

**LAUDO DE AVALIAÇÃO MATRÍCULA 5.786**

**REQUERENTE** : BANCO DA LA REPUBLICA ORIENTAL  
DEL URUGUAY

**EXECUTADO** : MARISTELA FERREIRA PIMENTEL PROMISSÃO –  
Me e outro.

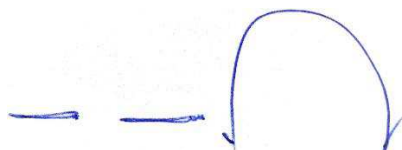
**LOCAL DOS IMÓVEIS** : **Imóvel 1 e Imóvel 2** – Rua Lucio Prado nº (s)  
511/515

**TIPO DOS IMÓVEIS** : TERRENO, RESIDÊNCIA, EDÍCULA

**FINALIDADE DA AVALIAÇÃO** : ATOS EXECUTÓRIOS

**Nº DO LAUDO** : 8/J/2020

**DATA BASE** : agosto de 2020



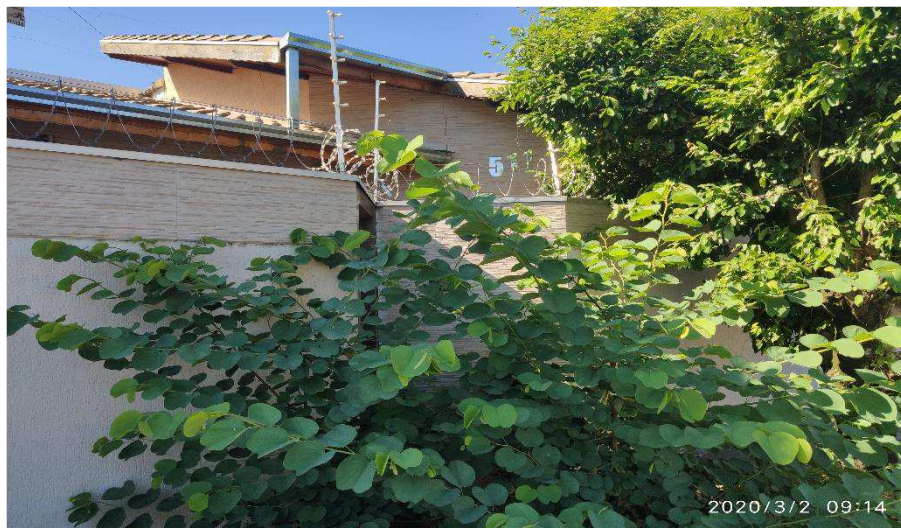
ARI ÂNGELO DA SILVA  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 060060648 7-SP  
PERITO JUDICIAL

Foto 1



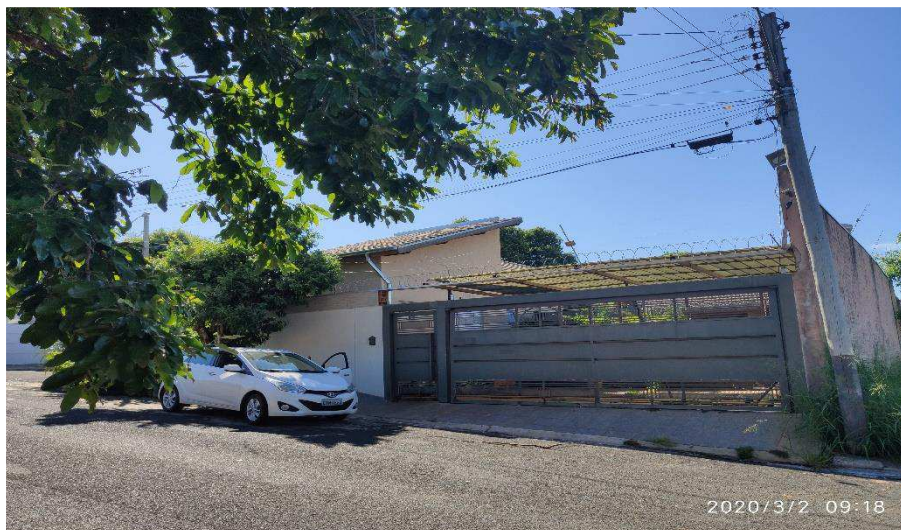
Vista parcial do imóvel 1 avaliado, sito à Rua Lucio Prado nº 511

Foto 2



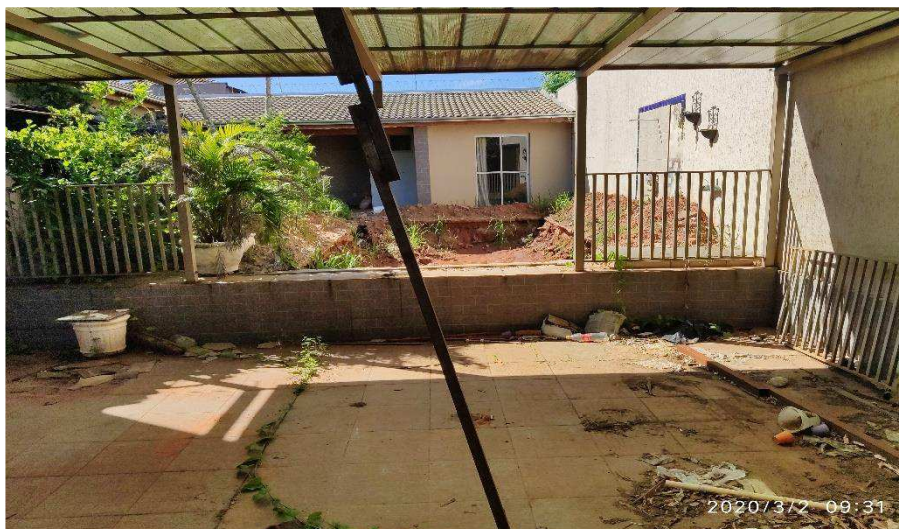
Vista parcial do imóvel 1 avaliado, sito à Rua Lucio Prado nº 511

Foto 3



Vista parcial do imóvel 2 avaliado, sito à Rua Lucio Prado nº 515

Foto 4



Vista parcial do Imóvel 2 avaliado, sito à Rua Lucio Prado nº 515

## I. INTRODUÇÃO

Em atenção ao Mandado de Intimação, para proceder a avaliação; nos termos de nossa proposta, reportamos a análise e as conclusões do estudo relativo a propriedade em referência.

### 1. OBJETIVO

Visa o presente laudo, a avaliação de imóveis descritos na matrícula 5.786

### 2. DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração do Laudo de Avaliação compreende:

- a. Foi constatada na matrícula 5.786, lavrada, no Cartório de Registro de Promissão-SP

### 3. NIVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO II

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas **NBR 14.653-1/01 DA ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

### 4. NOTA

Na presente avaliação, considera-se que as informações referentes às pesquisas, são verdadeiras pois, todas as amostras foram vistoriadas pelo perito e informações prestadas por corretora de imóvel e imobiliárias de Promissão-SP.

## II. VISTORIA

No dia 2 março de 2020, às 9:30hrs., iniciamos a vistoria aos imóveis contidos na matrícula 5.786, contidos em um lote de terreno, medindo 20,00 x 17,70 metros, contendo as seguintes construções; um imóvel residencial construído em tijolos, coberto com telhas cimento, com área construída de 140,65 metros quadrados; uma edícula construído em tijolos, coberto com telhas cimento, com área construída de 44,30 metros quadrados, e um garagem para autos, construído com estrutura metálica coberto com policarbonato, com área construída de 43,42 metros quadrados, imóveis, situados à Rua Lucio Prado nº511 e 515, nesta cidade comarca de Promissão-SP.

### 1. CONTEXTO GERAL

## 1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel l avaliando, localiza-se no perímetro urbano nesta cidade e comarca de Promissão-SP.

## 1.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E SITUAÇÃO

Um imóvel residencial construído em tijolos, coberta com telhas cerâmica, **com área construída de 140,65 metros quadrados**, situada na Rua Lucio Prado nº 511, esquina com a Avenida Evaristo da Silva, com as seguintes dependência; uma garagem, uma sala, uma suíte com um bwc, dois dormitórios, um banheiro social e uma lavanderia, em bom estado de conservação.

Uma edícula construída em tijolos, coberta com telhas cimento, **com área construída de 44,30 metros quadrados**, situada na Rua Lucio Prado nº 515, com as seguintes dependências; uma sala, um banheiro e uma varanda, e uma garagem para autos, construído em estrutura metálica, coberto com policarbonato, **com área construída de 43,42 metros quadrados**.

As referidas construções estão construídas em um lote de terreno, com 17,70 x 20,00, **perfazendo uma área 354,00 metros quadrados**.

## 1.3 ACESSIBILIDADE/TRANSPORTES

O imóvel possui acesso por meios próprios.

## 1.4 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui ocupação homogênea caracterizada por propriedades urbanas.

## 2. DESCRIÇÃO

### 2.1. DETALHAMENTO DA ÁREA AVALIADA

A área avaliada, corresponde a um lote de terreno que faz frente para a Rua Lucio Prado esquina com a Avenida Evaristo da Silva, que se encontra protegida por muro frontal e lateral, com área total de 354,00 metros quadrados, sem o devido desmembramento.

### 2.2. VISTORIA:

Em vistoria efetuada em março de 2020, a referida área tem a seguinte classificação:

DISCRIMINAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO
Capacidade de uso de terra	Classe II
Recursos Hídricos	Normal
Acesso	Ótimo
Melhorias Públicas	Energia Elétrica, telefone e ônibus.

## METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A avaliação será feita pelo Método Comparativo Direto, seguindo as determinações da NBR-14653-1

## HOMOGENIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Amostra	Preço unitário	Fator de Fonte	Fator de capacidade de uso	Fator de Acesso	Valor unitário homogeneizado
<b>Paradigma</b>		1,00	1,00	1,00	
<b>1</b>	325,00	0,90	1,00	1,00	292,50
<b>Razão</b>		0,90	1,00	1,00	
<b>2</b>	260,00	0,90	1,00	1,00	234,00
<b>Razão</b>		0,90	1,00	1,00	
<b>3</b>	280,00	0,90	1,00	1,00	252,00
<b>Razão</b>		0,90	1,00	1,00	
<b>4</b>	300,00	0,90	1,00	1,00	270,00
<b>Razão</b>		0,90	1,00	1,00	
<b>5</b>	290,00	0,90	1,00	1,00	261,00
<b>Razão</b>		0,90	1,00	1,00	
<b>6</b>	350,00	0,90	1,00	1,00	315,00
<b>Média</b>					271,00

### Fator de Fonte:

Considerado um redutor de 10% no preço em oferta, atribuindo a este então, no preço de compra.

### Fator de Testada:

$$K1 = \sqrt[2]{T/Tp}$$

T= testada efetiva

Tp = testado padrão

### Obs: Para Intervalo

$$0,5 \leq T/Tp \leq 2,0$$

$$T/Tp < 0,5 \quad K1 = 0,840$$

$$T/Tp > 2,0 \quad K1 = 1,189$$

**Fator de Topografia:**

Segundo – (DEI VEGNINERI)

<b>Caimento para o fundo (declive)</b>	<b>K2</b>	<b>Caimento para a frente (active)</b>	<b>K2</b>
Até 5%	0,9	Plano	1
5% e 10%	0,8	Suave	0,9
Acima 10%	0,7	Acentuado	0,7

**Fator de Acesso:**

<b>Condução</b>	<b>K3</b>
Área fora do eixo urbano	0,6
Área no eixo urbano	1
Área central	1,1

**Fatores de Especiais:**

<b>Descriminação</b>	<b>K4</b>
Lote de Vila	0,7
Lote encravado ou de fundos	0,5
Terreno industrial c/ desvio ferroviário	1,2

**ANÁLISE ESTATÍSTICA:**

Tabela 1 – (Tabela de cálculos estatísticos)

<b>Elemento Estatístico</b>	<b>Valor</b>	<b>Unidade</b>
Média homogeneizada	271,14	R\$/m <sup>2</sup>
Desvio Padrão	24,54	R\$/m <sup>2</sup>
Variância	813,94	R\$/m <sup>2</sup>
Nº de Amostras	6	Amostras
Grau de Liberdade	5	Unidade
Coeficiente de Student	1,44	
Coeficiente de Chauvenet	1,80	
Intervalo de Confiança	5,36	R\$/m <sup>2</sup>

**ELIMINAÇÃO DE DADOS SUSPEITOS – CRITÉRIO DE CHAUVENET**

Tabela 5 – (Tabela Critério de Chauvenet)

<b>Extremos</b>	<b>Diferença</b>	<b>d/s (observado)</b>	<b>d/s (tabelado)</b>	<b>Amostra</b>
Inferior	37,00	1,51	1,80	Segura
Superior	44,00	1,62	1,80	Segura

**DETERMINAÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO**

Tabela 2 – (Tabela de Determinação do Campo de Arbítrio)

<b>Limites</b>	<b>Média</b>	<b>I.C</b>	<b>Campo de Arbítrio</b>
Inferior	271,00	5.36	265,64
Superior	271,00	5.36	276,36

Grau de Precisão: Grau III

<b>Extremos</b>	<b>Valor</b>	<b>Unidade</b>
Inferior (média – 30%)	189,00	R\$/m <sup>2</sup>
Superior (média + 30%)	352,00	R\$/m <sup>2</sup>

Grau de Fundamentação III

<b>Item</b>	<b>Especificações das Avaliações de imóveis rurais</b>	<b>Condição</b>	<b>Pontos</b>
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados:	≥ 3 (k + 1) e no mínimo 5	6
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	6
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Pesquisa em Imobiliárias	
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por caderno de preços	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Por caderno de preços	3
6	Apresentação do laudo conforme seção 11	Completo	16
7	Utilização de método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento por fatores, conforme em 7.7.2 e Anexo B	12
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	8
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial e levantamento topográfico planimétrico	4
<b>Total</b>			<b>60</b>



**FIXAÇÃO DO VALOR DA TERRA:**

Para a fixação de um preço básico para a área a ser avaliada será considerado que:

A avaliação do imóvel, foi requerida pela Exequente.

Análise aos valores de mercado de lotes na cidade de Promissão, estão contidos nas amostras anexadas no laudo.

Com estas considerações e apoiado nos estudos acima, conclui-se ser razoável fixar para a área objeto desta avaliação, o valor de R\$271,00/m<sup>2</sup>.

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

Valor do m<sup>2</sup> = R\$271,00

Área do imóvel = 354,00m<sup>2</sup>

**VALOR TOTAL = (R\$ 271,00/m<sup>2</sup>) \* (354,00m<sup>2</sup>) = R\$ 95.934,00 (noventa e cinco mil novecentos e trinta e quatro reais)**

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES**

Áreas de Construção

<b>Residência alvenaria imóvel 1:</b>	140,65M <sup>2</sup>
<b>Edícula alvenaria imóvel 2:</b>	44,75M <sup>2</sup>
<b>Garagem imóvel 2:</b>	60,86M <sup>2</sup>

- Valor do R\$/M<sup>2</sup>, Custos Unitários Caixa Econômica Federal  
R\$1.365,94/M<sup>2</sup> - padrão normal  
Tempo estimado da construção = 25anos  
Fator de depreciação: Kd = 0,812  
Vcu = R\$1.365,94/M<sup>2</sup>

**Imóvel 1**

Área construída: Suc = 140,65M<sup>2</sup>  
Valor da Construção Vc = Vcu x Suc x Kd  
Vc = 1.365,94 x 140,65 x 0,812  
Vc = R\$156.000,00

**Valor da Construção imóvel 1 = R\$156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil reais)**

**Imóvel 2**

Área construída: Suc = 44,75m<sup>2</sup>

Valor da Construção  $V_c = V_{cu} \times Suc \times K_d$

$V_c = 1.365,94 \times 44,75 \times 0,812$

$V_c = R\$49.634,61$

**Valor da Construção imóvel 2 = R\$49.934,61 (quarenta e nove mil novecentos e trinta e quatro reais e sessenta e um centavos)**

**Imóvel 2 (Garagem)**

Área construída: Suc = 43,42M<sup>2</sup>

Valor da Construção  $V_c = V_{cu} \times Suc \times K_d$

$V_c = 280,00 \times 43,42 \times 0,812$

$V_c = R\$9.872,00$

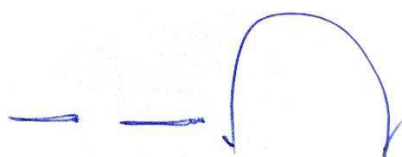
**Valor da Construção garagem imóvel 2 = R\$9.872,00 (nove mil oitocentos e setenta e dois reais)**

**AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E DO TERRENO**

$R\$156.000,00 + R\$49.634,61 + R\$9.872,00 + 95.934,00 = R\$311.440,00$

AVALIAÇÃO TOTAL está contida dentro do campo de arbítrio, podendo variar em 15%, para mais ou para menos.

**Avaliação total do imóvel = R\$311.440,00 (trezentos e onze mil quatrocentos e quarenta reais)**



ARI ÂNGELO DA SILVA  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 060060648 7-SP  
PERITO JUDICIAL

**LAUDO DE AVALIAÇÃO MATRÍCULA 6.518**

**REQUERENTE** : BANCO DA LA REPUBLICA ORIENTAL  
DEL URUGUAY

**EXECUTADO** : MARISTELA FERREIRA PIMENTEL PROMISSÃO –  
Me e outro.

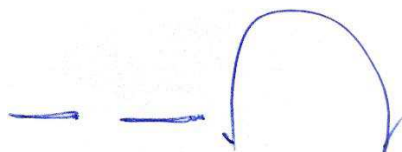
**LOCAL DOS IMÓVEIS** : **Imóvel 3 e Imóvel 4** – Rua Gentil Moreira  
Nº (s) 789/795

**TIPO DOS IMÓVEIS** : TERRENO, imóveis comerciais

**FINALIDADE DA AVALIAÇÃO** : ATOS EXECUTÓRIOS

**Nº DO LAUDO** : 8/A/2020

**DATA BASE** : agosto de 2020



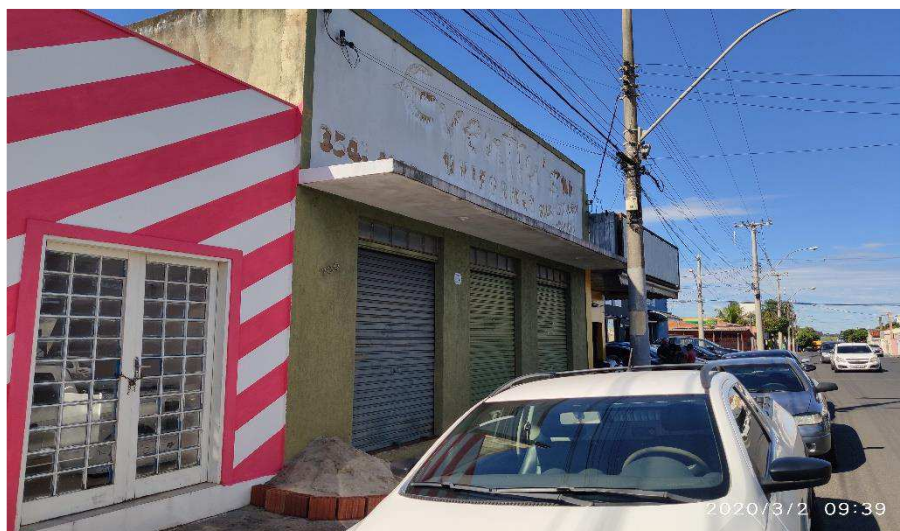
ARI ÂNGELO DA SILVA  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 060060648 7-SP  
PERITO JUDICIAL

Foto 1



Vista parcial do imóvel 3 avaliado, sito à Rua Gentil Moreira nº 789

Foto 2



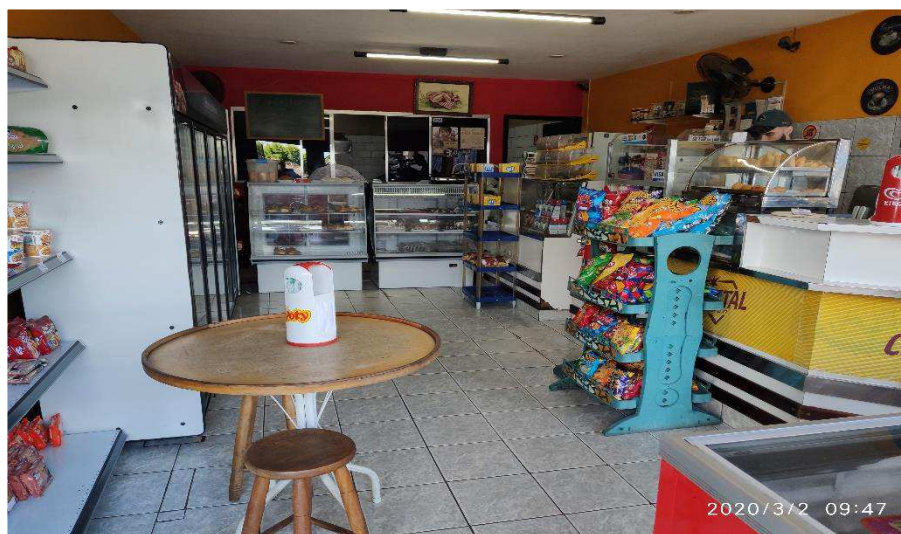
Vista parcial do imóvel 3 avaliado, sito à Rua Gentil Moreira nº 789

Foto 3



Vista parcial do imóvel 4 avaliado, sito à Rua Gentil Moreira nº 795

Foto 4



Vista parcial do Imóvel 4 avaliado, sito à Rua Gentil Moreira nº 795

## I. INTRODUÇÃO

Em atenção ao Mandado de Intimação, para proceder a avaliação; nos termos de nossa proposta, reportamos a análise e as conclusões do estudo relativo a propriedade em referência.

### 1. OBJETIVO

Visa o presente laudo, a avaliação de imóveis descritos na matrícula 6.518.

### 2. DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração do Laudo de Avaliação compreende:

- b. Foi constatada na matrícula 6.518, lavrada, no Cartório de Registro de Promissão-SP

### 3. NIVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO II

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas **NBR 14.653-1/01 DA ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

### 4. NOTA

Na presente avaliação, considera-se que as informações referentes às pesquisas, são verdadeiras pois, todas as amostras foram vistoriadas pelo perito e informações prestadas por corretora de imóvel e imobiliárias de Promissão-SP.

## II. VISTORIA

No dia 2 março de 2020, às 11:00hrs., iniciamos a vistoria aos imóveis contidos na matrícula 6.518, contidos em um lote de terreno, medindo 15,00 x 25,00 metros, contendo as seguintes construções; um galpão comercial, construído em tijolos, coberto com telhas galvanizadas, **com área construída de 216,25 metros quadrados** e um imóvel comercial, construído em tijolos, com laje-pré, coberto com telhas fibro cimento, **com área construída de 106,70 metros quadrados**, situados à Rua Gentil Moreira nº 789/795, nesta cidade comarca de Promissão-SP.

### 1. CONTEXTO GERAL

## 1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel I avaliando, localiza-se no perímetro urbano nesta cidade e comarca de Promissão-SP.

## 1.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E SITUAÇÃO

Um galpão comercial, construído em tijolos, com cobertura de telhas galvanizadas, com área construída de 216,50 metros quadrados, situado na Rua Gentil Moreira nº 789, com as seguintes dependências; um salão e dois sanitários, em razoável estado de conservação.

Um imóvel comercial, construído em tijolos, com laje, com cobertura de telhas fibro cimento, com área construída de 106,70, metros quadrados, situado na Rua Gentil Moreira nº795, com as seguintes dependências: uma área de atendimento, uma área de manipulação, um depósito e dois sanitários e bom estado de conservação.

As referidas edificações foram construídas em um lote de terreno, 15,00 x 25,00, perfazendo uma área 375,00 metros quadrados, sem o devido desmembramento.

## 1.3 ACESSIBILIDADE/TRANSPORTES

O imóvel possui acesso por meios próprios.

## 1.4 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui ocupação homogênea caracterizada por propriedades urbanas.

## 2 DESCRIÇÃO

### 2.1. DETALHAMENTO DA ÁREA AVALIADA

A área avaliada, corresponde a um lote de terreno que faz frente para a Rua Gentil Moreira, com área total de 354,00 metros quadrados.

### 2.2. VISTORIA:

Em vistoria efetuada em março de 2020, a referida área tem a seguinte classificação:

DISCRIMINAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO
Capacidade de uso de terra	Classe II
Recursos Hídricos	Normal
Acesso	Ótimo
Melhorias Públicas	Energia Elétrica, telefone e ônibus.

## METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A avaliação será feita pelo Método Comparativo Direto, seguindo as determinações da NBR-14653-1

## HOMOGENIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Amostra	Preço unitário	Fator de Fonte	Fator de capacidade de uso	Fator de Acesso	Valor unitário homogeneizado
<b>Paradigma</b>		1,00	1,00	1,00	
<b>1</b>	400,000	0,90	1,00	1,00	360,00
<b>Razão</b>		0,90	1,00	1,00	
<b>2</b>	450,00	0,90	1,00	1,00	405,00
<b>Razão</b>		0,90	1,00	1,00	
<b>3</b>	460,00	0,90	1,00	1,00	414,00
<b>Razão</b>		0,90	1,00	1,00	
<b>4</b>	550,00	0,90	1,00	1,00	495,00
<b>Razão</b>		0,90	1,00	1,00	
<b>5</b>	540,00	0,90	1,00	1,00	486,00
<b>Razão</b>		0,90	1,00	1,00	
<b>6</b>	400,00	0,90	1,00	1,00	360,00
<b>Média</b>					420,00

### Fator de Fonte:

Considerado um redutor de 10% no preço em oferta, atribuindo a este então, no preço de compra.

### Fator de Testada:

$$K1 = \sqrt[2]{T/Tp}$$

T= testada efetiva

Tp = testado padrão

### Obs: Para Intervalo

$$0,5 \leq T/Tp \leq 2,0$$

$$T/Tp < 0,5 \quad K1 = 0,840$$

$$T/Tp > 2,0 \quad K1 = 1,189$$



**Fator de Topografia:**

Segundo – (DEI VEGNINERI)

<b>Caimento para o fundo (declive)</b>	<b>K2</b>	<b>Caimento para a frente (active)</b>	<b>K2</b>
Até 5%	0,9	Plano	1
5% e 10%	0,8	Suave	0,9
Acima 10%	0,7	Acentuado	0,7

**Fator de Acesso:**

<b>Condução</b>	<b>K3</b>
Área fora do eixo urbano	0,6
Área no eixo urbano	1
Área central	1,1

**Fatores de Especiais:**

<b>Descriminação</b>	<b>K4</b>
Lote de Vila	0,7
Lote encravado ou de fundos	0,5
Terreno industrial c/ desvio ferroviário	1,2

**ANÁLISE ESTATÍSTICA:**

Tabela 1 – (Tabela de cálculos estatísticos)

<b>Elemento Estatístico</b>	<b>Valor</b>	<b>Unidade</b>
Média homogeneizada	420,00	R\$/m <sup>2</sup>
Desvio Padrão	38,08	R\$/m <sup>2</sup>
Variância	1264,88	R\$/m <sup>2</sup>
Nº de Amostras	6	Amostras
Grau de Liberdade	5	Unidade
Coeficiente de Student	1,44	
Coeficiente de Chauvenet	1,80	
Intervalo de Confiança	5,36	R\$/m <sup>2</sup>

**ELIMINAÇÃO DE DADOS SUSPEITOS – CRITÉRIO DE CHAUVENET**

Tabela 5 – (Tabela Critério de Chauvenet)

<b>Extremos</b>	<b>Diferença</b>	<b>d/s (observado)</b>	<b>d/s (tabelado)</b>	<b>Amostra</b>
Inferior	60,00	1,51	1,80	Segura
Superior	75,00	1,62	1,80	Segura

**DETERMINAÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO**

Tabela 2 – (Tabela de Determinação do Campo de Arbítrio)

<b>Limites</b>	<b>Média</b>	<b>I.C</b>	<b>Campo de Arbítrio</b>
Inferior	420,00	5.36	414,64
Superior	420,00	5.36	425,36

Grau de Precisão: Grau III

<b>Extremos</b>	<b>Valor</b>	<b>Unidade</b>
Inferior (média – 30%)	290,24	R\$/m <sup>2</sup>
Superior (média + 30%)	546,00	R\$/m <sup>2</sup>

Grau de Fundamentação III

<b>Item</b>	<b>Especificações das Avaliações de imóveis rurais</b>	<b>Condição</b>	<b>Pontos</b>
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados:	≥ 3 (k + 1) e no mínimo 5	6
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	6
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Pesquisa em Imobiliárias	
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por caderno de preços	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Por caderno de preços	3
6	Apresentação do laudo conforme seção 11	Completo	16
7	Utilização de método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento por fatores, conforme em 7.7.2 e Anexo B	12
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	8
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial e levantamento topográfico planimétrico	4
<b>Total</b>			<b>60</b>

**FIXAÇÃO DO VALOR DA TERRA:**

Para a fixação de um preço básico para a área a ser avaliada será considerado que:

A avaliação do imóvel, foi requerida pela Exequente.

Analise aos valores de mercado de lotes na cidade de Promissão, estão contidos nas amostras anexadas no laudo.

Com estas considerações e apoiado nos estudos acima, conclui-se ser razoável fixar para a área objeto desta avaliação, o valor de R\$420,00/m<sup>2</sup>.

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

Valor do m<sup>2</sup> = R\$420,00

Área do imóvel = 375,00m<sup>2</sup>

**VALOR TOTAL = (R\$ 420,00/m<sup>2</sup>) \* (375,00 m<sup>2</sup>) = R\$ 157.550,00 (cento e cinquenta e sete mil quinhentos e cinquenta reais)**

Áreas de Construção

<b>Salão comercial alvenaria imóvel 3:</b>	<b>216,25M2</b>
<b>Salão comercial alvenaria imóvel 4:</b>	<b>106,70M2</b>

- Valor do R\$/M<sup>2</sup>, Custos Unitários Caixa Econômica Federal  
R\$1.280,00/M<sup>2</sup> - padrão normal  
Tempo estimado da construção = 27anos  
Fator de depreciação: Kd = 0,912  
Vcu = R\$1.280,00/M<sup>2</sup>

**Imóvel 3**

Área construída: Suc = 216,25M<sup>2</sup>  
Valor da Construção Vc = Vcu x Suc x Kd  
Vc = 1.280,00 x 216,25 x 0,912  
Vc = R\$252.442,00

**Valor da Construção imóvel 3 = R\$252.442,00 (duzentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e dois reais)**

**Imóvel 4**

Área construída: Suc = 106,70m<sup>2</sup>

Valor da Construção Vc = Vcu x Suc x Kd

Vc = 1.365,94 x 106,70 x 0,912

Vc = R\$132.920,00

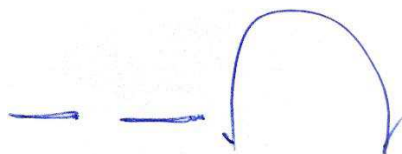
**Valor da Construção imóvel 4 = R\$132.920,00 (cento e trinta e dois mil novecentos e vinte reais)**

**AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E DO TERRENO**

R\$252.442,00 + R\$132.920,00 + 157.550,00 = R\$542.912,00

AVALIAÇÃO TOTAL está contida dentro do campo de arbítrio, podendo variar em 15%, para mais ou para menos.

**Avaliação total do imóvel = R\$542.912,00 (quinhentos e quarenta e dois mil novecentos e dose reais)**



ARI ÂNGELO DA SILVA  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 060060648 7-SP  
PERITO JUDICIAL