

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ

1

Processo Digital nº: **1010538-14.2015.8.26.0223**

Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**

Requerente: **LUCIENE ELIAS DA SILVA**

Requerido: **EDNA BATISTA DE SOUZA e outros**

Maria Thereza Vazquez Pimentel, arquiteta, CAU A101326-2, perita judicial nomeada nos autos em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar à V. Exaª o resultado do trabalho de avaliação do imóvel penhorado nos autos.

Requer a juntada do **LAUDO PERICIAL** no processo em referência.

Requer, finalmente, que V. Exa. Se digne deferir o levantamento de seus honorários já depositados nos autos, juntando para tanto, formulário MLE em anexo.

Termos em que
Pede deferimento

Santos, 13 de março de 2024

Maria Thereza Vazquez Pimentel
Perita judicial
Assinado eletronicamente

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Sobrado XXIX – Condomínio
Alvorada III**

**Av. Alvorada nº 1.003,
Loteamento Jardim Alvorada,
Distrito de Vicente de
Carvalho, Guarujá/SP**

**Matrícula 93.636 do CRI de
Guarujá**

1 – OBJETIVO

O objetivo do laudo é proceder à **avaliação mercadológica** do imóvel sito à Av. Alvorada nº 1.003, Loteamento Jardim Alvorada, Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá/SP, caracterizado como sobrado XXIX do Condomínio Alvorada II, matrícula 93.636, objeto da avaliação no processo nº 1010538-14.2015.8.26.0223, tramitando pela 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP.

3

2- RESUMO EXECUTIVO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Evolutivo, e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011, o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação nos autos, para março de 2024, é de

Valor total do imóvel*(em números comerciais)***R\$ 210.000,00***(Duzentos e dez mil reais)*

Para março de 2024

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**3.1 – Localização do imóvel**

4

O imóvel objeto da avaliação faz frente para a Av. Alvorada, sob o nº 1.003, na quadra completada pela Rua Mario Duarte Silva, Rua Romulo Silva Lira e Rua Orsep Bazokian, Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá SP.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, água, esgoto. A região possui acesso à transporte público, escolas e comércios variados.

A seguir, foto aérea demonstrando a localização do imóvel em avaliação, com destaque na cor vermelha:



Foto aérea de localização do imóvel avaliando, com destaque em vermelho

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.2– Descrição do imóvel

A vistoria foi realizada na data de 07/03/2024, respeitando-se o disposto nos Arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil.

A parte executada e proprietária do imóvel – Sra. Sueli Martins de Luna, não se encontrava no local na data da vistoria designada nos autos. Todavia, nada impediu que fosse realizada a vistoria de forma indireta, em situação paradigma, o que é expressamente permitido pela norma ABNT/NBR 14653-2, item 7.3.5.2: “Em caso de impossibilidade de vistoria (...) a avaliação pode prosseguir com base (...) na vistoria externa”.

Trata-se de sobrado residencial geminado em ambos os lados, pertencente a um Condomínio Residencial, todavia, contando com acesso direto pela Av. Alvorada. Conforme matrícula 93.636 do CRI do Guarujá, o imóvel conta com área total construída de 47,88 m², edificada em um terreno de 50,30 m² (fração ideal de 1,92%):

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ	
Matrícula	Ficha	Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL	
93636	01	Guarujá, 28 de	abril de 2006
Imóvel: SOBRADO "XXIX" DA AVENIDA ALVORADA n.º 1003 (CONDOMÍNIO ALVORADA III), situado no loteamento Jardim Alvorada, no distrito de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá-SP., possui a área útil de 43,09 metros quadrados, a área comum de 4,79 metros quadrados, encerrando a área total construída de 47,88 metros quadrados, correspondendo a fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,92%, ocupando a construção do sobrado, uma área de terreno de 50,30 metros quadrados. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob n. 6-0087-001-014.			

Conforme informações obtidas no local pelo neto da proprietária, o imóvel possui sala, cozinha, dois dormitórios, dois banheiros, área de serviço. O recuo frontal foi fechado, servindo como garagem coberta, acessado através de portões metálicos. A laje do pavimento superior foi ampliada sobre o recuo frontal, criando-se nova dependência.

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**3.3 – Registro fotográfico da vistoria**

Foto 1 – Vista frontal do imóvel. Notar ampliação da laje do pavimento superior, que cobriu o recuo frontal e transformou-o em garagem coberta.



Foto 2 – Vista frontal do imóvel avaliando. Notar divergência de padrão com as outras casas geminadas e vizinhas, pertencente ao mesmo Condomínio.

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE VENDA**4.1 – Escolha do método avaliatório**

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “**Método Evolutivo**”. A composição do valor total do imóvel é obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno adicionado ao custo de reedição das benfeitorias devidamente depreciado, ou seja:

$$Vt = (Vt + Cb)$$

onde:

V_t = Valor total do imóvel

V_t = Valor do terreno

C_b = Valor das benfeitorias

Para a avaliação do terreno foi utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, preconizado pela NBR 14.653-2 da ABNT. A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da inferência estatística. Foram pesquisados e utilizados **16 elementos comparativos de terrenos no Distrito de Vicente de Carvalho**. Estes dados comparativos foram obtidos pessoalmente por esta perita, percorrendo as ruas da mesma região geoeconômica de Vicente de Carvalho, onde se anunciavam imóveis à venda, com placas de anuncio nos respectivos locais. E, em posterior contato com os anunciantes, alguns os próprios proprietários e outros, corretores, obtiveram-se as informações necessárias ao desenvolvimento do trabalho, com a criação da amostragem representativa que formou o modelo matemático obtido pela inferência estatística e que descreve o valor pretendido, ou seja, o seu valor de mercado.

A avaliação das benfeitorias foi realizada pelo custo de reedição, que é o resultado do custo de reprodução subtraída a parcela relativa à depreciação do imóvel, através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP.

4.2 – Avaliação do valor de terreno

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, preconizado no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso. Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, totalizando **16 elementos comparativos de terrenos no Distrito de Vicente de Carvalho**.

Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente). Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação, sendo fixada para o mês de **março de 2024**. Ao valor de venda **ofertado**, foi descontado o “Fator oferta” de 10%, para evitar eventuais superestimativas por parte dos vendedores. Aos imóveis que contêm benfeitorias, foi descontado o valor da construção.

A seguir tabela dos 16 dados amostrais com suas respectivas fontes de informação

	Endereço	Preço	Valor total	Fonte de informação
1	Rua Alvorada nº 467 C	80.000,00	72.000,00	Placa no local - Sr. Freitas - 988165787
2	Rua Osvaldo Aranha 700 A	150.000,00	117.000,00	Placa no local - Sr. Genildo - 981006857
3	Rua Osvaldo Aranha 700 B	150.000,00	108.000,00	Placa no local - Sr. Genildo - 981006858
4	Rua Esdras x Rua João Leite Soares	250.000,00	225.000,00	Placa no local - Sr. Freitas - 988165787
5	Rua São Salvador ao lado do 27	300.000,00	261.000,00	Placa no local - Sr. Cardoso - 996147314
6	Rua Manoel de Goés 239	230.000,00	207.000,00	Placa no local - Sr. Francisco - 988350377
7	Rua Manoel Hypolito esq com João Veneziano	550.000,00	495.000,00	Placa no local - Sr. Marcos - 988350377
8	Rua Manoel Hypolito do Rego entre Rua Mario Duarte e Nelson Francisco	185.000,00	166.500,00	Vila Rica Imóveis - Sr. Matheus - 991753478
9	Rua Waldomiro Macário em frente ao 245	1.400.000,00	1.260.000,00	Placa no Local - Sr. Celso Amaro - 991275090
10	Rua Orlando Silva 115	380.000,00	180.000,00	Placa no local Sr. Wagner - 997442306
11	Rua Edvaldo Pires 210	250.000,00	207.000,00	Placa no local Corretor Sr. Guerra - 988780000
12	Rua São João prox. das torres	210.000,00	189.000,00	Corretor Sr. Guerra - 988780000
13	Rua Pedro Lopes ao lado do 111	350.000,00	315.000,00	Corretor Sr. Guerra - 988780000
14	Rua Alberto Mendes Jr. 82	280.000,00	225.000,00	Placa no local - Sr. Soares -J. Soares Negocios
15	Rua Wilson Pirani prox 181	250.000,00	225.000,00	Placa no local - Sr. Francisco - 988350377
16	Rua Oswaldo Cruz 1530	360.000,00	234.000,00	Aliança Imoveis - REF 35G

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**4.2.1 – Escolha da variável dependente**

A forma de expressão dos preços de todos os dados pesquisados foi relacionada ao “**Valor total**” do bem ofertado. Portanto, a variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “**Valor total**”, ou seja, o preço total de ofertado de cada dado amostral, descontado o fator oferta e valor das benfeitorias, se houver.

4.2.2 – Escolha das variáveis independentes

A escolha das variáveis deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal. Desta forma, as variáveis independentes escolhidas foram:

- Variável independente quantitativa “Área total”

Representada pela área de terreno, medida em m². A área do terreno avaliando é de **50,30 m²**.

- Variável independente quantitativa “Frente”

Representada pela frente do terreno, medida em metros.

A frente do terreno avaliando é aproximadamente e **3,00 m²**.

- Variável independente quantitativa “Distancia ao polo valorizante”

Representada pela distância em linha reta, medida em metros, do polo valorizante urbano, que é representado pelo eixo de acesso principal do distrito, Av. Santos Dumont.

A distância do imóvel avaliando ao polo valorizante é de **1.000,00 metros**.

A seguir tabela com as **variáveis dos dados amostrais**:

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

10

	Endereço	Área total	Frente	Distancia polo valorizante	Valor total
1	Rua Alvorada nº 467 C	95,00	5,00	450,00	72.000,00
2	Rua Osvaldo Aranha 700 A	150,00	5,00	670,00	117.000,00
3	Rua Osvaldo Aranha 700 B	150,00	5,00	675,00	108.000,00
4	Rua Esdras x Rua João Leite Soares	304,00	16,00	150,00	225.000,00
5	Rua São Salvador ao lado do 27	265,00	10,00	50,00	261.000,00
6	Rua Manoel de Goés 239	250,00	10,00	240,00	207.000,00
7	Rua Manoel Hypolito esq com João Veneziano	418,00	25,00	120,00	495.000,00
8	Rua Manoel Hypolito do Rego entre Rua Mario Duarte e Nelson Francisco	250,00	10,00	970,00	166.500,00
9	Rua Waldomiro Macário em frente ao 245	1.564,40	30,00	230,00	1.260.000,00
10	Rua Orlando Silva 115	250,00	10,00	150,00	180.000,00
11	Rua Edvaldo Pires 210	250,00	10,00	235,00	207.000,00
12	Rua São João prox. das torres	330,00	11,00	1.200,00	189.000,00
13	Rua Pedro Lopes ao lado do 111	475,00	9,50	200,00	315.000,00
14	Rua Alberto Mendes Jr. 82	250,00	10,00	130,00	225.000,00
15	Rua Wilson Pirani prox 181	250,00	10,00	140,00	225.000,00
16	Rua Oswaldo Cruz 1530	240,00	10,00	105,00	234.000,00

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.2.3 – Memória de cálculo

11

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Data de referência:

Março de 2024

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	16

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9932676 / 0.9970796
Coeficiente de determinação:	0.9865806
Fisher - Snedecor:	294.08
Significância do modelo (%):	0.01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	81%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	557566.509	3	185855.503	294.076
Não Explicada	7583.974	12	631.998	
Total	565150.483	15		

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor total½ = +70.84488337 +19.82954361 * Área total½ +0.269119371 * Frente² +5478.515633 / Distancia ao polo valorizante

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x½	9.77	0.01
Frente	x²	4.80	0.04
Distancia ao polo valorizante	1/x	3.97	0.19
Valor total	y½	2.45	3.06

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Frente	0.87	0.59
Distancia ao polo valorizante	0.05	0.72
Valor total	0.97	0.94

Correlações parciais para Frente	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0.08	0.59
Valor total	0.93	0.81

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor total	0.19	0.75

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	III
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III CONFORME ABNT NBR 14.653-2

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

14

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

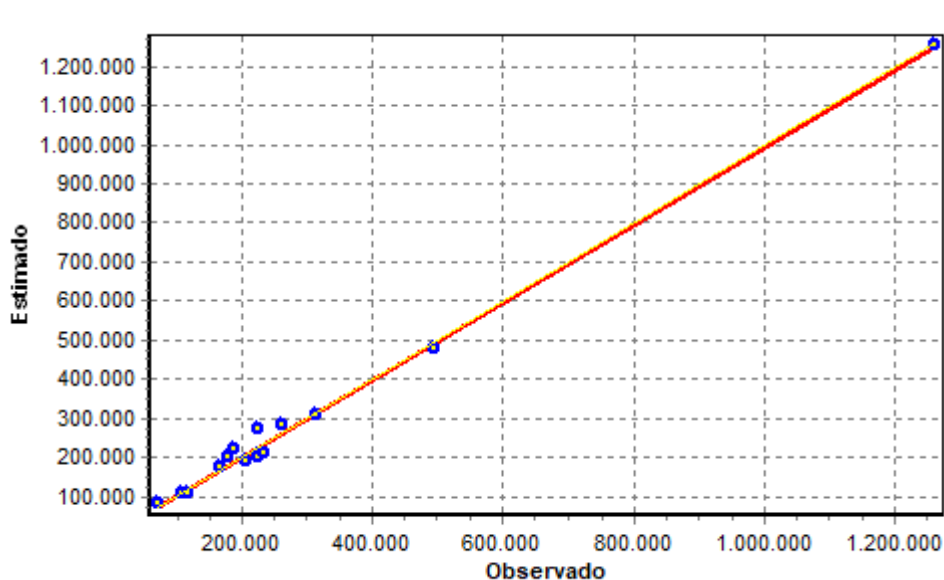
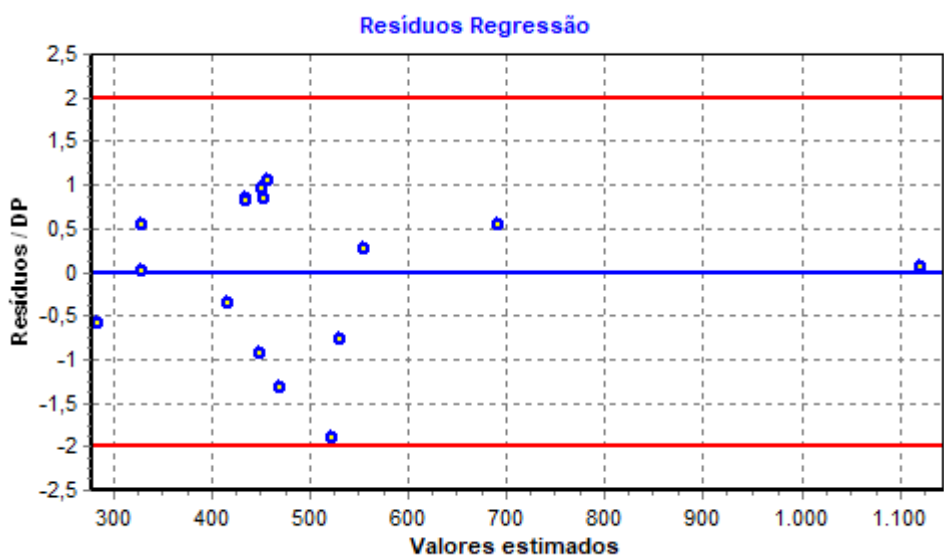


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.2.4 – Resultado da avaliação do valor de terreno

Substituindo-se as variáveis independentes pelos respectivos valores do imóvel avaliando na equação de regressão obtida pela inferência estatística, tem-se:

Valor total	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
R\$ 92.000,00	92.874,04	83.952,33	102.246,17

Valor de terreno *(em números comerciais)*

Vterreno = R\$ 92.000,00

(Noventa e dois mil reais)
Para março de 2024

4.3 – Avaliação das benfeitorias

A construção será avaliada considerando-se as suas características construtivas e depreciação física e funcional, em cotejo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP, através da seguinte fórmula de cálculo:

Vc = Vuc x Ac x Foc

Onde:

- Vconstrução = valor da construção
- Vuc = valor unitário de construção
- Ac = área construída
- Foc = fator de depreciação física

4.3.1 – Padrão construtivo e valor unitário

Os coeficientes da tabela do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, multiplicados pelo custo CUB - R8N do Sinduscon – SP fornecem o valor unitário da construção para a edificação avalianda.

A edificação foi classificada como “Residência Padrão Simples”, adotando o valor médio de “1,497”, dentro do intervalo de valores da tabela reproduzida abaixo:

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639

O último custo unitário da construção para o padrão R8N, divulgado pelo Sinduscon – SP, é de R\$ 1.959,87/m². Portanto, o valor unitário da construção para o imóvel avaliando é de:

$$V_{\text{unitário}} = \text{R\$ } 1.959,87\text{m}^2 \times 1,497$$

$$V_{\text{unitário}} = \text{R\$ } 2.933,92/\text{m}^2$$

4.3.2 – Fator de depreciação física

Para a depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação, o cálculo é feito em função da relação entre a idade referencial e a idade aparente, estado de conservação e padrão construtivo, através do critério de adequação do método Ross/Heidecke pela seguinte expressão:

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

F_{oc} = fator de obsolescência e estado de conservação

R = coeficiente residual corresponde ao padrão, expresso em decimal obtido na Tabela 1, sendo igual a 20% ou 0,20;

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

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

17

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	60	20%

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Portanto, o fator depreciação física do imóvel avaliando é de:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,8088 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,84704$$

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.3.3 – Valor total das benfeitorias

Aplicando os valores obtidos na fórmula abaixo:

$$V_c = V_{uc} \times A_c \times F_{oc}$$

Onde:

$$\begin{aligned} V_{\text{construção}} &= \text{valor da construção} \\ V_{uc} &= \text{R\$ 2.933,92/m}^2 \\ A_c &= 47,88 \text{ m}^2 \\ F_{oc} &= 0,84704 \end{aligned}$$

O valor total das benfeitorias é de:

$$V_c = 2.933,92 \times 47,88 \times 0,77656$$

$$V_c = \text{R\$ 118.988,86}$$

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS
(Em números comerciais)

R\$ 118.000,00

(Cento e dezoito mil reais)
Data base: março de 2024

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.4 – Resultado final da avaliação de venda

Av Alvorada nº 1.003, Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá/SP - Data base: março de 2024	
VALOR DO TERRENO	R\$ 92.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 118.000,00
VALOR TOTAL	R\$ 210.000,00

Valor total do imóvel
(em números comerciais)

R\$ 210.000,00

(Duzentos e dez mil reais)
Para março de 2024

5- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com vinte (20) páginas, impressas em formato PDF, tamanho A4, assinado eletronicamente pela perita judicial.

Santos, 13 de março de 2024

Maria Thereza Vazquez Pimentel
Perita judicial
Assinado eletronicamente