

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Casa 81 - Rua de Circulação Interna nº 7
Condomínio Recanto do Jordão
Avenida Gustavo Biagioni, nº 2.480
Campos do Jordão / SP

Finalidade da Avaliação:
Apuração de Valor de Venda

Solicitante:
Hasta Vip Alienações Públicas Ltda.
CNPJ No 24.766.265/0001-63

Grau de Fundamentação:
Grau II da NBR 14.653-2

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 29.909 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão/SP referente a casa nº 81, da Rua de circulação interna nº 7, do Condomínio Recanto do Jordão, localizado na Avenida Gustavo Biagioni, nº 2.480, com a área real privativa de 148,07m² e área comum de 4,07m², totalizando a área real construída de 152,14m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1/85 ou 1,1764706% e contendo a área de 391,64m² de terreno de uso exclusivo e 1.034,46m² de terreno de uso comum, perfazendo a área total de terreno de 1.426,10m² é de :

Valor Total de Venda

R\$ 327.000,00

(trezentos e vinte e sete mil reais)

Ref. Novembro de 2019

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda para o imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 29.909 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão/SP, referente à casa nº 81, localizado Rua de circulação interna nº 7, do condomínio Recanto do Jordão, localizado na Avenida Gustavo Biagioni, nº 2.480, com a área real privativa de 148,07m² e área comum de 4,07m², totalizando a **área real construída de 152,14m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de 1/85 ou 1,1764706% e contendo a área de **391,64m² de terreno** de uso exclusivo e 1.034,46m² de terreno de uso comum, perfazendo a área total de terreno de 1.426,10m².

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação imobiliária fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com as informações fornecidas e visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos em vistoria datada de **13/11/2019** que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel , localiza-se no nº 81 da rua nº 7 do Condomínio Recanto do Jordão, bairro Vila Izabel, no município de Campos do Jordão/SP.

Lat: 22°45'10.1"S Long: 45°33'31.7"W

2.2. Uso do imóvel:

Conforme vistoria ao local, o imóvel a ser avaliado trata-se de uma unidade residencial autônoma de nº 81, integrante do Condomínio Recanto do Jordão. No momento de nossa vistoria, juntamente com a presença do zelador do condomínio, o imóvel encontrava-se vazio.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária n ° 29.909 do 1° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão/SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01**.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

Casa 81, da Rua de circulação interna n° 7, do Condomínio Recanto do Jordão, localizado na Avenida Gustavo Biagioni, n° 2.480, com a área real privativa de 148,07m² e área comum de 4,07m², totalizando a área real construída de 152,14m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1/85 ou 1,1764706% e contendo a área de 391,64m² de terreno de uso exclusivo e 1.034,46m² de terreno de uso comum, perfazendo a área total de terreno de 1.426,10m². O terreno de uso exclusivo assim se descreve: mede 15,88 metros de frente para a rua de circulação interna n° 7; do lado direito de quem da referida rua 7 olha para o terreno, mede 29,36 metros, confrontando com terreno de utilização exclusiva da casa 97 da rua de circulação interna 7; do lado esquerdo mede 30,01 metros, confrontando com o terreno de utilização exclusiva da casa 61 da rua de circulação interna n° 7; e nos fundos mede 11,74, confrontando com a área comum do condomínio.

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Campos do Jordão para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob n ° 02.307.075**.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA DE CAMPOS DO JORDÃO

Ficha de Cadastro Imobiliário

Exercício: 2019
12/11/2019 17:01

Inscrição 02.307.075

Inscrição Anterior

Inscrição Auxiliar

Localização

Logradouro: R. GUSTAVO BIAGIONI **Nº:** 2480
Complemento: RUA 7 (CASA 81/REC.JORDÃO) **Condomínio / Edifício:**
Quadra: **Lote:** 47-W **Loteamento:** VILA ISABEL
Bairro: VILA ISABEL **CEP:** 12460-000

Notificação / Endereço

Logradouro: R JAGUARAO **Nº:** 20
Complemento: **CEP:** 04318-040
Bairro: CIDADE VARGAS
Município: SAO PAULO **UF:** SP

Proprietário / Compromissário / Possuidor

Proprietário: NELSON BATISTA
CPF/CNPJ: 22051341834 **RG:** 3086322
Compromissário / Possuidor:
CPF/CNPJ: **RG:**
Responsáveis: **RG:** **CPF/CNPJ:** **Tipo:**
MARILENA PEREIRA BATISTA 4340921 00798174838 Proprietário

Terreno

Área: 1.426,10 **Comum** **Área Global:** 0 **Testada Testada** 48,00 **Valor M²:** 42,25
Principal
Matrícula: 29909 **Cartório:** R.I
Livro: **Folha:** **Data de Matrícula:** **Data de Escritura:**
Fator **Detalhe** **Pontos**
Situação **Meio de Quadra** 1,00

Prédio

Área: 152,14 **Prédio nº:** 1 **Fração Ideal:** 1 **Última Reforma:** 01/01/1996
Padrão: Médio C **Categoria:** Casa Residencial
Características **Detalhes** **Pontos**
Casa Residencial Médio C 3,00
Total: 3,00

Valor Venal

Valor Venal Terreno: 60.375,25 **Exercício:** 2019
Valor Venal Excedente: 0,00 **Exercício:** 2019
Valor Venal da Área Comum do Terreno **Exercício:** 2019
Valor Venal Construção: 59.534,14 **Exercício:** 2019
Valor Venal Construção Área Comum: 0,00 **Exercício:** 2019

Emitido por: PAULO DIAS

Página 1

2.4. Características da Unidade Autônoma e do Condomínio:

2.4.1. Dimensões e disposições da unidade autônoma:

De acordo com o item anterior, o imóvel avaliado possui área privativa de 148,07m², e área comum de 4,07m², totalizando a área real construída de 152,14m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1/85 ou 1,1764706% e contendo a área de 391,64m² de terreno de uso exclusivo e 1.034,46m² de terreno de uso comum, perfazendo a área total de terreno de 1.426,10m².

O imóvel é composto por:

- 3 (três) dormitórios sendo uma suíte, dois dormitórios e um banheiro;
- Sala de Estar com dois ambientes com Lareira e lavabo;
- Cozinha;
- Sala de jantar.

2.4.2. Características do Condomínio:

O condomínio Recanto do Jordão é constituído por 84 casas predominantemente de alto padrão.

A área comum do condomínio possui as seguintes características relevantes:

- Vias asfaltadas e iluminadas;
- Rede de Esgoto, coleta de lixo e rede de telefonia;
- Portaria blindada com segurança 24 horas;
- Quadra Poliesportiva;
- Salão de Jogos;
- Churrasqueira e área gourmet;
- Serviço incluso de jardinagem
- Internet coletiva.
- Ronda de Segurança Noturna

2.4.3. Infraestrutura e características da região:

O Condomínio Recanto do Jordão está localizado à 5km do centro comercial de Campos do Jordão.

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas com urbanização consolidada, com todos os melhoramentos públicos. O condomínio se localiza na Avenida Gustavo Biagioni e possui fácil acesso para o centro de Campos do Jordão através de vias asfaltadas.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em **13/11/2019**. Neste levantamento demos ênfase às características do imóvel avaliado e do condomínio em que se situa.



Entrada do Condomínio Recanto do Jordão



Vista interna da portaria principal



Rua interna de circulação



Quadra poliesportiva



Área Social



Área Social



Área Social



Churrasqueira e Área de Eventos

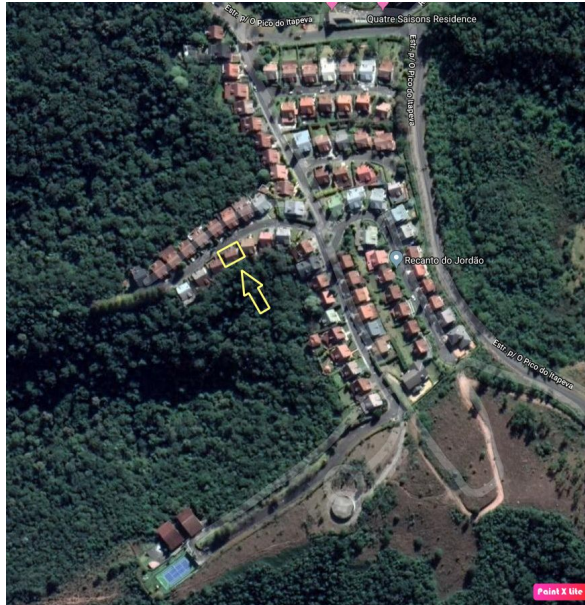


Área comum para eventos sociais



Salão de Jogos

Relatório Fotográfico do Imóvel



Localização da Casa 81 no Condomínio Recanto do Jordão



Vista aérea do Condomínio Recanto do Jordão



Vista frontal Casa 81



Vista frontal Casa 81



Entrada Principal



Sala de Estar com 2 ambientes e Lareira



Sala de Estar



Lavabo e acesso para Sala de Jantar



Sala de Jantar e acesso para área externa dos fundos



Sala de Jantar e entrada para Cozinha



Cozinha e Entrada de serviço



Cozinha (teto de gesso avariado)



Acesso para suíte e dormitórios



Suíte Master



Porta de saída da Suíte



Corredor para Dormitórios 1 e 2



Dormitório 1



Dormitório 2



Banheiro entre os dois dormitórios



Área externa dos fundos do imóvel, acesso para sala de jantar



Vista Lateral Direita do imóvel



Vista Externa lateral Esquerda do imóvel

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, foram observados e analisados separadamente o valor do terreno e o valor da construção, que somados resultam no valor total de venda do imóvel.

4.1. Valor / Metro Quadrado do Terreno Nu

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, procedeu-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Focamos nossa pesquisa em terrenos localizados em condomínios fechados de padrão semelhante.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado de terreno:

a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do comparativo.

b) FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator "OFERTA", com fator de 0,90.

Fatores do imóvel Avaliado: Oferta: 1,00

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de terrenos, que culminou no seguinte relatório de avaliação

RELATÓRIO

COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO DO TERRENO

1) DADOS DO TERRENO AVALIANDO e ELEMENTOS COMPARATIVOS

Endereço: Casa 81 Rua 7 Condomínio Recanto do Jordão - Av. Gustavo Biagione, 2.480 - Vila Izabel, Campos do Jordão - SP.

ELEMENTO COMPARATIVO 01



LOCALIZACAO: Lote 49 Condomínio Reserva Figueiredo, Alto do Capivari

VALOR: R\$ 550.000,00 **ÁREA:** 1.000m³ **OFERTA:** 0,9

INFORMANTE: Paulo de Marco CRECI 255.255-SP - Marco Muratori Imóveis

Fone: 12 - 3663-3700 / 12 - 99644-0162 COD561002370

ELEMENTO COMPARATIVO 02



LOCALIZACAO: Lote 84 Condomínio Reserva Figueiredo, Alto do Capivari

VALOR: R\$ 512.440,00 **ÁREA:** 1.000m² **OFERTA:** 0,9

INFORMANTE: Paulo de Marco CRECI 255.255-SP - Marco Muratori Imóveis

Fone: 12 - 3663-3700 / 12 - 99644-0162 - COD 7473

ELEMENTO COMPARATIVO 03



LOCALIZACAO: Lote A3 Reserva Figueiredo, Alto do Capivari
VALOR: R\$ 557.920,00 **ÁREA:** 1.012m2 **OFERTA:** 0,9
INFORMANTE: Suíça Brasileira Imóveis fone 12-3663-5165 COD TE0005

ELEMENTO COMPARATIVO 04



LOCALIZACAO: Terreno em condomínio fechado região alto do Capivari.
VALOR: R\$ 480.000,00 **ÁREA:** 1.100m2 **OFERTA:** 0,9
INFORMANTE: Suíça Brasileira Imóveis fone 12-3663-5165 COD TE0004

- ELEMENTO COMPARATIVO 05



LOCALIZACAO: Terreno em condomínio fechado região alto do Capivari.
VALOR: R\$ 420.000,00 **ÁREA:** 1.030m2 **OFERTA:** 0,9
INFORMANTE: Paulo de Marco CRECI 255.255-SP - Marco Muratori Imóveis
Fone: 12 - 3663-3700 / 12 - 99644-0162 - COD 8368

- ELEMENTO COMPARATIVO 06



LOCALIZAÇÃO: Condomínio Reserva Figueiredo, Alto do Capivari

VALOR: R\$ 610.000,00 **ÁREA:** 1100m² **OFERTA:** 0,9

INFORMANTE: CADIJ IMOVEIS CRECI 21518J

Fone: 12 - 3663-1717 - COD TE0052

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

F1: Oferta

Amostra	Vlr Ofertado R\$	Área (m ²)	Vlr Unitário R\$	Oferta	Vlr Homog
1	550.000,00	1.000	550,00	0,9	495,00
2	512.440,00	1.000	512,44	0,9	461,20
3	557.920,00	1.012	551,30	0,9	496,17
4	480.000,00	1.100	436,36	0,9	392,73
5	420.000,00	1.030	407,77	0,9	366,99
6	610.000,00	1.100	551,04	0,9	495,93

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²)	366,99
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²)	496,17
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²)	2.708,02
Número de intervalos de classe (Ud)	129,18
Amplitude de classe (R\$/m ²)	4

Amplitude total (R\$/m ²)	32,30
Média aritmética (R\$/m ²)	451,34
Mediana (R\$/m ²)	431,58
Desvio médio (R\$/m ²)	55,64
Desvio padrão (R\$/m ²)	57,54
Variância (R\$/m ²) ^ 2	3.310,49

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1) + V(2) +.....+ V(n)) - ((V(1) + V(2) +.....+ V(n)) / N] / (N-1) }

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

Critério de Chauvenet

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 p/ n= 6

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 496,17 - 451,34 / 57,54 = 0,78

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 451,34 - 366,99 / 57,54 = 1,46

4.3) TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico)

5) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do terreno é::

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área do Terreno (m2)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 451,34

Área equivalente do terreno avaliado (m2) = 391,64

VALOR TOTAL DO TERRENO = 451,34 x 391,64 = 176.762,79

VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$ 177.000,00

4.2. Valor da Construção e Benfeitoria (VC):

De acordo com vistoria e dados da matrícula do bem, identificamos que a área construída do imóvel é de 152,14 m2.

O cálculo do valor das construções é dado pela expressão a seguir:

$$Vc = qc \times Ac \times foc,$$

sendo:

Vc = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

qc = custo unitário de benfeitoria, onde se estipulou como índice padrão do metro quadrado das construções para um padrão normal residencial R-1 , adotando-se os valores publicados em **outubro de 2019** (última publicação), conforme

Segue:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, outubro de 2019 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.407,09	0,09	R-1	1.744,84	0,07	R-1	2.084,08	0,03
PP-4	1.280,45	0,13	PP-4	1.638,47	0,10	R-8	1.670,96	0,07
R-8	1.219,86	0,15	R-8	1.431,53	0,10	R-16	1.808,74	0,23
PIS	952,52	0,13	R-16	1.387,23	0,10			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Para R-1, padrão normal tem-se **CUB R\$ 1.744,84 para Outubro/19**

Ac = área construída considerada em m2: **152,14**

foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação:

Adotado referencia "G" - Necessitando de Reparos Importantes

G - *Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de 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*

	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
Ref.			
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 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 interna e externa.
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 seja 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 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 seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de 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 possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (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
	APARTAMENTO	FINO	60	20
		LUXO	60	20
		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
	GALPÕES	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

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	

Classe: **Residencial**
Tipo: **Casa**
Padrão: **Médio**
Vida Útil: **70 anos**
Valor Residual: **20%**

IR = 29/70 = 42%

Para IR de 42% e fator de depreciação F, temos o coeficiente de 0,468

Resumo

Valor R1 /m2 (qc): **R\$ 1.744,49 (Ref. CUB Sinduscon SP Outubro de 2019)**

Área construída (AC): **152,14 m²**

Padrão construtivo: **Residencial Padrao Medio**

Índice Tabela EVV Ibape (Ap): **1,212**

Idade: **29 anos (Vida Útil Restante = 41 anos)**

Estado de conservação: **Necessitando de Reparos Simples a importantes**

Fator depreciação (foc): = **0,2 + 0,333 x (1- 0,2) = 0,4664**

Vc = qc x Ac x Ap x foc

Vc= 150.028,25

Valor da Construção = 150.000,00

Terreno: R\$ 177.000,00

Construção: R\$ 150.000,00

Valor Total de Venda

R\$ 327.000,00

(trezentos e vinte e sete mil reais)

Ref. Novembro de 2019

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 33 (trinta e três) páginas, 35 (trinta e cinco) fotografias que compõem a vistoria e 01 (um) anexo que complementa as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 22 de Novembro de 2019

Eng. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891

ANEXO 1 - Matrícula do imóvel

MATRÍCULA Nº 29.909	COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº 29.909	COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO Estado de São Paulo
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO - S.P.			
Ficha -01F-			
<p style="text-align: center;">=IMÓVEL=</p> <p>CASA 81, da Rua de circulação interna nº 7, do CONDOMÍNIO RECANTO DO JORDÃO, localizado na Avenida Gustavo Biagioni, nº 2.480, com a área real privativa de 148,07m² e área comum de 4,07m², totalizando a área real construída de 152,14m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1/85 ou 1,1764706% e contendo a área de 391,64m² de terreno de uso exclusivo e 1.034,46m² de terreno de uso comum, perfazendo a área total de terreno de 1.426,10m². O terreno de uso exclusivo assim se descreve: mede 15,88 metros de frente para a rua de circulação interna nº 7; do lado direito de quem da referida rua 7 olha para o terreno mede 29,36 metros, confrontando com terreno de utilização exclusiva da casa 97 da rua de circulação interna 7; do lado esquerdo mede 30,01 metros, confrontando com o terreno de utilização exclusiva da casa 61 da rua de circulação interna nº 7; e nos fundos mede 11,74 metros, confrontando com a área comum do condomínio.</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL nº 02.307.075.</p> <p>PROPRIETÁRIOS: NELSON BATISTA, engenheiro, portador do RG nº 3.086.322-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 220.513.418-34, e sua mulher MARILENA PEREIRA BATISTA, do lar, portadora do RG nº 4.340.921-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 007.981.748-38, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Jaguarão, 20, São Paulo-SP.</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO: Registro nº 43 em 16/01/1990, atribuição registrada sob o nº 707, a Instituição do Condomínio registrada sob o nº 632, ambos em 08/09/2016, na matrícula nº 15.732, e a Convenção Condominial registrada sob o nº 733, no livro nº 3 - Registro Auxiliar, na mesma data, todos desta Serventia. Campos do Jordão-SP, 08 de setembro de 2016. O Escrevente: <i>(Assinatura)</i> (Pedro Rodrigues Pronckunas). Protocolo nº 79.526 de 27/07/2016. O Oficial:</p> <p style="text-align: center;"><i>(Assinatura)</i> Fábio Ribeiro dos Santos</p> <hr/> <p>AV-1/29.909: Protocolo nº 79.526 de 27/07/2016.</p> <p>TRANSPORTE DE ÔNUS HIPOTECÁRIO. Procedo à presente averbação para constar que o imóvel da matrícula encontra-se gravado pela hipoteca de 1º (primeiro) grau dada a favor do BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, Osasco-SP, para garantir dívida no valor original de NCz\$ 269.240,00 (duzentos e sessenta e nove mil e duzentos e quarenta cruzados novos), instituída conforme registro nº 44 feito em 16/01/1990 e majorada por aditamentos averbados sob os n.ºs. 206 em 19/11/1990 (Cr\$ 3.246.957,39), 297 em 11/12/1991 (Cr\$ 8.131.892,31) e 332 em 14/08/1992 (Cr\$ 25.282.923,42), todos na matrícula nº 15.732, desta Serventia. Campos do Jordão, 08 de setembro de 2016. O</p> <p style="text-align: right;">Continua na Ficha nº01V</p>			
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Registro Geral	Livro Nº 2 - Imóvel 12058-4		

MATRÍCULA Nº 29.909 COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO - S. P. Ficha -01V- Verso

Escrivente: *[assinatura]* (Pedro Rodrigues Pronckunas). O
Oficial: *[assinatura]*
Fábio Ribeiro dos Santos

12058-4 Livro Nº 2 - Imóvel

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
Estado de São Paulo

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE