

**ROSÂNGELA RAMIRO
PERITA
CAU A81891-7**

rosangelaramiro@bol.com.br

(11)99513-0244

**EXMA.SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA COMARCA DE GUARAREMA/ FORO DE
GUARAREMA/ VARA ÚNICA**

Processo Digital nº: 0000496-61.2017.8.26.0219

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Obrigações

Exequente: Arnaldo Sanches Egídio e outro

Executado: Massumi Fukushima e outro

ROSANGELA APARECIDA RAMIRO, Arquiteta, CAU N° A81891-7

tendo concluído o trabalho pericial ao qual fui honrada, venho apresentar laudo técnico para juntada ao processo.

O presente trabalho tem por objetivo apresentar uma análise para melhor elucidar a situação, dirimir os conflitos e duvidas que possam haver entre as partes e auxiliar a tomada de decisão da lide, constituindo-se do conjunto de procedimentos técnicos necessários ,destinados a levar à instancia decisória elementos de prova necessários à solução do processo, em conformidade com as normas aplicáveis e a legislação pertinente. Desta forma, segue laudo e coloco-me a disposição para esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Informo que o trabalho foi executado para atendimento ao processo de nº 0000502-97.2019.8.26.0219, sendo neste caso dispensada nova vistoria

ARQ. ROSANGELA APARECIDA RAMIRO

PERITA

CAU A81891-7

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 1 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 2 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

Sumário

1. OBJETIVO:	3
2. SOBRE A DILIGÊNCIA	3
3. LOCALIZAÇÃO	3
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E BENFEITORIAS	4
5. FOLHA RESUMO.....	6
6. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.....	6
7. AVALIAÇÃO DO TERRENO NU	10
7.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	10
7.2 DIAGNÓSTICO DO MERCADO	10
7.4 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL METODO UTILIZADO	12
7.4.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	12
7.5 AMOSTRAS - ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	13
7.6 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	13
8. ANEXO	15
8.1 RELATÓRIO FOTOGRAFICO DO IMÓVEL: 1ª VISITA.....	15
8.2 RELATÓRIO FOTOGRAFICO DO IMÓVEL: 2ª VISITA.....	25
8.3 ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	27
9. CONCLUSÃO	32

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 3 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

1. OBJETIVO:

O objetivo do presente laudo é realizar a reavaliação do imóvel localizado à Av Francisca Lerário, nº 2755-Bairro Lambari-Guararema-SP, composto por terreno e construção comercial com área registrada de 347,77 m².

2. SOBRE A DILIGÊNCIA

A diligência foi realizada no dia 16 de agosto de 2023 às 14 horas .Dra Fernanda, advogada do requerente nos acompanhou até o local que se encontrava fechado e não pudemos ter acesso. Observando pelo lado de fora, verificamos que as características de tanto de área construída, como de conservação permanecem as mesmas.

3. LOCALIZAÇÃO



Localização

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 4 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E BENFEITORIAS

O imóvel é constituído por um terreno com área de 16.617,00 m² com frente para a Av Francisca Lerário.

Quanto às benfeitorias o imóvel contém :

- **Edificação principal** :com área de 250,00 m², onde funciona o restaurante. Composto de salão, cozinha, balcão para atendimento, despensa e sanitários masculino e feminino.
Piso: cerâmico
Cozinha, despensa e balcão de atendimento possuem paredes revestidas de azulejo
Cobertura: telhas em fibrocimento apoiadas em estrutura metálica
- **Casa de caseiro**: com área de 40,00 m², composta de dormitório, sala, cozinha e banheiro
Piso: cimento vermelho
Cobertura em telhas de fibrocimento
Paredes com pintura latex
- **Sanitários**:: com área de 25,93 m², composto de sanitários masculino e feminino, dotados de bacia sanitária e chuveiros.
Piso cerâmico
Cobertura em telhas de fibrocimento
Paredes revestidas com azulejo até 1,50 metros
Portas em madeira
Vitroux em ferro
- **Casa de máquinas**:em alvenaria com área de 6,14 m²
- **Vagas cobertas para automóveis**: com área de 127,75 m² – espaço aberto com estrutura de madeira e cobertura em telhas de fibrocimento
- **Peixaria**:com área de 32,40 m² . Edificação em alvenaria com cozinha e sanitários
Piso cerâmico

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 5 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

Cobertura em telhas de fibrocimento

Paredes revestidas com azulejo na cozinha e sanitários

- **Tanques para pesca**

a. Características da região

Melhoramentos públicos e utilidades

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como :

- Pavimentação em paralelepípedos
- Não há passeios
- Rede de água
- Rede telefônica
- Rede de energia elétrica
- Iluminação pública
- Ônibus urbanos
- Coleta de lixo
- Via de baixa circulação de veículos

A Avenida Francisca Lerário está localizada no bairro Industrial do Maracatu, Guararema-SP

Zona de uso misto: ZUM 2

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 6 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

5. FOLHA RESUMO

• PROCESSO

Nº DO PROCESSO	0000502-97.2019.8.26.0219
----------------	----------------------------------

• DADOS DO SOLICITANTE

REQUERENTE:	Benedicta Sanches Barbosa
OBJETIVO	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações

• DADOS DO IMÓVEL

IMÓVEL COMERCIAL	
ENDEREÇO COMPLETO	Av Francisca Lerário, nº 2755-Bairro Lambari-
CIDADE/ESTADO	Guararema-SP
ÁREA	16.617,00 m2
FRENTE	73,02 m
FUNDO	102,00 m
LATERAL DIREITA	221,10m
LATERAL ESQUERDA	218,10m
TIPO DE IMÓVEL	Residencial/Comercial
MATRICULA	23.960 – 1ºORI MOGI DAS CRUZES

6. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Obs.: Calculamos individualmente os valores das benfeitorias pelo motivo que não foi possível encontrar imóveis suficientes para serem tomados como amostras, que fossem similares ao imóvel em questão.

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 7 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.



Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 8 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

APLICANDO O PADRÃO NA TABELA PORTARIA CAJUFA 03-2007

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8N, agosto/2023

Agosto 2023 – R\$/m²	
Sem desoneração, R8-N 1.957,54 ▲ 0,05%	Com desoneração, R8-N 1.826,15 ▲ 0,06%

Cub sinduscon -CUB | Sinduscon-SP (sindusconsp.com.br)

APLICANDO COEFICIENTE NO ÍNDICE DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Coeficiente	R8	R\$/m²
1,070	1.826,15	R\$1.953,98

VALOR DA BENFEITORA

ÁREA TOTAL	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
482,22	1115,96	942.248,23

DEPRECIAÇÃO- É a perda de valor sofrida por um bem. O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross- Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo **FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc**. Para levar em conta a depreciação.

onde: R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente Ross-Heidecke, encontrado na Tabela 2

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 9 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

VALOR DA BENFEITORIA				
CLASSE	GRUPO	PROLETÁRIO	VIDA UTIL VU (ANOS)	VALOR RESIDUAL
residencial/comercial	CASA/COMÉRCIO	ECONOMICO	60	20%

Estado de conservação

F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
---	---	-------	---

Tabela Ibape – Quadro 1-Estado de conservação

Aplicando a tabela 2: Com os valores tabulados para o coeficiente “K”, é:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
IDADE DE REFERENCIA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	K
25 anos	f	0,5586

Idade residual:



FATOR DE ADEQUAÇÃO AO ABSOLUTISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
R	K	1-R	FOC
0,20	0,5586	0,80	0,65

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 10 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

APLICANDO A DEPRECIACÃO		
VALOR APURADO	DEPRECIACÃO	TOTAL
942.248,23	0,65	R\$ 612.461,35

VALOR DAS EDIFICAÇÕES: R\$ 612.461,35

7. AVALIAÇÃO DO TERRENO NU

MÉTODO UTILIZADO	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO
------------------	---

7.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

As áreas adotadas nos cálculos, foram verificada através de medições realizadas in loco no momento da vistoria, conforme croquis em anexo

- Este Laudo foi elaborado com observância escrita aos princípios dos códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e de acordo com a NBR 14.653 da ABNT e suas partes.
- Nesta avaliação, computamos como corretos os elementos verificados em análise “ in loco”

7.2 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O imóvel está localizado, em Zona mista (industrial e habitacional) próxima às rodovias Presidente Dutra e Carvalho Pinto, sendo de fácil acesso.

O mercado imobiliário local está funcionando de forma moderada, com perspectivas de valorização média em curto prazo.

7.3 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 11 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

Neste Laudo Técnico foi utilizado o Método comparativo direto de dados de mercado, em conformidade com o item 8.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais).

O método comparativo consiste em estabelecer o aluguel mediante pesquisa de elementos que possuam características idênticas ou comparáveis às do imóvel avaliado, onde são tratados através de Homogeneização, para que se possa ter um unitário condizente com o do avaliando, ou seja, transferir valores para uma situação paradigma do avaliando.

As normas preconizam como sendo o melhor método a ser utilizado, pois traduz melhor os resultados obtidos, justamente pela forma direta, evitando processos indiretos de avaliações.

As atividades básicas de uma avaliação, de acordo com o item 7 da ABNT NBR 14653-1 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), estão relacionadas abaixo e foram seguidas na íntegra no presente laudo:

- _ Vistoria do bem avaliando;
- _ Coleta de dados;
- _ Escolha da metodologia;
- _ Tratamento dos dados;
- _ Identificação do valor de mercado.

As diretrizes e procedimentos de cada um dos subitens acima relacionados estão descritos com detalhes no texto da ABNT NBR 14653-1. A mesma estabelece que os institutos regionais deverão estabelecer fórmulas para homogeneização de fatores devidamente verificadas ou o engenheiro avaliador poderá apresentar formulário de sua autoria, desde que justificadas, fundamentadas e condizentes com a realidade.

- Os expoentes das formulas de influencia por profundidade e frente, os próprios limites dessa profundidade, bem como aqueles decorrentes de frentes múltiplas e/ou esquina, poderão ser estabelecidos para cada região ou local com base em análise experimental- estatística e referenciados pelo IBAPE/SP, entidade autora destas normas, levando em conta as vocações de uso e os dispositivos legais

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 12 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

- Os lotes de grandes dimensões, os de pequenas dimensões de difícil aproveitamento e os de formas inusitadas devem ser avaliados observando essas características e estudando a possibilidade de desmembramento ou remembramento bem como o seu melhor e mais eficiente aproveitamento .
- Nos bairros ou locais onde o mercado não indique haver vantagens em agrupar lotes, ainda que estes sejam contíguos, a avaliação deve ser feita considerando-os isoladamente um a um.
- Nos lotes em bairros de residência de padrão modesto ocupados por construções que aproveitem adequadamente, devem ser desconsideradas eventuais desvalorizações de testada, bem como de profundidade, no caso de estas serem as inferiores às de referencia e mínima, respectivamente.

7.4 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL METODO UTILIZADO

Método comparativo com tratamento de fatores

7.4.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para Homogeneização dos elementos, foram utilizados os seguintes fatores de ajuste:

- **Ft – FATOR TOPOGRAFIA** Aplicado quando o perfil topográfico do imóvel difere da situação paradigma de um terreno plano ($F_g = 1,0$)

Plano-similar ao imóvel avaliando: 1,00

Topografia acentuada: 1,1

- **FATOR LOCALIZAÇÃO** (fator de localização) Ft Tomado como igual à unidade para imóveis situados em áreas com a mesma força comercial e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior à unidade quando a amostra estiver em áreas menos valorizadas e superior quando ocorrer o inverso. Adotaremos:
 - Excelente: 1,10
 - Muito Boa: 1,0
 - Boa : 0,90
 - Regular 0,80

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 13 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

- **FATOR ÁREA:** Na homogeneização das áreas relativa aos elementos comparativos será adotado o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu livro “Homogeneização de Áreas para Avaliação de Imóveis Urbanos”.

$F_a = -(\text{area do elemento pesquisando} / \text{área do imóvel avaliando})^n$

Na qual $n = 0,25$ quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

$N = 0,125$ quando a diferença for superior a 30%

- **FATOR OFERTA:** O Fator de Oferta tem o objetivo de ajustar os preços de oferta dos imóveis, tendo em vista a cultura existente no mercado de majoração do preço de venda para posterior redução na ocasião da negociação (desconto), como também para amortecer o impacto dos custos de corretagem. Consideramos um desconto de 10%

7.5 AMOSTRAS - ELEMENTOS COMPARATIVOS

ITEM	LOCALIZAÇÃO	PREÇO	ÁREA-M2	R\$/M2	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR ÁREA	FATOR OFERTA
1	Parque Agrinco	R\$280.000,00	5.000,00	R\$56,00/m2	1	1	0,86	0,9
2	Parque Agrinco	R\$320.000,00	5.200,00	R\$61,00/m2	1	1	0,86	0,9
3	Parque Agrinco	R\$600.000,00	10.005,00	R\$59,00/m2	1	1	0,93	0,9
4	Parque Agrinco	R\$550.000,00	6.600,00	R\$83,33/m2	1	1	0,89	0,9
5	Lambari	R\$350.000,00	5.100,00	R\$68,00/m2	1	1	0,86	0,9

7.6 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com o item 9 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 14 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

Neste Laudo Técnico de Avaliações foram alcançados o **grau I** de Fundamentação e o **grau II de Precisão** para o MCDDM.(Método Comparativo Direto de Dados de Mercado). Tabela de Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		I	II	III
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Intervalo de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

Norma Ibape: Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Software utilizado: Avalurb versão 3.0

- Valor do terreno: **R\$ 915.430,5**

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 15 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

8. ANEXO

8.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL: 1ª VISITA



Figura 1 – Vista frontal do imóvel



Figura 2- Vista frontal do imóvel

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA Nº 16 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1



Figura 3- Vista da Avenida Francisca Lerário-frente do imóvel



Figura 4- Vista da edificação principal

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA Nº 17 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1



Figura 5 – Salão do restaurante



Figura 6- área do restaurante-churrasqueira

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA Nº 18 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1



Figura 7- Balcão de atendimento



Figura 8- Cozinha

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 19 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1



Figura 9- Despensa

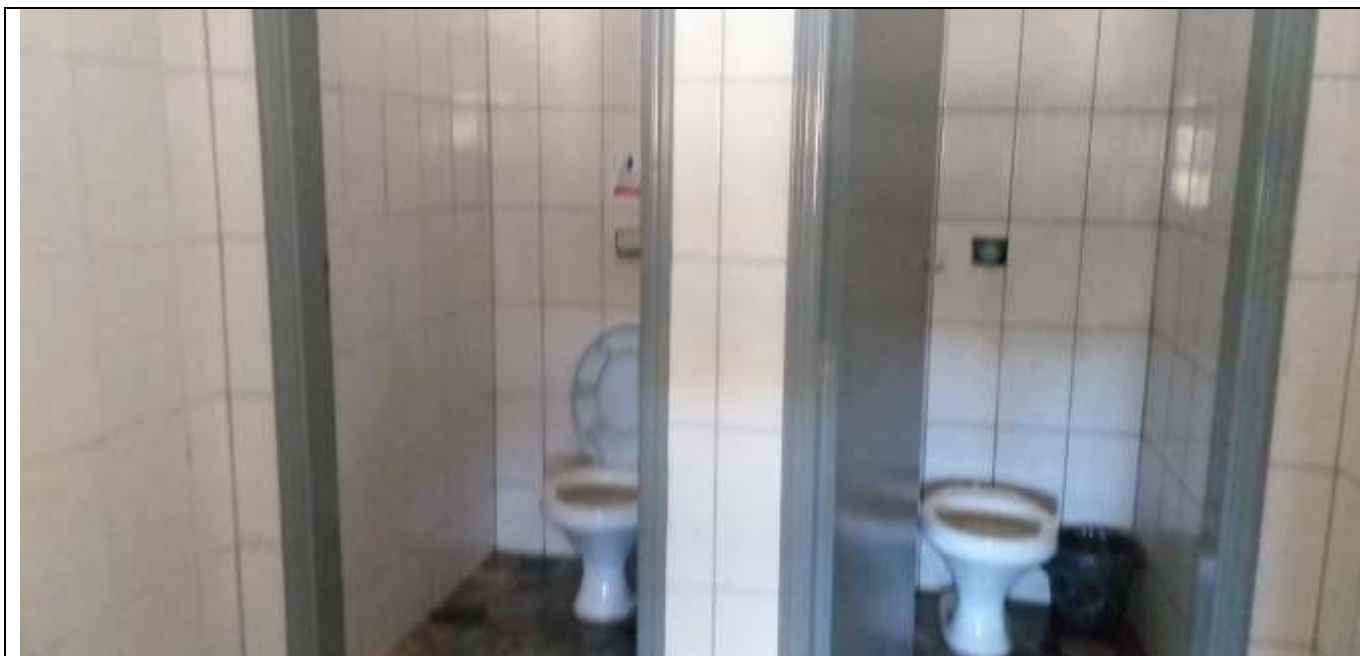


Figura 10- Sanitários do restaurante

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 20 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1



Figura 11- Estacionamento coberto



Figura 12- Casa de caseiro

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 21 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

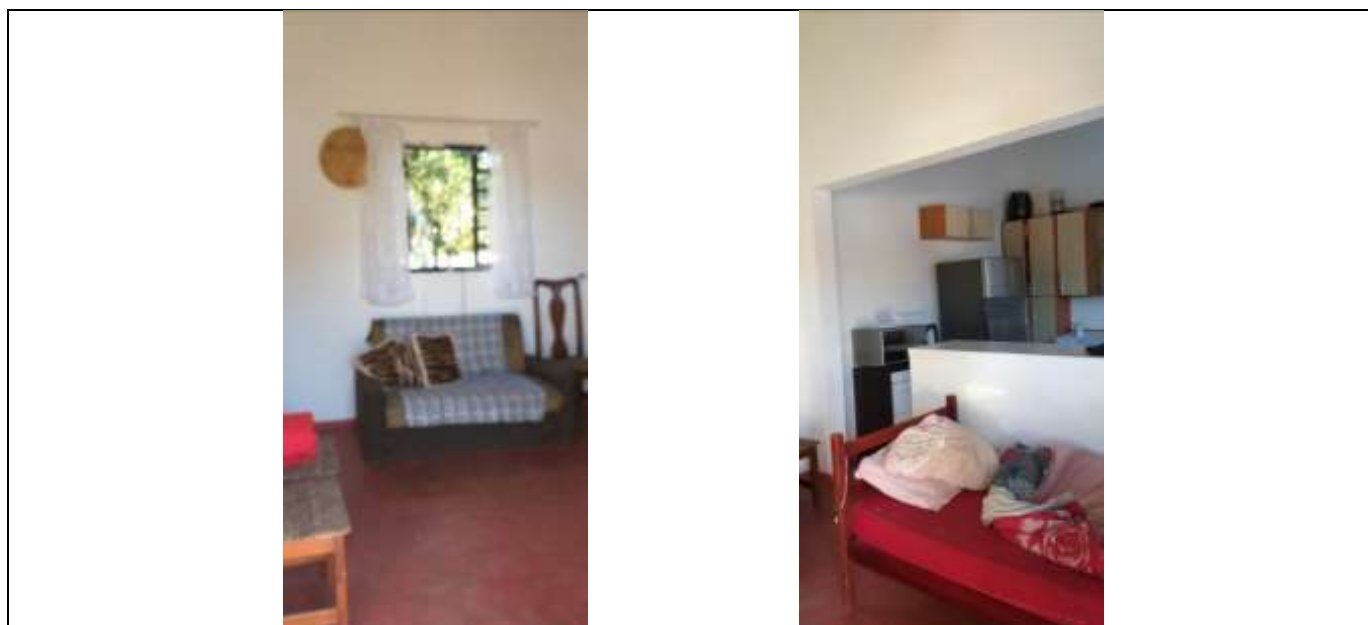


Figura 13- Casa de caseiro – área interna



Figura 14- Sanitários/piscina/casa de máquinas

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 22 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1



Figura 15- Sanitários

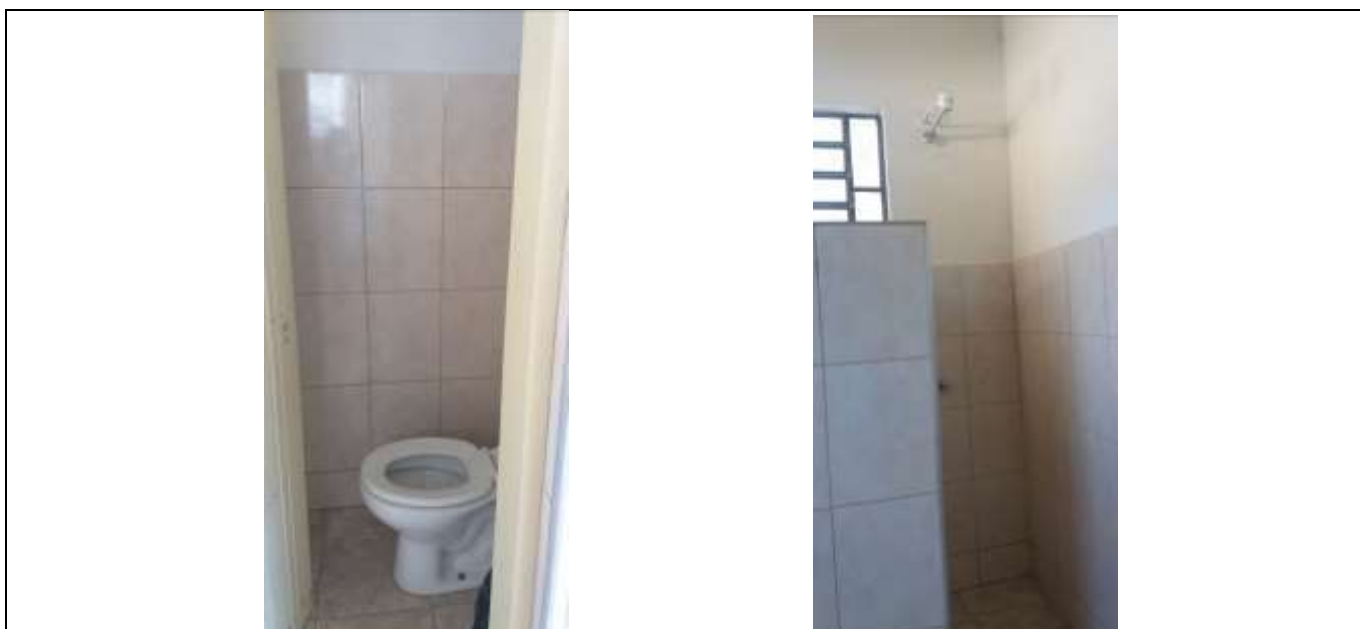


Figura 16- Sanitários-área interna

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 23 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egidio e outro	REV 1

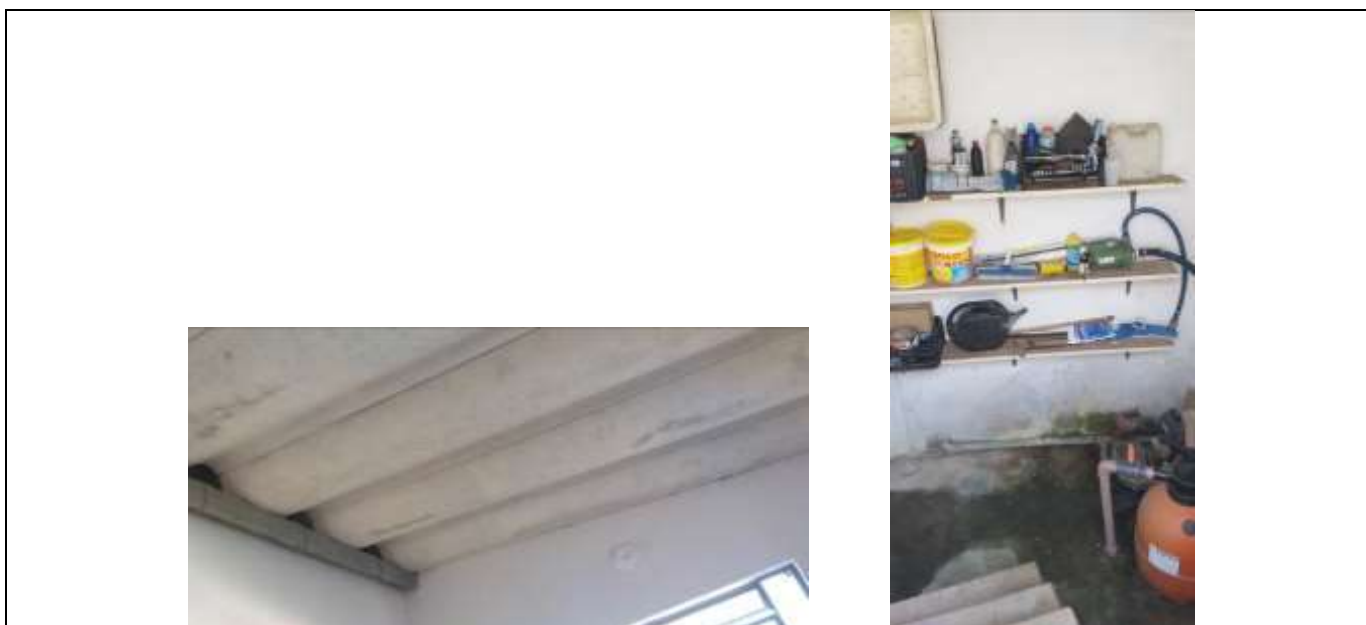


Figura 17- Casa de máquinas



Figura 18- Peixaria

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 24 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1



Figura 19- Play grownd



Figura 20- Vista geral da área

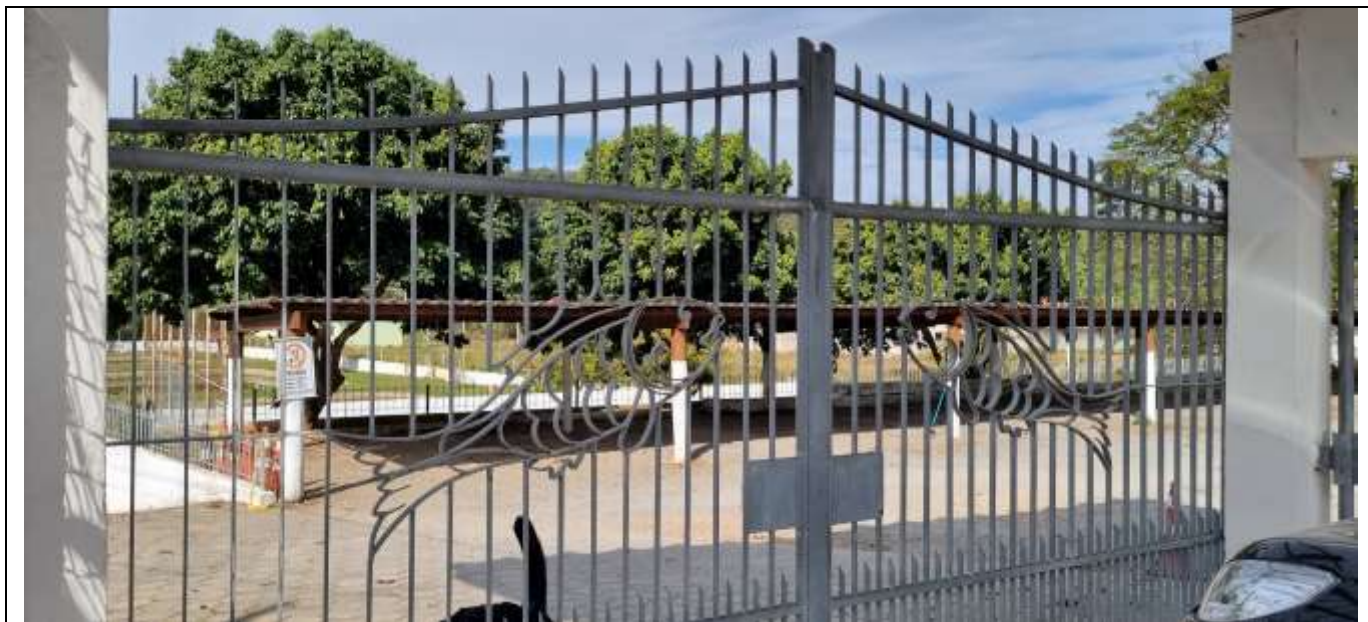
Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 25 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

8.2 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL: 2ª VISITA

Mesmo sem acessar a parte interna, podemos verificar que as construções se encontram da mesma forma que estavam na primeira visita



Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 26 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1



Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 27 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

8.3 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Imóvel 1:



- Local: Parque Agrinco
- Área: 5000,00 m²
- Área construída: 0,00
- Imobiliária: HABITAR IMOVEIS EIRELI - ME
Praça Nove de Julho, N° 10, Centro, Guararema/Sp, Guararema, SP, 08900-000
Telefone: (11) 4693-3543
- Valor: R\$280.000,00

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 28 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

• **Imóvel 2:**



- Local: Parque Agrinco- Rua Hyppolita de Moraes Magalhães
- Área: 5.200,00 m2
- Área construída: 0,00
- Imobiliária: Método imóveis
Rua Marcondes Flores 21, Guararema, SP, 08900-000
Telefone: 4693-3902
- Valor: R\$ 320.000,00

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 29 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

• **Imóvel 3:**





- Local: Parque Agrinco
- Área: 10.005,00 m2
- Área construída: 0,00
- Imobiliária: Método imóveis
Rua Marcondes Flores 21, Guararema, SP, 08900-000
Telefone: 4693-3902
- Valor: R\$ 600.000,00

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 30 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

Imóvel 4:


- Local: Parque Agrinco
- Área: 6.600,00 m2
- Área construída: 0,00
- Imobiliária: Método imóveis
Rua Marcondes Flores 21, Guararema, SP, 08900-000
Telefone: 4693-3902
- Valor: R\$ 550.000,00

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 31 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

Imóvel 5:



- Local: Lambari
- Área: 5.100,00 m2
- Área construída: 0,00
- Imobiliária: Jodola Imóveis
Praça 09 de julho, 80- Guararema-SP telefone: 4693-8090
- Valor: R\$ 350.000,00

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7	Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219	DATA: 12/09/2023
	Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações	FOLHA N° 32 de 32
	REQUERENTE: Arnaldo Sanches Egídio e outro	REV 1

9. CONCLUSÃO

Valor do terreno: **R\$ 915.430,53**

Valor das benfeitorias: **R\$ 612.461,35**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 1.527.891,88 (um milhão, quinhentos e vinte e sete mil, oitocentos e noventa e um reais e oitenta e oito centavos)

Obs.: Calculamos individualmente os valores das benfeitorias pelo motivo que não foi possível encontrar imóveis suficientes para serem tomados como amostras, que fossem similares ao imóvel em questão.

Este laudo é composto de 32 folhas, além de anexo com memorial de cálculo e RRT

Guararema, 12 de setembro de 2023.

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

ARQ ROSANGELA APARECIDA RAMIRO
PERITA CAU A81891-7

Rosângela Aparecido Ramiro

Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Identificação: REAVALIAÇÃO **Tipo:** Laudo simplificado

Solicitante: BENEDICTA SANCHES

Lograd.: ESTRADA FRANCISCA LERÁRIO

Nº: 2755

Complemento:

Bairro: LAMBARI

Cidade: GUARAREMA

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	280.000,00	5.000,00	56,00	1,00	1,10	0,86	0,90	47,68
2	320.000,00	5.200,00	61,54	1,00	1,10	0,86	0,90	52,39
3	600.000,00	10.005,00	59,97	1,00	1,00	0,93	0,90	50,19
4	550.000,00	6.600,00	83,33	1,00	1,00	0,89	0,90	66,75
5	350.000,00	5.100,00	68,63	1,00	1,10	0,86	0,90	58,43

F1: Topografia

F2: Localização

F3: Área

F4: Oferta

Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras.....(Ud):	5
Grau de liberdade.....(Ud):	4
Menor valor.....(R\$/m2):	47,68
Maior valor.....(R\$/m2):	66,75
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2):	275,45
Número de intervalos de classe.....(Ud):	3
Amplitude de classe.....(R\$/m2):	6,36
Amplitude total.....(R\$/m2):	19,07
Média aritmética.....(R\$/m2):	55,09
Mediana.....(R\$/m2):	52,39
Desvio médio.....(R\$/m2):	6,000315
Desvio padrão.....(R\$/m2):	7,636595
Variância.....(R\$/m2) ^ 2:	58,317577

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET").....= 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor.....= 0,9704

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor.....= 1,5269

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

Coeficiente de Variação (CV).....(%) = 13,86

Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....(%) =	80
TC (Tabela de Student)(ud) =	1,533
Limite inferior unitário (Li).....(R\$/m2) =	49,85
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	55,09
Limite superior unitário (Ls).....(R\$/m2) =	60,32
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%) =	9,50
Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%) =	9,50
Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	1
Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	3

7) CAMPO DE ARBITRIO:

Limite de arbitrio inferior unitário (LAi).....(R\$/m2) =	46,83
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	55,09
Limite de arbitrio superior unitário (LAs).....(R\$/m2) =	63,35

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando..... (m2) =	16.617,00
Valor unitário arbitrado..... (R\$/m2) =	55,09

VALOR TOTAL (R\$) = 915.430,53

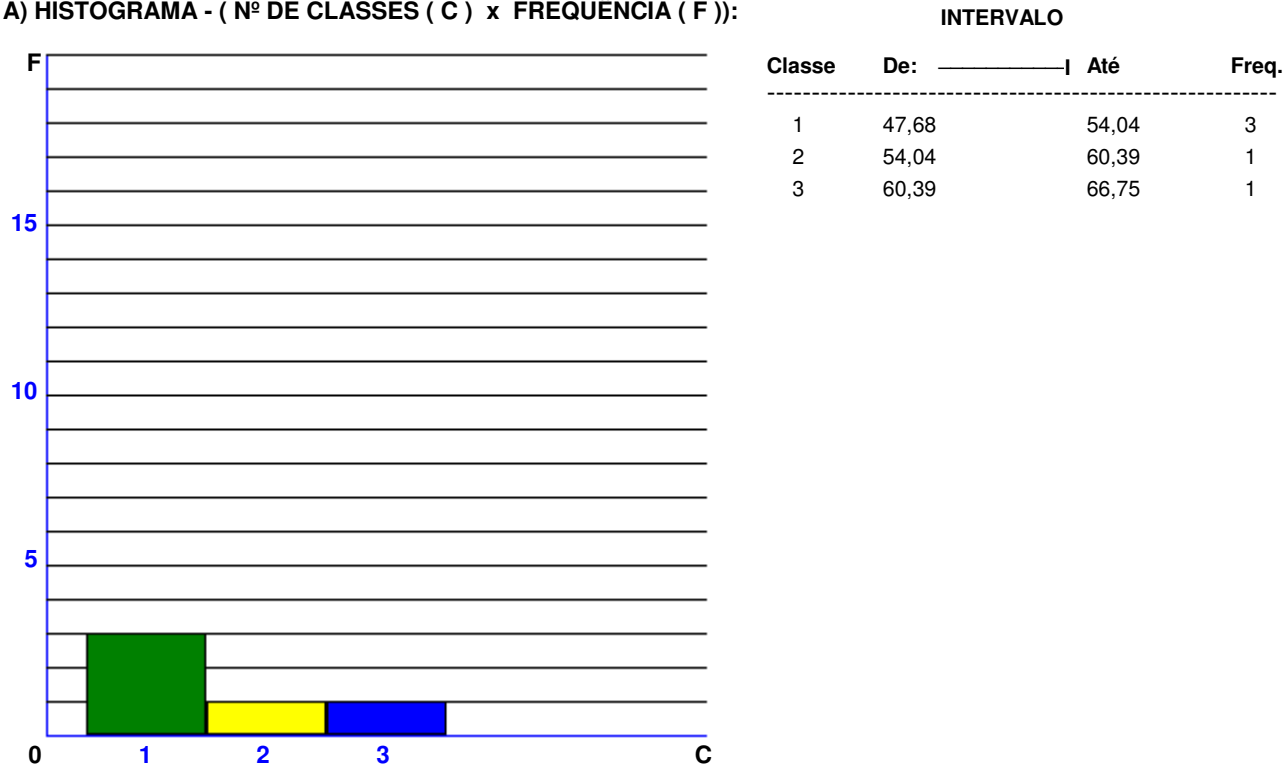
noventa e quinze mil, quatrocentos e trinta reais e cinquenta e três centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

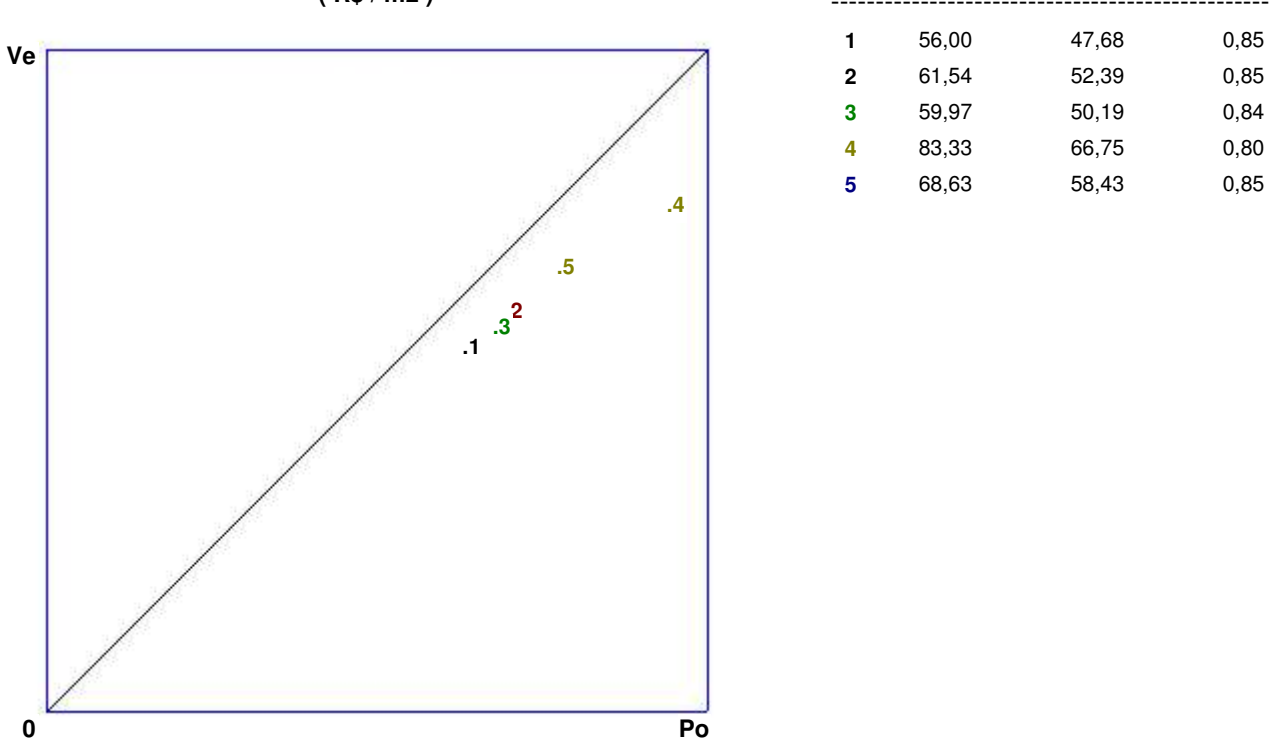
Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° DE CLASSES (C) x FREQUÊNCIA (F)):



B) PREÇOS OBSERVADOS (Po) x VALORES ESTIMADOS (Ve):
(R\$ / m2)



Data: 12/09/2023



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ROSANGELA APARECIDA RAMIRO
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Título Complementar: Engenheiro(a) de Segurança do Trabalho (Especialização)

CPF: 078.XXX.XXX-56
Nº do Registro: 000A818917

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13502989I00CT001
Data de Cadastro: 14/09/2023
Data de Registro: 14/09/2023

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18 Boleto nº 18977917 Pago em: 14/09/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SAO PAULO
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público
Valor do Serviço/Honorários: R\$628,00

CPF/CNPJ: 08.XXX.XXX/0001-89
Data de Início: 15/09/2023
Data de Previsão de Término: 31/10/2024

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: EPAC
Logradouro: FRANCISCA LERARIO
Bairro: LAMBARI

CEP: 08900000
Nº: 2755
Complemento:
Cidade/UF: GUARAREMA/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.5 - PERÍCIA

Quantidade: 1,00
Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

laudo pericial : avaliação de imóvel

Processo: N° 0000496-61.2017.8.26.0219-Forum de Guararema-Vara Unica

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13502989I00CT001	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SAO PAULO	INICIAL	14/09/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ROSANGELA APARECIDA RAMIRO, registro CAU nº 000A818917, na data e hora: 14/09/2023 22:00:35, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

