

Eng. **CIRO MATIOLI** - CREA 30.815 / D - QUALIDADE EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE
DIREITO DA 4ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS / ESTADO DE SÃO
PAULO**

1

AUTOS DO PROCESSO: **1007921-47.2019.8.26.0577**

AÇÃO : ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS - ALIENAÇÃO JUDICIAL

REQUERENTE: GEDEILDA OLIVEIRA DA SILVA

REQUERIDO : DEBORA DE OLIVEIRA SILVA

SELMA PEREIRA DE MOURA, Engenheiro Civil, CREA

5060197867, Pós Graduando em Avaliações e Perícias pelo IBEC /SJC, Pós Graduando em Engenharia de Segurança do Trabalho pela Universidade de Taubaté, nomeado na folha 205 dos autos da **Alienação Judicial de Bens**, em trâmite perante esse E. Juízo e respectivo Cartório, tendo concluído os trabalhos periciais, vem respeitosamente a presença de V. Exa. apresentar o resultado destes que se encontram consubstanciados no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol. com . br -- SETEMBRO 2019

1.) DECLARAÇÃO DE **CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA.**

2

O signatário atesta que a presente perícia obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

* O local objeto desta perícia foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste laudo.

* O signatário não tem no presente , nem contempla no futuro, interesse nos bens envolvidos neste laudo.

* O signatário não tem inclinações nem interesse em relação ao assunto deste laudo, tão pouco em relação às partes.

* Este Laudo foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia , Arquitetura e Agronomia (CONFEA), do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), e da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB).

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol. com . br -- SETEMBRO 2019

1. LAUDO DE ENGENHARIA

2.1) SOLICITANTE: JUIZ DE DIREITO DA 4ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS / Estado de São Paulo.

2.2) AÇÃO: ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS - ALIENAÇÃO JUDICIAL.

2.3) EXEQUENTE GEDEILDA OLIVEIRA DA SILVA

2.4) EXECUTADA: DEBORA DE OLIVEIRA SILVA

2.5) DO OBJETIVO DA PERÍCIA

Nos autos do processo, conforme folha 205, o douto Juiz de Direito da 4ª. Vara Cível de São José dos Campos, determina a realização de perícia para o equacionamento técnico avaliatório do imóvel da lide sendo que para tanto, nomeia para os referidos trabalhos o signatário do presente laudo.

O objetivo do laudo técnico é o de proceder a análise de engenharia de avaliação, que terá por finalidade, aferir o **valor técnico de referido imóvel, na Comarca de São José dos Campos e o valor de locação do mesmo**, levando-se em consideração o estado de conservação, que o mesmo se encontra na fase atual e auferindo o JUSTO VALOR DE MERCADO, do imóvel designado como residência, na Rua Gomide Santos sob nº 492, Bairro Monte Castelo, Município e Comarca de São José dos Campos.

Este laudo está subdividido em duas partes, onde a **primeira parte** se trata da avaliação para aferir o **valor técnico de venda de referido imóvel, na Comarca de São José dos Campos**

E a **segunda parte** para aferir o de locação do mesmo

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120-000

--. E.mail: ciromatioli@uol.com.br -- SETEMBRO 2019

O trabalho é referido a data da pericias, realizada em 21 de novembro as 14 hs, foi realizado a visita interna e também a visita externa, com o acompanhante da executada, conforme citado no item 3.0 deste laudo.

O laudo foi elaborado em estrita observância as Normas Técnicas NBR 14.653 partes 1 e parte 2.

A perita avaliadora ; Eng. SELMA PEREIRA DE MOURA. CREASP: 5060197867

2.6 – Das características do Imóvel Avaliando, e o Mercado Imobiliário Local.

O imóvel residencial da lide encontra-se situado no endereço suso citado, em São José dos Campos e segundo a lista disponibilizada pela Prefeitura Municipal com base nos dados do Censo IBGE de 2010, o bairro se encontra na zona denominada Centro.

A edificação da lide é provida de utilidades públicas tais como abastecimento de água, esgoto e energia elétrica, telefonia, limpeza publica, serviços de correios, serviços de mídia eletrônicos.

O imóvel tem sua testada principal voltada para o mesmo endereço e se encontra localizado em zona de bairro. Predomina na região, edificações residenciais de classe média, mas com o predomínio de porte econômico.



End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol . com . br -- SETEMBRO 2019

2.6) NORMAS TÉCNICAS CONSIDERADAS :

Para o desenvolvimento deste Laudo que envolve a Engenharia de Avaliações, além das NBR já citadas, também foram consideradas as seguintes normas técnicas:

- Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP, referência NBR 15575-1
- Norma de Perícias de Engenharia do IBAPE / SP.
- NBR 15575 - Desempenho de Edificações.
- NBR 14.653: PARTE 01 E 02 - Desempenho de Edificações.

PRIMEIRA PARTE

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA A VENDA

Trata-se da avaliação para aferir o **valor técnico de referido imóvel, na Comarca de São José dos Campos**

2.7) DA METODOLOGIA A SER APLICADA NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA LIDE.

Assim , considerando as Normas Técnicas NBR 14.653- partes: 1 e 2, na avaliação de imóvel urbano como no caso em pauta , serão utilizados métodos diretos de avaliações.

O método direto, a ser aplicado se classifica em: 1) método comparativo por comparação de vendas.

O objetivo da avaliação é encontrar a tendência central ou também denominada de média ponderada do mercado, esta forma é a mais indicada por importantes transações imobiliárias , mas para alcançar isto o avaliador deve levar em consideração , a seguinte metodologia de trabalho:

- i) procurar referências de vendas de propriedades comparáveis.
- ii) valores das propriedades devem estar atualizados.

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol. com . br -- SETEMBRO 2019

iii) comparar as propriedades de pesquisas com a propriedade que está sendo avaliada.

iiii) aplicar a metodologia de comparação direta, e ajustar as diferenças de tamanho, qualidade, localização, estado de conservação.

v) pesquisar a tendência central ou média ponderada dos resultados obtidos, para se chegar finalmente ao VALOR DE MERCADO.

vi) Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

3.0) DOS CALCULOS AVALIATÓRIOS

3.1-- DO INICIO DOS TRABALHOS PERICIAIS

AVALIATÓRIOS

Conforme previamente agendado nos autos do processo, o início dos trabalhos técnicos avaliatórios do imóvel da lide deu-se dia 06 de dezembro as 14:00 horas, e no Rua Gomide Santos nº 492, Bairro Monte Castelo, nesta cidade. Trata-se de imóvel de matrícula nº **143.412 do 1º Cartório de Registro de Imóveis**, fomos acompanhados pela patrona Fernanda Ramos, a requerente sra Gedeilda Oliveira da Silva e a requerida a sra Debora de Oliveira Silva.

Descrição	Área (m2)
Imóvel 01	96,00 m²
Imóvel 02	79,00 m²
Garagem coberta	15,68 m²
Area do imóvel 02	94,68 m²
Despejo – Area comum	7,50 m²
Área total construída	198,18 m²
Area total terreno	158,97 m²

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol. com . br -- SETEMBRO 2019

3.3-- DA VISTORIA E INSPEÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL

DA LIDE

O edifício do imóvel avaliando, tem sua frente voltada para a Rua Gomide Santos nº 492, Bairro Monte Castelo. Trata-se de um bairro de imóveis de padrão médio e popular, com ruas asfaltadas, e atendimento a todos os serviços básicos municipais.

Tem-se a seguir o registro fotográfico em perspectiva do mesmo, onde se tem uma preocupação com a forma e funcionalidade arquitetônica. Há também uma visão ampla dos revestimentos externos do edifício, formado principalmente de reboco e pintura látex.

A distribuição interna do imóvel é subdividida em 02 imóveis, sendo do lado esquerdo (chamado de imóvel 01) de quem da rua olha imóvel assobradado possui com no andar térreo sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social e garagem. O segundo andar é composto de 02 dormitórios e 01 banheiros.



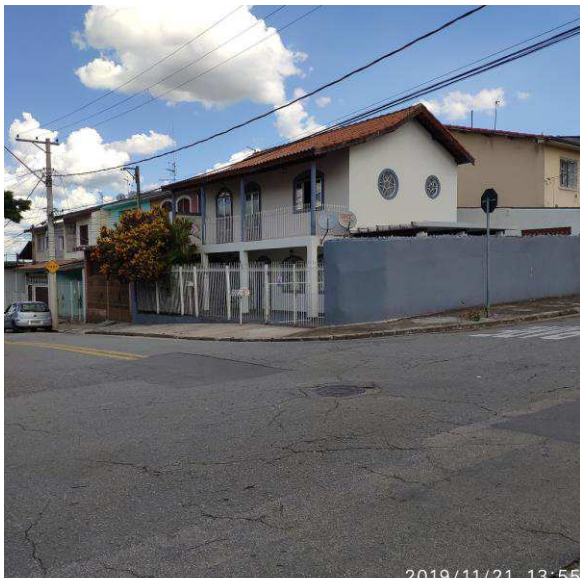
Foto demonstrando a divisão dos imóveis

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol. com . br -- SETEMBRO 2019

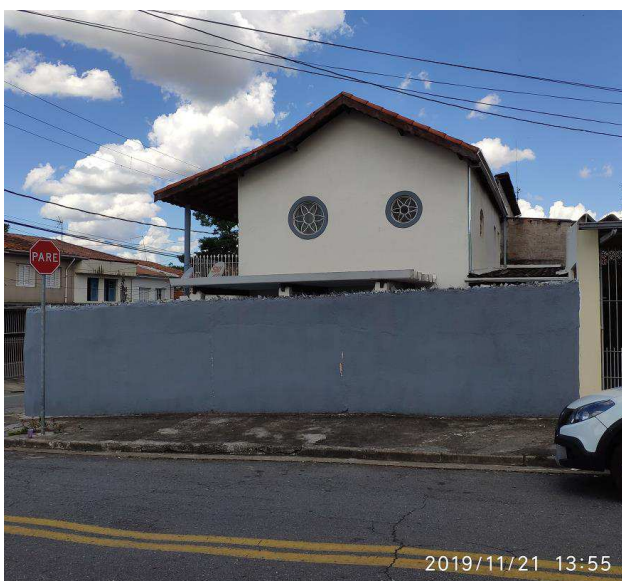
Eng. **CIRO MATIOLI** - CREA 30.815 / D - QUALIDADE EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

8



VISTA EM DIAGONAL DO IMÓVEL

VISTA FRONTAL DO IMÓVEL



Lateral do prédio esquina com a Rua Machado de Assis

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol . com . br -- SETEMBRO 2019

IMÓVEL N° 01

Abaixo, demonstração do imóvel n°01, localizado do lado esquerdo de quem da rua olha imóvel assobradado possui com no andar térreo sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social e garagem. O segundo andar é composto de 02 dormitórios e 01 banheiros .

9

**Sala de estar****Vista Frontal do imóvel 01**

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol . com . br -- SETEMBRO 2019

Eng. **CIRO MATIOLI** - CREA 30.815 / D - QUALIDADE EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

10



Sala de estar



Garagem da unidade 01 é descoberta, encontra-se Na frente do prédio



Cozinha



área de serviço com saída para a lateral

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol . com . br -- SETEMBRO 2019

Eng. **CIRO MATIOLI** - CREA 30.815 / D - QUALIDADE EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

11



Banheiro



Escada do primeiro imóvel de acesso ao 2º andar



Banheiro do Segundo andar



Dormitorio 1 – do 2º andar

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol . com . br -- SETEMBRO 2019

Eng. **CIRO MATIOLI** - CREA 30.815 / D - QUALIDADE EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

12



Dormitorio 2



Sacada



Vista da sala de estar, pelo 2º andar



**Vista da frente e de dentro
da sala de estar**



Garagem do imóvel 01, parcialmente coberta

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol . com . br -- SETEMBRO 2019

13

**Cavalete de agua****Padrão de luz individualizado****saída da área de serviço pelos Fundos individualizado****IMÓVEL N° 02**

O segundo imóvel, localizado do lado direito de quem da rua olha o imóvel é composto de uma sala de estar compartilhada com cozinha e uma garagem coberta; e no andar superior existe um dormitório e 01 banheiro.

**Garagem com entrada individual para a segunda unidade****Area de serviço da segunda unidade**

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol . com . br -- SETEMBRO 2019

Eng. **CIRO MATIOLI** - CREA 30.815 / D - QUALIDADE EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

14



Entrada entrada individual e sala de estar conjugada com cozinha da unidade 02



Sala de estar conjugada com cozinha.
Abaixo a escada que se comunica com o andar superior da segunda unidade



End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol. com . br -- SETEMBRO 2019

Eng. **CIRO MATIOLI** - CREA 30.815 / D - QUALIDADE EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

15



Único banheiro da segunda unidade, que se encontra no andar superior e localizado próximo do único dormitório do local

Vista da sala de estar, descendo da escada



Único dormitório da unidade 02, com forro de PVC e sem laje e com piso de paviflex

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol . com . br -- SETEMBRO 2019

Eng. **CIRO MATIOLI** - CREA 30.815 / D - QUALIDADE EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

16



Garagem coberta de utilização da unidade dois



Area comum das duas unidades



Área utilizada como guarda de materiais diversos comum as duas unidades

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol . com . br -- SETEMBRO 2019

4.0-- DO CÁLCULO DO VALOR DO MERCADO POR COMPARAÇÃO.

A perita realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel avaliando, e correspondente a Jardim Matarazzo, e o Bairro confrontante próximo, Vila Progresso verificando ofertas de vendas, em edifícios que apresentavam as mesmas características da edificação do apartamento avaliando.

17



Imediações para amostragem dos imóveis

Assim, foram consideradas amostras de edifícios de padrão médio, que apresentasse, alguma preocupação com a forma e funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante a distribuição interna das unidades. Em geral se apresentam em média unidade térreas.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém não é padronizada e são do tipo individualizadas.

Pisos: cerâmica

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial. Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol . com . br -- SETEMBRO 2019

Esquadrias : caixilhos de com dimensões padronizadas.

Os imóveis se encontram em bom estado de conservação nas pintura, dos revestimentos de pisos e paredes.

Acesso e transportes O imóvel possui fácil acesso ao centro e aos principais pontos da cidade. O acesso às principais rodovias é rápido, podendo ser feito através da Rodovia Presidente Dutra.

4.1-- DA AVALIAÇÃO PROPRIAMENTE DITA: **A METODOLOGIA CLASSICA DE AVALIAÇÕES E:** **OS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS**

1) Fator de Fonte (ou fator de oferta)

Este fator quando tomado como 0,90 para imóveis em oferta de venda, considerando-se o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para vendas realizadas $F_f = 1$.

2) Fator de transposição (F_t)

Tomado como igual a unidade para imóveis situados em áreas com a mesma força comercial do imóvel avaliando, Inferior a unidade. quando a amostra estiver em áreas mais valorizadas e superior quando ocorrer o caso inverso.

3) Fator de área (F_a)

É a relação: $F_a = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})$ elevado ao expoente n.

Observa-se que, o expoente n, tem a seguinte condição a ser obedecida:

Usa-se $n = 0.25$, quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%.

Deve ser usado $n = 0.125$ quando o expoente n for inferior a 30%;

19

4) Fator de Equivalencia (Fe)

Tomado como igual a unidade para imóveis com acabamento e padrões construtivos assemelhados ao do avaliando, Inferior a unidade quando a amostra tiver padrão construtivo superior ao avaliando. Terá o valor maior do que a unidade quando o elemento amostral referenciar-se a edifícios de padrão inferior ao avaliando.

A) DO ROL DA PESQUISA DE VALORES AMOSTRAIS E A HOMOGENEIZAÇÃO DOS MESMOS PARA O IMÓVEL AVALIANDO, OBJETIVANDO POSSIBILITAR FORMAR O QUADRO MATRIZ DA NORMA TÉCNICA.

PESQUISA

1-Imobiliária :	VIVA REAL - COD. V18441AP https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-monte-castelo-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-111m2-venda-RS295000-id-2477495061/	
Área construída:	111,00 m2.	
Valor de Oferta:	R\$295.000,00	
Valor de Negócio:	R\$265.500,00	
Valor / m2- da construção:	R\$ 2.391,89/ m2	
Fator de Oferta :	0,9	
Fator de transposição:	1,00	
Fator de Area:	1,00	

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol. com . br -- SETEMBRO 2019

Eng. **CIRO MATIOLI** - CREA 30.815 / D - QUALIDADE EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

20

2-Imobiliária :	Viva Real (COD. SO0850) https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-monte-castelo-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-150m2-venda-RS450000-id-2451813942/	
Área construída:	150 m ²	
Valor de Oferta:	R\$450.000,00	
Valor de Negócio:	R\$405.000,00	
Valor / m2- da construção:	R\$ 2.700,00/ m2	
Fator de Oferta :	0,9	
Fator de transposição:	1,00	
Fator de Area:	1,00	

3- Imobiliária :	Viva Real (COD. 1247) https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-monte-castelo-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-168m2-venda-RS490000-id-2474723691/	
Area construida:	168m ²	
Valor de Oferta:	R\$490.000,00	
Valor de Negócio:	R\$441.000,00	
Valor / m2 construção:	R\$2.625,00/ m2	
Fator de Oferta :	0,9	
Fator de Transposição:	1,00	
Fator de Area:	1,00	

4-Imobiliária :	Viva Real (COD. V25732SA) https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-monte-castelo-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-177m2-venda-RS500000-id-2475467310/	
Area construida:	177m ²	
Valor de Oferta:	R\$500.000,00	
Valor de Negócio:	R\$450.000,00	
Valor / m2 construção:	R\$2.542,37/ m2	
Fator de Oferta :	0,9	
Fator de Transposição:	1,00	
Fator de Area:	1,00	

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol. com . br -- SETEMBRO 2019

Eng. **CIRO MATIOLI** - CREA 30.815 / D - QUALIDADE EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

21

5-Imobiliária :	SCKASAS/ Viva Real (COD. 0850) https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-monte-castelo-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-177m2-venda-RS530000-id-83055969/	
Area construida:	177m ²	
Valor de Oferta:	R\$530.000,00	
Valor de Negócio:	R\$477.000,00	
Valor / m2 construção:	R\$2.694,91/ m2	
Fator de Oferta :	0,9	
Fator de Transposição:	1,00	
Fator de Area:	1,00	

6-Imobiliária :	Viva Real (COD. V2303) https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-monte-castelo-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-144m2-venda-RS425000-id-2457643194/	
Area construida:	144m ²	
Valor de Oferta:	R\$425.000,00	
Valor de Negócio:	R\$382.500,00	
Valor / m2 construção:	R\$2.656,25/ m2	
Fator de Oferta :	0,9	
Fator de Transposição:	1,00	
Fator de Area:	1,00	

7-Imobiliária :	EDKIMOVEIS - 12-36313405 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-residencial-a-venda-monte-castelo-sao-jose-2929318565.html	
Area construida:	177m ²	
Valor de Oferta:	R\$533.000,00	
Valor de Negócio:	R\$479.700,00	
Valor / m2 terreno:	R\$2.710,19/ m2	
Fator de Oferta :	0,9	
Fator de Transposição:	1,00	
Fator de Area:	1,00	

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol . com . br -- SETEMBRO 2019

Eng. **CIRO MATIOLI** - CREA 30.815 / D - QUALIDADE EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DOS TERRENOS EM

OFERTA



A

22

<u>Amostras</u>	<u>Dados Iniciais</u>	<u>Ff</u>	<u>Fe</u>	<u>Fa</u>	<u>Ft</u>	<u>Homogeneização</u>
X1	R\$ 2.391,89	0,90	1,00	1,00	1,10	R\$ 2.367,97
X2	R\$ 2.700,00	0,90	1,00	1,00	1,10	R\$ 2.673,00
X3	R\$ 2.625,00	0,90	1,00	1,00	1,10	R\$ 2.598,75
X4	R\$ 2.542,37	0,90	1,00	1,00	1,10	R\$ 2.516,94
X5	R\$2.694,91	0,90	1,00	1,00	1,10	R\$ 2.667,96
X6	R\$2.656,25	0,90	1,00	1,00	1,10	R\$ 2.629,68
X7	R\$2.710,19	0,90	1,00	1,00	1,10	R\$ 2.683,08

Média Central da HOMOGENEIZAÇÃO : R\$ 2.591,05/ m2

Area do Imóvel Avaliando: 198,18 m2

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA LIDE : R\$ 513.495,00 (arr)

(quinhentos e treze mil e quatrocentos e noventa e cinco reais)

Área construída conforme apresentado no quadro de áreas

Notas Técnicas:

1- O coeficiente de Variação Cv, ficou inferior a 10%. portanto , este dado baliza que há baixa dispersão dos elementos amostrais . Portanto, sendo dispensado o saneamento amostral.

2- O imóvel suso citado, não possui projeto de construção atualizado aprovado na Prefeitura Municipal de São José dos Campos

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol . com . br -- SETEMBRO 2019

23

- 3-** O imóvel não possui instituição e convenção de condomínio aprovada, tornando-o na prática, um único imóvel,
- 4- o imóvel apresenta no local área diferente da área apresentada nos documentos do processo, inclusive esta área não está cadastrada na Prefeitura Municipal de São José dos Campos.
- 5- esta auxiliar técnica solicitou o projeto de regularização, no ato da vistoria foi indagado sobre as solicitações feitas durante os trabalhos periciais, verificou-se que não foi apresentado nenhum projeto de regularização da edícula.
- 6- Idade Aparente: 30 anos;

SEGUNDA PARTE – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Nesta fase, trata da avaliação para aferir o **valor de locação do referido imóvel, na Comarca de São José dos Campos.**

O imóvel suso citado, divide-se em duas residências, que podem ser locadas separadamente, logo foi considerado os valores de locação para as residências com áreas indicadas no início deste trabalho.

A locação do imóvel como duas residências, a principio não haverá problemas técnicos, visto que ambas possuem instalações de luz e água separadas e possuem cobranças individualizadas pelas concessionárias, outro fator positivo é a individualização das entradas dos imóveis.



Cavalete de água individualizado



Padrão de luz individualizado

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol . com . br -- SETEMBRO 2019

B) DO ROL DA PESQUISA DE VALORES AMOSTRAIS E A HOMOGENEIZAÇÃO DOS MESMOS PARA O IMÓVEL AVALIANDO, OBJETIVANDO POSSIBILITAR FORMAR O QUADRO MATRIZ DA NORMA TÉCNICA.

1. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA LIDE

DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Desempenho: recessivo

Número de ofertas: média

Nível de demanda: baixa

Liquidez: baixa O mercado imobiliário encontra-se recessivo devido à crise econômica atual.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2:2011 da ABNT.

Método evolutivo: Grau de fundamentação II.

PESQUISA

1-Imobiliária :	VIVA REAL - COD. 477 (12) 3209-4944 (12) 97403-5060 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-monte-castelo-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-120m2-aluguel-RS3700-id-2475128381/
Área construída:	120,00 m2.
Valor de Oferta:	R\$3.700,00
Valor de Negócio:	R\$3.330,00
Valor / m2- da construção:	R\$ 27,75/ m2
Fator de Oferta :	0,9
Fator de transposição:	0,9
Fator de Area:	0,9



Casa com 3 Quartos para Alugar, 120 m²

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol. com . br -- SETEMBRO 2019

Eng. **CIRO MATIOLI** - CREA 30.815 / D - QUALIDADE EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

25

2-Imobiliária :	Miriam Romão Business (COD. CA0034) https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-monte-castelo-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-90m2-venda-RS550000-id-2473639942/	
Área construída:	90 m ²	
Valor de Oferta:	R\$2.500,00	
Valor de Negócio:	R\$2.250,00	
Valor / m2- da construção:	R\$ 25,00/ m2	
Fator de Oferta :	0,9	
Fator de transposição:	0,9	
Fator de Area:	0,9	

3- Imobiliária :	Viva Real (COD. 37520) https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-jardim-paulista-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-120m2-aluguel-RS3250-id-2465051845/	
Area construida:	120m ²	
Valor de Oferta:	R\$3.250,00	
Valor de Negócio:	R\$2.925,00	
Valor / m2 construção:	R\$24,37/ m2	
Fator de Oferta :	0,9	
Fator de Transposição:	0,9	
Fator de Area:	0,9	

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol. com . br -- SETEMBRO 2019

Eng. **CIRO MATIOLI** - CREA 30.815 / D - QUALIDADE EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

26

4-Imobiliária :	Invest imóveis - (12) 3916-4000 ou (12) 3919-6040 (COD. V25732SA) https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-dimas-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-132m2-aluguel-RS3500-id-2469908323/	
Area construida:	132m ²	
Valor de Oferta:	R\$3.500,00	
Valor de Negócio:	R\$3.150,00	
Valor / m2 construção:	R\$23,86/ m2	
Fator de Oferta :	0,9	
Fator de Transposição:	0,9	
Fator de Area:	0,9	

5-Imobiliária :	Viva Real (COD. 40860) https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-paulista-bairros-sao-jose-dos-campos-70m2-aluguel-RS1566-id-2460578096/	
Area construida:	70m ²	
Valor de Oferta:	R\$1.566,00	
Valor de Negócio:	R\$1.410,00,00	
Valor / m2 construção:	R\$20,14/ m2	
Fator de Oferta :	0,9	
Fator de Transposição:	0,9	
Fator de Area:	0,9	

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol . com . br -- SETEMBRO 2019

Eng. **CIRO MATIOLI** - CREA 30.815 / D - QUALIDADE EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DOS TERRENOS EM

OFERTA



A

27

<u>Amostras</u>	<u>Dados Iniciais</u>	<u>Ff</u>	<u>Fe</u>	<u>Fa</u>	<u>Ft</u>	<u>Homogeneização</u>
X1	R\$ 27,75	0,90	0,90	0,90	1,00	R\$ 20,22
X2	R\$ 25,00	0,90	0,90	0,90	1,00	R\$ 18,22
X3	R\$ 24,37	0,90	0,90	0,90	1,00	R\$ 17,76
X4	R\$ 23,86	0,90	0,90	0,90	1,00	R\$ 17,39
X5	R\$20,14	0,90	0,90	0,90	1,00	R\$ 14,68

Média Central da HOMOGENEIZAÇÃO : R\$ 17.65/ m2

Area do Imóvel Avaliando 1 : 103.50 m2

Descrição	Área (m2)
Imóvel 01	96,00 m ²
Despejo – Area comum	7,50 m ²
Área total construída	103,50 m ²
Area total terreno	158,97 m ²

AVALIACÃO DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL 01 DA LIDE : R\$ 1.827.00 (arr)

(hum mil e oitocentos e vinte e sete reais)

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol. com . br -- SETEMBRO 2019

Eng. **CIRO MATIOLI** - CREA 30.815 / D - QUALIDADE EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

Média Central da HOMOGENEIZAÇÃO : R\$ 17,65/ m2

Area do Imóvel Avaliando 2 : 94,68 m2

Descrição	Área (m2)
Imóvel 02	79,00 m ²
Garagem coberta	15,68 m ²
Area do imóvel 02	94,68 m ²
Area total terreno	158,97 m ²

AVALIACÃO DO IMÓVEL DA LIDE : R\$ 1.670.00 (arr)

(hum mil e seiscentos e sessenta reais)

Taubaté, 04 de abril de 2020

(A, digital)0

SELMA PEREIRA DE MOURA

PERITO DO JUÍZO CREA / SP. -- 5060197867 / D

Mini- Curriculum:

Engenheiro Civil

Pós-Graduando em Avaliações e Perícias e Avaliações – IBEC/SJC

Especialista em Avaliação de Imóveis por Inferência Estatística.

End.: Trav. dos Flamboyants, 90 -- TREMEMBÉ --- E. S. Paulo -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: ciromatioli @ uol. com . br -- SETEMBRO 2019