

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

AUTOS N° 0003277-15.2018.8.26.0577

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por SILVIA ALESSANDRA FERREIRA RAMOS, em face de SONIA REGINA DA SILVA RAMOS E OUTRO(S), dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na Av. José Francisco Marcondes, nº 287, Jd. São Vicente, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 69.520, do Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos.

Termos em que,

P. Deferimento.

São José dos Campos, 10 de julho de 2019.

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
PERITO JUDICIAL

## RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 366.000,00

(trezentos e sessenta e seis mil reais)

VÁLIDO PARA JULHO/2019

-----  
VALOR DA LOCAÇÃO MENSAL

R\$ 1.050,00

(um mil e cinquenta reais)

VÁLIDO PARA MARÇO/2016



Vista do imóvel avaliando, localizado na Av. José Francisco Marcondes, nº 287, Jd. São Vicente, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 69.520, do Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos.

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por SILVIA ALESSANDRA FERREIRA RAMOS, em face de SONIA REGINA DA SILVA RAMOS E OUTRO(S), em curso na 7.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP, AUTOS Nº 0003277-15.2018.8.26.0577, e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

AV. JOSÉ FRANCISCO MARCONDES, Nº 287, JD. SÃO VICENTE,  
Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo,  
objeto da matrícula nº 69.520, do Cartório de Registro de Imóveis de São José  
dos Campos.

## II - VISTORIA

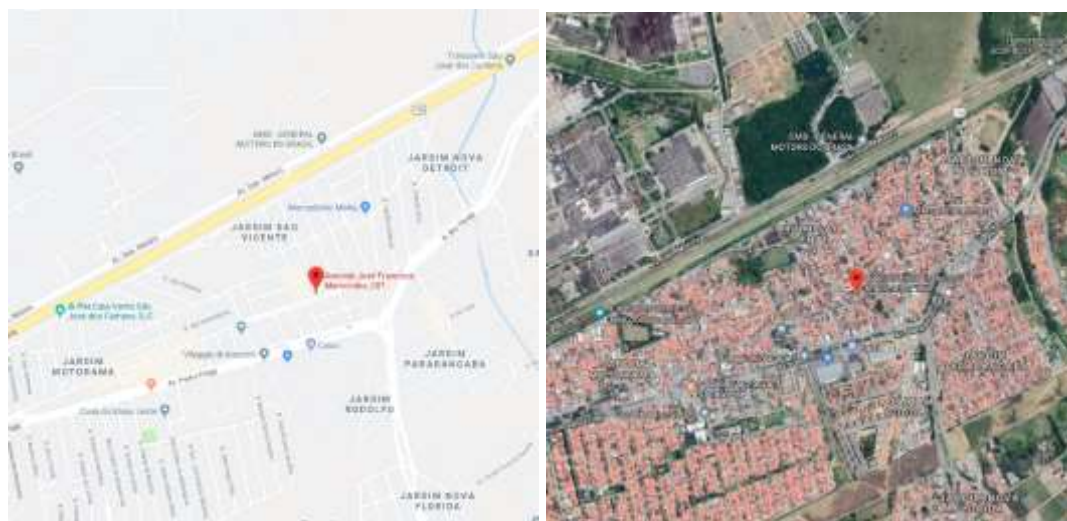
Foi realizada diligência ao imóvel no dia 16 de Abril de 2019, tendo nesta oportunidade o Perito sido recebido pelo Sr. Silvio, co- Requerido.

### 2.1 - LOCAL

#### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Av. José Francisco Marcondes, nº 287, Jd. São Vicente, São José dos Campos - SP.**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São José dos Campos, do “*Google Maps*” e a foto aérea do “*Google Earth*”, ilustram a localização do imóvel.



Pela imagem a seguir pode-se observar a exata localização do imóvel avaliando:

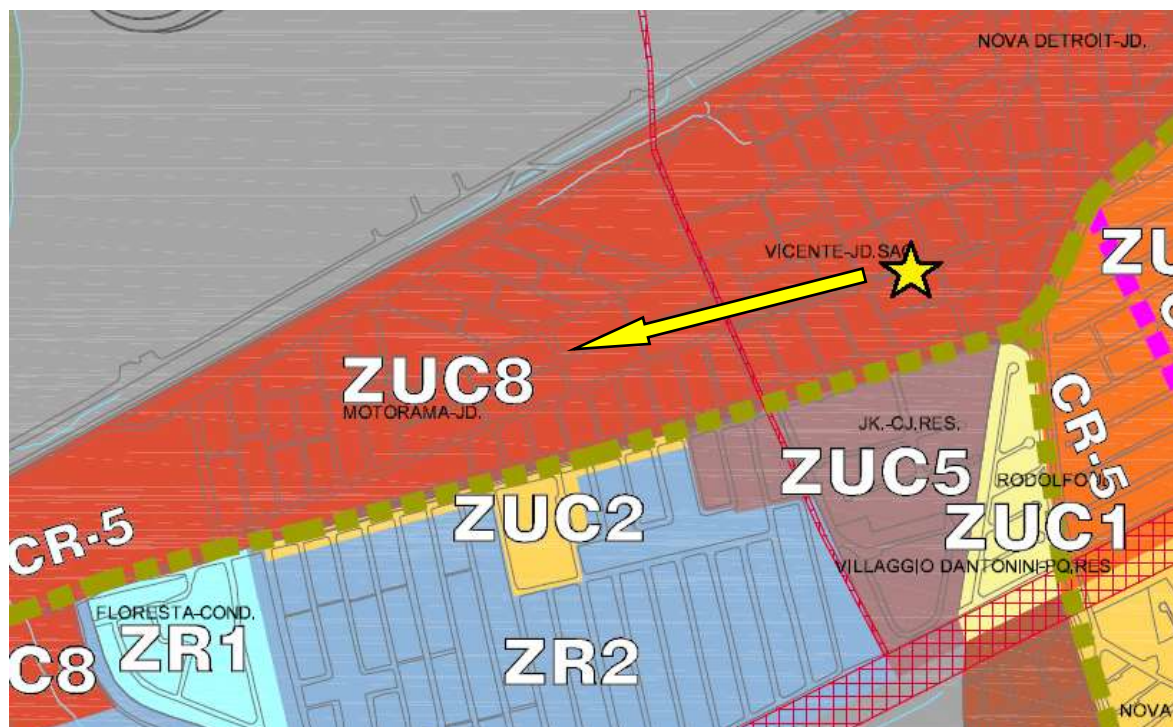


**IMÓVEL AVALIANDO**

## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: ZUC 8 - Zona de Urbanização Controlada 8



O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São José dos Campos, com Inscrição Imobiliária nº 59.0019.0010.0000.



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DA RECEITA

CERTIDÃO Nº 469119

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS - ATUALIZADA  
EXERCÍCIO 2019

A Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças no exercício de suas atribuições, verificados os dados cadastrais constantes em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes:

Inscrição Imobiliária: 59.0019.0010.0000

Dados Gerais

|                             |       |         |          |                       |                    |           |
|-----------------------------|-------|---------|----------|-----------------------|--------------------|-----------|
| Logradouro                  |       |         |          | Nº                    | Complemento        | CEP       |
| AV JOSE FRANCISCO MARCONDES |       |         |          | 287                   | ****               | 12224-350 |
| Apto.                       | Bloco | Garagem | Quadra   | Lote                  | Bairro/Loteamento  |           |
| ****                        | ****  | ****    | 4        | 25                    | JARDIM SAO VICENTE |           |
| Identificação de Uso        |       |         | Padrão   | Transcrição/Matricula |                    |           |
| Residencial                 |       |         | PADRÃO 1 | 69520                 |                    |           |

Terreno

| Área (m²) | Área Excedente (m²) | Área Total (m²) | Valor m² (R\$) |
|-----------|---------------------|-----------------|----------------|
| 370,00    | 0,00                | 370,00          | 267,88         |

Construções

| Tipo          | Identificação | Padrão   | Área Construída (m²) | Valor m² (R\$) |
|---------------|---------------|----------|----------------------|----------------|
| Casa          | Area Total    | PADRÃO 1 | 64,00                | 595,47         |
| <b>Total:</b> |               |          | <b>64,00</b>         |                |

Valores Venais atualizados até 10/07/2019

| Terreno (R\$) | Construção (R\$) | Área Excedente (R\$) | Total do Imóvel (R\$) |
|---------------|------------------|----------------------|-----------------------|
| 101.534,02    | 19.519,98        | 0,00                 | 121.054,00            |

Fica ressalvado o direito de a Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças do Município de São José dos Campos atualizar quaisquer informações que venham a ser apuradas ou que se verifique, a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.

Documento emitido via internet em 10/07/2019 12:28.

Chave para validação: 8DC79 GACED E3E8P

Valido até 15/07/2019.

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no site da Prefeitura, na internet, no endereço <http://www.sjc.sp.gov.br>.

### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

### 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e verticais dos mais variados padrões construtivos, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é de âmbito regional e bastante diversificada predominando: postos de serviços, bares, restaurantes, padarias, farmácias, consultórios, escolas, supermercado, bancos, dentre outros, localizados, principalmente, ao longo da **Av. José Francisco Marcondes**.

## 2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Diretor do Município de São José dos Campos, bem como da Lei de Zoneamento - Lei Complementar nº 428/10, o imóvel situa-se na **“Zona de Urbanização Controlada 8 - ZUC 8”**, assim descrita:

*A Zona de Urbanização Controlada Cinco – ZUC 8: Constitui-se de áreas consolidadas com tendência à verticalização, ou glebas vazias, destinadas aos usos residencial unifamiliar e multifamiliar, de comércio, serviços e institucional com nível de interferência urbano-ambiental médio e uso industrial virtualmente sem risco ambiental sendo admitido os usos residencial multifamiliar, comercial e de serviços com até 8 (oito) pavimentos;*

Ainda conforme a Lei de Zoneamento - Lei Complementar nº 498/13, as características de uso e ocupação do solo na **“Zona de Urbanização Controlada 8 - ZUC 8”** são:

| ANEXO 12   |  |                 |      |          |          |                   |             |                   |                             |                            |
|--|--|-----------------|------|----------|----------|-------------------|-------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------|
| CARACTERÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DOS LOTES NAS ZONAS DE USO |  |                 |      |          |          |                   |             |                   |                             |                            |
| ZONA   | ATIVIDADES PERMITIDAS                  | ÍNDICES MÁXIMOS |      |          |          | ÍNDICES MÍNIMOS   |             |                   |                             |                            |
|  |  | CA              | TO   | GABARITO | N.º PAV. | DIMENSÕES DO LOTE |             | RECUFOS (m)       |                             |                            |
|  |  |                 |      |          |          | ÁREA DO LOTE (m²) | TESTADA (m) | RECUF. O. FRONTAL | RECUF. LATERAL ATÉ 2.º PAV. | RECUF. FUNDOS ATÉ 2.º PAV. |
| ZUC 8  | R1                                     | 2,5             | 0,65 | 8,70     | -        | 200,00            | 8,00        | 5,00              | -                           | 1,50                       |
|  | RH1 / RH2                              |                 |      |          |          | 1.000,00          | 20,00       |                   | 1,50                        | 3,00                       |
|  | RV1                                    |                 |      | 500,00   | 15,00    | 3,00              | 3,00        |                   |                             |                            |
|  | RV2 / RV3                              |                 |      | 1.000,00 | 20,00    | -                 | -           |                   |                             |                            |
|  | CS                                     |                 |      | 200,00   | 8,00     | -                 | 1,50        |                   |                             |                            |
|  | CS1 <sup>(3)</sup> / I / AGIA          |                 |      | 250,00   | 10,00    | 1,50              | 1,50        |                   |                             |                            |
|  | MCS                                    |                 |      | 1.000,00 | 20,00    | 3,00              | 3,00        |                   |                             |                            |
|  | CS2 <sup>(3)</sup> / IB <sup>(5)</sup> |                 |      | 250,00   | 10,00    | 1,50              | 3,00        |                   |                             |                            |

## 2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos, matrícula nº 69.520.

### 2.2.1 - TERRENO

**Área: 250,00 m<sup>2</sup>**

Frente: 10,00 m;

Lateral direita: 36,00;

Lateral esquerda: 37,00;

Fundos: 10,00;

Topografia: plano

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco

Formato: Regular

Situação: Frente única

### 2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se edificada uma casa de uso residencial.

A construção original é composta por dois dormitórios, sala, cozinha e um banheiro, com área de serviço externa. De acordo a Certidão de Dados Cadastrais anteriormente apresentada a **área total construída do imóvel é de 64,00 m<sup>2</sup>**.

Quando da vistoria, o perito foi recebido e acompanhado pelo Sr. Silvio, ora co-Requerido, que informou que foi iniciada obra de ampliação da casa no pavimento superior.

Pelo observado no local, foram apenas erguidas as paredes do pavimento superior e colocação do telhado novo, contudo a área encontra-se inacabada, não tendo sequer escada de acesso.

De acordo com as características construtivas e de acabamento, o imóvel apresenta idade aparente de 30 (trinta) anos, podendo ser classificado como “casa padrão simples”, de acordo com o "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

As características construtivas do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o mesmo, são melhores observadas na documentação fotográfica que segue:



Croqui, sem escala, do imóvel avaliando.

FOTO 01



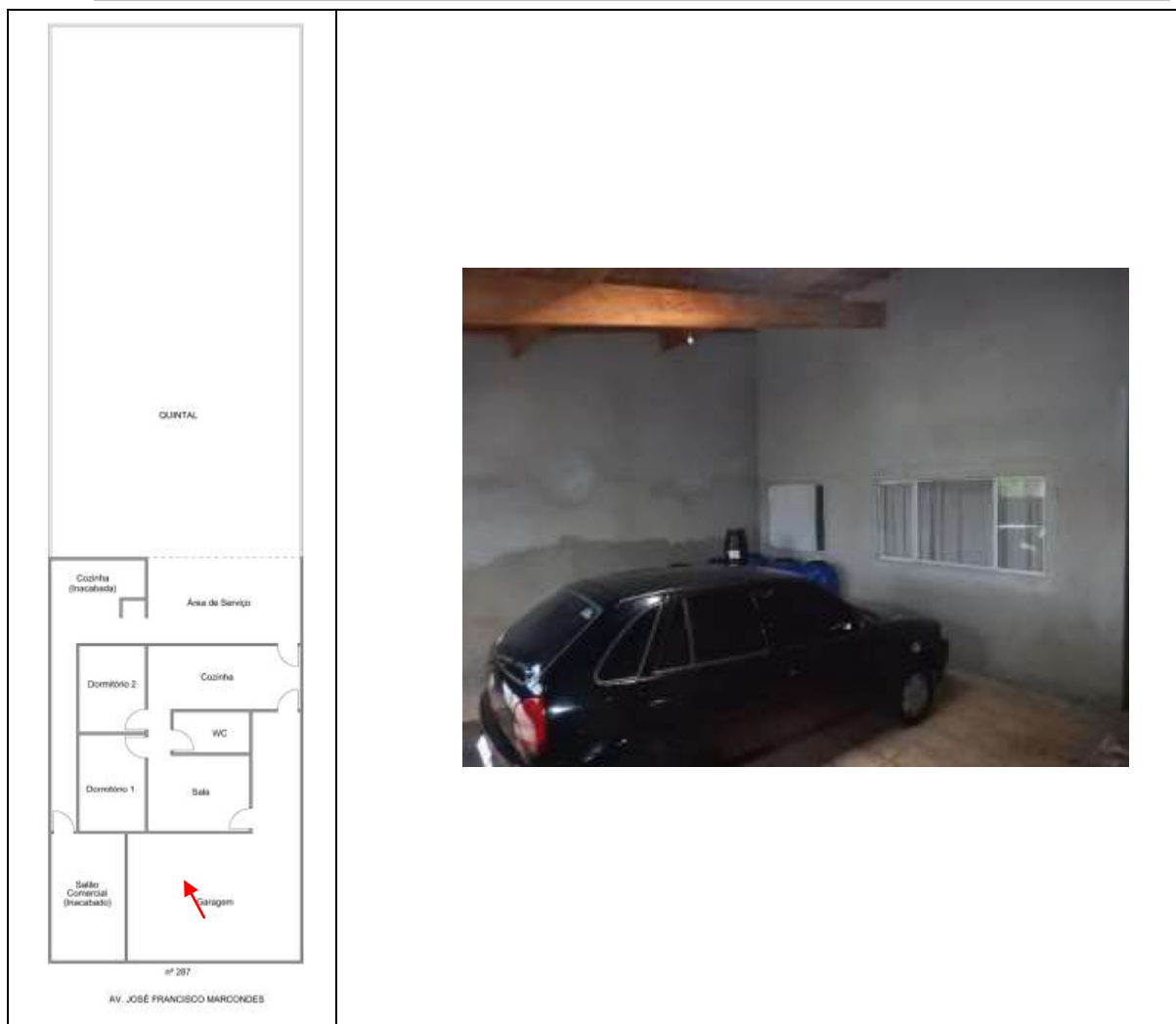
**VISTAS DA AV. JOSÉ FRANCISCO MARCONDES, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.**

FOTO 02



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL, COM DESTAQUE PARA O SEU NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO.**

FOTO 03



VISTA DA GARAGEM.

FOTO 04



VISTAS DA ESTRUTURA DA COBERTURA DA GARAGEM.

FOTO 05



VISTAS DO PAVIMENTO SUPERIOR, INACABADO.

FOTO 06



SALA.

FOTO 07



**DORMITÓRIO 1.**

**FOTO 08**



**DORMITÓRIO 2.**

FOTO 09



**BANHEIRO.**

FOTO 10



VISTAS DA COZINHA.

FOTO 11



VISTAS DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 12



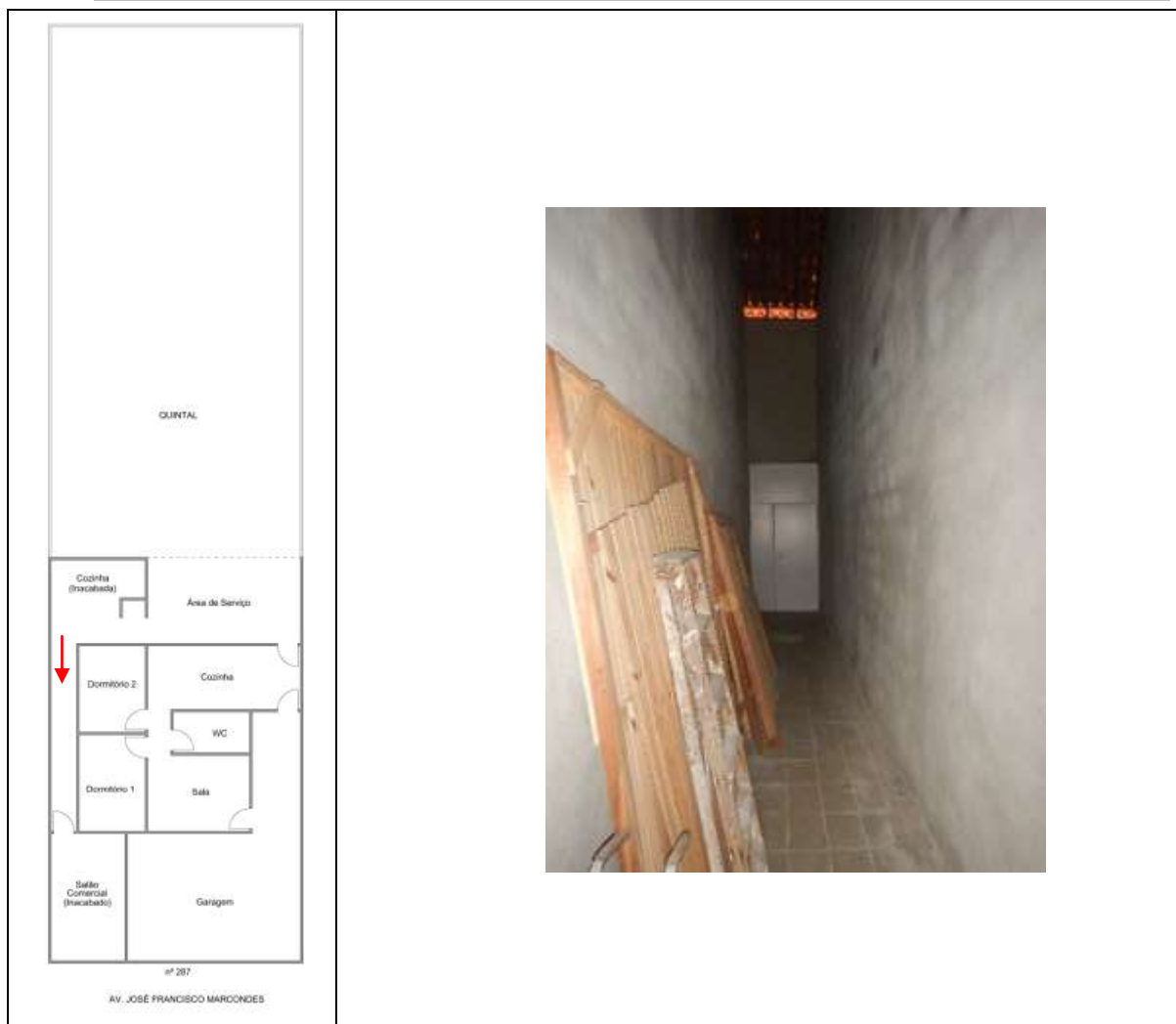
DEPÓSITO.

FOTO 13



**COZINHA INACABADA (AMPLIAÇÃO TÉRREO).**

FOTO 14



**CORREDOR.**

**FOTO 15**



**VISTA DO PAVIMENTO SUPERIOR, AINDA INACABADO.**

FOTO 16



**SALÃO COMERCIAL.**

FOTO 17



QUINTAL.

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

#### 3.1 - TERRENO:

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 10.3 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP de 2011, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

Tabela 1 – Grupos I e II

| ZONA  | Fatores de Ajuste     |              |              |                           |                                 |                       |                       |                                   |               |  | Características e Recomendações   |                    |                |
|---|-----------------------|--------------|--------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------|--|---|--------------------|----------------|
|   | Frente e Profundidade |              |              |                           |                                 | Exponente do Fator    |                       | Múltiplas frentes ou esquina      | Coef. de área | Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> ) | Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )   | Observações gerais |                |
|   | Frente de Referência  | Prof. Mínima | Prof. Máxima | Exponente do Fator Frente | Exponente do Fator Profundidade | "q"                   | "p"                   |                                   |               |  |   |                    | C <sub>s</sub> |
| Grupo I:<br>Zonas de uso residencial horizontal     | 5                     | 15           | 30           | Não se aplica             | Não se aplica                   | Não se aplica         | Não se aplica         | Aplica-se item 10.3.2             | 125           | 100 – 400                                    | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.   |                    |                |
|   | 10                    | 25           | 40           | 0,20                      | 0,50                            | Não se aplica         | Não se aplica         | Não se aplica dentro do intervalo | 250           | 200 – 500                                    | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.  |                    |                |
|   | 15                    | 30           | 60           | 0,15                      | 0,50                            | Não se aplica         | Não se aplica         | Não se aplica dentro do intervalo | 600           | 400 – 1000                                   |   |                    |                |
| Grupo II:<br>Zonas ocupação vertical (incorporação) | 16<br>Mínimo          | -            | -            | Não se aplicam            |                                 | Aplica-se Item 10.3.3 | Aplica-se Item 10.3.3 | Não se aplica dentro do intervalo | 2000          | ≥800 (1)*                                    | Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. |                    |                |
|   | 16<br>Mínimo          | -            | -            |                           |                                 | Aplica-se Item 10.3.3 | Aplica-se Item 10.3.3 | Não se aplica dentro do intervalo | 1500          | 800 - 2.500 (1*)                             | (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.   |                    |                |
|   | 16<br>Mínimo          | -            | -            |                           |                                 | Aplica-se Item 10.3.3 | Aplica-se Item 10.3.3 | Não se aplica dentro do intervalo | 2500          | 1.200-4.000 (1*)                             |   |                    |                |

Tabela 2 – Grupos III e IV

| ZONA                                      | Fatores de Ajuste     |                  |                           |                                 |                |   |                                   |                |  |   | Características e Recomendações                     |                  |     |
|---|-----------------------|------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------|---|-----------------------------------|----------------|--|---|---|------------------|-----|
|   | Frente e Profundidade |                  |                           |                                 |                | Múltiplas frentes ou esquina              | Coef de área                      | Área           |  | Observações gerais  |   |                  |     |
|   | Referências           |                  | Exponente do Fator Frente | Exponente do Fator Profundidade | C <sub>a</sub> |   |                                   | C <sub>s</sub> | Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> ) |   | Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> ) |                  |     |
|   | F <sub>r</sub>        | P <sub>min</sub> |                           |                                 |                |   |                                   |                |  |   |   | P <sub>max</sub> | "q" |
| 7ª Zona<br>Comercial<br>Padrão<br>Popular | 5                     | 10               | 30                        | 0,20                            | 0,50           | Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo | Não se aplica dentro do intervalo | 100            | 80 - 300                                     | Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. |   |                  |     |
|   | 10                    | 20               | 40                        | 0,25                            | 0,50           | Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo | Não se aplica dentro do intervalo | 200            | 200 - 500                                    |   |   |                  |     |
|   | 15                    | 20               | 60                        | 0,15                            | 0,50           | Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo | Não se aplica dentro do intervalo | 600            | 250 - 1000                                   |   |   |                  |     |
| 8ª Zona<br>Comercial<br>Padrão Médio      |                       |                  |                           |                                 |                |   |                                   |                |  |   |   |                  |     |
|   |                       |                  |                           |                                 |                |   |                                   |                |  |   |   |                  |     |
| 9ª Zona<br>Comercial<br>Padrão Alto       |                       |                  |                           |                                 |                |   |                                   |                |  |   |   |                  |     |
|   |                       |                  |                           |                                 |                |   |                                   |                |  |   |   |                  |     |
| 10ª Zona<br>Industrial                    | Não se aplica         | Não se aplica    | Não se aplica             | Não se aplica                   | Não se aplica  | Não se aplica                             | Não se aplica                     | 5.000          | 2.000 - 20.000                               | Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área  |   |                  |     |
|   | Não se aplica         | Não se aplica    | Não se aplica             | Não se aplica                   | Não se aplica  | Não se aplica                             | Não se aplica                     | 500            | 250 - 3.000                                  |   |   |                  |     |
| 11ª Zona<br>Galpões                       |                       |                  |                           |                                 |                |   |                                   |                |  |   |   |                  |     |

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente “f” admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{\min} \leq PE \leq P_{\max};$$

$$CP = (PE/P_{\min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{\min} \leq PE \leq P_{\min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{\min};$$

$$CP = (P_{\max}/PE) + \{[1-(P_{\max}/PE)]. (P_{\max}/PE)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{\max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{\max};$$

$$CP = (P_{\max}/3,0 \cdot P_{\max}) + \{[1-(P_{\max}/3,0 \cdot P_{\max})]. (P_{\max}/3,0 \cdot P_{\max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{\max}$$

Obs.: Os valores de “Pmin”, “Pmax” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da seguinte fórmula:

$$CA = (A/125)^{0,20}$$

obs.: Em zona residencial horizontal popular (1ª zona), aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de área previstos, sem aplicação dos

fatores testada e profundidade. A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CE = C_e \cdot \text{Amin}$$

Obs.: O valor de “C<sub>e</sub>” e “Amin” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

| Topografia   | Depreciação | Fator* |
|--|-------------|--------|
| Situação Paradigma: Terreno Plano                  | -           | 1,00   |
| Declive até 5%                                     | 5%          | 1,05   |
| Declive de 5% até 10%                              | 10%         | 1,11   |
| Declive de 10% até 20%                             | 20%         | 1,25   |
| Declive acima de 20%                               | 30%         | 1,43   |
| Em aclave até 10%                                  | 5%          | 1,05   |
| Em aclave até 20%                                  | 10%         | 1,11   |
| Em aclave acima de 20%                             | 15%         | 1,18   |
| Abaixo do nível da rua até 1,00m                   | -           | 1,00   |
| Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m          | 10%         | 1,11   |
| Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m             | 20%         | 1,25   |
| Acima do nível da rua até 2,00m                    | -           | 1,00   |
| Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m           | 10%         | 1,11   |
| Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6 |             |        |

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

| Situação  | Depreciação | Fator* |
|---|-------------|--------|
| Situação Paradigma: Terreno Seco  | -           | 1,00   |
| Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta | 10%         | 1,11   |
| Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação   | 30%         | 1,43   |
| Terreno permanentemente alargado  | 40%         | 1,67   |
| Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6  |             |        |

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da

natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa “*non aedificandi*” de qualquer natureza..... 0,10  
Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50  
Fator terreno de fundo..... 0,60  
Fator terreno interno..... 0,70

### 3.2 - BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

#### A. Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

| CLASSE                              | GRUPO              | PADRÃO                   | INTERVALO DE VALORES |       |        |       |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|----------------------|-------|--------|-------|
|                                     |                    |                          | Mínimo               | Médio | Máximo |       |
| 1- RESIDENCIAL                      | 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- CASA          | 1.2.1- Padrão Rústico    | 0,360                | 0,420 | 0,480  |       |
|                                     |                    | 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        |       |        |       |
|                                     | 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 |
|                                     |                    | 1.3.5- Padrão Fino       | 2,652                | 3,066 | 3,480  |       |
| 1.3.6- Padrão Luxo                  | Acima de 3,49      |                          |                      |       |        |       |
| 2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL | 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 3,61            |                      |       |        |       |
|                                     | 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                         | 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  |       |
|                                     |                    | 3.1.3- Padrão Superior   | 0,312                | 0,456 | 0,600  |       |

B. Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

| CLASSE      | TIPO        | PADRÃO     | VIDA REFERENCIAL<br>lr (anos) | VALOR RESIDUAL<br>"R" (%) |    |
|-------------|-------------|------------|-------------------------------|---------------------------|----|
| RESIDENCIAL | BARRACO     | RUSTICO    | 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 |

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

| Estado                                  | Depreciação (%) |
|---|-----------------|
| ✓ Novo                                  | 0,00            |
| ✓ Entre novo e regular                  | 0,32            |
| ✓ Regular                               | 2,52            |
| ✓ Entre regular e reparos simples       | 8,09            |
| ✓ Reparos simples                       | 18,10           |
| ✓ Entre reparos simples e importantes   | 33,20           |
| ✓ Reparos importantes                   | 52,60           |
| ✓ Entre reparos importantes e sem valor | 75,20           |
| ✓ Sem valor                             | 100,00          |

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

| Idade em %<br>da vida<br>referencial | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                      | a                     | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2                                    | 0,990                 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,245 |
| 4                                    | 0,979                 | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6                                    | 0,968                 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8                                    | 0,957                 | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10                                   | 0,945                 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12                                   | 0,933                 | 0,930 | 0,909 | 0,857 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14                                   | 0,920                 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,754 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16                                   | 0,907                 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18                                   | 0,894                 | 0,891 | 0,871 | 0,821 | 0,732 | 0,697 | 0,424 | 0,222 |
| 20                                   | 0,880                 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22                                   | 0,866                 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24                                   | 0,851                 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,569 | 0,403 | 0,211 |
| 26                                   | 0,836                 | 0,834 | 0,815 | 0,769 | 0,685 | 0,659 | 0,396 | 0,207 |
| 28                                   | 0,821                 | 0,818 | 0,800 | 0,754 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30                                   | 0,805                 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32                                   | 0,789                 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,627 | 0,374 | 0,196 |
| 34                                   | 0,772                 | 0,770 | 0,763 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 36                                   | 0,755                 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,604 | 0,358 | 0,187 |
| 38                                   | 0,738                 | 0,735 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40                                   | 0,720                 | 0,718 | 0,702 | 0,662 | 0,590 | 0,481 | 0,341 | 0,179 |
| 42                                   | 0,702                 | 0,700 | 0,684 | 0,645 | 0,575 | 0,469 | 0,333 | 0,174 |
| 44                                   | 0,683                 | 0,681 | 0,655 | 0,628 | 0,560 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46                                   | 0,664                 | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,165 |
| 48                                   | 0,645                 | 0,643 | 0,629 | 0,593 | 0,528 | 0,431 | 0,306 | 0,160 |
| 50                                   | 0,625                 | 0,623 | 0,609 | 0,574 | 0,512 | 0,418 | 0,296 | 0,155 |

### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceu as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

#### IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

##### 4.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área resultou em:

$$qmf = R\$ 810,54/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 810,54/m<sup>2</sup> (oitocentos e dez reais e cinquenta e quatro centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir.

### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Terreno      **Local :** Av. José Francisco Marcondes 287 Jd. São Vicente SAO JOSE DOS      **Data :** 10/07/2019  
**Cliente :** Dr. Milton Lopes de O. Nery  
**Área m² :** 370,00      **Modalidade :** Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 786,75  
 Desvio Padrão : 293,47  
 - 30% : 550,72  
 + 30% : 1.022,77

Coefficiente de Variação : 37,3000

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 810,54  
 Desvio Padrão : 156,10  
 - 30% : 567,38  
 + 30% : 1.053,70

Coefficiente de Variação : 19,2600

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição  | GRAU III  | GRAU II   | GRAU I   | 11                         |
|--|---|---|--|----------------------------|
| 1 Carac. do imóvel avaliado                                | Completa quanto a todas variáveis analisadas                          | <input checked="" type="checkbox"/> Completa qto aos fatores usados no tratamento                         | <input type="checkbox"/> Adoção de situação paradigma  | <input type="checkbox"/> 3 |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados             | 12  | 5   | <input checked="" type="checkbox"/> 3  | <input type="checkbox"/> 2 |
| 3 Identificação dos dados de mercado                       | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input type="checkbox"/> Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> 3 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores | 0,80 a 1,25   | <input checked="" type="checkbox"/> 0,50 a 2,00   | <input type="checkbox"/> 0,40 a 2,50 *a  | <input type="checkbox"/> 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 810,54

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 810,54000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 299.899,59

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 742,27

INTERVALO MÍNIMO : 682,26

INTERVALO MÁXIMO : 878,81

INTERVALO MÁXIMO : 938,82

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 0003277-15.2018.8.26.0577

DATA : 10/07/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

| Fr    | f    | Ce   | Pmi   | Pma   | p    | Ar     | Fa   | A Min  |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 10,00 | 0,20 | 1,00 | 25,00 | 40,00 | 0,50 | 250,00 | 1,00 | 200,00 |

### FATORES

| FATOR  | ÍNDICE |
|--|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização  | 267,88 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada      | 10,00  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade |        |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas       | Não    |
| <input type="checkbox"/> Área                    |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia   | plano  |
| <input type="checkbox"/> Consistência            | seco   |

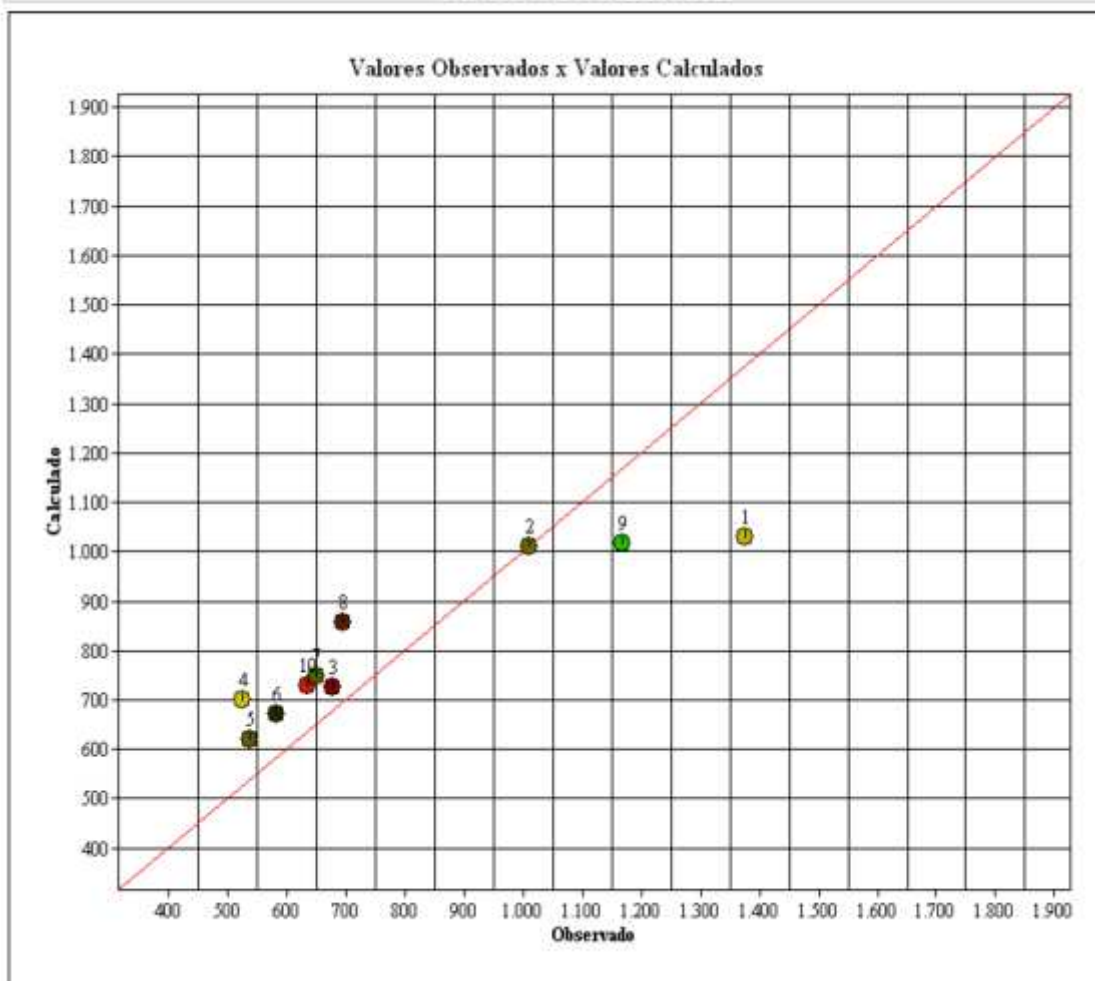
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                   | Endereço                                    | Valor Unitário | Homogeneização | Varição Paradigma | Varição Avaliando |
|--|---|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1  | Av. Ildio Meinberg Pôrta ,375               | 1.376,38       | 1,029,54       | 0,7480            | 0,9998            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2  | Av. José Francisco Marcondes ,200           | 1.011,02       | 1,011,02       | 1,0000            | 1,0000            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3  | Av. José Francisco Marcondes ,247           | 679,19         | 724,20         | 1,0663            | 1,0001            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4  | Av. José Francisco Marcondes ,386           | 526,37         | 698,36         | 1,3267            | 1,0006            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5  | Rua Dr. Claudio Martins Miranda Chaves ,250 | 539,09         | 619,25         | 1,1487            | 1,0003            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6  | Rua Dr. Claudio Martins Miranda Chaves ,302 | 584,43         | 671,33         | 1,1487            | 1,0003            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7  | Rua Dr. Claudio Martins Miranda Chaves ,318 | 651,95         | 748,89         | 1,1487            | 1,0002            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8  | Rua Nalva Palva da Mata ,437                | 694,74         | 855,32         | 1,2311            | 1,0003            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 9  | Rua Prof. Otávia Raimundo da Silva ,180     | 1.168,83       | 1,017,53       | 0,8706            | 0,9999            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 10 | Rua Ruth Merrick Kimbask ,99                | 635,46         | 729,95         | 1,1487            | 1,0002            |

**ADERÊNCIA**

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 1.376,38  | 1.029,54  |
| 2    | 1.011,02  | 1.011,02  |
| 3    | 679,19    | 724,20    |
| 4    | 526,37    | 698,36    |
| 5    | 539,09    | 619,25    |
| 6    | 584,43    | 671,33    |
| 7    | 651,95    | 748,89    |
| 8    | 694,74    | 855,32    |
| 9    | 1.168,83  | 1.017,53  |
| 10   | 635,46    | 729,95    |

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 334,85 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Ildio Meinberg Pôrto NÚMERO : 375  
COMP. : BAIRRO : Jd. São Vicente CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 391,80 TESTADA - (cf) m 13,06 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 300,00 M<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR.: galpão médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO: 1,326 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,925 CUSTO BASE (R\$): 1.312,43  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$) : 450.733,08 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Hugo Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (12)-39296117  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS      | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | -0,20 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO :     |
| TESTADA Cf :           | -0,05 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :     |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,00 FT ADICIONAL 03 :  | 0,00 VARIAÇÃO :           |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 :  | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00 FT ADICIONAL 05 :  | 0,00                      |
| ÁREA Ca :              | 0,00 FT ADICIONAL 06 :  | 0,00                      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,00                    |                           |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 10/07/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 267,88 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. José Francisco Marcondes NÚMERO : 200  
COMP. : BAIRRO : Jd. São Vicente CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00 M<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR. : casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,800 CUSTO BASE (R\$) : 1.312,43  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$) : 125.993,28 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00  
ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 477.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Net Office Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (12)-39414205  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO            |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1,011,02   |
| TESTADA CF : 0,00           | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1,011,02   |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00      | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000           |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00      | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                             |
| ÁREA Ca : 0,00              | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                             |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00        |                        |                             |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 10/07/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019.  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 267,88 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. José Francisco Marcondes NÚMERO : 247  
COMP. : BAIRRO : Jd. São Vicente CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 192,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : 5m  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seca

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 140,00 M<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR.: casa econômica CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.312,43  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 94.594,97 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Corretor  
CONTATO : Rogério Gonçalves TELEFONE : (12)-974068906

#### OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO :     |
| TESTADA Cf :           | 0,05 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :     |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,02 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO :           |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00                      |
| ÁREA Ca :              | 0,00 FT ADICIONAL 06 : | 0,00                      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,00                   |                           |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 10/07/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 267,88 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. José Francisco Marcondes NÚMERO : 386  
COMP. : BAIRRO : Jd. São Vicente CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 132,00 TESTADA - (cf) m 9,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 14,67  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plana  
CONSISTÊNCIA : seca

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 90,00 M<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR. : casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,840 CUSTO BASE (R\$) : 1.312,43  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$) : 137.518,52 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Corretor  
CONTATO : Rogério Gonçalves TELEFONE : (12)-974068906  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO            |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 526,37     |
| TESTADA Cf : 0,02           | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 698,36     |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,31      | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.3267           |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00      | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                             |
| ÁREA Ca : 0,00              | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                             |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00        |                        |                             |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 10/07/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/07/2019  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 267,88 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. Claudio Martins Miranda Chaves NÚMERO: 250  
COMP.: BAIRRO: Jd. São Vicente CIDADE: SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP: UF: SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 130,00 M<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.312,43  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 144.136,31 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Projeto Imóveis  
CONTATO: Sra. Érica TELEFONE: (12)-39022808

#### OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP     | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO            |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00     | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 539,09      |
| TESTADA Cf: 0,15           | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 619,25      |
| PROFUNDIDADE Cp: 0,00      | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1.148,7           |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,3 |
| CONSISTÊNCIA Fc: 0,00      | FT ADICIONAL 05: 0,00 |                             |
| ÁREA Ca: 0,00              | FT ADICIONAL 06: 0,00 |                             |
| TOPOGRAFIA Ft: 0,00        |                       |                             |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 10/07/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 267,88 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Claudio Martins Miranda Chaves NÚMERO : 302  
 COMP. : BAIRRO : Jd. São Vicente CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
 CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 85,00 M<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.312,43  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO (R\$): 117.535,98 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 228.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : EDK Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (12)-36313405  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO            |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 584,43     |
| TESTADA CF : 0,15           | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 671,33     |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00      | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,1487           |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00      | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                             |
| ÁREA Ca : 0,00              | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                             |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00        |                        |                             |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 10/07/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 267,88 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Claudio Martins Miranda Chaves NÚMERO : 318  
COMP. : BAIRRO : Jd. São Vicente CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00 M<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 3 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,982 CUSTO BASE (R\$): 1.312,43  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 149.707,74 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 275.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Verde Vale Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (19)-21341551  
OBSERVAÇÃO :  
Reformada

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO            |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 651,95     |
| TESTADA Cf : 0,15           | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 748,89     |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00      | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,1487           |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00      | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                             |
| ÁREA Ca : 0,00              | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                             |
| TOPOGRAFIA Fi : 0,00        |                        |                             |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 10/07/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 214,30 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Nalva Palva da Mata NÚMERO : 437  
COMP. : BAIRRO : Jd. São Vicente CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 285,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,91  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seca

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Corretor  
CONTATO : Rogério Gonçalves TELEFONE : (12)-974068996

#### OBSERVAÇÃO:

Construções sem valor comercial

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS      | VALORES/VARIAÇÃO          |        |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|--------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,25 FT ADICIONAL 01 :  | 0,00 VALOR UNITÁRIO :     | 694,74 |
| TESTADA Cf :           | -0,02 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :     | 855,32 |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,00 FT ADICIONAL 03 :  | 0,00 VARIAÇÃO :           | 1,2311 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 :  | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0003 |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00 FT ADICIONAL 05 :  | 0,00                      |        |
| ÁREA Ca :              | 0,00 FT ADICIONAL 06 :  | 0,00                      |        |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,00                    |                           |        |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 10/07/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 267,88 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Otávia Raimundo da Silva NÚMERO : 180  
COMP. : BAIRRO : Jd. São Vicente CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 693,00 TESTADA - (cf) m 22,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,50  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : EDK Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (12)-36313405  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP             | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO F <sub>loc</sub> :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : 0,00      |
| TESTADA CF :                       | -0,13              | FT ADICIONAL 02 : 0,00      |
| PROFUNDIDADE C <sub>p</sub> :      | 0,00               | FT ADICIONAL 03 : 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS C <sub>e</sub> : | 0,00               | FT ADICIONAL 04 : 0,00      |
| CONSISTÊNCIA F <sub>c</sub> :      | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA C <sub>a</sub> :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA F <sub>t</sub> :        | 0,00               |                             |
|                                    |                    | VALOR UNITÁRIO : 1.168,83   |
|                                    |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.017,53   |
|                                    |                    | VARIAÇÃO : 0,8706           |
|                                    |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 10/07/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2019  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 267,88 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ruth Merrick Kimbask NÚMERO : 99  
COMP. : BAIRRO : Jd. São Vicente CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 150,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 M<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 15 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,840 CUSTO BASE (R\$): 1.312,43  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$) : 171.980,83 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 297.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Net Office Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (12)-39414205  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO :     |
| TESTADA Cf :           | 0,15 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :     |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO :           |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00                      |
| ÁREA Ca :              | 0,00 FT ADICIONAL 06 : | 0,00                      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,00                   |                           |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 10/07/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



#### 4.2- AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times qmf$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 370,00 m<sup>2</sup>

qmf: Valor Unitário obtido = R\$ 810,54/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times qmf$$

$$VT = R\$ 810,54/m^2 \times 370 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 299.899,80$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 300.000,00}$$

(trezentos mil reais)

Válido para Julho de 2.019

#### 4.3. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "casa padrão simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N

##### Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

| SEM DESONERAÇÃO<br>R8-N    | COM DESONERAÇÃO<br>R8-N    |
|----------------------------|----------------------------|
| <b>1.415,15</b><br>(1,81%) | <b>1.312,43</b><br>(1,69%) |

$$Vu = 1,056 \times R\$ 1.312,43/m^2 = R\$ 1.385,93/m^2$$

Área Construída: 64,00 m<sup>2</sup>

Idade aparente: 30 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 64,00 m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = R\$ 1.385,93/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade aparente = 30 anos;

le = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = regular (c);

K = 0,684.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 64,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.385,93/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,684 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = R\$ 66.276,28}$$

(sessenta e seis mil, duzentos e setenta e seis reais e vinte e oito centavos).

#### 4.4. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 300.000,00 + R\$ 66.276,28$$

$$VI = R\$ 366.276,28$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 366.000,00}$$

(trezentos e sessenta e seis mil reais)

Válido para Julho de 2.019

#### 4.5. - VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL

Considerando-se que a taxa de rentabilidade média dos imóveis residenciais, atualmente, gira em torno de 4% (quatro por cento) ao ano, temos, portanto, que:

$$VL = \frac{VI \times tx}{12}$$

Onde:

VL = Valor locativo mensal;

VI = Valor do imóvel apurado = R\$ 366.000,00;

tx: taxa de rentabilidade anual = 4% ou 0,04.

Substituindo e calculando:

$$VL = \frac{R\$ 366.000,00 \times 0,04}{12}$$

$$VL = R\$ 1.220,00$$

(um mil, duzentos e vinte reais)

Válido para Julho/2019

Ocorre que, conforme exposto acima, o valor locativo apurado refere-se ao mês base do Laudo, Julho/2019. Assim, faz-se necessária a retroação para a data base de cálculo, MARÇO/2016, conforme R. Sentença em liquidação.

Para tanto, será utilizada a variação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-m, da FIPE, índice este comumente utilizada como

indexador para apuração do reajuste nos contratos de locação residencial, através da seguinte fórmula:

$$\frac{VL_{2019}}{IGP-m_{06/2019}} = \frac{VL_{2016}}{IGP-m_{03/2016}}$$

Isolando a parcela de interesse, temos:

$$VL_{2016} = \frac{VL_{2019} \times IGP-m_{03/2016}}{IGP-m_{06/2019}}$$

Onde:

$VL_{2019}$  = Valor locativo atual = R\$ 1.220,00;

$IGP-m_{06/2019}$  = 1.777,6138;

$VL_{2016}$  = Valor locativo na data base: 03/2016;

$IGP-m_{03/2016}$  = 1.528,9914.

Substituindo e calculando:

$$VL_{2016} = \frac{R\$ 1.220,00 \times 1.528,9914}{1.777,6138}$$

$$VL_{2016} = R\$ 1.049,37$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VL_{2016} = R\$ 1.050,00}$$

**(um mil e cinquenta reais)**

**Válido para Março/2016**

**V - CONCLUSÃO:**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Av. José Francisco Marcondes, nº 287, Jd. São Vicente, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 69.520, do Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos e de avaliação nos AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por SILVIA ALESSANDRA FERREIRA RAMOS, em face de SONIA REGINA DA SILVA RAMOS E OUTRO(S), em curso na 7.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP, AUTOS Nº 0003277-15.2018.8.26.0577, é de:

VALOR DO IMÓVEL  
R\$ 366.000,00  
(trezentos e sessenta e seis mil reais)  
VÁLIDO PARA JULHO/2019

-----  
VALOR DA LOCAÇÃO MENSAL  
R\$ 1.050,00  
(um mil e cinquenta reais)  
VÁLIDO PARA MARÇO/2016



**VI - ENCERRAMENTO:**

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO** que se compõe de 75 (setenta e cinco) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
São José dos Campos 10 de julho de 2019.

**MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY**  
**PERITO JUDICIAL**