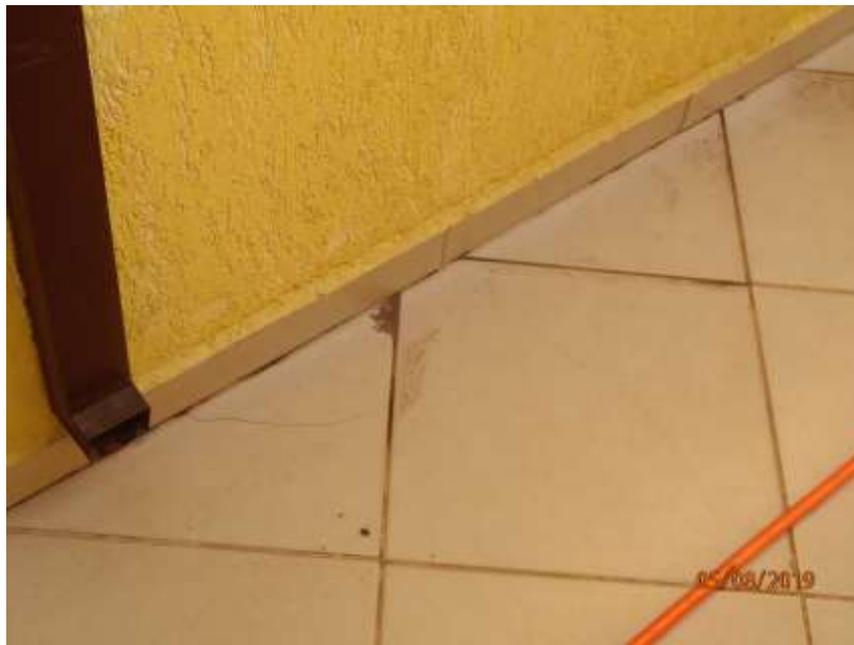


Foto 37 – Detalhe de pontos de infiltração e fissura no piso



Foto 38 – Trinca na parede externa próxima ao abrigo

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 39 – Trinca na parede externa

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
 CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 40 – Trinca e umidade na parede de divisa



Foto 41 – Fissura no peritoril da janela

3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL E DO VALOR DE LOCAÇÃO

METODOLOGIA APLICADA

Este trabalho consiste na determinação do valor de mercado do imóvel, como também do seu valor locativo, utilizando as normas técnicas vigentes e também a partir da experiência de trabalho do profissional relator. Na presente avaliação serão obedecidas as recomendações normativas da Norma NBR 14.653 – Avaliações de Bens: Procedimentos Gerais (1) e Imóveis Urbanos (2) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das recomendações técnicas do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, com ênfase na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos - 2005 e na Norma Básica de Perícias – 2002, e atualizações. Também procuramos cumprir as exigências do Confea impostas nas Resoluções de nº 205/71; nº 218/73; nº 345/90 e da Decisão Normativa nº 47/92.

Assim, para apuração dos referidos valores, aplicamos a norma ABNT NBR 14.653-1, que baseia-se no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** (item 8.2.1 da referida norma), cujos cálculos elaboramos observando a metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** utilizando o valor unitário para obtenção dos resultados finais.

Enquadramos o referido trabalho no **Grau de Fundamentação II – Tabela 2** estabelecido pela norma NBR 14.653 da ABNT, que é definido como “o trabalho avaliatório desenvolvido através de metodologia adequada...” e que atende aos seguintes parâmetros:

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

- a) a confiabilidade de cada um dos elementos utilizados (idoneidade, identificação das fontes de informação, detalhamento da descrição das suas características, etc.);
- b) a confiabilidade do conjunto de elementos que atendem aos requisitos da alínea "a" (uniformidade dos elementos entre si, contemporaneidade dos elementos, número de dados maior ou igual a cinco);
- c) o tratamento dispensado aos elementos, para torná-los homogêneos;
- d) o campo de arbítrio seja compreendido por um intervalo de confiança mínimo de 80%;

Como mencionado a metodologia aplicada está embasada nos critérios orientativos das Normas Técnicas anteriormente citadas, sendo que não devemos deixar de considerar as experiências profissionais, de forma a analisar com bom senso cada caso encontrado.

Das informações colhidas extraímos a taxa de mercado de locação para aplicamos no imóvel em tela, usando a somatória dos valores totais encontrados para o capital-terreno e o capital-benfeitoria.

A definição de preços e valor na Engenharia de Avaliações, bem como as metodologias a serem adotadas para obtermos um resultado satisfatório, devem ser feitos de forma criteriosa, para evitar distorções no montante a ser avaliado. Conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, a "*expressão monetária de valor deverá corresponder, ao*

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

preço médio que seria obtido, em uma data de referência, em negociações que atendessem à lei da oferta e da procura por elementos amostrais semelhantes, ou à sua moda, quando estiver evidenciada de forma inequívoca'.

Considerando o que preconiza a norma, preferencialmente devem ser empregados métodos diretos, servindo os indiretos para eventual aferição ou em casos de total impossibilidade de aplicação dos primeiros.

A referida pesquisa atentou para elementos comparativos assemelhados com o paradigma e dentro da mesma região geoeconômica, utilizamos diretamente o renomado Método Comparativo para obtenção do valor locativo, sempre obedecendo às recomendações técnicas do IBAPE/SP e das normas de avaliação¹.

4. CÁLCULOS

Com base nas informações obtidas, elaboramos o exame dos elementos pesquisados para determinação do valor do imóvel e posteriormente a determinação do valor locativo baseado em duas formulações: a comparativa e pela taxa de locação encontrada para a região da Vila Nova.

¹ - NBR 14.653-1:

8 Metodologia aplicável

8.1 Generalidades

8.1.1 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

Efetuamos pesquisa de ofetas de valores de lotes/áreas na região do imóvel avaliando visando a determinação do valor total de mercado do imóvel pelo Método da Renda/Comparativo. Este trabalho está embasado nos critérios das Normas Técnicas da ABNT e do IBAPE. Consideramos, portanto, os seguintes parâmetros:

Assim, conforme anexos, obtivemos o valor do imóvel em questão, com a obtenção dos seguintes valores:

4.1. VALOR CAPITAL-TERRENO

Vt = R\$293.640,00
(duzentos e noventa e três mil, seiscentos e quarenta reais)

(Data de Referência: outubro/2019)

4.2. VALOR CAPITAL-BENFEITORIA

Vb = R\$211.740,00
(duzentos e onze mil, setecentos e quarenta reais)

(Data de Referência: OUTUBRO/2019)

Portanto, de acordo com os cálculos apresentados, tem-se o Valor do Capital-Imóvel (VI), onde:

$$VI = Vt + Vb$$

8.1.2 Esta parte da NBR 14653 e as demais partes se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da NBR 14653, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

Assim, o valor apurado do imóvel avaliando é:

4.3. VALOR CAPITAL-IMÓVEL (VI)

VI = R\$505.380,00
**(quinhentos e cinco mil e trezentos e oitenta
reais)**

4.4. VALOR DO ALUGUEL

Utilizamos a metodologia para cálculo do valor de locação objetivando atingir o valor real praticado na região do bairro Vila Nova.

Com os elementos ofertados para locação e com base nas áreas de terreno e edificações destes elementos, aplicadas após a homogeneização dos elementos ao imóvel avaliando, encontramos a taxa média da renda praticada na região para tais imóveis e através desta o valor de locação para o imóvel em tela.

Assim temos:

VALOR DE LOCAÇÃO (VL)

VL = R\$1.600,00
(Hum mil e seiscentos reais)

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

5. CONCLUSÃO

Considerando os cálculos realizados temos:

5.1. Valor do Imóvel (VI)**VI = R\$505.380,00**

(quinhentos e cinco mil e trezentos e oitenta
reais)

5.2. Valor de Locação (VL)**VL = R\$1.600,00**

(Hum mil e seiscentos reais)

6. QUESITOS

6.1. Do Autor

(fls. 65/66 dos autos)

- 1. Queira o Nobre Perito detalhar a localização e característica do imóvel a ser avaliado e os seus proprietários?*

RESP.: Ver resposta no corpo do laudo.

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

2. *Informe o Sr. Perito o valor de mercado atual do imóvel para venda e para locação.*

RESP.: Ver resposta no item 5. Conclusão deste laudo.

3. *Considerando o valor estabelecido para venda do imóvel, queira o D. Perito detalhar qual o procedimento para maximização do produto da alienação em caso de hasta pública e/ou venda direta?*

RESP.: O valor atende as condições atuais de comercialização, sendo que poderá haver variações em detrimento das condições do mercado quando da sua alienação.

4. *Sobre o quesito anterior, qual o valor seria atingido na hipótese de venda do bem em hasta pública? E em caso de venda por iniciativa particular?*

RESP.: Ver resposta do quesito anterior.

5. *Esclareça o Sr. Perito, minuciosamente, a forma e o método utilizado para a realização da perícia.*

RESP.: Ver resposta no corpo deste Laudo.

6. *Caso tenha utilizado o método comparativo direto de dados de mercado para a avaliação do imóvel, apresentar as amostras mercadológicas coletadas que serviram de fundamento ao valor fixado.*

RESP.: Ver resposta nos anexos a este trabalho.

7. *O imóvel se encontra em boas condições de uso?*

RESP.: Sua condição é regular, apresentando necessidade de reparos importantes.

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

8. *Queira o Sr. Perito informar se o imóvel, sob o ponto de vista comercial, pode ser considerado de alto, médio ou baixo padrão.*

RESP.: É considerado padrão médio.

9. *Informe o Sr. Perito se o imóvel sofre valorização em razão da proximidade com a UNESP. Justifique.*

RESP.: A região tem sido valorizada em função da existência da UNESP, considerando a demanda, principalmente para imóveis para estudantes.

10. *Após a saída do Autor do imóvel, foram realizadas obras, benfeitorias ou reformas no imóvel? Em caso positivo, detalhar os procedimentos e alterações.*

RESP.: A informação é de que foi feito o muro dos fundos.

11. *As alterações realizadas, trouxeram valorização ou depreciação do imóvel? Detalhar.*

RESP.: Entendemos que nenhum tipo de valorização ou depreciação.

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

7. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial expedido consta de 41 (quarenta e uma) folhas impressas e 08 (oito) folhas anexas, impressas de um só lado e esta última datada e assinada.

Rio Claro, 27 de outubro de 2019.

Rogério Eduardo Ferreira
Engenheiro Civil

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
 CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

P... 1004091-17.2018.8.26.0510

ANEXO 01

28/10/2019

ELEMENTO 01

⇒ I CIDADE: ...
 BAIRRO: ...
 LOCALIZAÇÃO: Av. 44-A

⇒ OFERTA: **R\$320.000,00** Fr = **0,90**

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: ...
 MELHORAMENTOS PÚBLICOS: ...

⇒ I ÁREA DO TERRENO: **370,00 m²** Fm = **11,00 m**
 PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: **33,64 m**

ÁREA CONSTRUÍDA:
 IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO:
 VALOR APROXIMADO:

⇒ I FONTE DE INFORMAÇÃO: Viva Real - ...
 DATA DA OFERTA: .../19
 ÍNDICE LOCAL ADOPTADO: **86**

ELEMENTO 02

⇒ I CIDADE: ...
 BAIRRO: ...
 LOCALIZAÇÃO: Av. 44-A

⇒ OFERTA: **R\$230.000,00** Fr = **0,90**

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: ...
 MELHORAMENTOS PÚBLICOS: ...

⇒ I ÁREA DO TERRENO: **270,00 m²** Fm = **10,00 m**
 PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: **27,00 m**

ÁREA CONSTRUÍDA: ...
 IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO:
 VALOR APROXIMADO:

⇒ I FONTE DE INFORMAÇÃO: Viva Real - ...
 DATA DA OPINIÃO: .../19
 ÍNDICE LOCAL ADOPTADO: **86**

ELEMENTO 03

⇒ I CIDADE: ...
 BAIRRO: ...
 LOCALIZAÇÃO: ...

⇒ OFERTA: **R\$105.000,00** Fr = **0,90**

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: ...
 MELHORAMENTOS PÚBLICOS: ...

⇒ I ÁREA DO TERRENO: **135,00 m²** Fm = **5,00 m**
 PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: **27,00 m**

ÁREA CONSTRUÍDA: ...
 IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO:
 VALOR APROXIMADO:

⇒ I FONTE DE INFORMAÇÃO: Viva Real - ...
 DATA DA OPINIÃO: .../19
 ÍNDICE LOCAL ADOPTADO: **77**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO EDUARDO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 21:43, sob o número WRCO19701118634. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004091-17.2018.8.26.0510 e código J8ttemYJ.

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
 CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

P... 1004091-17.2018.8.26.0510

ANEXO 01
 28/10/2019

ELEMENTO 04

- ⇒ I CIDADE: Rio Claro
- BAIRRO: Vila Nova
- LOCALIZAÇÃO:
- ⇒ **OFERTA: R\$145.000,00** **Fr = 0,90**
- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: à vista
- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: todos
- ⇒ I ÁREA DO TERRENO: **182,00 m²** **Fr = 6,00 m**
- PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: **30,33 m**
- ÁREA CONSTRUÍDA:
- IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO:
- VALOR APROXIMADO:
- ⇒ I FONTE DE INFORMAÇÃO: Viva Real - site internet
- DATA DA OPINIÃO: 04/19
- ÍNDICE LOCAL ADOTADO: **77**

ELEMENTO 05

- ⇒ I CIDADE: Rio Claro
- BAIRRO: Vila Nova
- LOCALIZAÇÃO:
- ⇒ **OFERTA: R\$210.000,00** **Fr = 0,90**
- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: à vista
- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: todos
- ⇒ I ÁREA DO TERRENO: **293,00 m²** **Fr = 9,00 m**
- PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: **32,56 m**
- ÁREA CONSTRUÍDA:
- IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO:
- VALOR APROXIMADO:
- ⇒ I FONTE DE INFORMAÇÃO: Viva Real - site internet
- DATA DA OPINIÃO: 04/19
- ÍNDICE LOCAL ADOTADO: **72**

ELEMENTO 06

- ⇒ I CIDADE: Rio Claro
- BAIRRO: Vila Nova
- LOCALIZAÇÃO:
- ⇒ **OFERTA: R\$150.000,00** **Fr = 0,90**
- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: à vista
- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: todos
- ⇒ I ÁREA DO TERRENO: **443,88 m²** **Fr = 5,50 m**
- PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: **80,71 m**
- ÁREA CONSTRUÍDA:
- IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO:
- VALOR APROXIMADO:
- ⇒ I FONTE DE INFORMAÇÃO: Imobiliária W...
- DATA DA OPINIÃO: 04/19
- ÍNDICE LOCAL ADOTADO: **50**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO EDUARDO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 21:43, sob o número WRCO19701118634. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004091-17.2018.8.26.0510 e código J8ttemYJ.

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
 CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

P... 1004091-17.2018.8.26.0510

ANEXO 01
28/10/2019

ELEMENTO 07

- ⇒ I CIDADE R... C...
- BAIRRO: V... N...
- LOCALIZAÇÃO:
- ⇒ OFERTA: **RS\$615.000,00** Fr = **0,90**
- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: ...
- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: ...
- ⇒ I ÁREA DO TERRENO: **643,00 m²** Fr = **20,00 m**
- PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: **32,15 m**
- ÁREA CONSTRUÍDA:
- IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO:
- VALOR APROXIMADO:
- ⇒ I FONTE DE INFORMAÇÃO: **Housing Invest**
- DATA DA OPINIÃO: .../19
- ÍNDICE LOCAL ADOTADO: **85**

ELEMENTO 08

- ⇒ I CIDADE R... C...
- BAIRRO: V... N...
- LOCALIZAÇÃO:
- ⇒ OFERTA: **RS\$220.000,00** Fr = **0,90**
- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: ...
- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: ...
- ⇒ I ÁREA DO TERRENO: **296,00 m²** Fr = **10,00 m**
- PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: **29,60 m**
- ÁREA CONSTRUÍDA:
- IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO:
- VALOR APROXIMADO:
- ⇒ I FONTE DE INFORMAÇÃO: **Viva Real - Casa Interiors**
- DATA DA OPINIÃO: .../19
- ÍNDICE LOCAL ADOTADO: **75**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO EDUARDO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 21:43, sob o número WRCO19701118634. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004091-17.2018.8.26.0510 e código J8ttemYJ.

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Proc. 1004091-17.2018.8.26.0510

Avenida 44, 660 - Vila Nova
Rio Claro - SP

ANEXO 02

28/10/2019

1. PADRÕES ADOTADOS PARA O LOCAL:

a) Frente de Referência (m): 10,00
b) Profundidade Mínima (m): 25,00
c) Profundidade Máxima (m): 40,00
d) Índ. Loc. Avaliação: 82,00
Zona de Referência: Z5

2. DADOS COMPARATIVOS (Ver Pesquisa Imobiliária):

ELEMENTO	OFERTA/ VENDA (R\$)	VALOR DE BENEFÍC. (R\$)	ÁREA DO TERRENO (m ²)	TESTADA (m)	TEST SEC. (m)	PROFUND. EQUIVAL. (m)	ÍNDICE LOCAL (P-ar. M-ar.)	FATOR OFERTA/FONTE (Fz)
1	320.000,00	0,00	370,00	11,00	0,00	33,64	86,00	0,90
2	230.000,00	0,00	270,00	10,00	0,00	27,00	86,00	0,90
3	105.000,00	0,00	135,00	5,00	0,00	27,00	77,00	0,90
4	145.000,00	0,00	182,00	6,00	0,00	30,33	77,00	0,90
5	210.000,00	0,00	293,00	9,00	0,00	32,56	77,00	0,90
6	150.000,00	0,00	443,88	5,50	0,00	80,71	50,00	0,90
7	615.000,00	0,00	643,00	20,00	0,00	32,75	85,00	0,90
8	220.000,00	0,00	295,00	10,00	0,00	29,60	75,00	0,90

Avaliando:	0,00	402,82	9,14	0,00	44,07
-------------------	------	--------	------	------	-------

3. CÁLCULOS:

3.1. DO TERRENO

ELEMENTO	V. UNIT. TERRENO (R\$/m ²)	FATOR TESTADA	FATOR ESQUINA	FATOR PROFUND.	FATOR LOCALIZ.	FATOR TOPOGR.	VALOR HOMOGEN. (R\$/m ²)	ANÁLISE DOS RESULTADOS
1	778,38	0,976	1,000	1,000	0,963	1,00	724,70	724,70
2	796,67	1,000	1,000	1,000	0,963	1,00	731,07	731,07
3	700,00	1,389	1,000	1,000	1,065	1,00	886,50	886,50
4	717,03	1,136	1,000	1,000	1,065	1,00	867,67	867,67
5	645,06	1,027	1,000	1,000	1,139	1,00	754,25	754,25
6	304,14	1,361	1,000	1,414	1,640	1,00	818,98	818,98
7	860,81	0,841	1,000	1,000	0,965	1,00	698,39	698,39
8	688,92	1,000	1,000	1,000	1,003	1,00	731,35	731,35

Avaliando:	0,978	1,000	0,963	1,00
-------------------	-------	-------	-------	------

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
 CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Proc. 1004091-17.2018.8.26.0510

Avenida 44, 660 - Vila Nova
Rio Claro - SP

ANEXO 02

28/10/2019

MÉDIA ARITMÉTICA INICIAL:		776,00
INTERVALO A 30% DA MÉDIA:	0,20 ^m M _{med}	621,28
	1,20 ^m M _{med}	931,92
MÉDIA ARITMÉTICA FINAL SANEADA (R\$/m²):		782,57
DESVIO PADRÃO:		86,52
VALOR TOTAL DO TERRENO AVALIANDO:		R\$ 293.640,00

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
 CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

AFERIÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO A PARTIR DA TAXA DE RENDA

Proc. 1004091-17.2018.8.26.0510

ANEXO 04

28/10/2019

1. DETERMINAÇÃO DA TAXA ANUAL DE LOCAÇÃO

Perícia:

Elemento 1:	Vila Nova	
	Área de Terreno:	270,00 m ²
	Área Construída:	90,00 m ²
	Valor Atual de Locação (mês):	R\$ 1.200,00
	Reajuste: ANUAL	
	Padrão Construtivo: medio	
	INDICE (padrão):	2,2
	Idade Aparente:	30 anos
	% de Vida Útil	43
	Estado Construção:	Reparos - f
	Depreciação:	33,20%
	"K" =	0,544
	"FOC" =	0,6352
	Valor do terreno:	R\$ 243.000,00
	Valor da Construção:	R\$ 150.923,52
	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 393.923,52
	<u>TAXA ANUAL DE LOCAÇÃO:</u>	3,29%

Elemento 2:	Vila Nova	
	Área de Terreno:	440,00 m ²
	Área Construída:	221,00 m ²
	Valor Atual de Locação (mês):	R\$ 2.500,00
	Reajuste: ANUAL	
	Padrão Construtivo: medio	
	INDICE (padrão):	2,4
	Idade Aparente:	15 anos
	% de Vida Útil	21
	Estado Construção:	simples - D
	Depreciação:	8,09%
	"K" =	0,204
	"FOC" =	0,3632
	Valor do terreno:	R\$ 396.000,00
	Valor da Construção:	R\$ 231.169,54
	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 627.169,54
	<u>TAXA ANUAL DE LOCAÇÃO:</u>	4,31%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO EDUARDO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 21:43, sob o número WRCO19701118634. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004091-17.2018.8.26.0510 e código J8ttemYJ.

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
 CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

AFERIÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO A PARTIR DA TAXA DE RENDA

Proc. 1004091-17.2018.8.26.0510

ANEXO 04

28/10/2019

Elemento 1	3,29%	3,29%
Elemento 2	4,31%	4,31%
	Media:	3,80% (apurado)

2. VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

TX. ANUAL DE LOCAÇÃO: 3,80% (apurada - pesquisa e consulta)

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: 505.380,00

VALOR MENSAL DE LOCAÇÃO: R\$ 1.599,32

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO EDUARDO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 21:43, sob o número WRCO19701118634. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004091-17.2018.8.26.0510 e código J8tttemYJ.