

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CRBA 0600315914
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

484
*

Laudo de Avaliação

Ação de Cobrança

Registro nº 0048391-28.2006.8.26.0405

Ordem nº 1.764/06 - 8ª Offício Cível

Comarca de Osasco

**Requerente: Associação dos Moradores do
Parque Continental Osasco**

Requerido: Jorge da Silva Sereno e Outros

-----*-----*-----*

I- Preliminares

O presente trabalho tem por objetivo avaliar um imóvel Matriculado sob nº 8.085 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, conforme Certidão de Penhora de fls 319 dos autos, constituído de um terreno e uma Casa Residencial Térrea, situada no endereço Rua 64, nº 101, antigo 18, Parque Continental, em Osasco-SP.

Por r. despacho de fls 356 foi nomeado para avaliação do imóvel penhorado o Engenheiro José Flávio Guedes, signatário do presente Laudo.

1
Auto

485
✱

II- Vistoria

O Perito signatário do presente Laudo tentou por várias vezes realizar a vistoria no imóvel sendo as mesmas infrutíferas, visto que não mora ninguém no imóvel e em contato com os Réus, os mesmos marcavam o dia para a vistoria mas não compareciam. Os vizinhos relataram que o imóvel está vazio desde 2014. Na quinta tentativa, este Perito conversou com os funcionários na portaria do Condomínio e um dos "Guardas Patrimoniais" de nome Alcivando Benedito Diniz acompanhou o Perito até o imóvel que estava com os portões destrancados e realizou a vistoria, cujo relatório é o seguinte:

II.1- Localização e Descrição do Imóvel

O imóvel localiza-se no endereço Rua 64, nº 101, antigo 18, Parque Continental, em Osasco-SP.

Referido imóvel é constituído de terreno e edificações com as seguintes descrições:

Terreno: constituído pelo Lote 18 da Quadra 44, com topografia plana, formato irregular, medindo 17,23m de testada para a Rua 64, defletindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel em dois seguimentos, medindo 14,52m e 16,59m, do lado esquerdo mede 22,00m e nos fundos 18,68m, totalizando 515,42m².

A Rua 64 é dotada de todos os melhoramentos públicos que lhe atribuem índice fiscal 380,00.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

487
x

brancas, vitrô de ferro, forro de laje revestido com massa corrida e pintura em látex.

Obs: faltando lavatório, paredes, forro e azulejos manchados.

Lavanderia- piso cerâmico, sem forro, paredes revestidas com azulejos até 1,50m de altura o restante revestidos com emboço paulista e pintura em látex, tanque de cimento revestido com azulejos.

Obs: forro e paredes manchadas por infiltração de água.

Sala/Atelier- porta de madeira com vidros, piso revestido com cerâmica tipo lajotão colonial, janela de correr com vidro liso, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

Obs: porta com vidros quebrados, forro e paredes com manchas de infiltração de água

Essas edificações totalizam 190,00m², idade de 39 anos e estado de conservação necessitando reparos simples (g).

Pelo padrão construtivo descrito, a edificação enquadra-se em "Casa de Padrão Médio" de valor unitário igual a 1,386 de H₈N (1,386 x R\$ 1.234,38/m² = R\$ 1.710,85/m²).

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

1590
JF

Relatório Fotográfico



Foto 1- Vista da fachada do imóvel.



Foto 2- Vista parcial do desgaste do piso da garagem.

jflavioguedes@uol.com.br ☎ (12) 3653-5116 – (12) 9 9719-2183

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

489
✱



Foto 3- Vista parcial da sala.



Foto 4- Vista parcial da sala de jantar.

jflavioguedes@uol.com.br ☎ (12) 3653-5116 – (12) 9 9719-2183

[Handwritten signature]

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515014
Membro Titular do IIRAPÉ - Nº 253

1990
JFG



Foto 5- Vista parcial da sala/atelier.



Foto 6- Vista da porta do segundo dormitório.

7
JFG

49)
✕



Foto 7- Vista parcial do primeiro dormitório.



Foto 8- Vista parcial do segundo dormitório.

✕

492
✕



Foto 9- Vista parcial do terceiro dormitório.



Foto 10- Vista parcial da lavanderia.

jflavioguedes@uol.com.br ☎ (12) 3653-5116 – (12) 9 9719-2183

9
ml

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

493
9



Foto 11- Vista parcial da cozinha.



Foto 12- Vista da passagem da cozinha para o quarto/banheiro de empregada.

124

III- Avaliação

III.1- Metodologia: O presente trabalho de avaliação obedeceu às diretrizes e padrões estabelecidos pela NORMA BRASILEIRA NBR 14.653-2 "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS" bem como a "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - VERSÃO 2011" do IBAPE/SP. O método adotado para a avaliação foi o "Método Evolutivo" que consiste em partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção com custos diretos e indiretos.

III.1.1- Do Terreno

Para a avaliação do terreno foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse método define o valor do terreno de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados.

A pesquisa de mercado envolveu, além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerceram influência no valor, reunindo apenas valores de imóveis situados nas imediações e/ou bairros próximos do imóvel avaliando.

De acordo com a "Norma Adotada" o imóvel avaliando enquadra-se na **3ª Zona do Grupo I** - "Zona de Uso Residencial Horizontal Padrão Alto", com as características seguintes:

- testada de referência = 15,00m
- profundidade mínima = 30,00m
- profundidade máxima = 60,00m
- expoente do fator de testada = 0,15
- expoente do fator de profundidade = 0,50
- fator de esquina = não se aplica

[Handwritten signature]

145
✱

Nível de Rigor

O nível de rigor adotado nesse trabalho avaliatório foi o "Nível Normal", desenvolvido através de metodologia adequada, atendendo aos seguintes requisitos:

- a) a coleta de dados com todas as informações disponíveis permitiu ao avaliador formar sua convicção de valor;
- b) os elementos comparativos foram corretamente identificados e as principais variáveis levantadas foram adequadamente quantificadas;
- c) as fontes de informações foram identificadas de forma a permitir sua conferência;
- d) o número de elementos efetivamente utilizados foi seis (06);
- e) a pesquisa de mercado é referente a julho/2016.

Homogeneização

Os elementos pesquisados chamados "Comparativos", foram homogeneizados em função do terreno considerado paradigma com as seguintes características: topografia plana, solo seco, de formato retangular, meio da quadra, testada de 15,00m, profundidade entre 30,00m e 60,00m e índice fiscal 00,00, tudo através dos seguintes fatores:

a) **Fator Topografia - F_{top}** - Atendendo o previsto no item 8.2.2.13 da Norma adotada como segue:

Plano	1,00
Em declive : até 5%	0,95
entre 5% e 10%	0,90
de 10% a 20%	0,80
acima de 20%	0,70
Em aclave: até 10%	0,95
entre 10% e 20%	0,90
acima de 20%	0,85

b) **Fator Superfície do Solo - F_{sup}** - Atendendo o previsto na Norma adotada como segue:

- para terreno seco - $F_{sup} = 1,00$
- para terreno inundável - $F_{sup} = 0,50$
- para terreno brejoso ou pantanoso - $F_{sup} = 0,60$
- para terreno alagadiço - $F_{sup} = 0,90$

490

c) **Fator Formato - F_f** = (variação entre 0,90 e 1,00)

d) **Fator Testada - F_t**

(15,00m para a 3ª Zona - Grupo I) foi empregada a expressão:

$F_t = 1 / (F_p / F_r)^f$, dentro dos limites: $F_r / 2 \leq F_p \leq 2 F_r$

onde:

F_t = fator de testada

F_r = frente do terreno paradigma

F_p = frente projetada do terreno

f = expoente do fator de frente

(0,15 para a 3ª Zona - Grupo I)

e) **Fator Profundidade - F_p**

A profundidade equivalente dos elementos comparativos foi homogeneizada da seguinte forma:

$F_p = 1,00$ para $P_{mi} \leq P_c \leq P_{ma}$

$F_p = 1 / (P_c / P_{mi})^p$ para $1/2 P_{mi} \leq P_c \leq P_{mi}$

$F_p = 1 / (P_{ma} / P_c)^p$ para $P_{ma} \leq P_c \leq 2 P_{ma}$

onde:

P_c = profundidade equivalente

P_{mi} = profundidade mínima (normas) (30,00m para a 3ª Zona - Grupo I)

P_{ma} = profundidade máxima (normas) (60,00m para a 3ª Zona - Grupo I)

p = expoente do fator de profundidade (0,50 para a 3ª Zona - Grupo I)

f) **Fator de Elasticidade da Oferta - F_{of}**

O valor de m^2 devidamente homogeneizado ainda sofreu uma correção (deságio de 10%) em função da elasticidade da oferta, como segue:

para imóvel em oferta = 0,90

para venda realizada recentemente = 1,00

g) **Fator de Equivalência de Situação - F_{tr}**

A transposição dos elementos pesquisados de um local para outro foi efetuada empregando-se a relação entre seus índices fiscais, atribuídos pela Municipalidade local.

$F_{tr} = I_p / I_c$, onde:

F_{tr} = fator de transposição

I_p = índice local do paradigma

I_c = índice local do comparativo

13

49x
✱

Valor do Lote Avaliando

O valor do lote avaliando foi calculado com a aplicação dos seguintes fatores:

a) **Fator Topografia - $F_{top} = 1,00$** considerando que o terreno é plano.

b) **Fator Superfície do Solo - $F_{sup} = 1,00$** , considerando que o solo é seco.

c) **Fator Formato - $F_f = 0,90$** , considerando que o terreno é de formato irregular.

d) **Fator Testada - F_t**

$$F_t = (f_p/f_r)^{0,15} = (17,23/15,00)^{0,15} = 1,02$$

e) **Fator Profundidade - F_p**

$$F_p = (P_c/P_{min})^{0,50} = (29,91/30,00)^{0,50} = 0,98$$

f) **Fator Transposição - F_{tr} ou F_{il}** - adotando-se como situação paradigma o "índice local" = 380,00 o transporte dos valores unitários das amostras para a rua de localização do imóvel avaliando será feito por intermédio dos índices fiscais locais obtidos na Planta Genérica de Valores da Cidade de Osasco, aplicados na expressão:

$$F_{tr} = \frac{I_a}{I_p} = \frac{380,00}{380,00} = 1,00$$

g) **Fator de Elasticidade da Oferta - F_{of}**

O valor de m^2 devidamente homogeneizado ainda sofreu uma correção (deságio de 10%) em função da elasticidade da oferta, como segue:

para imóvel em oferta = 0,90

para venda realizada recentemente = 1,00

498
φ

III.2- Das Edificações

As edificações foram calculadas de acordo com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – 1995 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE e com os critérios aperfeiçoados pelo IBAPE – Versão 2002/2006, válida a partir de 01 de março de 2007.

Os valores unitários obtidos através dos referidos critérios já englobam todos os fatores determinados dos valores finais, não admitindo por consequência, qualquer acréscimo, quer a título de “Vantagem da Coisa Feita”, quer a pretexto de “Fator de Comercialização”, por já estarem estes componentes neles contidos.

Referidos valores unitários têm como base o índice CUB - Custo Unitário Básico de Construção com a conversão do H8 2N para R₈N. Referido índice R₈N é publicado mensalmente na revista “Guia da Construção” de São Paulo, sendo o último valor editado na revista nº 179 de junho de 2016 igual a R\$ 1.234,38/m².

III.2.1- Depreciação da Edificação

A edificação sofre uma depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação como segue:

O critério a seguir especificado é uma adequação do método de Ross/Heideck que leva em conta o obsolescência, o tipo e idade da construção e seus acabamentos, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F_{oc}, para levar em conta a depreciação.

15
[assinatura]

499
✕

O fator F_{oc} é determinado pela seguinte expressão

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

K = coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso, para construção do tipo "classe residencial - grupo casa - padrão simples", com idade de 37 anos e estado de conservação necessitando de reparos simples (g), temos:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,4865 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,4865 \times (0,80)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,3892$$

$$F_{oc} = 0,5892$$

Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado para o cálculo do valor do terreno foi realizada na região do imóvel avaliando com proprietários de imóveis em oferta e em propagandas de imobiliárias.

O resultado da pesquisa foi o seguinte:

Comparativo nº 1 - Fonte: Belíssima Prime Imóveis - ☎ - (11) 3719-0020

Imóvel: situado na Rua 70 - IF = 380,00

Oferta = R\$1.170.000,00 **Valor Corrigido pelo F_c** = R\$ 1.170.000,00 x 0,90 = R\$ 1.053.000,00

Descrição: terreno plano, retangular, seco, todos os melhoramentos públicos e contendo edificações.

Área do terreno = 510,00m² **Frente** de 15,00m **Fundos** de 34,00m

Edificação: 140,00m² **Classificação:** Casa Térrea Padrão Superior (1,572 x R\$ 1.234,38/m² = R\$ 1.940,44/m²), contendo 4 dormitórios (1 suíte), sala, copa, cozinha, banheiro, lavanderia e garagem. Idade = 20 anos (c) (Kd = 0,8340).

Valor da Edificação = 140,00m² x R\$ 1.940,44/m² x 0,8340 = R\$ 226.565,77

Valor do Terreno = R\$ 1.053.000,00 - R\$ 226.565,77 = R\$ 826.434,23

Valor unitário de m² = R\$ 1.620,46

Fatores:

$F_{exp} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{sup} = 1/1,00 = 1,00$ $F_f = 1/1,00 = 1,00$ $F_t = 1/(15/15)^{0,15} = 1,00$ $F_p = 1,00$ $F_{tr} = 380/380 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 1.620,46/m².

16
✕

500
9

Comparativo nº 2- Fonte: Colina de São Francisco Consultoria de Imóveis - ME - ☎ - (11) 3768-5000

Imóvel: situado na Rua 64 - IF = 380,00

Oferta = R\$1.200.000,00 Valor Corrigido pelo $F_e = R\$ 1.200.000,00 \times 0,90 = R\$ 1.080.000,00$

Descrição: terreno plano, retangular, seco, todos os melhoramentos públicos e contendo edificações.

Área do terreno = 360,00m² Frente de 12,00m Fundos de 30,00m

Edificação: 350,00m² Classificação: Casa Assobradada Padrão Superior (1,572 x R\$ 1.234,38/m² = R\$ 1.940,44/m²), contendo 4 dormitórios (1 suíte), sala, copa, cozinha, banheiro, lavanderia e garagem. Idade = 20 anos (c)(Kd=0,8340).

Valor da Edificação = 350,00m² x R\$ 1.940,44/m² x 0,8340 = R\$ 566.414,44

Valor do Terreno = R\$ 1.080.000,00 - R\$ 566.414,44 = R\$ 513.585,56

Valor unitário de m² = R\$ 1.426,63

Fatores:

$F_{sup} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{sup} = 1/1,00 = 1,00$ $F_r = 1/1,00 = 1,00$ $F_t = 1/(12/15)^{0,15} = 1,03$ $F_p = 1,00$ $F_{tr} = 300/300 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 1.469,43/m².

Comparativo nº 3- Fonte: Oliver Marques Imóveis - ☎ - (11) 3768-5000

Imóvel: situado na Rua 68 - IF = 380,00

Oferta = R\$1.700.000,00 Valor Corrigido pelo $F_e = R\$ 1.700.000,00 \times 0,90 = R\$ 1.530.000,00$

Descrição: terreno plano, retangular, seco, todos os melhoramentos públicos e contendo edificações.

Área do terreno = 360,00m² Frente de 12,00m Fundos de 30,00m

Edificação: 360,00m² Classificação: Casa Assobradada Padrão Superior (1,776 x R\$ 1.234,38/m² = R\$ 2.192,26/m²), contendo 4 dormitórios (1 suíte), sala, copa, cozinha, 3 banheiros, lavanderia e garagem. Idade = 20 anos (c)(Kd=0,8340).

Valor da Edificação = 360,00m² x R\$ 2.192,26/m² x 0,8340 = R\$ 658.204,14

Valor do Terreno = R\$ 1.530.000,00 - R\$ 658.204,14 = R\$ 871.795,86

Valor unitário de m² = R\$ 2.421,65

Fatores:

$F_{sup} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{sup} = 1/1,00 = 1,00$ $F_r = 1/1,00 = 1,00$ $F_t = 1/(12/15)^{0,15} = 1,03$ $F_p = 1,00$ $F_{tr} = 300/300 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 2.494,30/m².

Comparativo nº 4- Fonte: Oliver Marques Imóveis - ☎ - (11) 3768-5000

Imóvel: situado na Rua 64 - IF = 380,00

Oferta = R\$1.490.000,00 Valor Corrigido pelo $F_e = R\$ 1.490.000,00 \times 0,90 = R\$ 1.341.000,00$

Descrição: terreno plano, retangular, seco, todos os melhoramentos públicos e contendo edificações.

Área do terreno = 360,00m² Frente de 12,00m Fundos de 30,00m

Edificação: 360,00m² Classificação: Casa Assobradada Padrão Superior (1,776 x R\$ 1.234,38/m² = R\$ 2.192,26/m²), contendo 5 dormitórios (4 suítes), sala, copa, cozinha, 1 banheiro, lavanderia e garagem. Idade = 18 anos (c)(Kd=0,8520).

Valor da Edificação = 360,00m² x R\$ 2.192,26/m² x 0,8520 = R\$ 672.409,99

Valor do Terreno = R\$ 1.341.000,00 - R\$ 672.409,99 = R\$ 668.590,01

Valor unitário de m² = R\$ 1.857,19

Fatores:

$F_{sup} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{sup} = 1/1,00 = 1,00$ $F_r = 1/1,00 = 1,00$ $F_t = 1/(12/15)^{0,15} = 1,03$ $F_p = 1,00$ $F_{tr} = 300/300 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 1.912,90/m².

17

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

501
4

Comparativo nº 5- Fonte: Para Bens Consultoria de Imóveis - ☎ - (11) 3766-4748

Imóvel: situado na Rua 69 - IF = 380,00

Oferta = R\$1.280.000,00 **Valor Corrigido pelo F_c** = R\$ 1.280.000,00 x 0,90 = R\$ 1.152.000,00

Descrição: terreno plano, retangular, seco, todos os melhoramentos públicos e contendo edificações.

Área do terreno = 320,00m² **Frente de** 12,00m **Fundos de** 26,66m

Edificação: 250,00m² **Classificação:** Casa Térrea Padrão Superior (1,776 x R\$ 1.234,38/m² = R\$ 2.192,26/m²), contendo 4 suítes, sala, copa, cozinha, 1 banheiro, lavanderia e garagem. Idade = 5 anos (c) (Kd = 0,9508).

Valor da Edificação = 250,00m² x R\$ 1.940,44/m² x 0,9508 = R\$ 461.242,59

Valor do Terreno = R\$ 1.152.000,00 - R\$ 461.242,59 = R\$ 690.757,41

Valor unitário de m² = R\$ 2.158,62

Fatores:

$F_{sup} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{sup} = 1/1,00 = 1,00$ $F_r = 1/1,00 = 1,00$ $F_t = 1/(12/15)^{0,15} = 1,03$ $F_p = 1/(26,66/30)^{0,50} = 1,06$ $F_{tr} = 380/380 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 2.356,78/m².

Comparativo nº 6- Fonte: Zequinha Imóveis - ☎ - (11) 2284-6767

Imóvel: situado na Rua 67 - IF = 380,00

Oferta = R\$1.250.000,00 **Valor Corrigido pelo F_c** = R\$ 1.250.000,00 x 0,90 = R\$ 1.125.000,00

Descrição: terreno plano, retangular, seco, todos os melhoramentos públicos e contendo edificações.

Área do terreno = 310,00m² **Frente de** 12,00m **Fundos de** 25,83m

Edificação: 293,00m² **Classificação:** Casa Térrea Padrão Superior (1,776 x R\$ 1.234,38/m² = R\$ 2.192,26/m²), contendo 4 dormitórios (2 suítes), sala 3 amb., escritório, copa, cozinha, 4 banheiros, lavanderia e garagem. Idade = 10 anos (c) (Kd = 0,9176).

Valor da Edificação = 293,00m² x R\$ 1.940,44/m² x 0,9176 = R\$ 521.700,49

Valor do Terreno = R\$ 1.125.000,00 - R\$ 521.700,49 = R\$ 603.299,51

Valor unitário de m² = R\$ 1.946,13

Fatores:

$F_{sup} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{sup} = 1/1,00 = 1,00$ $F_r = 1/1,00 = 1,00$ $F_t = 1/(12/15)^{0,15} = 1,03$ $1/(25,83/30)^{0,50} = 1,07$ $F_{tr} = 380/380 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 2.144,83/m².

Resumo dos Comparativos

Comparativo nº 1	R\$ 1.620,46
Comparativo nº 2	R\$ 1.469,43
Comparativo nº 3	R\$ 2.494,30
Comparativo nº 4	R\$ 1.912,90
Comparativo nº 5	R\$ 2.356,78
Comparativo nº 6	R\$ 2.144,83
Total	R\$ 11.998,70

602
✕

X = Média aritmética dos Comparativos Homogeneizados

$$X = \frac{\text{R\$ } 11.998,70}{6} = \text{R\$ } 1.999,78$$

Limites de Confiança / \

-- (+ 30%) = R\$ 2.599,71

-- (- 30%) = R\$ 1.462,94

Não há elementos a serem descartados, logo, a Média Saneada será igual a R\$ 1.99978/m².

O valor unitário médio homogeneizado é R\$ 1.999,78/m² para o lote paradigma com topografia plana, solo seco, de formato retangular, meio da quadra, testada de 15,00m, profundidade entre 30,00m e 60,00m e índice fiscal 380,00.

III.3 - Cálculos

a) Terreno

O valor do terreno atende à seguinte expressão:

$$VT = S \times q \times F_{top} \times F_{sup} \times F_f \times F_t \times F_p \times F_{il}$$

Uma vez que F_{top} , F_{sup} e $F_{il} = 1,00$, a expressão fica reduzida para:

$$VT = S \times q \times F_f \times F_t \times F_p, \text{ onde:}$$

$$S = \text{área do terreno} = 515,42\text{m}^2$$

$$q = \text{valor do m}^2 \text{ de terreno homogeneizado} = \text{R\$ } 1.999,78/\text{m}^2$$

$$F_f = 0,90$$

$$F_t = 1,02$$

$$F_p = 0,98$$

$$VT = 515,42\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.999,78/\text{m}^2 \times 0,90 \times 1,02 \times 0,98$$

$$VT = \text{R\$ } 927.282,88$$

b) Edificação

O valor da edificação atende à seguinte expressão:

$$VB = S \times Vu \times Kd, \text{ onde:}$$

$$S = \text{área construída} = 190,00\text{m}^2$$

$$Vu = \text{valor unitário básico} = \text{R\$ } 1.710,85/\text{m}^2$$

$$Kd = \text{fator depreciativo pela idade aparente e estado de conservação} = 0,5892$$

$$VB = 190,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.710,85/\text{m}^2 \times 0,5892$$

$$VB = \text{R\$ } 191.526,23$$

c) O valor total do imóvel será a soma dos valores do terreno e da edificação:

$$Vi = VT + VB$$

$$Vi = \text{R\$ } 927.282,88 + \text{R\$ } 191.526,23$$

$$Vi = \text{R\$ } 1.118.809,11$$

IV - Conclusão

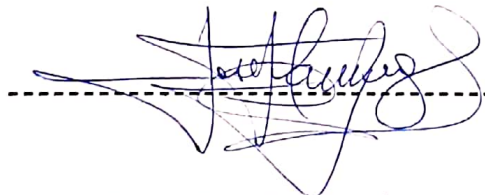
1- O imóvel localiza-se no endereço Rua 64, nº 101, antigo 18, Parque Continental, em Osasco-SP.

2- O valor do imóvel é, na data do Laudo R\$ 1.118.809,11 (Hum milhão, cento e dezoito mil, oitocentos e nove reais e onze centavos).

Fecho Desse Documento De Laudo

O presente Laudo de Avaliação consta de vinte e uma (21) laudas impressas em um só lado, todas rubricadas por mim, Perito Judicial, que assino na última folha.

Osasco, 18 de julho de 2016



José Flávio Guedes
Perito Judicial