

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

SOLICITANTE: TERCEIRA VARA CIVIL DA COMARCA DE VALINHOS
- SÃO PAULO.

LAUDO Nº 027 / 2019.

01/10/2019

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO - UM IMÓVEL URBANO LOCALIZADO RUA DOS JACARANDAS,
Nº 10B, CHACARA FLORA, VALINHOS - SÃO PAULO. MEDINDO ESSE IMÓVEL **743,59m²** de
ÁREA CONSTRUÍDA E TERRENO COM ÁREA TOTAL DE **1000,00m²**. **ÁREAS INFORMADAS PELO
CAPA DO CARNÊ DE IPTU.**

Realizado Por:

Engenheiro Civil - Rodrigo A. Camargo.
CREA-SP: 506.993.349-7

**Esse Perito, se reserva o direito de eventuais erros de DIGITAÇÃO no decorrer
do trabalho.**

RJ & P Camargo Engenharia e Perícias

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

LISTA DE TABELAS	3
LISTA DE FOTOGRAFIAS	3
APRESENTAÇÃO	5
PARTES DO PROCESSO	6
INTRODUÇÃO	7
RESENHA	7
ATIVIDADES PRELIMINARES.	7
DEFINIÇÃO	7
<i>Obter valor de Venda do Imóvel Avaliando</i>	<i>7</i>
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:	7
<i>Caracterização da sua Finalidade</i>	<i>7</i>
<i>Fundamentação e Precisão:</i>	<i>7</i>
<i>Documentação do Imóvel Avaliando</i>	<i>7</i>
<i>Restrições Legais</i>	<i>7</i>
<i>Vistoria do imóvel Avaliando</i>	<i>7</i>
<i>Caracterização dos Terreno</i>	<i>8</i>
CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS EXISTENTES:	8
ESCOLHA DA METODOLOGIA	8
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MECARDO	8
MÉTODO EVOLUTIVO	9
MÉTODO INVOLUTIVO	9
MÉTODO DE CAPTAÇÃO DE RENDA	9
MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	9
DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	9
DA NATUREZA DO BEM AVALIANDO	9
DA FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	9
DA DISPONIBILIDADE, QUALIDADE E QUANTIDADE DA INFORMAÇÕES COLHIDAS DO MERCADO	9
IMÓVEIS PODEM SER CLASSIFICADOS, SEGUINDO ORIENTAÇÃO DO IBAPE-SP	9
GRUPO IV - ZONA DE USO INDUSTRIAL OU DE ARMAZÉNS	9
11ª ZONA: GALPÕES:	9
DAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO	10
APLICAÇÃO DO MÉTODO DE AVALIAÇÃO	10
MÉTODO EVOLUTIVO	10
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA	11
MÉTODO INVOLUTIVO	11
MÉTODO DO CUSTO MÉTODO	12
MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS	12
MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS	13
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO	13
TRATAMENTO POR FATORES	13
FATORES APLICÁVEIS AO VALOR DAS BENFEITORIAS UTILIZADOS	14
FATORES COMPLEMENTARES	14
Fatores de posicionamento de unidades padronizadas	14
FATORES RELATIVOS À TOPOGRAFIA	15
<i>Fatores Quanto à Consistência do Terreno Devido à Presença ou Ação da Água</i>	<i>15</i>
MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO PARA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	16
TABELA DE ROSS-HEIDECHE	16
MÉTODO PARA AVALIAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO GERAL	17
METODOLOGIA APLICADA PARA AVALIAÇÃO	17
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - GALPÃO	17
AVALIAÇÃO GERAL	17
DAS CONCLUSÕES	17
RESULTANTE DO ESTUDO	18
VALOR DO GALPÃO PARA LOCAÇÃO	18
PLANILHA DE AMOSTRAS	19
FOTOS IMÓVEL AVALIANDO	21
IMAGENS DAS AMOSTRAS	59
LAUDO IMPRESSO AVALURB 5.0 - MÓDULO URBANO - TRATAMENTO DAS AMOSTRAS	63
CONCLUSÃO:	67
CONSIDERAÇÕES FINAIS	68
LISTA DE IMAGENS E FIGURAS.	
FIGURA 1 - TABELA TOPOGRAFIA	15
FIGURA 2 - SITUAÇÕES DE PARADIGMAS	15
FIGURA 3 - FORMULA	16

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

Lista de Tabelas

TABELA 1	19
TABELA 2 - INFORMAÇÕES DAS AMOSTRAS	19
TABELA 3	20
TABELA 4 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - 01	66
TABELA 5 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - 02	66
TABELA 6 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO	66
TABELA 7 - GRAU DE PRESCISÃO	66

Lista de Fotografias

FOTOGRAFIA 1	21
FOTOGRAFIA 2	21
FOTOGRAFIA 3	21
FOTOGRAFIA 4	22
FOTOGRAFIA 5	22
FOTOGRAFIA 6	22
FOTOGRAFIA 7	23
FOTOGRAFIA 8	23
FOTOGRAFIA 9	23
FOTOGRAFIA 10	24
FOTOGRAFIA 11	24
FOTOGRAFIA 12	24
FOTOGRAFIA 13	25
FOTOGRAFIA 14	25
FOTOGRAFIA 15	25
FOTOGRAFIA 16	26
FOTOGRAFIA 17	26
FOTOGRAFIA 18	26
FOTOGRAFIA 19	27
FOTOGRAFIA 20	27
FOTOGRAFIA 21	27
FOTOGRAFIA 22	28
FOTOGRAFIA 23	28
FOTOGRAFIA 24	28
FOTOGRAFIA 25	29
FOTOGRAFIA 26	29
FOTOGRAFIA 27	29
FOTOGRAFIA 28	30
FOTOGRAFIA 29	30
FOTOGRAFIA 30	30
FOTOGRAFIA 31	31
FOTOGRAFIA 32	31
FOTOGRAFIA 33	31
FOTOGRAFIA 34	32
FOTOGRAFIA 35	32
FOTOGRAFIA 36	32
FOTOGRAFIA 37	33
FOTOGRAFIA 38	33
FOTOGRAFIA 39	33
FOTOGRAFIA 40	34
FOTOGRAFIA 41	34
FOTOGRAFIA 42	34
FOTOGRAFIA 43	35
FOTOGRAFIA 44	35
FOTOGRAFIA 45	35
FOTOGRAFIA 46	36
FOTOGRAFIA 47	36
FOTOGRAFIA 48	36
FOTOGRAFIA 49	37
FOTOGRAFIA 50	37
FOTOGRAFIA 51	37
FOTOGRAFIA 52	38
FOTOGRAFIA 53	38
FOTOGRAFIA 54	38
FOTOGRAFIA 55	39
FOTOGRAFIA 56	39
FOTOGRAFIA 57	39
FOTOGRAFIA 58	40
FOTOGRAFIA 59	40
FOTOGRAFIA 60	40
FOTOGRAFIA 61	41

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

FOTOGRAFIA 62	41
FOTOGRAFIA 63	41
FOTOGRAFIA 64	42
FOTOGRAFIA 65	42
FOTOGRAFIA 66	42
FOTOGRAFIA 67	43
FOTOGRAFIA 68	43
FOTOGRAFIA 69	43
FOTOGRAFIA 70	44
FOTOGRAFIA 71	44
FOTOGRAFIA 72	44
FOTOGRAFIA 73	45
FOTOGRAFIA 74	45
FOTOGRAFIA 75	45
FOTOGRAFIA 76	46
FOTOGRAFIA 77	46
FOTOGRAFIA 78	46
FOTOGRAFIA 79	47
FOTOGRAFIA 80	47
FOTOGRAFIA 81	47
FOTOGRAFIA 82	48
FOTOGRAFIA 83	48
FOTOGRAFIA 84	48
FOTOGRAFIA 85	49
FOTOGRAFIA 86	49
FOTOGRAFIA 87	49
FOTOGRAFIA 88	50
FOTOGRAFIA 89	50
FOTOGRAFIA 90	50
FOTOGRAFIA 91	51
FOTOGRAFIA 92	51
FOTOGRAFIA 93	51
FOTOGRAFIA 94	52
FOTOGRAFIA 95	52
FOTOGRAFIA 96	52
FOTOGRAFIA 97	53
FOTOGRAFIA 98	53
FOTOGRAFIA 99	53
FOTOGRAFIA 100	54
FOTOGRAFIA 101	54
FOTOGRAFIA 102	54
FOTOGRAFIA 103	55
FOTOGRAFIA 104	55
FOTOGRAFIA 105	55
FOTOGRAFIA 106	56
FOTOGRAFIA 107	56
FOTOGRAFIA 108	56
FOTOGRAFIA 109	57
FOTOGRAFIA 110	57
FOTOGRAFIA 111	57
FOTOGRAFIA 112	58
FOTOGRAFIA 113	58
FOTOGRAFIA 116 - AMOSTRA 01 - FOTO 01	59
FOTOGRAFIA 117 - AMOSTRA 01 - FOTO 02	59
FOTOGRAFIA 118 - AMOSTRA 02 - FOTO 01	59
FOTOGRAFIA 119 - AMOSTRA 02 - FOTO 02	60
FOTOGRAFIA 120 - AMOSTRA 03 - FOTO 01	60
FOTOGRAFIA 121 - AMOSTRA 03 - FOTO 02	60
FOTOGRAFIA 123 - AMOSTRA 04 - FOTO 01	61
FOTOGRAFIA 124 - AMOSTRA 04 - FOTO 02	61
FOTOGRAFIA 126 - AMOSTRA 05 - FOTO 01	61
FOTOGRAFIA 127 - AMOSTRA 05 - FOTO 02	62
FOTOGRAFIA 129 - AMOSTRA 06 - FOTO 01	62
FOTOGRAFIA 130 - AMOSTRA 06 - FOTO 01	62

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

APRESENTAÇÃO

Referente ao Processo - 0003151-37.2018.8.26.0650.

Procedimento Ordinário - Cumprimento de Sentença.

Laudo Nº 027/2019.

Rodrigo Alves Camargo Engenheiro Civil, devidamente habilitado e comprometido nos autos na qualidade de Perito Judicial, designado para avaliar bem imóvel, no intuito de estimar valor para venda, objeto da ação, processo de número 0003151-37.2018.8.26.0650.

Vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, a fim de apresentar o resultado dos trabalhos realizados de estimar valor para venda do imóvel situado no Endereço Rua dos Jacarandás, Nº 10B, Chácara Flora, Valinhos, São Paulo.

Solicita esse Perito, com todo acatamento, que Vossa Excelência determine com a entrega desse Laudo, liberação das verbas de honorários recolhidas às folhas nº 90, no importe de R\$ 2000,00 (Dois Mil Reais), para que possa esse Perito ser restituído em parte dos gastos empenhados com deslocamentos, estacionamento, refeições e pagamento de auxiliar, assim como própria recompensa por até então trabalhos executados.

Ante ao exposto acima, solicitamos deferimento.

São Paulo, 01 de outubro de 2019.



Rodrigo A. Camargo

Engenheiro Civil e Perito Judicial: Rodrigo Alves Camargo.

PARTES DO PROCESSO

REQUERENTE: Débora Aparecida Ramos.

REQUERIDOS: Edilson Lamanna.

Procedimento: Avaliação de Imóvel - Cumprimento de Sentença.

Rodrigo Alves Camargo Engenheiro Civil, devidamente habilitado e comprometido nos autos na qualidade de Perito Judicial, designado para avaliar bem imóvel para que seja estimado valor de aluguel do imóvel, objeto da ação de Procedimento Ordinário.

Acreditando ter concluído seus trabalhos técnicos, que serão expostos nesse Laudo Avaliativo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar-lhe seu trabalho e as conclusões que se encontram em consubstanciadas no presente.

Laudo Pericial de Avaliação - Nº 027/2019.

São Paulo, 01 de outubro de 2019.



Rodrigo A. Camargo

Engenheiro Civil e Perito Judicial: Rodrigo Alves Camargo.

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

INTRODUÇÃO

A Terceiro Vara Civil, da Comarca de Valinhos, **requereu junto a esse Perito, que fosse procedida a avaliação do Imóvel, para que estimemos valor de venda do objeto da ação em epígrafe, na Rua dos Jacarandás, N° 10B, Chácara Flora, Valinhos, Estado de São Paulo.**

Na data da Perícia, que ocorreu em 19/09/2019, às 10:00. Quando da Vistoria, fomos recepcionados no endereço acima citado, pela Requerente assim como sua Patrona, com o Próprio Requerido.

RESENHA

Trata-se de um processo que corre pela terceira vara civil da comarca de Valinhos, São Paulo, o qual foi esse Perito, designado para avaliar o bem imóvel, objeto da lide.

ATIVIDADES PRELIMINARES.

Definição:

Obter valor de Venda do Imóvel Avaliando.

Identificação do Imóvel Avaliando:

Casa unifamiliar.

Caracterização da sua Finalidade:

Obter preço para venda do imóvel avaliando.

Fundamentação e Precisão:

Fundamentação 2 e Precisão 80%.

Documentação do Imóvel Avaliando:

Usamos documentos acostados nos autos, carnês de IPTU.

Restrições Legais:

Não foram observadas restrições legais para o imóvel avaliando, uma vez que o mesmo já se encontra instalado e em pleno funcionamento.

Vistoria do imóvel Avaliando:

O imóvel objeto da lide, foi vistoriado como um todo, onde foi possível verificar as condições as quais o mesmo se encontra, assim como classificar seu padrão como alto.

O Imóvel é de alto padrão, com arquitetura diferenciada, possuindo três níveis, além de garagens, piscina e campo de futebol.

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

Caracterização dos Terreno:

A: Localização - Terreno se encontra em região de leito de Rodovia, com grande valorização, em Condomínio fechado com portaria, vigilância, controle de acesso e rondas.

B: Aspectos Físicos - Terreno tem metragem total de 1000,00m² de acordo com registro o IPTU em formato irregular, com topografia declive em relação ao nível da rua, solo aparentemente de boa consistência e não houve presença de aspectos que indicasse brejos ou alagadiças na região ora verificada por ocasião da vistoria.

C: Infraestrutura Urbana - Podemos verificar quando da vistoria, que a região ora vistoria, possui boa infraestrutura urbana, com iluminação pública, coleta de lixo, transporte público regular, policiamento, rede de água potável, rede de esgoto, rede de energia elétrica, rede de dados e lógica, escolas nas proximidades.

D: Equipamentos Comunitários - Podemos observar que na região próxima ao imóvel avaliando, pode-se encontrar hospitais públicos, escolas, delegacias de polícia, algumas praças estão instaladas na região.

E: Utilização atual e Vocação do Imóvel - O imóvel hoje é usado como residência unifamiliar, com vacação para fins residenciais.

F: Outras Situações Relevantes - Esse Perito, acredita que todas as questões até aqui, já estão expostas.

Caracterização das edificações e benfeitorias existentes:

A: - Aspectos Físicos - A construção da Edificação é uma residencial de cunho residencial, em alvenaria estrutural, com vigas e pilares pré-moldadas, com telhado em estrutura madeira com telhas tipo romanas. Piso tipo frio em quase toda residência, estando em bom estado de conservação.

B: Aspectos Funcionais - Projeto arquitetônico com perfil diferenciado para residência, com bom aproveitamento das áreas, assim como pé direito com grande elevação em relação ao piso dos pavimentos. Não há instalações de paisagismo os quais podemos observar quando da vistoria, porém a casa é muito funcional dado suas características físicas e amplo espaço.

C: Aspectos Relacionados ao estado de Conservação - A edificação está em bom estado de conservação de suas estruturas assim como seus acabamentos, podemos apontar que sim, seriam necessários alguns reparos, como pinturas, devido a movimentação natural das estruturas, apresentam algumas fissuras não de cunho estrutural, e falhas em alguns pontos da pintura externo, e deve-se revisar alguns pontos da pintura do piso.

D: - Pesquisa de Idade da Edificação - Como já ressaltado acima, o imóvel apresenta bom estado de conservação, com idade aparente entre 10 a 20 anos de uso.

Escolha da Metodologia

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MECARDO: Preferencialmente utilizado na busca de valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

MÉTODO EVOLUTIVO - Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de padrão, galpões entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO - Utilizado em caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

MÉTODO DE CAPTAÇÃO DE RENDA - Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais, como: Centros de Compras e Hotéis.

MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO - Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Dentre as metodologias que temos disponíveis para avaliação de imóveis, a Norma Brasileira NBR - 14653, sugere que entre todos os métodos, deve-se sempre prevalecer o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sempre que possível, o que nesse caso, se aplicará.

Devido a abundância de amostras com semelhanças ao imóvel avaliando, vamos proceder com a Avaliação pelo Método Comparativo Diretos de Dados de Mercado, com tratamento por fatores.

Diagnóstico de Mercado

Hoje em dia, dada a crise no ramo imobiliário brasileiro, o mercado imobiliário vem sofrendo com viés de baixa, tanto em venda como em locação, o que se mostrará quando elencarmos o número de imóveis à disposição com semelhança ao imóvel avaliando.

Procedimentos Metodológicos.

Da Natureza do Bem Avaliando - O bem avaliando, se trata de um imóvel, de cunho comercial e/ou industrial, sendo um galpão com área construída de 1562,00m² e área total de 1819,21m², situado no Endereço Rua Brasileira, N° 399, Bairro Itapegica, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, imóvel de uso para locação e captação de renda.

Da Finalidade da Avaliação - Essa avaliação se deu, para que pudéssemos chegar ao valor de locação mensal do imóvel.

Da Disponibilidade, Qualidade e Quantidade da Informações Colhidas do Mercado - Podemos afirmar que as informações que conseguimos coletar juntos a imobiliárias que fazer venda e locação desse tipo de imóvel, tem bom assertividades, e boa qualidade, assim como podemos elencar que conseguimos coletar várias dados amostrais, dada a abundâncias de informações disponíveis

Imóveis podem ser classificados, seguindo orientação do IBAPE-SP, como:

GRUPO IV - Zona de Uso Industrial ou de Armazéns.

11ª Zona: Galpões:

"São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser encontradas em regiões cerealistas ou de comércio".

Fonte: "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011".

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

DAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

A presente avaliação segue diretrizes da norma para Avaliação de Imóveis Urbanos NBR 14.653/2001.

Aplicação do Método de Avaliação

A verificação da representatividade da amostra em relação ao avaliando pode ser feita pela sumarização das informações na forma de gráficos ou tabelas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra e a inserção das variáveis - chave do bem avaliando dentro do intervalo amostral.

A exclusão prévia de elementos amostrais deve ser justificada. Caso seja constatado que o tempo de exposição de algum dado comparativo seja longo, esta característica deve ser corrigida pela aplicação de fator redutor ao preço ofertado, adicional ao fator oferta.

No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam "tratamento por fatores" e "inferência estatística", adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

Em qualquer tratamento adotado, o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

14 Outras ferramentas, quando aplicadas, devem ser devidamente justificadas, com apresentação dos princípios básicos e interpretação dos modelos adotados.

Método evolutivo

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

- ✓ Onde: VI é o valor de mercado do imóvel;
- ✓ VT é o valor do terreno;
- ✓ CB é o custo de reedição da benfeitoria;
- ✓ FC é o fator de comercialização.

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

A aplicação deste método exige que:

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM): $V_i = (V_t + V_B) \times \text{FAM}$.

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. O FATOR DE AJUSTE, OU FATOR DE MERCADO, FOI USADO O **CONSAGRADO DE 0,90**.

Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Método da Capitalização da Renda

Utilizado nas avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros).

Nesses empreendimentos, devem-se observar as prescrições da NBR 14653-4.

Também pode ser utilizado na determinação do valor de mercado, em situações onde não existem condições da aplicação do método comparativo direto ou evolutivo, ou, alternativamente, quando a finalidade da avaliação seja a identificação do valor econômico.

Nesses casos, é necessário fundamentar:

- ✓ Despesas necessárias à sua manutenção e operação, e receitas provenientes da sua exploração, descontados os impostos;
- ✓ Estrutura mínima do fluxo de caixa conforme previsto na ABNT 14653-4, no que for aplicável;
- ✓ Taxa de desconto, no mínimo, pelo critério determinístico.

Método Involutivo

O método involutivo deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto.

Trata-se de um critério indireto de valoração de uma gleba ou terreno de grandes dimensões considerando seu aproveitamento por meio de subdivisão de área maior em lotes menores.

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

Se viável economicamente e permitida legalmente a incorporação imobiliária por meio de hipotética implantação de empreendimento compatível com as características do bem e condições de mercado no qual está inserido, deve ser aplicado o método involutivo vertical, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização das unidades autônomas.

Devem ser aferidos:

- a) A relação entre o lucro do empreendimento e o valor do terreno.
- b) A porcentagem relativa do valor do terreno no VGV.
- c) A velocidade de construção.

Na utilização deste método recomenda-se dar preferência pela ordem conforme ABNT NBR 14.653-2:2011:

a) Fluxos de caixa específicos, nos quais deve ser considerado o valor do terreno como sendo o investimento inicial através de iterações sucessivas, calculado o valor presente líquido (VPL) e verificada a taxa interna de retorno (TIR) no mercado correspondente, conforme a ABNT NBR 14-653-4:2002 b) Modelos simplificados dinâmicos c) Modelos estáticos.

Não devem ser utilizadas tabelas prévias e genéricas de fatores de gleba ou fatores de área.

Método do Custo Método

Utilizado para a apuração do custo de reedição de benfeitorias.

Método da Quantificação de Custos

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias.

Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento detalhado, com identificação das fontes consultadas.

Para apuração do custo de construção, pode ser aplicado o modelo previsto na ABNT NBR 14653-2, representado a seguir: Onde:

- ✓ C é o custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;
- ✓ CUB é o custo unitário básico;
- ✓ OE é o orçamento de elevadores;
- ✓ OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.
- ✓ OFe é o orçamento de fundações especiais;
- ✓ OFd é o orçamento de fundações diretas;
- ✓ S é a área equivalente de construção, de acordo com a NBR 12721;
- ✓ A é a taxa de administração da obra;

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

- ✓ F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
- ✓ L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora:

Se os custos das edificações em condomínio forem estimados conforme previsto na ABNT NBR 12721, devem ser utilizadas as áreas equivalentes de construções para os custos unitários padrão.

Onde:

- ✓ S é a área equivalente de construção;
- ✓ Ap é a área construída padrão;
- ✓ Aqi é a área construída de padrão diferente;
- ✓ Pi é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na NBR 12721.

Ao custo das edificações resultante da multiplicação da área S pelo Custo Unitário Básico com características mais próximas às do elemento avaliando, devem ser acrescidos os itens de custo não contemplados pela NBR12721.

Método da Quantificação de Custos

Por orçamentos analíticos: deve ser elaborado um orçamento detalhado, levantados todos os quantitativos e respectivos custos unitários de materiais, com identificação das fontes e preenchida planilha conforme modelo sugerido na NBR 12721.

Método Comparativo Direto de Custo

Na utilização deste método deve-se considerar uma amostra composta por custos de projetos ou obras semelhantes.

Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta.

É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

A elasticidade de preços representada pelo fator oferta - A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

sejam ofertados em outras moedas o conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificarem que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.

Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

Localização;

Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);

Fatores padrão construtivo e depreciação.

Fatores Aplicáveis ao Valor das Benfeitorias Utilizados

Nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.

Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

a) Idade das benfeitorias A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais as diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

b) Padrão construtivo das benfeitorias as diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões.

Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP. Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

Fatores complementares

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

Fatores de posicionamento de unidades padronizadas

Se forem relevantes podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado.

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

Fatores relativos à topografia

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra.

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Figura 1 - TABELA TOPOGRAFIA

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fatores Quanto à Consistência do Terreno Devido à Presença ou Ação da Água

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente podem ser considerados como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Figura 2 - Situações de Paradigmas

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsolescimento.

Método da quantificação de custo para avaliação das benfeitorias

O método de custo é utilizado nas avaliações das benfeitorias quando da avaliação de imóveis pelo método evolutivo.

Obtém-se o resultado por meio de orçamento analítico ou de modelos consagrados que utilizam custos unitários de construção divulgados pelas entidades oficiais credenciadas.

Para a utilização do CUB - Custo Unitário Básico - a norma técnica sugere a seguinte fórmula (R\$/m² construído):

$$C_c = \left[CUB + \left(\frac{C_1 + C_2 + C_3}{S_{Eq}} \right) \right] (1 + BDI)(1 + T_j)$$

Figura 3 - Formula

Sendo:

- ✓ C_c = Custo da construção.
- ✓ CUB = Custo Unitário Básico.
- ✓ C_1 = Custo de elevadores.
- ✓ C_2 = Custo de instalações.
- ✓ C_3 = Custo de fundações especiais.
- ✓ S_{Eq} = Área equivalente de construção conforme NBR-12.721 da ABNT.
- ✓ BDI = Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.
- ✓ T_j = Percentual de juros durante a realização da obra.

Tabela de Ross-Heidecke

Do montante calculado, correspondente ao custo de uma construção nova, temos que deduzir o valor correspondente à depreciação física da edificação e/ou benfeitorias outras.

Neste cálculo, costumamos aplicar o percentual de depreciação da Tabela de Ross-Heidecke ou **outros fatores** admitidos pela norma, conforme o caso.

MÉTODO PARA AVALIAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO GERAL

Metodologia Aplicada para Avaliação

Tomando por base, as normas técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os procedimentos recomendados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia /SP, ajustados às particularidades locais e as peculiaridades do imóvel avaliando, a tecnologia adotada se resumiu em:

- ✓ Avaliar o Imóvel, através do Método Comparativo Direto.

Utilizar, nos diferentes cálculos, dados homogêneos, ajustar os valores estimados, às peculiaridades da situação documental, a volatilidade do mercado imobiliário e outros aspectos relevantes, constatados no decorrer dos trabalhos periciais.

Conforme as premissas acima os trabalhos avaliatórios se desenvolveram conforme segue.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - GALPÃO

Para determinação do valor do GALPÃO, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por Fatores:

- ✓ Levantamento das características específicas da região em que se situa a Residência avalianda.
- ✓ Pesquisa de preços, à vista, de casas assemelhadas e numa posição a mais próxima possível do terreno avaliando.
- ✓ Homogeneização dos dados coletados.
- ✓ Desenvolvimento de cálculos avaliatórios, utilizando dados, parâmetros e fatores de ajuste adequadamente selecionados.
- ✓ Em sua maioria, levantamos ofertas de GALPÕES, com semelhança ao imóvel avaliando, considerando suas características, uso, área, localização e topografia.

AVALIAÇÃO GERAL

E cabendo ressaltar que essa avaliação se dará contexto específico, para caso o imóvel AVALIANDO.

DAS CONCLUSÕES

Esclarecemos que por fim, tendo apresentado de forma clara e objetiva os critérios para análise do Objeto de Avaliação. Podemos afirmar que o valor para LOCAÇÃO do imóvel avaliando, seguindo os padrões da NBR 14653 e as normas vigentes aplicadas pelo IBAPE-SP.

Resultante do Estudo

Após uso do Método Comparativo Direto para avaliação do GALPÃO Avaliando sendo que nesse usamos os Fatores para Homogeneização (OFERTA, ÁREA).

VALOR DO GALPÃO PARA LOCAÇÃO.

Após os diversos estudos sobre as casas, e rigorosa avaliação, onde ponderamos todos os pontos que achamos cruciais para avaliar o imóvel como um todo e dar assim o real valor DE VENDA para o ano de 2019.

Por acreditar que o justo valor será o expresso abaixo, usamos os fatores para homogeneização que entendemos ter reais relevâncias no momento. Foram usadas amostras reais, retiradas dos respectivos sites de internet das Imobiliárias que serão indicadas abaixo, onde constará o Link de acesso com o cadastro das ofertas, nome das imobiliárias, contatos das imobiliárias, código de referências dos GALPÕES, valor total DOS CASAS PARA VENDA, valor por metro QUADRADO PARA CASAS. Nesses Link's, constará o endereço completo ou genérico das amostras, pois algumas das imobiliárias não divulgam os endereços de forma completa, como Nome da Rua, Lote ou Quadra, apenas os Bairros, a Cidade e Características Físicas e Funcionais das Amostras.

Durante o processo, tivemos a preocupação de entrar em contato com as ditas imobiliárias e tentar levantar essas informações, toda via, as informações não foram disponibilizadas o que de forma alguma interfere a avaliação dos imóveis, pois homogeneizamos as áreas das amostras e a Elasticidade das Ofertas.

Valor de referência para as peculiaridades que se deram essa avaliação, com relação ao Ano de 2019 e para locação do imóvel.

RJ & P Camargo Engenharia e Perícias

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

PLANILHA DE AMOSTRAS

Amostras	Valor	Área	R\$/m ²	Endereço	Anunciante	Contatos	Oferta	Área
1,00	R\$2.850.000,00	732,00	R\$3.893,44	Rua dos Ipês - Chácara Flora, Valinhos - SP	AV IMÓVEIS CAMPINAS	(019) 2515-1717	0,90	0,90
2,00	R\$1.800.000,00	450,00	R\$4.000,00	Rua das Bauhinias - Chácara Flora, Valinhos - SP	PAULO ROBERTO LEARDI - VALINHOS	(019) 3244-3030	0,90	0,90
3,00	R\$2.790.000,00	701,00	R\$3.980,03	Rua das Bauhinias - Chácara Flora, Valinhos - SP	R2 Imóveis	(019) 3294-1500	0,90	0,90
4,00	R\$3.000.000,00	732,00	R\$4.098,36	Rua dos Ipês - Chácara Flora, Valinhos - SP	PAULO ROBERTO LEARDI - VALINHOS	(019) 3244-3030	0,90	0,90
5,00	R\$2.200.000,00	447,00	R\$4.921,70	Rua das Aroeiras - Chácara Flora, Valinhos - SP	PELEGRINI IMÓVEIS	(019) 99756-1665	0,90	0,90
6,00	R\$2.800.000,00	701,00	R\$3.994,29	Rua das Bauhinias - Chácara Flora, Valinhos - SP	PAULO ROBERTO LEARDI - VALINHOS	(019) 3244-3030	0,90	0,90
AMOSTRA Nº 05 - FOI TRATADA E AJUSTADO FATOR ÁREA PARA ADEQUAR COMPORTAMENTO IGUAL AS DEMAIS AMOSTRA - USADO FATOR 0,85								

Tabela 1

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

Amostras	LINK
1,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-chacara-flora-valinhos-sp-732m2-id-2453648787/?paginaoferta=1
2,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-churrasqueira-chacara-flora-valinhos-sp-450m2-id-2371485477/?paginaoferta=1
3,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-6-quartos-com-piscina-chacara-flora-valinhos-sp-701m2-id-2454736254/?paginaoferta=1
4,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-chacara-flora-valinhos-sp-732m2-id-2202425611/?paginaoferta=2
5,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-chacara-flora-valinhos-sp-447m2-id-2239685685/?paginaoferta=2
6,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-6-quartos-com-piscina-chacara-flora-valinhos-sp-701m2-id-2432893874/?paginaoferta=3

Tabela 3

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

FOTOS IMÓVEL AVALIANDO.



FOTOGRAFIA 1



FOTOGRAFIA 2



FOTOGRAFIA 3



FOTOGRAFIA 4



FOTOGRAFIA 5



FOTOGRAFIA 6

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

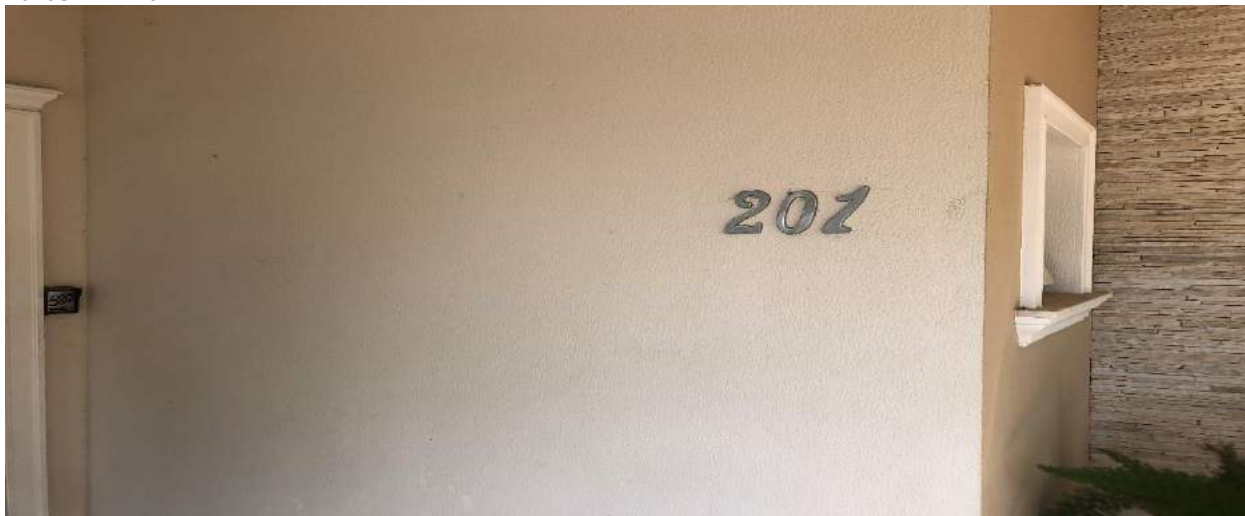
E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 7



FOTOGRAFIA 8



FOTOGRAFIA 9

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 10



FOTOGRAFIA 11



FOTOGRAFIA 12

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 13



FOTOGRAFIA 14



FOTOGRAFIA 15

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

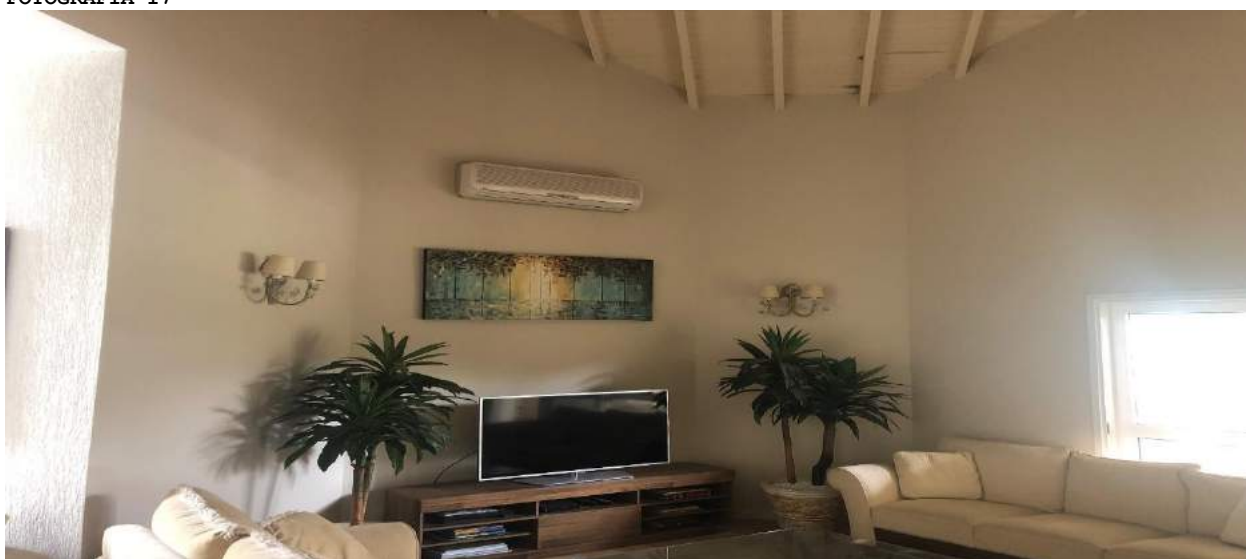
E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 16



FOTOGRAFIA 17



FOTOGRAFIA 18

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 19



FOTOGRAFIA 20



FOTOGRAFIA 21

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

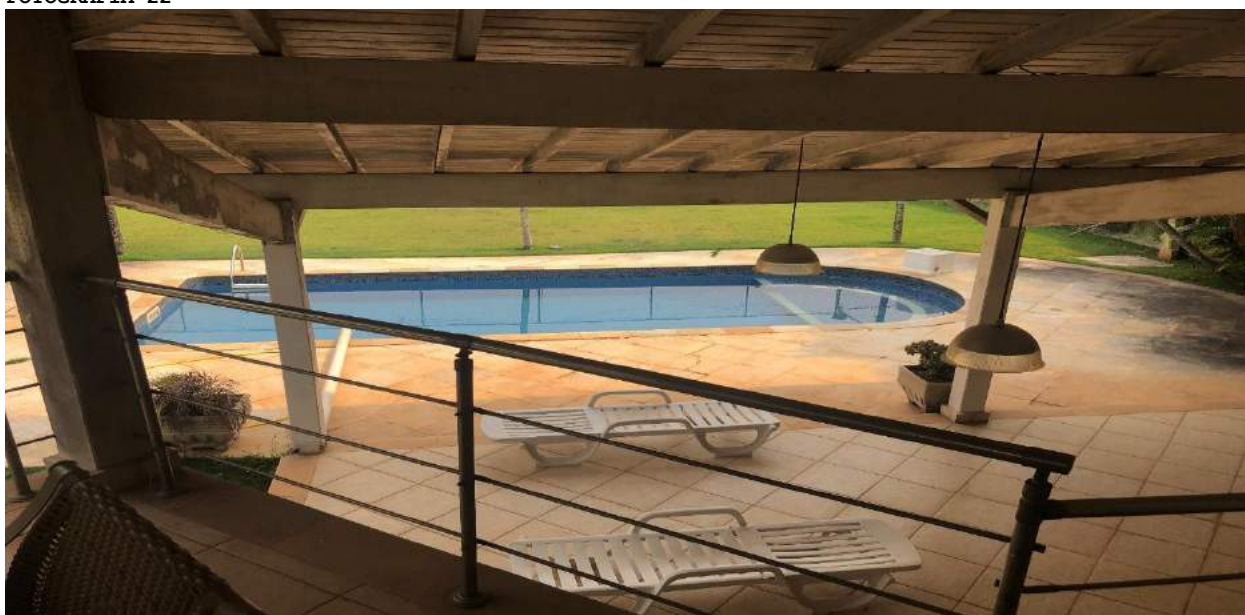
CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 22



FOTOGRAFIA 23



FOTOGRAFIA 24

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 25



FOTOGRAFIA 26



FOTOGRAFIA 27

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 28



FOTOGRAFIA 29



FOTOGRAFIA 30

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 31



FOTOGRAFIA 32



FOTOGRAFIA 33

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 34



FOTOGRAFIA 35



FOTOGRAFIA 36

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 37



FOTOGRAFIA 38



FOTOGRAFIA 39

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 40



FOTOGRAFIA 41



FOTOGRAFIA 42

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 43



FOTOGRAFIA 44



FOTOGRAFIA 45

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 46



FOTOGRAFIA 47



FOTOGRAFIA 48

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 49



FOTOGRAFIA 50



FOTOGRAFIA 51

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 52



FOTOGRAFIA 53



FOTOGRAFIA 54

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

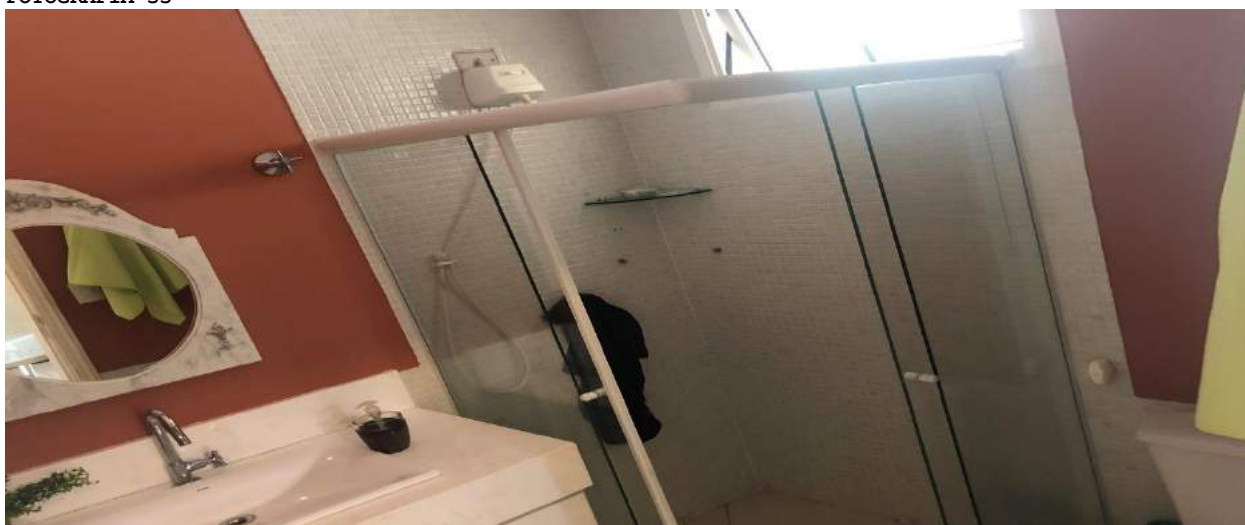
CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 55



FOTOGRAFIA 56



FOTOGRAFIA 57

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 58



FOTOGRAFIA 59



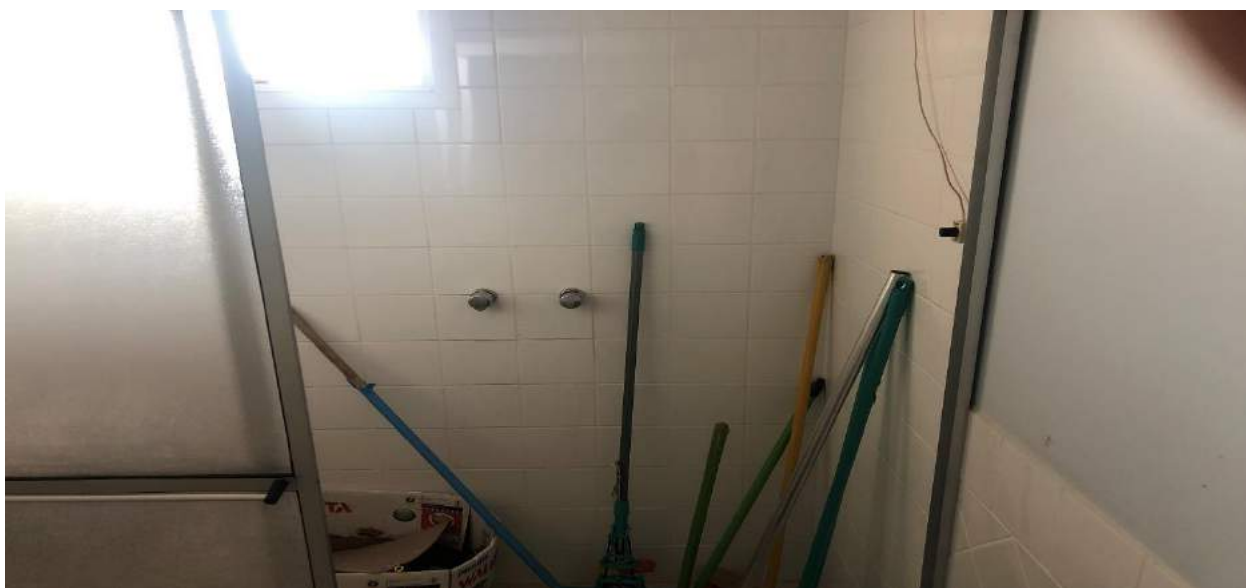
FOTOGRAFIA 60

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 61



FOTOGRAFIA 62



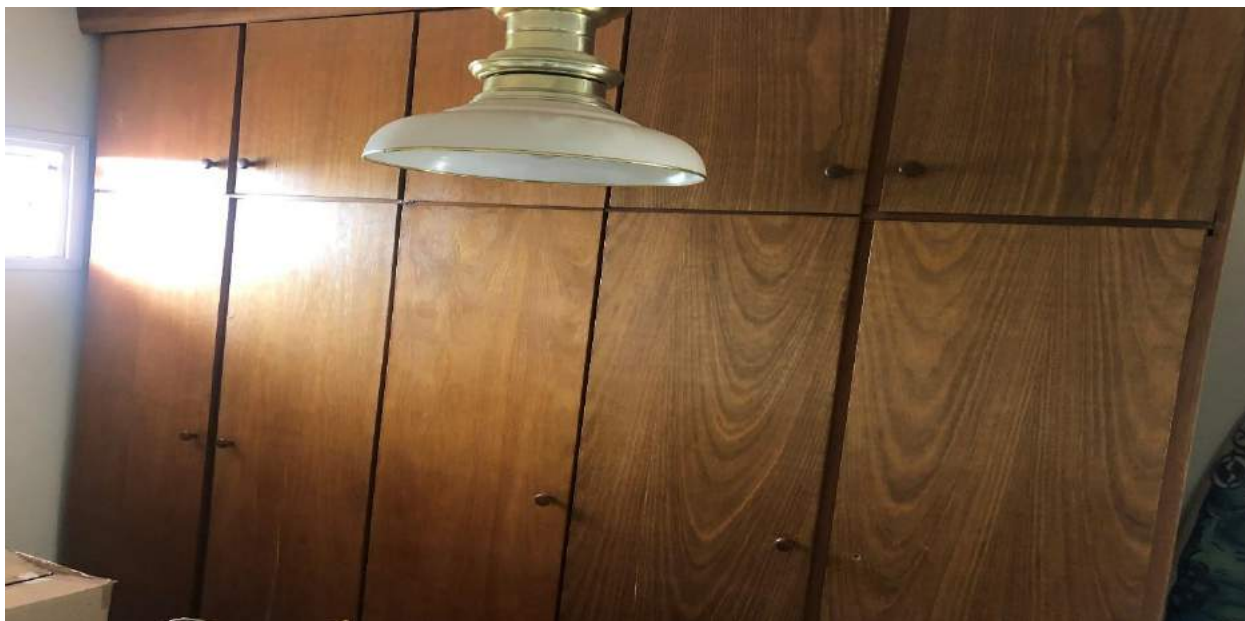
FOTOGRAFIA 63

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

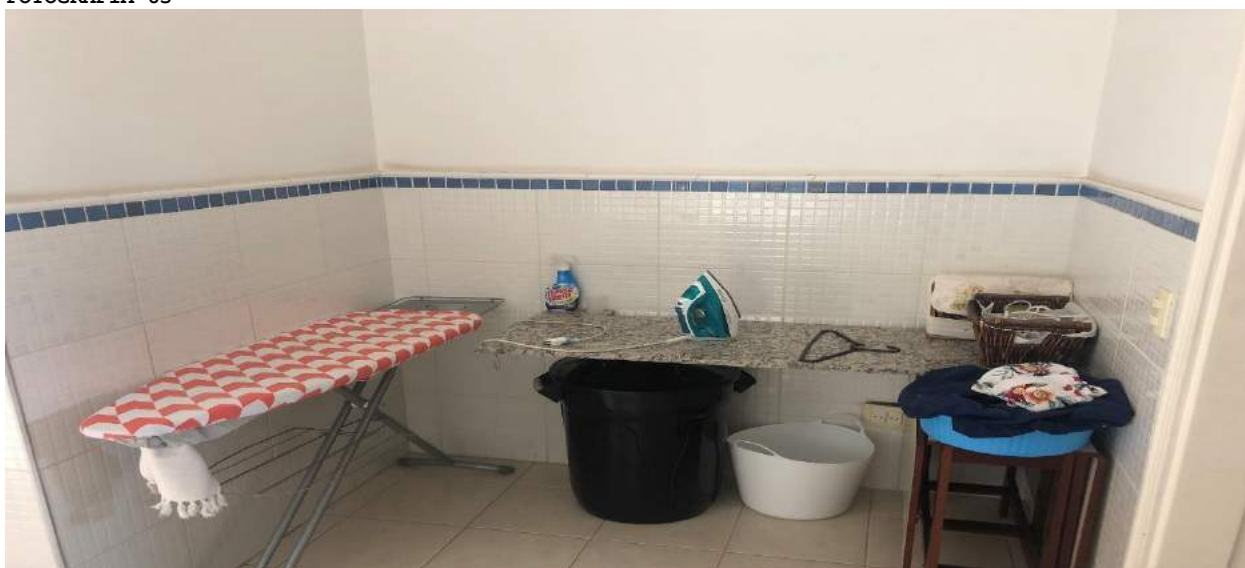
E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 64



FOTOGRAFIA 65



FOTOGRAFIA 66

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 67



FOTOGRAFIA 68



FOTOGRAFIA 69

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 70



FOTOGRAFIA 71



FOTOGRAFIA 72

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

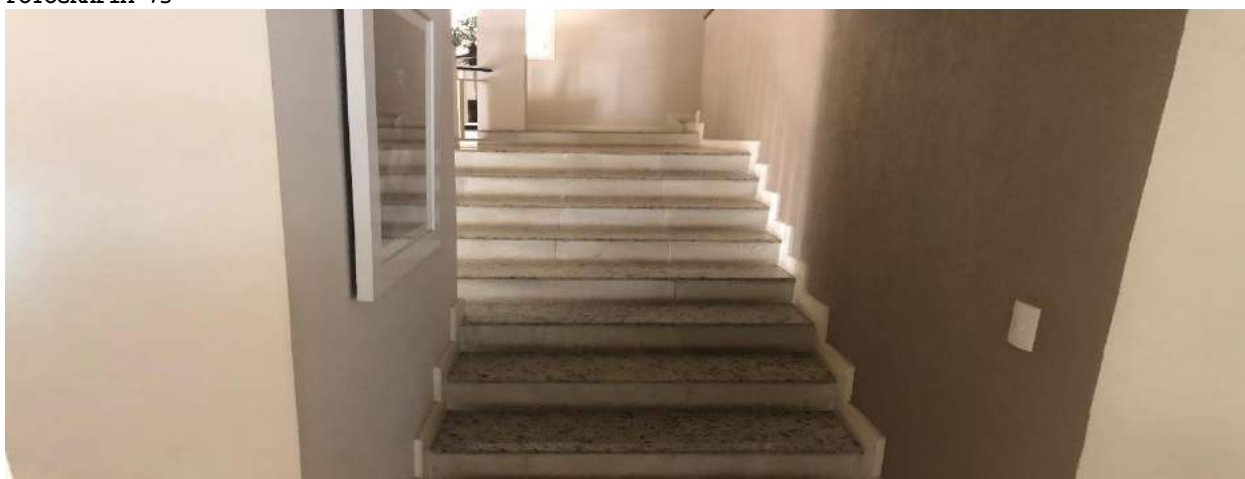
CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 73



FOTOGRAFIA 74



FOTOGRAFIA 75

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

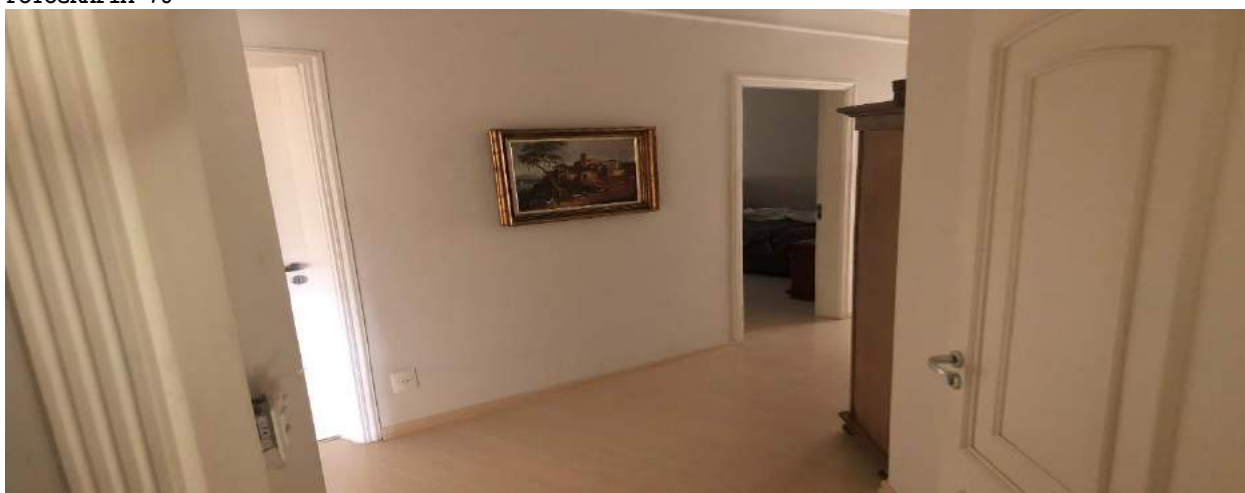
CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 76



FOTOGRAFIA 77



FOTOGRAFIA 78

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 79



FOTOGRAFIA 80



FOTOGRAFIA 81

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

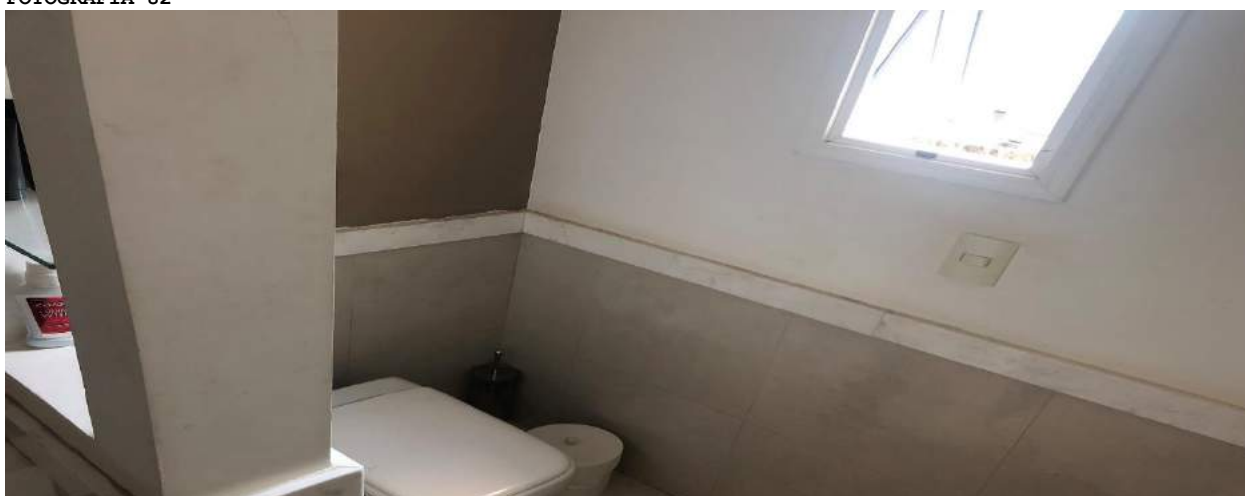
CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 82



FOTOGRAFIA 83



FOTOGRAFIA 84

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 85



FOTOGRAFIA 86



FOTOGRAFIA 87



FOTOGRAFIA 88



FOTOGRAFIA 89



FOTOGRAFIA 90

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

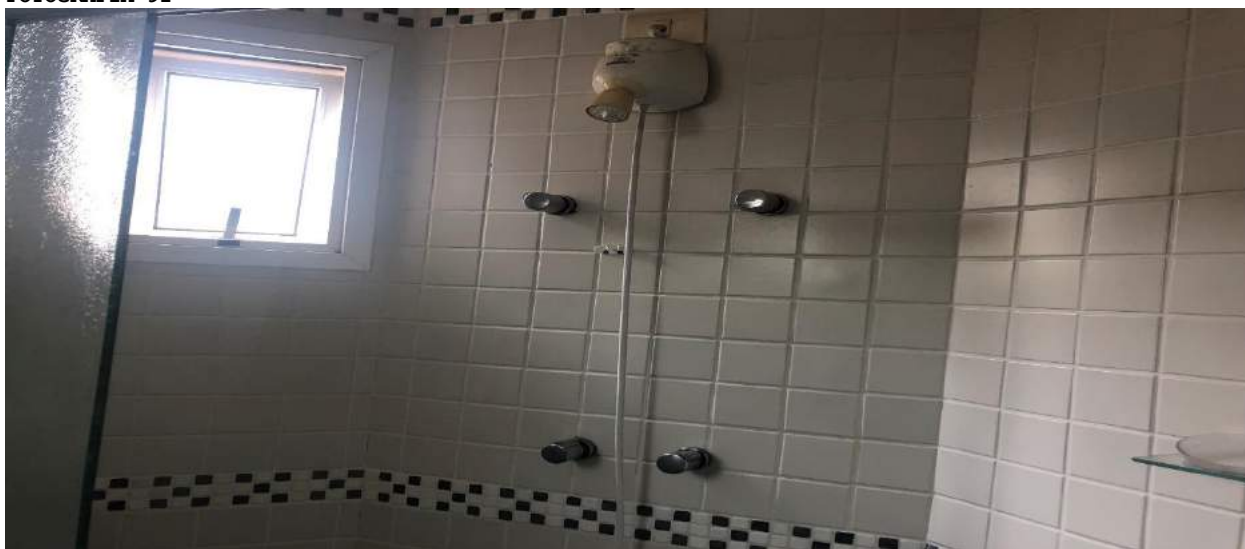
CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 91



FOTOGRAFIA 92



FOTOGRAFIA 93

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 94



FOTOGRAFIA 95



FOTOGRAFIA 96

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



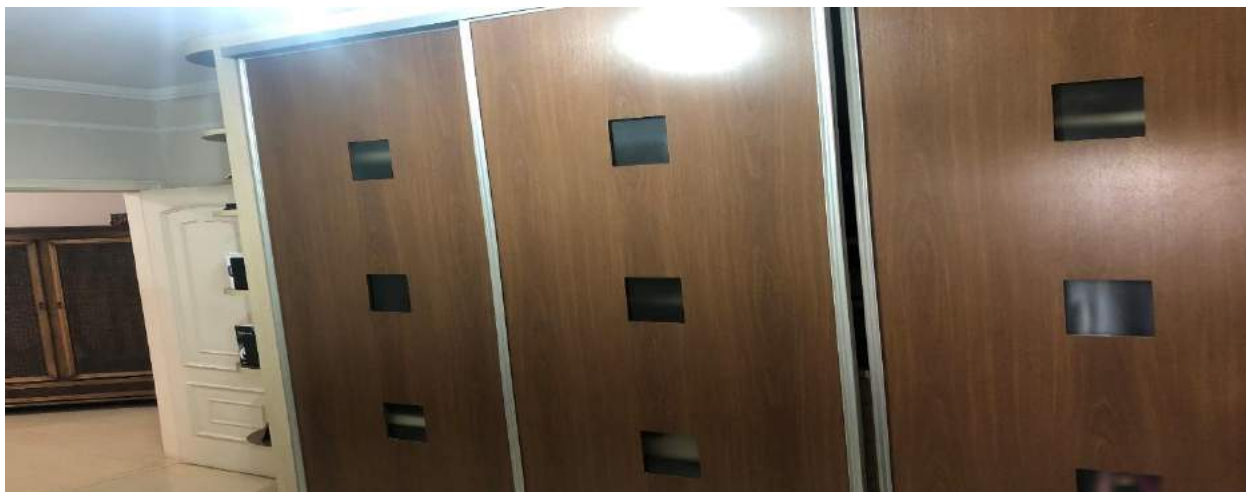
FOTOGRAFIA 97



FOTOGRAFIA 98



FOTOGRAFIA 99



FOTOGRAFIA 100



FOTOGRAFIA 101



FOTOGRAFIA 102

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 103



FOTOGRAFIA 104



FOTOGRAFIA 105

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 106



FOTOGRAFIA 107



FOTOGRAFIA 108

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 109



FOTOGRAFIA 110



FOTOGRAFIA 111

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 112



FOTOGRAFIA 113



FOTOGRAFIA 114

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

IMAGENS DAS AMOSTRAS



FOTOGRAFIA 114 - AMOSTRA 01 - FOTO 01



FOTOGRAFIA 115 - AMOSTRA 01 - FOTO 02



FOTOGRAFIA 116 - AMOSTRA 02 - FOTO 01

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 117 - AMOSTRA 02 - FOTO 02



FOTOGRAFIA 118 - AMOSTRA 03 - FOTO 01



FOTOGRAFIA 119 - AMOSTRA 03 - FOTO 02

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 120 - AMOSTRA 04 - FOTO 01



FOTOGRAFIA 121 - AMOSTRA 04 - FOTO 02



FOTOGRAFIA 122 - AMOSTRA 05 - FOTO 01

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



FOTOGRAFIA 123 - AMOSTRA 05 - FOTO 02



FOTOGRAFIA 124 - AMOSTRA 06 - FOTO 01



FOTOGRAFIA 125 - AMOSTRA 06 - FOTO 01

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

LAUDO IMPRESSO AVALURB 5.0 - MÓDULO URBANO - TRATAMENTO DAS AMOSTRAS

1) IDENTIFICAÇÃO: 027 - 2019 Data: 01/10/2019 Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011): 2

Tipo do laudo: Laudo completo Solicitante: 3ª VARA CIVIL - VALINHOS

Logradouro: RUA DOS JACARANDÁS N°: 10B Compl.: Estado: São Paulo

Bairro: CONDOMÍNIO CHÁCARA FLORA Cidade: VALINHOS

2) ENTRADA DE DADOS: N° de Amostras: 6 N° de Fatores de Homogeneização: 2

Parâmetros Limites (ABNT): Seleccione uma das Opções:

	Min.	Máx.
FATOR (decimal):	0,50	2,00
CONJUNTO (Multiplicação) DE FATORES (decimal):	0,50	2,00
VALOR HOMOG. / VALOR UNIT (decimal):	0,50	2,00

Multiplicação de Fatores (ABNT) Somatório de Fatores

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

TRATAMENTOS AVALURB 5.0 MÓDULO URBANO 1 - IDENTIFICAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO

4) NOMEAÇÃO DOS FATORES:

F1: Oferta F2: Área

Desmarcar Item Selecionado Excluir Amostra Selecionada Excluir Fator Selecionado Acrescentar Amostra Acrescentar Fator Criar Nova Tabela

Marque para Excluir

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Unt(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom(R\$/m2)
<input type="radio"/> 1	2850000	732	3.893,44	0,90	0,99	3.469,06
<input type="radio"/> 2	1800000	450	4.000,00	0,90	0,93	3.348,00
<input type="radio"/> 3	2790000	701	3.980,03	0,90	0,98	3.510,39
<input type="radio"/> 4	3000000	732	4.098,36	0,90	0,99	3.651,64
<input type="radio"/> 5	2200000	447	4.921,70	0,90	0,85	3.765,10
<input type="radio"/> 6	2800000	701	3.994,29	0,90	0,98	3.522,97

TRATAMENTOS AVALURB 5.0 MÓDULO URBANO 2 - NOMEAÇÃO DOS FATORES

5) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

N° de amostras.....(Ud): 6

Graus de liberdade.....(Ud): 5

Menor valor homogeneizado.....(R\$/m2): 3.348,00

Maior valor homogeneizado.....(R\$/m2): 4.119,46

Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2): 21.621,51

Amplitude total.....(R\$/m2): 771,46

N° de intervalos de classe.....(Ud): 4

Amplitude de classe.....(R\$/m2): 192,87

Média aritmética.....(R\$/m2): 3.603,59

Mediana.....(R\$/m2): 3.516,68

Desvio médio.....(R\$/m2): 187,977237

Desvio padrão.....(R\$/m2): 270,941409

Variância.....(R\$/m2) ^ 2: 73.409,247044

TRATAMENTOS AVALURB 5.0 MÓDULO URBANO 3 - TRATAMENTO MATEMÁTICO E ESTATÍSTICO

5.1) QUADRO DE FREQUÊNCIA:

CLASSE:	INTERVALOS		FREQUÊNCIA:
DE:	ATÉ (inclusive):		
1	3.348,00	3.452,28	1
2	3.452,28	3.556,55	3
3	3.556,55	3.660,83	1
4	3.660,83	3.765,10	1

5.2) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET):

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

D/S Crítico:	D/S Calc.(Menor Valor):	D/S Calc.(Maior Valor):
1,73	1,3493	1,5144

OBS:

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

5.3) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%):	OBS:
4,11	* DISTRIBUIÇÃO DE BAIXA DISPERSÃO (CV <= 10,00%)*

TRATAMENTOS AVALURB 5.0 MÓDULO URBANO 4 - QUADRO DE FREQUÊNCIA - SANEAMENTO DAS AMOSTRAS E DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):

80 (%) "t" de Student: 1,476

5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:

LIMITE INFERIOR (R\$/m2):	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$/m2):	LIMITE SUPERIOR (R\$/m2):
3.456,76	3.544,52	3.632,29
AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL (%):	AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL P/ NÍVEL CONFIANÇA = 80 % (%):	GRAU DE PRECISÃO (NBR 14653 / 2011):
2,48	2,48	3

5.6) CAMPO DE ARBITRIO:

LIMITE INFERIOR (R\$/m2):	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$/m2):	LIMITE SUPERIOR (R\$/m2):
3.012,85	3.544,52	4.076,20

← -15% +15% →

TRATAMENTOS AVALURB 5.0 MÓDULO URBANO 5 - NÍVEL DE CONFIANÇA E INTERVALO DE CONFIANÇA

5.6) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LIMITE INFERIOR (R\$/m ²):	- 15%	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$/m ²):	+ 15%	LIMITE SUPERIOR (R\$/m ²):
3.012,85	←	3.544,52	→	4.076,20

5.7) CONCLUSÃO:

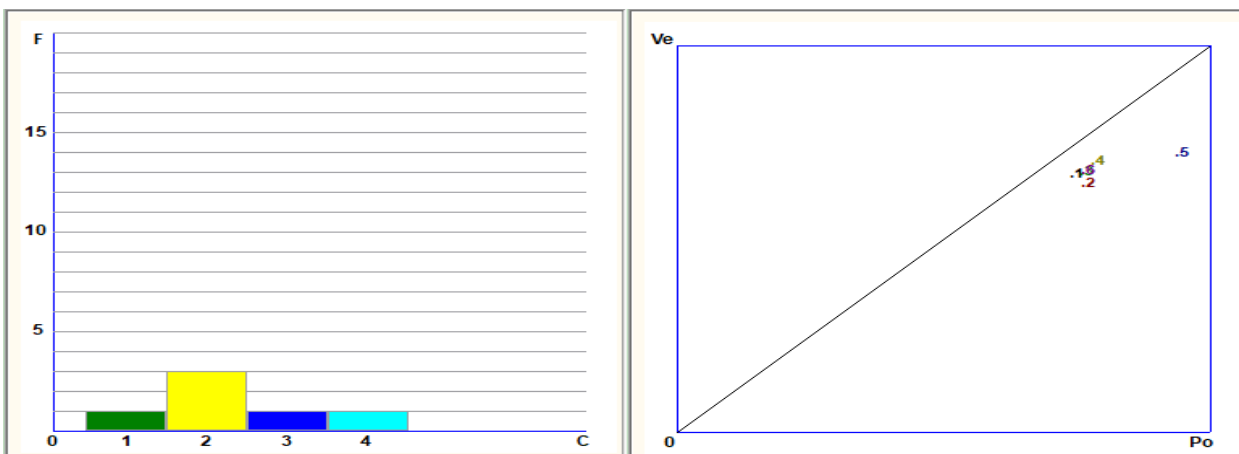
Área equivalente do imóvel avaliando.....(m²): 743,59

Valor arbitrado.....(R\$/m²): 3544,52

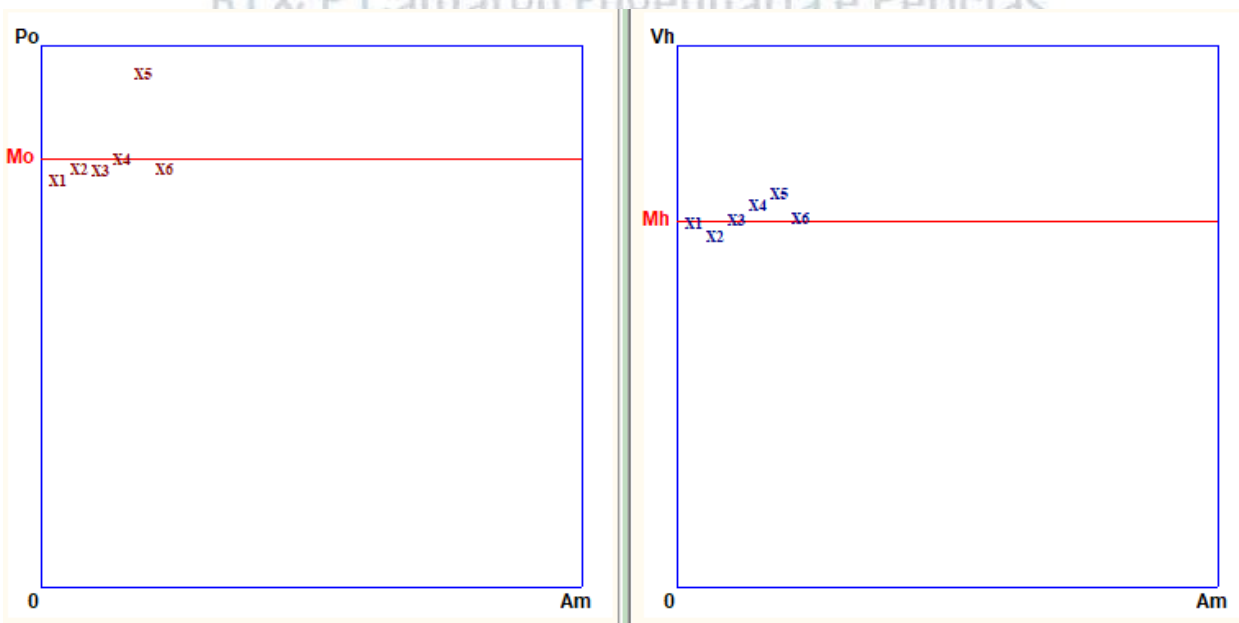
Valor total do imóvel avaliando.....(R\$): 2.635.669,63

dois milhões, seiscentos e trinta e cinco mil, seiscentos e sessenta e nove reais e sessenta e três centavos

TRATAMENTOS AVALURB 5.0 MÓDULO URBANO 6 - CAMPO DE ARBÍTRIO E CONCLUSÃO DO VALOR



TRATAMENTOS AVALURB 5.0 MÓDULO URBANO 7 - HISTOGRAMA E PREÇOS OBSERVADOS



TRATAMENTOS AVALURB 4.0 MÓDULO URBANO 8 - HISTOGRAMA E PREÇOS OBSERVADOS

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO		
		III	II	I
		3,00	2,00	1,00
1,00	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANDO A TODAS AS VARIÁVEIS ANALISADAS	COMPLETA QUANTO AOS FATORES UTILIZADOS NO TRATAMENTO	ADOÇÃO DE SITUAÇÃO DE PARADIGMA
2,00	COLETA DE DADOS	CARACTERÍSTICAS CONFERIDAS PELO AUTOR	CARACTERÍSTICAS CONFERIDAS POR PROFISSIONAL CREDENCIADO PELO AUTOR DO LAUDO	PODEM SER UTILIZADAS CARACTERÍSTICAS FORNECIDAS POR TERCEIROS
3,00	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADO EFETIVAMENTE UTILIZADOS	12,00	6,00	3,00
4,00	IDENTIFICAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO	APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS A TODAS AS CARACTERÍSTICAS DOS DADOS ANALISADOS, COM FATORES	APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS A TODAS AS CARACTERÍSTICAS DOS DADOS ANALISADOS	APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS CARACTERÍSTICAS DOS DADOS CORRESPONDENTES AOS FATORES UTILIZADOS
5,00	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	ADMITIDA APENAS UMA VARIÁVEL	ADMITIDA
6,00	INTERVALO ADMISSÍVEL DE AJUSTE PARA CADA FATOR E PARA CADA CONJUNTO DE FATORES	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

Tabela 4 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - 01

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO		
		III	II	I
	PONTUAÇÃO	3,00	2,00	1,00
1,00	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO		1,00	
2,00	COLETA DE DADOS	1,00		
3,00	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADO EFETIVAMENTE UTILIZADOS	1,00		
4,00	IDENTIFICAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO		1,00	
5,00	EXTRAPOLAÇÃO		1,00	
6,00	INTERVALO ADMISSÍVEL DE AJUSTE PARA CADA FATOR E PARA CADA CONJUNTO DE FATORES	1,00		
SOMATÓRIA DOS PONTOS		9,00	6,00	0,00
PONTUAÇÃO OBTIDA				15,00

Tabela 5 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - 02

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
ITEM	GRAUS	III	II	I
	PONTUAÇÃO MÍNIMA	15,00	9,00	6,00
1,00	ITENS OBRIGATÓRIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	ITENS 3, 5 E 6, COM DEMAIS NO MÍNIMO GRAU II	ITENS 3, 5, E 6, NO MÍNIMO NO GRAU II	TODOS, NO MÍNIMO NO GRAU I
FUNDAMENTAÇÃO			X	

Tabela 6 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO

GRAUS DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR				
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS		
		III	II	I
1,00	AMPLITUDE DO INTEVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA	≤ 30%	30% - 50%	> 50%
PRECISÃO		X		

Tabela 7 - GRAU DE PRECISÃO

CONCLUSÃO:

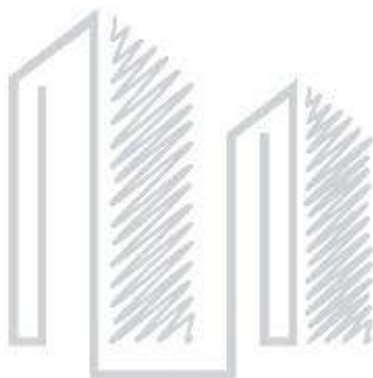
Após profunda análise em todos os pontos, que julgamos relevantes, concluímos essa avaliação imobiliária, informando que o imóvel objeto do estudo, para o Ano de 2019, com condições de compra com pagamento à vista, teria seu preço avaliado em:

Valor do metro quadrado - R\$ 3544,52 - Três Mil Quinhentos e Quarenta e Quatro Reais com Cinquenta e Dois Reais.

Tendo a imóvel área construída de 743,50 metros quadrados, equaciona-se da seguinte forma:

743,50m² X R\$ 3544,52 - R\$ 2.635.669,63 - Dois Milhões, Seiscentos e Trinta e Cinco Mil, Seiscentos e Sessenta e Nove Reais e Sessenta e Três Centavos

Ou em números redondos, R\$ 2.636.000,00 - Dois Milhões Seiscentos e Trinta e Seis Mil Reais.



RJ & P Camargo Engenharia e Perícias

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Concluimos assim, nossa participação técnica, pesquisa e desenvolvimento de um Laudo de "Avaliação Comparativo Direto". Com a certeza que, estamos entregando o melhor resultado possível.

Esse Laudo é composto por 68 páginas, Rodrigo A. Camargo. Impressas de um único lado, contendo minha assinatura às páginas 05, 06, e 68 respectivamente.

No mais, daremos por encerrados os trabalhos, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos acerca dos trabalhos apresentados.

"Nenhum homem tem o dever de ser rico ou grande ou sábio: mas todos têm o dever de serem honrados."

Autor: Rudyard Kipling.

São Paulo, 01 de outubro de 2019.



RJ & P Camargo Engenharia e Perícias

Rodrigo A. Camargo

Engenheiro Civil e Perito Rodrigo Alves Camargo.
CREA-SP: 506.993.349-7.

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2910.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br