

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA

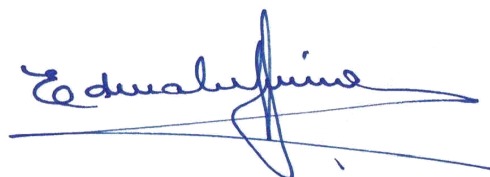
Processo nº.1011525-77.2015.8.26.0602/01

EDWARD MALUF JUNIOR, engenheiro civil, registrado sob nº. 060.149.459-2 no CREA-SP, perito nomeado por V. Exa. nos autos da ação de “EXECUÇÃO DE SENTENÇA”, que BANCO BRADESCO S/A. promove contra GERALDO LEITE DE SOUZA LOCAÇÕES ME E OUTRO perante este D. Juízo e Cartório, processo nº. 1011525-77.2015.8.26.0602/01, após ter procedido aos estudos necessários, bem como a vistoria “*in loco*”, vem respeitosamente apresentar o *Laudo Técnico de Avaliação*.

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 17 de janeiro de 2020.



EDWARD MALUF JUNIOR

Engenheiro Civil - CREA-SP n.º 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Juízo de Direito da 4ª Vara Cível
Comarca de Sorocaba – Estado de São Paulo

Processo nº. 1011525-77.2015.8.26.0602/01

Ação: *EXECUÇÃO DE SENTENÇA*

Requerente: BANCO BRADESCO S/A

Requerido: GERALDO LEITE DE SOUZA LOCAÇÕES ME E OUTRO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

Índice

1. PRESSUPOSTO	4
1.1. OBJETIVO DO TRABALHO	4
1.2. RESUMO DOS AUTOS	4
1.3. DOS DOCUMENTOS	5
1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	5
2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES.....	7
2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO	8
2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	8
2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	9
2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
3. VISTORIA	14
3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	14
3.2. CARACTERIZAÇÃO E ANÁLISE DE MERCADO DA REGIÃO	15
3.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	16
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	28
4.2. VALOR DO TERRENO	28
4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS	31
4.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	32
5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	33
6. CONCLUSÃO TÉCNICA	34
7. ENCERRAMENTO	35
ANEXO I	36
ANEXO II	43

1. PRESSUPOSTO

1.1. OBJETIVO DO TRABALHO

Instruir a perícia determinada em fls. 116 dos autos da ação de “EXECUÇÃO DE SENTENÇA”, que BANCO BRADESCO S/A promove contra GERALDO LEITE DE SOUZA LOCAÇÕES ME E OUTRO, processo nº. 1011525-77.2015.8.26.0602/01, em trâmite por este D. Juízo e Cartório da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba.

O presente trabalho consiste na aferição do valor de mercado do imóvel penhorado nos autos, representado pela Matrícula nº. 89.333 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

1.2. RESUMO DOS AUTOS

Conforme consta encartado nas fls.34/37 dos autos, as partes firmaram um acordo em julho de 2015, onde o Requerente receberia um valor de R\$ 61.000,00 (sessenta e um mil reais) a serem pagos da seguinte forma:

- Uma parcela no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) à vista e em moeda corrente, para pagamento no ato da assinatura do contrato;
- Saldo remanescente de R\$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais), divididos em 48 parcelas mensais (incluso os juros de 1,50% ao mês), no valor de R\$ 1.712,31 (um mil setecentos e doze reais e trinta e um centavos), com vencimento 01/07/2015

Ocorre que os Requeridos descumpriram com a obrigação contratual, pois dado o vencimento, a parcela não foi resgatada.

Desta forma, em decorrência do não pagamento do débito em questão, procedeu-se o mandado de busca e apreensão do veículo Toyota Hylux CD 4x, Modelo Pajero TR4 4x4, ano de fabricação/modelo 2011, cor cinza, chassi 8AJFZ29G7B6127676, Renavam 289098823, placa EUM 2060; UF SP, para o pagamento da referida dívida, conforme Mandado de Remoção encartado às fls. 11 dos autos.

Ocorre que o veículo objeto da Ação não foi encontrado, com isso o Requerente pede o arresto do imóvel – fls. 77/78 matriculado sob nº 89.666 junto ao 1º Cartório de Imóveis de Sorocaba.

Por fim, em fls. 116 dos autos o D. Juízo converteu o arresto em penhora e determinou a realização da avaliação do imóvel penhorado, sendo este signatário nomeado para o honroso cargo de perito avaliador nesta mesma oportunidade.

1.3. DOS DOCUMENTOS

Objetivando-se a compreensão sobre o que versa a presente lide, e assim eleger a adequada postura técnica em tempos da vistoria, empreendeu a perícia estudos aos autos, nele colhendo as seguintes peças:

- **Fls. 79:** Certidão de Matrícula nº. 89.333, expedida pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, referente ao imóvel situado na Rua Abílio de Freitas, Jardim Itapuã, perímetro urbano do Município e Comarca de Sorocaba/SP.

1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

No desenvolvimento do trabalho avaliatório, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica de avaliações, empregando os meios a ela atinentes.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta profissional constou primeiramente de estudo aos autos, diligência de vistoria ao imóvel para constatação “*in loco*” de suas características e obtenção de relatório fotográfico.

A partir de então foram coletadas ofertas no mercado imobiliário de interesse, através de observação de imóveis à venda, com posterior consulta de valores.

Assim, foi possível completar o estudo técnico avaliatório, análise estatística, cálculo do valor do terreno e das benfeitorias, elaboração e confecção do *Laudo Técnico de Avaliação*.

2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conforme mencionado anteriormente, após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria do imóvel para cadastro de suas características e análise visual “*in loco*”, com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliando, é feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

A avaliação do terreno tem como base uma pesquisa imobiliária de elementos à venda, situados nas imediações do imóvel avaliando, compondo amostra passível de comparação, sendo o cálculo do valor unitário obtido através de análise estatística com auxílio de *software* específico de engenharia de avaliações.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

O valor de mercado obtido para o terreno segue as especificações das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14653-2/2011 – Avaliação de Bens e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos.

2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, utilizado para o cálculo do valor unitário de terreno, é aplicado através da coleta de elementos que compõem a amostra com características similares às do imóvel avaliando, que se localizem na mesma região, empregando, quando necessário, tratamento técnico nos elementos divergentes.

Neste caso, seguindo o critério devidamente recomendado pelas normas, inclusive a Norma de Avaliações do IBAPE, existindo elementos divergentes aplica-se o tratamento por fatores, prescrito no Anexo B da NBR 14.653-2, visando à homogeneização, obtendo uma amostra segura e passível de comparação.

Os fatores utilizados para o tratamento técnico seguem relacionados no Anexo I do presente trabalho.

A amostra composta de elementos válidos encontra-se relacionada no Anexo II, salientando as características dos imóveis à venda, obtidas por consultas no local ou pelos telefones indicados nas placas observadas nas adjacências.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, será empregado o *software Geoavaliar Pro*, aplicando-se a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80% em torno do valor estimado.

2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No caso das benfeitorias existentes, o valor total será formado adotando-se o **Método dos Preços de Venda** aplicado através de índices da construção civil que

possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “*Estudo Edificações – Valores de Venda*”, publicado pelo IBAPE.

Para o valor unitário da construção emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R₈N.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do *Foc* – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do *K* – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE.

2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Finalmente, para a composição do valor final do imóvel aplica-se o fator de comercialização – FC, quando as construções são avaliadas pelo seu custo, considerando a conjuntura do mercado na época da avaliação.

Neste caso, a obtenção do valor de mercado para o imóvel segue a expressão abaixo:

$$V_i = (V_t + V_b) \cdot FC$$

Sendo:

$V_i \rightarrow$ valor total do imóvel

$V_t \rightarrow$ valor do terreno

$V_b \rightarrow$ valor das benfeitorias

$FC \rightarrow$ fator de comercialização

Considerando que as benfeitorias serão avaliadas seguindo o “*Estudo Edificações – Valores de Venda*”, publicado pelo IBAPE, o fator de comercialização – FC não será aplicado por já estar intrínseco nos coeficientes de construção constantes no citado estudo.

Então, o cálculo do valor do imóvel seguirá a expressão seguinte:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

Com:

$V_i \rightarrow$ valor total do imóvel

$V_t \rightarrow$ valor do terreno

$V_b \rightarrow$ valor das benfeitorias

2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada com o grau de fundamentação e o grau de precisão, em função do mercado e das informações que dele possam ser extraídas.

As tabelas a seguir especificam os graus de precisão e fundamentação conforme os métodos utilizados e informações apresentadas no presente trabalho, seguindo a NBR 14.653/11, Parte 2.

- **Tratamento por fatores**

Tab. 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 analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	apresentação de informações relativas a todas as características os 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
<p>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.</p>				

Tab. 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores			
descrição	Grau		
	III	II	I
amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

• **Método de quantificação do custo de benfeitorias**

Tab. 6- Grau fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	estimativa do custo direto	pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	pela elaboração de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	pela elaboração de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	calculado	justificado	arbitrado
3	depreciação física	calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	arbitrada

Tab. 7 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método de quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
pontos mínimos	7	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

- **Método Evolutivo**

Tab. 10 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo				
item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	estimativa do valor do terreno	grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	estimativa dos custos de reedição	grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	fator de comercialização	inferido em mercado semelhante	justificado	arbitrado

Tab. 11 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo			
Graus	III	II	I
pontos mínimos	8	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

3. VISTORIA

A vistoria no imóvel, Lote nº 20, Quadra J, foi realizado dia 04 de dezembro de 2019 e estiveram presentes:

- Dulce Cardoso dos Santos (Proprietária do imóvel);
- Daniel dos Santos (Filho da Senhora Dulce);

Durante a vistoria, foi apresentado para a perícia o lote e as benfeitorias existentes no local.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na Rua Abílio de Freitas, lote nº 217, quadra J – do Loteamento Jardim Itapuã – Sorocaba/SP.

A imagem seguinte foi extraída do site www.maps.google.com, demonstrando a localização gráfica do lote nº 217, sem escala.



Vista Geral da Quadra com destaque do Lote

3.2. CARACTERIZAÇÃO E ANÁLISE DE MERCADO DA REGIÃO

Pôde-se verificar durante a vistoria que a região de localização do imóvel avaliando está inserida no perímetro urbanizado da cidade de Sorocaba, em zona classificada como mista, predominando-se a ocupação de imóveis para fins residenciais e comerciais.

Constatou-se através de análise visual *“in loco”* características que atribuem ao local *status* econômico-social *médio*, com propensão de assim permanecer de médio alongo prazo.

Por se tratar de uma região totalmente urbanizada, observa-se a presença de melhoramentos públicos, tais como energia elétrica domiciliar, água potável, esgoto canalizado, iluminação pública, rede de telefonia, rede de cabeamento lógico, coleta de resíduos sólidos e transporte coletivo.

O sistema viário da região se encontra totalmente pavimentado, bem como apresenta calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais e sinalização de trânsito.



Vista Geral da Rua Abílio de Freitas, onde se localiza o imóvel em questão.

“IMÓVEL :- Um terreno designado por lote 20-A, na planta de desmembramento elaborada por Paulo Roberto Comitre e sua mulher Vera Lúcia Annunziato Comitre, no lote de terreno sob o nº 20, da quadra J, do loteamento denominado JARDIM ITAPUÃ, Bairro Terra Vermelha, com as seguintes medidas e confrontações: - na frente onde mede 6,00 metros, confronta com a rua 5; pelo lado direito de quem olha da rua, mede 21,00 metros, confronta com o lote 19; pelo lado esquerdo de quem olha da rua para o lote, mede 21,00 metros confrontando com o lote 20B do mesmo desmembramento e pelos fundos onde mede 6,00 metros, confronta com parte do lote 17; encerrando a área de 126,00 ,metros quadrados. (...)”

Conforme descrito acima, a área do terreno do imóvel avaliando perfaz um total de:

126,00 m²

Os aspectos físicos do terreno do imóvel avaliando são representados por topografia plana e extensão superficial seca.

As divisas laterais e dos fundos são constituídas por muros de alvenaria e construções vizinhas e, de acordo com as dimensões indicadas no título de domínio, o perímetro do terreno possui formato regular, bem como se situa em meio de quadra.

No imóvel avaliando encontram-se instalados os seguintes melhoramentos: energia elétrica domiciliar; água potável; esgoto canalizado; e rede de telefonia.

Durante a vistoria do imóvel avaliando, a perícia constatou a existência de duas (02) benfeitorias distintas, em virtude de divisão interna, tornando-se duas casas: Casa Um e Casa Dois.

Por possuírem diferentes características, as benfeitorias citadas serão descritas e avaliadas separadamente.

- **CASA UM**

A benfeitoria em questão é composta por Cozinha, banheiro e 02 dormitórios, totalizando uma área construída de 56,07 m², conforme levantamento realizado no local pela perícia.

De forma geral, a casa um é edificada em paredes de alvenaria revestidas por argamassa comum; pintura em tinta látex; paredes do banheiro revestidas por azulejos; laje em todos os cômodos; piso revestido por placas cerâmicas e esquadrias de madeira e de metal.

Trata-se de uma edificação de classe “Residencial”, do grupo “Casa” e padrão “Econômico”, com idade aparente de vinte e cinco (25) anos e estado de conservação classificado como “regular”, pois requer reparos de simples importantes.

As fotografias encartadas a seguir demonstram as constatações e as particularidades de cada um dos ambientes que compõe a casa um.

Como se pode observar na fotografia abaixo, a cozinha é composta por paredes recobertas por tinta látex, piso cerâmico, janela de metal e porta de madeira.



Vista Geral da cozinha do Imóvel Um.



Vista Geral da cozinha com destaque para a escada

As imagens a seguir ilustramos dormitórios um e dois, que apresenta paredes recobertas por tinta látex, laje, piso cerâmico e janela de metal.



Vista Geral dormitório um.



Vista Geral dormitório dois.

O banheiro conta com paredes recobertas revestimento cerâmico, laje, piso revestido por placas cerâmicas, janela de metal e porta de madeira, conforme ilustrado abaixo.



Vista Geral do banheiro



Vista Geral do banheiro

Finalizadas as constatações referentes à casa um e através do acesso à área externa do imóvel avaliando, iniciaram-se as verificações na benfeitoria identificada casa dois.



Vista Geral do acesso para a casa dois pela parte externa do imóvel

- **CASA DOIS**

A benfeitoria em questão é composta por Cozinha, banheiro e 02 dormitórios, totalizando uma área construída de 47,83 m², conforme levantamento realizado no local pela perícia.

De forma geral, a casa um é edificada em paredes de alvenaria revestidas por argamassa comum; pintura em tinta látex; paredes do banheiro revestidas por azulejos; laje em todos os cômodos; piso revestido por placas cerâmicas e esquadrias de madeira e de metal.

Trata-se de uma edificação de classe “Residencial”, do grupo “Casa” e padrão “Proletário”, com idade aparente de vinte e cinco (25) anos e estado de conservação classificado como “regular”, pois requer reparos de simples a importantes.

As fotografias encartadas a seguir demonstram as constatações e as particularidades de cada um dos ambientes que compõe a casa dois.

Como se pode observar na fotografia abaixo, a cozinha é composta por paredes recobertas por tinta látex e revestimentos cerâmicos nas paredes hidráulicas, piso cerâmico, janela de metal e porta de madeira.



Vista Geral da cozinha do imóvel dois.



Vista Geral da cozinha por outro ângulo, com detalhe na parede hidráulica revestida com peças cerâmicas.

As imagens a seguir ilustram a passagem entre a cozinha e o dormitório, onde percebe-se que foi feita uma cobertura para juntar as duas partes. As paredes estão inacabadas, laje sem finalização, piso cimentado e janela de metal.



Vista Geral da área entre a cozinha e o dormitório



Vista Geral do cômodopor outro ângulo que junta a cozinha ao dormitório



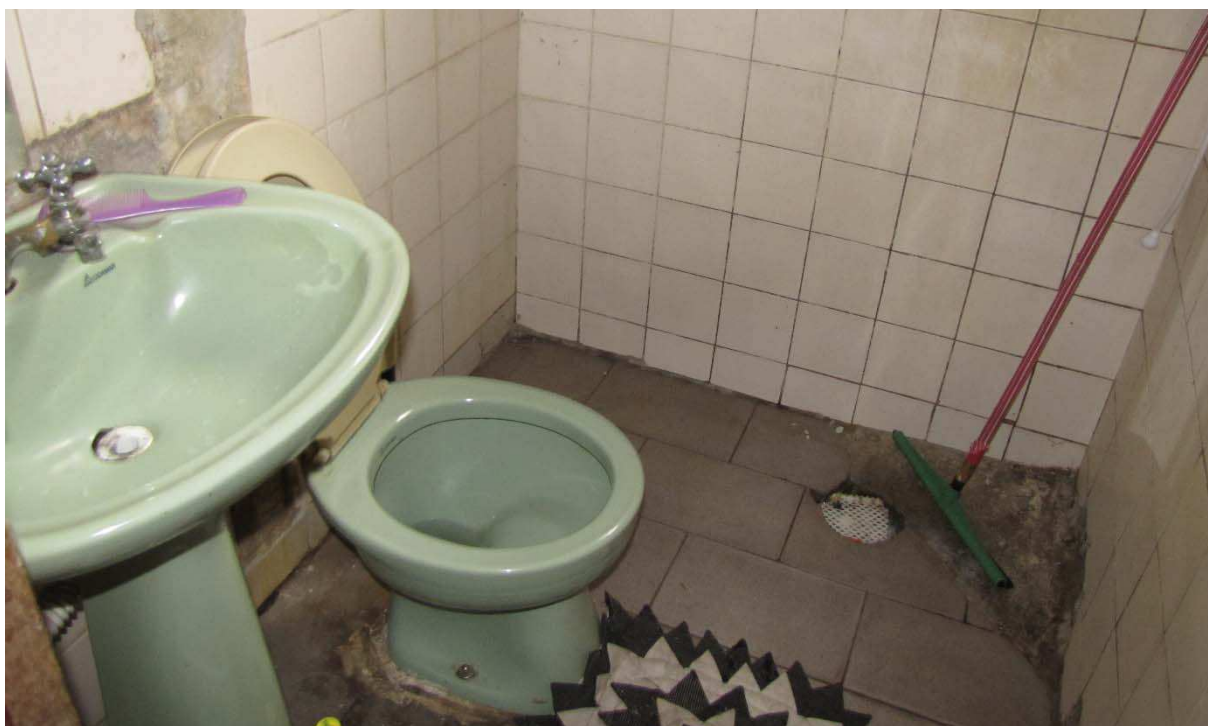
Vista Geral do cômodo que junta a cozinha ao dormitório, com detalhe na parede e laje não acabada.

A imagem a seguir ilustra o dormitório, que apresenta paredes recobertas por tinta látex, laje, piso cerâmico e janela de metal.

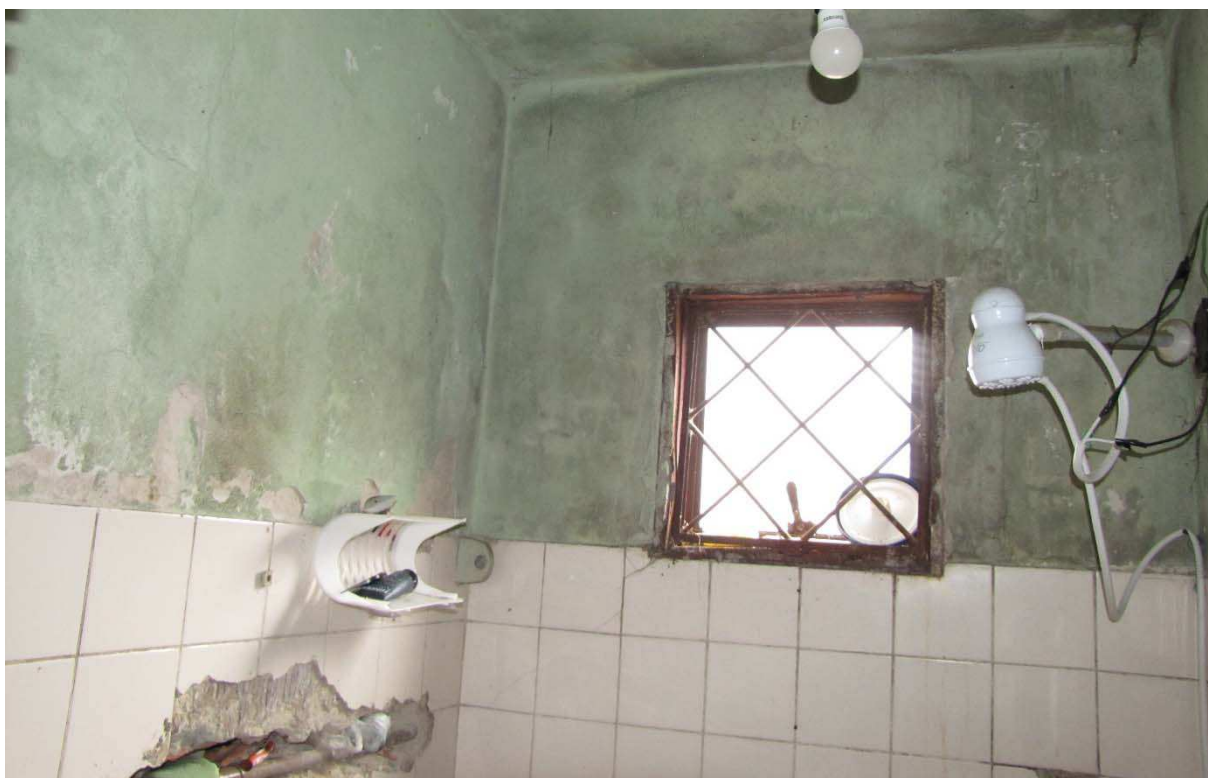


Vista Geral do dormitório

O banheiro conta com meia parede revestido com cerâmica, laje, piso cerâmico, janela de metal, conforme ilustrado abaixo.



Vista Geral do banheiro



Vista Geral do banheiro por outro ângulo, percebe-se pontos com mofados na parte superior da parte e no teto, rasgos nas paredes deixando a tubulação exposta, além da fiação elétrica aparente.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel descrito anteriormente tem o valor total calculado conforme a metodologia definida no item 2 e especificações dos Anexos do presente trabalho.

4.2. VALOR DO TERRENO

No mês de janeiro de 2020 realizou-se a pesquisa imobiliária na região interesse da cidade de Sorocaba, obtendo a amostra constituída de seis (06) elementos em oferta no mercado imobiliário, número suficiente para atender a normatização da engenharia de avaliações.

O cálculo estatístico seguiu as prescrições normativas, dando uma amplitude no intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa sob Grau de Precisão III, segundo a norma técnica de avaliação.

Assim:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRIÇÃO : 1011525-77.2015-SCB					DATA : 18/01/2020			
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SOROCABA - SP								
OBSERVAÇÃO :								
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO								
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00
FATORES								
FATOR	ÍNDICE							
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	108,47							
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	6,00							
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade								
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não							
<input type="checkbox"/> Área								
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano							
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco							

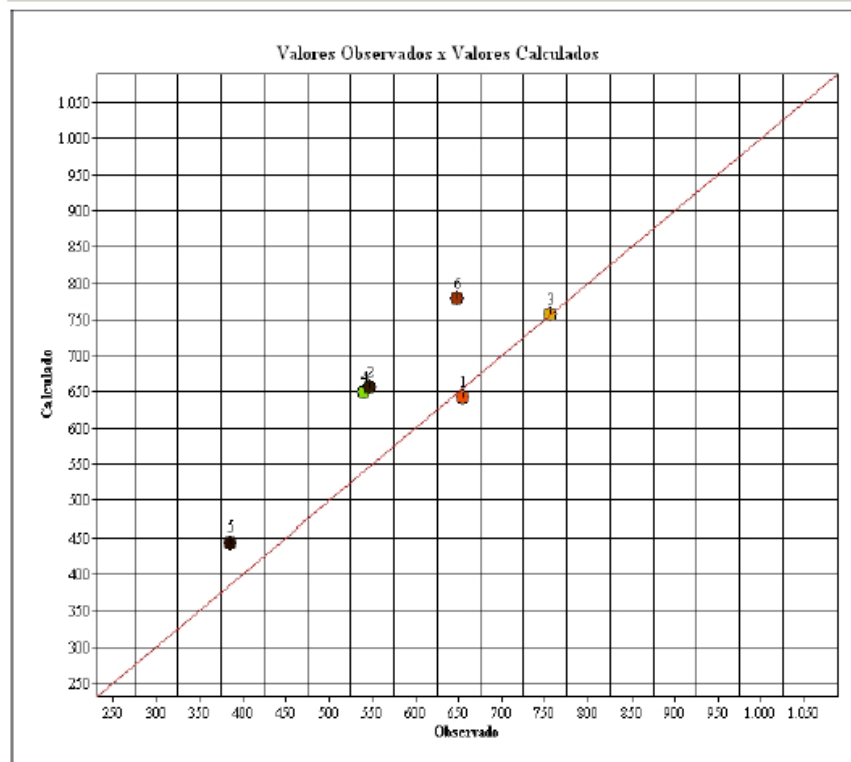
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Abílio de Freitas ,SN	654,55	642,19	0,9811	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Coronel Félix Esteves Junior ,SN	546,43	656,44	1,2013	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Estanislau Camargo Sampaio ,SN	756,00	756,00	1,0000	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Francisca Nunes Leite ,SN	540,00	648,72	1,2013	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua João Vega Barbosa ,SN	385,71	443,07	1,1487	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Octaviano Christofano ,SN	648,00	778,46	1,2013	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	654,55	642,19
2	546,43	656,44
3	756,00	756,00
4	540,00	648,72
5	385,71	443,07
6	648,00	778,46

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Abílio de Freitas 217 Jardim Itapuã SOROCABA - SP Data : 18/01/2020
 Cliente : Banco Bradesco S/A
 Área m² : 126,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 588,45
 Desvio Padrão : 127,44
 - 30% : 411,91
 + 30% : 764,98

Coefficiente de Variação : 21,6600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 654,15
 Desvio Padrão : 118,79
 - 30% : 457,90
 + 30% : 850,39

Coefficiente de Variação : 18,1600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 654,15
 TESTADA: -0,1100 PROFUNDIDADE: -0,0900
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 545,73000 VALOR TOTAL (R\$): 68.762,37

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 582,57
 INTERVALO MÁXIMO : 725,73

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 468,97
 INTERVALO MÁXIMO : 622,49

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V_t = R\$ 68.762,37

4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias edificadas será calculado seguindo o Método dos Preços de Venda mediante a aplicação da seguinte expressão:

$$V_b = V_{ub} \cdot A_b \cdot F_{OC}$$

Com $F_{OC} = R + \{ 1 - [0,5 \times (I_r + I_r^2)] \times (1 - d) \} \times (1 - R)$

Sendo:

V_b = valor total das benfeitorias edificadas, em R\$

V_{ub} = valor unitário das benfeitorias, em R\$/m²

A_b = área das benfeitorias, em m²

F_{OC} = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Desse modo, será adotado como valor unitário das construções, o CUB – Custos Unitários Básicos, do SindusCon/SP com índice de parâmetro para R₈N, com valor de R\$ 1.433,00 para janeiro de 2020.

Para a depreciação será aplicado o Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, Ross/Heideck, que considera os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação.

A tabela a seguir exhibe as considerações de cálculo aplicadas às benfeitorias edificadas, destacando a classe, padrão e índice multiplicativo correspondentes.

Consta também a atribuição quanto à idade aparente e o índice para depreciação de acordo com o estado de conservação, frente às condições observadas e com base na área construída.

R8N: R\$ 1.433,00

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Intervalo		Área [m²]	R8N [R\$ / m²]	Vub [R\$ / m²]
1	Casa 1	Residencial - Casa - Econômico	Médio	1,0700	56,07	R\$ 1.433,00	R\$ 1.533,31
2	Casa 2	Residencial - Casa - Proletário	Médio	0,7340	47,83	R\$ 1.433,00	R\$ 1.051,82

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (b)		Foc	Valor Total
1	25	0,2000	70,0000	0,3571	Reparos simples	18,1000	0,6964	R\$ 59.871,38
2	25	0,2000	60,0000	0,4167	Reparos simples a importantes	33,2000	0,5767	R\$ 29.013,00
TOTAL:								R\$ 88.884,38

Assim, pela expressão anteriormente indicada, tem-se o valor total das benfeitorias edificadas no terreno do imóvel em questão:

$$V_b = R\$ 88.884,38$$

4.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total de mercado do imóvel em questão será dado em função dos valores calculados para o terreno e para as benfeitorias, segundo a expressão:

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = R\$ 157.646,75$$

Assim, o valor total de mercado do imóvel é de **R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais)**, para o mês de janeiro de 2020.

5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o subitem 2.4, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada com o grau de fundamentação e o grau de precisão, conforme a NBR 14.653/11, parte 2.

Portanto, após as análises realizadas das informações obtidas e os métodos utilizados, obtemos as seguintes especificações:

✓ Terreno

- Grau de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores: **Grau II**, conforme tabela 3.
- Grau de Precisão nos casos de utilização de tratamento por fatores: **Grau III**, conforme tabela 5.

✓ Benfeitorias

- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias: **Grau I**, conforme tabelas 6 e 7.

✓ Laudo

- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: **Grau I**, conforme tabelas 10 e 11.

6. CONCLUSÃO TÉCNICA

O presente trabalho técnico apresentou as características do imóvel situado na Rua Abílio de Freitas, nº. 217, Jardim Itapuã, perímetro urbano do Município e Comarca de Sorocaba/SP, objeto da Matrícula nº. 89.333 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba e penhorado conforme Mandado de Penhora e Avaliação encartado às fls. 116 dos autos.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653-2/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Conforme descrito no item 3 do presente laudo, através da diligência “*in loco*” foi constatado pela perícia que no imóvel avaliando residem o Sra. Dulce Cardoso dos Santos e seu filho, Sr. Daniel dos Santos, sendo estes promitentes compradores do imóvel.

Na oportunidade da vistoria, foi relatado pela Sra. Dulce Cardoso dos Santos, que o imóvel em questão foi comprado do Requerido Sr. Geraldo Leite de Souza em 05 de julho de 2013, conforme Contrato de Instrumento Particular Cessão de Direito de Permuta (Anexo II), onde residem desde então.

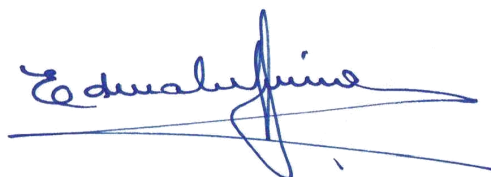
Vale salientar que, conforme informações e documentos apresentados pelos residentes, estes adquiriram o imóvel objeto da ação de boa fé e anterior à data da propositura da ação de penhora do bem.

O valor de mercado do imóvel em questão é de **R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais)**, para o mês de janeiro de 2020, nesta praça de Sorocaba.

7. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente *Laudo Técnico de Avaliação*, apresentando-o em trinta e cinco (35) páginas impressas de um só lado, sendo a última datada e assinada; e anexos.

Sorocaba, 17 de janeiro de 2020.



EDWARD MALUF JUNIOR

Engenheiro Civil - CREA-SP n.º 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

ANEXO I

PRESCRIÇÕES NORMATIVAS DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, avaliando o terreno através do MÉTODO EVOLUTIVO.

A Norma Técnica NBR 14653-2 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- a) Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
- b) Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
- c) Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
- d) Fixa os níveis de precisão das avaliações em questão;
- e) Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
- f) Prescreve as diretrizes para apresentação de laudos.

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor referido no item anterior é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

A. TERRENO

O valor unitário é aferido a partir de estudo de elementos de pesquisa, sob condições de pagamento à vista, alcançados após consultas a imobiliárias e pessoas que militam com imóveis na região, passando por homogeneização, através do tratamento por fatores determinantes para o valor e cálculos estatísticos.

VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = \frac{V_u}{\sum F_n - n + 1} \times A_t$$

Onde:

- A_t = área do terreno
 V_u = valor unitário homogeneizado de terreno
 F_n = cada um dos fatores utilizados
 n = número de fatores empregados

Os fatores usualmente utilizados são os seguintes:

A.1. Fator de oferta ou fonte(F_f): todos os dados alcançados receberam um deságio de 10% (dez percentuais), para compensar corriqueiros descontos para viabilizar negociações, portanto $F_f = 0,90$;

A.2. Fator de topografia (F_t): usado para corrigir as diferenças de topografia entre os elementos integrantes da amostragem e o imóvel avaliando, conforme a tabela abaixo:

TOPOGRAFIA	Depreciação	FATOR
Plano (paradigma)	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive entre 5% até 10%	10%	1,11
Declive entre 10% até 20%	20%	1,25
Declive superior a 20%	30%	1,43
Active até 10%	5%	1,05
Active até 20%	10%	1,11
Active superior a 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,0 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,0 m até 2,5 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,5 m até 4,0 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,0 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,0 m até 4,0 m	10%	1,11

A.3. Coeficiente de Frente (C_f): a influência da testada será calculada pela relação entre a frente projetada do imóvel (F_p) e a de referência (F_r), de acordo com a zona onde está situado o imóvel, segundo a fórmula:

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^f$$

Dentro dos limites: $\frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$

A.4. Coeficiente de Profundidade (C_p): a influência da profundidade será levada em conta através da seguinte expressão, em função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

a) se a profundidade equivalente (P_e) estiver entre a mínima (P_{mi}) e a máxima (P_{ma}), correspondendo ao aproveitamento econômico e legalmente recomendável para o local de sua situação, o “ p ” será igual a 0 (zero) e o $C_p = 1$.

b) se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = \left(\frac{P_{mi}}{P_e} \right)^p$$

c) se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é seguinte:

$$C_p = \frac{1}{\left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right) + \left[\left(1 - \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right) \right) * \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right)^p \right]}$$

Os intervalos dos expoentes “f” e “p”, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de arestas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE-SP, estão na Tabela de Zoneamento, demonstrada anteriormente.

A.2. ZONEAMENTO

O zoneamento determinado pelo IBAPE encontra-se na tabela abaixo, definindo-se os fatores a serem considerados nas diversas zonas. Os bairros possuem diversas características de diferenciação, que foram classificadas em quatro grupos, totalizando as onze zonas, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geo-econômica a que pertence.

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
		Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Prof.	Múltiplas frentes ou esquina	Área	Área de referência do Lote		Intervalo característico de áreas	Observações Gerais
		Referências							Área (m ²)	Intervalo (m ²)		
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
Fr	Pmi	Pma	"f"	"p"	Ce	Ca						
Grupo I: Zonas de Uso Residencial Horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	0,20	125	100 - 400		
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
Grupo II: Zonas de Ocupadas Verticais (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 mínimo	....	....	Não se aplica		1,10	aplica dentro do intervalo	2000	(1)	Observando as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência de esquina ou frente múltiplas. (1) - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m2 até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 mínimo	....	....			1,10		1500	800 - 2500	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 mínimo	....	....			1,10		2500	1200 - 4000	
Grupo III: Zonas de Uso Comercial ou de Serviço	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frente múltipla.	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500		
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000		
Grupo IV: Zonas Industriais ou Armazéns	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5000	2000 - 20000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	11ª Zona Armazéns	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	

B. BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias é obtido pelo método dos Preços de Venda que manipula essencialmente os orçamentos para se obter o custo de reprodução ou de substituição do imóvel a ser avaliado.

O método é aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no "Estudo Edificações – Valores de Venda", publicado pelo IBAPE.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do Foc – fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação definido a partir do K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE.

B.1. Classificação das Edificações conforme “Estudo de Edificações – Valores de Venda”, introduzindo, porém, descrições mais atualizadas e ordenadas no sentido de padronizar o mesmo roteiro básico para todos os tipos, considerando o geral (estrutura, alvenaria, cobertura, cômodos), os acabamentos, as instalações e as esquadrias para cada uma das categorias.

O valor unitário é calculado através do custo unitário básico de edificações SINDUSCON/SP, publicado mensalmente. Classifica-se a benfeitoria em função do padrão, finalidade a que se destina, e características construtivas, obtendo-se os valores unitários básicos de edificação, vinculados ao tipo R₈N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados e calculados conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACOS	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 – Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	GRUPO 1.2 – CASA	1.2.1 – Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 – Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 – Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 – Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 – Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 – Padrão Luxo	<i>Acima de 2,89</i>			
	GRUPO 1.3 – APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
Com elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5 – Padrão Fino		2,652	3,066	3,480		
1.3.6 – Padrão Luxo	<i>Acima de 3,49</i>					
2- COMERCIAL – SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 – ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 – Padrão Luxo	<i>Acima de 3,61</i>				
	GRUPO 2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 – Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 – Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 – Padrão Superior		<i>Acima de 1,69</i>				
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1 – COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 – Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 – Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

B.2. Depreciação pelo Obsolescimento e pelo Estado de Conservação utilizando-se uma adequação ao método de *Ross-Heidecke*, que combina as considerações do obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, o estado de conservação da edificação, bem como princípios básicos como:

- a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
- as reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
- um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente;
- o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc.

$$Foc = R + \{ 1 - [0,5 \times (Ir + Ir^2)] \times (1 - d) \} \times (1 - R)$$

Onde:

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

Ir = idade referencial

d = depreciação em %, obtido no QUADRO A

A vida referencial e o valor residual (R) estimado para os padrões especificados neste estudo, são:

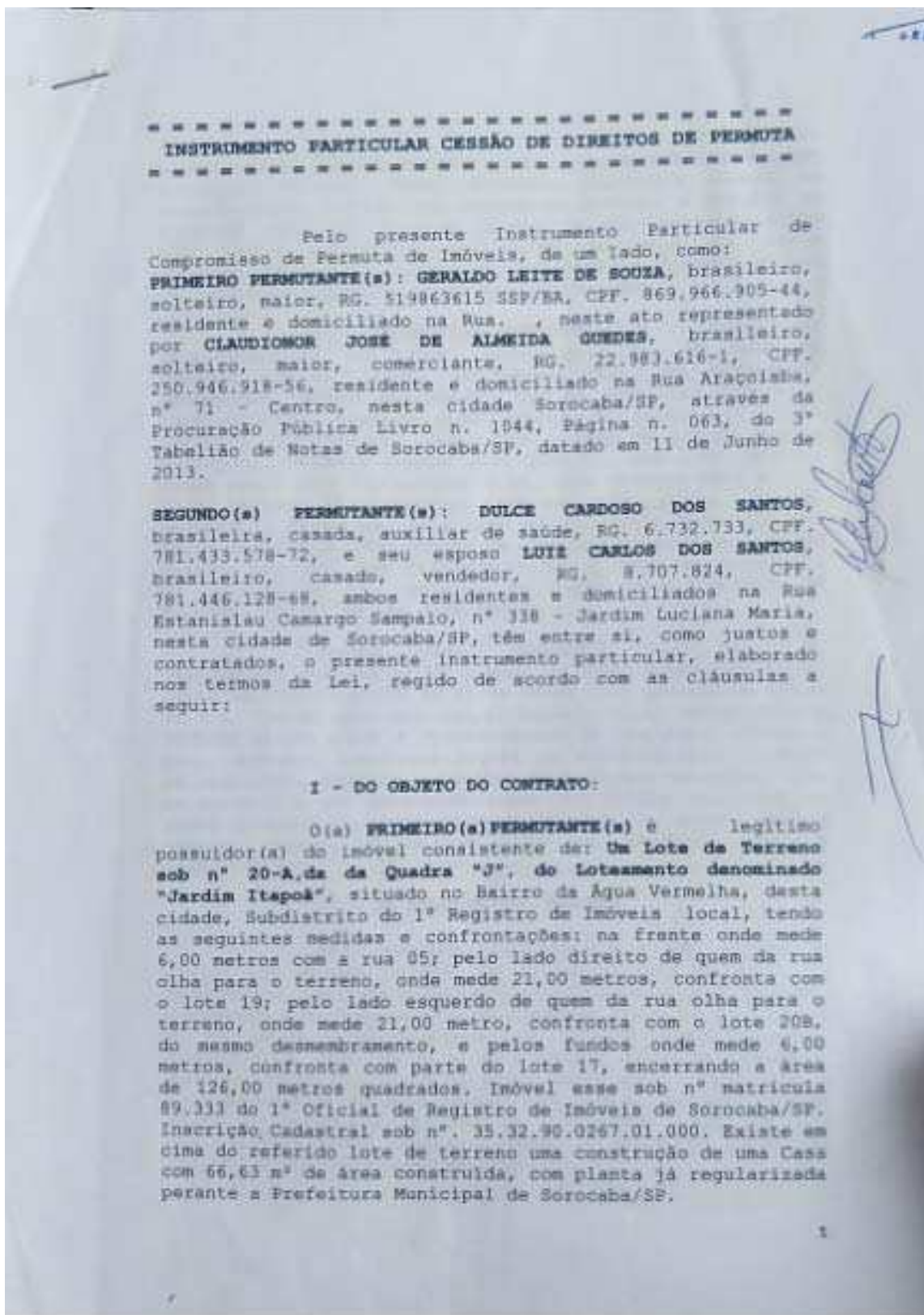
TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
LUXO	60	20		
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA CONSTRUÇÃO	DEPRECIÇÃO (d) (%)
a	Novo	0,00
b	Entre Novo e Regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre Regular e Reparos Simples	8,09
e	Reparos Simples	18,10
f	Entre Reparos Simples e Importantes	33,20
g	Reparos Importantes	52,60
h	Entre Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20
i	Sem Valor	100,00

ANEXO II



Imóvel esse que o(a) Primeiro(a) Permutante(s) **DECLARA** estar livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, ônus, dívidas, hipotecas legais ou convencionais, arresto ou sequestro, penhora e cações de qualquer natureza, foro ou pensão, e que inexistem sobre ele feitos ajuizados ou ações pessoais ou reais reipersecutórias e, quanto ao seu aspecto fiscal, quites com todos os impostos, taxas e contribuições.

O(s) **SEGUNDO(a) PERMUTANTE(s)** é legítimo(a) proprietário(s) do imóvel consistente de: **Um Lote de Terreno sob n.º 18-A, da Quadra "AR", do Loteamento denominado "Parque São Bento", com as seguintes medidas e confrontações: medindo 6,00 metros de largura e 25,00 metros e comprimento, encerrando a Área de 125,00 metros quadrados, fazendo frente para rua 17, com 5,00 metros, fundo com o lote 23, medindo 5,00, lado direito para o lote 18-b, medindo 25,00 metros, lado esquerdo para o lote 19, medindo 25,00 metros. Lote esse sob Inscrição Cadastral n.º 36.34.08.0474.01.000. Existe um cima desse referido lote de terreno uma Casa com 04 (quatro) cômodos. Imóvel esse sob matrícula n.º 101.789 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, ainda não desmembrado.**

Imóvel esse, adquirido por meio de Instrumento Particular de Compra e Venda datado em 11 de Junho de 2005, quitado em 11 de Junho 2005 perante ao Grupo FG S.A; imóvel esse que o(a,s) Segundo (s,a) Permutante(s) **DECLARA** estar livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, ônus, dívidas, hipotecas legais ou convencionais, arresto ou sequestro, penhora e cações de qualquer natureza, foro ou pensão, e que inexistem sobre ele feitos ajuizados ou ações pessoais ou reais reipersecutórias, e, quanto ao seu aspecto fiscal, quites com todos os impostos, taxas e contribuições.

II - DA PERMUTA DOS IMÓVEIS:

Pelo presente instrumento e nos moldes do artigo 533 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, os PERMUTANTES aqui devidamente identificados e qualificados, comprometem-se e convencionam PERMUTAR entre si os imóveis de sua posse e propriedade, ora objetos deste contrato, transferindo cada um e reciprocamente todos os direitos, domínio, posse e jus que exerciam sobre eles. Sendo que, o o(s) Segundo(s) Permutante(s), efetuará o pagamento de R\$ 32.500,00 (trinta e dois mil e quinhentos reais, no qual que o(s) Permutante Segundo, efetua o pagamento neste ato através dinheiro, moeda corrente.

III - DA IMISSÃO DA POSSE:

O(a) **PRIMEIRO(a) PERMUTANTE** e O(a) **SEGUNDO PERMUTANTE(a)** receberão a posse definitiva dos imóveis de imediato; podendo, entretanto, nele fazer as obras e benfeitorias que desejar, ficando obrigado a respeitar as condições e posturas previstas na legislação pertinente.

IV - DOS TRIBUTOS:

Todos os impostos, taxas, contribuições e demais tributos de qualquer procedência, mesmo os eventuais aumentos e majorações que possam recair, que pesem ou venham a pesar sobre os imóveis ora permutados, correspondente a cada um, ainda que lançados em nome de cada uma das partes, correrão, a partir da data de entrega dos imóveis, por conta exclusiva de cada **PERMUTANTE**, que se obrigam a pagá-los pontualmente nos respectivos vencimentos. Qualquer débito anterior a data de entrega dos imóveis é de responsabilidade de cada Permutante em quitá-lo.

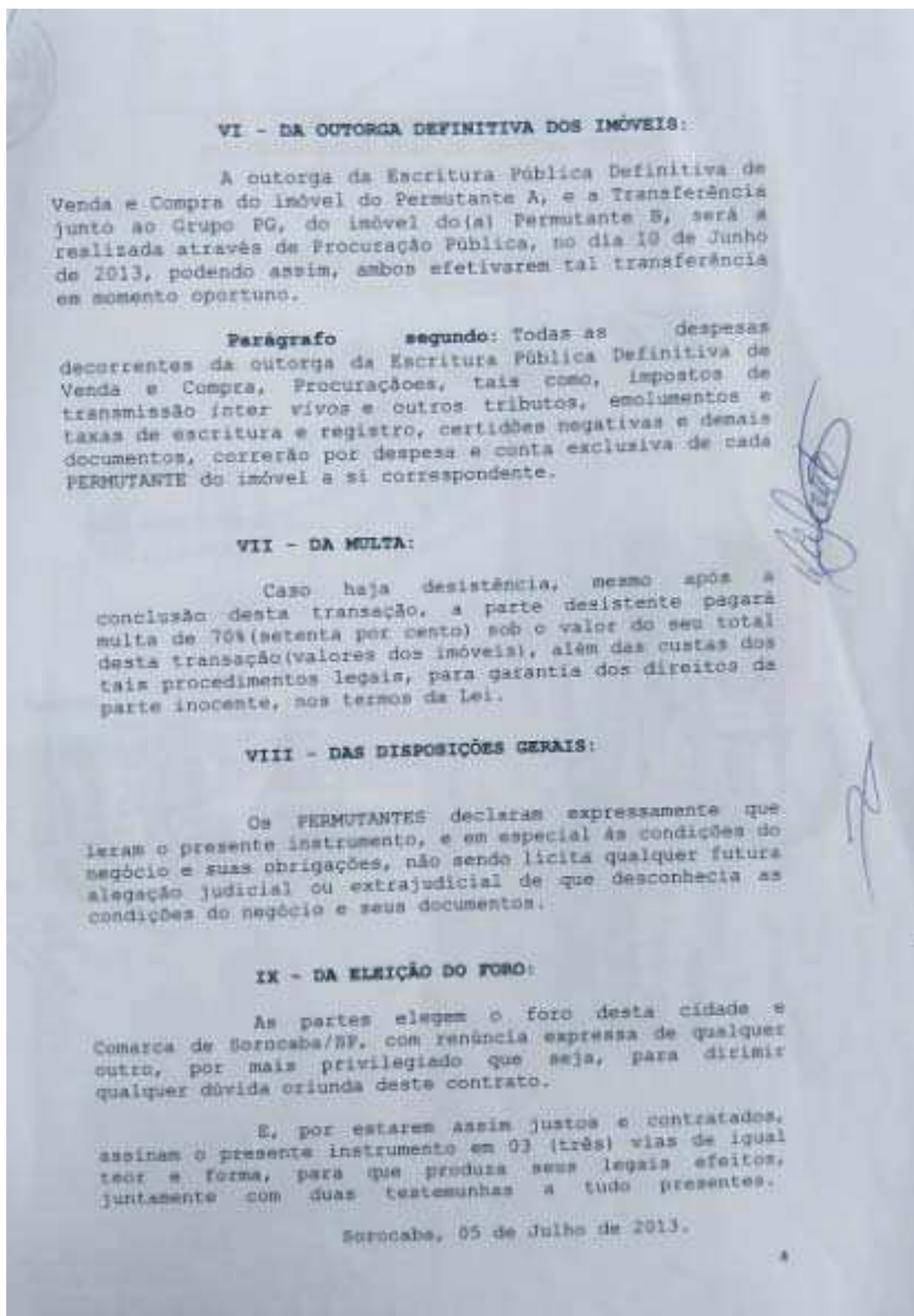
Parágrafo Primeiro: Comprometem-se as partes **PERMUTANTES** a efetuar, num prazo de 10 (dez) dias a contar da data de entrega dos imóveis, a atualização cadastral da titularidade do imóvel a si correspondente, perante a Prefeitura Municipal, CPFL, SANE, e outros, de cada imóvel.

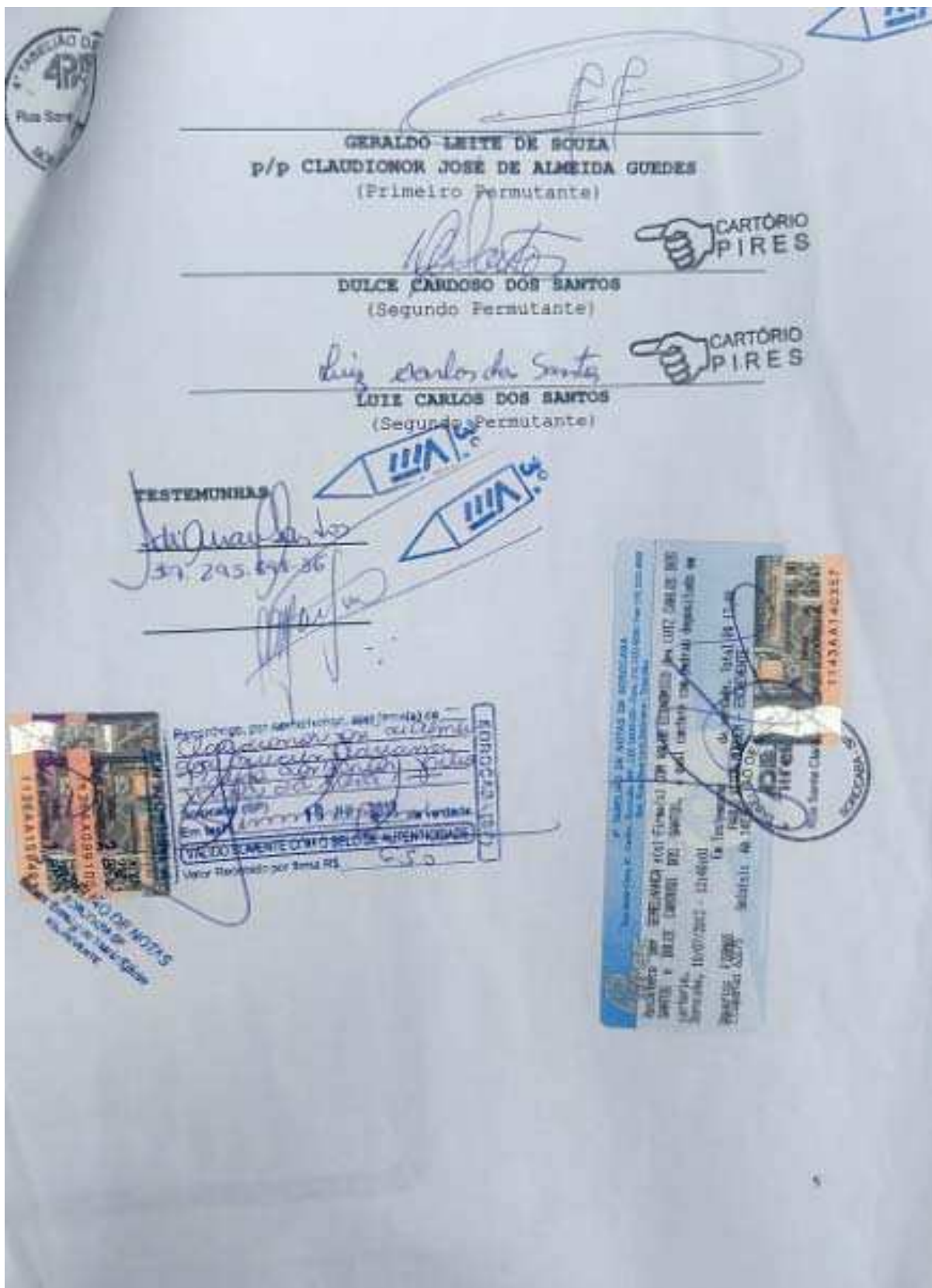
Parágrafo Segundo: Quanto ao débito referente a IPTU do imóvel do Primeiro Permutante o mesmo neste ato faz a quitação total do mesmo à Segunda Permutante, ficando assim a mesma com a responsabilidade de tal débito. O IPTU referente ao ano de 2013 de cada imóveis, cada proprietário quitará os mesmos.

V - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:

O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as partes por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, sendo vedado os direitos de suspensão, arrependimento ou desistência, sob qualquer pretexto, obrigando ao seu fiel cumprimento respondendo cada uma das partes, pela evicção de direito, comportando adjudicação compulsória na hipótese de recusa, omissão ou impossibilidade de se outorgar ou lavrar em favor um do outro **PERMUTANTE** ou a quem estes indicar, o título definitivo do imóvel.

Parágrafo segundo: Ficam ciente as partes que os imóveis estão sendo entregues livres de pessoas e coisas.





ANEXO III

PESQUISA IMOBILIÁRIA

SOROCABA / SP

Janeiro / 2020

A pesquisa adotou preferencialmente elementos do mesmo bairro com as mesmas características geo-econômicas, do mesmo zoneamento e de mesma época, com a finalidade de não haver distorções no interregno de tempo, observando o que recomenda a norma de avaliações.

Os elementos foram coletados através de consultas em sites de imobiliárias da região, com posterior contato telefônico, sendo confirmados nas respectivas imobiliárias e particulares.

Para o embasamento técnico do presente trabalho foi coletado um total de seis (06) elementos, localizados nas proximidades do imóvel avaliando, conforme relacionado a seguir.

FICHA DE PESQUISA

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2020 NÚMERO ELEMENTO 16 DATA DA PESQUISA : 18/01/2020
 SETOR : 0 QUADRA : 0 ÍNDICE DO LOCAL : 108,47 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Abílio de Freitas NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Itapuã CIDADE :
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 275,00 TESTADA - (T) 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA

FAVELA: Não
 LOTE ENCRAVADO: Não LOTE INTERNO: Não LOTE DE FUNDO: Não LARGURA DO CORREDOR: 0,00
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não AT2: 0,00 Ag: 0,00 P1: 0,00
 P2: 0,00 Aeq: 0,00

FRENTES

LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Rua Abílio de Freitas	Principal	11,00	0,00	Sim

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL: 200.000,00
 MOBILÁRIA: Paula Santos
 CONTATO: TELEFONE: 11-50110787
 OBSERVAÇÃO:

FICHA DE PESQUISA

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2020 NÚMERO ELEMENTO 17 DATA DA PESQUISA : 18/01/2020

SETOR : 0 QUADRA : 0 ÍNDICE DO LOCAL : 108,47 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coronel Félix Estev es Junior NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : CIDADE :
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 140,00 TESTADA - (1) 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco

OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA

FAVELA: Não
 LOTE ENCRAVADO: Não LOTE INTERNO: Não LOTE DE FUNDO: Não LARGURA DO CORREDOR: 0,00
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não AT2: 0,00 Ag: 0,00 P1: 0,00
 P2: 0,00 Aeq: 0,00

FRENTES

LOGRADOURO	TIPO DE FRETE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Rua Coronel Félix Estev es Junior	Principal	5,00	108,47	Sim

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL: 85.000,00
 IMOBILIÁRIA: Metha Imóveis
 CONTATO: TELEFONE: 11-50110787
 OBSERVAÇÃO:

FICHA DE PESQUISA

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2020 NÚMERO ELEMENTO 18 DATA DA PESQUISA : 18/01/2020
 SETOR : 0 QUADRA : 0 ÍNDICE DO LOCAL : 108,47 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Estanislau Camargo Sampaio NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Itapuã CIDADE :
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 250,00 TESTADA - (1) 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA

FAVELA : Não
 LOTE ENCRAVADO : Não LOTE INTERNO : Não LOTE DE FUNDO : Não LARGURA DO CORREDOR : 0,00
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL : Não AT2 : 0,00 Ag : 0,00 P1 : 0,00
 P2 : 0,00 Aeq : 0,00

FRENTES

LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Rua Estanislau Camargo Sampaio	Principal	10,00	108,47	Sim

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL : 210.000,00
 MOBILIÁRIA : Casa Branca
 CONTATO :
 OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : 11-50110787

FICHA DE PESQUISA

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2020 NÚMERO ELEMENTO 19 DATA DA PESQUISA : 18/01/2020
 SETOR : 0 QUADRA : 0 ÍNDICE DO LOCAL : 108,47 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Octaviano Christofano NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Jardim California CIDADE :
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (1) 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA

FAVELA : Não
 LOTE ENCRAVADO : Não LOTE INTERNO : Não LOTE DE FUNDO : Não LARGURA DO CORREDOR : 0,00
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL : Não AT2 : 0,00 Ag : 0,00 P1 : 0,00
 P2 : 0,00 Aeq : 0,00

FRENTES

LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Rua Octaviano Christofano	Principal	5,00	108,47	Sim

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL : 90.000,00
 MOBILIÁRIA : Metha Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

FICHA DE PESQUISA

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2020 NÚMERO ELEMENTO 20 DATA DA PESQUISA : 18/01/2020
 SETOR : 0 QUADRA : 0 ÍNDICE DO LOCAL : 108,47 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Vega Barbosa NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Monterrey CIDADE :
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 175,00 TESTADA - (1) 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA

FAVELA : Não
 LOTE ENCRAVADO : Não LOTE INTERNO : Não LOTE DE FUNDO : Não LARGURA DO CORREDOR : 0,00
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL : Não AT2 : 0,00 Ag : 0,00 P1 : 0,00
 P2 : 0,00 Aeq : 0,00

FRENTES

LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Rua João Vega Barbosa	Principal	5,00	108,47	Sim

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL : 75.000,00

MOBILIÁRIA : Qualitá Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

FICHA DE PESQUISA

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2020 NÚMERO ELEMENTO 21 DATA DA PESQUISA : 18/01/2020
 SETOR : 0 QUADRA : 0 ÍNDICE DO LOCAL : 108,47 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisca Nunes Leite NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Monterrey CIDADE :
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (1) 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA

FAVELA : Não
 LOTE ENCRAVADO : Não LOTE INTERNO : Não LOTE DE FUNDO : Não LARGURA DO CORREDOR : 0,00
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL : Não AT2 : 0,00 Ag : 0,00 P1 : 0,00
 P2 : 0,00 Aeq : 0,00

FRENTES

LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Rua Francisca Nunes Leite	Principal	5,00	108,47	Sim

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL : 75.000,00
 IMOBILIÁRIA : Qualita Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :