

crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

EXMA. SRA. DRA.

JUÍZA DE DIREITO DO SEGUNDO OFÍCIO CÍVEL DA COMARCA DE
MOGI MIRIM - SP

Processo nº 1000333-83-.2018.8.26.0363

Cartório do 2º Ofício

JOSÉ OTÁVIO SALVADOR, Engenheiro Civil, registrado junto ao crea-sp sob numeração 060.146.929-1, ora nomeado perito judicial na AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO COM ALIENAÇÃO JUDICIAL DE COISA COMUM promovida por CLEIDE APARECIDA DALBÓ em face de MARCOS ANTONIO DO PRADO para elaboração de Laudo de Avaliação, tendo concluído seus trabalhos, vem respeitosamente, solicitar que digno-se V.Exª em mandar juntar o mesmo aos autos, bem como cientificar a Defensoria Pública do Estado de São Paulo de que os trabalhos já foram concluídos.

Nestes termos e com as recomendações de estilo,
Aguarda deferimento.

Mogi Mirim, 10 de novembro de 2021

JOSÉ OTÁVIO SALVADOR

Engenheiro civil/Crea 060.146.929-1

crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo n. 1000333-83.2018.8.26.0363

Segundo Ofício Cível de Mogi Mirim

Ação de Extinção de Condomínio com
Alienação Judicial de Coisa Comum

Novembro / 2021

crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

EXMA. SRA. DRA.

JUÍZA DE DIREITO DO SEGUNDO OFÍCIO CÍVEL DA COMARCA DE
MOGI MIRIM - SP

Processo nº 1000333-83-2018.8.26.0363

Cartório do 2º Ofício

Venho, JOSÉ OTÁVIO SALVADOR, Engenheiro Civil, registrado junto ao crea-sp sob numeração 060.146.929-1, ora nomeado perito judicial na AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO COM ALIENAÇÃO JUDICIAL DE COISA COMUM promovida por CLEIDE APARECIDA DALBÓ em face de MARCOS ANTONIO DO PRADO, apresentar o seguinte

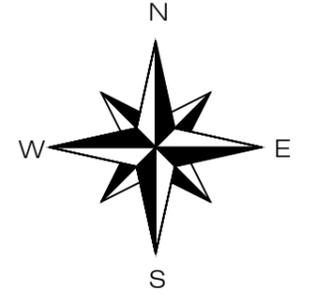
..... **LAUDO DE AVALIAÇÃO** :

1 – CARACTERIZAÇÃO DA AÇÃO -

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO COM ALIENAÇÃO JUDICIAL DE COISA COMUM promovida por CLEIDE APARECIDA DALBÓ em face de MARCOS ANTONIO DO PRADO

2 – OBJETIVOS DO LAUDO -

De acordo com o N. DESPACHO/CARTA de MMA Juíza em fls. 92, o objetivo desta perícia consistirá na obtenção do valor total de mercado do imóvel objeto da matrícula n. 74.539 do Registro de Imóveis da comarca de Mogi Mirim.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Sem escala

crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

3 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES -

O OBJETO DA AVALIAÇÃO

O valor integral de mercado do imóvel objeto da matrícula n. 74.539 do Registro de Imóveis da comarca de Mogi Mirim.

CONSIDERAÇÕES GERAIS - Declara-se, de antemão, que o resultado destes trabalhos refletirá apenas e tão somente as condições realmente observadas no local e nas documentações analisadas, não existindo qualquer atitude tendenciosa da parte desse perito, nem qualquer interesse, passado, presente ou futuro em relação ao bem vistoriado.

METODOLOGIA A SER EMPREGADA

As metodologias a serem aplicadas terão como fundamento a seguinte Norma Técnica:

NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS
NBR-14.653-2

OBJETIVOS DA NORMA

Item 1.1 – “ESTA NORMA FIXA DIRETRIZES PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, DE SEUS FRUTOS E DOS DIREITOS SOBRE OS MESMOS”

Item 1.2 – “ESTA NORMA É EXIGIDA EM TODAS AS MANIFESTAÇÕES ESCRITAS DE TRABALHOS QUE CARACTERIZAM O VALOR DE IMÓVEIS URBANOS, DE SEUS FRUTOS OU DE DIREITOS SOBRE OS MESMOS”

Item 1.3 – “A DETERMINAÇÃO DO VALOR REFERIDO NO ÍTEM ANTERIOR É DE RESPONSABILIDADE E DA COMPETÊNCIA EXCLUSIVAS DOS PROFISSIONAIS LEGALMENTE HABILITADOS PELOS CONSELHOS REGIONAIS DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA”

crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

METODOLOGIA BÁSICA APLICÁVEL

item 6.1 – “NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, SERÃO UTILIZADOS OS MÉTODOS DIRETOS E/OU INDIRETOS”

Item 6.2 – “OS MÉTODOS DIRETOS CLASSIFICAM-SE EM:

- a) MÉTODO COMPARATIVO;
- b) MÉTODO RESIDUAL

OS MÉTODOS INDIRETOS CLASSIFICAM-SE EM;

- a) MÉTODO DA RENDA
- b) MÉTODO RESIDUAL”

4 – VISTORIA E DESCRIÇÃO:

Tendo-se dirigido este Perito ao local do imóvel objeto da presente avaliação na data e horário previamente agendados nos autos, quando esteve acompanhado do Sr. Luiz do Prado e da Sra. Alice do Prado, pôde observar o quanto segue:

Trata-se de um imóvel localizado na Rua Lázaro Gonçalves, n. 326, Lote 07 da Quadra G do loteamento Jardim Quartieri, bairro Alto do Mirante, Mogi Mirim. Está cadastrado na prefeitura municipal sob. n. 54.41.74.0115-001 e é objeto da matrícula n.74.539 do Registro de Imóveis desta Comarca de Mogi Mirim.

Possui as seguintes características:

crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

4.1 - LOCALIZAÇÃO E ACESSO – Localiza-se em região predominante residencial do município, com edificações de padrão construtivo popular a médio. Dista cerca de 03 km metros do centro comercial da cidade. O acesso ao local fácil e transitável o ano inteiro.

4.2 - MELHORAMENTOS EXISTENTES – Está provido das seguintes obras de infraestrutura: redes de água e esgoto, de energia elétrica, iluminação pública, telefonia fixa e sinais de telefonia celular, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, transporte coletivo, coleta de lixo e serviço de correspondência.

4.3 - O TERRENO -

FORMATO - Trapezoidal.

POSIÇÃO NA QUADRA - Meio de quadra.

DIMENSÕES E ÁREA – “Mede 11,86 metros de frente para a Rua Lázaro Gonçalves; 11,50 metros de fundo, confrontando com o lote 05; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 25,27 metros, confrontando com o lote 06; do lado esquerdo mede 28,17 metros confrontando com o lote 08. (descrição baseada nas informações da matrícula n. 74.539). Área de 307,27 m².

TOPOGRAFIA – Declive lateral (do lado direito para o esquerdo – de quem olha o imóvel da rua).

SOLO – Aparentemente seco e firme.

RESTRIÇÕES DE APROVEITAMENTO – Aquelas previstas no Plano Diretor e no Código de Obras do município.

4.4 - AS BENFEITORIAS -

Sobre o lote de terreno fora edificada 01 (uma) construção residencial, além de muros e portões de fechamento, áreas livres pavimentadas (inclusive a calçada) e demais acessórios.

crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

4.4.1 - CONSTRUÇÃO PRINCIPAL

Trata-se de uma construção residencial, feita em alvenaria, coberta em partes com telhas cerâmicas do tipo “romanas” e em partes com telhas onduladas de fibrocimento. As esquadrias são metálicas e de madeira.

Possui as seguintes dependências: sala de estar, cozinha, 01 (um) banheiro, 02 (dois) dormitórios e abrigo.

Possui laje em todas as dependências, exceto no abrigo. Os pisos foram revestidos com cerâmica em todas as dependências; todas as paredes e lajes foram revestidas com reboco, exceto as da cozinha, que possuem azulejos até o teto em uma parede e as do banheiro, que possuem azulejos até o teto.

Recebeu pintura látex nas paredes e lajes e esmalte nas esquadrias metálicas.

O elemento predominante na fachada é o reboco.

A cozinha possui pia sobre gabinete de madeira; as louças do banheiro e lavanderia são de padrão comercial.

As áreas livres foram revestidas parcialmente com cimentado e a calçada também com cimentado.

O terreno é todo fechado por muros de alvenaria e por partes da edificação. Foram revestidos com chapisco. Possui 01 (um) portão para veículos.

De acordo com levantamento sucinto procedido no local, encerra a área de 100,00 m², sendo 43,00 m² em área edificada e 57,00 m² em simples cobertura (do abrigo).

Possui idade aparente, de 15 anos e encontra-se em bom estado de conservação.



5 – AVALIAÇÃO:

5.1 – VALOR DO CAPITAL TERRENO - V_t

Mediante o resultado do trabalho de Pesquisa de Mercado realizada (vide Anexo I), temos que o valor unitário para lotes de terreno em oferta nas regiões equivalentes estaria situado na faixa de **R\$ 316,62/m²**, lotes estes com testada de 11,50 metros, com profundidade equivalente de 20 a 40 metros e com topografia plana.

Sendo:

V_{ut} = valor unitário para o metro quadrado em terrenos de características similares

S = área do terreno

V_t = valor do terreno

V_{ut} = R\$ 316,62/m²

S = 307,27 m².

Teremos:

V_t = $V_{ut} \times S$

V_t = R\$ 316,62/m² x 307,27 m²

V_t = R\$ 97.287,83

5.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS (V_b)

Para a avaliação das benfeitorias, apresentamos o seguinte boletim individual, que foi desenvolvido a partir da seguinte linha de raciocínio:

O valor das benfeitorias será obtido pelo cálculo da área construída vezes o valor por metro quadrado, submetido ao processo de depreciação.

crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

Em princípio, será calculado o valor da benfeitoria como se fosse nova, para então ser depreciado. O valor por metro quadrado da benfeitoria nova foi tomado com base nos intervalos de valores correspondentes aos padrões construtivos, vinculados ao valor do R8-N do Sinduscon em relação ao CUB, consolidados pela TABELA DE VALORES UNITÁRIOS, que propõe coeficientes a serem aplicados ao valor-base, dividindo os imóveis em classes, tipologias construtivas, padrões construtivos e que estabelece intervalos de valores. Referida tabela encontra-se em anexo II deste Laudo. Após a obtenção do valor da benfeitoria como nova, o mesmo deverá ser submetido à depreciação cabível, dada pela aplicação do método de Hoss/Reidecke, que considera a desvalorização do bem em função de dois principais fatores: sua idade aparente e seu estado de conservação.

Tal conceito é expresso pela equação:

$$Foc = R + K * (1-R), \text{ onde:}$$

- Foc = Fator de Adequação ao Obsolescimento e Estado de Conservação
 R = coeficiente residual, correspondente ao padrão obtido na Tabela 1
 K = coeficiente de Hoss/Keidecke, encontrado na Tabela 2

A idade aparente do imóvel será dividida pela vida útil referencial (certas vezes adaptada em função das peculiaridades do bem) dada pela referida tabela. Por outro lado, será conferido o estado de conservação, cujas diferentes classificações estão previstas por itens de alíneas que variam desde “a” – Nova até “i” – sem valor. A conjunção dos dois fatores – percentual da idade aparente/vida útil e o estado de conservação permitirão que entremos na TABELA 2, que fornece um percentil correspondente ao fator “k” da equação. O fator “R” se trata do fator residual dado pela TABELA 1.

Todos os parâmetros estabelecidos acima estão consubstanciados na planilha da página seguinte.

crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

PLANILHA DE DESENVOLVIMENTO DE VALORES			
Título de propriedade			
Construção principal			N. ORDEM
			1
Fórmula de cálculo		$Vb = Ab \times Vub$	
VALOR DA BENFEITORIA COMO NOVA			SIMBOLOGIA
O valor unitário da benfeitoria terá como base os valores informados pelo H82N do CUB Sinduscon para o mês considerado, multiplicado pelos índices da tabela de anexo I			Vb = valor da benfeitoria nova
Classe	Residencial		Ab = área construída da benfeitoria
Tipologia construtiva	Casa		Vubn = valor unitário da benfeitoria nova
Padrão construtivo	Econômico		Foc = fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação
Coefficiente utilizado	0,671	adaptado	R = coeficiente residual da tabela 1
CUB DO MÊS	out/21	R\$1.745,79	k = coeficiente de Hoss/Heidecke, dado pela tabela 2
			V = valor total do imóvel
			Vt = valor do capital-terreno
			Vb = valor do capital-benfeitorias
Vubn = k * CUB	Vubn	R\$ 1.171,43	Área (Ab) = 100,00 m ²
			Vbn = Ab x Vubn = R\$ 117.143,00
PERCENTUAL DE DEPRECIÇÃO (Foc)			
O valor já depreciado da benfeitoria será obtido a partir da aplicação do Método de Ross/Heidecke, que leva em consideração o obsolescimento, o acabamento e o estado de conservação			
Fórmula de cálculo		$Foc = R + k * (1 - R)$	
FATOR R	Vida referencial	60	
	Coefficiente residual	15%	
FATOR k	Idade na data da vistoria	15	anos
	Vida útil referencial	60	anos (adaptada)
	Relação n/x	25%	
	Estado de conservação	D	
	Fator k	0,769	
		Foc = 0,800	
VALOR DA BENFEITORIA JÁ DEPRECIADA			Vb = Vbn * Foc
			Vb = R\$ 93.714,40

crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

Valor total das benfeitorias:

$V_b = R\$ 93.714,40$

5.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL (V_{tot})

$V_{tot} = V_t + V_b$

$V_{tot} = R\$ 97.287,83 + R\$ 93.714,40$

$V_{tot} = R\$ 191.002,23$

crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

6 – CONCLUSÃO -

Tendo em vista tudo o que foi apresentado no presente laudo, tem-se, em resumo, o quanto segue:

LOCALIZAÇÃO - Rua Lázaro Gonçalves, n. 326, Lote 07 da Quadra G do loteamento Jardim Quartieri, bairro Alto do Mirante, Mogi Mirim, cadastrado junto à prefeitura municipal sob numeração 54.41.74.0115-001 e matriculado no Registro de Imóveis sob n. 74.539.

MEDIDAS DO TERRENO (de acordo com o que consta na matrícula) - Mede 11,86 metros de frente para a Rua Lázaro Gonçalves; 11,50 metros de fundo, confrontando com o lote 05; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 25,27 metros, confrontando com o lote 06; do lado esquerdo mede 28,17 metros confrontando com o lote 08.

BENFEITORIAS - 01 construção residencial de padrão construtivo médio a popular, contendo sala de estar, cozinha, 01 (um) banheiro, 02 (dois) dormitórios e abrigo. Feita em alvenaria e coberta com telhas cerâmicas e de fibrocimento. Encontra-se em bom estado de conservação. Todas as características construtivas e acessórios encontram-se pormenorizadamente descritos no tópico “4” deste laudo. Encerra a área construída total de 100,00 m², sendo 43,00 m² em área edificada e 57,00 m² em simples cobertura.

Considerando as características do imóvel (do terreno e das benfeitorias), pode-se atribuir ao mesmo, para a presente data, o seguinte valor de mercado:

I - VALOR TOTAL: R\$ 191.002,23 (CENTO E NOVENTA E UM MIL, DOIS REAIS E VINTE E TRES CENTAVOS)

SENDO:

VALOR DO TERRENO - R\$ 97.287,83

VALOR DAS BENFEITORIAS - R\$ 93.714,40

crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

7 – CONSIDERAÇÕES FINAIS -

À disposição para prestar possíveis esclarecimentos, dou por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, que consta de 13 (treze) páginas digitadas e de 3 (três) peças apresentadas em forma de anexo.

Com as recomendações de estilo,

Mogi Mirim, 10 de novembro de 2021

JOSÉ OTÁVIO SALVADOR

Engenheiro civil

Crea 060.146.929-1

crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

A N E X O I

A N E X O I

Pesquisa de elementos de comparação para o valor
unitário do terreno

crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalsvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

PESQUISA DE VALORES		OFERTA		ELEMENTO		1	
FONTE	Socialar Charles			 JOSÉ OTÁVIO SALVADOR ENG. CIVIL			
INFORMANTE	Site						
ENDEREÇO	Rua Padre Roque, n207, Centro Mogi Mirim - SP						
TEL.	(19) 3814-3939						
CRECI							
CONSULTA	Site	COD	57935			PERFIL	
LOCALIZAÇÃO						TERRENO	
ENDEREÇO	Rua João Baron, n1014, Quadra Q - Lote 13					REGIÃO	
	Lot. Jardim do Lago - Bairro Alto do Mirante - Mogi Mirim - SP					URBANA	
MELHORAMENTO	Rede de água, esgoto, energia, tel., ilum., pav. Guias e sarjetas						
CADASTRO MUNICIPAL							
TERRENO				BENFEITORIAS			
FRENTE	17,20 m			Muro e portão			
PROF. EQUIV.	31,80 m						
ÁREA	547 m ²						
TOPOGRAFIA	Suave Aclive						
SOLO	Seco e firme						
POSIÇÃO	Esquina						
VALOR DAS BENFEITORIAS							
ÁREA CONSTRUÍDA		1	vb				
VALOR UNITÁRIO NOVO		10	CUB	R\$ 1.745,79		R\$	17.457,90
VALOR TOTAL NOVO		R\$	17.457,90				
DEPRECIÇÃO		0,75		VALOR TOTAL REAL		R\$	13.093,43
VALOR DO NEGÓCIO							
		FATOR OFERTA	0,9	V.FINAL		R\$	200.000,00
						R\$	180.000,00
FORMA DE PAGAMENTO		VALOR BENFEITORIAS		R\$			13.093,43
A COMBINAR		VALOR DO TERRENO		R\$			166.906,58



crea - 060.146.929-1

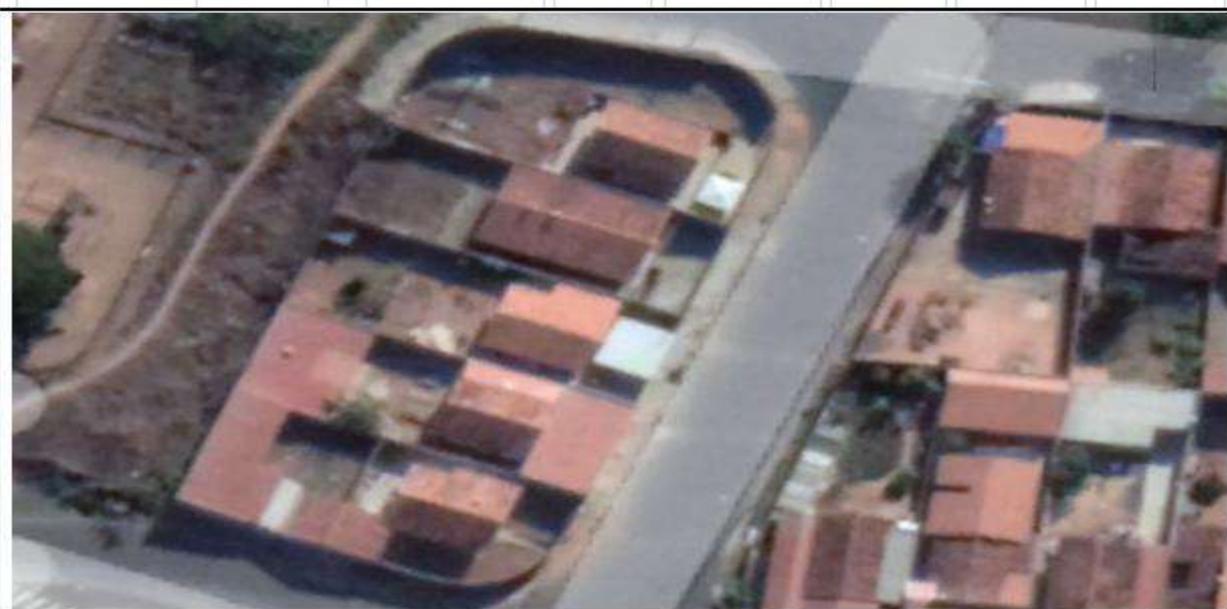
Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	2
FONTE	Socialar Charles		 JOSÉ OTAVIO SALVADOR ENG. CIVIL	
INFORMANTE	Site			
ENDEREÇO	Rua Padre Roque, n207, Centro Mogi Mirim - SP			
TEL.	(19) 3814-3939			
CRECI				
CONSULTA	Site	COD	57842	
LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO	Rua Dr. Humberto Bucci, 271 - Quadra E - Lote 03 Bairro Alto do Mirante - Mogi Mirim SP			
MELHORAMENTO	Rede de água, esgoto, energia, tel., ilum., pav. Guias e sarjetas CADASTRO MUNICIPAL			
TERRENO				
FRENTE	10,00 m			
PROF. EQUIV.	30,00 m			
ÁREA	300 m ²			
TOPOGRAFIA	Suave Aclive			
SOLO	Seco e firme			
POSIÇÃO	Meio de quadra			
BENFEITORIAS				
Casa bem conservada				
Sala cozinha banheiro e 2 quartos				
VALOR DAS BENFEITORIAS				
ÁREA CONSTRUÍDA	76 m ²			
VALOR UNITÁRIO NOVO	0,8	CUB	R\$ 1.745,79	R\$ 1.396,63
VALOR TOTAL NOVO	R\$	106.144,03		
DEPRECIÇÃO	0,85	VALOR TOTAL REAL		R\$ 90.222,43
VALOR DO NEGÓCIO				
	FATOR OFERTA	0,9	V.FINAL	R\$ 210.000,00
				R\$ 189.000,00
FORMA DE PAGAMENTO	VALOR BENFEITORIAS			R\$ 90.222,43
A COMBINAR	VALOR DO TERRENO			R\$ 98.777,57



crea - 060.146.929-1

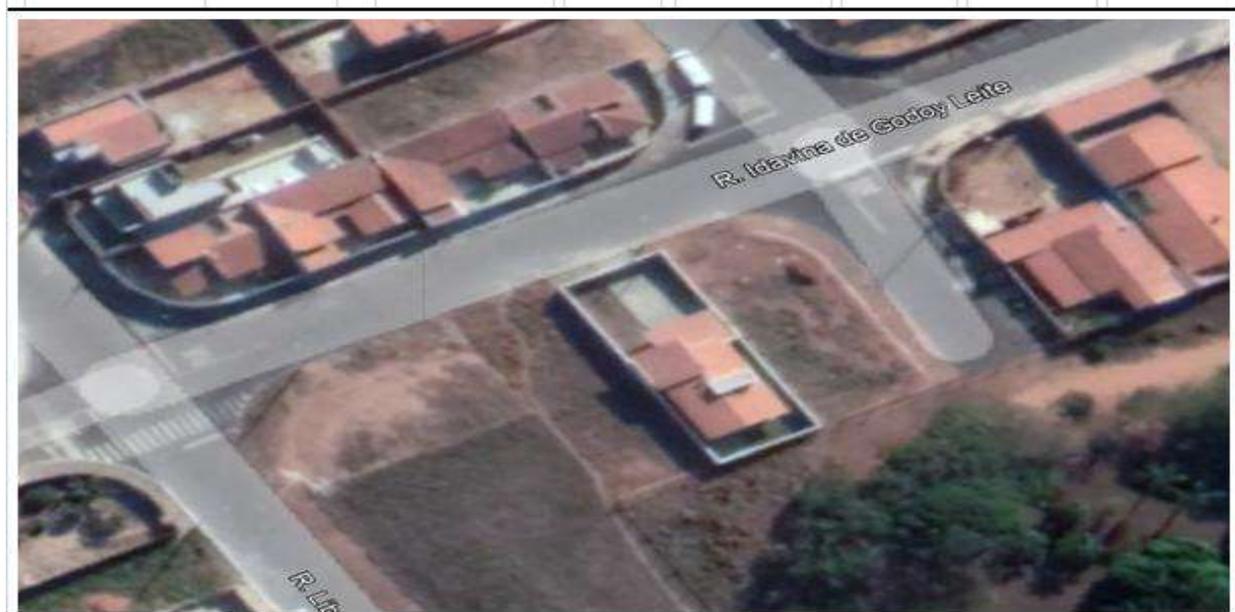
Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



**josé
otávio
salvador**
engenheiro civil

PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	3
FONTE	Imobiliária Marciliano		 JOSÉ OTAVIO SALVADOR ENG. CIVIL	
INFORMANTE	Site			
ENDEREÇO	Rua Marciliano, n236, Centro Mogi Mirim			
TEL.	(19) 3806 - 4641			
CRECI				
CONSULTA	Site	COD	8813	
LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO	Rua Idavina de Godoy Leite, n78 - Quadra B - Lote 06			
	Loteamento Alto do Mirante - Mogi Mirim - SP			
MELHORAMENTO	Rede de água, esgoto, energia, tel., ilum., pav. Guias e sarjetas			
	CADASTRO MUNICIPAL			
TERRENO				
FRENTE	11,00 m			
PROF. EQUIV.	30,00 m			
ÁREA	330 m²			
TOPOGRAFIA	Plano			
SOLO	Seco e firme			
POSIÇÃO	Meio de Quadra			
BENFEITORIAS				
Casa com 3 dormitórios, sala estar e jantar, cozinha, banheiro, lavanderia, garagem p 4 carros				
VALOR DAS BENFEITORIAS				
ÁREA CONSTRUÍDA	126,22 m²			
VALOR UNITÁRIO NOVO	1,1 CUB	R\$ 1.745,79	R\$	1.920,37
VALOR TOTAL NOVO	R\$ 242.388,98			
DEPRECIÇÃO	0,95	VALOR TOTAL REAL	R\$	230.269,53
VALOR DO NEGÓCIO				
	FATOR OFERTA	0,9	V. FINAL	R\$ 380.000,00
				R\$ 342.000,00
FORMA DE PAGAMENTO	VALOR BENFEITORIAS		R\$	230.269,53
A COMBINAR	VALOR DO TERRENO		R\$	111.730,47



crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	4
FONTE	Socialar Charles		 JOSÉ OTAVIO SALVADOR ENG. CIVIL	
INFORMANTE	Site			
ENDEREÇO	Rua Padre Roque, n207, Centro Mogi Mirim - SP			
TEL.	(19) 3814-3939			
CRECI				
CONSULTA	Site	COD	57293	
LOCALIZAÇÃO				PERFIL
ENDEREÇO	Jardim do Lago			CASA
MELHORAMENTO	Rede de água, esgoto, energia, tel., ilum., pav. Guias e sarjetas			REGIÃO
CADASTRO MUNICIPAL				URBANA
TERRENO		BENFEITORIAS		
FRENTE	10,00 m	Imóvel com 3 dormitórios sendo 1 suíte, sala de estar, sala de tv, copa, cozinha, banheiro social, área de lazer com churrasqueira, forno de pizza, pia, banheiro, garagem coberta para 2 autos.		
PROF. EQUIV.	30,00 m			
ÁREA	300 m ²			
TOPOGRAFIA	Plano			
SOLO	Seco e firme			
POSIÇÃO	Meio de quadra			
VALOR DAS BENFEITORIAS				
ÁREA CONSTRUÍDA	200 m ²			
VALOR UNITÁRIO NOVO	0,95 CUB	R\$ 1.745,79	R\$	1.658,50
VALOR TOTAL NOVO	R\$ 331.700,10			
DEPRECIAÇÃO	0,7	VALOR TOTAL REAL	R\$	232.190,07
VALOR DO NEGÓCIO				
	FATOR OFERTA	0,9	V.FINAL	R\$ 360.000,00
				R\$ 324.000,00
FORMA DE PAGAMENTO	VALOR BENFEITORIAS		R\$	232.190,07
A COMBINAR	VALOR DO TERRENO		R\$	91.809,93



crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

PESQUISA DE VALORES		OFERTA	ELEMENTO	5
FONTE	Socialar Charles		 JOSÉ OTAVIO SALVADOR ENG. CIVIL	
INFORMANTE	Site			
ENDEREÇO	Rua Padre Roque, n207, Centro Mogi Mirim - SP			
TEL.	(19) 3814-3939			
CRECI				
CONSULTA	Site	COD	54507	
LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO	Rua Pedro Bonaldo, n98 - Quadra L - Lote 08			
	Loteamento Jardim do Lago - Alto do Mirante Mogi Mirim - SP			
MELHORAMENTO	Rede de água, esgoto, energia, tel., ilum., pav. Guias e sarjetas			
CADASTRO MUNICIPAL				
TERRENO				
FRENTE	12,00 m			
PROF. EQUIV.	25,00 m			
ÁREA	300 m²			
TOPOGRAFIA	Suave declive lateral			
SOLO	Seco e firme			
POSIÇÃO	Meio de quadra			
BENFEITORIAS				
Edícula com 01 dormitório, sala, banheiro social, cozinha, área de serviço, varanda, churrasqueira e área com aproximadamente 40m coberta.				
VALOR DAS BENFEITORIAS				
ÁREA CONSTRUÍDA	100	m²		
VALOR UNITÁRIO NOVO	0,9	CUB	R\$ 1.745,79	R\$ 1.571,21
VALOR TOTAL NOVO	R\$	157.121,10		
DEPRECIACÃO	1		VALOR TOTAL REAL	R\$ 157.121,10
VALOR DO NEGÓCIO				
	FATOR OFERTA	0,9	V.FINAL	R\$ 280.000,00
				R\$ 252.000,00
FORMA DE PAGAMENTO	VALOR BENFEITORIAS			R\$ 157.121,10
A COMBINAR	VALOR DO TERRENO			R\$ 94.878,90



crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



**josé
otávio
salvador**
engenheiro civil

HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO													
ELEM.	VALOR (R\$)	ÁREA (m²)	V.UNIT (R\$/m²)	Ctopo	Csolo	Ctest	Catual	Cprof.	Ctransp.	V.UNIT.HOMO (R\$/m²)	V. UNIT. SAN (R\$/m²)		
1	R\$ 166.906,58	547,00	305,13	1,00	1,00	0,933	1,00	1,00	1,00	R\$ 284,69	R\$ 284,69		
2	R\$ 98.777,57	300,00	329,26	1,00	1,00	1,024	1,00	1,00	1,00	R\$ 337,16	R\$ 337,16		
3	R\$ 111.730,47	330,00	338,58	1,00	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	R\$ 338,58	R\$ 338,58		
4	R\$ 91.809,93	300,00	306,03	1,00	1,00	1,024	1,00	1,00	1,00	R\$ 313,37	R\$ 313,37		
5	R\$ 94.878,90	300,00	316,26	1,00	1,00	0,978	1,00	1,00	1,00	R\$ 309,30	R\$ 309,30		
										R\$ 316,62	R\$ 316,62		
V.UNIT			Valor Unitário Bruto							R\$ 221,63	VALOR LIMITE INFERIOR		
Ctopo			Coeficiente de correção pela topografia							R\$ 411,61	VALOR LIMITE SUPERIOR		
Csolo			Coeficiente de correção pela qualidade do solo										
Catual			Coeficiente de atualização monetária										
Ctest			Coeficiente de correção pelo tamanho da testada										
Cprof			Coeficiente de correção pela profundidade equivalente										
Ctransp			Coeficiente de transposição pela localização										
V.UNIT.HOMO			Valor Unitário Homogeneizado										
V.UNIT.SAN			Valor Unitário Homogeneizado Saneado										

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE OTAVIO SALVADOR, protocolado em 16/11/2021 às 16:55, sob o número WPM21700540157. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000333-83.2018.8.26.0363 e código 8BB5B93.

crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

A N E X O II

A N E X O II

Documentos de comprovação

crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

4 - VALORES UNITÁRIOS

4.1 Os valores médios, assim como os intervalos de valores respectivos aos padrões construtivos, vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados nas tabelas abaixo:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
		1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
	GRUPO 1.2 - CASA	1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de		2,89	
		GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
	1.3.2 - Padrão Simples		Sem Elevador	1,032	1,266	1,500
			Com Elevador	1,260	1,470	1,680
	1.3.3 - Padrão Médio		Sem Elevador	1,512	1,746	1,980
			Com Elevador	1,692	1,926	2,160
	1.3.4 - Padrão Superior		Sem Elevador	1,992	2,226	2,460
			Com Elevador	2,172	2,406	2,640
1.3.6 - Padrão Fino	2,652		3,066	3,480		
1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de		3,490			
2- COMERCIAL SERVIÇOS / INDÚSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO		2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem Elevador	0,972	1,206	1,440
			Com Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem Elevador	1,452	1,656	1,860
			Com Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem Elevador	1,872	2,046	2,220
			Com Elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5 - Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de		3,610		
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2 - Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3 - Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4 - Padrão Superior		Acima de		1,69		
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
	V.3 - Padrão Superior	0,312	0,456	0,600		



TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	GALPÕES	LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
	COBERTURAS	SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

- Obtém-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada na *linha*, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A

5.6 - A idade da edificação na época de sua avaliação é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados

5.7 - A idade da edificação na época de sua avaliação não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, alerta-se, não deve, ser considerado na sua fixação.

5.8 - O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros.

crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



osé
otávio
salvador
engenheiro civil

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIAÇÃO (%)	Características
a	Nova	0,0	Edificação nova ou com reforma geral substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa
e	Necessitando de reparos simples	18,1	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos simples a importantes	33,2	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,6	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos simples a importantes a edificação sem valor	75,2	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas

5.6- A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K" é:

crea - 060.146.929-1

Rua Dr. José Alves, 395, centro, Mogi Mirim

Fone (19) 3862.1871/ (19) 9-9816-5244 – e-mail: josalvador.eng@gmail.com.br



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

A N E X O III

A N E X O III

Relatório Fotográfico



Foto 1 - Vista frontal do imóvel



Foto 2 - Fachada principal



Foto 3 - Vista do recuo lateral esquerdo

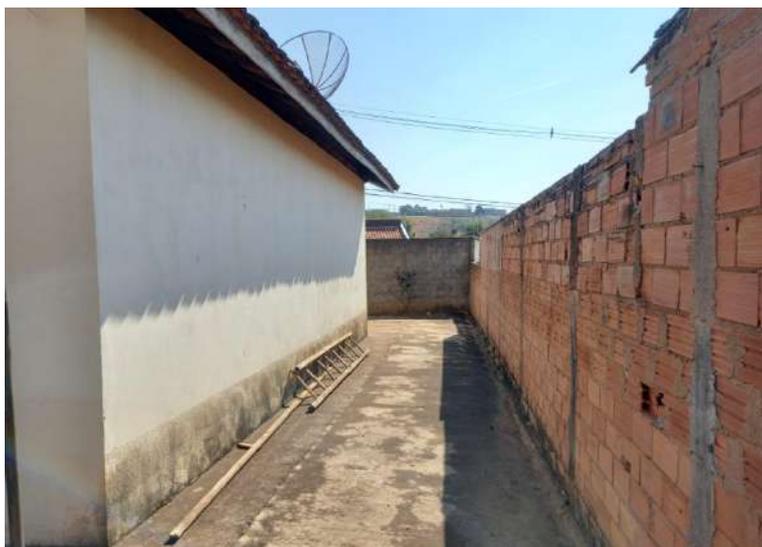


Foto 4 – Ídem fotografia anterior



Foto 5 – Vista da fachada posterior



Foto 6 – Vista da sala de estar

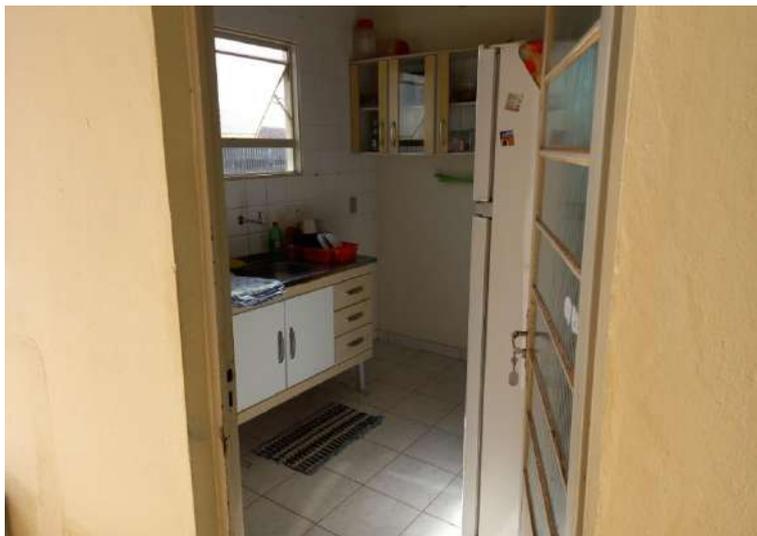


Foto 7 – Vista da cozinha



Foto 8 – Vista do abrigo



Foto 9 – Ídem fotografia anterior



Foto 10 – Ídem fotografia anterior



Foto 11 – Vista do quintal