

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO JOSE DO RIO PRETO/SP**

PROC. Nº 1028320-08.2016.8.26.0576

Ação de Execução Extrajudicial - Contratos Bancários

Requerente: Banco Bradesco SA

Requerido: Rosa Menta Comércio de Confeções Ltda e Outro

Eliane Moreno Priolli, perita nomeada nos autos em epígrafe, vem,
respeitosamente perante V. Exa, apresentar laudo pericial

São Jose do Rio Preto – S.P. / novembro de 2023.


Eliane Moreno Priolli
ENGª CIVIL - CREA 0601378382

LAUDO PERICIAL

I - Preliminares

- 1- Para cumprimento de sentença autorizou-se penhora do imóvel sob Matrícula nº 31.630 do 1º CRI de São Jose do Rio Preto, posteriormente designou-se a avaliação para determinar o valor de venda de mercado.
- 2- Nomeação de Perito às fls. 202 dos autos.

II – Procedimentos

A metodologia de abordagem para avaliar o imóvel foi desenvolvida por meio das seguintes etapas:

Etapa 1

Vistoria do local, seguindo os seguintes procedimentos:

- a) Localização e identificação do imóvel avaliando
- b) Determinação do padrão construtivo; estado de conservação
- c) Registro fotográfico do imóvel

Etapa 2

A metodologia utilizada para avaliar o imóvel foi do Método Evolutivo, atendendo os preceitos da NBR 14653-1:

8.2.3 Método evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Para avaliar o terreno considerado nu, utilizou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado; para tanto foi realizada pesquisa na cidade de São José do Rio Preto/SP, junto a imobiliárias em diversos bairros similares ao imóvel em estudo.

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- O tratamento técnico aos dados pesquisados foi realizado através de inferência estatísticas nos moldes da NBR-14.653-2 (2011), utilizando o Software SisDEA versão 1.

Para avaliar a construção empregou-se o Método da Quantificação de Custo; para tanto foi utilizado o custo unitário básico com desoneração, divulgado pelo SINDUSCON /SP - fevereiro de 2023

8.3.2 Método da quantificação de custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

- Como base de cálculo foi utilizado o custo unitário básico para residência térrea unifamiliar padrão alto de construção dado pela Tabela publicada pelo SINDUSCON – Outubro/2023, corrigida para as características da residência em estudo.

A avaliação do imóvel foi determinada pela composição do valor de mercado do terreno mais o valor da construção no estado como se encontra.

III – Vistoria

Agendada a vistoria para o dia 26 de outubro de 2023 as 10:30h, quando então, na presença da parte Requerida o imóvel foi vistoriado interna e externamente.

3.1 - Localização do imóvel

Segundo a Lei do Zoneamento 13.709/2021, da cidade de São Jose do Rio Preto, o imóvel está enquadrado na Zona 4: Zona de uso misto residencial, comercial e de serviços de média densidade, com predomínio de habitações unifamiliares e multifamiliares, na qual admite-se a presença controlada de atividades micro-industriais.

A região possui melhoramentos públicos completo de infraestrutura (asfalto, guias e sarjetas; rede de abastecimento de água e coleta de esgoto; rede de energia elétrica e de telefonia; iluminação pública) e suporte de apoio de urbanização tais como: serviço de coleta de lixo, serviços de correios, entrega de GLP, transporte público e escola pública.

3.1.1 - Identificação do Imóvel



IMAGEM DE SATÉLITE/ GOOGLE AERTH

Local: Rua Abla Cali Muanis, nº85 – Vila Itália/ São Jose do Rio Preto/SP

Matric: nº 31.630 do 1º C.R.I. de São Jose do Rio Preto

Área terreno: 360,00 m²

Área Construída: 149,00 m²



FOTO 1 - Fachada Frontal/ Numeração predial: 85



FOTO 2 – Edícula assobradada – Localizada nos fundos do terreno



FOTO 3 - Edícula assobradada / vista frontal – Localizada nos fundos do terreno

IV – Avaliação

4.1- Avaliação do terreno

Para avaliação do terreno, foi realizada pesquisa junto a imobiliárias em diversos bairros da cidade de São Jose do Rio Preto/SP.

Utilizou-se a inferência estatística nos moldes da NBR-14.653-2 (2011). Software utilizado SisDEA versão 1, no tratamento aos dados pesquisados para o aprimoramento do grau de precisão do laudo de avaliação:

Variáveis utilizadas no modelo estatístico:

- **Variáveis explicativas:**

- **Área total:** variável quantitativa, representa a área construída

Área considerada: 360,00 m² (conforme registro)

- **Setor urbano:** variável proxy, utilizada para representar a localização do imóvel.

Utilizou-se os valores indicados pela Planta de Valores Genérico (2023) da Prefeitura Municipal de São Jose do Rio Preto para realizar a transposição relativas à localização das amostras.

Setor Urbano: 112,80 (PVG - Territorial/ 2023 Prefeitura de São Jose do Rio Preto).

- **Variável explicada:**

- **Valor Total:** variável quantitativa, calculada pela equação de regressão:

$$\text{Valor total} = +342963.1264 - 44374103.47 / \text{Área total} - 1135325.116 / \text{Setor Urbano}$$

- **Valor médio de mercado do terreno= R\$ = 209.636,79**

Dados das amostras e dos relatórios da avaliação estão no ANEXO I.

4.2 - Avaliação da Edificação

Para avaliar a construção empregou-se o Método da Quantificação de Custo; para tanto foi utilizado o custo unitário básico com desoneração, divulgado pelo SINDUSCON /SP - outubro de 2023:

- Custo global de edificação (R\$/m²) → considerando de uso residencial unifamiliar/térrea, padrão médio (R₁) = R\$ 2.346,99/m² sem desoneração (Ver dados no ANEXO I)

A avaliação do imóvel foi determinada pela composição do valor de mercado do terreno somado ao valor da construção no estado como se encontra, para se chegar ao provável valor de mercado do imóvel.

– Características da construção da residência:

Área considerada: 297,60 m² (Dados colhidos no local) / (Cadastro municipal – Doc 1)

Estado de conservação: 4,0 (reparos importantes) → Tabela Ross Reidecke

Idade aparente: 25 anos

Vida útil: 60 anos (residência)

Depreciação: 0,335 → Tabela Ross Reidecke

Composição do custo de produção da edificação:

Tipo da Edificação	Área da Construção (m ²)	Padrão Construtivo	Custo unitário (R\$/m ²)	Valor total (R\$)	Depreciação (Ross Heidecke)	Valor Atual (R\$)
Residencial	297,60	Padrão Medio	2.346,99	698.464,22	0,335	233.985,52

$V_N = R\$$ (Valor p/ a edificação nova) → R\$698.464,00

$V_E = R\$$ (Valor atual da edificação) → R\$233.985,52

4.3 – Avaliação do Imóvel

O valor do imóvel deve ser determinado pelo valor do terreno somado ao valor da edificação:

$V_I = V_T + V_E$

$V_T = R\$ 209.636,79$

$V_E = R\$ 233.985,52$

$V_I = R\$ R\$ 209.636,79 + R\$ 233.985,52$

$V_I = R\$ 443.622$ (Valor atual do imóvel)

- Adequação do possível valor de mercado do imóvel devido o débito junto ao Município:

Valor da dívida: R\$ 1.599,79 (Ver extrato em anexo Doc 2/3)

Valor atual do imóvel: R\$ 442.022,00

V – Conclusão

A avaliação foi realizada com ados colhidos na vistoria e complementada com dados dos registros da Prefeitura Municipal.

O provável valor de mercado do imóvel avaliado corresponde à **R\$ 442.022,00 (Quatrocentos e quarenta e dois mil e vinte e dois reais)**.

V – Encerramento

Este laudo vai digitalizado em 09 (nove) páginas, a última vai data e assinada.

Segue Anexo I – Dados da avaliação, que faz parte integrante do laudo.

Grata pela confiança na nomeação, encerro o presente trabalho e coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Jose do Rio Preto – SP / novembro de 2023.



ELIANE MORENO PRIOLLI
Engª Civil – CREA 0601378382

ANEXO I

Planilha de dados das amostras utilizadas na avaliação do terreno:

DADOS DAS AMOSTRAS - Pesquisa: novembro de 2023								
Amostras	Endereço/Bairro	Contato	Preço Pedido (R\$)	Tipo de Negócio	Área Útil (m²)	Setor Urbano	Fator de homogeneização	
							Flexibil. do negócio (10%)	Preço Homogeneizado (R\$)
1	Resid. São Thomas	Imobiliaria Lafayette/(17)3012 1000	80.000,00	oferta	200,00	97,49	0,90	72.000,00
2	Santa Cruz	Imobiliaria Lafayette/(17)3012 1000	397.000,00	oferta	264,00	252,79	0,90	357.300,00
3	Jd Nazareth	Selma Sumaya Imóveis/ (17) 99622 6458	230.000,00	oferta	450,00	172,38	0,90	207.000,00
4	Resid São Thomaz II	Selma Sumaya Imóveis/ (17) 99622 6458	100.000,00	oferta	200,00	97,49	0,90	90.000,00
5	Resid. Santa Regina	Selma Sumaya Imóveis/ (17) 99622 6458	110.000,00	oferta	200,00	96,19	0,90	99.000,00
6	Resid. Mirante	Selma Sumaya Imóveis/ (17) 99622 6458	110.000,00	oferta	220,00	24,17	0,90	99.000,00
7	Resid Palestra	Selma Sumaya Imóveis/ (17) 99622 6458	150.000,00	oferta	210,00	100,85	0,90	135.000,00
8	Vila Anchieta	Selma Sumaya Imóveis/ (17) 99622 6458	210.000,00	oferta	396,00	190,73	0,90	189.000,00
9	Resid das Americas	Guilherme Augusto/(17)98163 7051	190.000,00	oferta	361,00	80,67	0,90	171.000,00
10	Vila Elmaz	M Pontes Neg Imobiliaros /(17)3363 208	200.000,00	oferta	360,00	60,46	0,90	180.000,00
11	Jd Conceição	Avanço Neg Imobiliaros/(17) 3234 4850	200.000,00	oferta	275,00	100,85	0,90	180.000,00
12	Vila Madalena	Marcio Cardoso Imoveis/ (17) 3363 9901	230.000,00	oferta	273,00	227,52	0,90	207.000,00
13	Jd Arroyo	Locall Imoveis /(17) 3355 1090	180.000,00	oferta	326,00	72,61	0,90	162.000,00
14	Pq das Amoras II	Takai Consultoria Imoveis/(17)99220 410	225.000,00	oferta	340,00	80,67	0,90	202.500,00
15	Pq São Miguel	Paulo Cesar Craice/(17)3206 5047	200.000,00	oferta	360,00	21,77	0,90	180.000,00
16	Nato Vitorasso	Silvio Hiroshi Abe/ (17)99603 6134	160.000,00	oferta	281,00	80,67	0,90	144.000,00
17	Pq Jaguaré	Villagio Imoveis/ (17)98112 8884	280.000,00	oferta	360,00	60,46	0,90	252.000,00
18	Vila São Judas	Locabens Neg Imobiliaros/(17) 4009 900	550.000,00	oferta	968,00	72,61	0,90	495.000,00
19	Pq Estoril	Locall Imoveis /(17) 3355 1090	265.000,00	oferta	396,00	172,38	0,90	238.500,00
20	Ary Attab II	Locabens Neg Imobiliaros/(17) 4009 900	106.000,00	oferta	200,00	80,67	0,90	95.400,00
21	Vila Novaes	Vértice Neg Imob./ (17)3211 6644	250.000,00	oferta	306,00	98,69	0,90	225.000,00
22	Jd Primavera	Jales Imoveis RP / (17) 99236 0520	699.000,00	oferta	486,00	112,92	0,90	629.100,00
23	Pq Jaguaré	Beatriz Penha /(17) 3355 1055	250.000,00	oferta	390,00	60,46	0,90	225.000,00
24	São Francisco	Locall Imoveis /(17) 3355 1090	300.000,00	oferta	351,00	101,71	0,90	270.000,00
25	São Deocleciano	Villagio Imoveis/ (17)98112 8884	270.000,00	oferta	360,00	72,61	0,90	243.000,00
26	Residencial Machado	Habilar Imoveis/ (17)3234 1834	280.000,00	oferta	429,00	18,20	0,90	252.000,00
Avaliando	Vila Itália				360,00	112,80		

Modelo estatístico utilizado na avaliação:

Modelo:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 360,00
- Setor Urbano = 112,80
- Bairro = VILA ITÁLIA

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Total
- Mínimo (5,50%) = 198.096,79
- **Médio = 209.636,79**
- Máximo (5,50%) = 221.176,78
- Intervalo Predição
- Mínimo (18,08%) = 171.726,26
- Máximo (18,08%) = 247.547,32
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 178.191,27
- RL Máximo = 241.082,31

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	26
Dados utilizados no modelo:	19

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.8878159 / 0.8878159
Coefficiente de determinação:	0.7882171
Fisher - Snedecor:	29.77
Significância do modelo (%):	0.00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

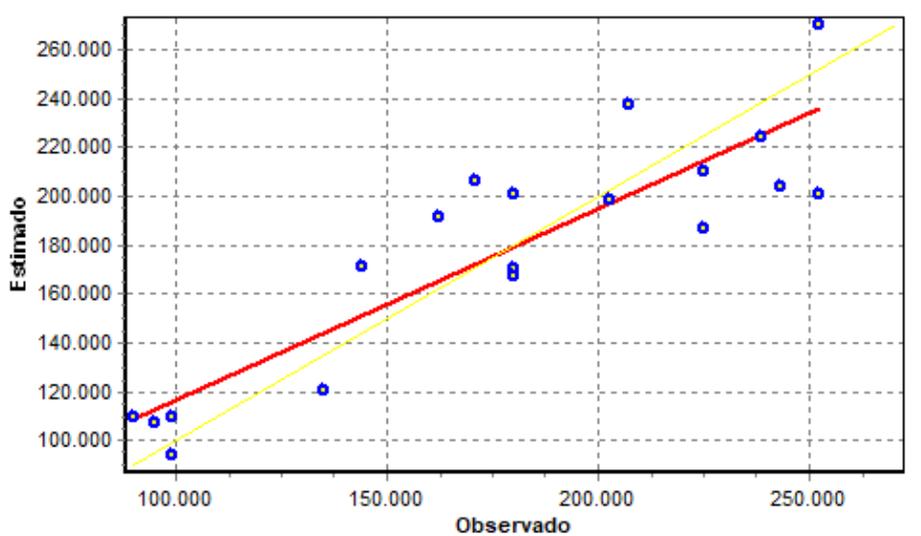
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Grau de fundamentação → GRAU III (pontuação = 17 pontos)

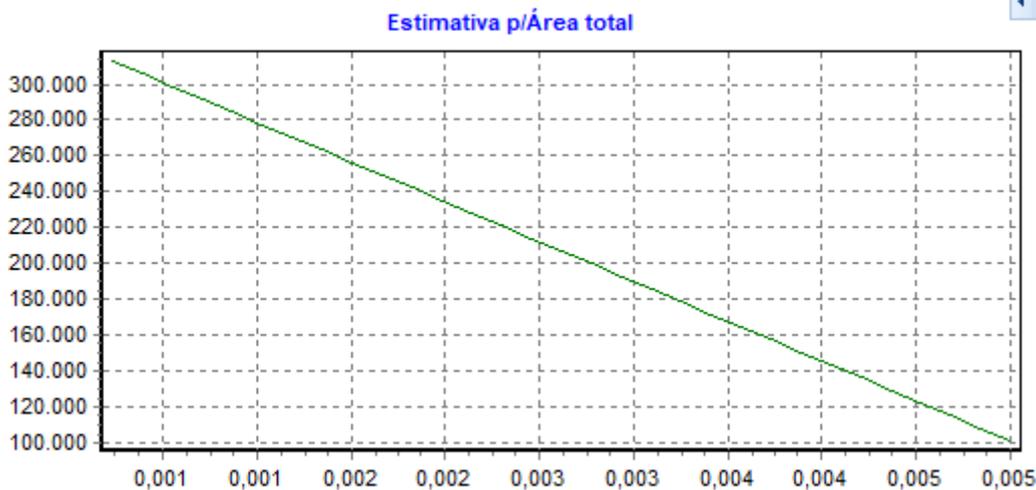
Grau de Precisão → GRAU III (nível de confiança ≤ 10)

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA/ REGRESSÃO LINEAR

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



GRÁFICOS / EQUAÇÃO DE REGRESSÃO



Sinduscon divulga tabelas de Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo – Referência Outubro de 2023.

Postado em 6 de novembro de 2023 às 07:39.

Escrito por [portaldori](#)

03/11/2023

a) Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo*, Outubro de 2023

a.1) Projetos – Padrões Residenciais – R\$/m²

	Padrão Baixo	Padrão Normal	Padrão Alto
R-1	1.913,64	2.346,99	2.844,95
PP-4	1.779,68	2.191,08	–
R-8	1.701,21	1.955,60	2.299,66
PIS	1.314,61	–	–
R-16	–	1.898,22	2.489,66

(*) Conforme 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 seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

a.2) Projetos – Padrões Comerciais – R\$/m²

CAL (comercial andar livre), CSL (comercial – salas e lojas), GI (galpão industrial) e

Caracterização dos projetos-padrão conforme a ABNT NBR 12721:2006

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m ²)	Área Equivalente (m ²)
R1-B	<i>Residência unifamiliar padrão baixo:</i> 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	2	58,64	51,94
R1-N	<i>Residência unifamiliar padrão normal:</i> 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)	3	106,44	99,47
R1-A	<i>Residência unifamiliar padrão alto:</i> 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel)	4	224,82	210,44

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO JOSE DO RIO PRETO/SP**

PROC. Nº 1028320-08.2016.8.26.0576
Ação de Execução Extrajudicial - Contratos Bancários
Requerente: Banco Bradesco SA
Requerido: Rosa Menta Comércio de Confeccões Ltda e Outro

Eliane Moreno Priolli, perita nomeada nos autos em epígrafe, vem,
respeitosamente perante V. Exa, apresentar esclarecimentos referente ao laudo pericial

São Jose do Rio Preto – S.P. / junho de 2024.



Eliane Moreno Priolli
ENG^a CIVIL - CREA 0601378382

LAUDO COMPLEMENTAR

I - Esclarecimentos

1- Às fls 360 dos autos, abaixo reproduzido:

Se verifica que foi produzida prova pericial com o fim de avaliar o imóvel objeto de penhora nestes autos, concluindo a r. Perita que o seu valor de avaliação é de R\$442.022,00, bem como possui 149m² de área construída.

- Do laudo (fls. 332/333):

3.1.1 - Identificação do Imóvel:

Local: Rua Abia Cali Muanis, nº85 – Vila Itália/ São Jose do Rio Preto/SP

Matric: nº 31.630 do 1º C.R.I. de São Jose do Rio Preto

Área terreno: 360,00 m²

Área Construída: 149,00 m²

Neste item o imóvel foi identificado com os dados constante no registro, sendo o terreno com área de 360,00m² e prédio construído com 149,00m² de área construída, fracionamento do registro abaixo reproduzido:

MATRICULA	FICHA	Oficial
31.630	001	GUMERCINDO DE SETA
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 13 DE março DE 19 84.		
<p>IMÓVEL: - Um terreno sem construções ou benfeitorias, constituído pelo lote 21, da quadra 8, situado na Vila Itália, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto, medindo doze metros de frente, igual dimensão nos fundos, por trinta metros de cada lado e da frente aos fundos, (12x30) metros, - encerrando uma área de 360,00 m², com frente para a rua Abia Cali Muanis, e dividindo-se por um lado, com o lote 20. por outro, com o lote 22 e outro fundo. em a data de 09. Todos de mesma quadra. Cadastrado no</p>		

ENG^a CIVIL – R. Capitão Faria, 1345 – CEP. 15470-000 – Palestina/SP
 CONTATO (17)991441988/ eliane_priolli@hotmail.com

AV.007/31.630:- Requereu-se em 02 de Abril de 2007, a presente para constar que, a proprietária CONSTRUIU no terreno objeto da matrícula supra, UM PRÉDIO TÉRREO RESIDENCIAL, que recebeu o n° 85 da Rua Abila Calil Muanis, com 149,00 m² de área construída, nos termos do Alvará de Construção n° 1442, expedido aos 03.06.1988, e Habite-se n° 218, expedido aos 28.02.1991, ambos pela municipalidade local, tendo

- Do laudo : IV – Avaliação (fls. 3352/336):

Na avaliação do terreno foi utilizada a variável setor urbano para representar a localização do imóvel, conforme consta no laudo abaixo reproduzido

Variáveis utilizadas no modelo estatístico:

- Variáveis explicativas:

- **Área total:** variável quantitativa, representa a área construída

Área considerada: 360,00 m² (conforme registro)

- **Setor urbano:** variável proxy, utilizada para representar a localização do imóvel.

Utilizou-se os valores indicados pela Planta de Valores Genérico (2023) da Prefeitura Municipal de São Jose do Rio Preto para realizar a transposição relativas à localização das amostras.

Setor Urbano: 112,80 (PVG - Territorial/ 2023 Prefeitura de São Jose do Rio Preto).

2- Ainda no laudo (fls. 336), abaixo reproduzido

4.2 - Avaliação da Edificação

Para avaliar a construção empregou-se o Método da Quantificação de Custo; para tanto foi utilizado o custo unitário básico com desoneração, divulgado pelo SINDUSCON /SP - outubro de 2023:

- Custo global de edificação (R\$/m²) → considerando de uso residencial unifamiliar/térrea, padrão médio (R1) = R\$ 2.346,99/m² sem desoneração (Ver dados no ANEXO I)

– Características da construção da residência:

Área considerada: 297,60 m² (Dados colhidos no local) / (Cadastro municipal – Doc 1)

Estado de conservação: 4,0 (reparos importantes) → Tabela Ross Reidecke

Idade aparente: 25 anos

Vida útil: 60 anos (residência)

Depreciação: 0,335 → Tabela Ross Reidecke

Composição do custo de produção da edificação:

Tipo da Edificação	Área da Construção (m²)	Padrão Construtivo	Custo unitário (R\$/m²)	Valor total (R\$)	Depreciação (Ross Heidecke)	Valor Atual (R\$)
Residencial	297,60	Padrão Medio	2.346,99	698.464,22	0,335	233.985,52

VN = R\$ (Valor p/ a edificação nova) → R\$ 698.464,00

VE = R\$ (Valor atual da edificação) → R\$233.985,52

4.3 – Avaliação do Imóvel

O valor do imóvel deve ser determinado pelo valor do terreno somado ao valor da edificação:

$$VI = VT + VE$$

$$VT = R\$ 209.636,79$$

$$VE = R\$ 233.985,52$$

$$VI = R\$ R\$ 209.636,79 + R\$ 233.985,52$$

$$VI = R\$ 443.622 \text{ (Valor atual do imóvel)}$$

- Adequação do possível valor de mercado do imóvel devido o débito junto ao Município:

Valor da dívida: R\$ 1.599,79 (Ver extrato em anexo Doc 2/3)

Valor atual do imóvel: R\$ 442.022,00

Observação: Para uma **edificação nova** o valor total do imóvel seria:

$$VI = R\$ R\$ 209.636,79 + R\$ 698.464,00$$

$$VI = R\$ 908.100,00$$

3- Do resultado a avaliação:

Na avaliação da edificação considerou-se o estado de conservação da construção, no que se refere à pintura deteriorada, o grau de depreciação das esquadrias metálicas que apresentando ferrugens em estado avançado, piso e instalações elétricas e hidráulicas deterioradas.

Motivo pelo qual o coeficiente de depreciação aplicado foi de 0,335 (segundo metodologia Ross Heidecke), sendo assim o valor atual da edificação de R\$ 233.985,52

Portanto o valor atual do imóvel:

$$VI = R\$ R\$ 209.636,79 + R\$ 233.985,52$$

$$VI = R\$ 443.622 \text{ (Valor atual do imóvel)}$$

Débito junto ao Município: R\$ 1.599,79

Valor do imóvel (terreno=360,00m² + edificação= 297,60m²) → **R\$ 442.022,00**

II – Encerramento

Encerro este laudo complementar digitalizado em 05 (cinco) páginas, a última vai data e assinada.

São Jose do Rio Preto – SP / junho de 2024.



ELIANE MORENO PRIOLLI
Eng^a Civil – CREA 0601378382