CARUZY

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

IMÓVEL RESIDENCIAL

Laudo nº 20-2-0012

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

SOLICITANTE

1ª VARA HORTOLÂNDIA –- SP
Processo nº 1003971-75.2017.8.26.0229
Massa falida Leão Distribuidora de Carnes e Derivados

LOCAL DA VISTORIA

Rua Armelinda Espúrio da Silva, 248
Hortolândia – São Paulo

VALOR DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado (VM)
R$ 492.750,00
(quatrocentos e noventa e dois mil, setecentos e cinquenta reais).

Grau I de Fundamentação

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). Lei Federal 6.496 de 07/12/1977.
ART nº 28027230191527822

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 4
Preliminares. 4
Objetivo. 4
1.2 Vistoria. 5
1.3 Descrição sumária do Imóvel. 5
CAPÍTULO 2 9
Critérios das avaliações 9
2.1 Das definições 9
2.2 Consultas efetuadas 9
2.3 Apresentação dos valores 12
CAPÍTULO 3 19
Resultado da Avaliação 19
3.1 Fundamentação. 19
3.2 VALORES DE VENDA 20
CAPÍTULO 4 20
Documentação fotográfica 20
CAPÍTULO 5 27
Encerramento 27
CAPÍTULO 6 28
Anexos 28

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

CAPÍTULO 1

Preliminares.

Objetivo.

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de 01 (um) imóvel residencial localizado na Rua Armelinda Espúrio da Silva, 248, Hortolândia – São Paulo.

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 valores dessa avaliação são válidos para a data base de agosto/2020.

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

1.2 Vistoria.

A vistoria foi realizada em 10/06/2020, onde fomos acomapanhados pelo Administrador Judicial na pessoa da Dra. Fernanda Zakia.

Na ocasião o imóvel encontrava-se fechado, sendo que foi possível apenas a vistoria externa do mesmo.

Cumpri-se informar da necessidade de vistoria mais detalhada das partes internas do imóvel para fidelização das impressões obtidas pelo vistoriador, contudo, o presente Laudo segue apresentando o Valor de Mercado baseado nas medidas estimadas, bem como de imagens aéreas e confirmações de áreas pelo site Google Maps e Google Earth, além da metodologia em atendimento às normas vigentes e análise de valores de imóveis semelhantes na região.

1.3 Descrição sumária do Imóvel.

Matrícula não informada.

Área do terreno: 340 m² aproximados.

Área construída: 386 m² aproximados.

As medidas de área do terreno e das construções foram estimadas com base em imagens aéreas dos sites Google Maps e Google Earth, visto que não tivemos acesso à matrícula e não conseguimos adentrar ao mesmo para realização de tais verificações.

Trata-se de imóvel residencial assobradado contando com amplo salão no piso térreo em condições ruins de conservação.

Salão com portas de aço do tipo de enrolar e acesso lateral com portão de aço do tipo basculante com portão de acesso social acoplado.

Entre a porta de aço e portão basculante há uma porta metálica na cor branca aparentando ser para acesso ao pavimento superior.

A entrada de força é contemplada por 04 medidores de energia sem alimentação e a tubulação alimentação de água potável não possui hidrômetro.

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

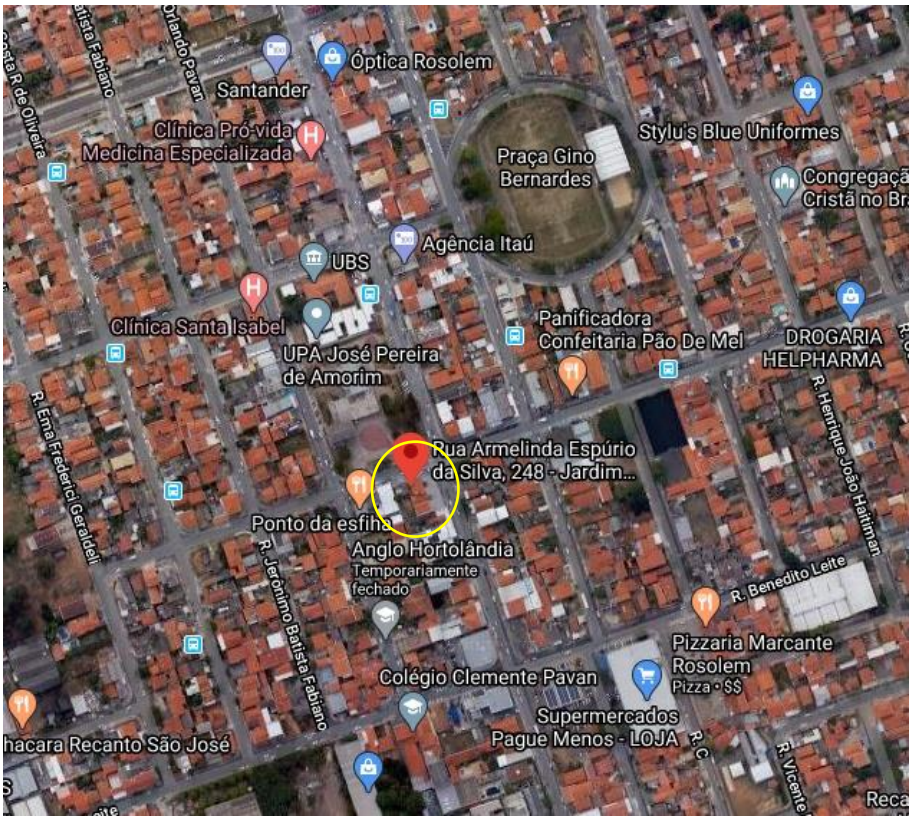
CARUZY

Na parte frontal, o imóvel possui cobertura de telhas metálicas trapezoidais.

O imóvel conta com cobertura por telhas cerâmicas com queda de duas águas, sendo que os beirais são fechados na parte inferior por revestimento de Lambril de madeira.

Uma das portas de enrolar está danificada tornado possível a visão interna do salão.

É possível observar também que as partes internas das paredes do salão estão em mal estado de conservação apresentando trincas, partes quebradas e revestimentos cerâmicos danificados.



Vista aérea da região – imagens site Google Maps

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

Vista aérea do imóvel – site Google Maps

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

Medidas aproximadas – site Google Maps

1.4 Benfeitorias.

O imóvel apresenta edificações com características residenciais.

Não possui alimentação elétrica.

A infraestrutura da região é dotada de água potável, redes de esgoto sanitário, energia elétrica, sistema de telefonia, internet e transporte público.

As vias são revestidas com pavimentação asfáltica.

A região ainda conta com postos de combustíveis, supermercados, hotéis, sistemas de saúde, Hospital, padarias e farmácias.

O imóvel encontra-se a aproximadamente 7 Km da Prefeitura Municipal de Hortolândia-SP.

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

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 bem em questão.

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

Elemento 1 - Terreno – Oferta.

Local: Pq. Gabriel – Hortolândia - SP

Área: 425 m²

Valor: R$ 250.000,00

Fonte anunciante: Anil Imóveis

Contato do anunciante: (19) 4122-0034

Elemento 2 - Terreno – Oferta.

Local: Jd. Flamboyant – Hortolândia - SP.

Área: 250 m²

Valor: R$ 150.000,00

Fonte anunciante: Guia Imóveis

Contato do anunciante: (19) 3254-6425

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

Elemento 3 - Terreno – Oferta.

Local: Jd. Das Figueiras – Hortolândia - SP.

Área: 250 m²

Valor: R$ 150.000,00

Fonte anunciante: Imobiliária Governador

Contato do anunciante: (19) 3344-1957

Elemento 4 - Casa – Oferta.

Local: Jd. Nossa Senhora de Fátima – Hortolândia - SP.
Área: 600 m²

Valor: R$ 436.000,00

Fonte anunciante: WRR Imóveis

Contato do anunciante: (19) 3845-1484

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

Elemento 5 - Casa – Oferta.

Local: Jd. Nossa Senhora de Fátima – Hortolândia - SP.

Área: 315 m²

Valor: R$ 278.000,00

Fonte anunciante: M Irineu Imóveis

Contato do anunciante: (19) 4122-0313

2.3 Apresentação dos valores

Abaixo estão indicados os fatores de homogeneização e depreciação considerados nesse trabalho.

Fator oferta (Fo).

Fator área (Fa).

Fator localização (Fl)

Fator de comercialização (Fc)

Valor estatístico do imóvel (Ve)

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 a baixa expectativa comercial para imóveis atualmente, devido a pandemia do COVID-19, conforme retratado no panorama imobiliário e demais cenários econômicos em nosso país.

Para tanto será adotado um fator de comercialização de 20% (vinte por cento) afim de se estabelecer valor de mercado para venda.

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

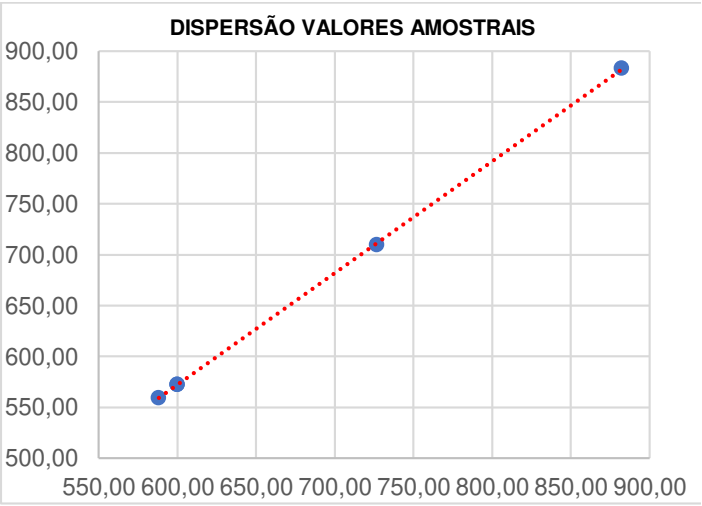
VALOR DO TERRENO (Vt)

Homogeneização dos valores elementos de pesquisa.

ELMENTOS DE PESQUISA				
AMOSTRA	CONDIÇÃO	VALOR DO TERRENO (R$)	ÁREA (m²)	VALOR /m²
1	OFERTA	250.000,00	425,00	588,24
2	OFERTA	150.000,00	250,00	600,00
3	OFERTA	150.000,00	250,00	600,00
4	OFERTA	436.000,00	600,00	726,67
5	OFERTA	278.000,00	315,00	882,54

VALOR DO TERRENO							
VALOR m² (R$)	FT. OFERTA	VALOR m² (R$) - DEDUZIDO Fo.	FATOR ÁREA	Ft. LOCAL.	PREÇO HOMOGENEIZADO (R$/m²)	(Xi-X)²	PH/MÉDIA
588,24	0,90	529,41	1,06	1,00	559,13	9.945,86	0,85
600,00	0,90	540,00	1,06	1,00	571,73	7.592,13	0,87
600,00	0,90	540,00	1,06	1,00	571,73	7.592,13	0,87
726,67	0,90	654,00	1,08	1,00	709,20	2.534,49	1,08
882,54	0,90	794,29	1,11	1,00	882,51	50.019,68	1,34

ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAS	
MÉDIA - R$/m²	659,34
DESVIO PADRÃO	139,46
COEFIC. DE VARIÂNCIA	21,15%
GRAUS DE LIBERD. (n-1)	5
INTERV. DE CONFIANÇA	80,00%
NÍVEL DE CONFIANÇA	20,00%
DISTRIBUIÇÃO t	1,48
t*S/RAIZ(n-1)	92,05
LIMITE SUPERIOR	751,39
MÉDIA	659,34
LIMITE INFERIOR	567,29



Coeficiente de variância abaixo de 30%.

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (V_{CB})

O valor das construções é dado pela expressão a seguir:

VC = Qc x Ac x Pc x Foc, onde:

Vc = Valor das construções
Qc = Valor unitário das construções (CUB)
Ac = Área construída
Pc = Coeficiente de 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 abril de 2020, sendo essa a última publicação conforme apresentado abaixo:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2020

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	868,38	60,59
Material	520,30	36,30
Despesas Administrativas	44,58	3,11
Total	1.433,26	100,00

(*) Encargos Sociais: 174,98%

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.

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

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

Índice Padrão Construtivo - Pc

1.2.4	Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

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 desagaste 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.

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

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
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
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
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
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
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
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
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
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
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
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
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

Área construída: 386 m²
Padrão construtivo: Casa, residencial, padrão simples.
Índice Tabela Ibape: 1,497.
Valor R8-N/m²: R$ 1.433,26 (CUB SINDUSCON – abril/20)
Idade: 40 anos (Vida útil restante - 30 anos).
Estado de conservação: Necessitando de reparos importantes.
Fator de depreciação pelo estado de conservação (Foc): 0,473

VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (Vb)

VC = Qc x Ac x Pc x Foc →	391.770,70
Qc = valor unitário da construção - CUB	1.433,26
Ac = área das construções - m²	386,00
Pc = coeficiente padrão construtivo	1,497
Foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação	0,473

VALORES ESTATÍSTICOS DO IMÓVEL

VALORES ESTATÍSTICOS (Ve)	
Limite superior (LS)	647.244,66
Média (m)	615.947,78
Limite inferior (LI)	584.650,89

VALOR DE MERCADO AVALIADO

VALOR ESTATÍSTICO DO IMÓVEL)R$)	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (Fc) (%)	VALOR DE AVALIAÇÃO (R$)
615.947,78	**0,8**	**492.758,22**

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

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	1
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	1
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	1
TOTAL DE PONTOS					5

*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	5

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

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

3.2 VALORES DE VENDA

VALOR DE MERCADO
R$ 492.750,00 (quatrocentos e noventa e dois mil, setecentos e cinquenta reais).

CAPÍTULO 4

Documentação fotográfica

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

1- Identificação da rua

2- Frente do Imóvel

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

3- Acessos ao imóvel

4- Entrada de energia elétrica

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

5- Entrada de água potável

6- Lateral do imóvel

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

7- Vista frontal do imóvel

8- Numeral de logradouro

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

9- Porta danificada e vista interna

10- Periferia lado direito ao imóvel

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

11- Periferia lado esquerdo ao imóvel

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

CAPÍTULO 5

Encerramento

Encerramos o presente laudo com 30 (trinta) páginas digitadas somente no anverso, que fundamentam as conclusões deste trabalho, 01 (um) anexo e relatório fotográfico, sendo que este laudo vai devidamente assinado pelo seu responsável técnico.

Mauá, 05 de agosto de 2020.

José Carlos Santos Brito
Engenheiro Civil
Crea: 5061731165-SP

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

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

CAPÍTULO 6

Anexos

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo C
Página 1/1

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

CREA-SP

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
CPF/CNPJ: 24.541.616/0001-38
Endereço: Rua CECÍLIA PÂNTANO
Nº: 42
Complemento:
Bairro: Jardim São Jorge do Guapituba
Cidade: Mauá
UF: SP
CEP: 09361383
Tipo do Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: SEDE
Endereço: Rua CECÍLIA PÂNTANO
Nº: 42
Complemento:
Bairro: Jardim São Jorge do Guapituba
Cidade: Mauá
UF: SP
CEP: 09361383
Data de Início: 11/11/2019
Previsão de Término: 10/11/2021
Tipo de Vínculo: Prestador de serviço
Identificação do Cargo/Função: RESPONSÁVEL TÉCNICO

4. Atividade Técnica

Desempenho de 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

Mauá 06 de Novembro de 2019
Local Data

JOSE CARLOS SANTOS BRITO - CPF: 250.988.668-12

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

8. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.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
Tel. 0800 17 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART: R$85,96 Registrada em: 19/11/2019 Valor Paga R$ 85,96 Nosso Número: 28027230191527822 Versão do Sistema
Impressa em: 22/11/2019 13:51:55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.

CARUZY

2º TABELIÃO DE NOTAS
Bel. Octávio G. de Oliveira Jr.

2º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

RECONHECO POR SEMELHANCA 1 FIRMA(S) SEM VALOR ECONOMICO DE:
JOSE CARLOS SANTOS BRITO
SAO BERNARDO DO CAMPO, 26 de novembro de 2019.

GABRIEL DE CARVALHO - ESCREVENTE AUTORIZADO
Custas:R$ 6,10 Carimbo:1320068 Selo(s): 4621E7-09640
Codigo de Segurança: BZ5150106392A2V

CARUZY
Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2020 às 10:24 , sob o número WHOR20700448926
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003971-75.2017.8.26.0229 e código 798mg5je.