

LAUDO PERICIAL

PROCESSO.....: 0024040-80.2013.8.26.0005

ASSUNTO.....: Alienação Judicial de Bens - Esbulho / Turbação / Ameaça

REQUERENTE.: Adriano Jacob

REQUERIDO.....: Laercio Coutinho de Lima e outros

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Endereço do imóvel R ILHA DO CAMPECHE, 9 - VL CS5 JD MATARAZZO CEP 03814-100.			
Cidade São Paulo	UF SP		
Objetivo da Avaliação Determinar valor de mercado de vaga de garagem	Data da vistoria: 05/06/2023		
Finalidade da Avaliação Alienação Judicial de Bens - Esbulho / Turbação / Ameaça			
Requerente Adriano Jacob Requerido Laercio Coutinho de Lima e outros			
Tipo de Imóvel Casa Unifamiliar	Áreas do imóvel (m²) Área de terreno de 175,00 m² Área útil construída 68,00 m².		
Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Especificação (fundamentação/precisão) Grau II / Grau III	
Pressupostos e Ressalvas Sem anormalidades			
Valor de avaliação de mercado R\$ 306.260,37			
Perspectiva de Liquidez do Imóvel Normal			
Nome do Responsável Técnico Verônica Josefa de Souza	CPF do RT 341.477.928-55	Formação do RT Engenheira Civil	CREA do RT 5070642148
Nome do Representante Legal Verônica Josefa de Souza	CPF do RL 341.477.928-55		

Assinatura do Responsável Técnico

Sumário

1. DESCRIÇÃO SUSCINTA DO IMÓVEL	1
2. OBJETIVO E FINALIDADE DO IMÓVEL	1
3. PARTES ENVOLVIDAS	1
3.1. REQUERENTE	1
3.2. REQUERIDO	1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	1
5. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	3
7. METODOLOGIA UTILIZADA	3
8. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO.....	4
ÁREA PRIVATIVA: VARIÁVEL INDEPENDENTE E QUANTITATIVA QUE INFORMA A ÁREA PRIVATIVA DE CADA ELEMENTO DA AMOSTRA EM METRO QUADRADO. AMPLITUDE: 38,00 m ² A 90,00 m ²	4
PADRÃO CONSTRUTIVO: VARIÁVEL INDEPENDENTE E QUALITATIVA QUE INFORMA O PADRÃO CONSTRUTIVO DO IMÓVEL. AMPLITUDE: 1 UN. A 4 UN.	4
9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS ADOTADO	4
8. RESULTADOS ESTATÍSTICOS	5
8.1. RESULTADOS ESTATÍSTICOS	7
9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.....	10
10. DA EDIFICAÇÃO EDICULA.....	10
11. CÁLCULO DAS BENFEITORIAS EDICULA.....	11
12. VALOR DA BENFEITORIA (V_B) - CASA PRINCIPAL	11
14. CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	12

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1: FACHADA DO IMÓVEL	2
FIGURA 2: IPTU	13
FIGURA 3: CERTIDÃO DE REGULARIDADE	14
FIGURA 4: TABELA SINDUSCON	15
FIGURA 5: FACHADA	16
FIGURA 6: GARAGEM	16
FIGURA 7: DORM 01	16
FIGURA 8: DORM 2	16
FIGURA 9: QUARTINHO	16
FIGURA 10: SALA	16
FIGURA 11: COZINHA	17
FIGURA 12: LAVANDERIA	17
FIGURA 13: EDICULA	17
FIGURA 14: LAVANDERIA EDICULA	17
FIGURA 15: DORM EDICULA	17
FIGURA 16: SALA EDICULA	17
FIGURA 17: COZINHA EDÍCULA	18
FIGURA 18: BANHEIRO	18

LISTA DE TABELAS

TABELA 1: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	4
TABELA 2: BANCO DE DADOS - VARIÁVEIS DE TEXTO	5
TABELA 3: VARIÁVEL HABILITADA	6
TABELA 4: RESULTADOS ESTATÍSTICOS	7

LISTA DE FONTES

FONTE 1: PRÓPRIA AUTORIA	4
FONTE 2: PRÓPRIA AUTORIA	5
FONTE 3: PRÓPRIA AUTORIA	6
FONTE 4: PRÓPRIA AUTORIA	9

1. DESCRIÇÃO SUSCINTA DO IMÓVEL

O bem avaliando se trata de 1 casa com edícula nos fundos do terreno, localizada na Rua Ilha do Campeche, e seu respectivo terreno formado por parte dos lotes 17, 18 e 19, da quadra 57, do Jardim Matarazzo, neste Distrito de Ermelino Matarazzo, Município e Comarca de São Paulo, Capital com a área de 175,00m²; medindo 7,00m de frente para a rua Ilha do Campeche; do lado direito visto de fora mede 28,60m confinando com o prédio nº 3 do lado esquerdo mede 29,17m confinando com o prédio nº 7; e nos fundos mede 7,09m confinando com o prédio nº 20.". Contribuinte nº 111.354.0003-1. A vistoria realizada no dia 05 de junho de 2023, foi acompanhada por Laercio Coutinho. Constatou-se em vistoria que o imóvel encontram-se ocupado.

2. OBJETIVO E FINALIDADE DO IMÓVEL

Objetivo: Determinar o valor de mercado do imóvel

Finalidade: Alienação Judicial de Bens - Esbulho / Turbação / Ameaça

3. PARTES ENVOLVIDAS

3.1. Requerente

Adriano Jacob, portador do RG: 30.315.322-2

3.2. Requerido

Laercio Coutinho de Lima, portador do CPF: 131.754.528-17

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação anexada no processo pelo solicitante, auxiliado com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis. O trabalho obedece como diretrizes técnicas a recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Nesta avaliação foi utilizado o valor mínimo do intervalo de confiança, mesmo o modelo estatístico sendo composta apenas por dados de oferta, devido à carência de ofertas para vagas de garagem em condomínios

esta avaliação foi fundamentada no método comparativo direto de dados de mercado para apartamentos na região com características semelhantes ao imóvel, explicadas através de variáveis como a área privativa, padrão construtivo, dormitórios e vaga de garagem. Incorpo a este documento a análise realizada para a seguinte situação: Casa principal com 2 dormitórios e 1 quartinho sem uso, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e quintal. Declaro que o imóvel encontra-se regular com comprovante de regularidade expedida pela Prefeitura Municipal de São Paulo, possibilitando uma comercialização compatível com imóveis semelhantes da região.

A propriedade imobiliária está localizada na Rua Rua Ilha do Campenche, 09 – Jardim Matarazzo – São Paulo/SP. Fachada está e ilustrada na figura 01.



Figura 1: Fachada do imóvel

De acordo com a NBR 14653-1 Avaliação de Bens corrigida em 20 de agosto de 2019 no item 6.8.1 – Arredondamento. É permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% dos limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio. Sendo considerado o ajuste desta porcentagem no valor médio de mercado.

5. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registrada no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- A documentação fornecida esta constituída por IPTU, Histórico de Regularidade da Edificação.
- Nas informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada em 05/06/2023.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, corretores).

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando se localiza na zona leste do município de São Paulo, este possui uma população de estimada, em 96.441 moradores segundo a pesquisa do IBGE de 2010. A zona em que o imóvel está localizado é a região economicamente e socialmente favorecida, todavia há atividades comerciais de prestação de serviço e comércio localizados no bairro. Este é abastecido com equipamentos urbanos, unidades de saúde, unidades de ensino. Localizando o imóvel avaliando próximo aos principais serviços da cidade como: centros administrativos, shopping centers, universidades, supermercados e atacados. Sendo considerado um mercado promissor.

A quantidade de oferta de bens similares é alta e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. O imóvel avaliando possui padrão construtivo compatível com os imóveis da região ao qual está inserido.

Considerando que o mercado apresenta um desempenho normal para os atributos específicos do imóvel avaliando, este se classifica como de **LIQUIDEZ NORMAL** e o público alvo para absorção deste seriam famílias de pequeno a médio porte que procuram tranquilidade, segurança, conforto e praticidade.

7. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a elaboração deste trabalho foi empregado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com o uso da Regressão Linear/ Inferência Estatística conforma recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

8. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO

Área Privativa: variável independente e quantitativa que informa a área privativa de cada elemento da amostra em metro quadrado. Amplitude: 38,00 m² a 90,00 m².

Padrão Construtivo: variável independente e qualitativa que informa o padrão construtivo do imóvel. Amplitude: 1 un. a 4 un.

Dormitórios: variável independente e quantitativa que informa a quantidade de dormitórios imóvel. Amplitude: 1 un. a 4 un.

Vagas de garagem: variável independente e quantitativa que informa a quantidade de vagas de garagem de cada elemento da amostra em unidade. Amplitude: 1 un. há 4 un.

Valor total: variável dependente e quantitativa que informa o valor total de cada elemento da amostra em reais, que é dado pelo valor total / área privativa. Amplitude: R\$ 220.000,00 à R\$ 650.000,00.

Atributos do imóvel avaliando: Área privativa = 68,00 m², 3 Dormitórios, 3 vagas de garagem.

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS ADOTADO

Neste trabalho foi adotada a metodologia científica de regressão linear / interferência estatística e os resultados se enquadram no grau de precisão e fundamentação que segue:

Tabela 1: Grau de fundamentação

ITEM	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		
	III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
Caracterização do imóvel avaliando	X	X	
Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados			
Identificação dos dados de mercado		X	
Extrapolção	X		
Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
PONTUAÇÃO TOTAL ATINGIDA	16		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO	GRAU II		
DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISÃO		
	III ≤ 30%	II ≤ 40%	I ≤ 50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
Função estimativa utilizada na base de cálculo para obtenção do valor do imóvel avaliando			
Valor total = +801693,9822 -18043764,83 / Área privativa -101596,7423 / Padrão construtivo - 98493,73015 * ln (Dormitórios) -23693,11299 * Vagas de garagem			

Fonte 1: Própria autoria

8. RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Tabela 2: Banco de dados - Variáveis de texto

	Endereço	Nº	Bairro	Informante	Tel. do informante
*	Rua Jácome Teles de Menezes	525	Ermelino Matarazzo	Carga Lopes	(11) 93800-0040
*	Rua Fernão Mendes Pinto	947	Pq Boturussu	Tamada	(11) 96593-5749
	Rua Eliezer José de Macedo	316	Ermelino Matarazzo	Quinto Andar	(11) 3230-4186
	Rua Coronel Rodolfo Porto	4	Ermelino Matarazzo	Lopes	(11) 95246-9576
	Rua Osvaldo Santini	90	SM Paulista	Ronaldo	(11) 95267-0353
	Rua Professor Alcebiades Sarmiento	210	Ermelino Matarazzo	Murano	(11) 94713-3233
*	Rua Fernão Mendes Pinto	192	Pq Boturussu	Capital SP	(11) 2615-1145
	Rua Professor José de Sousa	510	Pq Boturussu	MJO Imob	(11) 95026-6058
*	Rua Graciosa Polesi Peixoto	289	Limoeiro	Ronaldo	(11) 95267-0353
	Rua João Ribeiro Pereira	157	Ermelino Matarazzo	DF Casa	(11) 3571-6696
*	Rua Miguel Rachid	472	Ermelino Matarazzo	Quinto Andar	(11) 3230-4186
*	Rua Tales de Mileto	194	Jd Coimbra	Hangar	(11) 2894-6284
	Rua Luziania	469	Cisper	Perrone	(11) 96737-5059
	Avenida Boturussu	1055	Pq Boturussu	Home Im	(11) 94005-5174
	Rua Fernando Cortez	568	Pq Boturussu	Piton	(11) 99605-2076
*	Rua Jácome Teles de Menezes	632	Ermelino Matarazzo	Quinto Andar	(11) 3230-4186
*	Rua Caetano Furquim	106	Ermelino Matarazzo	Magno	(11) 94033-9380
	Rua Caetano Leal	110	Pq Boturussu	Virtude	(11) 94032-6802
	Rua Boiaruca	100	Cisper	Cisper Im	(11) 95683-3101
	Rua Cândido José de Andrade	305	Ermelino Matarazzo	Magno	(11) 2943-6568
*	Rua Ovídio Lopes	360	Ermelino Matarazzo	Quinto Andar	(11) 3230-4186
	Rua Doutor Luiz Ferreira de Lemos	260	Pq Boturussu	Cisper Im	(11) 95683-3101
*	Rua Professor Antônio de Castro Lopes	964	Pq Boturussu	Piton	(11) 99605-2076
	Rua Almeida Brandão	8	Gulhermina	Ronaldo	(11) 95267-0353
	Rua Francisco Pizarro	264	Pq Boturussu	A. P. Abreu	(11) 99956-1778
	Rua Belisário Benitez	177	Ermelino Matarazzo	Quinto Andar	(11) 3230-4186
*	Rua Professor Duglas Teixeira Monteiro	137	Ermelino Matarazzo	Quinto Andar	(11) 3230-4186
*	Rua Josefina Chiapetta	275	Ermelino Matarazzo	Quinto Andar	(11) 3230-4186
*	Rua Pedra Lavrada	726	Ermelino Matarazzo	Quinto Andar	(11) 3230-4186
	Rua Agenor de Barro	155	Ermelino Matarazzo	Doorz Ass.	(11) 91146-5011
	Rua Doutor Manuel Segundo Wanderlei	100	Pq Boturussu	Newcore	(11) 4580-4274
	Rua Antônio Martins Silva	121	Ermelino Matarazzo	Quinto Andar	(11) 3230-4186
	Rua Lagoa da Prata	8	Cisper	Cisper Im	(11) 95683-3101
	Rua Anísio de Abreu	396	Ermelino Matarazzo	Quinto Andar	(11) 3230-4186
*	Rua Miguel de Oliveira	284	Ermelino Matarazzo	magno	(11) 94033-9380
*	Rua Doutor Luiz Ferreira de Lemo	96	Ermelino Matarazzo	Quinto Andar	(11) 3230-4186
	Rua Fábio José Bezerra	624	Ermelino Matarazzo	Quinto Andar	(11) 3230-4186
	Rua Alferes José Bonifácio da Silva	79	Ermelino Matarazzo	Quinto Andar	(11) 3230-4186
*	Rua Santa Mafalda	225	VI Matilde	Holding	(11) 95836-0336
	Rua Aramã Grande	100	Jd Veronia	Cisper Im	(11) 95683-3101
	Rua José Pereira Cardoso	84	SM Paulista	Ronaldo	(11) 95267-0353
	Rua Eduardo Prim Pedrosa de Mello	59	SM Paulista	Ronaldo	(11) 95267-0353
*	Rua Embira	481	ponte rasa	Kaue	(11) 97067-7171
*	Rua Salvador de Medeiros	100	SM Paulista	Ronaldo	(11) 95267-0353
*	Rua Nicola Buzaid	100	Jd Soraia	Newcore	(11) 95819-6257
*	Rua Cecília Iter	34	VI Progresso	Quadrado Im	(11) 91104-5469
	Rua Cícero Paulo	174	Eng. Goulart	A.P. Abreu	(11) 99956-1778
	Avenida Armação dos Búzios	111	Artur Alvin	A. Terriaga	(11) 94789-1441
*	Rua Coronel Antônio Barroso	100	Jd. Hercília	Newcore	(11) 95819-6257
	Rua Nova Friburgo	779	Jd Penha	Lucas	(11) 97657-8944
	Rua São Vicente de Minas	245	Jd Matarazzo	Piton	(11) 99605-2076
DADOS DESABILITADOS					
DADOS HABILITADOS					

Fonte 2: Própria autoria

Tel.: (11) 9 8312 – 3108
E-mail: veronica.jsouza@hotmail.com

Tabela 3: Variável habilitada

	VARIÁVEL HABILITADA			
	ORDEM = ÁREA PRIVATIVA DE 38 m² A 90 m²			
	ÁREA PRIVATIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	DORMITÓRIOS	VAGAS DE GARAGEM
*	38,00	4	2	0
*	48,00	2	2	1
	50,00	4	3	3
*	50,00	2	2	0
	57,00	3	3	2
	60,00	2	1	0
*	60,00	4	2	2
	62,00	1	2	2
	64,00	4	2	1
*	67,00	3	2	1
	68,00	4	2	1
*	70,00	2	2	2
	70,00	2	1	1
	70,00	3	2	2
*	70,00	2	1	2
	70,00	2	2	2
	70,00	3	3	2
	70,00	3	2	2
*	70,00	2	3	4
*	70,00	2	3	2
*	71,00	3	3	2
*	72,00	3	2	1
*	72,00	4	2	1
*	74,00	2	2	2
	75,00	2	1	0
*	75,00	3	2	1
	77,00	3	3	4
*	80,00	1	2	1
	80,00	2	2	1
	80,00	3	3	1
*	80,00	3	3	2
*	80,00	2	2	3
*	80,00	1	2	3
*	80,00	3	2	3
	80,00	4	2	2
	82,00	3	2	2
*	83,00	3	2	2
*	85,00	3	2	2
*	85,00	1	3	1
*	85,00	3	2	3
*	86,00	2	1	0
	87,00	3	3	2
	88,00	2	3	2
*	89,00	1	2	1
	89,00	3	2	1
*	90,00	2	3	2
	90,00	3	2	2
*	90,00	3	2	2
*	90,00	3	4	1
*	90,00	3	3	2
*	90,00	1	2	3

VARIÁVEL HABILITADA

Fonte 3: Própria Autoria

8.1. Resultados Estatísticos

Tabela 4: Resultados estatísticos

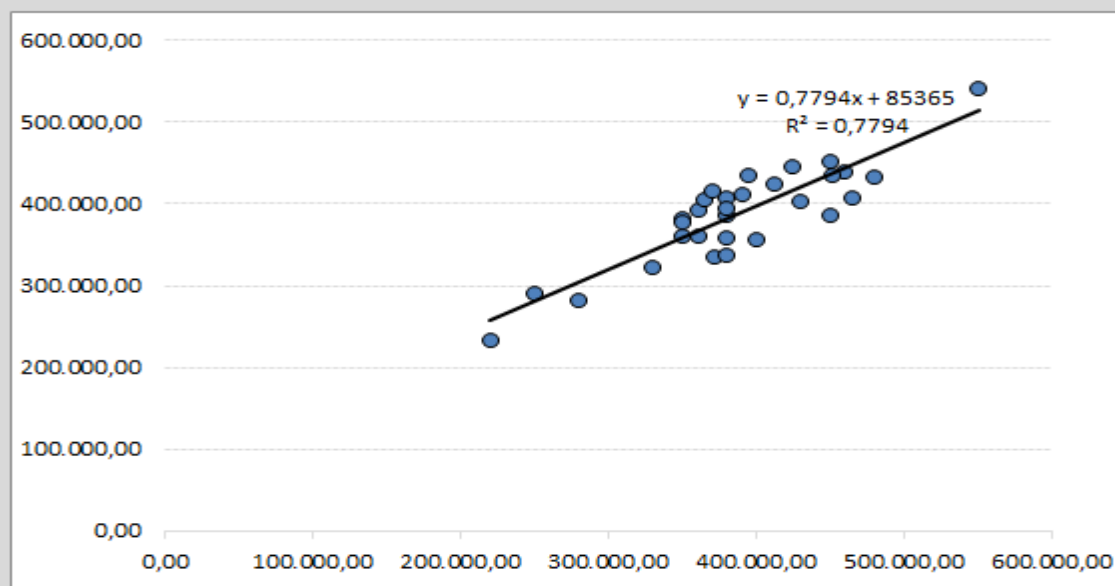
ESTATÍSTICA DO MODELO			VALOR		
Coeficiente de correlação			0,8828613 / 0,8828613		
Coeficiente de determinação			0,7794441		
Fisher - Snedecor			22.09		
Significância do modelo (%)			0,01		
TABELA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESÍDUO					
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
3	395.000,00	435.281,11	-40.281,11	-10,20%	-1,19
4	450.000,00	385.998,56	64.001,44	14,22%	1,88
5	390.000,00	411.749,48	-21.749,48	-5,58%	-0,64
6	412.000,00	425.256,79	-13.256,79	-3,22%	-0,39
8	360.000,00	391.404,07	-31.404,07	-8,72%	-0,92
10	350.000,00	382.586,42	-32.586,42	-9,31%	-0,96
13	430.000,00	402.931,35	27.068,65	6,30%	0,80
14	365.000,00	405.394,54	-40.394,54	-11,07%	-1,19
15	424.000,00	445.741,32	-21.741,32	-5,13%	-0,64
18	459.000,00	439.891,94	19.108,06	4,16%	0,56
19	400.000,00	355.918,12	44.081,88	11,02%	1,30
20	250.000,00	290.148,67	-40.148,67	-16,06%	-1,18
22	451.000,00	434.776,77	16.223,23	3,60%	0,48
24	380.000,00	386.688,69	-6.688,69	-1,76%	-0,20
25	280.000,00	283.020,08	-3.020,08	-1,08%	-0,09
26	550.000,00	541.084,39	8.915,61	1,62%	0,26
30	465.000,00	406.554,71	58.445,29	12,57%	1,72
31	379.370,00	358.098,22	21.271,78	5,61%	0,63
32	450.000,00	451.685,25	-1.685,25	-0,37%	-0,05
33	371.000,00	335.200,19	35.799,81	9,65%	1,05
34	380.000,00	407.107,71	-27.107,71	-7,13%	-0,80
37	480.000,00	433.723,19	46.276,81	9,64%	1,36
38	370.000,00	416.198,82	-46.198,82	-12,49%	-1,36
40	330.000,00	321.749,66	8.250,34	2,50%	0,24
41	380.000,00	394.816,69	-14.816,69	-3,90%	-0,44
42	380.000,00	337.534,89	42.465,11	11,18%	1,25
47	350.000,00	377.470,66	-27.470,66	-7,85%	-0,81
48	220.000,00	233.188,23	-13.188,23	-5,99%	-0,39
50	350.000,00	359.908,51	-9.908,51	-2,83%	-0,29
51	360.000,00	360.260,97	-260,97	-0,07%	-0,01

GRÁFICO RESÍDUO DE REGRESSÃO

TABELA DISTÂNCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado
3	395.000,00	435.281,11
4	450.000,00	385.998,56
5	390.000,00	411.749,48
6	412.000,00	425.256,79
8	360.000,00	391.404,07
10	350.000,00	382.586,42
13	430.000,00	402.931,35
14	365.000,00	405.394,54
15	424.000,00	445.741,32
18	459.000,00	439.891,94
19	400.000,00	355.918,12
20	250.000,00	290.148,67
22	451.000,00	434.776,77
24	380.000,00	386.688,69
25	280.000,00	283.020,08
26	550.000,00	541.084,39
30	465.000,00	406.554,71
31	379.370,00	358.098,22
32	450.000,00	451.685,25
33	371.000,00	335.200,19
34	380.000,00	407.107,71
37	480.000,00	433.723,19
38	370.000,00	416.198,82
40	330.000,00	321.749,66
41	380.000,00	394.816,69
42	380.000,00	337.534,89
47	350.000,00	377.470,66
48	220.000,00	233.188,23
50	350.000,00	359.908,51
51	360.000,00	360.260,97

GRÁFICO DISTÂNCIA DE COOK



NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

DISTRIBUIÇÃO DOS RESÍDUOS	CURVA NORMAL	MODELO
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	66%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	93%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

OUTLIERS

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

VARIÁVEIS E DADOS DO MODELO	QUANTIDADE
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	51
Dados utilizados no modelo:	30

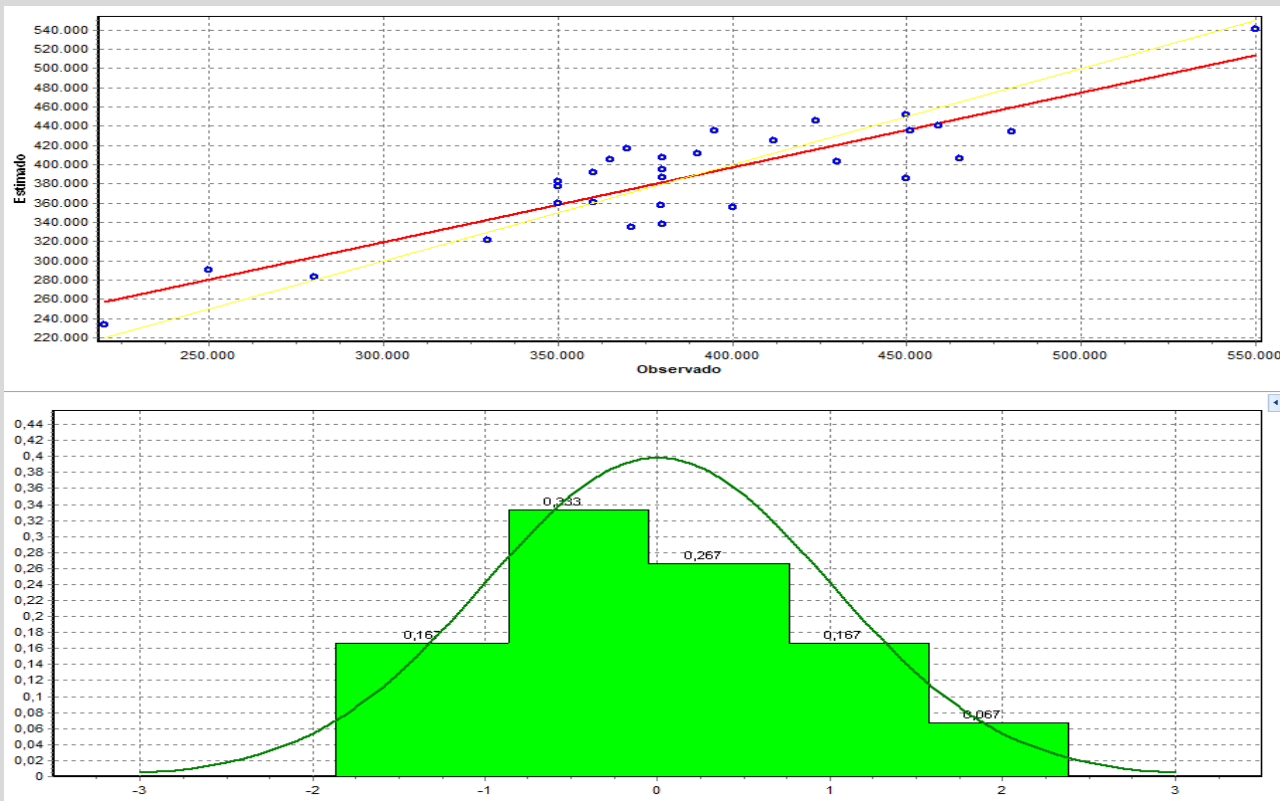
ESTIMATIVAS PROJETADAS

VALOR TOTAL:	Mínimo = R\$ 288.761,66 Médio = R\$ 306.260,37 Máximo = R\$ 323.759,07
CAMPO DE ARBITRIO	RL Mínimo = R\$ 260.321,31 RL Máximo = R\$ 352.199,42
PARAMETROS	Nível de confiança = 80% Estimativa pela = Moda

CORRELAÇÃO PARCIAL ENTRE AS VARIÁVEIS

CORRELAÇÕES PARCIAIS PARA ÁREA PRIVATIVA	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
Padrão Construtivo	-0,26	0,63
Dormitórios	-0,13	0,59
Vagas de garagem	-0,42	0,64
Valor total	-0,60	0,86
CORRELAÇÕES PARCIAIS PARA PADRÃO CONSTRUTIVO	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
Dormitórios	-0,05	0,45
Vagas de garagem	0,07	0,35
Valor total	0,14	0,61
CORRELAÇÕES PARCIAIS PARA DORMITÓRIOS	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
Vagas de garagem	0,20	0,26
Valor total	-0,36	0,66
CORRELAÇÕES PARCIAIS PARA VAGAS DE GARAGEM	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
Valor total	-0,08	0,55

ADERÊNCIA DO MODELO



Fonte 4: Própria autoria

Tel.: (11) 9 8312 – 3108

E-mail: veronica.jsouza@hotmail.com

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

IMÓVEL AVALIANDO CASA PRINCIPAL	R\$ 306.260,37 (trezentos e seis mil duzentos e sessenta reais e trinta e sete centavos).
--	--

O valor acima descrito foi obtido em nução com a liquidez do mercado local, na presente data deste laudo, a saber: 09 de agosto de 2023, acatando os atributos específicos do imóvel, como: área privativa, dormitórios, padrão construtivo e vaga de garagem, oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

10. DA EDIFICAÇÃO EDÍCULA

É uma construção denominada “Edícula”, coberta de telhas de fibrocimento e com forro de pvc branco para acabamento interno, e moldura de gesso em todos os ambientes. Este imóvel possui: 1 quarto, 1 banheiro, 1 sala de estar, 1 cozinha e 1 lavanderia externa. Têm-se os seguintes elementos técnicos identificados com relação às estruturas, alvenaria e respectivo estado de manutenção e conservação para fins de avaliação:

Casa Edícula	Itens	Estado de conservação	Área
Lavanderia	Acabamento cerâmico no piso, estrutura das paredes em bloco cerâmico com reboco e pintura e revestimento cerâmico, telhado com cobertura de madeira, sem tratamento e com aparência de falta de manutenção.	Reparos simples e importantes	4,00
Dormitórios 1	Revestimento cerâmico no piso, parede interna embolsou com massa corrida e tinta pva com textura, cobertura em telhas e forro pvc, portas em madeira e janela de alumínio. Necessita de manutenção.	Reparos simples e importantes	9,00
Sala e Corredor	Revestimento cerâmico no piso, parede interna embolsou com massa corrida e tinta pva e textura, laje de concreto e paredes com infiltrações aparentes.	Reparos simples e importantes	10,00
Cozinha	Revestimento cerâmico no piso, paredes internas. Pia em granito. Laje de concreto e moldura de gesso. Janela alumínio.	Regular	8,00
Banheiro	Revestimento cerâmico no piso e parede até o teto. Sem louças sanitárias. Janela em alumínio e vidro. Cobertura de laje com moldura de gesso.	Regular	2,00
Somatória Total:			33,00

11. CÁLCULO DAS BENFEITORIAS EDICULA

Considerando o objeto da lide com relação à indenização de todo valor investido nas construções e benfeitorias do imóvel edificado no terreno de propriedade do Espólio e seus herdeiros necessários, situados na Rua Ilha do Campeche, 09 – Jardim Matarazzo – São Paulo/SP.

12. VALOR DA BENFEITORIA (V_B) - CASA PRINCIPAL

A seguir temos a apuração do **valor atual** das benfeitorias e aplicando-se a depreciação em função da idade e do estado de conservação do imóvel.

O custo unitário médio fornecido pelo **Sindicato da Indústria de Construção Civil (SINDUSCON)** para o mês de **Agosto de 2023**, foi de **R\$ 1.795,56 (padrão baixo)**, ao qual não cabe adição de nenhum valor percentual tendo em vista que os imóveis foram edificados sem projeto aprovado, licença de obra, responsável técnico pela execução das obras com ART devidamente registrado no **CREA** ou **CAU**, impostos, ligações, BDI, etc.

O imóvel em causa com área equivalente de 33,00 m², idade aparente de 38 anos, estado de conservação com entre reparos simples e importantes (estado 3,5) e com parâmetros de vida útil de 80 anos, obtemos pelo critério de Ross-Heideck o valor de 0,0813 para depreciação física.

Assim, o valor das benfeitorias será de:

$$V_b = R\$ 1.795,56 \times (1 - 0,0582) \times 33,00 \text{ m}^2$$

$$V_b = R\$ 55.804,93$$

Temos, pois, que o valor das benfeitorias, considerando a data de **julho de 2023** é, em números redondos, de:

IMÓVEL AVALIANDO EDICULA	V_b R\$ 55.804,93 (cinquenta e cinco mil oitocentos e quatro reais e noventa e três centavos).
-------------------------------------	---

13. CONCLUSÃO

Considerando tudo o que foi analisado e calculado acima, este Perito considera que o valor total das benfeitorias feitas com relação ao imóvel objeto da lide é de **R\$ 55.804,93 (cinquenta e cinco mil oitocentos e quatro reais e noventa e três centavos)**.

Levando-se em consideração que todo Laudo Avalia tório tem uma porcentagem de subjetividade, este valor poderá sofrer uma variação em torno de 10% (dez por cento) para mais ou para menos, ou seja, variando numa faixa de **R\$ 50.224,44 a R\$ 61.385,42**.

E nada mais havendo a acrescentar este Perito encerra o presente Laudo Pericial que encaminha contando com **(24)** páginas digitalizadas.

14. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Os anexos presentes de igual modo receberam rubrica e são descritos conforme listagem a seguir:

ANEXO 01 – IPTU

ANEXO 02 – Certidão de regularidade da edificação

ANEXO 03 – Tabela Sinduscon

ANEXO 04 – Fotografias do imóvel avaliando

Verônica Josefa de Souza - Engenheira Civil
CREA: 5070642148 / CPF: 341.477.928-55

ANEXO 01 – IPTU



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
111.354.0003-1	2023	01	01/01/2023

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R ILHA DO CAMPECHE, 9 - VL CS5 JD MATARA

ZZO CEP 03814-100

Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R ILHA DO CAMPECHE, 9 - VL CS5 JD MATARA

ZZO CEP 03814-100

Contribuinte(s):

CNPJ 61.596.078/0001-05

S A INDUSTRIAS REUNIDAS F MATARAZZO

CPF 080.348.698-72

MARIANO JACOB

Mensagens:

ISENCAO PELO VVI - LEI 17.719/21, ART. 2

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 175

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 175

Testada (m): 7,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 68

Área ocupada pela construção (m²): 68

Ano da construção corrigido: 1970

Padrão da construção: 1-A

Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES		BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUÇÃO	X	CONSTRUÇÃO	X	OBSOLESC		CONSTRUÇÃO	X	ESPECIAL	= (A)
68		1.222,00		0,2000		18.620,00		1,000000	
TERRENO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	X	TERRENO INCORPORADO	X	ESPECIAL	= (B)
175		870,00		1,0000	X	106.575,00		1,000000	
TERRENO NÃO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	X	TERRENO NÃO INCORPORADO	X	ESPECIAL	= (C)
				TIPO TERR	X				
				CONDOMIN	X				
				FRAÇÃO IDEAL	X				

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
	0,010	0,00		0,000000	0,00	0,00	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
						0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
0,00	0,00	0,00	NADA DEVE PAGAR	Não há

Data de Emissão:

06/08/2023

Número do Documento:

1.2023.017925393-1

Solicitante:

VERONICA JOSEFA DE SOUZA (CPF 341.477.928-55)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 04/11/2023, em www.prefeitura.sp.gov.br

Figura 2: IPTU

Tel.: (11) 9 8312 – 3108

E-mail: veronica.jsouza@hotmail.com

ANEXO 02 – CERTIDÃO DE REGULARIDADE



Consulta Histórico da Edificação

Nro do Contribuinte: 111.354.0003-1

Local do Imóvel: R ILHA DO CAMPECHE,00009 VL CS5 JD MATARA ZZO

CEP: 03814-100

Código do Logradouro: 26279-0

Mensagem:

Imóvel Regular no CEDI.

Data	TP	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal	Data Atualização
31/03/1980	1		1970	1 -REGULAR	*****	7,00	90	68	1,0000	22/06/2012
26/08/1989	1		1970	1 -REGULAR	*****	7,00	175	68	1,0000	22/06/2012
04/07/1994	98	L 11.522/94	1970	1 -REGULAR	*****	7,00	175	68	1,0000	22/06/2012
13/09/2002	40	L 13.558/03	1970	1 -REGULAR	*****	7,00	175	68	1,0000	22/06/2012

Página: 1

Figura 3: Certidão de regularidade

ANEXO 03 – TABELA SINDUSCON SP

Setor de Economia



Boletim Econômico - Julho de 2023(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
Jul/22	174,27	0,70	8,70	10,67	165,60	0,96	9,62	10,04	186,43	0,41	7,60	11,45	161,00	0,46	9,68	9,80
ago/22	174,23	-0,02	8,68	10,02	165,75	0,09	9,72	10,14	186,15	-0,15	7,45	9,90	161,10	0,06	9,74	9,86
set/22	174,10	-0,07	8,60	9,12	165,90	0,09	9,82	10,24	185,65	-0,27	7,16	7,81	161,10	0,00	9,74	9,86
out/22	174,17	0,04	8,64	9,16	166,16	0,16	9,99	10,42	185,46	-0,10	7,05	7,71	161,10	0,00	9,74	9,86
nov/22	174,43	0,15	8,80	9,05	166,31	0,09	10,09	10,32	185,87	0,22	7,28	7,57	161,34	0,15	9,91	9,91
dez/22	174,73	0,18	8,99	8,99	166,56	0,15	10,25	10,25	186,27	0,22	7,51	7,51	161,34	0,00	9,91	9,91
jan/23	174,62	-0,07	-0,07	8,51	166,56	0,00	0,00	10,25	185,99	-0,15	-0,15	6,48	161,34	0,00	0,00	9,91
fev/23	174,62	0,00	-0,06	8,31	166,62	0,04	0,04	10,30	185,93	-0,04	-0,18	6,01	161,34	0,00	0,00	9,91
mar/23	174,28	-0,19	-0,26	7,81	166,79	0,11	0,14	10,41	184,90	-0,55	-0,73	4,82	161,34	0,00	0,00	9,91
abr/23	174,75	0,27	0,01	7,29	168,02	0,73	0,88	10,93	184,43	-0,25	-0,99	3,16	161,34	0,00	0,00	9,91
mai/23	177,12	1,36	1,37	4,57	172,09	2,43	3,33	7,54	184,65	0,12	-0,87	1,12	163,13	1,11	1,11	6,27
jun/23	178,21	0,61	1,99	2,98	173,58	0,86	4,22	5,83	185,23	0,32	-0,56	-0,23	164,09	0,59	1,70	2,39
Jul/23	178,34	0,07	2,06	2,34	174,18	0,34	4,58	5,18	184,66	-0,31	-0,86	-0,95	165,38	0,79	2,50	2,72

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2023

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	971,78	53,25
Material	799,67	43,82
Despesas Administrativas	53,65	2,94
Total	1.825,10	100,00

(*) Encargos Sociais: 143,31%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.795,56	0,11	R-1	2.183,16	0,14	R-1	2.667,88	0,03
PP-4	1.678,85	0,04	PP-4	2.081,60	0,12	R-8	2.163,84	0,02
R-8	1.607,36	0,02	R-8	1.825,10	0,07	R-18	2.331,94	0,10
PI8	1.231,52	0,07	R-18	1.773,05	0,09			

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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, julho de 2023 em R\$/m²

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

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.119,49	0,06	CAL-8	2.246,65	0,07
CSL-8	1.832,87	0,05	CSL-8	1.977,64	0,06
CSL-18	2.442,54	0,04	CSL-18	2.631,80	0,06
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.923,57	0,18			
GI	1.044,34	0,00			

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

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

Figura 4: Tabela Sinduscon

ANEXO 04 – FOTOGRAFIAS



Figura 5: Fachada



Figura 6: Garagem



Figura 7: Dorm 01



Figura 8: Dorm 2

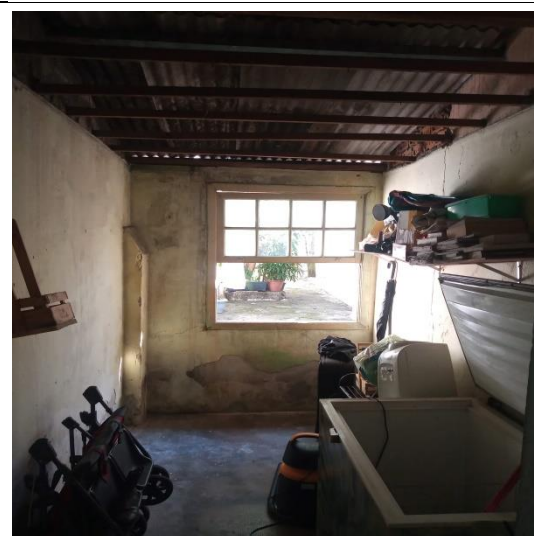


Figura 9: Quartinho

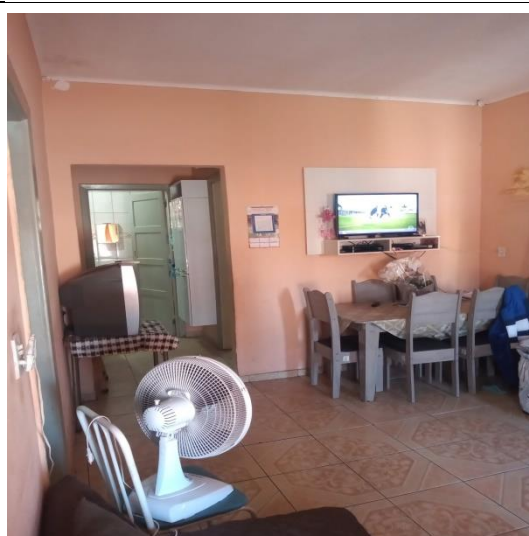


Figura 10: Sala



Figura 11: Cozinha



Figura 12: Lavanderia



Figura 13: Edicula



Figura 14: Lavanderia Edicula



Figura 15: Dorm Edicula

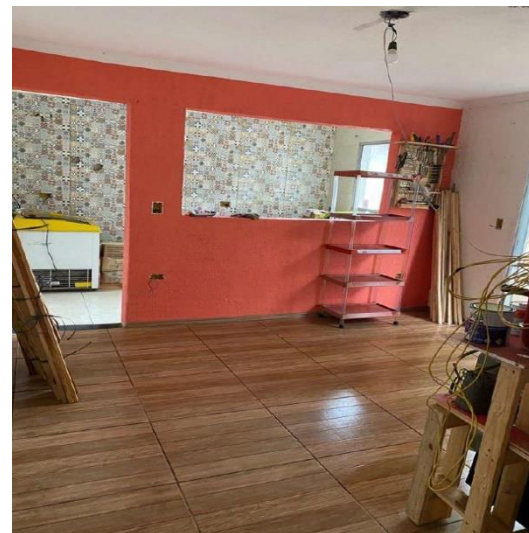


Figura 16: Sala Edicula

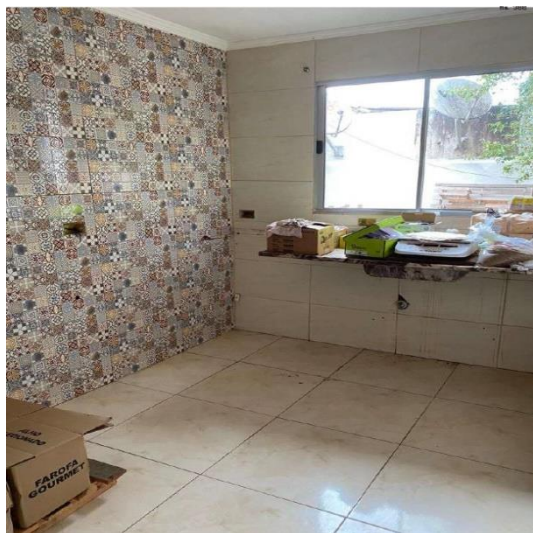


Figura 17: Cozinha Edícula

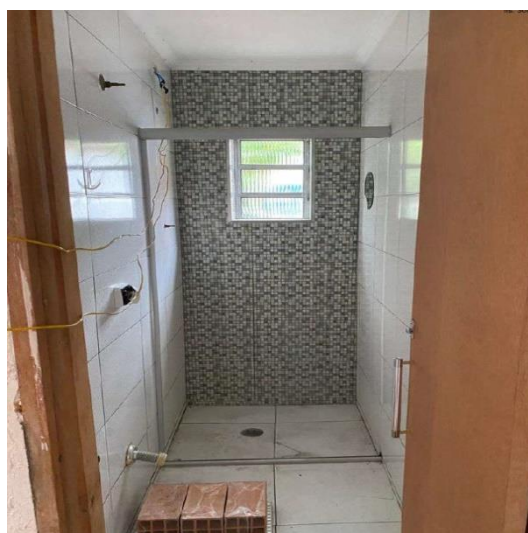


Figura 18: Banheiro