

V AVALIAÇÃO

V.1 **Obtenção do valor metro quadrado do Terreno**

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, o Perito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

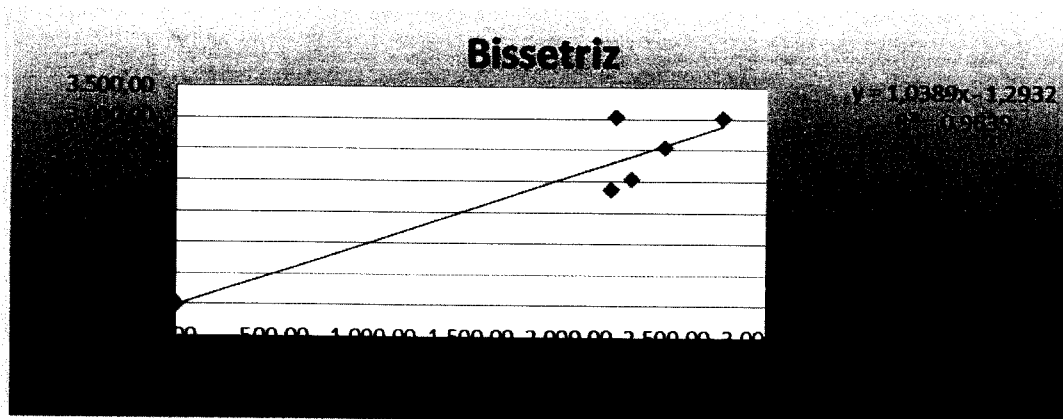


Gráfico - Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO BAIRRO ESTUÁRIO - SANTOS/SP, É DE:**

Q = R\$ 2.493,42/m²
(Dois Mil, Quatrocentos e Noventa e Três Reais e Quarenta e Dois Centavos por Metro Quadrado)
Agosto/2016

V.3 Valor do Terreno

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total da área erradicada, conforme segue:

| IMÓVEL AVALIANDO | | |
|--------------------------------------|---|-------------|
| Área do Avaliando | 297,00 m ² | |
| VU Homogeneizado | R\$ 2.493,42 /m ² | |
| Zona | 2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto | |
| Topografia | Terreno Plano | |
| Consistência | Terreno Seco | |
| Localização | Meio de Quadra | |
| Aplicação do Fator Frente | | |
| Frente | Fator | Diferença |
| 8,0m | 0,977932769 | 0,022565183 |
| Aplicação do Fator Profundidade | | |
| Profundidade | Fator | Diferença |
| 37,13m | 1 | 0 |
| Aplicação do Fator Topografia | | |
| Topografia | Fator | Diferença |
| Terreno Plano | 1 | 0 |
| Aplicação do Fator Consistência | | |
| Consistência | Fator | Diferença |
| Terreno Seco | 1 | 0 |
| Aplicação do Fator Frentes Múltiplas | | |
| Frentes Múltiplas ou Esquina | Fator | Diferença |
| Meio de Quadra | 1 | 0 |
| Aplicação do Fator Área | | |
| Área do Avaliando | Fator | Diferença |
| 297,00 m | 1 | 0 |
| VU CORRIGIDO | R\$ 2.438,40/m² | |
| VALOR TOTAL DO AVALIANDO | R\$ 724.204,64 | |

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte fórmula;

451

$$VU_c = VU_H / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

VU = Valor Unitário de Terreno

F₁ = Fator Frente

F₂ = Fator Profundidade

F₃ = Fator de Topografia

F₄ = Fator de Consistência

Vt = R\$ 724.204,64
(Setecentos e Vinte e Quatro Mil, Duzentos e Quatro Reais e
Sessenta e Quatro Centavos)
Agosto/2016

V.4 Valor da Benfeitoria

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2006**”, sucintamente explanado no item “CRITÉRIO E METODOLOGIA”, teremos a edificação ora objetivada, a qual vem classificada como:

V.4.i Benfeitoria I - Cobertura

A referida benfeitoria vem classificada como "COBERTURA PADRÃO SIMPLES", assim apresentamos seu valor, conforme segue:-

| <u>Benfeitoria I - Cobertura</u> | |
|--|--|
| Ordem :- | 29 |
| Classe :- | Especial |
| Tipo :- | Coberturas |
| Padrão :- | Simple |
| Elevador :- | 0 |
| Nível :- | Mínimo |
| Faixa de Valor :- | 0,06000 x R8N |
| Conservação:- | Necessitando de reparos importantes |
| Fator Conservação | 52,6 |
| Idade Aparente - I _e :- | 20 Anos |
| Vida Referencial - I _r :- | 20 Anos I _e /I _r * 100 = 100 % |
| Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação | |
| Formula :- | $F_{oc} = R + K (1 - R)$ |
| Onde:- | R = Coeficiente residual correspondente ao padrão; K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke) |
| Aplicação | |
| R | = 10% |
| K | = 0,0000 |
| F _{oc} | = 0,1 + 0 *(1 - 0,1) = 0,1000 |
| Valor das Benfeitorias | |
| | Área R8N Faixa F_{oc} |
| V _B = | 96,00 m ² x R\$ 1292,27 /m ² x 0,0600 x 0,1000 |
| V _B = | R\$ 744,35 |

V = R\$ 744,35
(Setecentos e Quarenta e Quatro Reais e Trinta e Cinco Centavos)
Agosto/2016

V.4.ii Benfeitoria II – Residência

A referida benfeitoria vem classificada como “CASA PADRÃO ECONÔMICO”, assim apresentamos seu valor, conforme segue:-

| <u>Benfeitoria II - Residência</u> | | | |
|---|---|--|-------------------|
| Ordem :- | 1 | | |
| Classe :- | Residencial | | |
| Tipo :- | Casa | | |
| Padrão :- | Econômico | | |
| Elevador :- | 0 | | |
| Nível :- | 1 Mínimo | | |
| Faixa de Valor :- | 0,73000 x R8N | | |
| Conservação:- | Necessitando de reparos de simples a importantes | | |
| Fator Conservação | 33,2 | | |
| Idade Aparente - I _a :- | 55 Anos | | |
| Vida Referencial - I _r :- | 70 Anos | I _a /I _r * 100 = | 79 % |
| Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação | | | |
| Formula :- | $F_{oc} = R + K(1 - R)$ | | |
| Onde:- | R = Coeficiente residual correspondente ao padrão; | | |
| | K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke) | | |
| Aplicação | R = 20% | | |
| | K = 0,1955 | | |
| | $F_{oc} = 0,2 + 0,1955 * (1 - 0,2) = 0,3564$ | | |
| Valor das Benfeitorias | | | |
| | <i>Área</i> | <i>R8N</i> | <i>Faixa</i> |
| V _B = | 58,00 m ² | x R\$ 1292,27 /m ² | x 0,7300 x 0,3564 |
| V _B = | R\$ 19.500,32 | | |

V = R\$ 19.500,32
(Dezenove Mil e Quinhentos e Reais e Trinta e Dois Centavos)
Agosto/2016

452/

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

V.4.iii Benfeitoria III – Edícula

A referida benfeitoria vem classificada como “CASA PADRÃO ECONÔMICO”, assim apresentamos seu valor, conforme segue:-

| <u>Benfeitoria III - Edícula</u> | | | |
|---|---|-------------------------------|--------------|
| Ordem :- | 1 | | |
| Classe :- | Residencial | | |
| Tipo :- | Casa | | |
| Padrão :- | Econômico | | |
| Elevador :- | 0 | | |
| Nível :- | 1 ^o Mínimo | | |
| Faixa de Valor :- | 0,73000 x R8N | | |
| Conservação:- | f Necessitando de reparos de simples a importantes | | |
| Fator Conservação | 33,2 | | |
| Idade Aparente - I _a :- | 55 Anos | | |
| Vida Referencial - I _r :- | 70 Anos | $I_a/I_r * 100 =$ | 79 % |
| Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação | | | |
| Formula :- | $F_{oc} = R + K(1 - R)$ | | |
| Onde:- | R = Coeficiente residual correspondente ao padrão; K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação -- (Ross/Heidecke) | | |
| Aplicação | R = 20% K = 0,1955 $F_{oc} = 0,2 + 0,1955 * (1 - 0,2) = 0,3564$ | | |
| Valor das Benfeitorias | | | |
| | <i>Área</i> | <i>R8N</i> | <i>Faixa</i> |
| V _B = | 40,00 m ² | x R\$ 1292,27 /m ² | x 0,7300 |
| V _B = | R\$ 13.448,50 | | |

V = R\$ 13.448,50
(Treze Mil Quatrocentos e Quarenta e Oito Reals e Cinquenta Centavos)
Agosto/2016

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total da área em questão, conforme segue:

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Valor do Terreno ----- | R\$ 724.204,64 |
| Valor da Benfeitoria 1 ----- | R\$ 744,35 |
| Valor da Benfeitoria 2 ----- | R\$ 19.500,32 |
| Valor da Benfeitoria 3 ----- | R\$ 13.448,50 |
| Valor Total Apurado----- | R\$ 757.897,81 |

Assim, o valor total do referido imóvel é de:

$V_i = R\$ 757.897,81$
(Setecentos e Cinquenta e Sete Mil Oitocentos e
Noventa e Sete Reais e Oitenta e Um Centavos)
Agosto/2016

VII PARTE IDEAL

Conforme descrito nos documentos acostados aos autos, a penhora recaiu sobre 50% (vinte e cinco por cento) do imóvel. Portanto, o valor de mercado correspondente a 50% (vinte e cinco por cento) é de:

$$VI = R\$757.897,81 \times 50\%$$

$$V_i = R\$ 378.948,91$$

(Trezentos e Setenta e Oito Mil Novecentos e Quarenta e Oito Reais e Noventa e Um Centavos)

Agosto/2016