

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
22ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL – DR. JOÃO MENDES
JUNIOR – SÃO PAULO.**

Processo nº 0004590-21.2017

Cumprimento Provisório de Decisão

CESAR CARLOS STEFANES, infra-assinado, Engenheiro Civil, Crea nº 060.163.910.0, perito nomeado nos Autos do processo "**Cumprimento Provisório de Decisão**", requerido por **CARMO COURI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES** e outro, em desfavor de **ER PRESENTES UTILIDADES DO LAR LTDA. – ME e outros**, tendo realizado nova vistoria, diligências, estudos, pesquisas e cálculos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente a V. Exª, apresentar suas conclusões, substanciadas no seguinte

Laudo
de
Avaliação

ÍNDICE

I.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	- folha	03
II.	VISTORIA E FOTOS	- folha	04
III.	CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES	- folha	39
IV.	AVALIAÇÃO	- folha	41
V.	CONCLUSÃO	- folha	46
VI.	RESPOSTA AOS QUESITOS	- folha	47
VII.	ENCERRAMENTO	- folha	49

ANEXOS

ANEXO I.	Elementos para Método Involutivo
ANEXO II.	Informações obtidas na Municipalidade de Salvador/BA
ANEXO III.	Plantas dos diversos pavimentos com indicação da área titulada

I. C O N S I D E R A Ç Õ E S

P R E L I M I N A R E S

Tendo sido obstada a entrada do signatário no imóvel objeto, em data e hora previamente agendada nos autos e devidamente publicada; o signatário, em atenção à nova determinação do Juízo, constante às folhas 626 e 670 dos autos, dirigiu-se à Capital do Estado da Bahia, procedeu busca de elementos, vistoria ao imóvel objeto e nova diligência à municipalidade, visando a elaboração de NOVO laudo de avaliação do imóvel abaixo:

casa térrea de número 58 da porta, situado a Rua T-6 do loteamento Vale do Camurigipe, na Pituba, subdistrito de Brotas, município de Salvador – BA, demais confrontações e limites descritos na **matrícula nº 23.317**, registrada junto ao 3º cartório de Registro de Imóveis (**atualmente sob a circunscrição do 6º Cartório de Registro de Imóveis**) da comarca de Salvador/BA.

Matrícula nº 23.317 3º C.R.I. de Salvador/BA
Contribuinte municipal – não consta.

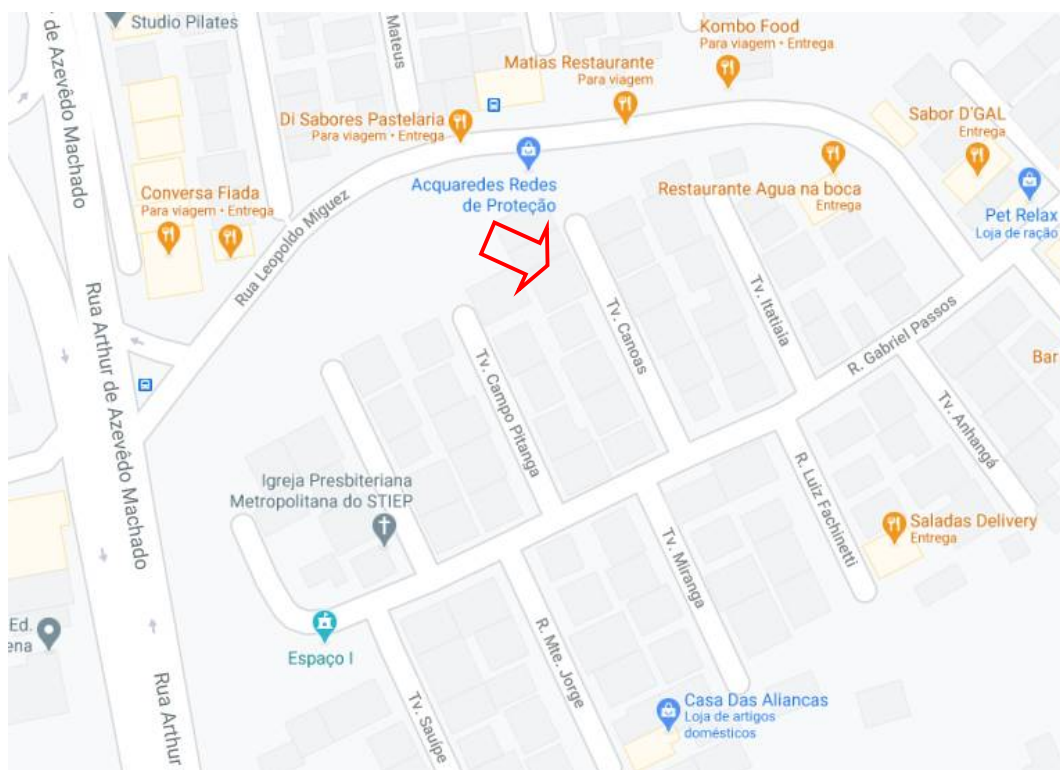
Pelas partes, após a nova determinação, não houve a indicação de assistentes técnicos, para o acompanhamento dos trabalhos, nem foram formulados novos quesitos.

II. V I S T O R I A E F O T O S

A vistoria foi agendada pelo Juízo para o dia 16/05/2022, iniciando-se às 10:00 horas, tendo sido realizada pelo signatário conforme determinado. Acompanharam os trabalhos o Sr. Edson da Silva Marins, RG informado nº 00946320-81 e os Srs. Anderson da Silva Campos e Darkson de Meirelles Fonseca Júnior.

3.1- LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se à Travessa Canoas nº 58, bairro do Stiep, antiga Rua T-6 do loteamento "Vale do Camurigipe", na Pituba, subdistrito de Brotas, Salvador, Bahia. A quadra é composta pelas ruas Gabriel Passos, Leopoldo Miguez e Arthur de Azevedo Machado. Veja croqui abaixo:



Descrição do local

O bairro "Stiep" tem seu nome associado ao Sindicato dos Trabalhadores das Indústrias de Extração de Petróleo que, no passado, ali teve sua sede. O bairro divisa com os bairros Costa Azul ao Sul, Pituba a oeste, Jardim da Armação na direção sudeste, Boca do Rio à leste, tendo ao norte a Avenida Paralela. O bairro hoje passa por um processo de verticalização, apresentando forte crescimento de edifícios empresarias.

Para se chegar à Travessa Canoas em um veículo, é necessário passar por uma cancela com guarita e segurança.

A Travessa Canoas é plana, sem saída, asfaltada, com leito carroçável aproximado de 5,00 metros e calçadas de 1,00 metro em ambos os lados. Observamos entorno com imóveis destinados a uso residencial e comercial, majoritariamente de padrão médio e inferiores. É notório que o entorno passa por um processo de evolução e verticalização, ocorrendo reforma e ampliação de vários imóveis no entorno.

O local conta com todos os melhoramentos, públicos e privados, tais como: iluminação pública, rede de água potável, pluviais, esgotos, telefonia, TV a cabo. Há guaritas nas proximidades e não foi observada condução coletiva na via.

3.2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.2.1 - Terreno

O terreno é regular, aparentemente seco e firme, plano até a porção final da travessa, situando-se do lado esquerdo de quem a ela adentra, com lateral direita que confronta com faixa de terreno em declive, com frente para a Rua Leopoldo Miguez. Segundo constante na matrícula no competente Oficial de Registro de Imóveis, mede 12,00 metros de frente, igual metragem de fundo e 17,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, perfazendo a área total de 204,00 metros quadrados.

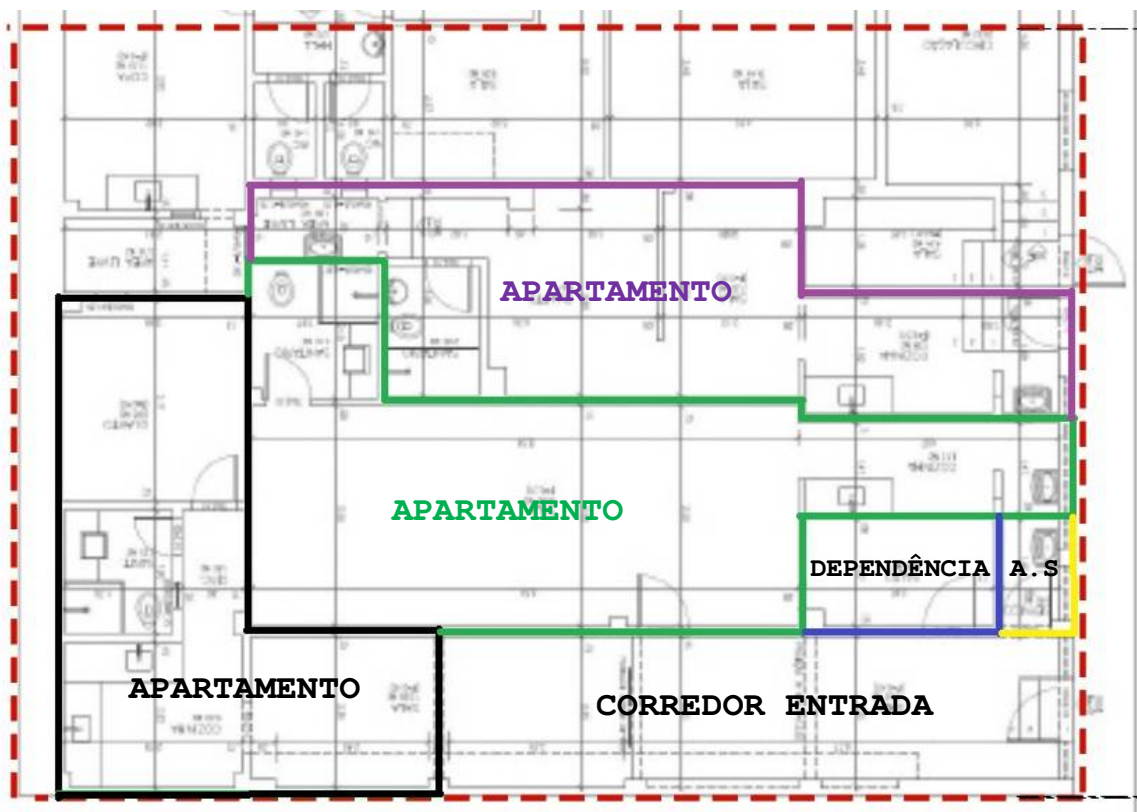
Em diligências à municipalidade de Salvador, o signatário foi encaminhado à supervisão da SEFAZ e, em contato com a supervisora do departamento, depreendeu que imóvel se acha pendente de regularização e pagamento de tributos, apresentando **sua inscrição bloqueada**, não estando disponíveis quaisquer das informações anteriormente fornecidas ao signatário, conforme pode ser observado no único informe que foi disponibilizado ao signatário pela municipalidade, constante no anexo II deste trabalho.

O terreno possui índice fiscal, segundo a PGV (Planta Genérica de Valores) de Salvador, para o ano de 2014, de R\$ 1.006,02.

3.2.2 – Benfeitorias

Observamos que o imóvel se eleva junto ao alinhamento predial da travessa, não apresentando recuos; frontal, de fundo e lateral esquerdo; para que da Travessa Canoas olha. Da vistoria, depreendeu o signatário que, **na porção de interesse**, trata-se de imóvel destinado a uso misto, com 02 (dois) pavimentos, conforme é demonstrado em planta e descrito a seguir:

A – Piso térreo



Na planta acima, a linha tracejada na cor vermelha representa os limites do terreno objeto da matrícula e, em linha cheia, temos as dependências do piso térreo que integram a área de interesse e que não sofrerão segmentação.

Sob nº de porta 58, constamos entrada, hall de distribuição, área de serviço, dependência, um apartamento à direita, para quem ao imóvel adentra, e outro na porção de fundos. Mais à direita, com acesso pela Travessa Canoas, temos um terceiro apartamento e após, um salão. Os apartamentos contam com área de serviço, cozinha, sala, dormitório e banheiro; sendo constatado que a compartimentação em dependência se dá através de paredes em "dry wall", havendo clara deficiência de iluminação e ventilação nas diversas dependências, razão para a utilização de sistemas mecânicos e ar condicionado para esse fim.

3.3 – FOTOS

Para melhor demonstrar ao Juízo o imóvel objeto, o signatário colheu fotos que, a seguir passa a exibir e detalhar:



Foto 1) Vista da Rua Gabriel Passos, em direção a Travessa Canoas. Observar guarita e cancela.



Foto 2) Vista da Travessa Canoas, a partir de sua porção inicial. Observar via plana, asfaltada, com calçadas estreitas.



Foto 3) Vista da porção inicial da Travessa Canoas, agora visando a Rua Gabriel Passos, onde se inicia.



Foto 4) Vista da porção intermediária da Traversa Canoas. O imóvel objeto pode ser visto na porção esquerda da via, tratando-se da construção erigida no alinhamento, último lote (seta).



Foto 5) Vista da elevação do imóvel objeto. Em primeiro plano a porta de acesso às unidades sob nº 58; após, nicho dos medidores de energia. Observar fachada simples em massa única.



Foto 6) Vista da porção frontal direita do imóvel objeto. Observar semelhança e continuidade dos revestimentos. A linha tracejada indica, de modo aproximado, o término da área titulada.

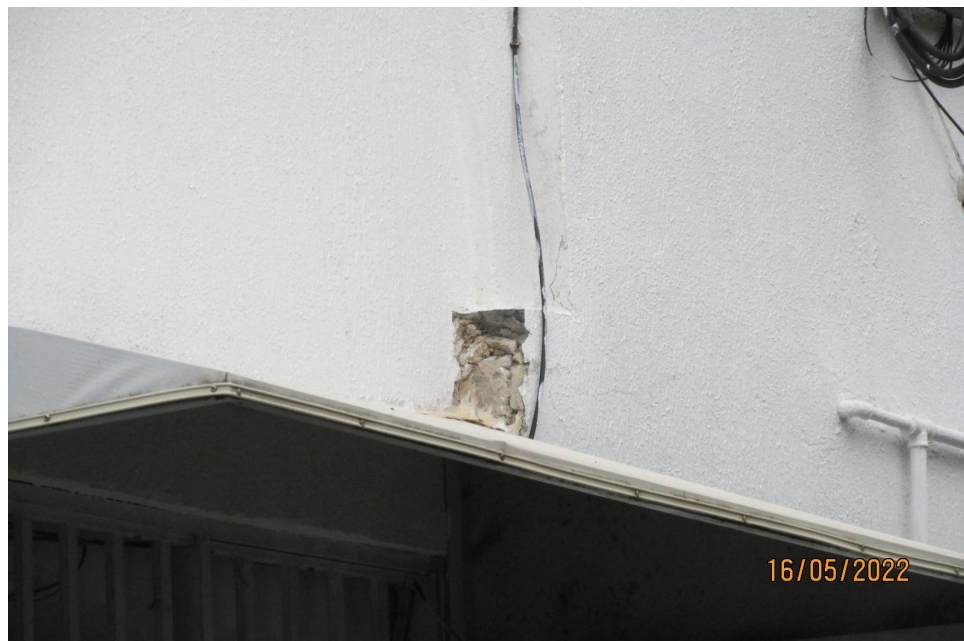


Foto 7) Vista de dano do revestimento de fachada acima da porta de entrada do imóvel nº 58, a demandar reparos.



Foto 8) Detalhe vão sem caixilho onde se observa destaque do forro em relação ao acabamento lateral e parede em "dry wall" descolada do forro.



Foto 9) Vista da área de acesso às unidade sob nº 58. Observar piso e rodapé cerâmico, paredes e teto a látex sobre massa corrida. À direita temos a entrada do apartamento frontal e, a frente, o início do apartamento de fundos.



Foto 10) Vista da área de serviço de uso comum, com acesso pelo corredor de entrada. Observar piso cerâmico, paredes com azulejos até cerca de 2,00 metros e tanque para roupas em aço inoxidável.

Foto 11) Vista de dependência existente lateralmente à área de serviço apresentada na foto anterior. Observar piso em porcelanato, parede com barra impermeável, o restante e teto a látex sobre massa corrida.





Foto 12) Vista da sala do apartamento frontal, acesso pelo nº 58. Observar piso em porcelanato, rodapé como o piso, paredes e teto a látex sobre massa corrida.



Foto 13) Vista, a partir da sala, da cozinha e área de serviço do apartamento frontal. Observar acabamento de piso, paredes e teto e ventilação e iluminação a partir da travessa Canoas.



Foto 14) Vista da cozinha. Observar pia com tampo em granito, paredes revestidas por azulejos na cor branca e vão de ventilação e iluminação sem vidro, apenas com gradil.

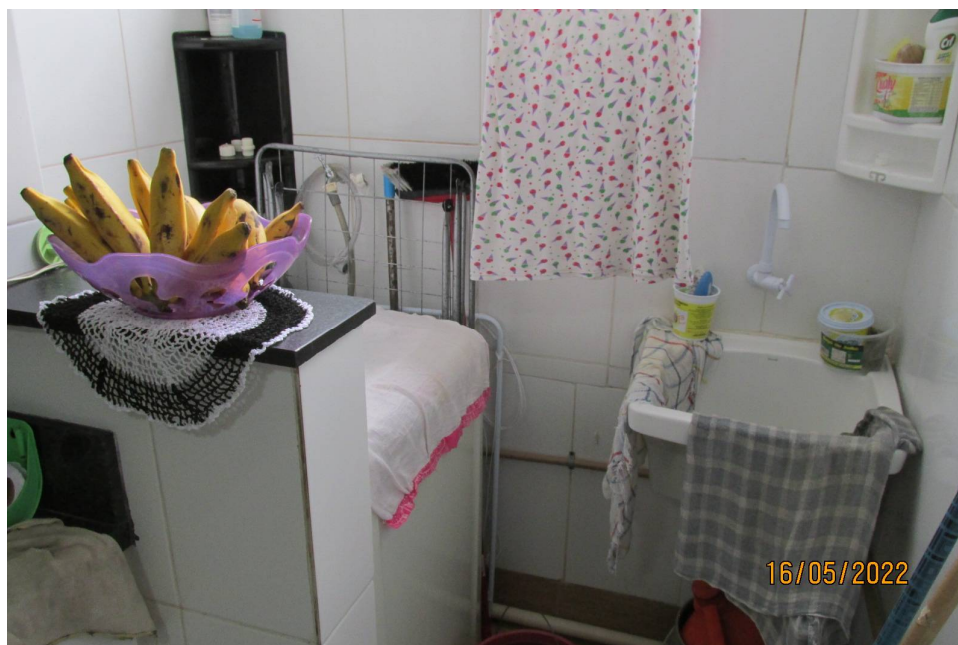


Foto 15) Vista da área de serviço. Observar acabamento e tanque para roupas em louca, na cor branca, de tamanho médio.



Foto 16) Vista do dormitório. Observar acabamento de piso, paredes e teto e ausência de aberturas destinada a iluminação e ventilação.



Foto 17) Vista do banheiro do apartamento frontal. Observar piso cerâmico, paredes e pia lavatório com tampo em granito e cuba em louça de embutir.

Foto 18) Outra vista do banheiro, agora visando a área de banho. Observar fechamento em vidro e alumínio na cor branca, e vitrô comunicando área técnica (em verdade, dependência do 3º apartamento).



Foto 19) Vista da sala do apartamento de fundos. Observar piso cerâmico, acabamento de paredes e teto semelhante ao existente na área de entrada e comunicação com a cozinha.

Foto 20) Vista da cozinha do apartamento de fundos. Observar acabamento de piso, paredes e teto, pia e balcão com tampo em granito sobre gabinete em M.D.F.



Foto 21) Vista de parte da cozinha e corredor de acesso ao banheiro, com acesso por porta na porção esquerda do corredor (seta), e dormitório, a frente.

Foto 22) Vista do banheiro. Observar acabamento de piso, paredes e teto, área de banho com fechamento em vidro e alumínio e ausência de abertura voltada à área externa para ventilação e iluminação.



Foto 23) Outra vista do banheiro, agora com ênfase para a área da bacia sanitária com caixa acoplada.



Foto 24) Vista do dormitório. Observar acabamento e aparelho de ar condicionado. A dependência não possui abertura destinada a ventilação e iluminação natural.



Foto 25) Outra vista do dormitório, agora visando a porta e área de entrada. Observar acabamento.



Foto 26) Vista do nicho onde se localizam os relógios medidores de energia e da porta de entrada do terceiro apartamento. Observar porta em alumínio na cor branca e vão acima da porta com caixilho, vidro e gradil.



Foto 27) Vista da entrada e de parte da área de serviço e cozinha do terceiro apartamento. Observar acabamento de piso, espelho, rodapé e parede na área da escada de acesso.

Foto 28) Vista da cozinha do terceiro apartamento, em direção a área de entrada. Observar acabamento de piso, paredes e teto e pia com tampo em granito sobre gabinete.

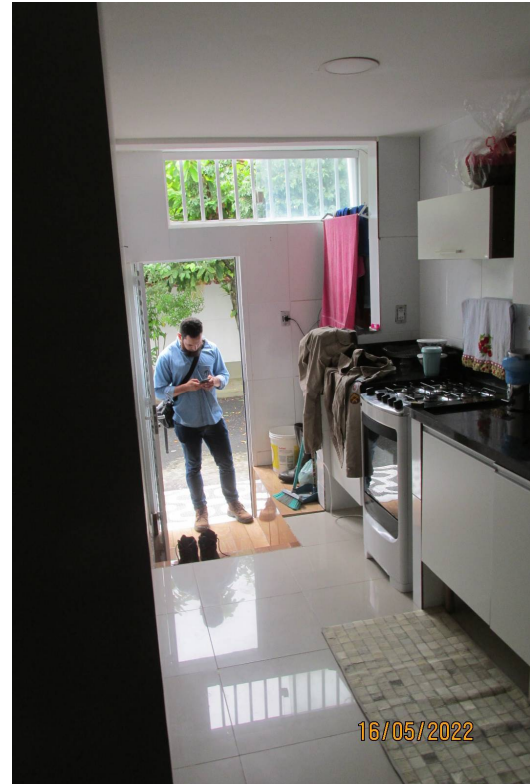


Foto 29) Vista, a partir do interior do dormitório, do corredor de ligação entre a cozinha, dormitório e ao corredor do banheiro e área técnica; um depósito dessa terceira unidade.

Foto 30) Vista do corredor de acesso ao banheiro; porta à esquerda; e depósito aos fundos. Observar acabamento de piso, paredes e teto.

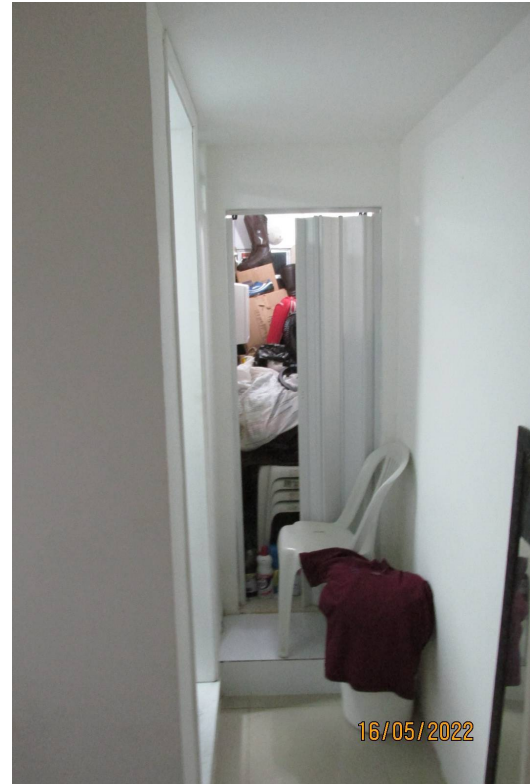


Foto 31) Vista do banheiro. Observar acabamento de piso e paredes, área de banho, bacia com caixa acoplada e pia lavatório em louça com coluna.



Foto 32) Detalhe da área de banho, tendo paredes revestidas por azulejos, faixa cerâmica decorativa e fechamento em vidro temperado e alumínio.



Foto 33) Vista da área técnica, onde se tem caixilhos dos demais apartamentos, tratando-se de dependência fechada; não uma área aberta.

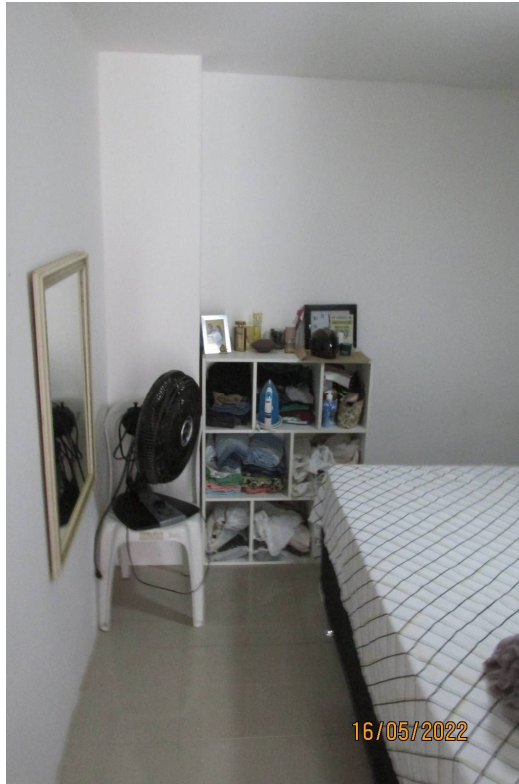


Foto 34) Vista do dormitório. Observar acabamento de piso, paredes e teto e ausência de abertura destinada a ventilação e iluminação.

Foto 35) Vista do acesso secundário a um salão destinado a uso comercial e que extrapola os limites da área titulada.





Foto 36) Vista do salão. Observar acabamento de piso, paredes e teto. A dependência extrapola o limite da área titulada, sua porta de entrada principal (seta), fora da área titulada.



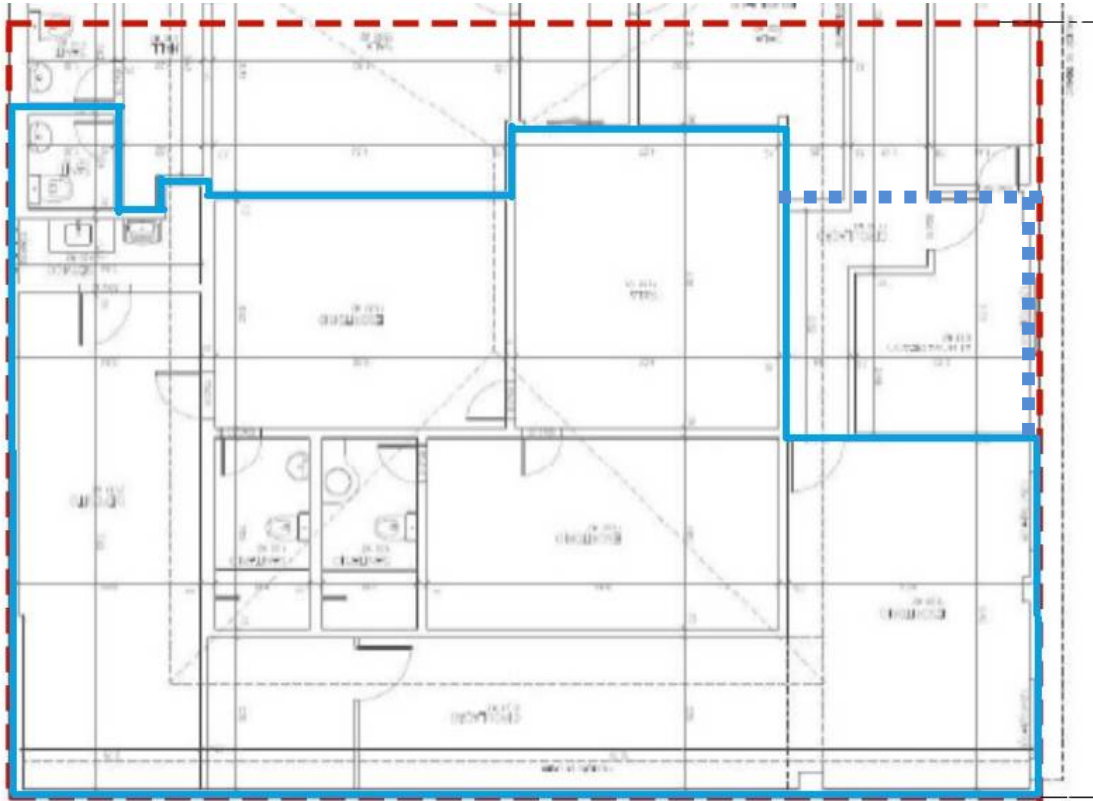
Foto 37) Vista do banheiro privativo da unidade, que ocorre em área que extrapola a área titulada.



Foto 38) Outra vista do salão, agora visando o acesso secundário, a partir da Travessa Canoas, dentro da área titulada.

Foto 39) Vista de dependência existente próximo à porta de entrada e lateralmente ao acesso secundário ao salão. Observar acabamento de piso, paredes e teto.



B - Piso superior

Acima, a linha tracejada em vermelho representa os limites do terreno, a linha cheia indica as dependências do piso superior que integram a área de interesse e que não sofrerão segmentação, demandando aberturas e/ou fechamento de vãos, e a linha tracejada em azul; possível dependência.

Constatamos dependências cuja compartimentação se dá através de paredes "dry wall", tendo área de lavatório, dois banheiros e cozinha no interior da área titulada. Será necessário se introduzir escada de acesso proceder à redistribuição das dependências para adequada utilização do referido piso. A porção do imóvel se apresenta conforme a seguir:



Foto 40) Vista de porta de acesso do salão térreo (anterior), escada ao piso superior e, à direita, portas de vidro de acesso a um salão. Esta área e acessos não se situam na área titulada e se comunica com escada à uma segunda frente não pertencente ao imóvel (Rua Leopoldo Miguez).



Foto 41) Vista da escada ao piso superior, em área que extrapola a área titulada do feito.



Foto 42) Vista da porção final da escada ao piso superior, em área que ainda extrapola a área contida no título objeto da avaliação.

Foto 43) Vista do corredor de acesso a salas e porções do imóvel existente no interior da área titulada.

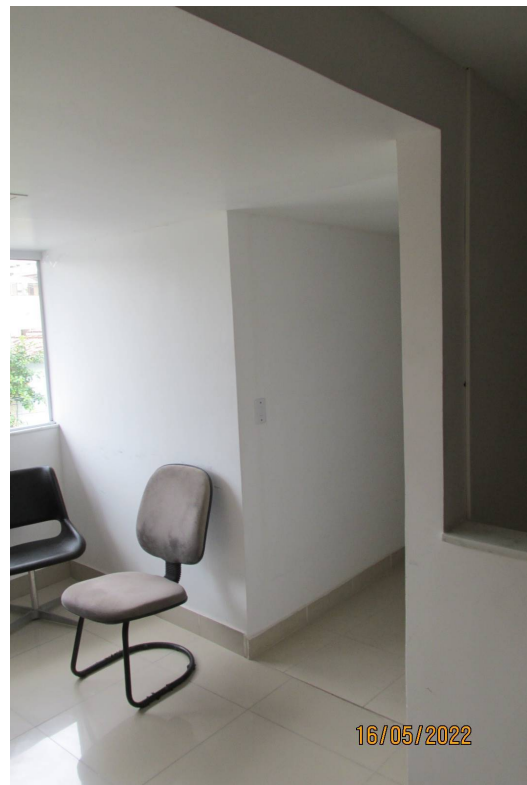




Foto 44) Outra vista do referido corredor. À esquerda vemos a porta de acesso a uma área técnica, parcialmente fora da área titulada e, após, dependência integralmente no interior da área titulada.

Foto 45) Vista da área técnica, parcialmente fora da área titulada e confrontando com a Travessa canoas.

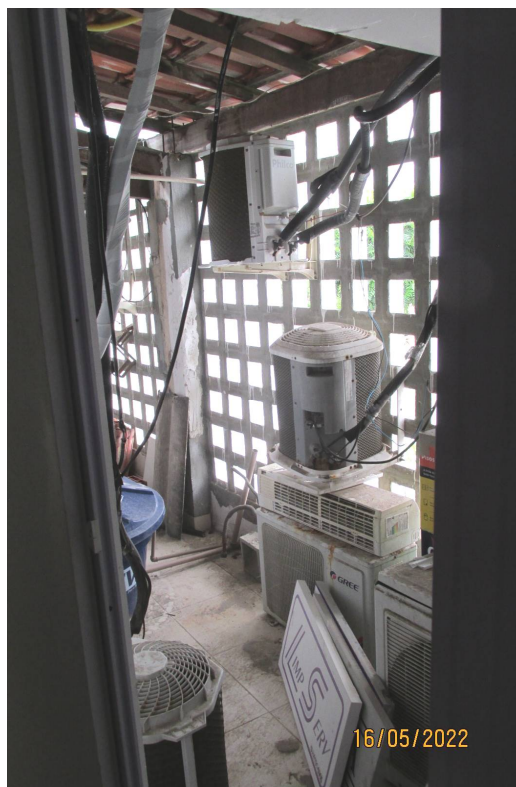




Foto 46) Vista de dependência existente ao lado da área técnica anterior; esta, já no interior da área titulada. Observar acabamento de piso, paredes e teto.



Foto 47) Outra vista da referida dependência. Observar acabamento de paredes e teto.



Foto 48) Vista da sala existente após a dependência anterior e confrontante com a Travessa Canoas. Observar piso em porcelanato, rodapé como o piso, paredes e teto, em forro de gesso, a látex sobre massa corrida.



Foto 49) Vista de dependência existente lateralmente à porção intermediária da sala apresentada na foto anterior. Observar acabamento de piso, rodapé, paredes e teto.



Foto 50) Vista do interior da dependência existente após a área constante na foto anterior. Observar áreas com indícios de infiltrações e necessidade de conservação.



Foto 51) Vista de dependência existente após a área apresentada nas fotos anteriores e complementar à sala apresentada na foto nº 48.



Foto 52) Vista de uma cozinha, que é acessada a partir de dependência em área fora da área titulada.



Foto 53) Vista da área de copa, lateralmente à cozinha apresentada na foto anterior. Observar acabamento de piso, paredes e teto.



Foto 54) Vista de área com pia lavatório e dois banheiros, existente ao lado da cozinha. Observar acabamento e pia lavatório com tampo em granito e cuba de sobrepor.

Foto 55) Vista do banheiro existente lateralmente a direita da pia lavatório. Observar revestimentos, pia de sobrepor sobre balcão em granito e bacia com caixa acoplada.





Foto 56) Vista do segundo banheiro, assemelhado ao anterior.

3.4 - IDADE APARENTE E CONSERVAÇÃO

Da vistoria e pesquisas procedidas, entende o signatário que o imóvel passou por diversas ampliações e adaptações ao longo dos anos e, a fim de não polemizar com a parte, mesmo sabendo da possibilidade da utilização do estudo edificações valores de venda, adotaremos como balizador, o custo unitário básico "R₈N" obtido pelo SINDUSCON - BAHIA (CUB/BA) para balizar o trabalho avaliativo, aduzido do percentual de 20%, visando a contemplar a parcela relativa à BDI. *O imóvel possui idade aparente de 15 anos, e segundo o quadro A do método de Ross/Heidecke, estado de conservação a ser representado pela letra "g", afeito à necessidade de reparos importantes no imóvel; pois o fato da construção extrapolar os limites da área titulada, implicará na necessidade de se introduzir alvenarias de fechamento, reforços estruturais, realizar escada ao piso superior e se adaptar várias porções da distribuição interna do imóvel e do telhado; além, claro, das necessárias providências relativas à regularização da construção junto à municipalidade.*

IV. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES

4.1) De diligencia anteriormente procedida na municipalidade, depreendeu o signatário que o imóvel objeto passou por alterações cadastrais, conforme é descrito a seguir:

a) Em 1º de Fevereiro de 1969 foi procedido o primeiro lançamento de área construída, sob nº de ordem 159.851, tratando-se do imóvel objeto da inscrição nº 69.391-0 - LOTE 22 QUADRA 004 - LOTEAMENTO STIEPE - TRAVESSA 7; constando ainda:

Testada	-	12,00m
Profundidade	-	17,00m
Área construída (coberta)	-	70,00m ²
Área livre	-	134,00m ²
Área total	-	204,00m ²
Área útil	-	70,00m ²
Área total construída	-	70,00m ²
Edificação destinada a uso RESIDENCIAL.		

b) Em 1º de Fevereiro de 1995 foi procedido um segundo apontamento, sob nº de ordem 207.275, tratando-se do imóvel objeto da inscrição nº 69.391-0 - PITUBA - STIEP - TRAVESSA CANOAS - LOTE 22 QUADRA 004; constando ainda:

Testada	-	
Profundidade	-	
Área construída (coberta)	-	189,00m ²
Área livre	-	422,00m ²
Área total	-	611,00m ²
Área útil	-	189,00m ²
Área total construída	-	189,00m ²
02 PAVIMENTOS - Edificação COMERCIAL.		

c) Em 15 de Janeiro de 1997 foi procedido um terceiro apontamento, sob nº de ordem 216.647, tratando-se do imóvel objeto da inscrição nº 69.391-0 - AMARALINA - STIEP - Nº PORTA 60 TRAVESSA 7 - TRAVESSA CANOAS - LOTE 22 QUADRA 004; constando ainda:

Testada	- IRREGULAR
Profundidade	- IRREGULAR
Área construída (coberta)	- 402,00m ²
Área livre	- 209,00m ²
Área total	- 611,00m ²
Área útil	-
Área total construída	- 562,00m ²

02 PAVIMENTOS - Edificação COMERCIAL.

4.2) De **nova** diligência procedida à municipalidade de Salvador, depreendeu o signatário que o imóvel está com seu cadastro bloqueado; segundo informado, com pendências relativas a tributos e regularização.

4.3) Considerando-se as informações contidas na matrícula e o fato de que, da vistoria, se depreendeu que o imóvel ocupa integralmente a área titulada, contando com dois pavimentos na área de interesse, temos que a área construída soma 408,00 metros quadrados; parâmetro a ser utilizado neste trabalho.

V. AVALIAÇÃO

No presente trabalho, são adotadas as definições constantes da NBR 14.653 e, no que não conflitarem, as do GLOSSÁRIO DE TERMINOLOGIA APLICÁVEL À ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS do IBAPE/SP, aprovado em agosto de 1.994.

5.1 - A NORMA possibilita a AVALIAÇÃO do imóvel por diversos métodos, diretos ou indiretos, através da inferência estatística ou por tratamento de fatores.

5.1.1 - Método Comparativo Direto

Método direto que define o valor do imóvel avaliando de forma imediata, através da comparação com elementos assemelhados, constituindo-se método básico. Tal método não será o balizador deste trabalho, pois não foi possível obter elementos de pesquisa válidos, em número suficiente segundo a Norma, que possibilitassem sua segura utilização.

5.1.2 - Valor através de Método Indireto

Procede-se a avaliação através do método Evolutivo, utilizando-se o custo unitário básico, BDI e tratamento por fatores e paradigma, visando alcançar, no mínimo, grau II no trabalho avaliativo. Abaixo descrevemos a rotina a ser seguida:

- 1) Coletam-se imóveis no setor onde se situa o imóvel avaliando e lindeiros, de mesmas características do setor do imóvel objeto.

2) Para imóveis, terrenos nus ou com benfeitorias não negociados, procedemos a um desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor de oferta, a fim de se compensar a elasticidade de natural negociação.

3) O valor unitário de terreno será obtido pelo Método Involutivo, a partir da comparação de outros lotes disponíveis no mercado, subtraídas suas benfeitorias, sendo homogeneizados, com base Planta Genérica de valores da municipalidade de Salvador/BA.

4) As benfeitorias serão apropriadas segundo os índices fornecidos pelo Sinduscon/BA, balizado pelo R-8, e B.D.I..

5.1.3 – Requisitos para a Fundamentação e Grau de Precisão através do Tratamento de Fatores

No presente trabalho se busca alcançar, no mínimo, enquadramento no grau II quanto a Fundamentação e Grau de Precisão do trabalho avaliativo, conforme tabelas abaixo:

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

5.2 – AVALIAÇÃO

Utilizaremos os valores unitários da construção, lastreado em projetos residenciais de construção (R-8), publicados pelo SIN-DUSCON/BA para Maio de 2022, conforme abaixo:

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	1.906,19	-0,01%	R-1	2.258,65	0,20%	R-1	2.836,70	0,00%
PP-4	1.728,55	0,07%	PP-4	2.143,64	0,47%	R-8	2.286,51	0,12%
R-8	1.648,23	0,21%	R-8	1.872,09	0,45%	R-16	2.351,94	0,22%
PIS	1.262,62	-0,25%	R-16	1.814,62	0,55%			

Tendo em vista a conjuntura econômica atual, consideraremos percentual referente a benefícios e despesas indiretas (BDI), de 25%, distribuídos conforme a seguir:

ETAPA	PERCENTUAL
Custo de projeto e aprovação	5,0%
Despesas preliminares	1,5%
Administração	1,0%
Seguro	0,5%
Impostos e taxas	8,0%
Lucro	9,0%

Fatores a serem utilizados:

- a)** Fator Oferta ou Fonte (F_f) - Será adotado como sendo de 10% (dez por cento) sobre o valor global de oferta, devido à possibilidade de natural negociação.
- b)** Fator de transposição (F_t) - Será utilizados como balizador os índices da Planta Genérica de Valores da Municipalidade.
- c)** Não serão adotados fatores devido a testada, profundidade e múltiplas frentes, pois de pesquisas procedidas o signatário não obteve subsídios para afirmar sua segura adoção.

5.2.1 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Segundo os valores obtidos no ANEXO I, com cálculos em planilha EXCEL elaborada pelo signatário, temos que o valor de unitário do terreno é:

$$\text{Média saneada} = \text{R\$ } 1.625,81/\text{m}^2$$

(com 06 elementos válidos e desvio padrão R\$ 284,59)

O valor do terreno será dado pela fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times F_t$$

onde:

$$\text{Frente} = 12,00\text{m}$$

$$\text{Prof. equivalente} = 17,00\text{m}$$

$$\text{Área do terreno } (A_t) = 204,00\text{m}^2$$

$$\text{Valor unitário } (V_u) = \text{R\$ } 1.625,81$$

$$C_t = \text{Coef. devido à topografia} = 1,00 - \text{plano}$$

Portanto, valor do terreno:

$$V_t = 204,00 \times \text{R\$ } 1.625,81 \times 1,00$$

$$\boxed{V_t = \text{R\$ } 331.665,24}$$

5.2.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS**Área Construída = 408,00m²**

Depreciação pelo obsolescência e conservação

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

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

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado
na tabela 2

Vida referencial = 60 anos

Valor residual = 20%

Idade aparente = 15 anos

Estado de conservação "g" - Reparos importantes

$$F_{oc} = (0,20 + 0,3995 * (1 - 0,20))$$

$$F_{oc} = 0,5196$$

$$V_b = R-8N \times 1,25 \times F_{oc} \times A$$

$$V_b = R\$ 1.872,09 \times 1,25 \times 0,5196 \times 408,00m^2$$

$$V_b = R\$ 496.096,36$$

5.2.3 - VALOR DO IMÓVEL

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (331.665,24 + 496.096,36)$$

$$V_i = R\$ 827.761,60$$

Em números redondos,

$$V_i = R\$ 827.800,00$$

(oitocentos e vinte e sete mil e oitocentos reais), para JUNHO de 2.022.

5.3 - Grau de fundamentação e precisão

Descrição	Grau obtido	Pontuação
Caracterização do avaliando	Completo - III	3
Quant. de elem. utilizados	6 elementos - II	2
Identificação elementos	Caract. + foto - II	2
Intervalo admissível	de 0,70 a 1,30	2

VI. C O N C L U S ã O

Diante do que foi apurado em diligências, na vistoria procedida e após a realização dos cálculos necessários, previstos nas Normas de Avaliações, concluímos que o **valor de venda do imóvel** localizado à **Travessa Canoas, antiga Rua T-6, nº 58, bairro Stiep, Pituba, subdistrito de Brotas**, descrito na **matrícula nº 23.317** do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador - Bahia e cadastrado na municipalidade de Salvador sob nº **069319-0**, **é de R\$827.800,00 (oitocentos e vinte e sete mil e oitocentos reais)**, do válido **para o mês de JUNHO do ano de 2.022.**

VII. RESPOSTA AOS QUESITOS

7.1) Do Autor – Às folhas 430 dos autos.

1) Queira o I. Perito detalhar a localização do imóvel a ser avaliado?

Resposta: Favor reportar-se aos capítulos II – Buscas e Diligências e III – Vistoria e Fotos, deste trabalho.

2) Queira o I. Perito descrever, pormenorizadamente, o imóvel objeto da presente ação, indicando suas metragens, topografia do terreno e demais características que possam interessar ao perfeito esclarecimento da causa.

Resposta: Favor reportar-se ao capítulo III – Vistoria e Fotos e IV – Considerações Complementares, deste trabalho.

3) Queira o I. Perito informar se foram feitas benfeitorias no imóvel? Se sim, quais?

Resposta: Sim. Favor reportar-se ao capítulo III – Vistoria e Fotos, deste trabalho.

4) Queira o I. Perito informar qual o estado de conservação atual do imóvel?

Resposta: Favor reportar-se ao capítulo III – Vistoria e Fotos, deste trabalho.

5) Queira o I. Perito informar qual o valor médio do metro quadrado no bairro onde se encontra o imóvel?

Resposta: Referido valor é variável. Favor reportar-se ao capítulo V – Avaliação, deste trabalho.

6) Queira o I. Perito informar qual o valor do imóvel objeto da lide?

Resposta: Favor reportar-se aos capítulos V – Avaliação e VI – Conclusão deste trabalho.

7) Queira o I. Perito informar se o imóvel se encontra em um local que existe fácil locomoção de transporte público para o centro da cidade e demais bairros?

Resposta: Favor reportar-se ao capítulo III – Vistoria e Fotos, deste trabalho.

8) Queira o I. Perito informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes?

Resposta: Dadas as características e peculiaridades do imóvel e, de conhecimento do signatário, não.

VIII. E N C E R R A M E N T O

Este trabalho possui 49 (trinta e cinco) folhas, todas escritas no anverso, numeradas e rubricadas, sendo que esta última segue datada e assinada. Possui ainda 03 (três) anexos.

O signatário agradece à MM^a Juíza a honrosa nomeação e se coloca a disposição, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões sobre o trabalho produzido.

São Paulo, 14 de Junho de 2.022.

Cesar Carlos Stefanos

Engenheiro civil - Crea. nº 060.163.910.0
Pós-graduado em Perícias de Engenharia

A N E X O I

ELEMENTOS PARA O MÉTODO INVOLUTIVO

ELEMENTOS PARA COMPARATIVO HOMOGEINIZAÇÃO E CÁLCULO DAS MÉDIAS, ARITIMÉTICA E SANEADA DOS ELEMENTOS

O valor das benfeitorias será apropriado pela fórmula:

$$Vb = fp * R8N * foc * Ac * fr * fo; \text{ onde:}$$

fp = fator devido ao padrão construtivo

R8N = Valor unitário padrão

Foc = depreciação pelo obsoleto e estado de conservação. Fórmula:

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

i = coeficiente residual correspondente ao padrão

K = coeficiente de R/H, encontrado na tabela

Ac = área construída

fr = fator de reforma (adotado)

fo = fator de obsolescência (adotado)

O valor unitário de terreno será obtido pela fórmula:

$$Vut = (Cp)^p * (Fr/Fp)^f * Fe * Ft * (Vv - Vb) / At; \text{ onde:}$$

Ft = fator devido a topografia do elemento amostral

Vv = valor de venda do elemento (caso oferta, menos 10%)

Vb = valor das benfeitorias

At = Área do terreno (amostra)

O valor unitário homogeneizado será dado pela fórmula:

$$Vuh = Vut * Ifa/Ife; \text{ onde:}$$

Vut = valor unitário do elemento amostral

Ifa = índice fiscal do elemento avaliando

Ife = índice fiscal do elemento amostral

Dados Complementares

		Fr (m) =	12
R8-N - mai22-BA	R\$1.872,09	Pmi (m) =	15
IFA avaliando	R\$1.006,02	Pma (m) =	40

ELEMENTO 1			
Endereço		Travessa Itatiaia, 34	
		Setor Fiscal	27
		Benfeitorias - Sobrado duplex 5 dors. 3 suítes, 6 banheiros, 1 vagas p/ auto.	
		Contato - LÔPO Corret. Parc. - (71) 99115 9000	
		Zona Mista - ZM	
		Data pesquisa	junho-22
Á.cons (m2)	290,00	Padrão construtivo	Casa Média "e"
Área Terreno	232,00	Idade aparente (anos)	20
Preço atualizado	R\$1.023.000,00	Fp - Testada (m)	12,00
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m)	19,33
Valor pesquisa	R\$ 1.023.000,00	Índice fiscal local (Ife1)	RS914,57
Valor das Benfeitorias			
fp - 1,25		Fac - 0,7324	
fatref - 1,00		fatabr - 1,00	
Vb =		R\$497.030,53	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada -	1,0000	Fator de multiplicar fronteira -	1,0000
Fator de profundidade -	1,0000	Fator de conversão -	1,0000
Vut =		R\$1.826,16	/m2
Valor unitário Homogeneizado			
Vuh =		R\$2.008,76	/m2

ELEMENTO 2			
Endereço		Rua Xingu 18, esquina Rua Solimões	
	Setor Fiscal		27
	Benfeitorias - Sobrado com 4 dorms., 2 banheiros e 2 vagas.		
	Mara Lima Imóveis - (71) 99178 0772 - Roberto		
	Zona Mista - ZM		
	Data pesquisa	junho-22	
Á.cons (m2)	260,00	Padrão construtivo	Médio "c"
Área Terreno	312,00	Idade aparente (anos)	20
Preço atualizado	R\$850.000,00	Fp - Testada (m)	12,00
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m)	26,00
Valor pesquisa	R\$ 850.000,00	Índice fiscal local (Ife1)	RS1.234,66
Valor das Benfeitorias			
fp - 1,25		Fac - 0,8340	
fatref - 1,00		fatabr - 1,00	
Vb =		R\$507.429,99	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada -	1,0000	Fator de multiplicar frontoz -	1,0000
Fator de profundidade -	1,0000	Fator de topografia -	1,0000
Vut =		R\$825,54	/m2
Valor unitário Homogeneizado			
Vuh =		R\$672,67	/m2

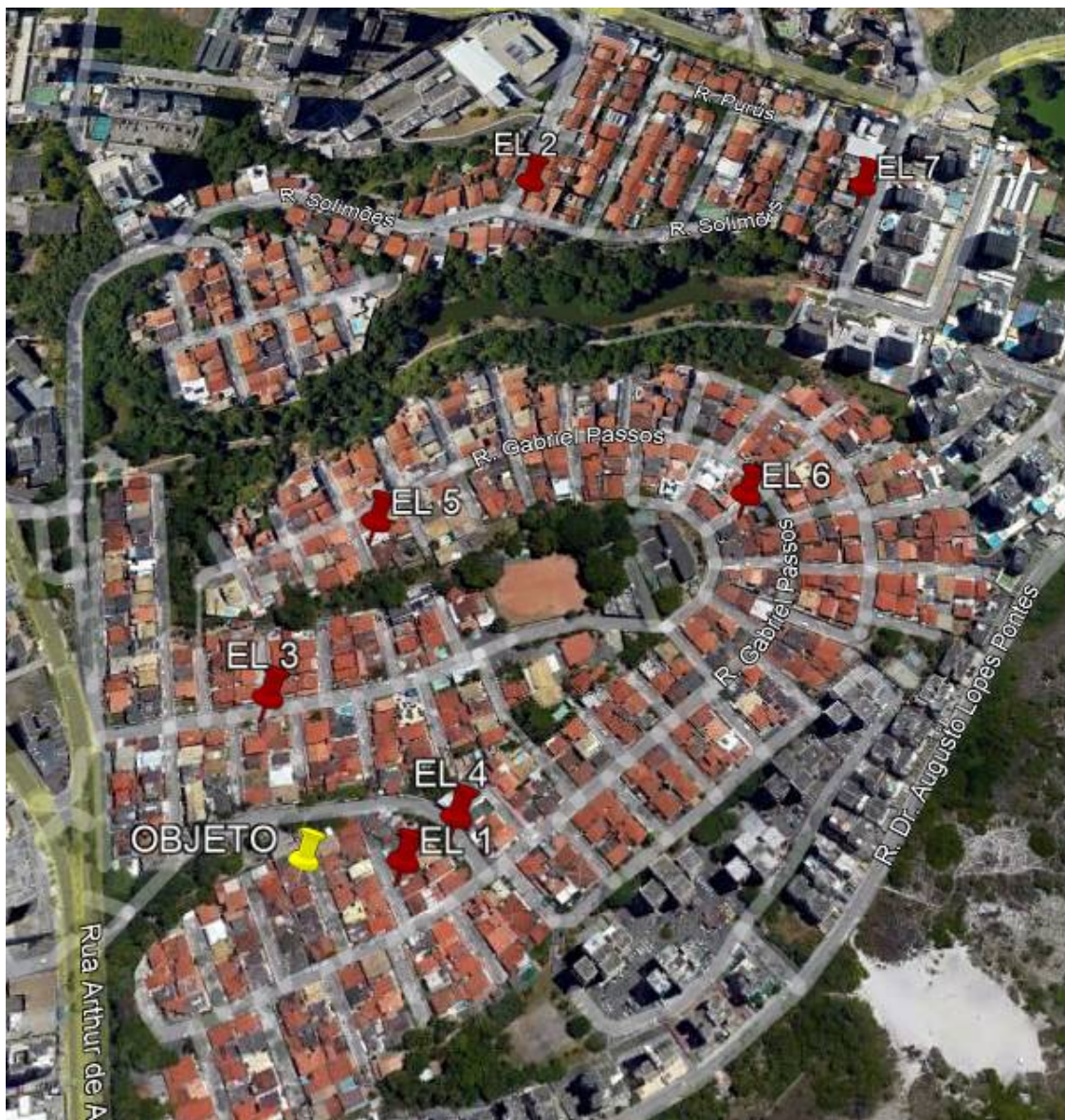
ELEMENTO 5			
Endereço		Travessa Maria Gonçalves, 24	
	Setor Fiscal		27
	Sobrado com 5 dorms., 2 suítes, 5 banheiros e 3 vagas.		
	Contato - NEW HOUSE - 3342 3500		
	Zona Mista - ZM		
	Data pesquisa	junho-22	
Á.cons (m2)	310,00	Padrão construtivo	Casa superior "c"
Área Terreno	204,00	Idade aparente (anos)	10
Preço atualizado	R\$1.250.000,00	Fp - Testada (m)	12,00
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m)	17,00
Valor pesquisa	R\$ 1.250.000,00	Índice fiscal local (Ife1)	R\$960,30
Valor das Benfeitorias			
fp - 1,53		Fac - 0,9176	
fatref - 1,00		fatabr - 1,00	
Vb =		R\$813.009,33	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada -	1,0000	Fator de multiplicar fronteira -	1,0000
Fator de profundidade -	1,0000	Fator de topografia -	1,0000
Vut =		R\$1.529,37	/m2
Valor unitário Homogeneizado			
Vuh =		R\$1.602,18	/m2

ELEMENTO 6			
Endereço		Travessa Bragança, 24	
	Setor Fiscal		27
	Benfeitorias - Casa com 4 dors. 2 suítes, 3 banhos e 4 vagas.		
	IMOPLACE CORR. ASSOC - (71) 3500 3513		
	Zona Mista - ZM		
	Data pesquisa		junho-22
Á.cons (m2)	200,00	Padrão construtivo	Casa média "d"
Área Terreno	204,00	Idade aparente (anos)	30
Preço atualizado	R\$595.000,00	Fp - Testada (m)	14,50
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m)	30,00
Valor pesquisa	R\$ 595.000,00	Índice fiscal local (Ife1)	R\$914,57
Valor das Benfeitorias			
fp - 1,10		Fac - 0,7088	
Fatref - 1,00		Fatabr - 1,00	
Yb =		R\$292.058,92	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada -	1,0000	Fator de multiplicar fronteir -	1,0000
Fator de profundidade -	1,0000	Fator de consistência -	1,0000
Yut =		R\$1.193,34	/m2
Valor unitário Homogeneizado			
Vuh =		R\$1.312,66	/m2

ELEMENTO 7			
Endereço		Travessa Arnaldo Lopes da Silva, 100	
	Setor Fiscal		27
	Benfeitorias - Sobrado 4 dorms., 2 suítes, 4 banhos, piscina, 4 vagas		
	Ivan Tavares - (71) 99130 0025		
	Zona Mista - ZM		
	Data pesquisa	junho-22	
Á.cons (m2)	298,00	Padrão construtivo	Casa média "e"
Área Terreno	435,00	Idade aparente (anos)	20
Preço atualizado	R\$1.200.000,00	Fp - Testada (m)	14,50
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m)	30,00
Valor pesquisa	R\$ 1.200.000,00	Índice fiscal local (Ifel)	R\$1.006,02
Valor das Benfeitorias			
fp - 1,25		Fac - 0,7324	
fatref - 1,00		fatabr - 1,00	
Yb =		R\$510.741,72	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada -	1,0000	Fator de multiplicar fronton -	1,0000
Fator de profundidade -	1,0000	Fator de topografia -	1,0000
Vut =		R\$1.308,64	/m2
Valor unitário Homogeneizado			
Vuh =		R\$1.308,64	/m2

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA E MÉDIA SANEADA DOS ELEMENTOS						

LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS



Distância aproximada máxima até o objeto – 500 metros

A N E X O I I

INFORMAÇÕES OBTIDAS NA MUNICIPALIDADE DE SALVADOR/BA



PMS - Prefeitura Municipal do Salvador

Secretaria Municipal da Fazenda

Relatório de Débitos

Inscrição Imobiliária: 00069391-0

Contribuinte: CARLOS A F DA CRUZ

Endereço: Travessa Canoas, Nº 00066, STIEP

Exercício	Localização	Tributo	Tipo de Documento	Num Documento	Situação	Total Cotas	Total Cotas a Vencer	Total Cotas Atraso	Total Cotas Resíduo
2014	SEFAZ	IPTU				1	0	1	1
2014	SEFAZ	TL/TRSD				1	0	1	1
2021	SEFAZ	IPTU				3	0	3	3
2021	SEFAZ	TL/TRSD				3	0	3	3
2022	SEFAZ	IPTU				1	0	1	1
2022	SEFAZ	TL/TRSD				1	0	1	1

Situação de Autos e Notificação

Tipo	Numero do DOC	Programação	Situação
------	---------------	-------------	----------

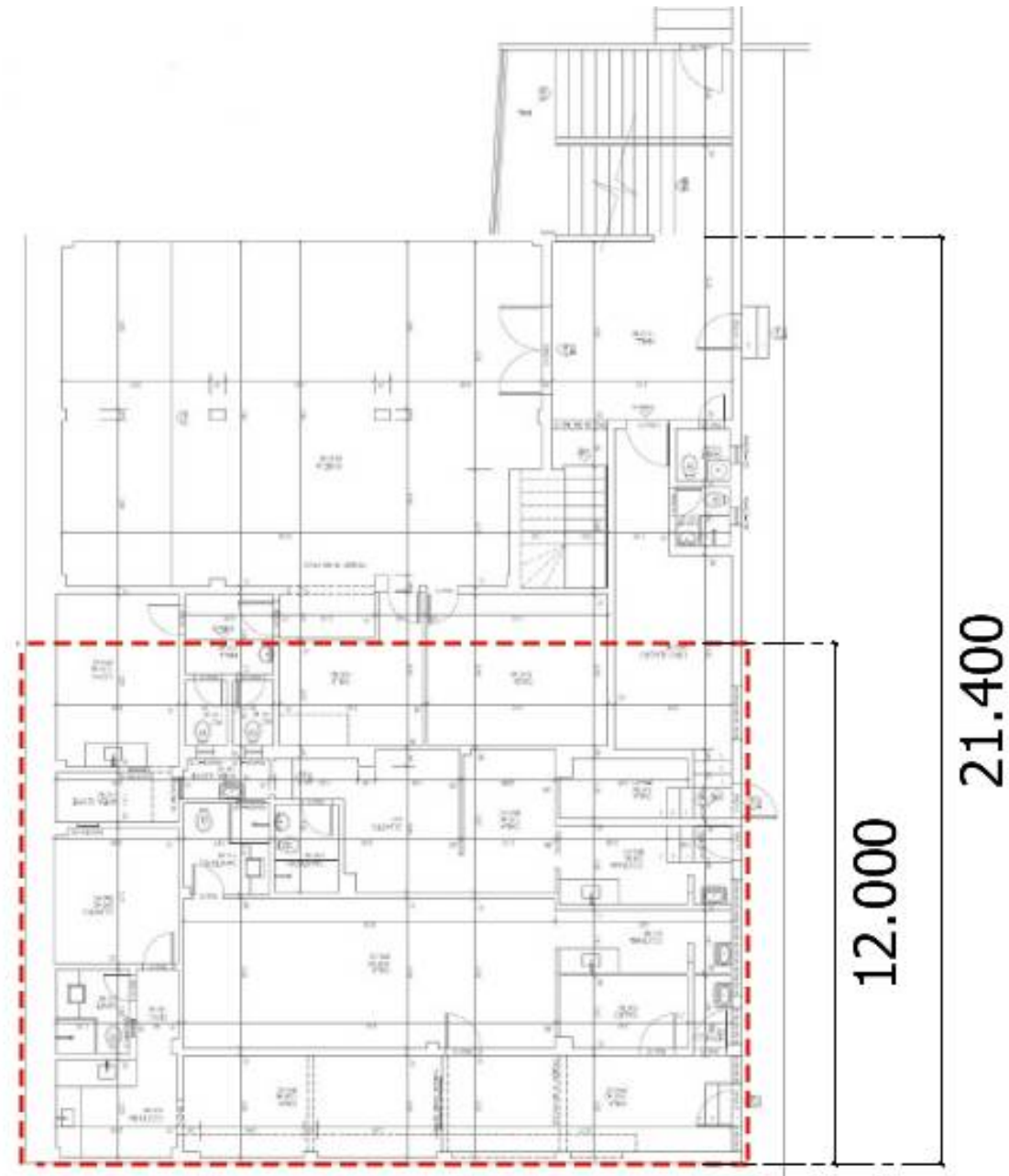
Os débitos passíveis de prescrição não foram migrados para o Sistema de Parcelamento Incentivado - PPI.

Emissão autorizada às 13:45:21 horas do dia 16/06/2022.

A N E X O I I I

PLANTAS DOS DIVERSOS PAVIMENTOS COM INDICAÇÃO DA ÁREA TITULADA

PISO TÉRREO



PISO SUPERIOR



COBERTURA

