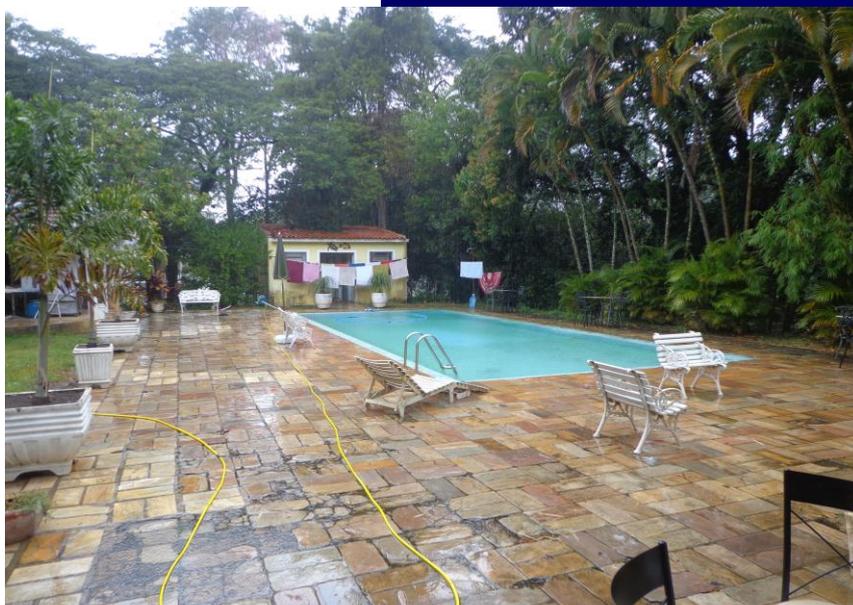




# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**IMÓVEL URBANO**



**Laudo nº 21-20025**

Data Base: Julho-2021



**SOLICITANTE**

Massa Falida de Têxtil Itapira.  
Processo nº 0002903-66.2003.8.26.0272  
1ª Vara Cível de Itapira - SP

**LOCAL DA VISTORIA**

Rua Itália, nº 591 – Jaguariúna - SP

**VALOR DA AVALIAÇÃO**

Valor de Mercado (VM)

**R\$ 2.350.810,00**

(Dois milhões, trezentos e cinquenta mil, oitocentos e dez reais)

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). Lei Federal 6.496 de 07/12/1977.

ART nº 28027230191527822



## SUMÁRIO

CAPÍTULO 1.....	3
Preliminares. ....	3
Objetivo. ....	3
1.2 Vistoria. ....	4
1.3 Descrição sumária do Imóvel. ....	4
1.4 Benfeitorias. ....	7
1.5 Zoneamento. ....	7
CAPÍTULO 2.....	8
Critérios das avaliações ....	8
2.1 Das definições.....	8
2.2 Consultas efetuadas.....	9
2.3 Apresentação dos valores ....	11
CAPÍTULO 3.....	19
Resultado da Avaliação.....	19
3.1 Fundamentação. ....	19
3.2 Valor de Venda.....	20
CAPÍTULO 4.....	21
Documentação fotográfica.....	21
CAPÍTULO 5.....	35
Encerramento.....	35
CAPÍTULO 6.....	36
Anexos ....	36



## **CAPÍTULO 1**

### **Preliminares.**

### **Objetivo.**

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de 01 (um) imóvel localizado na rua Itália, nº 591, Jaguariúna - SP.

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

- a) Localização no município.
- b) 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-se informar que toda a documentação referente ao imóvel foi fornecida pelo solicitante, não sendo cotejado neste trabalho eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

Os bens móveis existentes no local não foram considerados nesse Laudo.

Os valores dessa avaliação são válidos para a data base de julho/2021.



## 1.2 Vistoria.

A vistoria foi realizada em 22/06/2021, onde fomos acompanhados pela Administradora Judicial R4C representada pelo Dr. Rogério Barrichello.

## 1.3 Descrição sumária do Imóvel.

Conforme descrito na matrícula 3.952 do CRI de Mogi Mirim – SP.

***“Uma Gleba de terras com área de 6.705 m<sup>2</sup>, situada no imóvel denominado Recanto Junemara, desmembrada da Fazenda Santa Cruz, na cidade de Jaguariúna, contendo residencial, piscina, aparelho telefônico e outras benfeitorias.”***

A íntegra da matrícula será disponibilizada no Capítulo 6 (Anexos) do presente Laudo.

De acordo com o cadastro fiscal, esse imóvel possui área construída de 478,95 m<sup>2</sup> em concordância com a verificação *“In Loco”*, porém, não averbados na matrícula.

O imóvel conta com residência para caseiro, galpão, residência principal, quiosque, piscina e casa de máquinas.

As edificações são do tipo Padrão econômico, com paredes de tijolo maciço, ausência de lajes, cobertura por telhados com telhas dos tipos Romana e Paulistinha, forros de lambril e piso de caquinho cerâmico.

A casa do caseiro está em mau estado de conservação, necessitando de reparos importantes, principalmente nos forros.

A piscina necessita de limpeza e higienização.

O imóvel tem aos fundos o Rio Jaguari.

Em consulta ao CRI de Mogi Guaçu e Prefeitura Municipal de Jaguariúna, tivemos as seguintes informações:



De acordo com o CRI de Mogi Guaçu, não há microfilmagem que indique esse terreno.

Na Prefeitura, em seus registros de loteamentos esse terreno não está demarcado em mapa e o cadastro nº 10.43.1.8 indicado na matrícula não existe, sendo que o cadastro correto do imóvel é o nº **01.0004.0389.001**, registrado em nome de Têxtil Itapira Ltda.

O endereço de cadastro na Prefeitura é Rua Itália, nº 501 – 625.

**Obs. Em busca do endereço acima citado, via Google Maps e Earth Pro, a localização é a mesma do endereço vistoriado.**

22/07/2021

Portal do Cidadão

**Extrato de IPTU - 2021**

**Dados do Imóvel**

Inscrição Cadastral:	01.0004.0389-001	<b>Código reduzido:</b>	75
Endereço:	RUA ITALIA 501 625 - LOTEAMENTO SANTA CRUZ Jaguariúna-SP		
Loteamento:	Lote:0 Quadra:0		
Valor do terreno:	1.331.790,01	<b>Área total do terreno:</b>	6.705,00
Valor da construção:	522.915,92	<b>Área construída:</b>	478,95
Valor venal excedente:	0,00	<b>Fração ideal:</b>	6.705,00
Valor total do imóvel:	1.854.705,93		

**Dados do Proprietário**

<b>Nome:</b>	TEXTIL ITAPIRA LTDA
<b>CPF/CNPJ:</b>	49.913.502/0002-83

Dados do IPTU do imóvel





Vista aérea do imóvel – Área de 6.705 m<sup>2</sup>

#### 1.4 Benefícios.

A região do imóvel é dotada de boa infraestrutura, pavimentação asfáltica, redes de água potável, energia elétrica, sistema de telefonia e internet, comércio em geral, transporte público e boa organização urbanística.

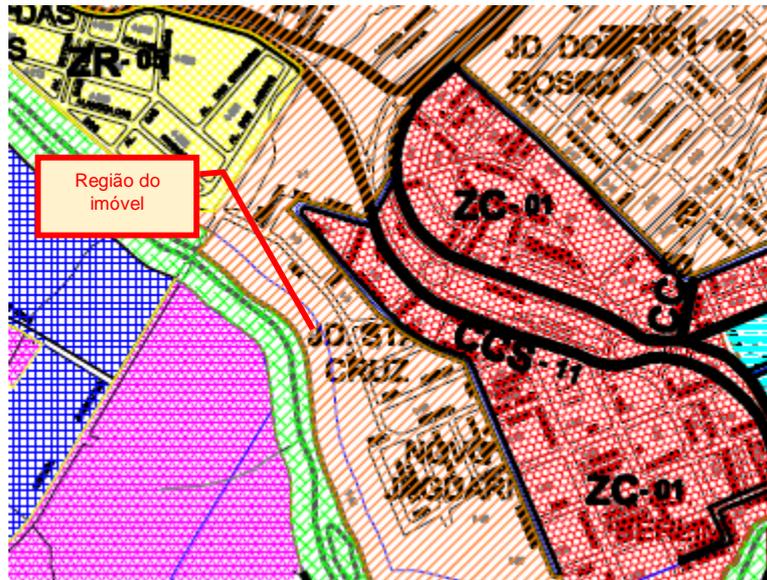
Fica a aproximadamente 400 metros do Hospital Municipal de Jaguariúna, a aproximadamente 1,5 Km da Prefeitura Municipal de Jaguariúna.

#### 1.5 Zoneamento.

De acordo com a Lei complementar 97 de 20 de dezembro de 2004, o imóvel está situado em área urbana (AU) e Zona Predominantemente Residencial (ZPR). Área caracterizada pela predominância de residências unifamiliares e suas construções acessórias, isoladas ou geminadas, médias e de baixa densidade.

Na região, de acordo com a regras de parcelamento, ocupação e uso do solo, é permitido construções residenciais horizontais ou verticais de até 12 andares a depender dos cálculos de recuo e largura das vias, desenvolvidos em

projeto, sendo também permitido o uso para fins comerciais e de serviços, não sendo permitido uso para fins industriais.



Parcelamento e uso do solo – (ZPR1) Zona Predominantemente Residencial

## CAPÍTULO 2

### Critérios das avaliações

#### 2.1 Das definições

A seguir, apresentamos as definições para os termos técnicos apresentados neste Laudo de Avaliação, conforme texto da NBR 14653- parte 2, que regulamenta o assunto e Norma IBAPE que complementa esse trabalho.

**Valor de Mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

**Valor de Liquidação Forçada:** Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Conforme IBAPE/SP, é o valor para venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve também ser usado o valor de mercado.

**Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

## 2.2 Consultas efetuadas

Foram utilizadas as seguintes fontes para consulta e panorama de mercado referente ao imóvel avaliando.

### Elementos pesquisados em Jaguariúna - SP

ELEMENTO	CONDIÇÃO	LOCAL	ÁREA TERRENO	VALOR	ANUNCIANTE	CONTATO
1	Oferta	Santa Cruz	200	500.000,00	Lotus Imobiliária	<a href="http://www.imeveislotus.com.br">www.imeveislotus.com.br</a>
2	Oferta	Bom Jardim	1.400	1.500.000,00	Gral Imóveis	<a href="http://www.gralimoveis.com.br">www.gralimoveis.com.br</a>
3	Oferta	Jd Maua II	1.000	1.500.000,00	Lotus Imobiliária	<a href="http://www.imeveislotus.com.br">www.imeveislotus.com.br</a>
4	Oferta	Jd Maua II	1.200	750.000,00	Lotus Imobiliária	<a href="http://www.imeveislotus.com.br">www.imeveislotus.com.br</a>
5	Oferta	Centro	700	490.000,00	Lotus Imobiliária	<a href="http://www.imeveislotus.com.br">www.imeveislotus.com.br</a>
6	Oferta	Capela Sto Antonio	712	850.000,00	Solvanil Imóveis	<a href="http://www.solvanilimoveis.com.br">www.solvanilimoveis.com.br</a>

#### Elemento 1





**Elemento 2**



**Elemento 3**



**Elemento 4**





**Elemento 5**



**Elemento 6**



### **2.3 Apresentação dos valores**

Abaixo estão indicados os fatores de homogeneização considerados nesse trabalho.

Fator oferta (Fo).

Fator área (Fa).

Fator Localização (Fl).



Para a definição dos valores de mercado, foram homogeneizados os valores de oferta dos elementos de pesquisa para se adequarem ao modelo do Imóvel avaliando. Além disso, a depreciação baseou-se na possibilidade de venda em curto prazo, inclusive Leilão, considerando-se também o panorama atual do mercado imobiliário, onde na última década, de acordo com o índice Fipe Zap residencial, os preços estão aproximadamente 25% mais baixos, bem como dos impactos na economia nacional devido a pandemia do COVID-19.

ELEMENTOS DE PESQUISA					
TIPO	AMOSTRA	CONDIÇÃO	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	At (m²)	Ac (m²)
casa	1	OFERTA	500.000,00	200,00	380,00
chácara	2	OFERTA	1.500.000,00	1.400,00	1.400,00
chácara	3	OFERTA	1.500.000,00	1.000,00	500,00
chácara	4	OFERTA	750.000,00	1.200,00	300,00
chácara	5	OFERTA	490.000,00	700,00	80,00
chácara	6	OFERTA	850.000,00	712,00	130,00

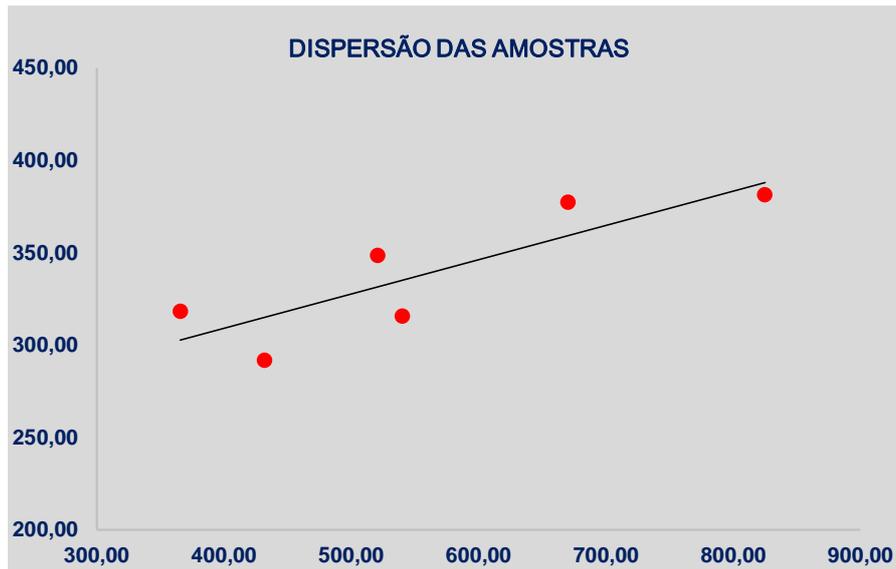
ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS							
VALOR m² (R\$)	FT. OFERTA (Fo)	VALOR m² (R\$) - DEDUZIDO Fo.	FATOR ÁREA (Fa)	Ft. LOCAL. (Fi)	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	(Xi-X)²	PH/MÉDIA
480,06	0,90	432,06	0,71	0,95	291,34	2.223,39	0,86
578,85	0,90	520,96	0,73	0,92	348,25	95,18	1,03
745,06	0,90	670,56	0,75	0,75	377,14	1.493,19	1,11
406,44	0,90	365,80	0,70	1,25	317,87	425,28	0,94
600,09	0,90	540,08	0,73	0,80	315,36	535,40	0,93
916,81	0,90	825,13	0,77	0,60	381,01	1.807,60	1,13

INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	
MÉDIA - R\$/m <sup>2</sup>	338,50
DESVIO PADRÃO	36,28
COEFIC. DE VARIÂNCIA	10,72%
GRAUS DE LIBERD. (n-1)	6
INTERV. DE CONFIANÇA	80,00%
NÍVEL DE CONFIANÇA	20,00%
DISTRIBUIÇÃO t	1,44
t*S/RAIZ(n-1)	21,32
LIMITE SUPERIOR	359,82
MÉDIA	338,50
LIMITE INFERIOR	317,17

Coeficiente de variância inferior a 30%

ÁREA CONST.	ÁREA TERRENO
344,00	6.705,00

VALOR DO TERRENO (Vt) - R\$	
LIMITES	V. MERCADO
L SUPERIOR	2.412.592,24
MÉDIA	2.269.623,40
L INFERIOR	2.126.654,57





### VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (V<sub>CB</sub>)

No imóvel avaliando consta área total construída de aproximadamente 478,95 m<sup>2</sup> não averbados na matrícula.

O valor das construções é dado pela expressão a seguir:

$$VC = Qc \times Ac \times Pc \times Foc$$

Vc – Valor das construções

Qc - Valor unitário da construção – CUB

Ac – Área das construções

Pc – Padrão construtivo

Foc - Fator de depreciação pela idade e estado de conservação

O custo unitário de benfeitoria foi estipulado através do índice padrão do metro quadrado das construções padrão R8-N, valor publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do estado de São Paulo – SINDUSCON SP, onde foram adotados os valores publicados em junho de 2021, sendo essa a última publicação conforme apresentado abaixo:

#### Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, junho de 2021

	R\$/m <sup>2</sup>
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	839,58
Material	707,99
Despesas Administrativas	47,57
<b>Total</b>	<b>1.595,14</b>

(\*) Encargos Sociais: 144,49%

À partir do valor de metro quadrado das construções R8-N, adotamos os coeficientes próprios de cada edificação característica, embasados no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos (VEIU) de publicação do IBAPE SP (Instituto Brasileiro de avaliações e Perícias do Estado de São Paulo), conforme tabelas a seguir.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

**Quadro 1 – Estado de conservação - Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de 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 com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



Tabela 2 – Coeficiente de Hoss-Heideck - K

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
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
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
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
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
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
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
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
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
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>



### Valor Das construções (Vc)

$VC = Qc \times Ac \times Pc \times Foc$ →	224.152,17
Qc = valor unitário da construção - CUB	1.595,00
Ac = área das construções - m <sup>2</sup>	478,95
Pc = coeficiente padrão construtivo	0,982
Foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação	0,299

Idade – 44 anos

Padrão econômico

Vida referencial – 70 anos

### Valor do Imóvel (Vi)

Valor do imóvel é a resultante da soma do valor do terreno e das construções, dado pela seguinte expressão:

$$Vi = Vt + Vc$$

$$Vi = 2.126.654,57 + 224.152,17$$

$$\mathbf{Vi = 2.350.806,74}$$

## CAPÍTULO 3

### Resultado da Avaliação

#### 3.1 Fundamentação.

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>8</b>

\*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	8

Enquadramento no Grau II de fundamentação de acordo com a pontuação obtida e critérios obrigatórios.



### 3.2 Valor de Venda

VALOR DE MERCADO
<b>R\$ 2.350.810,00</b> (Dois milhões, trezentos e cinquenta mil, oitocentos e dez reais)

## CAPÍTULO 4

### Documentação fotográfica



1- Portão de entrada do imóvel



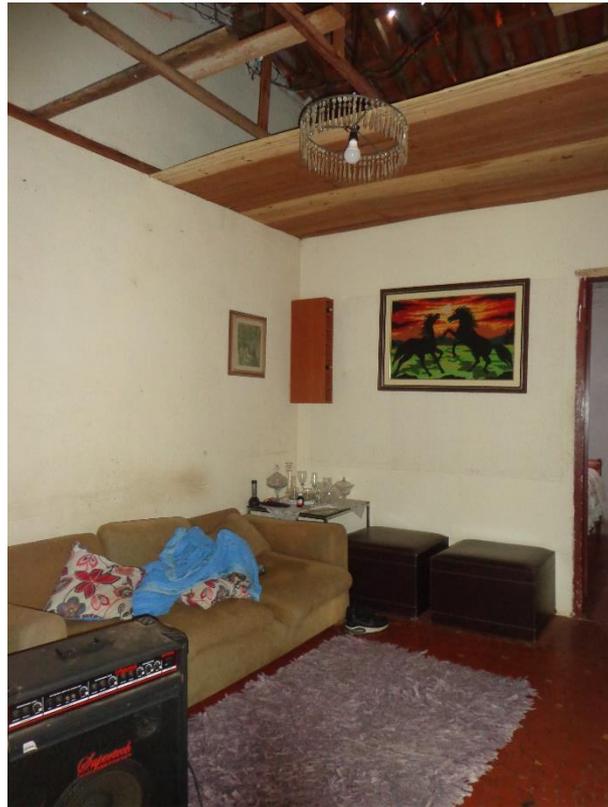
2- Casa do Caseiro



3- Casa do Caseiro - Quintal



4- Casa do Caseiro - Entrada



5- Casa do caseiro - Sala



6- Casa do Caseiro - Cozinha



7- Casa do Caseiro – Quarto 1



8- Casa do Caseiro – Quarto 2



9- Casa do Caseiro - Banheiro



10- Casa do Caseiro – Revestimentos e acessórios do banheiro



11- Galpão



12- Casa principal



13- Casa principal - Sala



14- Casa principal - Cozinha



15- Casa principal - Banheiro



16- Casa principal – Quarto 1



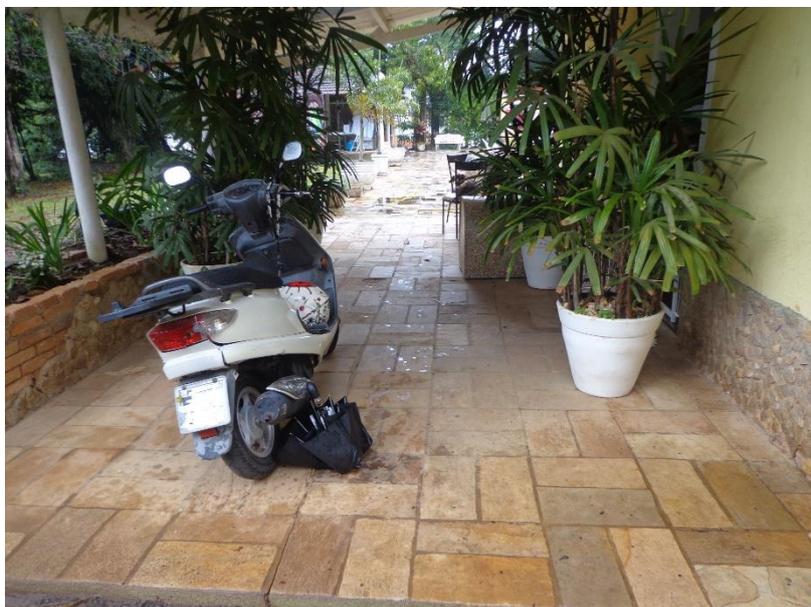
17- Casa principal – Quarto 2



18- Casa principal – Suite do quarto 2



19- Casa principal – Quarto 3



20- Casa principal – Varanda



21- Área externa



22- Casa de máquinas e área da piscina



23- Quiosque



24- Rua Itália – Lado esquerdo do imóvel avaliando



25- Rua Itália – Lado direito do imóvel avaliando



26- Indicação de esquina da Rua Itália com Rua Uruguai



27- Esquina da Rua Itália com Rua



28- Rua Uruguai



## CAPÍTULO 5

### Encerramento

Encerramos o presente laudo com 40 (quarenta) páginas digitadas somente no anverso, que fundamentam as conclusões deste trabalho, 02 (dois) anexos e relatório fotográfico, sendo que este laudo vai devidamente assinado pelo seu responsável técnico.

**Mauá, 23 de julho de 2021.**

**José Carlos Santos Brito**  
Engenheiro Civil  
Crea: 5061731165-SP

**Rogério Alves**  
Diretor  
Caruzy Engenharia Industrial  
CNPJ 24.541.616/0001-38



## **CAPÍTULO 6**

### **Anexos**

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

Matrícula



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo



ART de Cargo ou Função  
28027230191527822

1. Responsável Técnico

**JOSE CARLOS SANTOS BRITO**

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2602512354

Registro: 5061731165-SP

2. Contratante

Contratante: **CARUZY ENGENHARIA INDUSTRIAL**

Endereço: Rua CECÍLIA PÁNTANO

Complemento:

Cidade: **Maúá**

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 24.541.616/0001-38

Nº: 42

Bairro: Jardim São Jorge do Guapituba

UF: **SP**

CEP: 09361383

Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: **SEDE**

Endereço: Rua CECÍLIA PÁNTANO

Complemento:

Cidade: **Maúá**

Data de Início: 11/11/2019

Prazo de Término: 10/11/2021

Tipo de Vínculo: Prestador de serviço

Identificação da Cargo/Função: **RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nº: 42

Bairro: Jardim São Jorge do Guapituba

UF: **SP**

CEP: 09361383

4. Atividade Técnica

Desempenho da Cargo Técnico

Quantidade

Unidade

**RESPONSÁVEL TÉCNICO**

**5000,00000**

**metro quadrado**

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

**PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E URBANOS, NOS TERMOS DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO 19-0001 REGISTRADO NO 1º CARTÓRIO DE NOTAS, PROTESTO, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS RTD DE MAUÁ.**

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

**49 - SANTO ANDRÉ - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DO ABC**

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

*Maúá* de *11* de *Novembro* de *2019*

*Jose Carlos Santos Brito*  
JOSE CARLOS SANTOS BRITO - CPF: 250.936.868-12

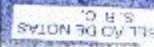
CARUZY ENGENHARIA INDUSTRIAL - CPF/CNPJ: 24.541.616/0001-38

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, verificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.cofrea.org.br](http://www.cofrea.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.



[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)

Tel: 0500 17 1911

E-mail: [accessar@k.foto](mailto:accessar@k.foto) Correspo do site acima



Valor ART: R\$85,56

Registrada em: 11/11/2019

Valor Pago R\$: 85,96

Nosso Número: 28027230191527822

Versão do Sistema

Impressão em: 22/11/2019 13:51:55



MATRÍCULA N.º

3.952

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S. P.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

01

IMÓVEL : UMA GLEBA DE TERRAS com a área de 6.705,00 metros quadrados ou 0,67,05 has. situada no imóvel denominada do Recanto Junemara, desmembrada da Fazenda Santa Cruz, na cidade de Jaguariuna, contendo casa residencial, piscina, aparelho telefonico e outras benfeitorias, medindo 103,65 ms. de frente para a Rua 3, do Jardim Santa Cruz de outro lado mede 72,50 ms. e confronta com a gleba n. 4 e de outro lado mede 65,90 ms. e confronta com a gleba 06. Cadastro n. 10.43.1.8. PROPRIETARIO : FERNANDO SAMMARTINO e s/mr. Maria de Lourdes Sammartino, casados sob o regime de comunhão universal de bens, CIC. 013 847 168-15, brasileiros, ele industrial e ela do lar, residentes na cidade de Amparo (SP), à Rua Gustavo de Souza, 139. TITULO AQUISITIVO : Transcrito sob n. 50.882, fls. 204, L. 3-BE, neste cartorio. Mogi Mirim, 01 de Março de 1977. O OFICIAL MAIOR : ~~Luiz Roberto Silveira Bueno~~

~~TRANSMITENTES : FERNANDO SAMMARTINO e s/mr. MARIA DE LOURDES SAMMARTINO, acima qualificados. ADQUIRENTE : TEXTIL ITAPIRA LTDA., sediada na cidade de Itapira (SP), à Rua Visconde de Ouro Preto n. 151, CGC. n. 49.913.502/0001-00 e Insc. Estadual n. 374 005 579. TITULO : Venda e Compra FORMA DO TITULO : Escritura de 1º de Fevereiro de 1977, do Cartorio de Notas da comarca de Itapira (SP), 2º Ofício, Livro n. 117, fls. 172. VALOR : Cr. \$ 300.000,00. CONDIÇÕES : Não ha. O OFICIAL MAIOR : ~~Luiz Roberto Silveira Bueno~~~~