

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Carta Precatória : Proc. Físico . nº 0013614-88.2015.8.26.0344

EXEQUENTE : Arysta Lifescience do Brasil Industria Química e Agropecuária Ltda

01 – APRESENTAÇÃO:

O presente trabalho se refere a Laudo Pericial de Avaliação, em ação, do processo acima referido.

Os trabalhos tiveram início no dia 05 de Dezembro de 2016 , acatando honorável solicitação e designação do **EXCELENTÍSSIMA JUÍZA DE DIREITO DA COMARCA DE MARÍLIA /SP**, quando compareceu este Perito Judicial ao respectivo Cartório Judicial Cível dessa Comarca, a fim de proceder à instalação dos trabalhos Periciais.

02 – IMÓVEL:

Um imóvel , localizado na Rua dos Gerânios, Chácara nº 10, do Loteamento da Fazenda Boa Esperança ,anexo ao J. Marília no município de Marília S.P.

03- MATRICULA: Nº 828 do 1º Cartório de Registro de Imóveis .

04 – OBJETIVO DA PERÍCIA:

A presente Perícia tem por objetivo vistoriar e avaliar o imóvel acima determinado, com base no mercado local, para fins de subsidiar o presente processo.

05 – ÂMBITO DA PERÍCIA:

As atividades básicas desta Perícia, correspondem às seguintes etapas:

análise da documentação constante nos Autos;
vistoria e fotos do imóvel;
pesquisa junto ao mercado local;
diagnóstico de mercado;
escolha e justificativa dos métodos e critérios de avaliação;
tratamento dos elementos que compõem a amostra;
cálculo do valor do imóvel;
considerações finais;
elaboração do Laudo Pericial de Avaliação, conclusivo.

06 – CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DO TRABALHO:

Tendo em vista o objetivo da presente perícia ter por objetivo a avaliação de um bem imóvel, será obedecida a Lei Federal nº 5194 de 24/12/66, que diz ser da competência exclusiva do Engenheiro ou Arquiteto, legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA. Esse trabalho é também objeto de Norma Brasileira – ABNT - especificamente a NBR de nº 14.653, para imóveis urbanos ou rurais, que nos subsidiam quanto à metodologia e conceituações, sendo tais preceituações obrigatórias em todas as manifestações escritas que caracterizem o valor de imóveis, de seus frutos ou de seus direitos sobre os mesmos, judiciais ou extrajudiciais.

07 – MÉTODO AVALIATÓRIO, NÍVEL DE RIGOR E DEFINIÇÕES:

O presente trabalho atende a NBR 14.653/1 - Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, sendo utilizado o método comparativo direto de dados do mercado. O presente método tem os seus valores obtidos mediante comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, por tratamento técnico de seus atributos.

O nível de rigor da presente avaliação enquadra-se como Normal

8 – RELATÓRIO TÉCNICO - VISTORIA:

8.1 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O Imóvel avaliando, localiza-se no em área anexa ao Bairro Jardim Marília, em um bairro residencial que é ocupado predominantemente por edificações residenciais.

Os imóveis no seu entorno possuem, na maioria padrão de acabamento Simples. O imóvel localiza-se a aproximadamente 300 metros do Cemitério Municipal e a 2km centro da cidade.

Dos melhoramentos públicos destacamos: energia elétrica, água tratada, esgoto sanitário, telefone, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação asfáltica, canalização de águas pluviais, guias, sarjetas e arborização. Existem ainda assistência médica, comércio, escolas, creches e segurança pública.

8.2 – DESCRIÇÃO DO TERRENO:

Consta na matrícula nº 829 a seguinte descrição: "Um terreno medindo 11,00 metros de frente para a Rua dos Gerânios, por 44,00 metros da frente aos fundos, área de 484,00 m², compreendendo a Chácara número 10, do Loteamento Boa Esperança, , anexo ao Bairro Jardim Marília, nesta cidade, confrontando de um lado com a chácara nº 9, do outro lado com as chácaras, números 1,2,3,e 4 e nos fundos com a chácara número 11 e pela frente com a mencionada via pública,; terreno distante 44,00 metros da esquina da Rua Ipê." Na folha 2 da mesma matrícula consta que " no terreno foi edificada uma casa de tijolos sob o numero 310 – Rua dos Gerânios, conforme faz prova certidão expedida pela Prefeitura de Marília sob . numero 439/70." O terreno , localiza-se em meio de quadra, possui uma declividade , o solo é seco e arenoso.

9 – VISTORIA E CONSTATAÇÕES

9.1-ANALISE DOCUMENTAL

Na matrícula do imóvel apresentada , consta que o lote a ser avaliado (chácara nº 10), está distante a 44,00 metros da Rua Ipê ; consta as confrontações com os lotes vizinhos. e que foi edificada uma casa de tijolos de numero 310 .

Esta descrição do lote 10 (Avaliado), em relação aos lotes vizinhos e da esquina da Rua Ipê , **confere com o que consta no Mapa Oficial do Município de Marília**, cuja quadra reproduzimos no **Anexo 1**(figura 1). Observamos que a casa nº 310 , não existe.

10-VISTORIA

Para identificar o lote a ser avaliado, vistoriamos o local, e fizemos um levantamento completo na rua, medindo todas as testadas dos lotes existentes , e levantamos os números dos prédios existentes (**vide Anexo I- fig.2**)

10.1CONSTATAÇÕES:

Durante a vistoria , observamos que a posição dos lotes e prédios existentes e a distancia dos mesmos em relação `esquina são diferentes do que consta no, Mapa oficial do município (**Anexo 1**-figura 1 e 2).

A casa de tijolos de nº 310 , que deveria ocupar lote a ser avaliado (lote 10), também não existe

Seguimos a sequencia de numeração e localizamos um terreno, que está localizado entre os prédios de números 304 e 324.(**vide Anexo I**-fig. 2). e que possivelmente, seria o Lote 10 a ser avaliado.,

O local não possui numero, e está ocupado por barracos de madeira, e a frente é toda fechada com chapas.

Divergências Observadas:

1-Conforme a matrícula do imóvel a ser avaliado o Lote 10 , localiza-se a uma distancia de 44,00 metros da esquina da Rua Ipê .

Conferindo esta medida, constatamos que a partir de 44,00 m. da esquina existe um terreno **está ocupado por 2 residências de números 296 e 324 , residências que conforme os documentos ocupa o lote 9.**

Consta ainda no Mapa oficial da Prefeitura que o lote 9 deveriam estar localizadas a 55,00 metros de distancia da esquina , portando 11,00 metros a mais. Entendemos assim que os prédios citados acima possivelmente "invadiram" o Lote 10.

2-O único terreno vazio , que possivelmente seria o lote 10, localiza-se a 55,00 m da esquina ,entre o prédios números 304 e 324. Analisamos os documentos do prédio nº 324, **consta que o mesmo ocupa partes dos 14,15, 16, e é vizinho do lote 10,**

Nesta descrição , observamos uma outra divergência:

No mapa oficial (Anexo I, fig. 1) consta que os lotes 14,15, e 16, faz divisa do lado direito com o Lote 9. Neste mesmo mapa e matrícula do Lote 10 , consta que o mesmo faz divisa com partes dos lotes 1,2,3,4, **e portanto não poderia ser vizinhos dos lotes 14 ,15, e 16.**

No Anexo II- constam os documentos que foram obtidos junto o Cadastro na Prefeitura Municipal de Marília, onde foi possível apurar as divergências acima.

CONCLUSÃO : Conforme descrevemos acima, constatamos que existe diversas incompatibilidades entre os documentos oficiais, com o levantamento feito no local . Entendemos que possivelmente as construções que deveriam ser feitas no lote 9 foram executadas no lote 10, ocorrendo assim uma invasão. Por outro lado observamos que a sequencia de numeração no local está correta.

Diante das diversas divergências acima apuradas , optamos em dar ciência ao juízo e às partes ,e respeitosamente sugerimos aos esse juízo que oficialize a Prefeitura para se manifestar se o terreno localizado entre os prédios numero 304 e 324 , da Rua dos Gerânios, trata-se da chácara nº 10 (dez), do Loteamento Boa Esperança, anexo ao Bairro Jardim Marília.

Finalizando informo que mesmo existindo essas divergências, optamos em avaliar o valor de mercado do Terreno localizado entre os prédios numero 304 e 324 , da Rua dos Gerânios.

696
132
vtr

11 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado de imóveis em Marília /SP apresenta desempenho médio, existindo poucas ofertas de terrenos na região. . No caso do Imóvel Avaliando, a sua absorção pelo mercado é média

Os fatores valorizantes do imóvel avaliando são: Sua localização; a infraestrutura, os serviços urbanos e os equipamentos disponíveis aos moradores

12- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Foram feitas pesquisas de imóveis que estão em oferta ou foram comercializadas no bairro onde localiza-se o imóvel avaliado.(vide Anexo III)

13 – CONCLUSÃO:

De acordo com a metodologia acima descrita, obtivemos para o imóvel em avaliação o valor de **R\$ 132.00,00 (Cento e Trinta e Dois Mil reais)** - para pagamento à vista, no mês de Fevereiro de 2017.

Esses valores referem-se ao custo do terreno e os barracos existentes no local não foram avaliados uma vez que não possuem valor comercial

14 – ANEXOS:

Fazem parte do trabalho os seguintes anexos:

Anexo I - fig. 1- Desenho da quadra e lotes ,do Mapa oficial do Município.

Anexo I - fig. 2- Desenho da localização dos prédios na quadra.

Anexo II - Dados dos lotes , existentes no Cadastro da Prefeitura,

Anexo III- Pesquisas e Memória de Cálculos .

Anexo IV- Levantamento Fotográfico

15 - ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por sete folhas impressas por computador de um só lado, todas devidamente numeradas e rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário.

O signatário coloca-se a inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que se fizerem necessário

Respeitosamente,

Marília/SP, 11 de Fevereiro de 2017.


Ari Rezende de Souza e Silva- Arquiteto
Perito Judicial

ANEXO I

630 ms. 697 133
 [Handwritten signature]

FIG. 1: QUADRA OFICIAL PREFEITURA DE MARÍLIA

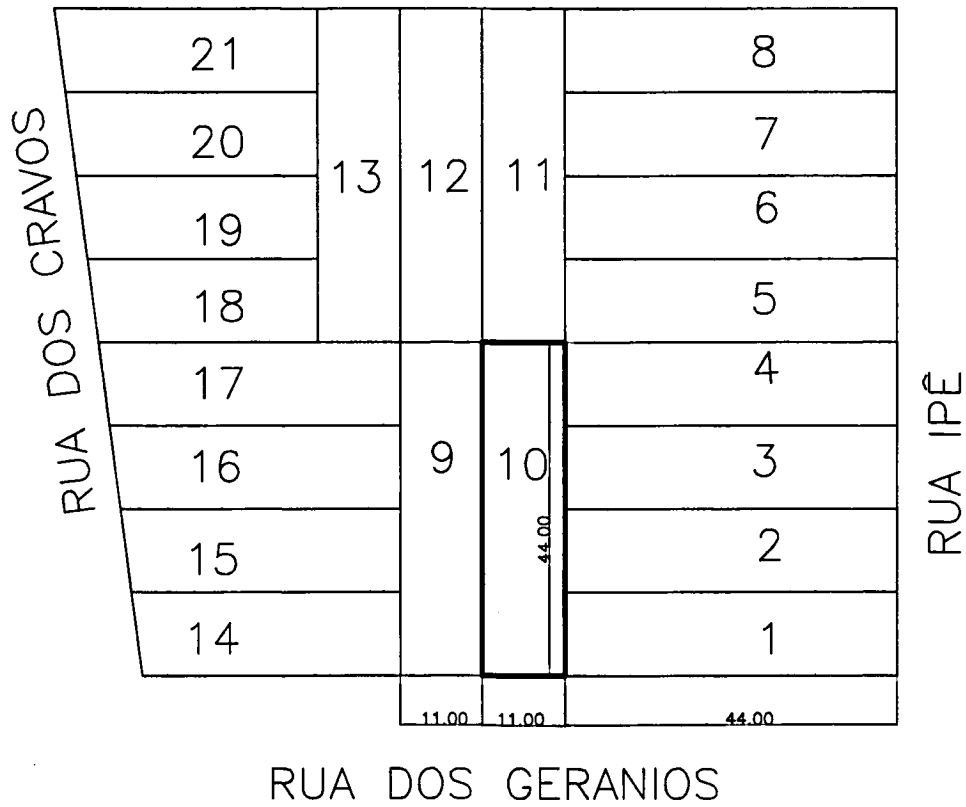
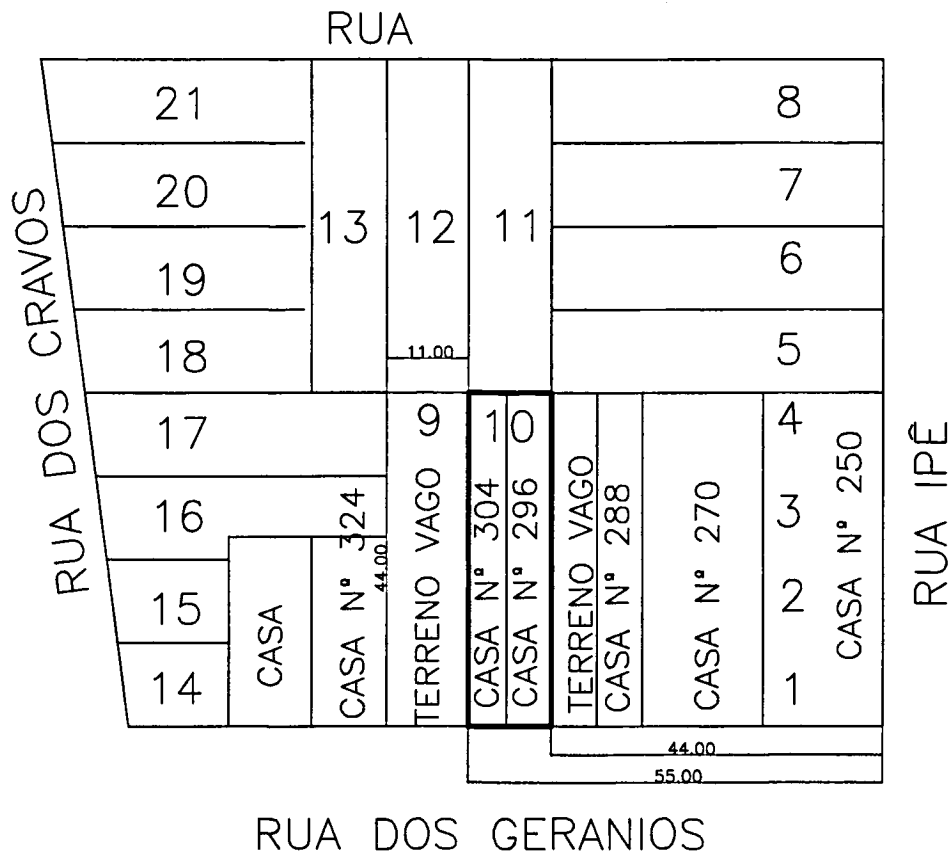


FIG. 2: OCUPAÇÃO DOS LOTES NA QUADRA



[Handwritten mark]

13/08/2008
177

ANEXO II- Levantamento de documentos

Prédio nº 288

Projeto Aprovado Prefeitura Municipal de Marília no dia 18/04/2001 em nome de Neusa Custodio Alves-

Endereço : R. dos Gerânios 296,(parte do lote 9) Terreno: 5,50 m x 44 m

Prédio nº 296

Projeto Aprovado Prefeitura Municipal de Marília no dia 18/04/2001 em nome de Neusa Custodio Alves- terreno: 5,50m x 44,00m.

Endereço constante: Rua dos Gerânios, 296,(parte do lote 9)

Planta de situação consta que o imóvel , faz divisa pelo lado direito com o lote 9 ,e pelo lado esquerdo faz divisa com partes dos lotes 14,15,16.

Observações : No local ,constatamos que no lado esquerdo desde imóvel. existe um prédio de nº 304,situação diferente do que consta na Planta de situação descrita anteriormente. **(vide Anexo I , fig,2)**

Prédio nº 304

Projeto Aprovado Prefeitura Municipal de Marília (P.P. 8439/89, em nome de Rosa Ribeiro Torres. Terreno: 5,50 m x 44 m

Endereço constante: Rua dos Gerânios, 304 ,(parte do lote 9)

Planta de situação consta que o imóvel , faz divisa pelo lado direito com o lote 10 ,e pelo lado esquerdo faz divisa com partes dos lotes 14,15,16.

Observações : No local ,constatamos que no lado direito deste prédio , esta construído um prédio de nº 296 , e pelo lado esquerdo existe um terreno ocupado por barracos, situação diferente do que consta na Planta de situação do projeto aprovado. **(vide Anexo I , fig,2)**

Prédio nº 324:

No cadastro da Prefeitura (Insc. 423900) consta que o prédio de nº 324, ocupa partes da Chácara, 14,15 e 16 pelo lado esquerdo faz divisa com os partes da chácara, 14,15 e 16, e pelo lado direito faz divisa com a chácara 10.(cad.42.380.)

No projeto aprovado consta que o terreno ocupa , partes da Chácara, 14,15 e 16, e pelo lado direito faz divisa com o lote 10.

Observações : Observamos novas incompatibilidades, uma vez que conforme conta no Mapa oficial do município os lotes 14,15, e 16 , **(vide Anexo I , fig.1)**fazem divisas à direita com o lote 09 e não com o 9 como consta no projeto. Na matrícula do Lote 10, consta que o lote 10 faz divisa **com partes dos lotes 1,2,3,4 ,**

633 136
fls. 700
u 11

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO - Escritório - Galpão - Residência						
Escritório	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Escritório Padrão - Econômico	0,900	R\$ 0,00	0,780	R\$ 0,00	0,960	R\$ 0,00
Escritório Padrão - Simples	0,972	R\$ 0,00	1,208	R\$ 0,00	1,440	R\$ 0,00
Com elevador	1,200	R\$ 0,00	1,410	R\$ 0,00	1,620	R\$ 0,00
Escritório Padrão - Médio	1,452	R\$ 0,00	1,856	R\$ 0,00	1,860	R\$ 0,00
Com elevador	1,632	R\$ 0,00	1,836	R\$ 0,00	2,040	R\$ 0,00
Escritório Padrão - Superior	1,872	R\$ 0,00	2,048	R\$ 0,00	2,220	R\$ 0,00
Com elevador	2,052	R\$ 0,00	2,268	R\$ 0,00	2,520	R\$ 0,00
Escritório Padrão - Fino	2,532	R\$ 0,00	3,088	R\$ 0,00	3,600	R\$ 0,00
Escritório Padrão - Luxo	3,610	R\$ 0,00				

Galpão	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Galpão Padrão - Econômico	0,240	R\$ 0,00	0,360	R\$ 0,00	0,480	R\$ 0,00
Galpão Padrão - Simples	0,482	R\$ 0,00	0,728	R\$ 0,00	0,960	R\$ 0,00
Galpão Padrão - Médio	0,972	R\$ 0,00	1,328	R\$ 0,00	1,680	R\$ 0,00
Galpão Padrão - Superior	1,660	R\$ 0,00				

Casa	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Casa Padrão - Rústico	0,360	R\$ 0,00	0,420	R\$ 0,00	0,480	R\$ 0,00
Casa Padrão - Proletário	0,482	R\$ 0,00	0,576	R\$ 0,00	0,660	R\$ 0,00
Casa Padrão - Econômico	0,672	R\$ 0,00	0,788	R\$ 0,00	0,900	R\$ 0,00
Casa Padrão - Simples	0,912	R\$ 0,00	1,056	R\$ 0,00	1,200	R\$ 0,00
Casa Padrão - Médio	1,212	R\$ 0,00	1,388	R\$ 0,00	1,560	R\$ 0,00
Casa Padrão - Superior	1,572	R\$ 0,00	1,776	R\$ 0,00	1,980	R\$ 0,00
Casa Padrão - Fino	1,992	R\$ 0,00	2,436	R\$ 0,00	2,880	R\$ 0,00
Casa Padrão - Luxo	3,490	R\$ 0,00				

Cobertura	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Cobertura Padrão - Simples	0,060	R\$ 0,00	0,120	R\$ 0,00	0,180	R\$ 0,00
Cobertura Padrão - Médio	0,182	R\$ 0,00	0,248	R\$ 0,00	0,300	R\$ 0,00
Cobertura Padrão - Superior	0,312	R\$ 0,00	0,456	R\$ 0,00	0,600	R\$ 0,00

Barraco	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Barraco Padrão - Rústico	0,060	R\$ 0,00	0,090	R\$ 0,00	0,120	R\$ 0,00
Barraco Padrão - Simples	0,182	R\$ 0,00	0,248	R\$ 0,00	0,300	R\$ 0,00

Terreno nu ou constr. s/ valor comercial	R\$ 0,00
--	----------

CUB/SP - RSN	
Fator Comercialização	1,00

L

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

634
 127
 fls. 7017
 VIT

ELEMENTO 01

Endereço RUA DOS CRAVOS, (proximo nº 90)

Modalidade 85.000,00 **Oferta** **Fator of.** 0,90

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{seg.}	
					Ppal.	12,00
Índice(s) local(is)	85				Secund.1	0,00
Testada(s)	12,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F _{teste})	12,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	33,00				Prof.Lim.(F. prof)	33,00

Zona (Cálculo F_{seg.}) 2 **Coefficiente F_{seg.}** 2
Fator_{seg.} (calculado) 1,00 **Fat.esq. Limitado** 1,00

Área Terreno	380,00	m²	Expoente "F _{Área} "	0,25
Área construção "1"	0,00	m²	Fator Porte	1,5344
Área construção "2"	0,00	m²		
Área construção "3"		m²		

Padrão "1"		Vuc =	
Padrão "2"		Vuc =	
Padrão "3"		Vuc =	
Idade aparente "1"		anos	Kd= 1,000
Idade aparente "2"		anos	Kd= 1,000
Idade aparente "3"		anos	Kd= 1,000
Superfície	seca	F _{sup} =	1,00
Topografia	p	F _{top} =	1,00
Zona (uso)	2	F _{zon} =	1,00

Valor (a vista) R\$ 85.000,00
Sugestão proposta fev/17 **Valor considerado R\$** 85.000,00
Data referência **Ka =** #N/D
Fonte Rosei-14 996231940

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd
 VC "1" = R\$ 0,00 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de Partida	212,8000
Fator Oferta	0,0000
Fator transposição	37,5000
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	-10,6250
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000
Fator Área	-15,1663

já incluso no unitário de partida

Zonas	Limites	
	Valoriz.	Fator esq. Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Vub (c/ Fator Área) 224,22 /m²

2

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

539
 fls. 702
 128
 VIT

ELEMENTO 02

Endereço RUA CEDRAL, L. A, B.J. MARILIA

Modalidade	125.000,00	oferta	Fator of.	0,90
-------------------	------------	--------	------------------	------

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{zsa}	
Índice(s) local(is)	100				Ppal.	11,00
Testada(s)	11,00				Secund.1	0,00
Test. Limite (F _{zsa})	11,00				Secund.2	0,00
Prof. Equivalente	33,00				Secund.3	0,00
					Prof.Lim.(F. prof)	33,00

Zona (Cálculo F_{zsa})	2	Coefficiente F_{zsa}	2
Fator_{zsa} (calculado)	1,00	Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	363,00	m²	Expoente "F_{zsa}"	0,25
Área construção "1"		m²	Fator Porte	1,5316
Área construção "2"		m²		
Área construção "3"		m²		

Padrão "1"			Vuc =	
Padrão "2"			Vuc =	
Padrão "3"			Vuc =	
Idade aparente "1"		anos	Kd=	1,000
Idade aparente "2"		anos	Kd=	1,000
Idade aparente "3"		anos	Kd=	1,000
Superfície	seca		F_{top}=	1,00
Topografia	p		F_{top}=	1,00
Zona (uso)	2		F_{zsa}=	1,00

Valor (a vista) R\$	125.000,00		
Sugerido proposta	NÃO	Valor considerado R\$	125.000,00
Data referência	fev/17	Ka =	1,0000
Fonte	Gímar Imoveis- Mauricio-14 2105 8889		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd
 VC "1" = R\$ 0,00 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de partida	308,9174	
Fator oferta	0,0000	já incluso no unitário de partida
Fator transposição	0,0000	
Fator "esquina"	0,0000	
Fator Zona	0,0000	
Fator Topografia	-15,4959	
Fator Superfície	0,0000	
Fator atualização	0,0000	
Fator Área	-21,5068	

Zonas	Limites	Fator esq.
	Valoriz.	
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Vub (c/ Fator Área)	272,91	m²
----------------------------	--------	----

2

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

630 fls. 134
 703 V 17

ELEMENTO 03

Endereço RUA CEDRAL, L.B, B.J.MARILIA

Modalidade oferta **Fator of.** 0,90

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{zps}	
Índice(s) local(is)	100				Ppal.	11,00
Testada(s)	11,00				Secund.1	0,00
Test. Limite (F _{zps})	11,00				Secund.2	0,00
Prof. Equivalente	33,00				Secund.3	0,00
					Prof. Lim.(F. prof)	33,00

Zona (Cálculo F _{zps})	2	Coefficiente F _{zps}	2
Fator _{zps} (calculado)	1,00	Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	383,00	m²	Expoente "F _{Área} "	0,25
Área construção "1"		m²	Fator Porte	1,5316
Área construção "2"		m²		
Área construção "3"		m²		

Padrão "1"			Vuc =	
Padrão "2"			Vuc =	
Padrão "3"			Vuc =	
Idade aparente "1"		anos	Kd=	1,000
Idade aparente "2"		anos	Kd=	1,000
Idade aparente "3"		anos	Kd=	1,000
Superfície	seca		F _{sup} =	1,00
Topografia	p		F _{top} =	1,00
Zona (uso)	2		F _{zon} =	1,00

Valor (a vista) R\$	125.000,00			
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	125.000,00	
Data referência	fev/17		Ka =	1,0000
Fonte	Gilmar Imoveis- Mauricio-14 2105 6969			

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$	0,00	VC "2" = R\$	0,00	VC "3" = R\$	0,00
Unitário de partida		309,9174			
Fator oferta		0,0000			
Fator transposição		0,0000			
Fator "esquina"		0,0000			
Fator Zona		0,0000			
Fator Topografia		-15,4959			
Fator Superfície		0,0000			
Fator atualização		0,0000			
Fator Área		-21,8088			

já incluso no unitário de partida

Zonas	Limites	Fator esq.
	Valoriz.	Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Vub (c/ Fator Área) 272,91 /m²

↙

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

637 fls. 70490
 VIT

ELEMENTO 04

Endereço RUA SÃO CARLOS / RUA SANTA CECILIA

Modalidade OFERTA **0,9** **Fator of.** **1,00**

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{zsa}		
					Ppal.	Secund.1	Secund.2
Índice(s) local(is)	110						6,00
Testada(s)	6,00						0,00
Test. Limite (F _{zsa})	6,00						0,00
Prof. Equivalente	25,00						25,00
							Prof.Lim.(F. prof)

Zona (Cálculo F_{zsa}) **2** **Coefficiente F_{zsa}** **2**
Fator_{zsa} (calculado) **1,00** **Fat.esq. Limitado** **1,00**

Área Terreno	150,00	m ²	Expoente "F_{zsa}"	0,125
Área construção "1"	0,00	m ²	Fator Porte	1,8587
Área construção "2"		m ²		
Área construção "3"		m ²		

Padrão "1"			Vuc =	
Padrão "2"			Vuc =	
Padrão "3"	p		Vuc =	
Idade aparente "1"	20 anos	Kd=	0,739	
Idade aparente "2"	anos	Kd=	1,000	
Idade aparente "3"	anos	Kd=	1,000	
Superfície	seca		F_{sup}=	1,00
Topografia	P		F_{top}=	1,00
Zona (uso)	2		F_{zsa}=	1,00

Valor (a vista) R\$ 60.000,00
Sugerido proposta não **Valor considerado R\$** 60.000,00
Data referência fev/17 **Ka =** 1.0000
Fonte HB IMOVEIS -14 34333500

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 0,00 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de partida 360,0000 **[[150.000,00,00 x 0,90)-AC1] / At = R\$ 376**

	Zonas	Limites	Fator esq.	
			Valoriz.	Final
Fator oferta				
Fator transposição				
Fator "esquina"				
Fator Zona				
Fator Topografia				
Fator Superfície				
Fator atualização				
Fator Área				
	1	1,10	1,00	
	2	1,15	1,00	
	3	1,10	1,00	
	4	1,10	1,00	
	5	1,15	1,00	
	6	1,10	1,00	
	3B	1,25	1,00	

Vub (c/ Fator Área) **260,24** **/m²**

e

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

638
 fls. 70517
 U IT

ELEMENTO 05

Endereço RUA DAS PAINEIRAS (frente ao nº 85)

Modalidade 75000 oferta **Fator of.** 0,90

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{ess}	
Índice(s) local(is)	100				Secund.1	5,00
Testada(s)	5,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F _{ess})	5,50				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	33,00				Prof.Lim.(F. prof)	33,00

Zona (Cálculo F_{ess}) 2
Fator_{ess} (calculado) 1,00

Coefficiente F_{ess} 2
Fat.esq. Limitado 1,00

Área Terreno 185,00 m²
Área construção "1" 0,00 m²
Área construção "2" m²
Área construção "3" m²

Expoente "F_{Ass}" 0,125
Fator Porte 1,8203

Padrão "1"			Vuc =	
Padrão "2"			Vuc =	
Padrão "3"			Vuc =	
Idade aparente "1"	40 anos	Kd=	0,548	
Idade aparente "2"	anos	Kd=	1,000	
Idade aparente "3"	anos	Kd=	1,000	
Superfície	seca	F _{sup} =	1,00	
Topografia	p	F _{top} =	1,00	
Zona (uso)	2	F _{zon} =	1,00	

Valor (a vista) R\$	75.000,00			
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	75.000,00	
Data referência	fev/17	Ka =	1,0000	
Fonte	HB IIMOVEIS- 14 -34333500			

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

	0,00	VC "2" = R\$	0,00	VC "3" = R\$	0,00
Unitário de partida		409,0909			
Fator oferta		0,0000			
Fator transposição		0,0000			
Fator "esquina"					
Fator Zona		0,0000			
Fator Topografia		-20,4545			
Fator Superfície		0,0000			
Fator atualização		0,0000			
Fator Área		-51,4891			

Zonas	Limites	
	Valoriz.	Fator esq.
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Vub (c/ Fator Área) 337,15 m²

2

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

639
fls. 706
442
✓ 17

Tabela Resumo dos Unitários (com fator área)

Elemento Nº	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	380,00	212,50	224,22	224,22
2	383,00	308,92	272,91	272,91
3	383,00	308,92	272,91	272,91
4	150,00	380,00	280,24	280,24
5	186,00	408,08	337,15	337,15
Resultado preliminar da pesquisa				
	Média aritmética		273,49	320,29
	Desvio padrão		40,79	
	Coef. de variação		14,92%	
	Limite inferior		191,44	
	Limite superior		355,54	
Resultado final após saneamento da pesquisa				
	Média saneada		273,49	
	Desvio padrão		40,79	
	Coef. de variação		14,92%	

Vu = R\$ 273,49 / m²

2

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

840 fls. 143
 70713
 V 17

AVALIAÇÃO

ÁREA TERRENO	484,00 m ²
---------------------	-----------------------

TESTADAS	
Principal	11,00 m
Secundária 1	0,00 m
Secundária 2	0,00 m
Secundária 3	0,00 m

ZONA (Fator_z)	2	COEFICIENTE FATOR_z	2
---------------------------------	---	--------------------------------------	---

FATOR_z (limitado)	1,00
-------------------------------------	------

SUPERFÍCIE	seca	Fator_{su}	1,00
-------------------	------	---------------------------	------

VALOR UNIT. BÁSICO TERRENO R\$	273,49 /m ²
---------------------------------------	------------------------

ÁREA CONSTRUÍDA (m²)

AC "1" =	AC "2" =	AC "3" =
----------	----------	----------

PADRÃO

AC "1" =	
AC "2" =	
AC "3" =	

VALOR UNITÁRIO CONSTRUÇÃO

AC "1" = R\$	/m ²
AC "2" = R\$	/m ²
AC "3" = R\$	/m ²

IDADE APARENTE

AC "1" =	anos	Kd =	1,000
AC "2" =	anos	Kd =	1,000
AC "3" =	anos	Kd =	1,000

CÁLCULO VALOR TOTAL CONSTRUÇÃO

VC 1 = R\$	0,00	VC 2 = R\$	0,00	VC 3 = R\$	0,00
------------	------	------------	------	------------	------

Valor Total das Edificações

R\$ 0,00
R\$ 0,00

CÁLCULO VALOR TERRENO $VT = At \times Vub \times F_{eq} \times F_{sup} \times F_{frente} \times F_{prof}$

VT = R\$	132.369,16	Fator eq.	1,00	Fator sup.	1,00	F. frente	1,00	F. profund.	1,00
	130.000,00								

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL $VI = VC + VT$

VI = R\$	132.369,16	ou, em números redondos:
----------	------------	--------------------------

R\$ 132.000,00 (CENTO E TRINTA E DOIS MIL REAIS)

A

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

OUT 144
 11s. 708
 617

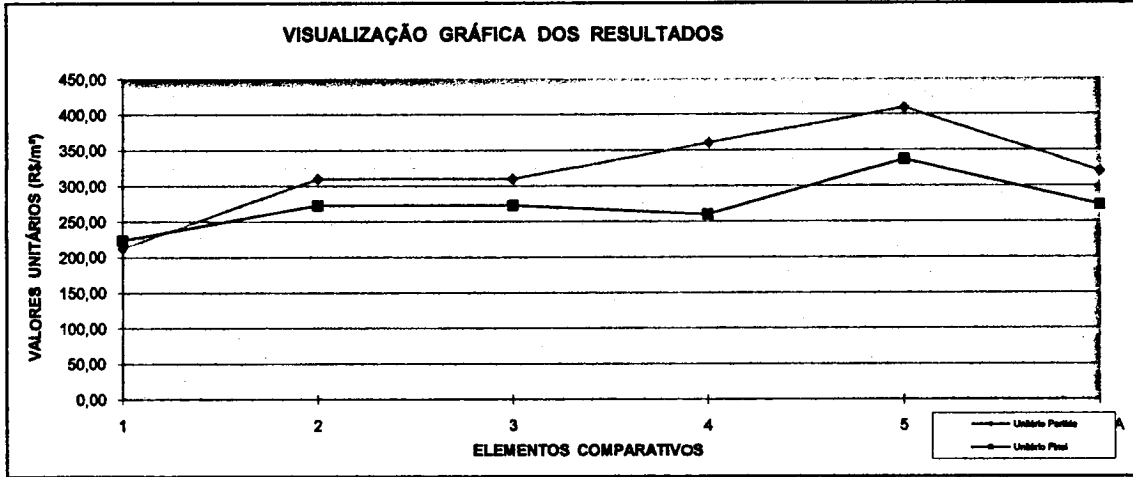


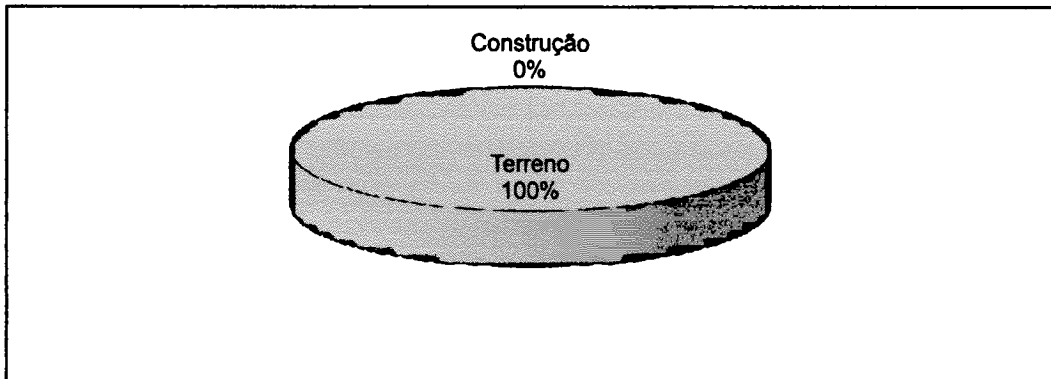
TABELA RESUMO

ELEM. COMP.	UNIT. PART.	UNIT. FINAL
1	212,50	224,22
2	309,92	272,91
3	309,92	272,91
4	360,00	280,24
5	409,09	337,15
MÉDIA	320,29	273,49

Tabela Gráfico 2

Terreno	132.369,16
Construção	0,00
Total	132.369,16

GRÁFICO 2 - RELAÇÃO TERRENO X CONSTRUÇÃO

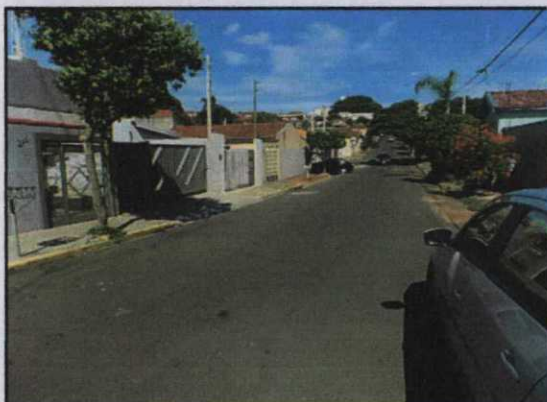


R

642
①

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

ANEXO IV – FOTOS DO AVALIANDO



Logradouro



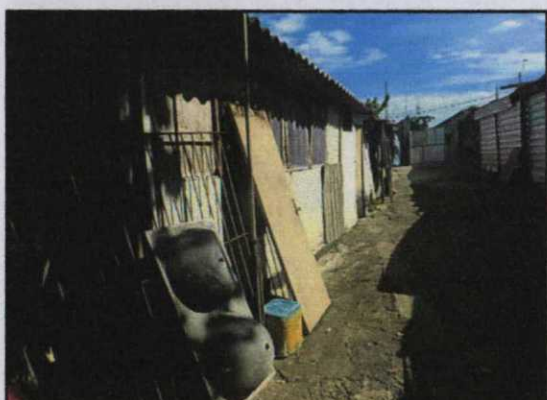
Fachada



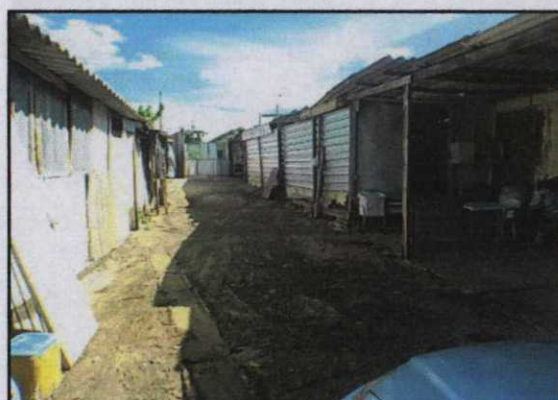
Vista do terreno



Vista do terreno



Vista do terreno



Vista do terreno

2