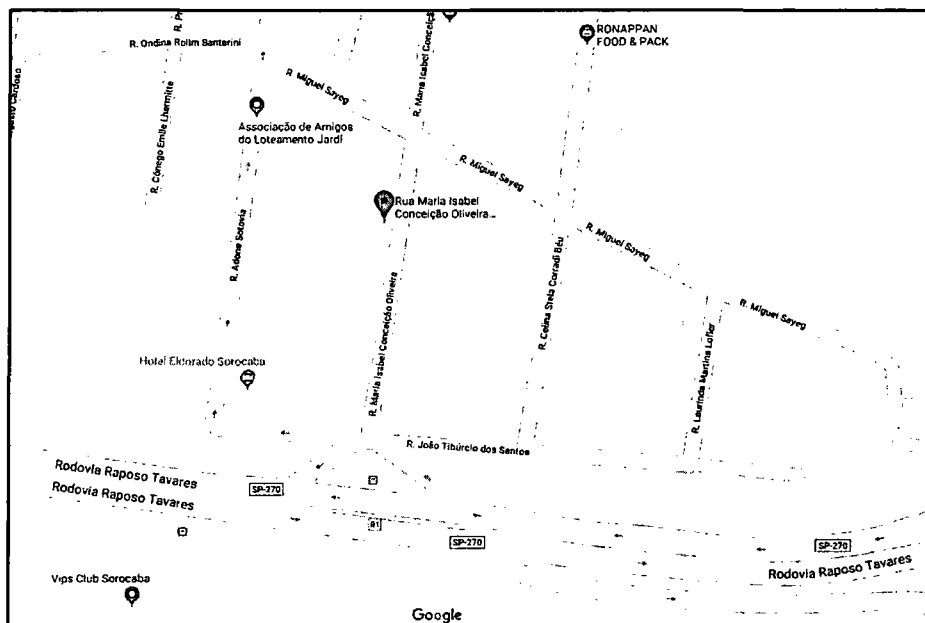


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GERSON RAMOS DEBARCELOS AULAS em 19/12/2024 às 17:31.
Este documento e cópia do original, assinado digitalmente por Gerson Ramo Debarce Los Aulas em 19/12/2024 às 23:58.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jus.br/prestadigital/ppr/abrilemoficiencia/documento-06, informe o processo 001009395-24/2018 e o código 0603297cd49a163dfe40fEEG.

1. OBJETO DO LAUDO e LOCALIZAÇÃO

O presente laudo tem por finalidade obter o **valor de mercado** do imóvel:

(Fls. 03) - Uma casa sob o n.º 109 da Rua Maria Izabel Conceição de Oliveira - Jd. Novo Eldorado, construída no lote 27 da quadra A do Jd. Novo Eldorado, medindo 10,00 X 30,00 metros (dez metros de frente por 30 metros de fundo), situado na Comarca de Sorocaba/SP, registrado junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexo – matrícula 1.571, Livro 2; e um lote de terreno sob o n.º 28 da quadra "A" do Jd. Novo Eldorado, com frente para a Rua Maria Izabel Conceição de Oliveira medindo 10,00 X 30,00 da frente aos fundos, encerrando com área de 300,00 metros quadrados, confrontando de um lado com a casa n.º 109, de outro com o lote n.º 29 e nos fundos com o lote n.º 5, registrado junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexo – matrícula 1.572, Livro 2.



Disponível em: <https://www.google.com.br/>

O acesso principal para a edificação faz-se pela Rodovia Raposo Tavares (SP270), km 91, sentido Sorocaba-Itapetininga.

2. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 04 de novembro de 2019, às 8:30hs e não compareceu nenhum representante das partes.

Mesmo que atualmente habitada, não foi possível o acesso interno ao imóvel, porém, procedeu-se com esta avaliação pela visualização das condições externas da casa.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma residência unifamiliar térrea localizada em área urbana, bairro residencial, cuja via pública é provida de Rede de distribuição de Água Potável, Rede de coleta de Esgoto Sanitário, Redes de Drenagem, Redes de Energia Elétrica e Iluminação Pública, Pavimentação tipo Asfáltica e Sinalização de Trânsito.

O imóvel está matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexo de Sorocaba sob o nº de matrícula 1.571, Livro 2, constando área total de terreno de 300m², testada de 10 metros, profundidade de 30 metros.

Enquadra-se na Zona Residencial ZR2 – Zona Residencial 2.

Situa-se no centro do quarteirão fazendo divisa com imóveis residenciais habitados nas duas faces lateral.

O Jardim Novo Eldorado é um pequeno bairro, com aproximadamente 8 ruas, fora da mancha urbana, cujo acesso é restrito e complicado feito somente pela Rodovia Raposo Tavares.

3.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

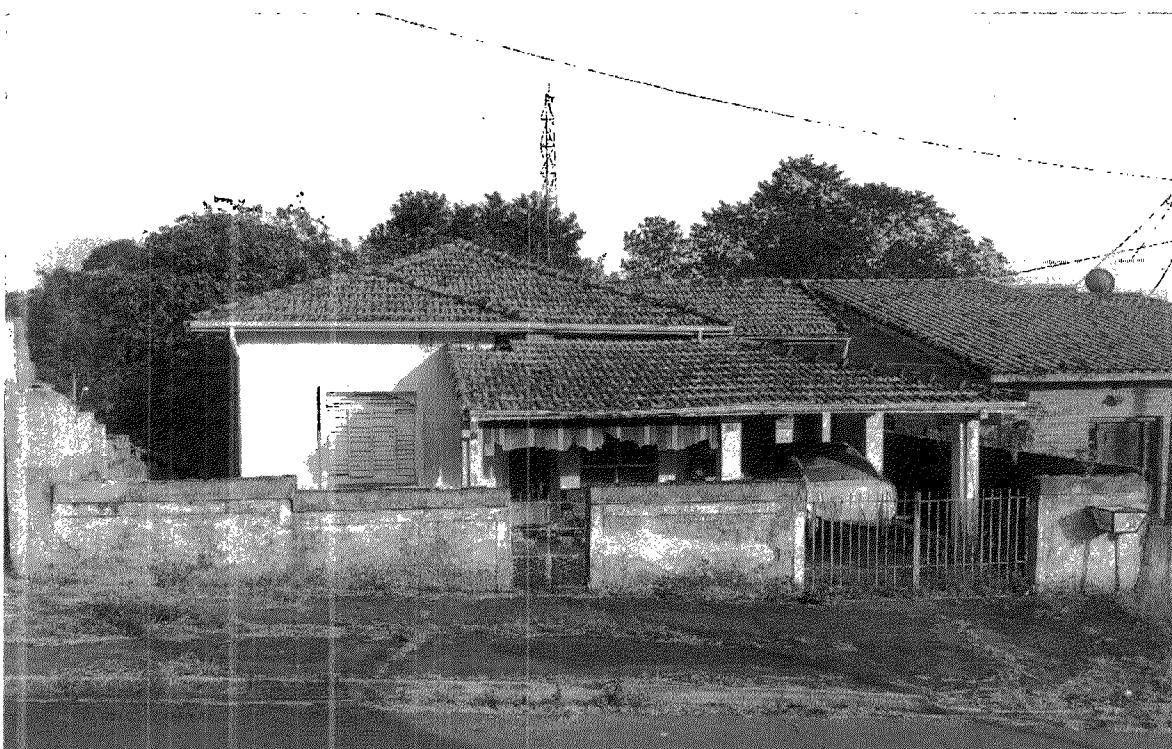


FOTO 01: FACHADA DO IMÓVEL



FOTO 02: VISTA DA RUA (PONTO BAIXO)



FOTO 03: VISTA DA RUA (PONTO ALTO)



FOTO 04: DET. DO TELHADO DA RESIDÊNCIA



FOTO 05: DET. DO PORTÃO E PASSEIO



FOTO 06: GARAGEM DA RESIDÊNCIA

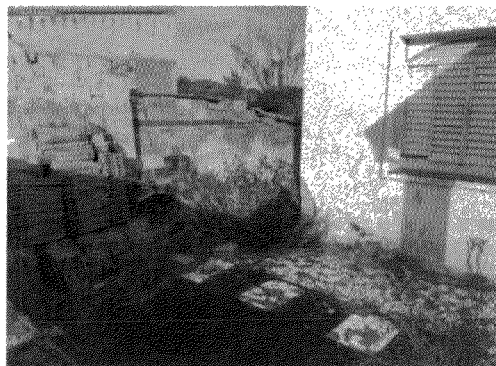


FOTO 07: CALÇADA FRENTE A CASA



FOTO 08/09: RECUO ESQUERDO E DIREITO

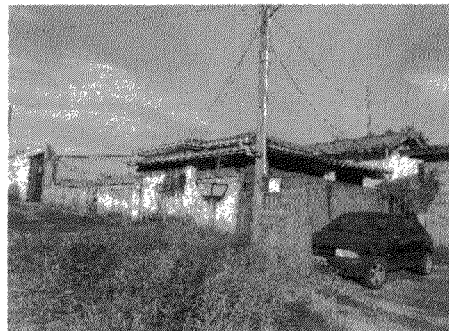
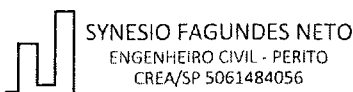


FOTO 10: FACHADA LATERAL

437
8



3.2 DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Construída pelo método convencional em alvenaria, peças estruturais em concreto armado, cobertura de madeira com telhas cerâmicas e acabamentos tradicionais.

A edificação apresenta-se em péssimo estado de conservação em todos seus sistemas: Estrutura de cobertura, telhas, calhas, rufos, revestimentos de paredes, impermeabilização da fundação e das paredes, portas, janelas, portões, vidros, pingadeiras, pisos, pintura, passeio frente a casa, além da sujeira e invasão de matos nos corredores laterais e nos fundos.

4. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Para a avaliação do imóvel optou-se pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado como preconiza a NBR 14.653-2 em seu item 8.1.1 na forma quantitativa e qualitativa.

Buscou-se os dados de mercado com atributos mais semelhantes do imóvel avaliando, características essas físicas, socioeconômicas e de localização.

Obteve-se 06 amostras de imóveis, todas no mesmo bairro localizada em um raio máximo de 500 metros de proximidade destinadas ao uso residencial.

5. METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia de avaliação do imóvel teve como base a NBR 14653 – Parte 2: IMÓVEIS URBANOS.

Conforme preconiza a NBR 14653-2, o método de avaliação do imóvel é pelo Método Evolutivo nas amostras obtidas de terrenos edificadas.

Utilizou-se, para determinação dos valores das benfeitorias das amostras obtidas, o CUB (Custo Unitário Básico da Construção Civil) determinado pelo Sinduscon/SP base março/2019.

Nas benfeitorias das amostras foram aplicados os índices de Adequação ao Obsolescimento, Estado de Conservação e Depreciação quanto à idade e tipo de acabamento dos imóveis propostos pela cartilha VÉIU (Valores de edificações de imóveis urbanos 2017 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP).

A fundamentação teórica para o cálculo do valor da Benfeitoria segue o Item 3.1 do VÉIU, como segue:

O Método Evolutivo permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GERSON RAMOS, em 19/12/2019 às 17:31. Para conferir o original, acesse o site <http://pje.trf4.jus.br/procad/visualizacao.php?cd=104072024&tp=1&id=1731>, informe o processo 001909927420188260603 e o código 6309E400.

Em que:

Vt – Valor do terreno, calculado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ou, em sua impossibilidade, do Método Involutivo.

Cb – Custo de reedição da benfeitoria, apropriado pelo Método Comparativo Direto de Custos ou pelo Método da Quantificação de Custo.

Fc – Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação.

O presente estudo calculou, com uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

Matematicamente, tem-se que:

$$V_i = V_t + V_b \text{ [Equação 2], e,}$$

$$V_b \approx C_b \times F_c' \text{ [Equação 3]}$$

Valores de Edificações, onde:

Vi – Valor de mercado do imóvel.

Vt – Valor do terreno.

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação. Cb – Custo de reedificação da benfeitoria.

Fc' – Fator de comercialização equivalente, tal que, aplicado ao custo de reedição da benfeitoria, permita calcular o valor de mercado do imóvel.

O ajuste matemático proposto com o emprego do Fator de Comercialização Equivalente constitui um artifício de cálculo, que preserva integralmente o Método Evolutivo (Equação 1), na medida em que há uma relação matemática entre o Fator de Comercialização Equivalente e o Fator de Comercialização, que mantém inalterado o Valor de Mercado do imóvel.

Página 8 de 21

[illegible]

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

Valores de Edificações

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - Ec) \times \{ 1 - [le / Ir + (le / Ir)^2] / 2 \} \text{ [Equação 7]}$$

Onde:

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1.

le – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 seguinte.

A vida referencial (Ir) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são definidos na Tabela 1.

3.2.1

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.

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

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ia (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
		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

End.: Est. Mun. do Ipatinga, 805 – Jd. Village Saint Charbel - Araçoiaba da Serra/SP – CEP 18.190-000
| tel:(15) 99840.9261 – e-mail: synesioneto@hotmail.com |

6. ELEMENTOS COLETADOS NO MERCADO E TABELA COMPARATIVA

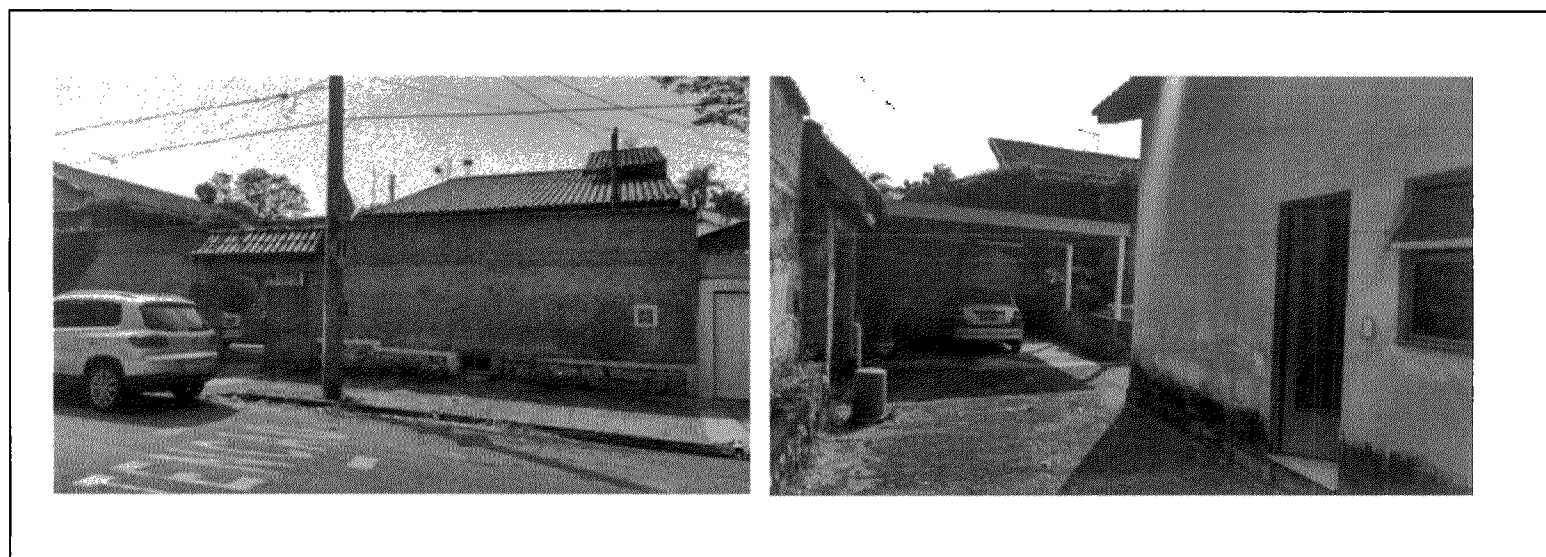
AMOSTRA 01									
Endereço	Número	Testada	Prof. Eq.	Zoneam.	IF	Idade	Construção	Terreno	Tipo
		m	m		R\$/m2	anos	m2	m2	
R. Celina Stela Corradi Béu	98	10	32	ZR2	137,55	25	127,00	314,00	CASA DE ESQUINA C/ R. MIGUEL SAYEG
VALOR DE VENDA = R\$ 450.000,00									



FONTE: AE Patrimônio Consultores Imobiliários - TEL. (15) 3035-7400 / 99100-7917 - COD. 44818

End.: Est. Mun. do Ipatinga, 805 – Jd. Village Saint Charbel - Araçoiaba da Serra/SP – CEP 18.190-000
| tel:(15) 99840.9261 – e-mail: synesioneto@hotmail.com |

AMOSTRA 02									
Endereço	Número	Testada	Prof. Eq.	Zoneam.	IF	Idade	Construção	Terreno	Tipo
		m	m		R\$/m2	anos	m2	m2	
Rua Adone Sotovia	86	20	30	ZR2	137,55	20	121,00	600,00	CASA TÉRREA
VALOR DE VENDA = R\$ 350.000,00									



FONTE: Casabranca ADM Cobrança e Proc de dados Ltda. - TEL. (15) 2102-8888 - COD. CA3972

887

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GERSON RAMOS, liberado nos autos em 19/12/2019 às 17:31.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005595-27.2009.8.26.0337 e código JcmSP.EGq.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GERSON RAMOS, liberado nos autos em 19/12/2019 às 17:31.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005595-27.2009.8.26.0337 e código JcmSP.EGq.

AMOSTRA 03									
Endereço	Número	Testada	Prof. Eq.	Zoneam.	IF	Idade	Construção	Terreno	Tipo
		m	m		R\$/m2	anos	m2	m2	
Rua Maria Isabel Conceição de Oliveira	333	10	25	ZR2	137,55	25	52,00	250,00	CASA TÉRREA
VALOR DE VENDA = R\$ 127.000,00									



FONTE: TORRI CONSULTORIA - TEL. (15) 3239-5598 / 99706-8062 - COD. CA01647

End.: Est. Mun. do Ipatinga, 805 – Jd. Village Saint Charbel - Araçoiaba da Serra/SP – CEP 18.190-000
| tel:(15) 99840.9261 – e-mail: synesioneto@hotmail.com |

hh7

AMOSTRA 04									
Endereço	Número	Testada	Prof. Eq.	Zoneam.	IF	Idade	Construção	Terreno	Tipo
		m	m		R\$/m2	anos	m2	m2	
Rua Nagib Jorge Murad	169	14	45	ZR2	137,55	25	319,00	630,00	CASA TÉRREA
VALOR DE VENDA = R\$ 300.000,00									

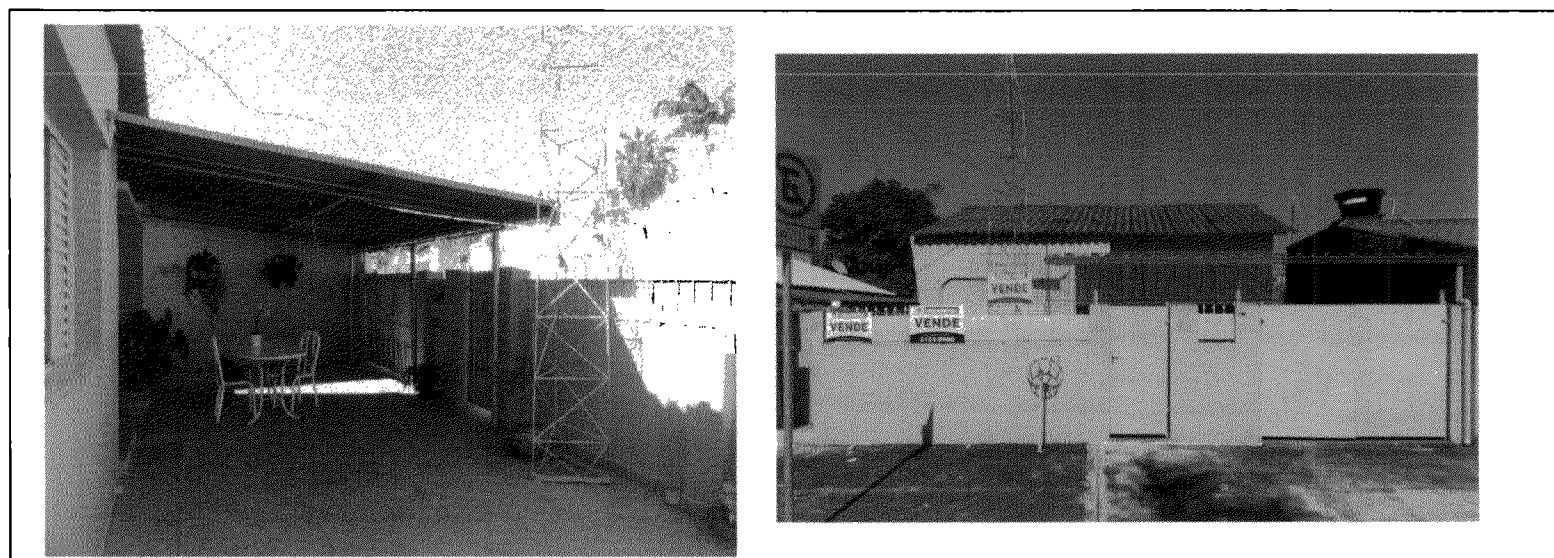


FONTE: Casabranca ADM Cobrança e Proc de dados Ltda. - TEL. (15) 2102-8888 - COD. CA2840

End.: Est. Mun. do Ipatinga, 805 – Jd. Village Saint Charbel - Araçoiaba da Serra/SP – CEP 18.190-000
| tel:(15) 99840.9261 – e-mail: synesioneto@hotmail.com |

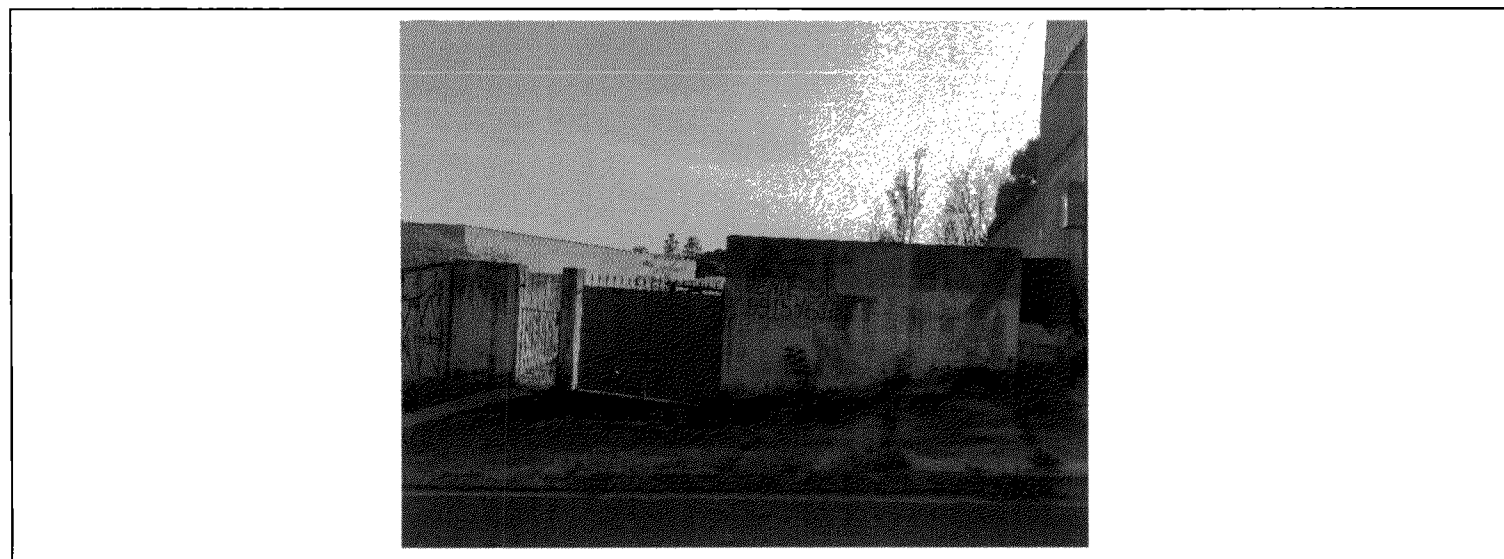
493

AMOSTRA 05									
Endereço	Número	Testada	Prof. Eq.	Zoneam.	IF	Idade	Construção	Terreno	Tipo
		m	m		R\$/m2	anos	m2	m2	
R. Maria Isabel Conceição de Oliveira	69	10	30	ZR2	137,55	20	130,00	300,00	CASA TÉRREA
VALOR DE VENDA = R\$ 240.000,00									



FONTE: Emaximóvel Vendas e Imóveis Organização LTDA-EPP - TEL. (15) 32101-0900 - COD. V42578

AMOSTRA 06									
Endereço	Número	Testada	Prof. Eq.	Zoneam.	IF	Idade	Construção	Terreno	Tipo
		m	m		R\$/m2	anos	m2	m2	
Rua Maria Isabel Conceição de Oliveira	39	10	20	ZR2	137,55	-	-	200,00	TERRENO
VALOR DE VENDA = R\$ 90.000,00 - VENDIDO									



FONTE: - TEL. (15) 99154-6115

8
 67

SYNESIO FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO
CREA/SP 5051484056

RESUMO DAS AMOSTRAS												
AMOSTRA	Endereço	Número	Testada	Prof. Eq.	Zoneam.	IF	Idade	Construção	Terreno	Tipo	VALOR DE VENDA	AMOSTRA UTILIZADA
			m	m		R\$/m ²	anos	m ²	m ²			
1	R. Celina Stela Corradi Béu	98	10	32	ZR2	137,55	25	127,00	314,00	CASA DE ESQUINA C/ R. MIGUEL SAYEG	450 000,00	DESCARTADA POR SER DE ESQUINA
2	Rua Adone Sotovia	86	20	30	ZR2	137,55	20	121,00	600,00	CASA TÉRREA	350 000,00	VÁLIDA
3	Rua Maria Isabel Conceição de Oliveira	333	10	25	ZR2	137,55	25	52,00	250,00	CASA TÉRREA	127 000,00	VÁLIDA
4	Rua Nagib Jorge Murad	169	14	45	ZR2	137,55	25	319,00	630,00	CASA TÉRREA	300 000,00	DESCARTADA POR SER OUTRO PADRÃO CONSTRUTIVO
5	R. Maria Isabel Conceição de Oliveira	69	10	30	ZR2	137,55	20	130,00	300,00	CASA TÉRREA	240 000,00	VÁLIDA
6	Rua Maria Isabel Conceição de Oliveira	39	10	20	ZR2	137,55	-	-	200,00	TERRENO	90 000,00	VÁLIDA

*Índice Fiscal obtido na Planta Genérica de Valores da Prefeitura de Sorocaba/SP - Base 2019 - LEI Nº 1444, DE 13 DE DEZEMBRO DE 1.966

Valores do M² Face de Quadra

End.: Est. Ivã, do Ipatinga, 605 - Jd. Village Saint Charles - Arapóia da Serra/SP - CEP 13.150-000

| tel:(15) 99840.9261 – e-mail: synesioneto@hotmail.com |

8 2h7

7. AVALIAÇÃO

Obteve-se 6 elementos amostrais, porém, descartou-se 2 elementos, sendo 1 imóvel de esquina e outro com um padrão construtivo melhor que destoa dos outros elementos amostrais.

Procedeu-se com a avaliação pelo Método Comparativo Direto dentro do Grau II de fundamentação conforme determina a NBR 14.653 – Avaliação de imóveis Parte 2 – Tabela 3.

A área de construção do imóvel (benfeitoria) averbada em matrícula de 300,00m² não condiz com a situação existente, sendo a fachada com 10,00metros lineares descontando os recuos laterais de 1,00m de cada lado (vide foto 01 – fls. 4 deste laudo) com profundidade da construção estimada por este perito vista pelo lado de fora do imóvel de 10,00metros, totalizando a área construída aproximada de 80,00m².

Tabela 1:

Valores das Construções														
Amostras	Valor Unitário Básico (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m ²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R-8	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	1 431,53	122 - Padrão Proletário	0,624	80,00	60,00	20%	30,00	50,0%	0,625	I	100,00%	-	0,2000	14 292,40
2	1 431,53	124 - Padrão simples	1,251	121,00	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	E	18,10%	0,669	0,7349	159 237,76
3	1 431,53	123 - Padrão econômico	0,919	52,00	70,00	20%	25,00	35,7%	0,758	G	52,60%	0,359	0,4873	33 336,31
5	1 431,53	124 - Padrão econômico	1,251	130,00	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	F	33,20%	0,545	0,6362	148 124,00

Tabela 2:

Homogeneização dos valores												
Elemento	Valor da Oferta ou do Negócio (R\$)	Fator Oferta ou Fonte	Valor de Negócio (R\$)	Valor da Benfeitoria (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado	Valor do Terreno (R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor unitário básico do terreno (R\$/m²)	1		Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
									Fator Transposição (Localização) - FI			
									Índice Fiscal	Fator Localização		
#	Vo	Ff	Vi	Vb	Fam	Vt	At	Vu	If	Fl	Vuh	Σ C
2	350 000,00	0,9	315 000,00	159 237,76	0,90	190 762,24	600,00	317,94	137,55	1,0000	317,94	1,0000
3	127 000,00	0,9	114 300,00	33 336,31	0,90	93 663,69	250,00	374,65	137,55	1,0000	374,65	1,0000
5	240 000,00	0,9	216 000,00	148 124,00	0,90	91 876,00	300,00	306,25	137,55	1,0000	306,25	1,0000
6	90 000,00	0,9	81 000,00	-	0,90	90 000,00	200,00	450,00	137,55	1,0000	450,00	1,0000
Média								362,21			362,21	
DP								65,71			65,71	
CV								18,14%			18,14%	

End.: Est. Mun. do Ipatinga, 805 – Jd. Village Saint Charbel - Araçoiaba da Serra/SP – CEP 18.190-000
| tel:(15) 99840.9261 – e-mail: synesioneto@hotmail.com |

Obteve-se o valor da Benfeitoria do imóvel avaliando (conforme Tabela 1) o montante de R\$ 14.294,40 (Quatorze mil, duzentos e noventa e quatro reais e quarenta centavos).

Obteve-se o valor por metro quadrado do terreno de R\$ 362,21 (Trezentos e sessenta e dois reais e vinte um centavos), totalizando o valor do terreno de R\$ 108.663,39 (Cento e oito mil reais, seiscentos e sessenta e três reais e trinta e nove centavos)

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	108 663,39
Valor da Benfeitoria - Vb	14 292,40
Fam	0,90
Valor do Imóvel - Vi	110 660,21

A somatória da Benfeitoria e do Terreno obtida com o Fator de Ajuste de Mercado foi de R\$ 110.660,21 (Cento e dez mil, seiscentos e sessenta reais e vinte um centavos).

O imóvel avaliando não possui a mínima condição de habitabilidade, pois, sua estrutura está comprometida e não há condições salubres por existir infiltrações críticas.

Uma vez que a existem problemas estruturais e infiltrações críticas a recuperação do imóvel é nula, necessitando ser demolido por completo.

Para se construir nesse terreno é necessário a demolição do imóvel que produzirá um custo de quebras e bota fora.

Para obtenção do custo de demolição estimou-se:

Máquinas: Retroescavadeira e Carregadeira = 3 dias x 8 horas = 24 horas cada, totalizando 48 horas de máquinas com custo de mercado de R\$ 120,00/hora e o custo de mobilização das máquinas de R\$ 1.500 cada, totalizando: (48hs x R\$ 120,00) + (R\$ 1.500,00 x 2) = **R\$ 8.760,00**

Caminhão basculante = 3 dias x 8 horas = 24 horas com custo de mercado de R\$ 100,00/hora e o custo de mobilização de R\$ 600,00, totalizando: (24hs x R\$ 100,00) + (R\$ 600,00) = **R\$ 3.000,00**

Aterro Sanitário = R\$ 50,00/m3 de entulho

Quantidade de entulho = 80,00m2 de obra X 3,00metros de altura = 240,00m3, totalizando: 240,00 x R\$ 50,00 = **R\$ 12.000,00.**

Valor total da demolição: R\$ 8.760,00 + R\$ 3.000,00 + R\$ 12.000,00 = R\$ 23.760,00 (Vinte e três mil, setecentos e sessenta reais).

O valor total obtido do imóvel avaliando foi de: R\$ 110.660,21 – R\$ 23.760,00 = R\$ 86.900,21 (Oitenta e seis mil, novecentos reais e vinte e um centavos), arredondando temos:

R\$ 87.000,00 (Oitenta e sete mil reais).

Das 6 amostras obtidas foram descartadas 2 amostras por apresentarem condições diferentes dos outros elementos e do imóvel avaliando.

Foi verificado que a área de construção do imóvel é de aproximadamente 80,00 metros quadrados.

O valor da benfeitoria foi embasado no Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²) referencial do Sinduscon/SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo) padrão R8-N.

Após compiladas as características dos elementos amostrais e devidamente saneados obteve-se o valor dos terrenos na região do imóvel avaliando.

Desta maneira chegou-se ao valor total do imóvel considerando que haveria condições de habitabilidade mesmo em um padrão rústico. Ocorre que, o imóvel não tem condições de habitabilidade e para construção de uma nova construção deve se demolir a existente.

Ou seja, não se pode considerar nesta avaliação somente o valor do terreno, pois, para se tornar-se um terreno limpo para uma nova construção haverá um custo para a demolição do existente.

Conclui-se que a avaliação do imóvel é de **R\$ 87.000,00 (Oitenta e sete mil reais)** com a condição de pagamento à vista.

SYNESIO FAGUNDES NETO

Engenheiro Civil

CREA/SP 5061484056

9. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E LEGISLAÇÃO

- Decreto Federal nº 81.621, de 03/05/1978, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida;
- Resolução nº 345, de 27/07/1990, do CONFEA, que dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;
- NBR 14653-1 (Abr/2001) – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais
- NBR 14653-2 (Jun/2004) – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos
- Normas diversas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT
- NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – 2011