

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE TAUBATÉ-SP.**

Processo nº 0002540-23.2022.8.26.0625.

Nº de ordem: 542/20.

Ação: Cumprimento de Sentença.

Exequente: Pinese Vieira Investimentos Ltda.

Executados: Wilson Miguel Mussi Jr. e Maria Cristina dos Reis Janelli Mussi.

Reinaldo Ribeiro Gerth, engenheiro, registrado no CREA-SP, 6ª Região, sob nº 0.600.339.061, perito judicial, nomeado e compromissado na presente ação, que tramita perante esse Juízo e Cartório, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte **LAUDO TÉCNICO**.

Nestes termos,

P. Deferimento.

Pindamonhangaba, 13 de novembro de 2023.

Reinaldo Ribeiro Gerth
Engenheiro – CREA nº 0.600.339.061
Perito Judicial

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de perícia determinada na fase executiva da ação proposta por Pinese Vieira Investimentos Ltda em face de Wilson Miguel Mussi Jr. e Maria Cristina dos Reis Janelli Mussi com o objetivo de avaliar o bem imóvel penhorado, localizado na Rua Genova, nº. 231, Loteamento Taubaté Village, Bairro do Barranco, Taubaté-SP, conforme matrícula nº 66.601, registrado no Cartório de Imóveis de Taubaté.

2 – INDICAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO E APRESENTAÇÃO DE QUESITOS

A exequente indicou como assistente técnico o Sr. Ramom Hamzagic Demétrio e apresentou quesitos.

Os executados indicaram como assistente técnica a Arq. Alessandra Mayumi Jordan Fujita Freitas e apresentaram quesitos.

3 – DESCRIÇÃO DO BEM CONFORME O REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula nº 66.601: LOTE DE TERRENO 13 da Quadra 24, do imóvel denominado Loteamento TAUBATÉ VILLAGE, situado no Bairro do Barranco, nesta cidade; com frente para a Rua 18, onde mede 13,30 m., com fundos correspondentes, por 31,50 m. de ambos os lados da frente aos fundos, sendo que no lado direito de quem da rua olha, confronta com o lote 12 do lado

esquerdo confronta com o lote 14, e nos fundos confrontando com o lote 6, encerrando uma área de 418,95 m².

4 - VISTORIA

Aos 10 dias do mês de outubro do ano de 2023, na presença deste perito e do assistente técnico do perito (Eng. Ralph Gouvêa Gerth), procedemos à vistoria do imóvel objeto da lide, situado na Rua Genova, nº. 231, Loteamento Taubaté Village, Bairro do Barranco, Taubaté-SP.

4.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME A VISTORIA

O imóvel é constituído por um terreno com testada de 13,30 m. e profundidade equivalente de 31,46 m., totalizando 418,43 m², situado na Rua Genova, nº. 231, Loteamento Taubaté Village, Bairro do Barranco, Taubaté-SP.

O terreno tem topografia plana, sendo murado, de formato retangular e seu solo é firme e seco.

O leito da rua é asfaltado, sendo o imóvel servido por guia, sarjeta, calçada, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, rede de água potável, rede de esgoto, rede coletora de água pluvial, coleta de lixo doméstico e linha regular de transporte urbano.

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão superior, com finalidade residencial

Sobre a área objeto encontra-se edificada uma residência assobradada com aproximadamente 235,59 m² de área construída, sendo composta por um abrigo para veículo, uma área *gourmet* com um quarto externo e um banheiro

social externo, um *solarium*, uma piscina, um pergolado, uma área de serviço, uma cozinha, uma sala de jantar, uma sala de estar, uma escada de acesso ao piso superior, um mezanino, uma sacada, um depósito, um lavabo, um hall de entrada, um hall de distribuição, três dormitórios suítes, um closet e um escritório.

A benfeitoria construída aparenta ter 15 (quinze) anos de idade, classificada como padrão médio e seu estado de conservação necessitando de reparos simples.

Possui o seguinte cadastro na Prefeitura Municipal de Taubaté:
4.4.158.013.001.

4.2 – DESCRIÇÃO CONSTRUTIVA DA BENFEITORIA

FACHADA FRONTAL:

Composta por aplicação de reboco desempenado com pintura em látex.

Cobertura em telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira.

ABRIGO PARA VEÍCULO:

Piso: Cerâmico.

Parede: Textura com pintura látex.

Forro: Lambril de madeira envernizada.

ÁREA GOURMET:

Piso: Cerâmico.

Parede: Textura com pintura tipo látex.

Teto: Telha cerâmica sob estrutura de madeira.

Elementos adicionais: churrasqueira, forno, fogão a lenha, balcão em alvenaria, pia com armário, quarto e banheiro.

QUARTO EXTERNO:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira envernizada.

Esquadria: Alumínio, vidro temperado liso.

Forro: Laje com pintura látex.

BANHEIRO SOCIAL EXTERNO:

Piso: Cerâmico.

Parede: Azulejo até a altura do teto.

Porta: Madeira envernizada.

Forro: Laje com moldura de gesso e pintura látex.

SOLARIUM:

O *solarium* situado no entorno da piscina tem o dimensional de 35,00 m² de área construída e recebe piso em pedra do tipo São Tomé.

PISCINA:

Com dimensional de 10,00 m², profundidade aproximada de 1,50 m., de vinil, possuindo sistema de filtragem de água.

PERGOLADO:

Piso: Cerâmico.

Parede: Textura com pintura látex.

Forro: Vidro temperado sob estrutura de madeira.

ÁREA DE SERVIÇO:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até a altura do teto.

Forro: Laje, moldura em gesso, com pintura látex.

COZINHA:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até a altura do teto.

Porta: Madeira Envernizada com vidro liso.

Esquadria: Alumínio, vidro temperado liso.

Forro: Laje, moldura em gesso, com pintura látex.

SALA DE JANTAR:

Piso: Porcelanato.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Alumínio, vidro temperado liso.

Esquadria: Alumínio, vidro temperado liso.

Forro: Sanca de gesso rebaixado com pintura látex.

SALA DE ESTAR:

Piso: Porcelanato.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Esquadria: Alumínio, vidro temperado liso.

Forro: Sanca de gesso rebaixado com pintura látex.

ESCADA DE ACESSO AO PISO SUPERIOR:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco com pintura tipo látex e guarda corpo metálico.

Forro: Sanca de gesso rebaixado com pintura látex.

MEZANINO:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Esquadria: Alumínio, vidro temperado liso.

Forro: Sanca de gesso rebaixado com pintura látex.

SACADA:

Piso: Cerâmico.

Parede: Textura com pintura látex e guarda corpo metálico.

Porta: Alumínio, vidro temperado liso.

DEPÓSITO:

Piso: Cerâmico.

Parede: Tijolo cerâmico sem revestimento e com pintura látex.

Porta: Madeira envernizada.

Esquadria: Madeira envernizada com vidro fosco.

Forro: Telha cerâmica sob estrutura de madeira.

LAVABO:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira envernizada.

Esquadria: Alumínio, vidro temperado fosco.

Forro: Laje com moldura de gesso e pintura látex.

HALL DE ENTRADA:

Piso: Porcelanato.

Parede: Textura e reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira envernizada.

Forro: Sanca de gesso rebaixado com pintura látex.

HALL DE DISTRIBUIÇÃO:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Alumínio, vidro temperado fosco.

Forro: Laje com pintura látex.

DORMITÓRIOS SUÍTES 1, 2 e 3:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira envernizada.

Esquadria: Alumínio com veneziana e vidro fosco.

Forro: Laje com pintura látex.

BANHEIROS SUÍTES 1, 2 e 3:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até a altura do teto.

Porta: Madeira envernizada.

Esquadria: Alumínio, vidro temperado fosco.

Forro: Laje, moldura em gesso, com pintura látex.

CLOSET DA SUÍTE 3:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Forro: Laje com pintura látex.

ESCRITÓRIO:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira envernizada.

Esquadria: Alumínio com vidro liso.

Forro: Laje com pintura látex.

5 – METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DO TERRENO

O objetivo primordial é estabelecer a metodologia mais adequada para determinação do justo valor de mercado do imóvel objeto da lide.

Nas avaliações de imóveis urbanos podem ser utilizados os métodos comparativos de dados de mercado.

Adotaremos critérios e regras da Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital, elaborada pela comissão de Peritos nomeada pela Coordenadoria do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda “CAJUFA”, denominada NORMAS-2004, visando à atualização das NORMAS-75, para atender a norma NBR-14.653.

Os valores pesquisados foram obtidos com informações em imobiliárias e publicações da cidade, tendo os elementos características construtivas compatíveis com os da unidade avalianda e estando situados na mesma região geoeconômica.

Haverá redução de 10% nas ofertas, dada a elasticidade do negócio.

Terá a média aritmética dos valores unitários pesquisados e homogeneizados, dando preferência à aplicação da média saneada dos valores limites acima e abaixo de 30%.

5.1 – METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Nas classificações e caracterizações das edificações, entre outros conceitos e critérios com o objetivo de nortear eventuais desvalorizações do valor da edificação, utilizaremos o estudo elaborado pela comissão de peritos conforme portaria n.º 1/99, do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda “CAJUFA”, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo - Caderno 2 - em 17.5.2002.

A comissão de Peritos com a determinação, entre outras, elaborou o presente estudo com o objetivo de balizar os laudos de avaliação de imóveis, à vista da flagrante desatualização do estudo até então vigente.

Em 1.3.2007, o “IBAPE-SP” Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, atualizou os coeficientes adotados no trabalho elaborado pela “CAJUFA”, e converteu o coeficiente que antes era H₈₂N para o atual R₈N, devido à alteração da NBR 12721-2006 - Avaliação de Custos Unitários para Incorporação de Edifícios – Procedimento.

O custo unitário básico “CUB” por m² a ser utilizado nos cálculos das benfeitorias, será cedido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo “SINDUSCON-SP”.

Mediante norma NBR 12721-2006 - Avaliação de Custos Unitários para Incorporação de Edifícios – Procedimento, adotaremos os coeficientes médios onde teremos:

BDI – No caso específico = 1.

De acordo com a metodologia definida na NBR 12721/2006, aplica-se o modelo a seguir:

$V_c = (CUB + OI / S) \times BDI \times S \times Foc$, onde:

V_c = Valor da construção;

CUB = Custo Unitário Básico;

OI = Orçamento de instalações;

S = Área construída;

BDI = Benefício e Despesas Indiretas = 1;

Foc = Fator obsolescimento de conservação.

Quanto à descrição e caracterização das edificações conforme vistoria e estudos elaborados, os imóveis avaliados enquadram-se para a construção residencial como CLASSE 1 – RESIDENCIAL - GRUPO 1.2 – CASA - PADRÃO 1.2.6 – SUPERIOR descrito conforme estudo elaborado pela comissão sendo:

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura, mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massas corridas, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.

Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.

Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.

Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos

componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.

Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.

Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

INTERVALO DE VALORES APLICADO AO PADRÃO CONSTRUTIVO – BASE R8N – SINDUSCON/SP

Mínimo: 1,572.

Médio: 1,776.

Máximo: 1,980.

Adotado o intervalo de padrão médio = 1,776.

5.2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

ELEMENTO 1

Imobiliária Danelli.

Contato: Srtª. Carolina.

Telefone: (012) 3632-4077.

Data: outubro 2023.

Natureza do elemento: Oferta – Ref. 10454.

Localização: Residencial Taubaté Village.

Descrição: Terreno com 443,72 m².

Valor da terra nua: R\$ 745.000,00.

$$Vi = \frac{Vo \times Fo \times Fa \times Ft}{Aia}$$

Onde:

Vi = valor do imóvel.

Vo = valor da oferta = R\$ 745.000,00.

Aia = área do imóvel avaliando = 418,43 m².

Aio = área do imóvel ofertado = 443,72 m².

Fo = fator oferta = 0,90.

Fa = fator área = $\frac{Aia}{Aio} = \frac{418,43 \text{ m}^2}{443,72 \text{ m}^2} = 0,94$

Ft = fator topografia = 1,00.

$$Vi = \frac{745.000,00 \times 0,90 \times 0,94 \times 1,00}{418,43}$$

$$Vi = R\$ 1.506,27/\text{m}^2$$

ELEMENTO 2

Imobiliária Danelli.

Contato: Srt^a. Carolina.

Telefone: (012) 3632-4077.

Data: outubro 2023.

Natureza do elemento: Oferta – Ref. 10447.

Localização: Residencial Taubaté Village.

Descrição: Terreno com 434,91 m².

Valor da terra nua: R\$ 650.000,00.

$$Vi = \frac{Vo \times Fo \times Fa \times Ft}{Aia}$$

Aia

Onde:

Vi = valor do imóvel.

Vo = valor da oferta = R\$ 650.000,00.

Aia = área do imóvel avaliando = 418,43 m².

Aio = área do imóvel ofertado = 434,91 m².

Fo = fator oferta = 0,90.

Fa = fator área = $\frac{Aia}{Aio} = \frac{418,43 \text{ m}^2}{434,91 \text{ m}^2} = 0,96$

Ft = fator topografia = 1,00.

$$Vi = \frac{650.000,00 \times 0,90 \times 0,96 \times 1,00}{418,43}$$

$$Vi = R\$ 1.342,16/\text{m}^2$$

ELEMENTO 3

Black Imobiliária Consultoria Imobiliária.

Contato: Sr. Felipe Barbosa.

Telefone: (012) 97408-0042.

Data: outubro 2023.

Natureza do elemento: Oferta – Ref. TEO143.

Localização: Residencial Taubaté Village.

Descrição: Terreno com 381,00 m².

Valor da terra nua: R\$ 640.000,00.

$$Vi = \frac{Vo \times Fo \times Fa \times Ft}{Aia}$$

Aia

Onde:

Vi = valor do imóvel.

Vo = valor da oferta = R\$ 640.000,00.

Aia = área do imóvel avaliando = 418,43 m².

Aio = área do imóvel ofertado = 381,00 m².

Fo = fator oferta = 0,90.

Fa = fator área = $\frac{Aia}{Aio} = \frac{418,43 \text{ m}^2}{381,00 \text{ m}^2} = 1,10$

Ft = fator topografia = 1,00.

$$Vi = \frac{640.000,00 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,00}{418,43}$$

$$Vi = R\$ 1.514,23/\text{m}^2$$

ELEMENTO 4

Black Imobiliária Consultoria Imobiliária.

Contato: Sr. Felipe Barbosa.

Telefone: (012) 97408-0042.

Data: outubro 2023.

Natureza do elemento: Oferta – Ref. TEO141.

Localização: Residencial Taubaté Village.

Descrição: Terreno com 443,00 m².

Valor da terra nua: R\$ 745.000,00.

$$Vi = \frac{Vo \times Fo \times Fa \times Ft}{Aia}$$

Aia

Onde:

Vi = valor do imóvel.

Vo = valor da oferta = R\$ 745.000,00.

Aia = área do imóvel avaliando = 418,43 m².

Aio = área do imóvel ofertado = 443,00 m².

Fo = fator oferta = 0,90.

Fa = fator área = $\frac{Aia}{Aio} = \frac{418,43 \text{ m}^2}{443,00 \text{ m}^2} = 0,94$

Ft = fator topografia = 1,00.

$$Vi = \frac{745.000,00 \times 0,90 \times 0,94 \times 1,00}{418,43}$$

$$Vi = R\$ 1.506,27/\text{m}^2$$

ELEMENTO 5

Demétrio Imobiliária Demétrio.

Telefone: (012) 3632-4652.

Data: outubro 2023.

Natureza do elemento: Oferta – Ref. TEOO23.

Localização: Rua Florença, nº. 13- Residencial Taubaté Village.

Descrição: Terreno com 434,00 m².

Valor da terra nua: R\$ 636.000,00.

$$Vi = \frac{Vo \times Fo \times Fa \times Ft}{Aia}$$

Onde:

Vi = valor do imóvel.

Vo = valor da oferta = R\$ 636.000,00.

Aia = área do imóvel avaliando = 418,43 m².

Aio = área do imóvel ofertado = 434,00 m².

Fo = fator oferta = 0,90.

Fa = fator área = $\frac{Aia}{Aio} = \frac{418,43 \text{ m}^2}{434,00 \text{ m}^2} = 0,96$

Ft = fator topografia = 1,00.

$$Vi = \frac{636.000,00 \times 0,90 \times 0,96 \times 1,00}{418,43}$$

$$Vi = \text{R\$ } 1.313,25/\text{m}^2$$

ELEMENTO 6

Jeremias Imóveis - Taubaté.

Telefone: (012) 98153-0463.

Contato: Srt^a. Valda Rodrigues.

Data: outubro 2023.

Natureza do elemento: Oferta – Ref.V22965.

Localização: R1 - Residencial Taubaté Village.

Descrição: Terreno com 421,00 m².

Valor da terra nua: R\$ 700.000,00.

$$Vi = \frac{Vo \times Fo \times Fa \times Ft}{Aia}$$

Onde:

Vi = valor do imóvel.

Vo = valor da oferta = R\$ 700.000,00.

Aia = área do imóvel avaliando = 418,43 m².

Aio = área do imóvel ofertado = 421,00 m².

Fo = fator oferta = 0,90.

Fa = fator área = $\frac{Aia}{Aio} = \frac{418,43 \text{ m}^2}{421,00 \text{ m}^2} = 0,99$

Ft = fator topografia = 1,00.

$$Vi = \frac{700.000,00 \times 0,90 \times 0,99 \times 1,00}{418,43}$$

$$Vi = R\$ 1.490,57/\text{m}^2$$

RESUMO DOS ELEMENTOS

ELEMENTO – 1 R\$ 1.506,27/m²

ELEMENTO – 2 R\$ 1.342,16/m²

ELEMENTO – 3 R\$ 1.514,23/m²

ELEMENTO – 4 R\$ 1.506,27/m²

ELEMENTO – 5 R\$ 1.313,25/m²

ELEMENTO – 6 R\$ 1.490,57/m²

Média Aritmética: R\$ 8.672,75/6 = R\$ 1.445,45 /m²

Média Saneada: R\$ 1.445,45/m²

Limite Superior: 1,3 = R\$ 1.879,08/m²

Limite Inferior: 0,7 = R\$ 1.011,81/m²

Elementos a excluir: Nenhum

Valor saneado para - $V_u = \text{R\$ } 1.445,45/\text{m}^2$ (um mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos por metro quadrado).

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

$$V_t = V_u \times A_t$$

Onde:

V_t = Valor do terreno

V_u = Valor unitário = R\$ 1.445,45 / m².

A_t = 418,43 m².

$$V_t = R\$ 1.445,45/m^2 \times 418,43 \text{ m}^2$$

$$V_t = R\$ 604.819,64$$

Valor do terreno avaliado = R\$ 604.819,64 (seiscentos e quatro mil, oitocentos e dezenove reais e sessenta e quatro centavos).

5.3 – AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

a) Cálculo do valor da residência com aproximadamente 235,59 m² de área construída.

$V_u = \text{Valor CUB} \times \text{Intervalo de valor, onde:}$

$V_u = \text{Valor unitário/m}^2 \text{ da construção}$

$\text{CUB} = \text{Custo unitário básico, padrão normal, outubro/23} = R\$ 1.909,14/m^2.$

$\text{Intervalo de valor médio aplicado ao padrão construtivo} = 1,776.$

$$V_u = R\$ 1.909,14/m^2 \times 1,776$$

$$V_u = R\$ 3.390,63/m^2$$

$V_b = S \times V_u, \text{ onde:}$

$V_b = \text{valor da benfeitoria.}$

$S = \text{área da benfeitoria avalianda} = 235,59 \text{ m}^2$

$V_u = \text{Valor unitário/m}^2 \text{ da construção} = R\$ 3.390,63/m^2$

$$V_b = 235,59m^2 \times R\$ 3.390,63/m^2$$

$$V_b = R\$ 798.798,52$$

Para o fator obsolescência de conservação, teremos:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Obtenção de “R” na tabela 1 = 20% = 0,20.

Idade em % da vida referencial = I_e/I_r , onde:

$$Ie = 15 \text{ anos}$$

$$Ir = 70 \text{ anos}$$

$$\text{Idade em \% da vida referencial} = 15/70 = 0,2142 = 21 \%$$

$$\text{Obtenção de "K" na tabela 2 – Necessitando de reparos simples} = e = 21\% \\ = K = 0,721.$$

$$Foc = 0,20 + 0,721 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,20 + 0,58$$

$$Foc = 0,78$$

$$Vc = CUB \times BDI \times S \times Foc, \text{ onde:}$$

$$Vc = \text{Valor da construção}$$

$$CUB = \text{Custo Unitário Básico}$$

$$OI = \text{Orçamento de instalações}$$

$$CUB = Vu = R\$ 3.390,63/m^2$$

$$S = \text{Área construída} = 235,59 \text{ m}^2$$

$$BDI = \text{Benefício e Despesas Indiretas} = 1$$

$$Foc = \text{Fator obsolescência de conservação} = 0,78$$

$$Vc = R\$ 3.390,63/m^2 \times 1 \times 235,59 \text{ m}^2 \times 0,78$$

$$Vc = R\$ 623.062,85$$

Valor da residência: R\$ 623.062,85 (seiscentos e vinte e três mil, sessenta e dois reais e oitenta e cinco centavos), para outubro de 2023.

b) Cálculo do valor da piscina com aproximadamente 10,00 m² de área construída, em vinil e sistema de filtragem:

Para o cálculo deste elemento, ressaltando que sua aparência indica aproximadamente 15 (quinze) anos de construção, foram adotados valores segundo pesquisa baseada em orçamento de material e mão de obra construtiva do mercado atual, conforme segue:

$$Vcp = A \times (Cm + Cmo) \times Fd$$

Valor da construção da piscina = V_{cp}

Área total de construção da piscina: $10,00 \text{ m}^2 = A$

Valor do material/m²: R\$ 700,00 = C_m

Valor da mão de obra/m²: R\$ 440,00 = C_{mo}

Fator depreciação: 0,92 = F_d

$V_{cp} = A \times (C_m + C_{mo}) \times F_d$

$V_{cp} = 10,00 \times (700,00 + 440,00) \times 0,92$

$V_{cp} = 10,00 \times 1.048,80$

$V_{cp} = \text{R\$ } 10.488,00$

Valor da benfeitoria piscina: R\$ 10.488,00 (dez mil, quatrocentos e oitenta e oito reais), para outubro de 2023.

c) Cálculo do valor do *solarium* com 35,00 m² de área construída:

Para o cálculo deste elemento, ressaltando que sua aparência indica aproximadamente 15 (quinze) anos de construção, foram adotados valores segundo pesquisa baseada em orçamento de material e mão de obra construtiva do mercado atual, conforme segue:

$V_{cs} = A \times (C_m + C_{mo}) \times F_d$

Valor da construção do *solarium* = V_{cs}

Área total de construção do *solarium*: $35,00 \text{ m}^2 = A$

Valor do material/m²: R\$ 64,00 = C_m

Valor da mão de obra/m²: R\$ 96,00 = C_{mo}

Fator depreciação: 0,92 = F_d

$V_{cs} = A \times (C_m + C_{mo}) \times F_d$

$V_{cs} = 35,00 \times (64,00 + 96,00) \times 0,92$

$V_{cs} = 35,00 \times 147,20$

$V_{cs} = \text{R\$ } 5.152,00$

Valor da benfeitoria *solarium*: R\$ 5.152,00 (cinco mil, cento e cinquenta e dois reais), para outubro de 2023.

6 – CONCLUSÃO

Pelo exposto, conclui-se que o imóvel é constituído por um terreno com testada de 13,30 m. e profundidade equivalente de 31,46 m., totalizando 418,43 m², situado na Rua Genova, nº. 231, Loteamento Taubaté Village, Bairro do Barranco, Taubaté-SP.

O terreno tem topografia plana, sendo murado, de formato retangular e seu solo é firme e seco.

O leito da rua é asfaltado, sendo o imóvel servido por guia, sarjeta, calçada, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, rede de água potável, rede de esgoto, rede coletora de água pluvial, coleta de lixo doméstico e linha regular de transporte urbano.

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão superior, com finalidade residencial.

Sobre a área objeto encontra-se edificada uma residência assobradada com aproximadamente 235,59 m² de área construída, sendo composta por um abrigo para veículo, uma área *gourmet* com um quarto externo e um banheiro social externo, um *solarium*, uma piscina, um pergolado, uma área de serviço, uma cozinha, uma sala de jantar, uma sala de estar, uma escada de acesso ao piso superior, um mezanino, uma sacada, um depósito, um lavabo, um hall de entrada, um hall de distribuição, três dormitórios suítes, um closet e um escritório.

A benfeitoria construída aparenta ter 15 (quinze) anos de idade, classificada como padrão médio e seu estado de conservação necessitando de reparos simples.

Possui o seguinte cadastro na Prefeitura Municipal de Taubaté: 4.4.158.013.001.

Após estudos e pesquisas, obtivemos o valor apurado de:

Valor do terreno:	R\$ 604.819,64
Valor da residência:	R\$ 623.062,85
Valor da piscina:	R\$ 10.488,00
Valor do <i>solarium</i> :	R\$ 5.152,00
Total da avaliação:	R\$ 1.243.522,49

Total da avaliação: R\$ 1.243.522,49 (um milhão, duzentos e quarenta e três mil, quinhentos e vinte e dois reais e quarenta e nove centavos), para outubro de 2023.

7 – FOTOGRAFIAS



Foto 1: Vista frontal do imóvel na Rua Genova, nº 231, Taubaté-SP

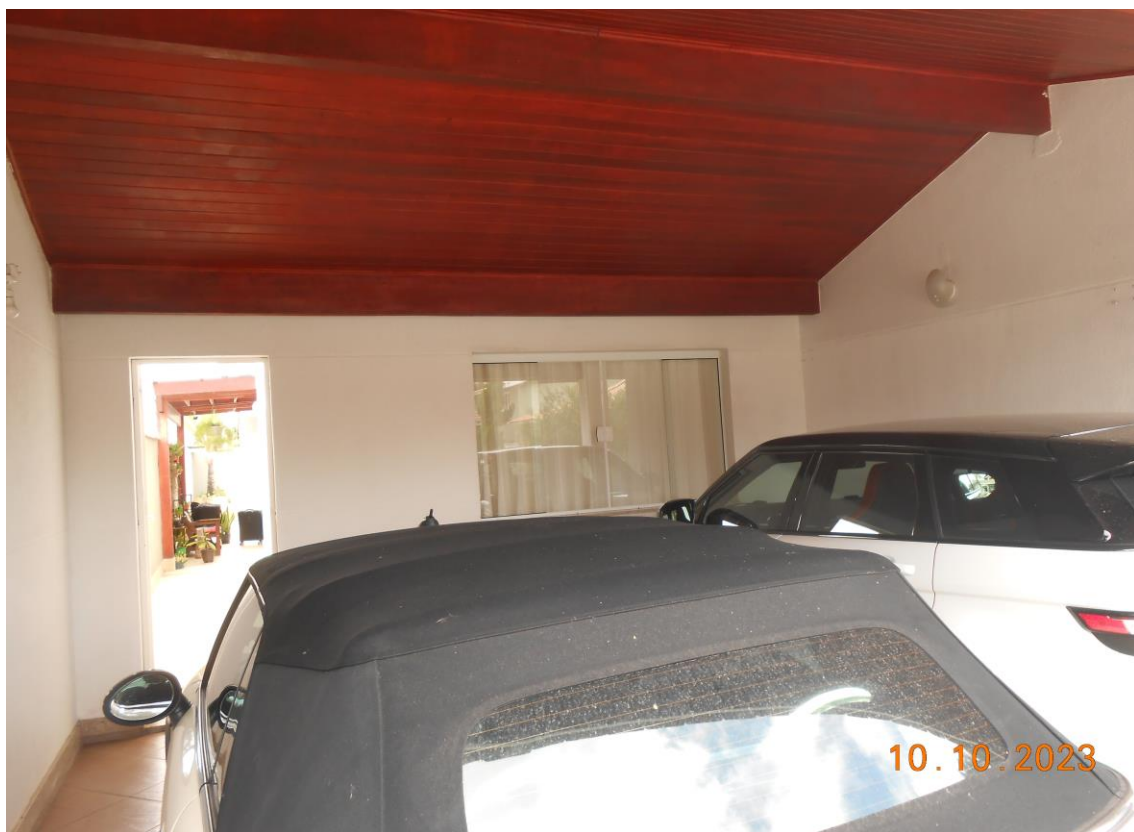


Foto 2: Vista do abrigo para veículos.



Foto 3: Vista da área gourmet.

Foto 4: Vista da piscina e *solarium*.

Foto 5: Vista área de serviço.



Foto 6: Vista da cozinha.

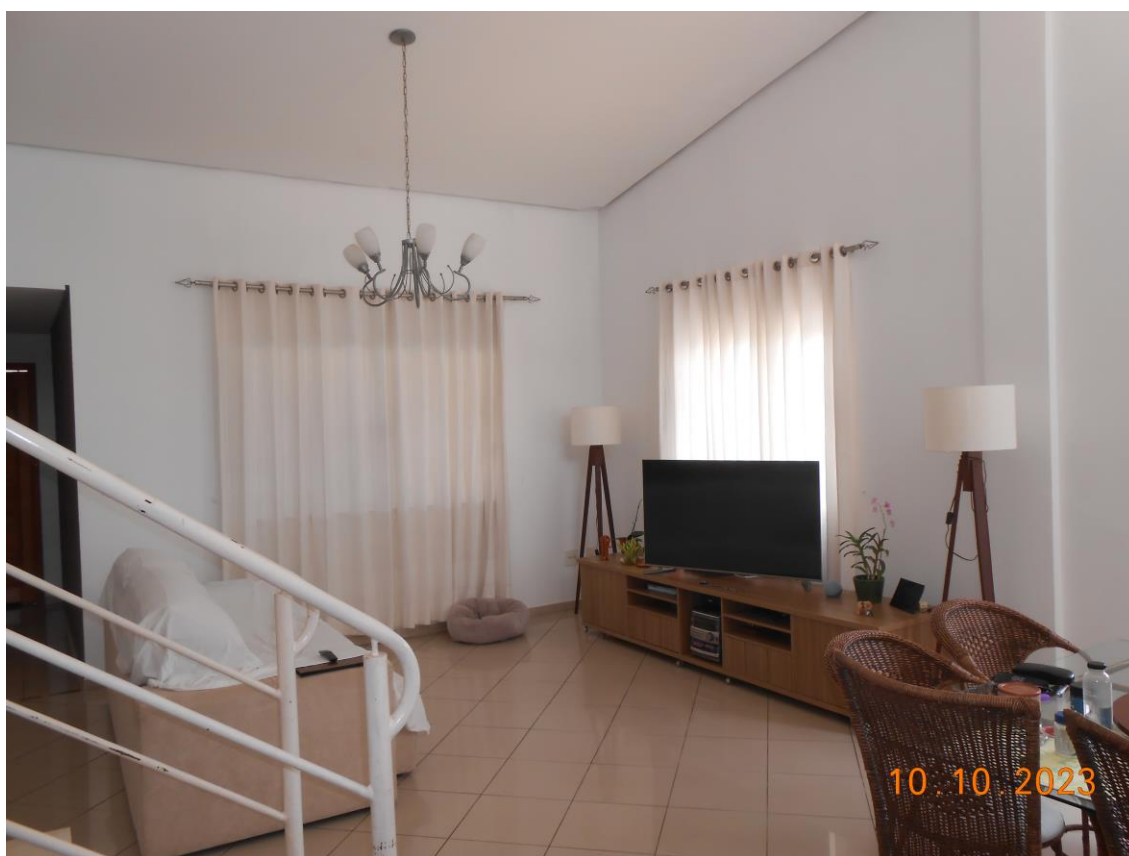


Foto 7: Vista da sala de estar.

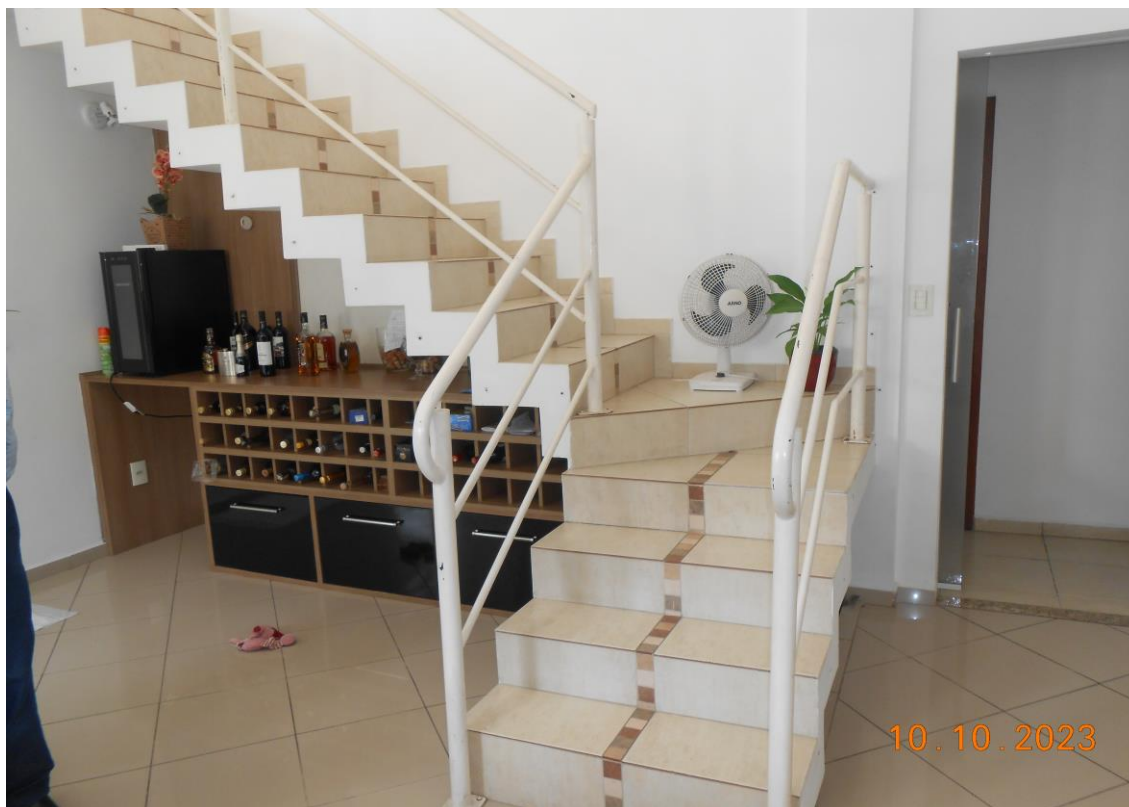


Foto 8: Vista da escada de acesso ao mezanino.



Foto 9: Vista do mezanino.



Foto 10: Vista da sacada.

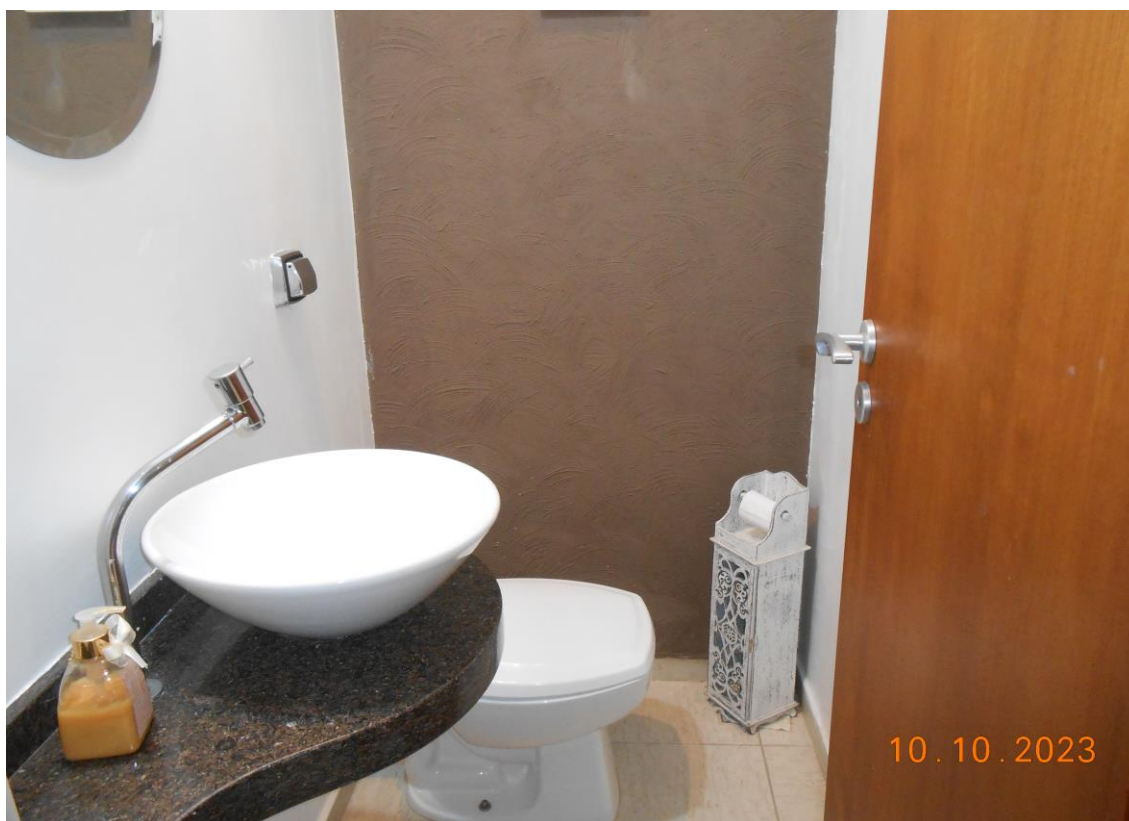


Foto 11: Vista do lavabo.

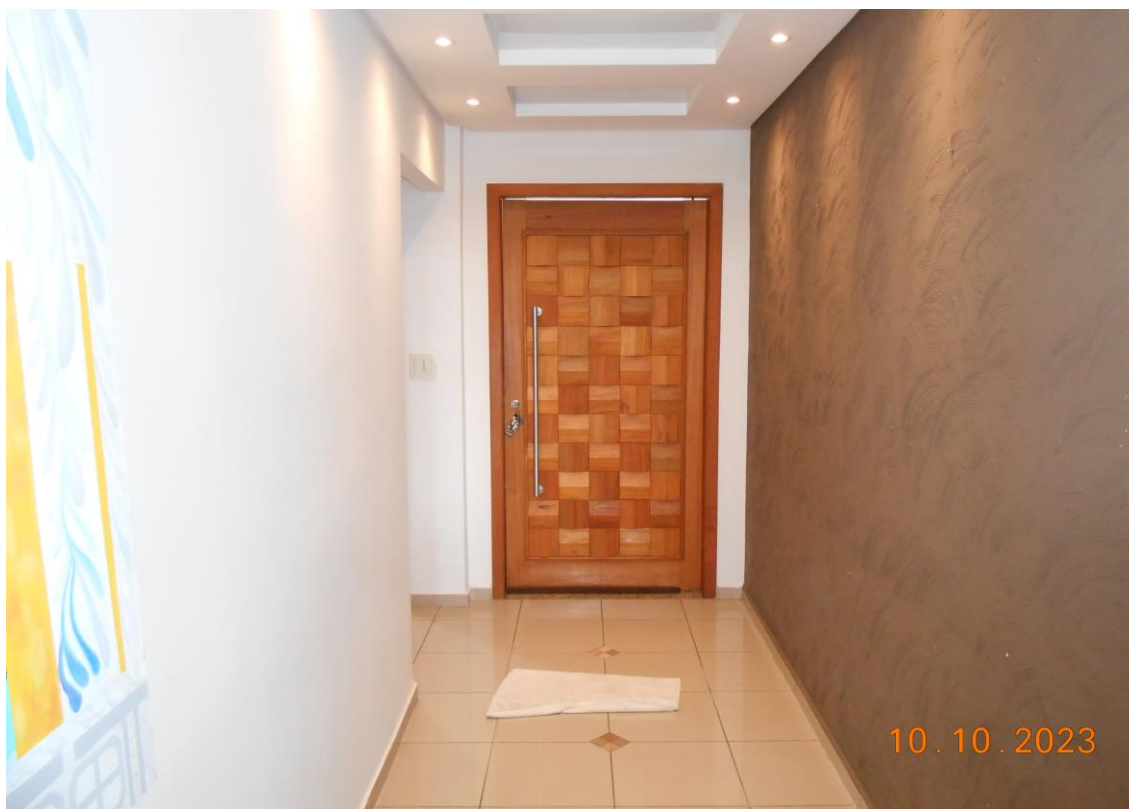


Foto 12: Vista do hall de entrada.



Foto 13: Vista de um dos dormitórios suíte.



Foto 14: Vista de um dos banheiros das suítes.

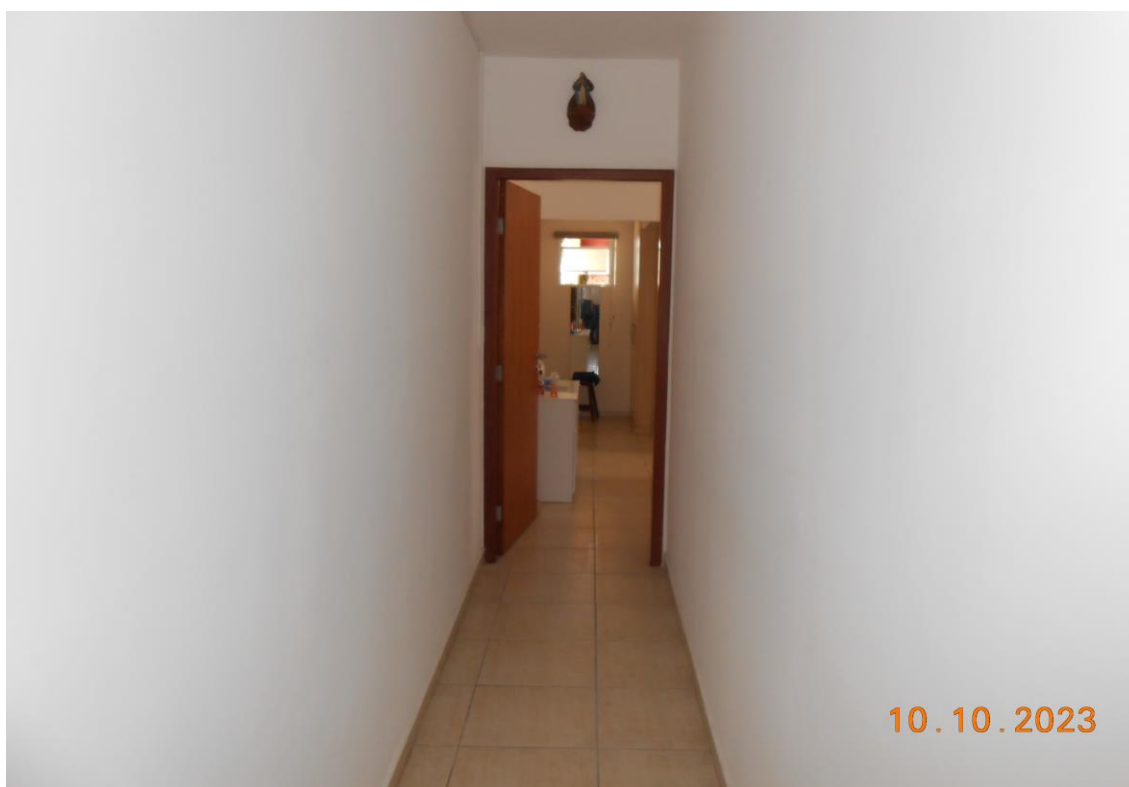


Foto 15: Vista do hall de distribuição entre os dormitórios suítes.

8 – BOLETIM ECONÔMICO SINDUSCON – OUTUBRO/23

Setor de Economia



Boletim Econômico - Outubro de 2023

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,86
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91
dez/22	275,35	0,17	9,12*	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51	283,84	0,00	9,91	9,91
jan/23	275,18	-0,06	-0,06	8,67	301,50	0,00	0,00	10,34	246,50	-0,15	-0,15	6,48	283,84	0,00	0,00	9,91
fev/23	275,19	0,00	-0,06	8,48	301,60	0,03	0,03	10,38	246,41	-0,04	-0,18	6,01	283,84	0,00	0,00	9,91
mar/23	274,69	-0,18	-0,24	8,02	301,88	0,09	0,13	10,48	245,05	-0,55	-0,73	4,82	283,84	0,00	0,00	9,91
abr/23	275,48	0,29	0,05	7,57	304,05	0,72	0,84	11,01	244,43	-0,25	-0,99	3,16	283,84	0,00	0,00	9,91
mai/23	279,45	1,44	1,49	4,79	311,50	2,45	3,32	7,59	244,72	0,12	-0,87	1,12	286,99	1,11	1,11	6,27
jun/23	281,24	0,64	2,14	3,18	314,23	0,88	4,22	5,85	245,49	0,32	-0,56	-0,23	288,67	0,59	1,70	2,39
jul/23	281,50	0,09	2,23	2,52	315,34	0,35	4,59	5,19	244,74	-0,31	-0,86	-0,95	290,94	0,79	2,50	2,72
ago/23	281,65	0,05	2,29	2,59	315,34	0,00	4,59	5,09	245,06	0,13	-0,73	-0,67	290,94	0,00	2,50	2,66
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	315,49	0,05	4,64	5,04	244,60	-0,19	-0,92	-0,59	290,94	0,00	2,50	2,66
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,49	0,00	4,64	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,62	291,54	0,21	2,71	2,87

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2023

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.103,71	56,44
Material	798,13	40,81
Despesas Administrativas	53,76	2,75
Total	1.955,60	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,34%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, outubro de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.913,64	-0,03	R-1	2.346,99	-0,08	R-1	2.844,95	-0,08
PP-4	1.779,68	0,03	PP-4	2.191,08	-0,09	R-8	2.299,66	-0,06
R-8	1.701,21	0,01	R-8	1.955,60	-0,05	R-16	2.489,66	-0,02
PIS	1.314,61	0,03	R-16	1.898,22	-0,07			

(*) 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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2023 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.265,76	-0,07	CAL-8	2.393,37	-0,09
CSL-8	1.963,77	-0,07	CSL-8	2.111,69	-0,09
CSL-16	2.616,89	-0,07	CSL-16	2.765,30	-0,11
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.084,26	-0,03			
GI	1.116,54	-0,06			

(*) 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

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 33 (trinta e três) folhas, impressas em computador, com informações somente no anverso, todas rubricadas, vindo a primeira e a última assinada por este perito que as subscreve.

ANEXOS:

- Fotográfico constituído por 15 fotografias digitalizadas.
- Boletim econômico Sinduscon – outubro/23.

O signatário coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Pindamonhangaba, 13 de novembro de 2023.

Reinaldo Ribeiro Gerth
Engenheiro CREA n.º 0600339061
Perito Judicial

Ralph Gouvêa Gerth
Engenheiro Civil CREA n.º 5071210943
Assistente Técnico do Perito