João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SP.

FEITO Nº "0016840-94.2014 .8.26.0196"

JOÃO BATISTA TONIN, engenheiro civil, portador da carteira do CREA/SP nº 040037541-1, perito avaliador nomeado junto aos autos da AÇÃO de **"CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL"** que promove **JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA ..... CONTRA ..... GUILHERME SIMÕES BERNARDES E OUTROS,** em trâmite perante este D. JUIZO, **vem** mui respeitosamente e honrado com a nomeação, após as diligências que se fizeram necessárias, apresentar os resultados a que chegou, fazendo-os através do presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

LAUDO

DE

AVALIAÇÃO

INTERESSADOS:
TJSP - 5ª VARA DE CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA/SP
PROCESSO Nº : "0016840-94.2014.8.26.0196"
AÇÃO : "CUMPRIMENTO DE SENTENÇA"
REQTE : JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA
REQDO : GUILHERME SIMÕES BERNARDES E OU

ASSUNTO:
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

DATA:
ABRIL/2.019

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

SUMÁRIO

1- TITULO
2- INTERESSADOS
3- INTRODUÇÃO
4- OBJETIVOS
5- PROVIDÊNCIAS INICIAIS
6- PRELIMINARES
7- O IMÓVEL OBJETO
- 7.1 localização
- 7.2 acessos
- 7.3 topografia
- 7.4 infraestrutura
- 7.5 zona de influência
- 7.6 descrição do imóvel

8.0 AVALIAÇÃO
- 8.1 introdução
- 8.2 metodologia/critério
- 8.3 valores básicos/terreno
- 8.4 pesquisas
- 8.5 cotações
- 8.6 homogeneizações
- 8.7 tratamentos estatísticos

9.0 VALOR DO LOTE
10.0 CONSTRUÇÃO
- 10.1 descrição
- 10.2 valores básicos
- 10.3 depreciação da construção
- 10.4 vantagem da coisa feita
- 10.5 valor da construção
- 10.6 valor do imóvel

11.0 CONCLUSÕES
12.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS
- 12.1 declarações de ética
- 12.2 encerramento

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

JBT
João Batista Tonin - Engenheiro Civil
ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

1. TITULO:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

2. INTERESSADOS:

TJSP - 5ª VARA DE CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA/SP		
PROCESSO Nº	:	"0016840-94.2014.8.26.0196"
AÇÃO	:	"CUMPRIMENTO DE SENTENÇA"
REQTE	:	JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA
REQDO	:	GUILHERME SIMÕES BERNARDES E OU

3. INTRODUÇÃO:

3.1 O signatário foi **NOMEADO** para proceder a avaliação de imóvel urbano, encontra-se devidamente habilitado para exercer esta nobre função, tendo em vista a qualificação técnica com base na RESOLUÇÃO Nº 218 do CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA (atividade nº 06), LEI FEDERAL Nº 5.194/ART. 7º, apurando no final o quantum de mercado, obedecendo a critérios e normas técnicas de avaliação.

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

JBT
João Batista Tonin - Engenheiro Civil
ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

4. OBJETIVOS DO PRESENTE TRABALHO:

O presente trabalho tem por objetivo proceder à avaliação imobiliária tendo em vista as considerações expostas pelos interessados nos autos, utilizando metodologia e critérios técnicos de avaliações, pesquisas de mercado e homogeneização dos valores Pesquisados, além de ilustrar informações complementares, caracterizando os IMÓVEIS em si, para os fins de direito e responsabilidade técnica do perito.

5. INFORMAÇÕES INICIAIS PARA EXECUÇÃO DESTE LAUDO:

5.1 Estudos dos documentos e informações constantes no Processo,

5.2 Vistoria ao IMÓVEL e microrregiões circunvizinhas

5.3. Diligencias ao setor de cadastro de obras da Prefeitura Municipal de Franca, para aferir maiores detalhes;

5.4 Pesquisas de mercado realizado pelo perito, junto a imobiliárias e pessoas afeitas ao mercado imobiliário local, além de coletas de ofertas publicadas nos Jornais da cidade (caderno classificado), enfocando a microrregião de localização do imóvel;

5.5 Pesquisas referentes ao custo unitário da construção de referência.

5.6 Publicações especializadas na área de avaliações, tendo como base o livro PRINCÍPIOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, de autoria do ENGENHEIRO ALBERTO LÉLIO MOREIRA, 3a. Editora Pini - 1985.

6.0 PRELIMINARES:

SUMÁRIO EXECUTIVO:

Segundo consta, a parte REQTE tornou-se credora da parte REQDA e para garantir o pagamento, foi o imóvel objeto da matrícula nº 79.349 do 2º CRIAF penhorado.

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

JBT
João Batista Tonin - Engenheiro Civil
ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Tendo em vista as considerações expostas nos autos, o signatário foi nomeado para proceder a avaliação do imóvel, sendo assim, procedeu-se diligências ao imóvel, bem como pesquisas de mercado, de modo a apurar o justo valor de mercado do imóvel a ser alienado e adquirido.

7.0 NORMA ADOTADA PARA CONDUÇÃO DO TRABALHO AVALIATÓRIO:

O presente trabalho de avaliação, tem como base a NORMA para Avaliações de Imóveis Urbanos da ABNT, a NBR-5676 que indica princípios gerais, conceitos, classifica métodos, etc.

Dentro desses princípios, define-se valor de mercado como o que o bem obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do bem em seus elementos constitutivos.

7.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS ADOTADO NESTE LAUDO:

Para fins de norma, avaliação de imóveis é a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel.

Tratar-se-á aqui apenas de imóveis urbanos, que são os terrenos urbanos e as construções neles erigidas.

O valor do terreno decorre de seu potencial de uso, sendo quase sempre determinado pelo que nele se pode construir, e a construção tem valor pelas vantagens que oferece, não podendo a construção existir sem o terreno, e sendo o terreno, quase sempre, aproveitado por uma construção.

O conjunto terreno-construção ou terreno-benfeitoria representam um novo imóvel e seu valor, na maioria dos casos, é a soma dos valores do terreno e da construção acrescida das vantagens decorrentes do bom aproveitamento do terreno por um projeto arquitetônico ou por uma utilização adequada.

Do ponto de vista da Engenharia de Avaliações, terreno é um espaço de terra capaz de produzir renda pelo seu aproveitamento apropriado.

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

O aproveitamento de terrenos urbanos, na maioria dos casos, é dado por uma construção para fins habitacionais, comerciais ou industriais, predominando os primeiros.

O aproveitamento apropriado decorre de sua situação, com referência ao bairro, rua, quadra, distância ao centro comercial, influência geoeconômicas e das posturas municipais.

No caso em especial, o terreno aqui considerado, é caracterizado em lote, que é definido por uma porção de terreno, com frente para vias públicas ou particulares, em condições de ser aproveitada, de imediato, para fins urbanos.

07.2 MÉTODO ADOTADO:

MÉTODO COMPARATIVO/EVOLUTIVO, método em que o valor do imóvel - ou de suas partes constitutivas – (TERRENO) é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, considerando o custo de reprodução da construção, com as devidas depreciações.

07.3 VISTORIA:

Foi realizada no dia 29 de março de 2.019, ás 14,00 horas, sendo apuradas as características físicas do imóvel, como dimensões, formato do terreno, disposição dos cômodos da construção, condições de ventilação e iluminação, estado de conservação, idade aparente, padrão de acabamento, posição na quadra, topografia, etc.

Conforme a Norma Técnica Brasileira, vistoria é o exame circunstanciado e a consequente descrição do imóvel, objetivando a sua avaliação.

Visa permitir a classificação do objeto da avaliação em relação ao universo a que pertence, além da verificação e complementação dos elementos referentes aos pressupostos, além de fornecer:

1- CARACTERIÇÃO DA REGIÃO:

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

JBT
João Batista Tonin - Engenheiro Civil
ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

a) caracterização física (solo, subsolo, ocupação, relevo e outros)

b) melhoramentos públicos existentes;

c) serviços comunitários;

d) potencial de utilização;

* sendo todos estes itens abordados no presente laudo

07.4 NÍVEL DE PRECISÃO ADOTADO:

Nível de precisão **NORMAL**, considerando os elementos que contribuem para formar a convicção de valor está indicado de forma resumida ou que, respeitados os demais, atendem aos seguintes princípios:

> confiabilidade do conjunto dos elementos, assegurada por:

- Homogeneidade dos elementos entre-si

- Contemporaneidade;

- Etc.;

>Escolha dos elementos pesquisados;

- A Norma Brasileira (ABNT) preconiza, no seu item 7 (NÍVEIS DE PRECISÃO) subitem 7.3 (AVALIAÇÕES DE PRECISÃO), um rol constituído de, no mínimo, cinco elementos, cf. já dito.

7.6 LOCALIZAÇÃO:

Localiza-se nesta cidade de FRANCA/SP, a Rua Padre Conrado nº 445, na microrregião conhecida como VILA SANTOS DUMONT (Matrícula Nº 79.349DO 2º CRI-LOCAL).

Segue croqui fotográfico, destacando a posição do imóvel junto a microrregião em estudo.

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



CROQUI FOTOGRÁFICO, DESTACANDO A POSIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO JUNTO A MICRO REGIÃO EM ESTUDO.

7.6 PROVIDÊNCIAS INICIAIS:

Para proceder ao presente laudo de avaliação, como esclarecido anteriormente, foram primeiramente realizados estudos dos documentos constantes nos autos, posteriormente vistoria ao imóvel, para colher subsídios para esta avaliação, inclusive com levantamento fotográfico, seguindo com consultas ao departamento de cadastro de obras da Prefeitura de Franca, para obter maiores esclarecimentos.

Posteriormente pesquisas de mercado referente ao unitário TERRENO, assim como consultas a revistas que publicam o Custo Unitário Básico de referência das construções.

7.7. INFORMAÇÕES GERAIS DA VISTORIA:

7.7.1 ACESSOS:

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Partindo da Prefeitura de Franca, segue pela Av. Presidente Vargas até cruzar com a Av. Major Nicácio, daí segue sentido estação até cruzar com a Av. DR. Hélio Palermo, daí segue sentido FRANCASHOPPING, até cruzar com a Rua General Osório, daí segue pela Rua General Osorio sentido Estação até cruzar com a Av. Frei Germano, daí segue sentido Distrito Industrial, pela Av. Santos Dumont até a rotatória da Santos Dumont, daí pega a primeira saída segue pela Rua Padre Conrado até alcançar a numeração predial 445 a esquerda.

7.7.2 TOPOGRAFIA:

TOPOGRAFIA NATURAL	Plano regularizado,
NATUREZA PREDOMINANTE DO SOLO	Arenoso, Seco
EROSÃO	Não Verificado
INUNDAÇÃO	Risco Zero

7.7.3 INFRAESTRUTURA:

SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA USUAIS		
SERVIÇOS	**INFRAESTRUTURA**	
REDE ÁGUA POTÁVEL	SIM	
REDE DE ESGOTO	SIM	
GUIAS E SARJETAS	SIM	
PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA	SIM	
ARBORIZAÇÃO	SIM	
REDE DE ENERGIA DOMICILIAR	SIM	
REDE DE ENERGIA PÚBLICA	SIM	
TRANSPORTE COLETIVO	SIM	
COLETA DE LIXO	SIM	
GÁS ENCANADO		NÃO

7.7.4 ZONA DE INFLUÊNCIA:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

JBT
João Batista Tonin - Engenheiro Civil
ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Região periférica, região mista, tanto comercial como habitacional, há um comércio de média intensidade em boa escala e de serviços de profissionais liberais na área da saúde, etc, próximo ao centro comercial da Vila Santos Dumont.

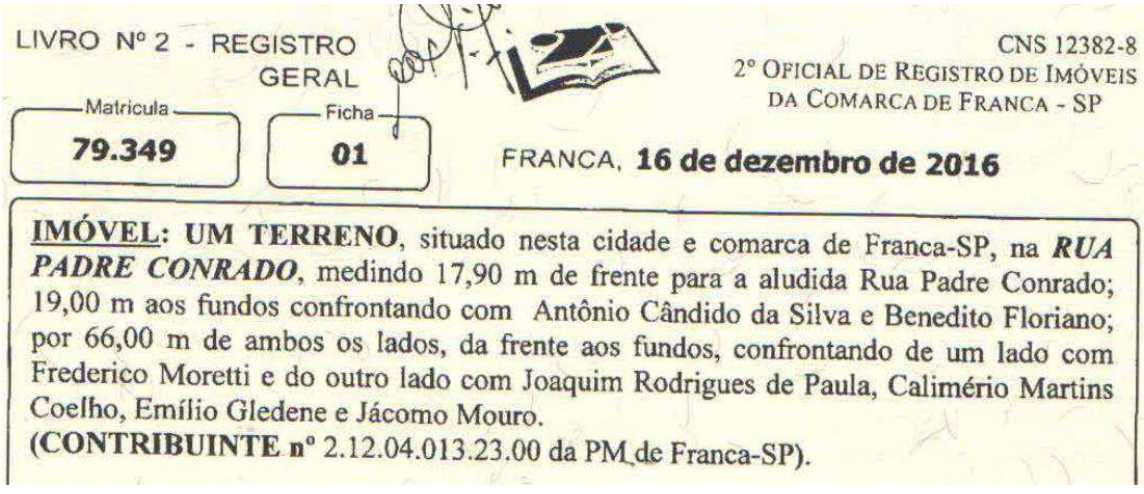
7.7.5 DETALHES TÉCNICOS DOS LOGRADOUROS:

O imóvel faz frente para a Rua Padre Conrado, calçada pavimentada com piso monolítico (concreto sarrafeado), em regular estado, pista com pavimentação asfáltica, guias e sarjetas em bom estado, leve declividade, tráfego médio, pista simples, mão única de direção, largura razoável de 14,00 metros.

7.7.6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

TERRENO >

Trata-se de um terreno urbano, formato predominantemente retangular, meio de quadra, todo dividido, demarcado e fechado, localizado nesta cidade de Franca/SP, a Rua Padre Conrado, composto de LOTE da QUADRA delimitada pelas Ruas Padre Conrado, Cesar Ribeiro, Dr. Carrão e Alberto de Azevedo, regularmente matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca/SP, sob o número 79.349, com as seguintes características geométricas:



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12382-8
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula 79.349 | Ficha 01

FRANCA, **16 de dezembro de 2016**

IMÓVEL: UM TERRENO, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, na ***RUA PADRE CONRADO***, medindo 17,90 m de frente para a aludida Rua Padre Conrado; 19,00 m aos fundos confrontando com Antônio Cândido da Silva e Benedito Floriano; por 66,00 m de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com Frederico Moretti e do outro lado com Joaquim Rodrigues de Paula, Calimério Martins Coelho, Emílio Gledene e Jácomo Mouro.
(CONTRIBUINTE nº 2.12.04.013.23.00 da PM de Franca-SP).

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

JBT
João Batista Tonin - Engenheiro Civil
ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

BENFEITORIAS:

Encontra-se edificado sobre o terreno, um aglomerado de construções, de alvenaria, próprias unidades residências, parte em 02 pisos e outras unidades em um piso, contendo instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias simples e completas, toda lajotada, parte com madeira aparelhada á vista, padrão de acabamento médio normal, necessitando de reparos simples e importantes, apresentando seus cômodos dispostos a saber:

UNIDADE 01:
Localizada na frente do terreno, tipo sobrado, composta por 02 unidades residenciais, sendo uma localizada no pavimento térreo e outro no 1º andar.
As construções apresentam seus cômodos dispostos em 03 dormitórios, sendo um tipo suítes, salas conjugadas, lavabo, banheiro social, copa cozinha, área de serviços e varanda e abrigo.
Perfazem a área de **482,15 m2.**

UNIDADE 02:
Localizada na parte intermediária do terreno, trata-se de uma unidade residencial, com ampla varanda, obedecendo o mesmo padrão da construção da frente, dividida em 03 dormitórios, sala, cozinha, serviços, uma suítes, copa, banheiro social e varanda, perfazendo a área de **149,00 m2.**

UNIDADE 03:
Localizada nos fundos do terreno, anexo a UNIDADE 02, própria para área de lazer, apresenta seus cômodos dispostos em ampla varanda com churrasqueira, ducha fria, sauna, 01 banheiros, 02 dormitórios, e adega no subsolo, perfazendo a área de **100,00 m2.**

UNIDADE 04:
Localizada na divisa dos fundos do terreno, trata-se de um amplo salão de festas, sem forro, coberto com telhas de fibro cimento, com cômodo depósito, abrangendo a área de **90,00 m2.**

OUTROS:

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

JBT
João Batista Tonin - Engenheiro Civil
ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Duas piscinas em concreto estrutural, capacidade para 50.,00 m3 e 15,00 m3, com cascata.

Vale esclarecer que os subsídios quanto as características internas das benfeitorias foram consideradas as registradas junto laudo de avaliação elaborado no ano de 2.017, pois não foi franqueado acesso deste perito ao imóvel, porém foi esclarecido que as benfeitorias não sofreram alterações.

Segue ilustração fotográfica, para conferir maiores detalhes.



Foto 01 > Detalhe da fachada do imóvel.

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

JBT
João Batista Tonin - Engenheiro Civil
ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Foto 02 > Detalhe da fachada do imóvel, visto de outro angulo.



Foto 03> Detalhe do hall (pátio) acesso ao imóvel (abrigos).

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

JBT
João Batista Tonin - Engenheiro Civil
ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Foto 04> Detalhe do hall (pátio) acesso ao imóvel (abrigos).

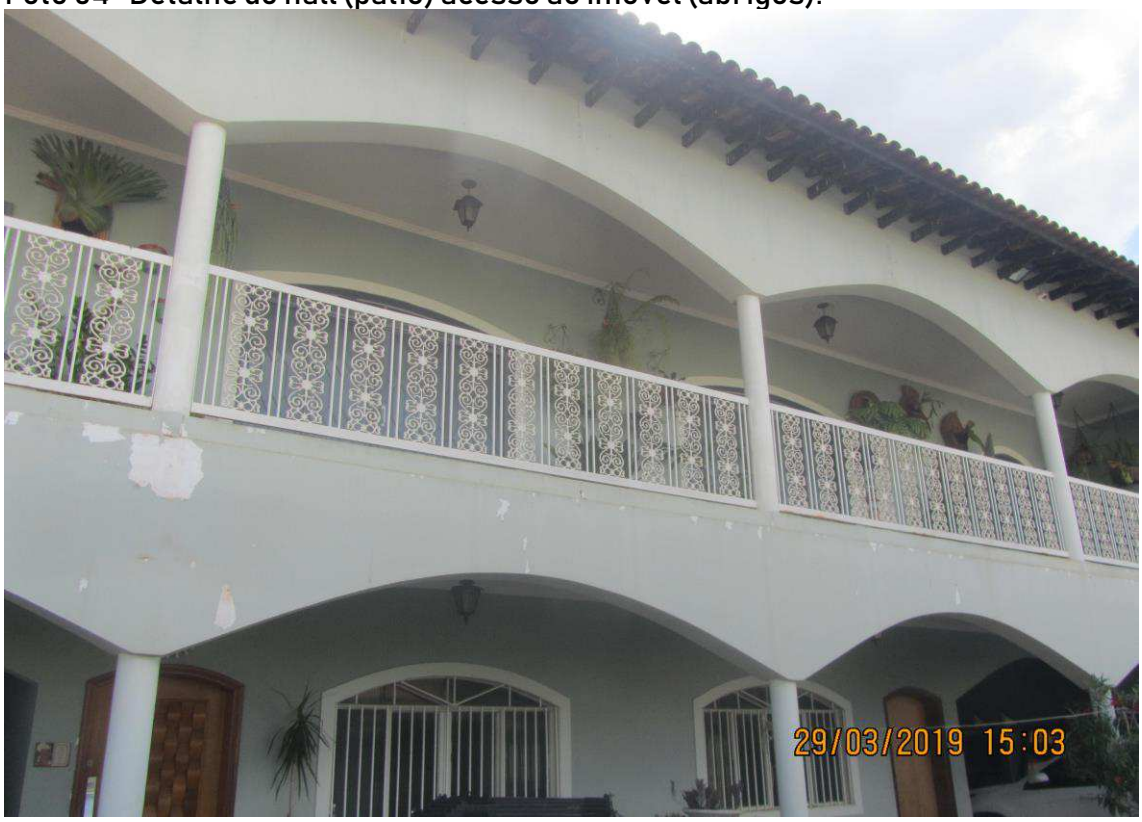


Foto 05> Detalhe da fachada do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

JBT
João Batista Tonin - Engenheiro Civil
ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Foto 06> Detalhe da fachada da UNIDADE 02.

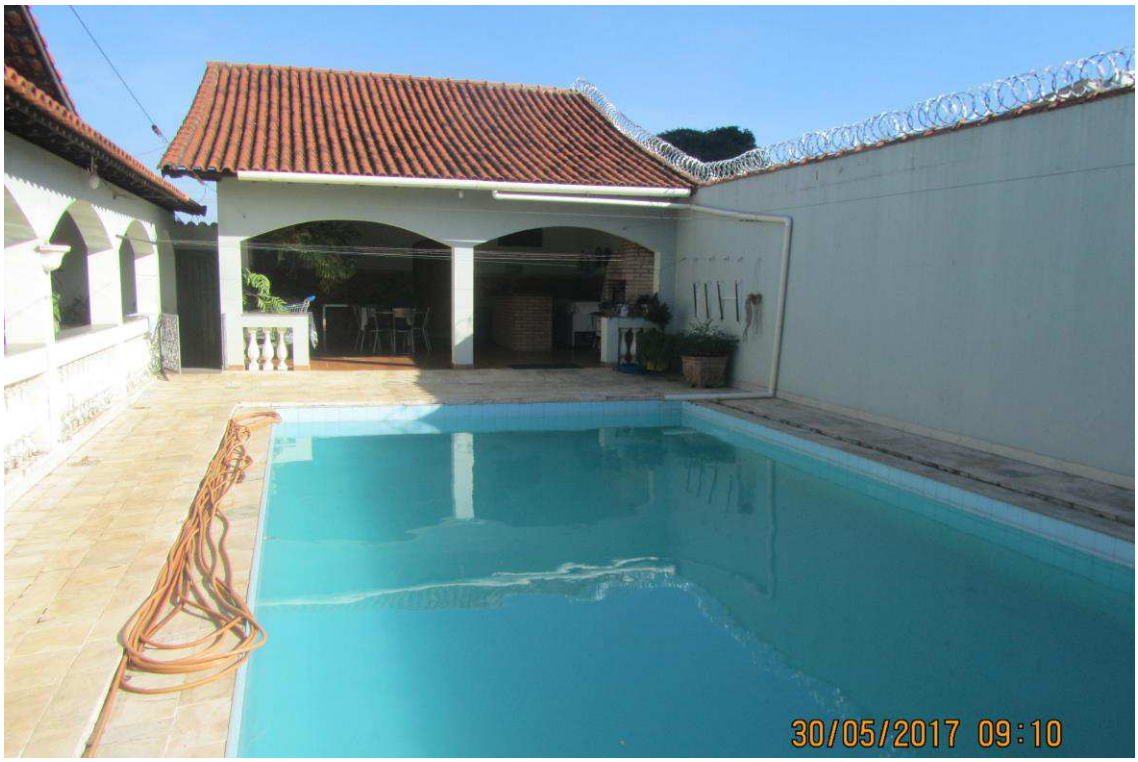


Foto 07> Detalhe da piscina e da fachada da UNIDADE 03.

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

JBT
João Batista Tonin - Engenheiro Civil
ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

8.0 AVALIAÇÃO:

* TERRENOS:

8.1 INTRODUÇÃO:

De acordo com as características do laudo, item 7

8.2 METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:

A metodologia básica aplicável para avaliação de lotes urbanos localizados dentro da mesma microrregião geo econômica, análoga é o método comparativo, com nível de precisão normal, nos termos da NBR 14.653-2/3 (Normas para avaliações de imóveis urbanos/rurais), de acordo com os preceitos do laudo, -item 7

8.3 VALORES UNITÁRIOS BÁSICOS PARA O IMÓVEL:

Com o objetivo de apurar o justo valor do m2 do TERRENO, foi feito pesquisas de mercado imobiliário da cidade de FRANCA/SP, enfocando a microrregião de localização dos imóveis.
Como não é possível, por óbvias razões, fáceis de entender, obter dados idênticos ao imóvel a ser avaliado, torna-se necessário homogeneizar os elementos pesquisados, utilizando suas características e características topográficas conforme subitens a seguir:

VALORES DE REFERÊNCIA EM VISTA DOS FATORES PREVISTOS:

8.3.1 TOPOGRAFIA (F_t), em função da tabela abaixo, sendo que:

$F_t = I_{tp} / I_{te}$ onde >
I_{tp} = Fator de referência, conforme tabela a seguir
I_{te} = Fator do imóvel visitado, conforme tabela a seguir

CARATERÍSTICA TOPOGRÁFICA	PESO
Terreno semi-plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos até 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m a 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 m a 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	0,90

8.3.2 FATOR OFERTA OU FONTE (F_o)- (F_f):

É de costume os imóveis serem ofertados com valor superior ao que é efetivamente comercializado, o vendedor por sua vez sabe que deverá como de costume ceder um pouco o valor inicialmente pedido, assim classificado conforme tabela a seguir.

CARATERÍSTICA DA CONSULTA	(F_o)- (F_f):
Venda	1,00
Oferta	0,90
Opinião	0,80 a 1,00

8.3.3 FATOR LOCALIZAÇÃO (F_l):

Nos elementos pesquisados será aplicado um fator de localização, tendo em vista a posição da gleba avaliando em relação aos lotes de terrenos levantados, determinados no caso em função de observação local e estimativa de corretores imobiliários que para o caso em tela são os seguintes:

LOGRADOURO	Fator Localização (F_l)
Dados de Referência para o local	1,00

8.3.4 FATOR TESTADA (F_t):

Aos elementos pesquisados serão aplicados um fator de ponderação pela dimensão da frente (F_t), estabelecido pela relação entre a testada do elemento observado com o elemento de referência, através da seguinte fórmula geral:

$F_t = (F_r / F_{tp})^{1/4}$ onde:

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

F_t = Fator Testada
F_r = Festada de Referencia

F_{tp} = Testada do elemento pesquisado.

Obs: A presente fórmula apresenta as seguintes restrições na sua aplicação, a saber:

É valida para o intervalo compreendido a metade e o dobro da testada de referência, assim:

$F_p < F_r / 2$, aplica-se $F_r = (2)^{0,50}$
$F_p > 2\ F_r$, aplica-se $F_r = (0,50)^{0,50}$

Resultado diferente adota-se

- Mínimo = a/2 = F_t =1,1892

- Máxima= 2 a = F_t =0,8409

Valores de Referência:

ZONA	Testadas de Referencia
1ª	16,00 metros
2ª	20,00 metros
3ª	10,00 metros
4ª	10,00 metros
5ª	12,00 metros
6ª	10,00 metros

Testada Múltipla > Esquina

$C_e = \{ (C_z + 20)\ F_1 V_1 + F_2 V_2 + ... + F_n V_n / 20\ F_1 V_1$

ZONA	Testadas de Referencia
1ª	1
2ª	2
3ª	3
4ª	1
5ª	2
6ª	1
ÁREAS COMERCIAIS DE ALTA DENSIDADE	3

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

JBT
João Batista Tonin - Engenheiro Civil
ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

8.3.5 FATOR PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (F_P):

Aos elementos pesquisados serão aplicados um fator de ponderação pela extensão da profundidade **(F_p)**, estabelecido pela relação entre da profundidade de referência e a do elemento pesquisado através da seguinte fórmula geral:

$F_p = (P_m / P_e)^{1/2}$ onde:

P_p = Fator Profundidade Equivalente
P_m = Profundidade equivalente de referência,
P_e = Profundidade do elemento pesquisado.

Obs: A presente fórmula apresenta as seguintes restrições na sua aplicação, lembrando sempre que devemos considerar a zona de localização do imóvel avaliando, assim temos em linhas gerais:

$P_{mi} \leq F_p \leq P_{ma} = 1{,}00 = F_p$

Para profundidade equivalente crítica, isto é, abaixo do limite mínimo **($F_e \leq P_{mi}$)**, o valor do fator a ser aplicado adota-se a seguinte fórmula:

$$F_P \text{ OU } C_P = (P_e / P_{mi})^{1/2}$$

Para profundidade equivalente acima do limite máximo, **($F_e \geq P_{ma}$)**, o valor do fator a ser aplicado adota-se a seguinte fórmula:

$$F_P \text{ OU } C_P = (P_{ma} / P_e) + (1 - (P_{ma} / P_e) \times (P_{ma} / P_e)$$

Assim temos:

P_e = Profundidade do elemento pesquisado, obtido pela divisão da área do elemento pela medida de sua testada.

P_{mi} = Profundidade Mínima que predomina na área ou zona pesquisado;

P_{ma}= Profundidade Máxima que predomina na área ou zona pesquisado;

Valores de Referência:

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

JBT
João Batista Tonin - Engenheiro Civil
ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ZONA	OCUPAÇAO PREDOMINANTE	P_{mi} (m)	P_{ma} (m)
1ª	Residência isolada, padrão alto	30,00	60,00
2ª	Apartamentos e escritórios padrão elevado	30,00	60,00
3ª	Comércio de densidade Alta	20,00	40,00
4ª	Residência de padrão médio ou comércio de densidade média	25,00	50,00
5ª	Apartamentos/Escritórios de padrão médio	25,00	50,00
6ª	Residências padrão baixo	15,00	30,00

8.4 PESQUISAS DE MERCADO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES COLETADOS:

Tendo em vista da situação do mercado imobiliário atual e devido a escassez de dados de mercado na microrregião de localização do imóvel, o signatário optou pelas pesquisas em forma de cotação, enfocando a região em tela, além de análises as ofertas de imóveis próximos a microrregião em estudo.

Os valores pesquisados (coletados) foram tratados adequadamente, de modo que tornou comparáveis ao imóvel avaliado pelo processo denominado HOMOGENEIZAÇÃO.

Demais considerações:

a) a microrregião de localização do imóvel, região periférica, conferindo o potencial econômico,
b) localização dos lotes dentro do bairro;
c) localização dos lotes dentro da quadra;

8.5 COTAÇÕES: Microrregião em estudo.

A perícia logrou êxito em obter uma amostra em oferta, próximo ao imóvel em questão, localizado na Rua Alberto de Azevedo nº 380, com área de 176,00 m2 de terreno, testada de 08 metros, construção 79,20 m2, observando que a construção apresenta características inferior ao imóvel aqui avaliado, O imóvel está sendo ofertado por R$270.000,00.

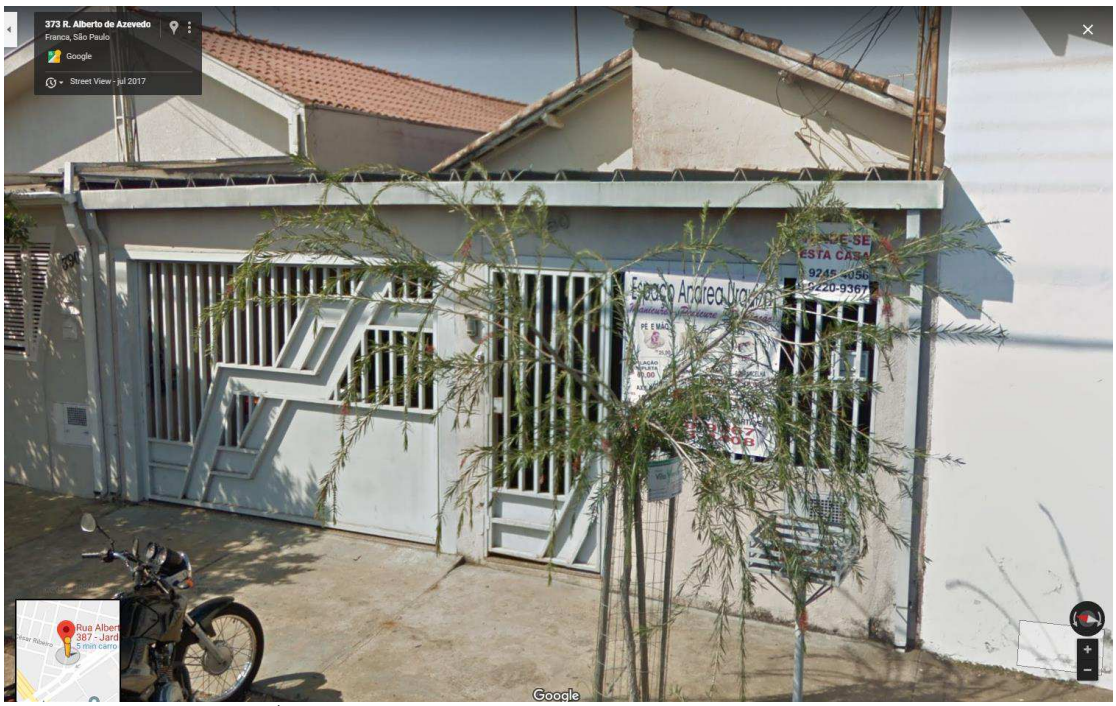
Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

OFERTA 01 :
DADOS:
VALOR R$270.000,00
AT. 176,00 M2
AC. 79,20 M2
VALOR CONSTRUÇÃO = 79,20 x R$1.596,00 X 0,60= R$75.840,00
VALOR TERRENO = R$194.160,00
FATOR OFERTA = 0,90
VALOR UNITÁRIO TERRENO = R$990,00/M2



DETALHE DO IMÓVEL EM OFERTA.

8.6 HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES PESQUISADOS:

Para se fixar o valor básico unitário, o ideal seria se dispuséssemos sempre de dados atuais, abundantes e perfeitamente idênticos com o terreno a avaliar, especialmente quanto as condições de pagamento e localização, sendo assim a homogeneização é feita através de fatores próprios e no intuito de se corrigir as características heterogêneas, de cada um dos elementos pesquisas, dentro de uma microrregião.

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Também foi realizada uma pesquisa informal junto as imobiliárias Parra, Agnello, Oliveira Imóveis e Oasis, obtendo um valor médio de R$800,00

Elementos	F_T	F_0	F_L	F_t	Fp	F_t	Valor Apurado
VILA SANTOS DUMONT – RUA SIMPLICIANO POMBO 10 X 50							
01=R$890,00	.9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	02=R$801,00
02 A 05 R$800	.9	1	1,0	1,0	1,0	1,0	R$720,00

8.7 TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS- DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE ARBITRIO:

8.7.1 MÉDIA:

X = R$760,50/m2

8.7.2 SANEAMENTO DOS DADOS SUSPEITOS:

Deve se precaver para adotar a média dos dados coletados os seguintes itens:

C.1 - Coeficiente de Verificação (Cv): através de fórmulas específicas, calcula-se o nível Cv, calculando também o d crítico, no sentido de conferir a manutenção dos elementos pesquisados.

C.2 - Saneamento dos Elementos Superiores

Para N = 5, d crítico = 1,65

Como os valores de d são os extremos e inferior a d crítico, conclui-se que a amostragem pode ser utilizada na sua totalidade.

Para determinação do campo de arbítrio utiliza-se a NBR-5676 da ABNT (item 4.1.4), como a faixa em que o engenheiro pode decidir.

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

JBT
João Batista Tonin - Engenheiro Civil
ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

O signatário ao longo de sua vida profissional, verificou-se que os limites apresentam dentro da seguinte faixa d:

*** LIMITES EXTERNOS DO INTERVALO DE TOLERÂNCIA ADMISSÍVEL, CALCULA-SE:**

A) limite superior
"S"I = R$(760,50) x 1,30 = R$988,00
B) limite inferior
"I"I = R$(760,50) x 0,70 = R$ 532,00

Por não haver elementos discrepantes no rol, o unitário básico desconsiderando outros fatores inerentes aos elementos pesquisados, com o devida homogeneização, a Perícia adota o valor médio ponderado de referência para o local de **X = R$760,50/m2**

9.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

9.1 GENERALIDADES:

9.1.1 A especificação da Avaliação, correlaciona-se o empenho do avaliador, com o mercado e as informações possíveis dele.
O avaliador estabelece o grau de fundamentação desejado que tem por objetivo alcançar o melhor resultado para o caso especificado, por outro lado não representa fidelidade absoluta de alcance de graus elevados de fundamentação.

9.2 MÉTODO ADOTADO:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO E COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO: (TERRENO)

DESCRIÇÃO		GRAU	PONTOS
Caracterização do imóvel	Por gentileza vide item 7.12 do corpo do laudo e anexos.	III	3
Coleta de dados de mercado	Por gentileza vide item 8.5 do corpo do laudo.	I	1

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Coleta de dados de mercado	Por gentileza vide item 8.5 do corpo do laudo, 07 ELEMENTOS	III	3
Identificação dos dados de mercado	Por gentileza vide item 8.5 do corpo do laudo, 07 ELEMENTOS	II	2
Extrapolação	Não constatado	III	3
Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	Desvio Padrão = 00,00 T(student)= 0,00 L Superior =+ R$988 Inferior = - R$ 5332 Média Ponderada R$805,00 30%+ - variação abaixo de 30%	III	3
Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados.	Nível máximo 1%,	IIII	3
		TOTAL	18,00

09.3 VALOR DO TERRENO:

DADOS:

Valor unitário pesquisado: Vu = R$760,50/ m²
Área total titulada A = 1.217,00 m2
Testada Fp = 1,18
Prof. Equivalente Pe = DESCONSIDERADO m
Número de frentes: 1,00 (UMA)
Coeficientes de homogeneização:
Testada Fp => Fr .: Cf = (40/68)^{0,25} = 0,87
Profundidade
Pe > Pma .: Cp = (Y/Y)^{0,50} = 1,00
(ZONA 20 A 40)
Local = Fl = 1,00
Esquina/múltiplas frentes Ce = 1,00 já homogenizado
Fator Topografia = 1,00
Fator Forma = 1,00
Vup = R$760,50/m² x 1.217,00 m2 x 1,18 x 0,87 **= R$950.147,00**

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

JBT
João Batista Tonin - Engenheiro Civil
ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

10.0 Construção:

10.1 DESCRIÇÕES:

Ratificam-se as enumeradas, item 7.3.6.3.

10.2 VALORES BÁSICOS:

	R$/m²	Participação (%)
a (com encargos sociais)*	838,13	60,56
	502,44	36,31
dministrativas	43,33	3,13
	1.383,90	100,00

s Sociais: 177,30%

itário básico no Estado de São Paulo*, fevereiro de 2019 em R$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
1.361,37	0,30	R-1	1.686,75	0,26	R-1	2.020,20	0,27
1.239,04	0,31	PP-4	1.584,69	0,28	R-8	1.620,04	0,28
1.181,07	0,33	R-8	1.383,90	0,28	R-16	1.743,19	0,41
921,45	0,25	R-16	1.341,18	0,29			

e Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na 5 da NBR 12.721/06

10.3 DEPRECIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES:

A depreciação de um imóvel é um termo geral e amplo, é definida pela perda da aptidão de um imóvel, tendo em vista as influências que atacam os bens materiais ao longo do tempo.
Para determinação dessa perda (coeficiente de depreciação), utiliza-se o METODO DE DEPRECIAÇÃO PELA IDADE, calculado pelo método do valor decrescente ("diminisching balance method", através da fórmula:
$Kd = (1-r)^n$ onde:
kd = coeficiente de depreciação
R = razão de depreciação
n = idade aparente

As razões a considerar são as seguintes:

PADRÃO CONSTRUÇÃO	RAZÃO DE DEPRECIAÇÃO
BARRACOS	4,00 %
RESIDENCIAS PROLETARIAS, MÉDIA COMERCIAL	1,50 %
RESIDENCIAS PADRÃO SUPERIOR, MÉDIA	2,00 %
APARTAMENTOS E ESCRITORIOS	2,50 %
ARMAZÉNS E INDUSTRIAS	1,50 %
CONSTRUÇÕES DE MADEIRA	4,0 0%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

CONSTRUÇÃO	
R	2,00%
N	27
Kd	0,68
Fator Acabamento PADRÃO	0,58

10.4 VANTAGEM DA COISA FEITA:

Estimada de acordo com o MÉTODO dos engenheiros ERNESTO CARNEIRO E JOAQUIM ROCHA.
O sobredito MÉTODO estima para o tipo de CONSTRUÇÃO NOVA um coeficiente de 5,20%,

10.5 VALOR DAS BENFEITORIAS:

Dados:
AREA (1) SOBRADO = 482,15 M2
V.B.U ..... = R$1.686,75/m2 X 1,15 R1N
VCF..... = 1,052
FDP..... = 0,58
TX REF..... = 0,90
AREA (2) CASA TÉRREA = 149,00 M2
V.B.U ..... = R$1.584,69/m2 X 1,00 R1N
VCF..... = 1,052
FDP..... = 0,58
TX REF..... = 1,00
AREA (3) LAZER = 100,00 M2
V.B.U ..... = R$1.584,69/m2 X 1,00 R1N
VCF..... = 1,052
FDP..... = 0,58
TX REF..... = 1,00
AREA (4) FUNDOS = 90,00 M2
V.B.U ..... = R$1.584,69/m2 X 0,60 R1N
VCF..... = 1,026
FDP..... = 0,58
TX REF..... = 0,80
OUTROS (PISCINAS) VB = R$53.000,00

VC = R$894.373,00 (OITOCENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL, TREZENTOS E SETENTA E TRES REAIS)

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

JBT
João Batista Tonin - Engenheiro Civil
ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

10.6 VALOR DO IMÓVEL:

VT + VC = VALOR DO TERRENO + VALOR DA CONSTRUÇÃO x Fc

QUADRO RESUMO				
	VALOR DO TERRENO	VALOR DA CONSTRUÇÃO	Fator compra	VALOR TOTAL
Rua Padre Conrado Nº 445 Franca/SP.	950.147,00	894.373,00		**1.844.520,00**

10.7. ANEXOS:

FOTOS NO CORPO DO LAUDO.

11.0 CONCLUSÃO:

Segundo o The Appraisal of Real State, editado pelo American Institute Of Real Estate Appraisers, "O valor de mercado de um bem imóvel é criado, mantido, modificado ou anulado pela interrelação das quatro grandes forças que motivam as atividades humanas.

Estas Forças são "ideais sociais e padrões, ajustes econômicos e mudanças, regulamentos políticos e governamentais, e forças físicas e naturais".

Diante do exposto e conforme o trabalho de avaliação, estimo na presente data como valor do IMÓVEL localizado nesta cidade de FRANCA/SP, na microrregião BAIRRO VILA SANTOS DUMONT, a Rua Padre Conrado nº 445 – matricula nº 79.349 do 2º CRIAF, em **R$1.844.520,00 (HUM MILHÃO, OITOCENTOS E QUARENTA E QUATRO MIL, QUINHENTOS E VINTE REAIS).**

12.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS:

12.1 Declarações do perito tendo em vista o código de ética profissional (Resolução nº 205 - CONFEA).

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.

JBT
João Batista Tonin - Engenheiro Civil
ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

O perito declara que o presente laudo de avaliação obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

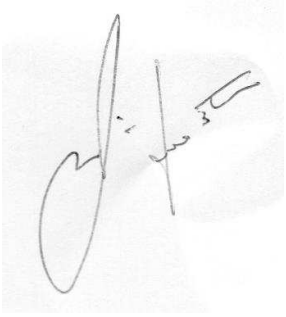
a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
b) Para a propriedade em estado foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;
c) O signatário inspecionou pessoalmente as propriedades avaliadas e o laudo foi elaborado por si e mais ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
e) Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões desse laudo;
f) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse aos bens objeto desta avaliação;
g) A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de quaisquer ônus ou gravame,

12.2 ENCERRAMENTO:

O presente laudo de avaliação imobiliária, consta de 29 folhas impressas somente no anverso, sendo, portanto, todas assinadas.

Fica o perito a disposição das partes interessadas, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Franca,01 de abril de 2.019.



João Batista Tonin Engenheiro Civil – Crea/SP – 0400375411 U

Rua Adelina Finori Pasquino – 641 – Parque dos Lima – Franca/SP – Tel: (16) 3721:2231 – 9969:8398
e.mail: engenheirotonin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2019 às 11:02 , sob o número WFAC19700589862
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016840-94.2014.8.26.0196 e código vG7oiy41.