

## 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 m<sup>2</sup>, 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

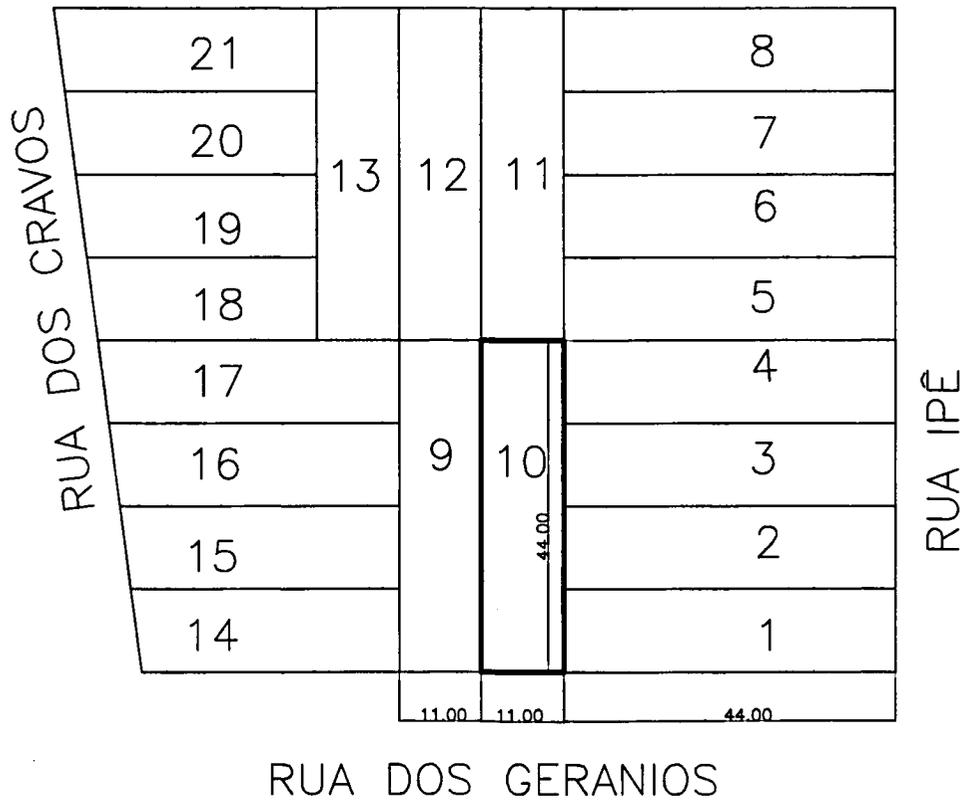
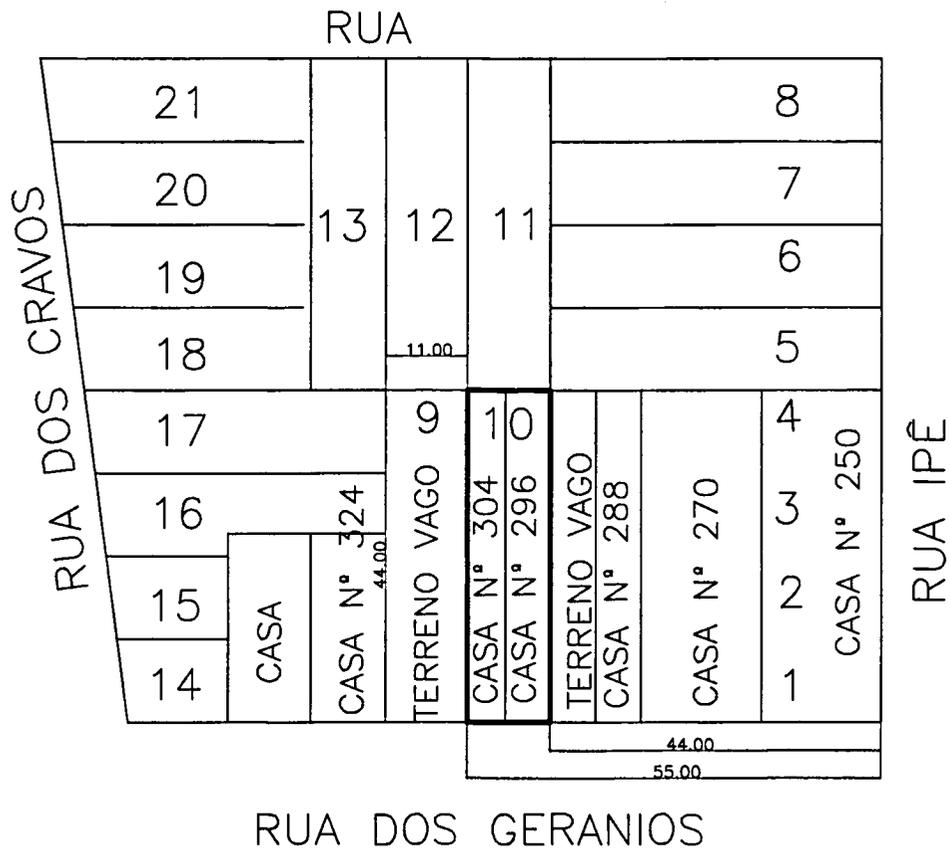


FIG. 2: OCUPAÇÃO DOS LOTES NA QUADRA



[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 <sub>seg.</sub>	
					Ppal.	12,00
Índice(s) local(is)	85				Secund.1	0,00
Testada(s)	12,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F <sub>teste</sub> )	12,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	33,00				Prof.Lim.(F. prof)	33,00

**Zona (Cálculo F<sub>seg.</sub>)** 2  
**Fator<sub>seg.</sub> (calculado)** 1,00

**Coefficiente F<sub>seg.</sub>** 2  
**Fat.esq. Limitado** 1,00

Área Terreno	380,00	m²
Área construção "1"	0,00	m²
Área construção "2"	0,00	m²
Área construção "3"		m²

**Expoente "F<sub>Área</sub>"** 0,25  
**Fator Porte** 1,5344

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 <sub>seg.</sub> = 1,00
Topografia	p		F <sub>top.</sub> = 1,00
Zona (uso)	2		F <sub>zon.</sub> = 1,00

<b>Valor (a vista) R\$</b>	85.000,00		
<b>Sugestão proposta</b>	fev/17	<b>Valor considerado R\$</b>	85.000,00
<b>Data referência</b>		<b>Ka =</b>	#N/D
<b>Fonte</b>	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
<b>Fator Área</b>	<b>-15,1663</b>

já incluso no unitário de partida

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)** 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

<b>Modalidade</b>	125.000,00	oferta	<b>Fator of.</b>	0,90
-------------------	------------	--------	------------------	------

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>zsa</sub>	
<b>Índice(s) local(is)</b>	100				Secund.1	11,00
<b>Testada(s)</b>	11,00				Secund.2	0,00
<b>Test. Limite (F<sub>zsa</sub>)</b>	11,00				Secund.3	0,00
<b>Prof. Equivalente</b>	33,00				<b>Prof.Lim.(F. prof)</b>	33,00

<b>Zona (Cálculo F<sub>zsa</sub>)</b>	2	<b>Coefficiente F<sub>zsa</sub></b>	2
<b>Fator<sub>zsa</sub> (calculado)</b>	1,00	<b>Fat.esq. Limitado</b>	1,00

<b>Área Terreno</b>	363,00	m <sup>2</sup>	<b>Expoente "F<sub>zsa</sub>"</b>	0,25
<b>Área construção "1"</b>		m <sup>2</sup>	<b>Fator Porte</b>	1,5316
<b>Área construção "2"</b>		m <sup>2</sup>		
<b>Área construção "3"</b>		m <sup>2</sup>		

<b>Padrão "1"</b>			<b>Vuc =</b>	
<b>Padrão "2"</b>			<b>Vuc =</b>	
<b>Padrão "3"</b>			<b>Vuc =</b>	
<b>Idade aparente "1"</b>		anos	<b>Kd=</b>	1,000
<b>Idade aparente "2"</b>		anos	<b>Kd=</b>	1,000
<b>Idade aparente "3"</b>		anos	<b>Kd=</b>	1,000
<b>Superfície</b>	seca		<b>F<sub>top</sub>=</b>	1,00
<b>Topografia</b>	p		<b>F<sub>top</sub>=</b>	1,00
<b>Zona (uso)</b>	2		<b>F<sub>zsa</sub>=</b>	1,00

<b>Valor (a vista) R\$</b>	125.000,00		
<b>Sugerido proposta</b>	NÃO	<b>Valor considerado R\$</b>	125.000,00
<b>Data referência</b>	fev/17	<b>Ka =</b>	1,0000
<b>Fonte</b>	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

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

<b>Vub (c/ Fator Área)</b>	272,91	m <sup>2</sup>
----------------------------	--------	----------------

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 <sub>eqs</sub>	
Índice(s) local(is)	100				Ppal.	11,00
Testada(s)	11,00				Secund.1	0,00
Test. Limite (F <sub>teste</sub> )	11,00				Secund.2	0,00
Prof. Equivalente	33,00				Secund.3	0,00
					Prof.Lim.(F. prof)	33,00

Zona (Cálculo F <sub>eqs</sub> )	2	Coefficiente F <sub>eqs</sub>	2
Fator <sub>eqs</sub> (calculado)	1,00	Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	383,00	m²	Expoente "F <sub>Área</sub> "	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 <sub>sup</sub> =	1,00
Topografia	p		F <sub>top</sub> =	1,00
Zona (uso)	2		F <sub>zon</sub> =	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\$ 309,9174      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 PERICIAS**  
**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 <sub>z</sub>		
					Ppal.	Secund.1	Secund.2
Índice(s) local(is)	110						6,00
Testada(s)	6,00				Secund.1		0,00
Test. Limite (F <sub>z</sub> )	6,00				Secund.2		0,00
Prof. Equivalente	25,00				Secund.3		0,00
					Prof.Lim.(F. prof)		25,00

**Zona (Cálculo F<sub>z</sub>)**      **2**      **Coefficiente F<sub>z</sub>**      **2**  
**Fator<sub>z</sub> (calculado)**      **1,00**      **Fat.esq. Limitado**      **1,00**

<b>Área Terreno</b>	150,00	m <sup>2</sup>	<b>Expoente "F<sub>z</sub>"</b>	0,125
<b>Área construção "1"</b>	0,00	m <sup>2</sup>	<b>Fator Porte</b>	1,8587
<b>Área construção "2"</b>		m <sup>2</sup>		
<b>Área construção "3"</b>		m <sup>2</sup>		

<b>Padrão "1"</b>			<b>Vuc =</b>	
<b>Padrão "2"</b>			<b>Vuc =</b>	
<b>Padrão "3"</b>	p		<b>Vuc =</b>	
<b>Idade aparente "1"</b>	20 anos	<b>Kd=</b>	0,739	
<b>Idade aparente "2"</b>	anos	<b>Kd=</b>	1,000	
<b>Idade aparente "3"</b>	anos	<b>Kd=</b>	1,000	
<b>Superfície</b>	seca		<b>F<sub>sup</sub>=</b>	1,00
<b>Topografia</b>	P		<b>F<sub>top</sub>=</b>	1,00
<b>Zona (uso)</b>	2		<b>F<sub>zon</sub>=</b>	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
<b>Fator oferta</b>				
<b>Fator transposição</b>				
<b>Fator "esquina"</b>				
<b>Fator Zona</b>				
<b>Fator Topografia</b>				
<b>Fator Superfície</b>				
<b>Fator atualização</b>				
<b>Fator Área</b>				
	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**      /m<sup>2</sup>

*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 <sub>zsa</sub>	
Índice(s) local(is)	100				Ppel.	5,00
Testada(s)	5,00				Secund.1	0,00
Test. Limite (F <sub>zsa</sub> )	5,50				Secund.2	0,00
Prof. Equivalente	33,00				Secund.3	0,00
					Prof.Lim.(F. prof)	33,00

**Zona (Cálculo F<sub>zsa</sub>)** 2 **Coefficiente F<sub>zsa</sub>** 2  
**Fator<sub>zsa</sub> (calculado)** 1,00 **Fat.esq. Limitado** 1,00

**Área Terreno** 185,00 m<sup>2</sup> **Expoente "F<sub>zsa</sub>"** 0,125  
**Área construção "1"** 0,00 m<sup>2</sup> **Fator Porte** 1,8203  
**Área construção "2"** m<sup>2</sup>  
**Área construção "3"** m<sup>2</sup>

**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<sub>sup</sub>= 1,00  
**Topografia** p F<sub>top</sub>= 1,00  
**Zona (uso)** 2 F<sub>zsa</sub>= 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

VC "3" = R\$

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 m<sup>2</sup>

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
<b>Resultado preliminar da pesquisa</b>				
	Média aritmética		273,49	320,29
	Desvio padrão		40,79	
	Coef. de variação		14,92%	
	Limite inferior		191,44	
	Limite superior		355,54	
<b>Resultado final após saneamento da pesquisa</b>				
	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**

<b>ÁREA TERRENO</b>	484,00 m <sup>2</sup>
---------------------	-----------------------

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

<b>ZONA (Fator<sub>z</sub>)</b>	2	<b>COEFICIENTE FATOR<sub>z</sub></b>	2
---------------------------------	---	--------------------------------------	---

<b>FATOR<sub>z</sub> (limitado)</b>	1,00
-------------------------------------	------

<b>SUPERFÍCIE</b>	seca	<b>Fator<sub>su</sub></b>	1,00
-------------------	------	---------------------------	------

<b>VALOR UNIT. BÁSICO TERRENO R\$</b>	273,49 /m <sup>2</sup>
---------------------------------------	------------------------

ÁREA CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )		
AC "1" =	AC "2" =	AC "3" =

PADRÃO	
AC "1" =	
AC "2" =	
AC "3" =	

VALOR UNITÁRIO CONSTRUÇÃO	
AC "1" = R\$	/m <sup>2</sup>
AC "2" = R\$	/m <sup>2</sup>
AC "3" = R\$	/m <sup>2</sup>

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 x Vub x F <sub>eq</sub> x F <sub>sup</sub> x F <sub>frente</sub> x F <sub>prof</sub>			
		1,00	1,00	1,00	1,00
VT = R\$	132.369,16	Fator eq.	Fator sup.	F. frente	F. profund.
	130.000,00				

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

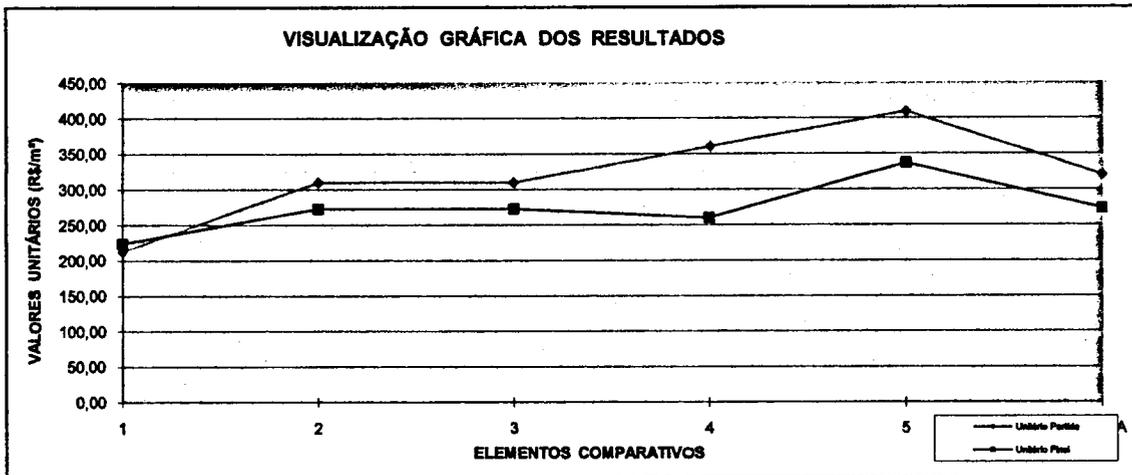
VI = R\$	132.369,16	ou, em números redondos:
----------	------------	--------------------------

**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



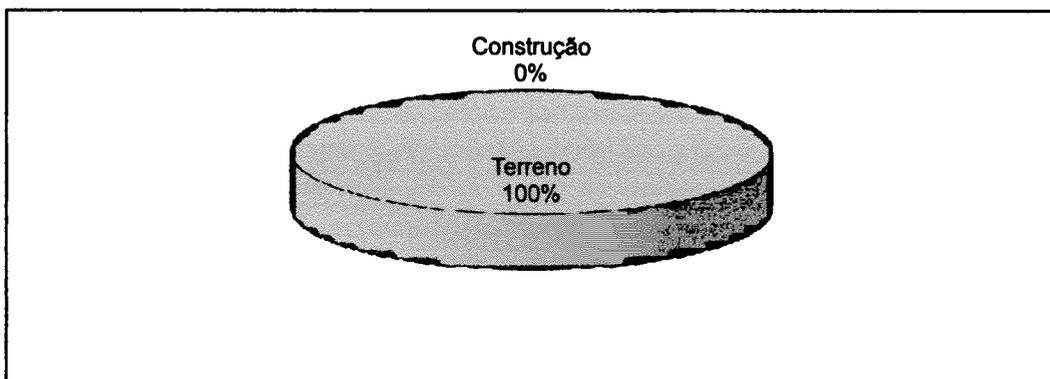
**TABELA RESUMO**

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**

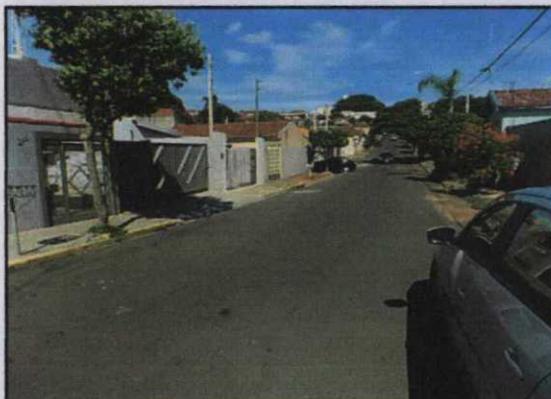


R

642  
①

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

**ANEXO IV – FOTOS DO AVALIANDO**



Logradouro



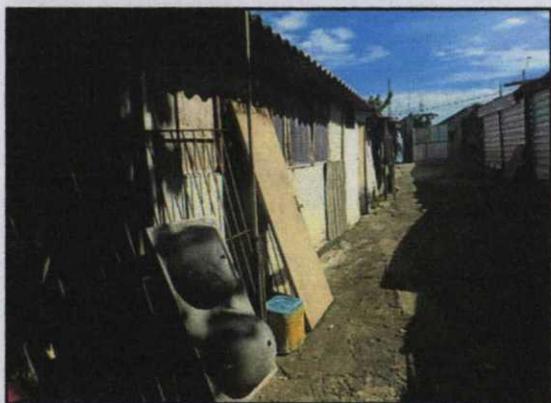
Fachada



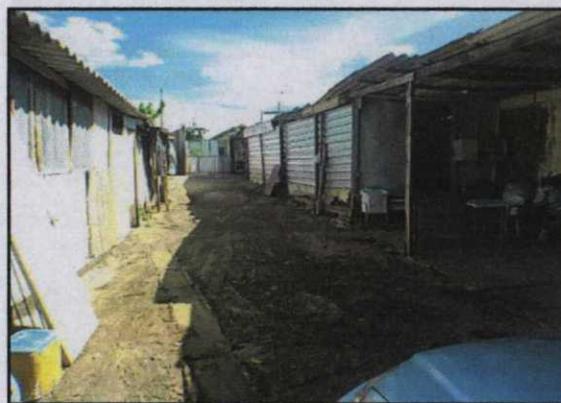
Vista do terreno



Vista do terreno



Vista do terreno



Vista do terreno

2