



1. OBJETIVO

O presente Laudo Técnico consiste na determinação do valor de mercado de 02 (dois) imóveis comuns às partes, quais sejam:

- 1) Imóvel situado à Rua Hermínia Amaral Pignatta n. 153, bairro Wanel Ville IV,
 - 2) Imóvel situado na Estrada Municipal de Ribeirão Claro, município de Itapeva,
- sendo ainda a ré condenada ao pagamento da meação dos aluguéis do imóvel 1 onde reside, desde a sua citação (agosto/2016).

2. VISTORIA

De acordo com o informado via processo, a vistoria ao imóvel situado no bairro Wanel Ville IV foi realizada no dia 02 de Dezembro de 2.020, sendo a perita acompanhada pela ré, Sra. Inês e pelo autor, Sr. José Francisco. O imóvel situado em Itapeva foi vistoriado no dia 17 de Dezembro de 2.020 com acompanhamento do autor, da Sra. Maria das Dores Sudario (mãe da ré) e do Sr. João Batista da Cruz (irmão da Sra. Maria das Dores).

Em ambas as oportunidades se obteve o relatório fotográfico que ilustra o relato das constatações demonstradas a seguir.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 1 – BAIRRO WANEL VILLE IV

O imóvel 1 trata-se do imóvel de residência da ré e está situado à Rua Hermínia Amaral Pignatta n. 153, bairro Wanel Ville IV, perímetro urbano do município de Sorocaba/SP, como mostra a imagem de satélite a seguir, extraída do site www.maps.google.com.





Trata-se de região antiga e consolidada da cidade, totalmente urbanizada e ocupação de alta densidade, observando-se a presença de melhoramentos públicos, tais como energia elétrica domiciliar, água potável, esgoto canalizado, iluminação pública, telefone, coleta de resíduos sólidos, arborização e transporte coletivo. O sistema viário se encontra totalmente pavimentado, bem como apresenta calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais.

As imagens abaixo são vistas gerais da fachada do imóvel.



No lote de terreno n. 09 da quadra C5 do loteamento medindo 7,50 x 20,0 metros (150,00m²), há implantada uma edificação térrea de padrão simples, construída nos idos de 2008, abrangendo cobertura de garagem, lavabo, 2 dormitórios, sala, copa/cozinha e banheiro, além de uma cobertura nos fundos. A porção frontal do imóvel foi adaptada para que a ré prestasse serviços de estética e beleza.

A requerida informa que realizou reformas no imóvel há aproximadamente 04 (*quatro*) anos, no entanto, ainda há reparos a serem feitos, em especial, pelas manchas de umidade nos tetos decorrentes de infiltrações vindas do telhado.

O corpo principal da casa foi edificado no sistema convencional, toda em laje, caracterizando-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples.

O piso é todo cimentado liso e as paredes são pintadas a látex. As esquadrias são de ferro ou madeira. A cozinha recebeu revestimentos (azulejos) até o teto e o banheiro, até pouco mais de meia altura.

A cobertura frontal de garagem é de policarbonato e a dos fundos, de telhas cerâmicas sobre estrutura simples de madeira.

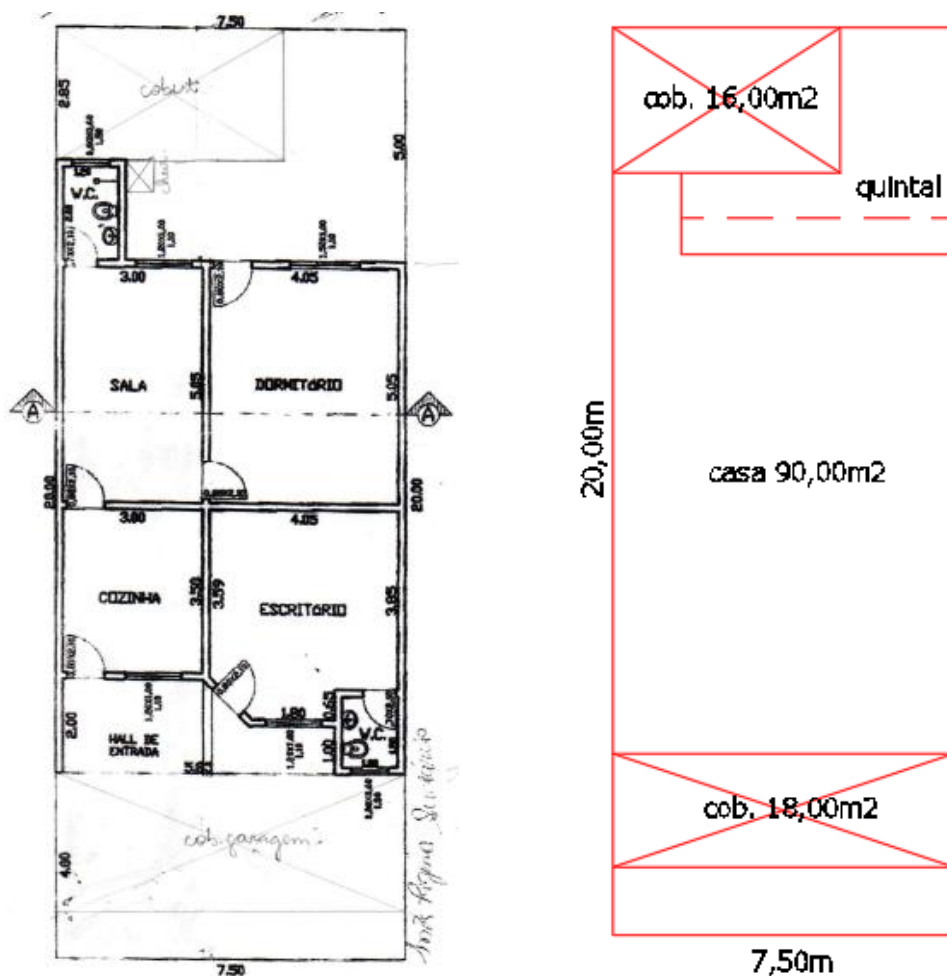
No geral, o imóvel apresenta-se em estado de conservação tecnicamente classificado como “necessitando de reparos simples a importantes”, face às condições em que se encontra.



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

O croqui a seguir demonstra as benfeitorias edificadas no terreno conforme planta fornecida e complementada por levantamento “*in loco*” realizado pela perícia e o cálculo das áreas construídas.



As imagens seguintes mostram vistas gerais do imóvel avaliando 1.





Ana Carolina Guitti Videira

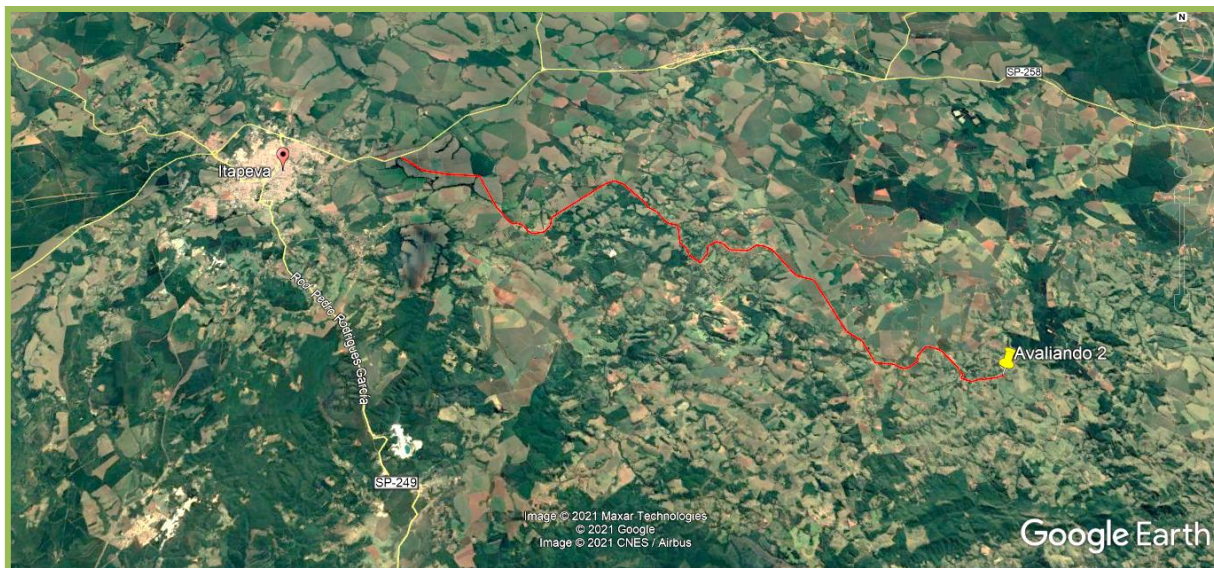
Engenheira Civil e Perita Judicial





4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 2 – MUNICÍPIO DE ITAPEVA

O imóvel avaliando 2 situa-se na Estrada Municipal de Ribeirão Claro (via de terra), no bairro Ribeirão Claro, município de Itapeva. O mesmo dista aproximadamente 35Km da rodovia estadual pavimentada Francisco Alves Negrão (SP-258), de acesso à cidade, fora do zoneamento urbano do município (zona rural da cidade), em região de sítios e fazendas e de baixa densidade populacional, como mostra a imagem de satélite a seguir.



As imagens abaixo são vistas gerais da fachada do imóvel e seus acessos.



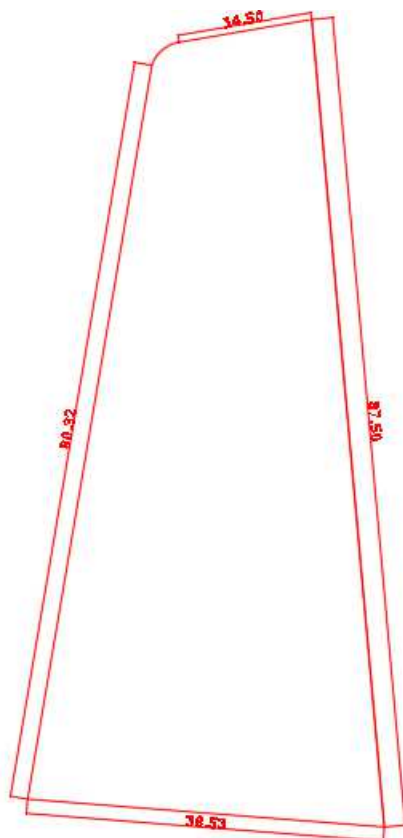


Conforme Termo de fls. 180 dos autos, o terreno foi adquirido pelo autor por doação em Fevereiro/2009, medindo 2.636,00m² conforme croqui a seguir:



Notou-se no local que a lateral esquerda nos fundos do imóvel é em parte feita em curva devido à abertura de uma estrada e uma servidão faceando as suas divisas.

Adequando-se à situação real do local temos o perímetro do polígono que descreve as divisas do imóvel sobreposto à imagem de satélite a seguir, perfazendo a área total de **2.350,00m²**.





Apenas a divisa da lateral direita é materializada por cerca de arame.

A porção frontal, em especial, até o meio do imóvel é composta de árvores plantadas e cuidadas pelo autor dentre elas: 3 palmeiras, coqueiros, ipê, embuia, quaresmeira, pinheiros, taquara chinesa, jatobá, castanha portuguesa, além de árvores frutíferas como jabuticabeiras (4), laranjeiras (5), macieira (1), sapoti (1), ameixeiras (2), seriguela (1), mexeriqueiras (4), frita do conde (2), gaibeiras (2), gabirobeiras, pitangueiras, framboesas, limão galego, guaraná (1), manga tommy (3), manga palmer (3), manga coquinho (1), abacateiros (2), carambolas (3), figo, 10 toceiras de bananas de diversas qualidades, todas árvores adultas e produzindo.

O imóvel é abastecido por água de poço (não tem rede pública) e por energia elétrica. As duas casas ali existentes possuem postes e ligações individuais.

As imagens seguintes mostram vistas gerais do interior do imóvel.





Ana Carolina Guitti Videira

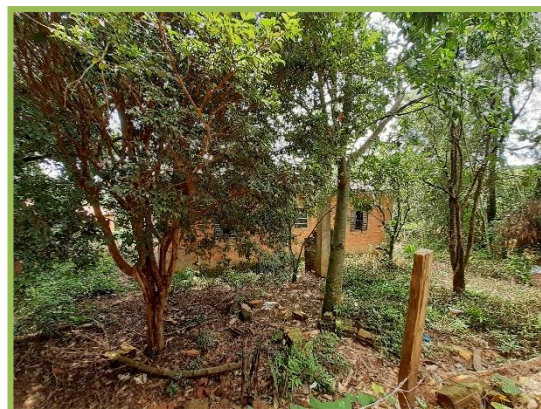
Engenheira Civil e Perita Judicial





Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial





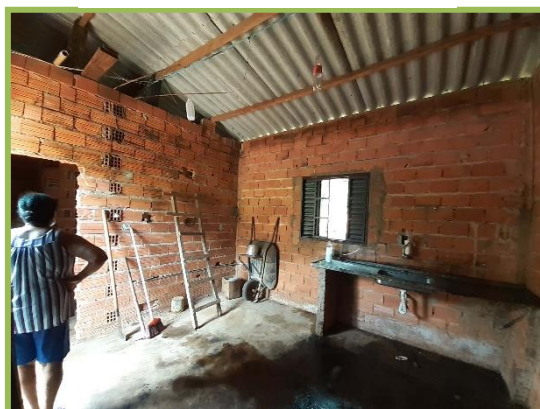
Como dito anteriormente no terreno há duas edificações implantadas, sendo:

- Casa 1: uma edificação térrea, inacabada, abrangendo 03 cômodos – cozinha, banheiro (com piso cerâmico) e dormitório, edificada com alvenaria de blocos cerâmicos, sem laje, com cobertura de telhas onduladas, sem forro, com uma área construída de 37,00m². Possui janelas de ferro e não possui portas. O piso é cimentado liso. A varanda externa não possui piso (terra), somente um fechamento em muro de altura aproximada de 1,50m.

Conforme levantamento “*in loco*” realizado pela perícia possui 37,00m² de área construída.

casa 1 - 37,00m2

dorm	wc	coz
varanda		

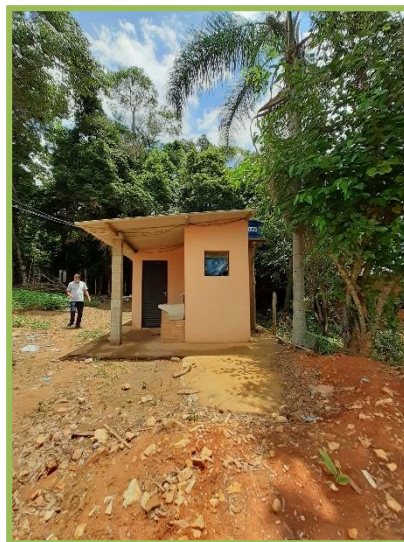




- Casa 2: uma edificação térrea abrangendo 02 cômodos e 1 banheiro, com cobertura de telhas onduladas, sem laje e sem forro, paredes internas com reboco desempenado e piso cerâmico, pintada externamente. Na ocasião da vistoria a mesma encontrava-se fechada não sendo possível fotografá-la internamente.

Conforme levantamento “*in loco*” realizado pela perícia possui 24,00m² de área construída.

casa 2 - 24,00m²





5. AVALIAÇÕES

Para as avaliações dos imóveis, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS, PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS e PARTE 3: IMÓVEIS RURAIS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

5.1. IMÓVEL 1 – WANDEL VILLE V

- Valor do terreno**

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizado para o cálculo do valor unitário do terreno, é aplicado através da coleta de elementos que compõem a amostra com características similares às do imóvel avaliando, que se localizem na mesma região, empregando, quando necessário, tratamento técnico nos elementos divergentes.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, será empregado o software Geo Avaliar Pro, aplicando-se a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80 % em torno do valor estimado.

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
☒	1 AV DR AMERICO FIGUEIREDO ,SN	681,55	704,06	1,0330	0,9998
☒	2 AV DR JOSÉ CAETANO GRAZIOSI ,SN	730,04	792,59	1,0857	0,9999
☒	3 AV DR JOSÉ CAETANO GRAZIOSI ,SN	990,00	1.087,28	1,0983	0,9999
☒	4 AV PAULO EMANUEL DE ALMEIDA ,SN	972,00	1.080,00	1,1111	0,9999
☒	5 JULIO DE MESQUITA FILHO ,SN	666,67	785,54	1,1783	1,0000
☒	6 JULIO DE MESQUITA FILHO ,SN	1.084,82	1.120,66	1,0330	0,9999
☒	7 R AUREO ARRUDA ,SN	788,16	884,21	1,1511	1,0000
☒	8 R AUREO ARRUDA ,SN	918,79	1.057,59	1,1511	1,0000
☒	9 R EDÉSIO GOMES ,SN	1.018,87	1.189,06	1,1670	1,0000
☒	10 R ENCARNÇÃO GARCIA SANCHES ,SN	1.000,00	1.125,98	1,1290	1,0000
☒	11 R JOÃO ALBERTO PIVETA ,SN	750,79	864,22	1,1511	1,0000
☐	12 R JOÃO ALBERTO PIVETA ,SN	-257,94	-296,91	1,1511	1,0001
☒	13 R JOÃO ROMAN LOPES ,SN	933,33	964,17	1,0330	0,9999
☐	14 R JOSÉ ANTONIO RUIZ MALDONADO ,SN	447,32	538,44	1,2037	1,0001
☐	15 R LEOPOLDO DE LIMA MELO ,SN	-208,14	-239,59	1,1511	1,0001
☒	16 R MARCIO DOS SANTOS FLORES ,SN	924,11	966,28	1,0456	0,9999
☐	17 R NOEL MEDEIROS ROSA ,SN	1.086,24	1.250,34	1,1511	1,0000
☐	18 R PROF ALUISIO VIEIRA ,SN	-681,29	-784,21	1,1511	1,0000
☒	19 R SARGENTO ALFREDO MARCHETO ,SN	675,00	741,33	1,0983	0,9999
☒	20 R LUIZ GABRIOTTI ,SN	695,65	727,40	1,0456	0,9998
☒	21 R. SEVERO PEREIRA ,SN	990,00	1.035,18	1,0456	0,9999
☒	22 R. SEVERO PEREIRA ,SN	990,00	1.035,18	1,0456	0,9999



Ana Carolina Guitti Videira

Engenharia Civil e Perita Judicial

VALORES UNITÁRIOS				VALORES HOMOGENEIZADOS				
Média Unitários : 889,99				Média Unitários : 950,63				
Desvio Padrão : 145,25				Desvio Padrão : 157,45				
- 30% : 608,99				- 30% : 665,44				
+ 30% : 1.130,98				+ 30% : 1.235,82				
Coeficiente de Variação : 16,7000				Coeficiente de Variação : 16,5600				
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO								
Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III								
FORMAÇÃO DOS VALORES								
MÉDIA SANEADA (R\$): 950,63								
TESTADA: -0,0600				PROFUNDIDADE		-0,1200		
FRENTE S MÚLTIPLAS: 0,0000				FATOR ÁREA:		0,0000		
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 807,50000								
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma					INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 899,57					INTERVALO MÍNIMO : 760,40			
INTERVALO MÁXIMO : 1.001,69					INTERVALO MÁXIMO : 854,60			
GRAU DE PRECISÃO								
GRAU DE PRECISÃO: III								

Assim, o valor total do terreno será obtido da multiplicação do valor unitário homogeneizado pela área do terreno correspondente, conforme abaixo:

- Valor Unitário Básico (Vut): R\$ 800,00/m²
- Área do terreno (At): 150,00 m²

$$V_t = V_{ut} \times A_t$$

$$V_t = \text{R\$ } 120.000,00$$

• Valor das benfeitorias

A classificação das edificações segue a metodologia prescrita pelo IBAPE, seguindo o Método dos Preços de Venda, considerando as características construtivas, padrão e idade aparente apresentados. Para as depreciações foram aplicados o Foc – fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação e o K – coeficiente de Ross/Heideck, que consideram os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação.



Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [m ²]	Intervalo	R8N [R\$/m ²]	Vub [R\$ / m ²]
1	Casa	Residencial/Casa/Simples	90,00	1,497	1575,15	R\$ 2.358,00
2	Cob. Garagem/Fundos	Cobertura/Simples	34,00	0,142	1575,15	R\$ 223,67

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Resid (R)	Vida Refer	Idade Refer (Ir)	Depreciação (d)	Foc	Valor Total
1	10	20%	70	14%	33,20	0,6908	R\$ 146.601,55
2	10	10%	20	50%	18,10	0,5607	R\$ 4.264,02
TOTAL:							R\$ 150.865,57

- **Valor de mercado do imóvel**

O valor total do imóvel será dado em função dos valores calculados para o terreno e benfeitorias. Assim, o valor de mercado para o imóvel avaliando nesta praça de Sorocaba, perfaz o total de **R\$ 270.000,00** (*Duzentos e setenta mil reais*), obtido sob Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, segundo a NBR 14.653/11 para o mês de Março de 2.021.

- **Valores de locação**

Para se obter o valor atual do aluguel do imóvel foi realizada pesquisa imobiliária local, nas adjacências do Bairro Wanel Ville IV, considerando a classe, o padrão construtivo, área útil, localização, bem como a idade aparente e a depreciação de acordo com o estado de conservação, frente às condições observadas no local para o avaliando e nos anúncios consultados para os elementos amostrais.

As tabelas a seguir exibem as considerações de cálculo aplicadas às edificações dos imóveis em oferta para locação e do avaliando. Está demonstrada ainda a homogeneização das características consideradas em comparação com a edificação ocupada pela requerida.

Para o saneamento da amostra foi aplicada a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno do valor calculado.



• **Avaliando**

Característica da Edificação						
Benfeitoria	GRUPO / PADRÃO	Área Útil [m²]	Valor de oferta	Coef. Construção	I. Aparente [anos]	Depreciação (d)
Casa	Residencial / Casa / Simples	90,00		1,497	10	33,20
Coberturas	Especial/ Cobertura/Médio	33,00		0,293	10	18,10
		123,00				

Homogeneização das Características da Edificação					
Valor Residual [R]	Vida referencial	Idade Ref (Ir)	Foc		
20%	70	14%	0,6908	1,0341	0,7567
10%	20	50%	0,5607	0,1643	0,0441
					0,8008

• **Saneamento das amostras**

Característica da Edificação							
Elem	Benfeitoria	CLASSIFICAÇÃO	Área Útil [m²]	Valor da amostra	Coef. Construção	I. Aparente [anos]	Depreciação (d)
1	Casa	Residencial / Casa / Simples	69,00	R\$ 1.000,00	1,497	5	2,52
2	Casa	Residencial / Casa / Simples	37,00	R\$ 650,00	1,497	10	18,10
3	Casa	Residencial / Casa / Simples	90,00	R\$ 1.100,00	1,497	20	18,10
4	Casa	Residencial / Casa / Médio-	180,00	R\$ 1.200,00	1,903	20	18,10
5	Casa	Residencial / Casa / Médio-	135,00	R\$ 1.300,00	1,903	35	33,20

Homogeneização das Características da Edificação						Cálculo do Valor Unitário	
Valor Residual [R]	Vida referencial	Idade Ref (Ir)	Foc	Foc x Coef constr	Fator Homogeneizado Global (Fhg)	Fator de oferta (Fo)	Valor unitário de locação (VUL)
20%	70	7%	0,9500	1,4222	0,56306	0,90000	R\$ 7,34
20%	70	14%	0,8017	1,2001	0,66722	0,90000	R\$ 10,55
20%	70	29%	0,7349	1,1001	0,72786	0,90000	R\$ 8,01
20%	70	29%	0,7349	1,3985	0,57258	1,90000	R\$ 7,25
20%	70	50%	0,5340	1,0162	0,78799	0,90000	R\$ 6,83
						Média:	R\$ 8,00
						+ 30% =	R\$ 10,40
						- 30% =	R\$ 5,60



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

Considerando o exposto anteriormente, tem-se no quadro abaixo o resumo do valor locativo mensal calculado para o imóvel para a data atual, nas condições em que se encontra.

METODOLOGIA:

<u>NORMA:</u> <u>NBR 14.653-2 /11</u>	<u>MÉTODO:</u> <u>Comparativo Direto</u>	<u>Grau de Precisão:</u> <u>Grau III</u>	<u>Grau de Fundamentação:</u> <u>Grau II</u>
--	---	---	---

VALOR LOCATIVO:

<u>EQUAÇÃO:</u> <u>$V_L = A_c \times V_{ul}$</u>	<u>ÁREA CONSTRUÍDA (A_c):</u> <u>123,00 m²</u>	<u>VALOR UNITÁRIO BÁSICO (V_{ul}):</u> <u>R\$ 8,00 / m²</u>
--	--	---

<u>VALOR LOCATIVO MENSAL DA CASA:</u> <u>R\$ 984,00 / mês (novecentos e oitenta e quatro reais)</u>	<u>DATA-BASE:</u> <u>Março/2.021</u>	<u>PRACA:</u> <u>Sorocaba/SP</u>
---	--	--

Segundo a sentença proferida, a metade do valor do apurado do aluguel será imputado à meação da ré, constituída em mora desde Agosto de 2016, ocasião em que o autor desocupou o imóvel e a mesma passou a ocupá-lo com exclusividade.

Assim, considerando 50% do valor atual calculado correspondente à cota parte da requerida temos o valor de **R\$ 492,00** para Março/2021, que retroagido para à data-base inicial do período (Agosto/2016) através da aplicação da variação do IGPM obtemos o valor inicial de **R\$ 316,24**, conforme demonstrado no quadro abaixo (fator 1,555783).

Variação de um índice financeiro

Variação do índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado entre 01-Março-2016 e 01-Março-2021

Em percentual: 55,5783%
Em fator de multiplicação: 1,555783

Observações:

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Março-2016 = 0,51%; Abril-2016 = 0,33%; Maio-2016 = 0,82%; Junho-2016 = 1,69%; Julho-2016 = 0,18%; Agosto-2016 = 0,15%; Setembro-2016 = 0,20%; Outubro-2016 = 0,16%; Novembro-2016 = -0,03%; Dezembro-2016 = 0,54%; Janeiro-2017 = 0,64%; Fevereiro-2017 = 0,08%; Março-2017 = 0,01%; Abril-2017 = -1,10%; Maio-2017 = -0,93%; Junho-2017 = -0,67%; Julho-2017 = -0,72%; Agosto-2017 = 0,10%; Setembro-2017 = 0,47%; Outubro-2017 = 0,20%; Novembro-2017 = 0,52%; Dezembro-2017 = 0,89%; Janeiro-2018 = 0,76%; Fevereiro-2018 = 0,07%; Março-2018 = 0,64%; Abril-2018 = 0,57%; Maio-2018 = 1,38%; Junho-2018 = 1,87%; Julho-2018 = 0,51%; Agosto-2018 = 0,70%; Setembro-2018 = 1,52%; Outubro-2018 = 0,89%; Novembro-2018 = -0,49%; Dezembro-2018 = -1,08%; Janeiro-2019 = 0,01%; Fevereiro-2019 = 0,88%; Março-2019 = 1,26%; Abril-2019 = 0,92%; Maio-2019 = 0,45%; Junho-2019 = 0,80%; Julho-2019 = 0,40%; Agosto-2019 = -0,67%; Setembro-2019 = -0,01%; Outubro-2019 = 0,68%; Novembro-2019 = 0,30%; Dezembro-2019 = 2,09%; Janeiro-2020 = 0,48%; Fevereiro-2020 = -0,04%; Março-2020 = 1,24%; Abril-2020 = 0,80%; Maio-2020 = 0,28%; Junho-2020 = 1,56%; Julho-2020 = 2,23%; Agosto-2020 = 2,74%; Setembro-2020 = 4,34%; Outubro-2020 = 3,23%; Novembro-2020 = 3,28%; Dezembro-2020 = 0,96%; Janeiro-2021 = 2,58%; Fevereiro-2021 = 2,53%.



A seguir, considerando-se o mês de Março como a data base para o reajuste anual do aluguel, temos os reajustes e os respectivos valores locativos para cada ano:

Reajuste de aluguel	
Reajustes do aluguel de R\$316,24 a partir do início do contrato em 01-Março-2016 pelo índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado, em base anual	
Reajuste em 01-Março-2017:	
Variação do índice:	5,39%
Valor reajustado:	R\$333,27
Reajuste em 01-Março-2018:	
Variação do índice:	-0,42%
Valor reajustado:	R\$331,86
Reajuste em 01-Março-2019:	
Variação do índice:	7,62%
Valor reajustado:	R\$357,14
Reajuste em 01-Março-2020:	
Variação do índice:	6,84%
Valor reajustado:	R\$381,56
Reajuste em 01-Março-2021:	
Variação do índice:	28,94%
Valor reajustado:	R\$492,00

Assim, o valor acumulado dos aluguéis no período é de **R\$ 19.551,64** (*dezenove mil, quinhentos e cinquenta e um reais e sessenta e quatro centavos*).



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

ago/16	R\$	316,24
set/16	R\$	316,24
out/16	R\$	316,24
nov/16	R\$	316,24
dez/16	R\$	316,24
jan/17	R\$	316,24
fev/17	R\$	316,24
mar/17	R\$	333,27
abr/17	R\$	333,27
mai/17	R\$	333,27
jun/17	R\$	333,27
jul/17	R\$	333,27
ago/17	R\$	333,27
set/17	R\$	333,27
out/17	R\$	333,27
nov/17	R\$	333,27
dez/17	R\$	333,27
jan/18	R\$	333,27
fev/18	R\$	333,27
mar/18	R\$	331,86
abr/18	R\$	331,86
mai/18	R\$	331,86
jun/18	R\$	331,86
jul/18	R\$	331,86
ago/18	R\$	331,86
set/18	R\$	331,86
out/18	R\$	331,86
nov/18	R\$	331,86
dez/18	R\$	331,86
jan/19	R\$	331,86
fev/19	R\$	331,86
mar/19	R\$	357,14
abr/19	R\$	357,14
mai/19	R\$	357,14
jun/19	R\$	357,14
jul/19	R\$	357,14
ago/19	R\$	357,14
set/19	R\$	357,14
out/19	R\$	357,14
nov/19	R\$	357,14
dez/19	R\$	357,14
jan/20	R\$	357,14
fev/20	R\$	357,14
mar/20	R\$	381,56
abr/20	R\$	381,56
mai/20	R\$	381,56
jun/20	R\$	381,56
jul/20	R\$	381,56
ago/20	R\$	381,56
set/20	R\$	381,56
out/20	R\$	381,56
nov/20	R\$	381,56
dez/20	R\$	381,56
jan/21	R\$	381,56
fev/21	R\$	381,56
mar/21	R\$	492,00
Total:	R\$	19.551,64



5.2. IMÓVEL 2 – MUNICÍPIO DE ITAPEVA

- Valor da terra nua (VTN)

Assim como para o imóvel 1, para o cálculo da terra nua será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado através do tratamento por fatores.

Dentre os fatores será utilizado o “fator classe de capacidade de uso de terras”, o qual expressa a influência sobre o valor do imóvel com relação às características intrínsecas e extrínsecas da terra como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, entre outras, correspondendo à razão entre o índice agronômico do paradigma (imóvel avaliando) com o índice de cada dado de mercado.

Os índices agronômicos são obtidos com a utilização da escala de Mendes Sobrinho, sendo as terras enquadradas segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, conforme o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra:

O “fator de situação” é um fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso (vicinais).

Portanto, o “**Fator de ponderação Classe/Situação - (Fcs)**” é utilizado para homogeneizar os principais fatores determinantes do valor da terra em uma propriedade rural (capacidade de uso do solo e a situação do imóvel) em relação às zonas de influência da região.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra será aplicada a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80 % em torno do valor estimado.

As benfeitorias serão também depreciadas utilizando-se o método combinado a partir da depreciação física de Magossi, relacionando a idade do bem, estado de conservação, a capacidade funcional, a capacidade operacional face ao tamanho do imóvel e respectiva produção e atualização tecnológica.

No imóvel em tela, as árvores existentes, por sua quantidade, são consideradas de consumo próprio não tendo valor comercial agregado, No entanto, servem para indicar o potencial agrícola da terra quando de sua classificação.



Ana Carolina Guitti Videira

Engenharia Civil e Perita Judicial

	Localização	At (m2)	Bf	Vo	Fo	la	Fcs	Vut	Homog	Fonte informação
1	Bairro Areia Branca	29.000,00	R\$ 46.322,01	R\$ 120.000,00	0,9	0,4798	1,71	R\$ 3,64		Imita Imóveis
2	Bairro das Pedras	205.700,00	R\$ 84.012,20	R\$ 900.000,00	0,9	0,6607	1,24	R\$ 4,39		Riza Imóveis
3	Bairro das Pedras	60.500,00	R\$ 39.908,00	R\$ 320.000,00	0,9	0,4897	1,68	R\$ 6,89	R\$ 6,89	Riza Imóveis
4	Bairro das Pedras	3.000,00	R\$ 282.959,95	R\$ 350.000,00	0,9	0,8887	0,93	R\$ 9,88	R\$ 9,88	Unidas Imóveis
5	Bairro das Pedras	72.600,00	R\$ 99.032,83	R\$ 550.000,00	0,9	0,4731	1,74	R\$ 9,48	R\$ 9,48	Império Imóveis
6	Bairro Pacova	24.000,00	R\$ 34.741,51	R\$ 150.000,00	0,9	0,6607	1,24	R\$ 5,20		Unidas Imóveis
7	Bairro Pacova	17.000,00	R\$ 198.071,96	R\$ 450.000,00	0,9	0,8674	0,95	R\$ 11,54	R\$ 11,54	Unidas Imóveis
8	Bairro Pacova	1.700,00	R\$ 113.183,98	R\$ 150.000,00	0,9	0,8674	0,95	R\$ 12,16	R\$ 12,16	Unidas Imóveis
media=								R\$ 7,90	R\$ 9,99	
+30%:								R\$ 10,27	R\$ 12,99	
-30%:								R\$ 5,53	R\$ 6,99	

Assim, o valor total do terreno será obtido da multiplicação do valor unitário homogeneizado pela área do terreno correspondente, conforme abaixo:

o Valor Unitário Terra nua (Vut): R\$ 10,00/m²

o Área (A): 2.350,00 m²

$$V_t = V_{ut} \times A_t$$

$$V_t = \text{R\$ } 23.500,00$$

• Valor das benfeitorias

A classificação das edificações segue a metodologia prescrita pelo IBAPE, seguindo o Método dos Preços de Venda, considerando as características construtivas, padrão e idade aparente apresentados. Para as depreciações foram aplicados o Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação e o K – coeficiente de Ross/Heideck, que consideram os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação.

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [m ²]	Intervalo	R8N [R\$/m ²]	Vub [R\$ / m ²]
1	Casa 1	Residencial/Casa/Proletário	37,00	0,734	1575,15	R\$ 1.156,16
2	Casa 2	Residencial/Casa/Econômico	24,00	1,070	1575,15	R\$ 1.685,41

Ref	Referência/Estado conservação	Depreciação (d)	Valor Total
1	Precário/Adequada	0,40	R\$ 17.111,17
2	Regular/Adequada	0,60	R\$ 24.269,91
TOTAL:			R\$ 41.381,08



- **Valor de mercado do imóvel**

O valor total do imóvel será dado em função dos valores calculados para o terreno e benfeitorias. Assim, o valor de mercado para o imóvel avaliando nesta praça de Sorocaba, perfaz o total de **R\$ 65.000,00** (*Sessenta e cinco mil reais*), obtido sob Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, segundo a NBR 14.653/11 para o mês de Março de 2021.

6. CONCLUSÃO

- O presente trabalho consiste na determinação do valor de mercado de 02 (dois) imóveis comuns às partes, quais sejam:
 - 1) Imóvel situado à Rua Hermínia Amaral Pignatta n. 153, bairro Wanel Ville IV,
 - 2) Imóvel situado na Estrada Municipal de Ribeirão Claro, município de Itapeva.sendo ainda a ré condenada ao pagamento da meação dos aluguéis do imóvel 1 onde reside, desde a sua citação (agosto/2016).
- O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
- O valor de mercado dos imóveis, para Março/2021:

		Valor de mercado	50% (cada parte)
Imóvel 1	Wanel Ville IV - Sorocaba/SP	R\$ 270.000,00	R\$ 135.000,00
Imóvel 2	Bairro Ribeirão Claro - Itapeva/SP	R\$ 65.000,00	R\$ 32.500,00

- O valor locativo do Imóvel 2, incluindo o período desde a citação é:

Imóvel 1 - Valor locativo	
Valor locativo mensal (março/2021)	R\$ 984,00
Valor locativo mensal (março/2021) - 50% (cada parte)	R\$ 492,00
Valor locativo mensal na citação (agosto/2016)	R\$ 316,24



Aluguéis por período (desde a citação)		
De 01/Ago/2016 a 28/Fev/2017	R\$	316,24
De 01/Mar/2017 a 28/Fev/2018	R\$	333,27
De 01/Mar/2018 a 28/Fev/2019	R\$	331,86
De 01/Mar/2019 a 28/Fev/2020	R\$	357,14
De 01/Mar/2020 a 28/Fev/2021	R\$	381,56
mar/21	R\$	492,00
Total:	R\$	19.551,64

7. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído por 23 (*vinte e três*) páginas impressas e ilustradas somente em seus anversos, estando todas rubricadas e enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Sorocaba, 11 de Março de 2.021.

Eng^a. Ana Carolina G. Videira
Engenheira Civil e Perita Judicial
CREA 5060761462/D
Membro Titular do IBAPE N. 1962