ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	**FL. 02**
2. LEVANTAMENTO DE DADOS	**FL. 02**
3. VISTORIA	**FL. 03**
4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	**FL. 07**
5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	**FL. 08**
6. RESPOSTAS AOS QUESITOS DE FLS. 288/289	**FL. 09**
7. PARECER CONCLUSIVO	**FL. 10**
8. TERMO DE ENCERRAMENTO	**FL. 11**
9. ANEXOS	**FL. 12**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo refere-se à AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, sobre o seguinte bem: 100% dos direitos do imóvel de matrícula nº. 26.447, no 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Limeira/SP, a qual segue entranhada nos autos às fls. 181/182, a saber: ***"Lote de terreno sob o nº 01 (um), da quadra nº 27 (vinte e sete), do loteamento "Parque Egisto Ragazzo", nesta cidade, que assim se descreve: faz frente para a Avenida 18, onde mede 3,00 metros e outra para a rua 18, onde mede 23,00 metros, e fazendo esquina em linha curva na confluência da rua 12 com a Avenida 18, mede 14,14 metros, do lado interno faz divisa com o lote número 02, da Avenida 18, onde mede 32,00 metros da frente aos fundos, e nos fundos faz divisa com uma parte de um dos lados de lote de número 28 da rua 12, onde mede 12,00 metros, contendo o referido lote uma área de 366,62 metros quadrados. Cadastro da Prefeitura: Quadra 1617; Unidade 001."***

Perícia: o signatário foi nomeado pelo M.M. Juiz, às fls. 531, para proceder a Vistoria e Avaliação do imóvel.

2. LEVANTAMENTO DE DADOS

Do levantamento de dados referentes ao imóvel, junto ao Departamento de Cadastro da Prefeitura Municipal de Limeira, obtivemos as seguintes informações:

Inscrição Cadastral Municipal:	1617.001.000;
Proprietário:	Paulo Sergio Stein;
Endereço:	Avenida Ismael Ferreira dos Santos, nº. 401;
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo;
Setor	15;
Face:	003;
Quarteirão:	1617;
Unidade:	001;
Quadra:	27;
Lote:	01;
Situação:	Esquina 2 faces;
Topografia:	Plano;
Medida de frente - testada:	3,00m Avenida Ismael Ferreira dos Santos;
Medida de frente - testada:	23,00m rua Mario Bocaiuva;
Medida em curva:	14,14m esquina
Medida de fundo médio:	30,00m;
Área do lote:	366,62m²;
Área Construída regularizada:	343,54m² - Processo nº. 47464/2011 de 23/12/2011;
Área de piscina:	37,62m²;
Tipo de Construção:	Residencial;
Padrão de Construção:	Alto;
Ano da Construção:	2008;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

Estado de conservação: Nova;
Cidade/ Estado: Limeira/ SP.

3. VISTORIA

Esteve o Perito no referido imóvel em diversas oportunidades, não encontrando moradores.

Após conseguir contato telefônico com a proprietária Sra. Gislaine Aparecida Armbruster Stein, foi agendada visita ao imóvel que ocorreu às 15h00 do dia 02 de março de 2017.

3.1. OBJETIVO:

Constatar as características do local e região onde o imóvel está situado, para posterior elaboração de avaliação.

3.2. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL E REGIÃO:

Localização – Avenida Ismael Ferreira dos Santos, nº. 401, esquina com a rua Mario Bocaiuva, no loteamento denominado "Parque Egisto Ragazzo", zona urbana da cidade de Limeira – SP.

O terreno é de esquina, plano, constituído de solo firme, seco, localizado em área alta da cidade, livre de inundações.

O sistema viário é composto de pavimento asfáltico. O bairro é atendido por sistema de coleta de lixo; o local é dotado de abastecimento de água potável, energia elétrica, esgotamento sanitário, sistema de transporte coletivo, totalmente urbanizado.

Distante aproximadamente 4.300,00 metros do centro de Limeira-SP, mais especificamente da esquina das ruas Dr. Trajano de Barros Camargo e Senador Vergueiro, tem acesso fácil tanto para pedestre como para veículos pelas seguintes ruas e avenidas: Dr. Trajano de Barros Camargo, Presidente Roosevelt, avenida Laranjeiras, avenida Ambrósio Fumagalli e Avenida Ismael Ferreira dos Santos, até o numeral 401.

Zoneamento: Zona Urbana de Limeira, que admite construções residenciais e comerciais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

Vizinhança: É formada por residências de padrão médio nos bairros Parque Campos Elísios, Jardim Eliza Fumagalli, Jardim Hortência, Jardim Planalto, Parque Anavec, Vila Teixeira Marques, Vila Queiroz e Jardim Residencial Granja Machado.

3.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO:

3.3.1. Terreno

Terreno localizado no numeral 401 da avenida Ismael Ferreira dos Santos, esquina com a rua Mário Bocaiuva. Terreno localizado na quadra formada pelas ruas: avenida Ismael Ferreira dos Santos, rua José Oscar de Abreu Sampaio, rua Dr. Wladimir do Amaral e rua Mário Bocaiuva, no loteamento denominado "Parque Egisto Ragazzo", zona urbana da cidade de Limeira – SP.

Imóvel de matrícula nº. 26.447, no 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Limeira/SP, a qual segue entranhada nos autos às fls. 181/182, a saber: ***"Lote de terreno sob o nº 01 (um), da quadra nº 27 (vinte e sete), do loteamento "Parque Egisto Ragazzo", nesta cidade, que assim se descreve: faz frente para a Avenida 18, onde mede 3,00 metros e outra para a rua 18, onde mede 23,00 metros, e fazendo esquina em linha curva na confluência da rua 12 com a Avenida 18, mede 14,14 metros, do lado interno faz divisa com o lote número 02, da Avenida 18, onde mede 32,00 metros da frente aos fundos, e nos fundos faz divisa com uma parte de um dos lados de lote de número 28 da rua 12, onde mede 12,00 metros, contendo o referido lote uma área de 366,62 metros quadrados. Cadastro da Prefeitura: Quadra 1617; Unidade 001."***

3.3.2. Construções

Existe no local duas construções residenciais de alto padrão, de dois pavimentos, sendo térreo e pavimento superior, uma edificada na frente do lote (residência) e outra edificada nos fundos do lote (área de lazer), com aproximadamente 09 anos de construção, em bom estado de conservação, necessitando de reparos simples principalmente envolvendo impermeabilização de rodapés de paredes devido a umidade ascendente e manutenção de pintura em paredes e esquadrias metálicas, além de reparos em portas de madeira, cujas partes inferiores estão deterioradas em virtude de umidade devido a lavagem de pisos.

A área construída é de 343,54m² e a área da piscina é de 37,62m², construções totalmente regularizadas, inclusive com habite-se, conforme Processo nº. 47464/2011 de 23/12/2011 da Prefeitura Municipal de Limeira.

As fotos 01 a 30 referentes ao imóvel avaliando, constantes do Anexo de número 02, são mostradas às fls. 18 a 32.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

Os cômodos existentes no imóvel são os seguintes:

3.3.2.1. Construção principal residencial edificada na frente do lote:

- Pavimento térreo: garagem, sala de estar, lavabo, sala de jantar, cozinha, despensa e lavanderia.

- Pavimento superior: sala íntima, suíte máster com banheiro e closet, banheiro social e dois dormitórios.

Imóvel fechado por muros altos, o acesso ao imóvel se dá por dois portões de metal, vazados e pintados com esmalte, para acesso social e de veículos.

A construção possui lajes de concreto, com molduras de gesso.

O piso da garagem é cerâmico; o piso da construção residencial principal é em porcelanato no pavimento térreo e no pavimento superior é laminado de madeira, exceto no banheiro, cujo piso é em porcelanato.

Pisos externos (frente, corredores externos laterais e fundos (entorno da piscina) são em pedra serrada. Escada para acesso ao pavimento superior tem piso de mármore.

As paredes do lavabo possuem revestimentos cerâmicos até 1,0m do piso; os banheiros, a cozinha e a lavanderia possuem revestimentos cerâmicos até o teto.

Os banheiros possuem box de vidro e o banheiro da suíte máster possui banheira de hidromassagem.

A suíte máster e os dois dormitórios possuem sacadas cobertas, sendo que a suíte tem vista para a frente do lote (Avenida Ismael Ferreira dos Santos) e os dois dormitórios tem vista para o quintal (piscina).

Paredes internas da residência pintadas à base de látex sobre massa corrida; paredes externas revestidas com textura tipo grafiato e pintura à base de látex.

Esquadrias de alumínio brancas e portas internas de madeira pintadas de branco, sendo que as portas de madeira estão danificadas em sua parte inferior, provavelmente ocasionadas por lavagens de pisos.

A cozinha possui móveis planejados, assim como a despensa, a lavanderia, os dormitórios e o closet existente na suíte máster.

O telhado é composto por telhas cerâmicas, apoiadas em estruturas de madeira, contendo calhas e condutores de águas pluviais.

Instalações elétricas e hidráulicas embutidas convencionais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

Existe umidade ascendente, com deterioração da pintura, em paredes do muro de fechamento do lote e em paredes externas da edificação.

3.3.2.2. Construção secundária edificada nos fundos do lote:

- Pavimento térreo: área de lazer (churrasqueira e salão de festas) com banheiro externo e piscina.

- Pavimento superior: Varanda coberta, hall de circulação, banheiro social e dois dormitórios.

A construção possui lajes de concreto, com molduras de gesso.

O piso interno da construção é cerâmico; o piso externo do quintal e dos corredores laterais da residência principal é em pedra serrada.

As paredes dos banheiros possuem revestimentos cerâmicos até o teto. Os banheiros possuem box de vidro.

O espaço gourmet existente na área de lazer, contem balcão contendo pia, móveis planejados e tampo de granito. Fechamento da área de lazer com lonas de enrolar. Escada para acesso ao pavimento superior é de concreto, pré-moldada de concreto.

Paredes internas pintadas à base de látex sobre massa corrida; paredes externas revestidas com textura tipo grafiato e pintura à base de látex.

Esquadrias de alumínio brancas e portas internas de madeira pintadas de branco, sendo que as portas de madeira estão danificadas em sua parte inferior, provavelmente ocasionadas por lavagens de pisos.

O telhado é composto por telhas cerâmicas, apoiadas em estruturas de madeira, contendo calhas e condutores de águas pluviais.

Instalações elétricas e hidráulicas embutidas convencionais.

A piscina é revestida de vinil, em formato retangular, em bom estado de conservação, medindo aproximadamente 4,0m de largura por 8,0m de comprimento, contendo uma ilha mais rasa para acesso à piscina de medidas 1,5m por 2,0m e outra ilha de medidas aproximadas 1,30m por 2,00m contendo banquetas funcionando como bar. A piscina possui cascata.

O piso externo da piscina é composto por pedras serradas.

Existe umidade nas paredes de divisa do imóvel, no hall de circulação e no dormitório, com deterioração da pintura.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1. METODOLOGIA EMPREGADA

O método aplicado para apuração do imóvel foi o seguinte:

Terreno – método direto comparativo, através de pesquisas e informações realizadas diretamente no mercado de imóveis, aplicadas a NBR 14653, a NB-502/89 e as Normas de Avaliações do IBAPE-SP.

Construção – CUB – Custo Unitário Básico de Edificações em São Paulo, levando-se em conta o tipo e padrão da construção avaliada, com depreciação baseada na idade e condições da edificação, segundo o método de Ross-Heidecke.

O valor do CUB – Custo Unitário Básico do Sinduscon – Sindicato da Construção do Estado de São Paulo, para o mês de fevereiro de 2017, para o padrão alto de construção que será aplicado na avaliação das construções é de R$ 1.763,64/metro quadrado.

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO

Os terrenos pesquisados foram homogeneizados considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais, tais como: topografia, testada, profundidade, vizinhança, melhoramentos, etc.

Padrão: Testada - ar = 10,00m;

Profundidade - Mi= 15,00m;
Ma= 30,00m.

Fonte: Oferta - Ff= 0,9;

Trans. - Ff = 1,0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Tendo em vista que o valor do imóvel implica terreno e benfeitorias, temos o seguinte:

5.1. Valor Total do Terreno (VT)

- Área do Terreno: ST= 366,62m²
- Valor Unitário Básico, por metro quadrado pesquisado: v= R$ 640,72/m² (Anexo 01 de fls. 12 a 17).

VT= ST * v = 366,62m² * R$ 640,72/m²

VT = R$234.900,77 (DUZENTOS E TRINTA E QUATRO MIL, NOVECENTOS REAIS E SETENTA E SETE CENTAVOS).

5.2. Valor Total das Benfeitorias (Construção) (VB)

Área das Benfeitorias:	SB = 343,54m²;
Área da piscina:	Sp = 37,62
Idade aproximada	I = 08 anos;
Vida Útil do imóvel considerada	VU = 70 anos;
Fator Depreciativo (Ross-Heidecke)	f = 0,90;
Custo Unitário construção:	C= R$ 1.763,64/m²;
Custo Unitário piscina:	Cp= R$ 1.000,00/m²;

VB = (SB x C x f) + (Sp x Cp x f) = (343,54m² x R$ 1.763,64/m² x 0,90) + (37,62m² x R$ 1.000,00/m² x 0,90)

VB = R$579.150,80 (QUINHENTOS E SETENTA E NOVE MIL, CENTO E CINQUENTA REAIS E OITENTA CENTAVOS).

5.3. VALOR DO IMÓVEL (VI): Valor Terreno + Construção

VI= VT + VB = R$234.900,77 + R$579.150,80

VI = **R$ 814.051,57 (OITOCENTOS E CATORZE MIL, CINQUENTA E UM REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

6. RESPOSTAS AOS QUESITO DE FLS. 288/289:

Quesito 1: Utilizando-se de elementos comparativos (imóveis) com metragem semelhante a do imóvel objeto do trabalho, queira o Sr. Perito judicial apontar qual o valor médio do metro quadrado na região localizada o bem;

Resposta: Atendido no presente Laudo de Avaliação, favor verificar o item "5. CÁLCULO DO VALOR DO IMOVEL", apresentado às folhas 08, bem como o "Anexo nº. 01 - PESQUISA IMOBILIÁRIA DO VALOR DO TERRENO", mostrado às folhas 12 a 17.

Quesito 2: Utilizando-se de elementos comparativos (imóveis localizados no respectivo bairro), queira o Sr. Perito judicial indicar o valor médio do aluguel mínimo mensal atual;

Resposta: O valor de aluguel representa 0,5% do valor do imóvel. Isso exposto, o valor do aluguel para o imóvel avaliando é de R$4.000,00 mensais.

Existem dois imóveis de alto padrão, localizados no mesmo bairro, anunciados na imobiliária Roque Imóveis, sendo residências de 03 (três) e 04 (quatro) dormitórios, com áreas construídas inferiores ao imóvel avaliando, com valor médio de aluguel de R$3.000,00 (três mil reais). Vale ressaltar que o imóvel avaliando possui 05 (cinco) dormitórios, sendo 03 (três) na residência principal edificada na frente do lote e outros 02 (dois) na construção dos fundos (área de lazer).

Quesito 3: Queira por gentileza o Sr. Perito descrever as características do imóvel;

Resposta: Atendido plenamente no presente Laudo de Avaliação.

Quesito 4: Poderia o Sr. Perito dizer qual é o valor atual de mercado do imóvel;

Resposta: Conforme demonstrado no presente Laudo de Avaliação, no "item 5. CÁLCULO DO VALOR DO IMOVEL", apresentado às folhas 08, bem como no "Anexo nº. 01 - PESQUISA IMOBILIÁRIA DO VALOR DO TERRENO", mostrado às folhas 12 a 17.

, o valor do imóvel é **R$ 814.051,57 (OITOCENTOS E CATORZE MIL, CINQUENTA E UM REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS).**

Quesito 5: Qual a proximidade do imóvel objeto da perícia com empreendimentos comerciais e serviços públicos relevantes na respectiva região?

Resposta: O imóvel tem localização privilegiada tanto no loteamento Parque Egisto Ragazzo, como na cidade de Limeira/SP:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

No Condomínio Parque Egisto Ragazzo: se localiza na avenida principal do loteamento, em distância de apenas uma quadra da portaria do bairro e a uma quadra da praça do bairro.

Na cidade de Limeira: imóvel distante aproximadamente 4.300,00 metros do centro da cidade, mais especificamente da esquina das ruas Dr. Trajano de Barros Camargo e Senador Vergueiro, tem acesso fácil tanto para pedestre como para veículos pelas seguintes ruas e avenidas: Dr. Trajano de Barros Camargo, Presidente Roosevelt, avenida Laranjeiras, avenida Ambrósio Fumagalli e Avenida Ismael Ferreira dos Santos, até o numeral 401.

O acesso às principais estradas de São Paulo também é muito próximo da residência: Rodovia Anhanguera: 300,00m; Rodovia Limeira-Mogi Mirim: 2,0km; Rodovia Washington Luiz: 4,7km e Rodovia dos Bandeirantes: 6,9km.

A residência se localiza a 300,00m do Limeira Shopping Center; dista 200,00m dos dois Salões de Festas Solano's, considerados os principais da cidade de Limeira; 250,00m dos Restaurantes Rei dos Pampas (Churrascaria) e Jangada (Peixes), considerados dois dos principais restaurantes da cidade; o imóvel também se localiza próximo a dois hotéis: Hotéis Ventura Inn (200,00m da residência) e Limeira Othon Suites (400,00m do imóvel).

O imóvel se localiza a aproximadamente 1,7km do campus da Universidade Paulista em Limeira (UNIP). Diversas empresas de grande porte estão instaladas nas proximidades do imóvel, em distâncias não superiores a 3,0km, podendo-se exemplificar a Indústria Döler América Latina que se localiza a apenas 1,2km do imóvel.

7. PARECER CONCLUSIVO

Efetuados as diligências de vistorias, análises, levantamentos imobiliários, estudos e cálculos que se fizeram necessários, podemos concluir o seguinte: o valor correspondente a 100% (cem por cento) do imóvel de matrícula nº. 26.447, no 1º. Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Limeira/SP, a qual segue entranhada nos autos às fls. 181/182, a saber: ***"Lote de terreno sob o nº 01 (um), da quadra nº 27 (vinte e sete), do loteamento "Parque Egisto Ragazzo", nesta cidade, que assim se descreve: faz frente para a Avenida 18, onde mede 3,00 metros e outra para a rua 18, onde mede 23,00 metros, e fazendo esquina em linha curva na confluência da rua 12 com a Avenida 18, mede 14,14 metros, do lado interno faz divisa com o lote número 02, da Avenida 18, onde mede 32,00 metros da frente aos fundos, e nos fundos faz divisa com uma parte de um dos lados de lote de número 28 da rua 12, onde mede 12,00 metros, contendo o referido lote uma área de 366,62 metros quadrados. Cadastro da Prefeitura: Quadra 1617; Unidade 001",*** bem como as construções nele existentes é de **R$ 814.051,57 (OITOCENTOS E CATORZE MIL, CINQUENTA E UM REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a esclarecer, o signatário encerra o seu trabalho, com a elaboração do presente laudo que contém 11 (onze) folhas e 03 (três) anexos, totalizando 36 (trinta e seis) folhas, todas impressas de um só lado.

Limeira (SP), 03 de março de 2017.



Carlos Eduardo Pereira
Engenheiro Civil – Mestre em Engenharia Civil
CREA-SP: 0605007941

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

Anexo nº. 01

PESQUISA IMOBILIÁRIA DO VALOR DO TERRENO:

ELEMENTO COMPARATIVO 1)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	300,14m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$212.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Roque
Informante:	Sr. Maurício - Fone: 3404-3367
A) Valor do terreno:	R$212.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	300,14m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	0,97

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_1= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_1=R$ 616,63/ m²

ELEMENTO COMPARATIVO 2)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	300,00m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$250.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Roque
Informante:	Sr. Maurício - Fone: 3404-3367
A) Valor do terreno:	R$250.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	300,00m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	0,97

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_2= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_2=R$ 727,50/ m²

ELEMENTO COMPARATIVO 3)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	250,00m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$190.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Roque
Informante:	Sr. Maurício - Fone: 3404-3367
A) Valor do terreno:	R$190.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	250,00m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	0,95

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_3= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_3=R$ 649,80/ m²

ELEMENTO COMPARATIVO 4)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	390,00m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$320.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Bela Morada
Informante:	Sr. Miguel Augusto - Fone: 3443-1832
A) Valor do terreno:	R$320.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	390,00m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	1,01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_4= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_4= R$ 745,85/ m²

ELEMENTO COMPARATIVO 5)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	250,00m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$220.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Bela Morada
Informante:	Sr. Miguel Augusto - Fone: 3443-1832
A) Valor do terreno:	R$220.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	250,00m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	0,95

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_5= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_5= R$ 752,40/ m²

ELEMENTO COMPARATIVO 6)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	300,00m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$200.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Roque
Informante:	Sr. Maurício - Fone: 3404-3367
A) Valor do terreno:	R$200.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	300,00m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	0,97

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_6= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_6= R$ 582,00/ m²

ELEMENTO COMPARATIVO 7)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	250,00m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$180.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Roque
Informante:	Sr. Maurício - Fone: 3404-3367
A) Valor do terreno:	R$180.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	250,00m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	0,95

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_7= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_7= R$ 615,60/ m²

ELEMENTO COMPARATIVO 8)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	250,00m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$160.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Roque
Informante:	Sr. Maurício - Fone: 3404-3367
A) Valor do terreno:	R$160.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	250,00m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	0,95

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_8= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_8= R$ 547,20/ m²

ELEMENTO COMPARATIVO 9)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	300,00m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$180.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Roque
Informante:	Sr. Maurício - Fone: 3404-3367
A) Valor do terreno:	R$180.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	300,00m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	0,97

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_9= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_9= R$ 523,80/ m²

ELEMENTO COMPARATIVO 10)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	250,00m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$189.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Roque
Informante:	Sr. Maurício - Fone: 3404-3367
A) Valor do terreno:	R$189.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	250,00m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	0,95

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_{10}= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_{10}= R$ 646,38/ m²

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

Amostra	Endereço	Valor/ m²
1	Parque Egisto Ragazzo	R$ 616,63
2	Parque Egisto Ragazzo	R$ 727,50
3	Parque Egisto Ragazzo	R$ 649,80
4	Parque Egisto Ragazzo	R$ 745,85
5	Parque Egisto Ragazzo	R$ 752,40
6	Parque Egisto Ragazzo	R$ 582,00
7	Parque Egisto Ragazzo	R$ 615,60
8	Parque Egisto Ragazzo	R$ 547,20
9	Parque Egisto Ragazzo	R$ 523,80
10	Parque Egisto Ragazzo	R$ 646,38

Média Aritmética= **R$ 640,72/m²**
Limite Inferior (-30%)= R$ 448,50 m²
Limite Superior (+30%)= R$ 832,94/m²

Como não houve resultados discrepantes, a Média Aritmética é R$ 640,72/m².

VALOR TOTAL DO TERRENO (VT)

- Área do Terreno: ST= 366,62m²
- Valor Unitário Básico, por metro quadrado pesquisado: v= R$ 640,72/m²

VT= ST * v = 366,62m² * R$ 640,72/m²

VT = R$234.900,77 (DUZENTOS E TRINTA E QUATRO MIL, NOVECENTOS REAIS E SETENTA E SETE CENTAVOS).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

Anexo nº. 02

FOTOS DO IMÓVEL

FOTO 01: VISTA EXTERNA – Avenida Ismael Ferreira dos Santos



FOTO 02: VISTA EXTERNA – esquina



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

FOTO 03: VISTA EXTERNA – rua Mario Bocaiuva



FOTO 04: VISTA FRONTAL RESIDÊNCIA – GARAGEM E PAREDE DA SALA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

FOTO 05: SALA DE ESTAR



FOTO 06: LAVABO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

FOTO 07: COZINHA



FOTO 08: DESPENSA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

FOTO 09: LAVANDERIA



FOTO 10: SALA DE JANTAR



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

FOTO 11: SALA ÍNTIMA – PAVIMENTO SUPERIOR



FOTO 12: SUÍTE MASTER

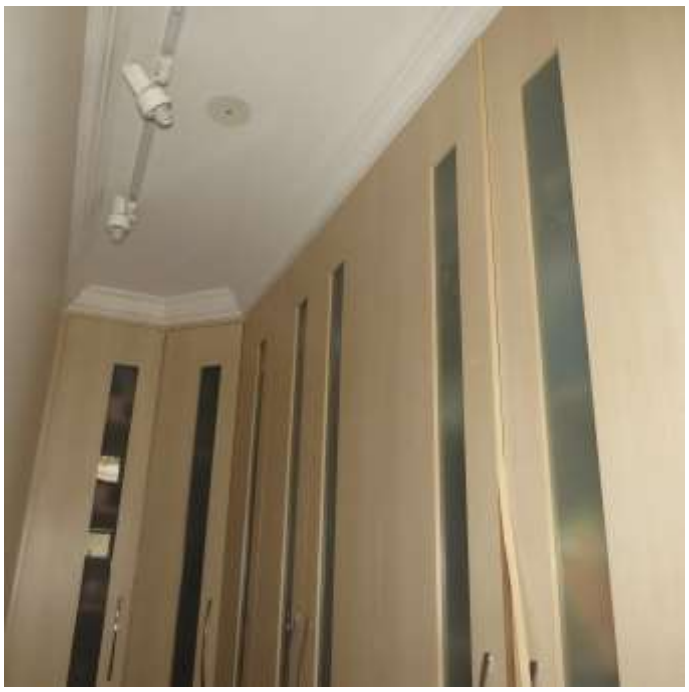


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

FOTO 13: BANHEIRO DA SUÍTE



FOTO 14: CLOSET (SUÍTE)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

FOTO 15: BANHEIRO SOCIAL



FOTO 16: DORMITÓRIO 2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

FOTO 17: DORMITÓRIO 3



FOTO 18: VISTA POSTERIOR DA RESIDÊNCIA PRINCIPAL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

FOTO 19: VISTA LATERAL DIREIRA RESIDÊNCIA PRINCIPAL (umidade em parede)



FOTO 20: VISTA FRONTAL – ÁREA DE LAZER



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

FOTO 21: VISTA GERAL SALÃO DE FESTAS E AOS FUNDOS, CHURRASQUEIRA



FOTO 22: CHURRASQUEIRA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

FOTO 23: BALCÃO DA ÁREA GOURMET JUNTO À CHURRASQUEIRA



FOTO 24: BANHEIRO SOCIAL – TÉRREO - ÁREA DE LAZER - EXTERNO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

FOTO 25: VARANDA COBERTA – PAVIMENTO SUPERIOR – ÁREA DE LAZER



FOTO 26: BANHEIRO SOCIAL – PAVIMENTO SUPERIOR – ÁREA DE LAZER



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

FOTO 27: DORMITÓRIO 1 – PAVIMENTO SUPERIOR – ÁREA DE LAZER



FOTO 28: DORMITÓRIO 2 – PAVIMENTO SUPERIOR – ÁREA DE LAZER



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

FOTO 29: PISCINA



FOTO 30: PISCINA E CASCATA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

Anexo nº. 03

FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO GASTO

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado na Assembléia Geral Ordinária de 10/07/2007

Capítulo I

NORMAS GERAIS

Art.1º - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Pericias de Engenharia estabelece parâmetros para harmonizar as relações entre profissionais e clientes em matéria de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, destacando-se a conduta vedada na alínea B do parágrafo III do artigo 10o do Código de Ética Profissional da Engenharia, da Arquitetura, da Agronomia, da Geologia, da Geografia e da Meteorologia, reproduzido a seguir: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";
b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis a Engenharia de Avaliações e Pericias de Engenharia;
c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis a Engenharia de Avaliações e Pericias de Engenharia.

Art.2º - Recomenda-se a observância deste Regulamento de Honorários nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados.

Art.3º - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. No caso de contrato verbal, o profissional deve tentar obter a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

Art.4º - Nas Pericias Judiciais, recomenda-se que o profissional apresente orçamento prévio e justificado de seus honorários, requerendo desde logo o arbitramento e depósito prévio desses honorários, ouvidas as partes.

Parágrafo Único - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória, a ser complementada por ocasião do término dos serviços.

Art.5º - Os valores constantes das tabelas 1 e 2, assim como das fórmulas do presente Regulamento estão expressos em REAIS (R$) e a tabela 3 expressa em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais não incluindo despesas.

Art.6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, será de R$ 1.880,00.

Art.7º - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas para a realização dos serviços, tais como, exemplificadamente, despesas com transporte, viagens, estadias, cópias de documentos, autenticações, pareceres, levantamentos topográficos, etc.

Parágrafo Único - O pagamento dessas despesas deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

Capítulo II

FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO GASTO

Art.8º - De um modo geral, todos os trabalhos de engenharia de avaliações e de perícias poderão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho.

Art.9º - A remuneração será calculada com base em um custo de R$ 180,00 (cento e oitenta reais) por hora, compreendendo todo o tempo efetivamente despendido para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, e excluídos os intervalos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro - As avaliações, vistorias, perícias, inspeções prediais e pareceres complexos, em que a complexidade do serviço justifique envolver conhecimentos técnicos especializados, serão remunerados nas mesmas bases mencionadas neste artigo, com acréscimo de até 50% (cinqüenta por cento). O acréscimo estabelecido será previamente avençado entre o profissional e o cliente, estendendo-se como conhecimentos técnicos especializados, aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação ou quando for o profissional, consultado ou contratado, especialista no assunto da consulta, vistoria, perícia ou avaliação.

Parágrafo Segundo - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art.7º.

Capítulo III

FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO VALOR

Art.10º - Visando a uma padronização dos honorários e a consideração, mesmo que indireta, das condições econômicas do solicitante, nas avaliações de bens, desde que atingido o grau II de fundamentação previsto na NBR 14653, os honorários poderão ser calculados de acordo com a seguinte fórmula ou tabela 1:

$$H = 180{,}00 \times \{10{,}45 + [(A - 105.000{,}00)/10.000]^{0{,}75}\}$$

Art.11º - Nas determinações de Valores Locativos, os honorários serão determinados de acordo com a tabela 2.

Parágrafo Primeiro - Caso o valor dos honorários resulte inferior ao especificado para o limite máximo do intervalo imediatamente anterior, prevalecerá este último.

Capítulo IV

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.12º - O profissional indicado para funcionar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente e o valor não deverá ser inferior ao arbitrado para o Perito Judicial, em razão da notória complexidade dos serviços prestados para o pleno atendimento das perícias judiciais. Em caso de inadimplência do cliente, deverá o profissional requerer ao juízo a fixação de seus honorários e a intimação do cliente para depósito em 5 (cinco) dias, devidamente atualizados.

Art.13º - Se houver a supressão de parte do trabalho contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, calculada em 50% (cinqüenta por cento) do valor dos respectivos honorários.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

Art.14º - Os honorários resultantes da aplicação de qualquer dos critérios especificados neste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções nos seguintes casos:

a) Acréscimos mínimos de 50% para os profissionais com experiência superior à 10 anos e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior à 20 anos (ou notória experiência).
b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional; de 25% (vinte e cinco por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos; de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres, perigosas ou que de outro modo aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.
c) Reduções (percentuais de redução a serem previamente ajustados, de comum acordo com o solicitante respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento): nos trabalhos mais simplificados ou laudos expeditos; na hipótese de repetição, ou seja, de vários bens idênticos, ou assemelhados, que integram um acervo maior a ser avaliado, quando diversos bens puderem ser avaliados com o aproveitamento de uma mesma pesquisa de mercado; sempre que ocorrerem circunstâncias análogas, a critério do profissional.

Art.15º - Todas as dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) serão dirimidas por consulta escrita, dirigida ao IBAPE/SP.

Art.16º - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembléias Gerais do IBAPE/SP dos meses abril de cada ano, podendo ser alterado sempre que as circunstâncias e a conjuntura econômica nacional assim o exigirem.

TABELA 01

Avaliação	Fórmula
A	H = 180,00 x (10,45 + [A - 105.000,00]/10.000) ^{0,75}]
	H
150.000,00	2.437,14
200.000,00	2.855,01
250.000,00	3.218,51
300.000,00	3.551,32
350.000,00	3.863,20
400.000,00	4.159,45
450.000,00	4.443,34
500.000,00	4.717,09
600.000,00	5.240,13
700.000,00	5.737,21
800.000,00	6.213,72
900.000,00	6.673,34
1.000.000,00	7.118,69
1.500.000,00	9.197,40
2.000.000,00	11.074,47
3.000.000,00	14.514,07
4.000.000,00	17.662,68
5.000.000,00	20.613,12
10.000.000,00	33.637,63

TABELA 02

Valor Locativo Percentual		
de	até	%
	2.500,00	100
2.500,00	4.000,00	95
4.001,00	5.500,00	90
5.501,00	7.000,00	85
7.001,00	8.500,00	80
8.501,00	10.000,00	75
10.001,00	11.500,00	70
11.501,00	12.500,00	65
12.501,00	15.000,00	60
15.001,00	20.000,00	55
20.001,00	25.000,00	50
acima de25.000,00	Justificar percentual, conforme complexidade do trabalho	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO IMÓVEL PARA VISTORIAS "AD PERPETUAM REI MEMORIAM" e "RECEBIMENTO DO IMÓVEL"

TABELA 3		AD PERPETUAM REI MEMORIAM	RECEBIMENTO DO IMÓVEL
TIPO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	HONORÁRIOS MÍNIMOS	HONORÁRIOS MÍNIMOS
imóveis térreos ou até 3 pavtos	área < 100m²	2,5	4,4
imóveis térreos ou até 3 pavtos	101m² < área < 200m²	3,1	5,4
imóveis térreos ou até 3 pavtos	201m² < área < 500m²	5,3	9,3
imóveis térreos ou até 3 pavtos	área > 501m²	6,8	11,9
edificações com + de 3 pavtos	área < 500m²	5,7	9,9
edificações com + de 3 pavtos	501m² < área < 2.000m²	7,4	12,9
edificações com + de 3 pavtos	2.001 < área < 7.000m²	10,2	17,9
edificações com + de 3 pavtos	área > 7.001m²	12,5	21,8

obs:
1. Honorários mínimos expressos em horas técnicas
2. Os honorários para os imóveis com características físicas adversas não foram contemplados na tabela.
3. Os honorários para as edificações multifamiliares ou escritórios contemplam apenas as vistorias nas áreas comuns.
4. Laudos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30%.
5. Imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
6. Tabela válida para edificações até 30 anos de idade.
7. A cada 5 anos de idade superior à 30 anos acrescer 10% no valor até o limite de 50%.
8. Os valores não incluem os custos com testes, ensaios, cópias documentais e registros cartorários.
9. Deverão ser consideradas e mantidas as cláusulas cabíveis do Regulamento de Honorários do IBAPE/SP.
10. Remuneração mínima por contratação de R$1.880,00, independente da quantidade dos imóveis vistoriados.

São Paulo, 10 de julho de 2007

Engº Tito Livio Ferreira Gomide
Presidente IBAPE/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 03/03/2017 às 17:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código rXN4FBif.

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	**FL. 02**
2. LEVANTAMENTO DE DADOS	**FL. 03**
3. VISTORIA	**FL. 04**
4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	**FL. 08**
5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	**FL. 09**
6. PARECER CONCLUSIVO	**FL. 10**
7. TERMO DE ENCERRAMENTO	**FL. 10**
8. ANEXOS	**FL. 11**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 05/06/2017 às 12:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código DmwE7tjm.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Foi elaborado LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, que consta do processo em epígrafe às fls. 311 a 346.

Esse Laudo envolveu a avaliação sobre o seguinte bem: 100% dos direitos do imóvel de matrícula nº. 26.447, no 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Limeira/SP, a qual segue entranhada nos autos às fls. 181/182, a saber: ***"Lote de terreno sob o nº 01 (um), da quadra nº 27 (vinte e sete), do loteamento "Parque Egisto Ragazzo", nesta cidade, que assim se descreve: faz frente para a Avenida 18, onde mede 3,00 metros e outra para a rua 18, onde mede 23,00 metros, e fazendo esquina em linha curva na confluência da rua 12 com a Avenida 18, mede 14,14 metros, do lado interno faz divisa com o lote número 02, da Avenida 18, onde mede 32,00 metros da frente aos fundos, e nos fundos faz divisa com uma parte de um dos lados de lote de número 28 da rua 12, onde mede 12,00 metros, contendo o referido lote uma área de 366,62 metros quadrados. Cadastro da Prefeitura: Quadra 1617; Unidade 001."***

O Nobre Defensor da Ilma. Executada, às fls. 362 a 373, contestou o valor atribuído ao imóvel.

Da análise do Laudo de Avaliação de fls. 311 a 346 este Perito tem a informar que todo o procedimento de Norma para obtenção do valor do imóvel foi seguido.

O cálculo do valor do imóvel envolveu o valor do terreno mais o valor das construções e teve como parâmetros:

- Terreno – método direto comparativo, através de pesquisas e informações realizadas diretamente no mercado de imóveis, aplicadas a NBR 14653, a NB-502/89 e as Normas de Avaliações do IBAPE-SP.

- Construção – CUB – Custo Unitário Básico de Edificações em São Paulo, levando-se em conta o tipo e padrão da construção avaliada, com depreciação baseada na idade e condições da edificação, segundo o método de Ross-Heidecke.

- O valor do CUB – Custo Unitário Básico do Sinduscon – Sindicato da Construção do Estado de São Paulo, para o mês de fevereiro de 2017, para o padrão alto de construção.

Da conferência de dados utilizados na aferição do valor do imóvel observou-se que o valor do metro quadrado de construção de alto padrão, definido pelo Sinduscon - Sindicato da Construção do Estado de São Paulo, para o mês de fevereiro era R$1.893,51 e não R$1.763,64 como constou no Laudo de Avaliação de fls. 311 a 346.

Isso exposto, será apresentado novo cálculo do valor do imóvel, com o valor do metro quadrado de construção de alto padrão atualizado para a presente data de elaboração do presente Laudo, ou seja, utilizando nos cálculos o valor do metro quadrado de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 05/06/2017 às 12:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código DmwE7tjm.

construção definido pelo CUB – Custo Unitário Básico do Sinduscon – Sindicato da Construção do Estado de São Paulo, para o mês de junho de 2017.

Vale ressaltar que trata-se de excelente imóvel, necessitando de reparos devido principalmente à umidade ascendente em paredes, ocasionadas por falha na impermeabilização da fundação e deterioração em rodapés de portas e pisos de laminados de madeira ocasionados principalmente em virtude de lavagem de pisos. Existe umidade em parede de divisa do lote, na construção secundária, proveniente de infiltração entre paredes, provavelmente por falha no sistema de vedação, constituído por rufos e calhas.

2. LEVANTAMENTO DE DADOS

Do levantamento de dados referentes ao imóvel, junto ao Departamento de Cadastro da Prefeitura Municipal de Limeira, obtivemos as seguintes informações:

Inscrição Cadastral Municipal:	1617.001.000;
Proprietário:	Paulo Sergio Stein;
Endereço:	Avenida Ismael Ferreira dos Santos, nº. 401;
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo;
Setor	15;
Face:	003;
Quarteirão:	1617;
Unidade:	001;
Quadra:	27;
Lote:	01;
Situação:	Esquina 2 faces;
Topografia:	Plano;
Medida de frente - testada:	3,00m Avenida Ismael Ferreira dos Santos;
Medida de frente - testada:	23,00m rua Mario Bocaiuva;
Medida em curva:	14,14m esquina
Medida de fundo médio:	30,00m;
Área do lote:	366,62m²;
Área Construída regularizada:	343,54m² - Processo nº. 47464/2011 de 23/12/2011;
Área de piscina:	37,62m²;
Tipo de Construção:	Residencial;
Padrão de Construção:	Alto;
Ano da Construção:	2008;
Estado de conservação:	Nova;
Cidade/ Estado:	Limeira/ SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 05/06/2017 às 12:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código DmwE7tjm.

3. VISTORIA

A visita técnica ao imóvel ocorreu às 15h00 do dia 02 de março de 2017, tendo sido acompanhada pela proprietária Sra. Gislaine Aparecida Armbruster Stein, que gentilmente autorizou o acesso ao imóvel.

3.1. OBJETIVO:

Constatar as características do local e região onde o imóvel está situado, para posterior elaboração de avaliação.

3.2. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL E REGIÃO:

Localização – Avenida Ismael Ferreira dos Santos, nº. 401, esquina com a rua Mario Bocaiuva, no loteamento denominado "Parque Egisto Ragazzo", zona urbana da cidade de Limeira – SP.

O terreno é de esquina, plano, constituído de solo firme, seco, localizado em área alta da cidade, livre de inundações.

O sistema viário é composto de pavimento asfáltico. O bairro é atendido por sistema de coleta de lixo; o local é dotado de abastecimento de água potável, energia elétrica, esgotamento sanitário, sistema de transporte coletivo, totalmente urbanizado.

Distante aproximadamente 4.300,00 metros do centro de Limeira-SP, mais especificamente da esquina das ruas Dr. Trajano de Barros Camargo e Senador Vergueiro, tem acesso fácil tanto para pedestre como para veículos pelas seguintes ruas e avenidas: Dr. Trajano de Barros Camargo, Presidente Roosevelt, avenida Laranjeiras, avenida Ambrósio Fumagalli e Avenida Ismael Ferreira dos Santos, até o numeral 401.

Zoneamento: Zona Urbana de Limeira, que admite construções residenciais e comerciais.

Vizinhança: É formada por residências de padrão médio nos bairros Parque Campos Elísios, Jardim Eliza Fumagalli, Jardim Hortência, Jardim Planalto, Parque Anavec, Vila Teixeira Marques, Vila Queiroz e Jardim Residencial Granja Machado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 05/06/2017 às 12:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código DmwE7tjm.

3.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO:

3.3.1. Terreno

Terreno localizado no numeral 401 da avenida Ismael Ferreira dos Santos, esquina com a rua Mário Bocaiuva. Terreno localizado na quadra formada pelas ruas: avenida Ismael Ferreira dos Santos, rua José Oscar de Abreu Sampaio, rua Dr. Wladimir do Amaral e rua Mário Bocaiuva, no loteamento denominado "Parque Egisto Ragazzo", zona urbana da cidade de Limeira – SP.

Imóvel de matrícula nº. 26.447, no 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Limeira/SP, a qual segue entranhada nos autos às fls. 181/182, a saber: ***"Lote de terreno sob o nº 01 (um), da quadra nº 27 (vinte e sete), do loteamento "Parque Egisto Ragazzo", nesta cidade, que assim se descreve: faz frente para a Avenida 18, onde mede 3,00 metros e outra para a rua 18, onde mede 23,00 metros, e fazendo esquina em linha curva na confluência da rua 12 com a Avenida 18, mede 14,14 metros, do lado interno faz divisa com o lote número 02, da Avenida 18, onde mede 32,00 metros da frente aos fundos, e nos fundos faz divisa com uma parte de um dos lados de lote de número 28 da rua 12, onde mede 12,00 metros, contendo o referido lote uma área de 366,62 metros quadrados. Cadastro da Prefeitura: Quadra 1617; Unidade 001."***

3.3.2. Construções

Existe no local duas construções residenciais de alto padrão, de dois pavimentos, sendo térreo e pavimento superior, uma edificada na frente do lote (residência) e outra edificada nos fundos do lote (área de lazer), com aproximadamente 09 anos de construção, em bom estado de conservação, necessitando de reparos simples principalmente envolvendo impermeabilização de rodapés de paredes devido a umidade ascendente e manutenção de pintura em paredes e esquadrias metálicas, além de reparos em portas de madeira, cujas partes inferiores estão deterioradas em virtude de umidade devido a lavagem de pisos.

A área construída é de 343,54m² e a área da piscina é de 37,62m², construções totalmente regularizadas, inclusive com habite-se, conforme Processo nº. 47464/2011 de 23/12/2011 da Prefeitura Municipal de Limeira.

As fotos 01 a 30 referentes ao imóvel avaliando, constantes do Anexo de número 02, são mostradas às fls. 18 a 32.

Os cômodos existentes no imóvel são os seguintes:

3.3.2.1. Construção principal residencial edificada na frente do lote:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 05/06/2017 às 12:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código DmwE7tjm.

- Pavimento térreo: garagem, sala de estar, lavabo, sala de jantar, cozinha, despensa e lavanderia.

- Pavimento superior: sala íntima, suíte máster com banheiro e closet, banheiro social e dois dormitórios.

Imóvel fechado por muros altos, o acesso ao imóvel se dá por dois portões de metal, vazados e pintados com esmalte, para acesso social e de veículos.

A construção possui lajes de concreto, com molduras de gesso.

O piso da garagem é cerâmico; o piso da construção residencial principal é em porcelanato no pavimento térreo e no pavimento superior é laminado de madeira, exceto no banheiro, cujo piso é em porcelanato.

Pisos externos (frente, corredores externos laterais e fundos (entorno da piscina) são em pedra serrada. Escada para acesso ao pavimento superior tem piso de mármore.

As paredes do lavabo possuem revestimentos cerâmicos até 1,0m do piso; os banheiros, a cozinha e a lavanderia possuem revestimentos cerâmicos até o teto.

Os banheiros possuem box de vidro e o banheiro da suíte máster possui banheira de hidromassagem.

A suíte máster e os dois dormitórios possuem sacadas cobertas, sendo que a suíte tem vista para a frente do lote (Avenida Ismael Ferreira dos Santos) e os dois dormitórios tem vista para o quintal (piscina).

Paredes internas da residência pintadas à base de látex sobre massa corrida; paredes externas revestidas com textura tipo grafiato e pintura à base de látex.

Esquadrias de alumínio brancas e portas internas de madeira pintadas de branco, sendo que as portas de madeira estão danificadas em sua parte inferior, provavelmente ocasionadas por lavagens de pisos.

Existem pisos laminados de madeira deteriorados no pavimento superior em virtude de umidade causada por lavagens de pisos em cômodos vizinhos.

A cozinha possui móveis planejados, assim como a despensa, a lavanderia, os dormitórios e o closet existente na suíte máster.

O telhado é composto por telhas cerâmicas, apoiadas em estruturas de madeira, contendo calhas e condutores de águas pluviais.

Instalações elétricas e hidráulicas embutidas convencionais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 05/06/2017 às 12:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código DmwE7tjm.

Existe umidade ascendente, com deterioração da pintura, em paredes do muro de fechamento do lote e em paredes externas da edificação.

3.3.2.2. Construção secundária edificada nos fundos do lote:

- Pavimento térreo: área de lazer (churrasqueira e salão de festas) com banheiro externo e piscina.

- Pavimento superior: Varanda coberta, hall de circulação, banheiro social e dois dormitórios.

A construção possui lajes de concreto, com molduras de gesso.

O piso interno da construção é cerâmico; o piso externo do quintal e dos corredores laterais da residência principal é em pedra serrada.

As paredes dos banheiros possuem revestimentos cerâmicos até o teto. Os banheiros possuem box de vidro.

O espaço gourmet existente na área de lazer, contem balcão contendo pia, móveis planejados e tampo de granito. Fechamento da área de lazer com lonas de enrolar. Escada para acesso ao pavimento superior é de concreto, pré-moldada de concreto.

Paredes internas pintadas à base de látex sobre massa corrida; paredes externas revestidas com textura tipo grafiato e pintura à base de látex.

Esquadrias de alumínio brancas e portas internas de madeira pintadas de branco, sendo que as portas de madeira estão danificadas em sua parte inferior, provavelmente ocasionadas por lavagens de pisos.

O telhado é composto por telhas cerâmicas, apoiadas em estruturas de madeira, contendo calhas e condutores de águas pluviais.

Instalações elétricas e hidráulicas embutidas convencionais.

A piscina é revestida de vinil, em formato retangular, em bom estado de conservação, medindo aproximadamente 4,0m de largura por 8,0m de comprimento, contendo uma ilha mais rasa para acesso à piscina de medidas 1,5m por 2,0m e outra ilha de medidas aproximadas 1,30m por 2,00m contendo banquetas funcionando como bar. A piscina possui cascata.

O piso externo da piscina é composto por pedras serradas.

Existe umidade nas paredes de divisa do imóvel, no hall de circulação e no dormitório, com deterioração da pintura.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 05/06/2017 às 12:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código DmwE7tjm.

4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1. METODOLOGIA EMPREGADA

O método aplicado para apuração do imóvel foi o seguinte:

Terreno – método direto comparativo, através de pesquisas e informações realizadas diretamente no mercado de imóveis, aplicadas a NBR 14653, a NB-502/89 e as Normas de Avaliações do IBAPE-SP.

Construção – CUB – Custo Unitário Básico de Edificações em São Paulo, levando-se em conta o tipo e padrão da construção avaliada, com depreciação baseada na idade e condições da edificação, segundo o método de Ross-Heidecke.

O valor do CUB – Custo Unitário Básico do Sinduscon – Sindicato da Construção do Estado de São Paulo, para o mês de junho de 2017, para o padrão alto de construção que será aplicado na avaliação das construções é de R$ 1.911,88/metro quadrado.

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO

Os terrenos pesquisados foram homogeneizados considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais, tais como: topografia, testada, profundidade, vizinhança, melhoramentos, etc.

Padrão: Testada - ar = 10,00m;

Profundidade - Mi= 15,00m;
Ma= 30,00m.

Fonte: Oferta - Ff= 0,9;

Trans. - Ff = 1,0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 05/06/2017 às 12:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código DmwE7tjm.

5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Tendo em vista que o valor do imóvel implica terreno e benfeitorias, temos o seguinte:

5.1. Valor Total do Terreno (VT)

- Área do Terreno: ST= 366,62m²
- Valor Unitário Básico, por metro quadrado pesquisado: v= R$ 640,72/m² (Anexo 01 de fls. 12 a 17).

VT= ST * v = 366,62m² * R$ 640,72/m²

VT = R$234.900,77 (DUZENTOS E TRINTA E QUATRO MIL, NOVECENTOS REAIS E SETENTA E SETE CENTAVOS).

5.2. Valor Total das Benfeitorias (Construção) (VB)

Área das Benfeitorias:	SB = 343,54m²;
Área da piscina:	Sp = 37,62
Idade aproximada	I = 08 anos;
Vida Útil do imóvel considerada	VU = 70 anos;
Fator Depreciativo (Ross-Heidecke)	f = 0,90;
Custo Unitário construção:	C= R$ 1.911,88/m²;
Custo Unitário piscina:	Cp= R$ 1.000,00/m²;

VB = (SB x C x f) + (Sp x Cp x f) = (343,54m² x R$ 1.911,88/m² x 0,90) + (37,62m² x R$ 1.000,00/m² x 0,90)

VB = R$624.984,53 (SEISCENTOS E VINTE E QUATRO MIL, NOVECENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS E CINQUENTA E TRÊS CENTAVOS).

5.3. VALOR DO IMÓVEL (VI): Valor Terreno + Construção

VI= VT + VB = R$234.900,77 + R$624.984,53

VI = **R$ 859.885,30 (OITOCENTOS E CINQUENTA E NOVE MIL, OITOCENTOS E OITENTA E CINCO REAIS E TRINTA CENTAVOS).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 05/06/2017 às 12:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código DmwE7tjm.

6. PARECER CONCLUSIVO

Efetuados as diligências de vistorias, análises, levantamentos imobiliários, estudos e cálculos que se fizeram necessários, podemos concluir o seguinte: o valor correspondente a 100% (cem por cento) do imóvel de matrícula nº. 26.447, no 1º. Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Limeira/SP, a qual segue entranhada nos autos às fls. 181/182, a saber: ***"Lote de terreno sob o nº 01 (um), da quadra nº 27 (vinte e sete), do loteamento "Parque Egisto Ragazzo", nesta cidade, que assim se descreve: faz frente para a Avenida 18, onde mede 3,00 metros e outra para a rua 18, onde mede 23,00 metros, e fazendo esquina em linha curva na confluência da rua 12 com a Avenida 18, mede 14,14 metros, do lado interno faz divisa com o lote número 02, da Avenida 18, onde mede 32,00 metros da frente aos fundos, e nos fundos faz divisa com uma parte de um dos lados de lote de número 28 da rua 12, onde mede 12,00 metros, contendo o referido lote uma área de 366,62 metros quadrados. Cadastro da Prefeitura: Quadra 1617; Unidade 001",*** bem como as construções nele existentes é de **R$ 859.885,30 (OITOCENTOS E CINQUENTA E NOVE MIL, OITOCENTOS E OITENTA E CINCO REAIS E TRINTA CENTAVOS).**

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a esclarecer, o signatário encerra o seu trabalho, com a elaboração do presente laudo que contém 10 (dez) folhas e 01 (um) anexo, totalizando 16 (dezesseis) folhas, todas impressas de um só lado.

Limeira (SP), 03 de junho de 2017.



Carlos Eduardo Pereira
Engenheiro Civil – Mestre em Engenharia Civil
CREA-SP: 0605007941

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 05/06/2017 às 12:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código DmwE7tjm.

Anexo nº. 01

PESQUISA IMOBILIÁRIA DO VALOR DO TERRENO:

ELEMENTO COMPARATIVO 1)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	300,14m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$212.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Roque
Informante:	Sr. Maurício - Fone: 3404-3367
A) Valor do terreno:	R$212.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	300,14m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	0,97

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_1= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_1=R$ 616,63/ m²

ELEMENTO COMPARATIVO 2)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	300,00m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$250.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Roque
Informante:	Sr. Maurício - Fone: 3404-3367
A) Valor do terreno:	R$250.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	300,00m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	0,97

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 05/06/2017 às 12:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código DmwE7tjm.

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_2= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_2=R$ 727,50/ m²

ELEMENTO COMPARATIVO 3)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	250,00m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$190.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Roque
Informante:	Sr. Maurício - Fone: 3404-3367
A) Valor do terreno:	R$190.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	250,00m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	0,95

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_3= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_3=R$ 649,80/ m²

ELEMENTO COMPARATIVO 4)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	390,00m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$320.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Bela Morada
Informante:	Sr. Miguel Augusto - Fone: 3443-1832
A) Valor do terreno:	R$320.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	390,00m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	1,01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 05/06/2017 às 12:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código DmwE7tjm.

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_4= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_4= R$ 745,85/ m²

ELEMENTO COMPARATIVO 5)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	250,00m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$220.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Bela Morada
Informante:	Sr. Miguel Augusto - Fone: 3443-1832
A) Valor do terreno:	R$220.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	250,00m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	0,95

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_5= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_5= R$ 752,40/ m²

ELEMENTO COMPARATIVO 6)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	300,00m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$200.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Roque
Informante:	Sr. Maurício - Fone: 3404-3367
A) Valor do terreno:	R$200.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	300,00m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	0,97

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 05/06/2017 às 12:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código DmwE7tjm.

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_6= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_6= R$ 582,00/ m²

ELEMENTO COMPARATIVO 7)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	250,00m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$180.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Roque
Informante:	Sr. Maurício - Fone: 3404-3367
A) Valor do terreno:	R$180.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	250,00m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	0,95

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_7= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_7= R$ 615,60/ m²

ELEMENTO COMPARATIVO 8)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	250,00m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$160.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Roque
Informante:	Sr. Maurício - Fone: 3404-3367
A) Valor do terreno:	R$160.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	250,00m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	0,95

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 05/06/2017 às 12:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código DmwE7tjm.

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_8= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_8= R$ 547,20/ m²

ELEMENTO COMPARATIVO 9)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	300,00m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$180.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Roque
Informante:	Sr. Maurício - Fone: 3404-3367
A) Valor do terreno:	R$180.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	300,00m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	0,97

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_9= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_9= R$ 523,80/ m²

ELEMENTO COMPARATIVO 10)

Tipo:	Terreno
Bairro:	Parque Egisto Ragazzo - Limeira
Área do Terreno:	250,00m²
Topografia:	Plano
Valor:	R$189.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	20/02/2017
Fonte:	Imobiliária Roque
Informante:	Sr. Maurício - Fone: 3404-3367
A) Valor do terreno:	R$189.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	250,00m²
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1.00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	0,95

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 05/06/2017 às 12:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código DmwE7tjm.

H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

V_{10}= (A/B) * C * D * E * F * G * H * I
V_{10}= R$ 646,38/ m²

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

Amostra	Endereço	Valor/ m²
1	Parque Egisto Ragazzo	R$ 616,63
2	Parque Egisto Ragazzo	R$ 727,50
3	Parque Egisto Ragazzo	R$ 649,80
4	Parque Egisto Ragazzo	R$ 745,85
5	Parque Egisto Ragazzo	R$ 752,40
6	Parque Egisto Ragazzo	R$ 582,00
7	Parque Egisto Ragazzo	R$ 615,60
8	Parque Egisto Ragazzo	R$ 547,20
9	Parque Egisto Ragazzo	R$ 523,80
10	Parque Egisto Ragazzo	R$ 646,38

Média Aritmética= **R$ 640,72/m²**
Limite Inferior (-30%)= R$ 448,50 m²
Limite Superior (+30%)= R$ 832,94/m²

Como não houve resultados discrepantes, a Média Aritmética é R$ 640,72/m².

VALOR TOTAL DO TERRENO (VT)

- Área do Terreno: ST= 366,62m²
- Valor Unitário Básico, por metro quadrado pesquisado: v= R$ 640,72/m²

VT= ST * v = 366,62m² * R$ 640,72/m²

VT = R$234.900,77 (DUZENTOS E TRINTA E QUATRO MIL, NOVECENTOS REAIS E SETENTA E SETE CENTAVOS).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOUISE HELENA OLHAN RAGONHA, liberado nos autos em 05/06/2017 às 12:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001075-14.2016.8.26.0320 e código DmwE7tjm.