

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro do IBAPE/SP sob nº 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PIRASSUNUNGA – SP.**
Proc. nº 1000718-74.2017.8.26.0457

SÉRGIO LUIZ HYPÓLITO, *in fine* assinado, engenheiro civil que atua na área de engenharia legal, tendo sido nomeado como perito judicial avaliador junto aos autos de EXECUÇÃO que tem como partes BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A x MAURO CARDOSO DE OLIVEIRA, processo em epígrafe, em curso por este cartório judicial e digno Juíz; vem após encerradas suas funções técnicas para:

Requerer o levantamento dos seus honorários periciais já depositados às fls. 310 e, para tanto junta ao final, em anexo, o respectivo MLE.

À seguir tem-se o:

LAUDO PERICIAL

**Escritório: Pirassununga (SP), contato: tel.(019) 997799802, e-mail:
engenheirosergio.lh@gmail.com**

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro do IBAPE/SP sob nº 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

1. VISTORIA

1.1. No dia 18/10/2022, às 14:30 horas, com total liberdade de ação que é concedida aos peritos pelo artigo 429 do CPC, procedi às vistorias *in loco*, no imóvel em estudo, à saber, Rua Giobattista Buzzolin Zan, 1392, Jardim Saidel, nesta. Não houve o comparecimento de nenhuma das partes envolvidas.

1.2. Às fls. 216 tem-se cópia da matrícula n. 41.453 do CRI local, do imóvel objeto do estudo:

MATRÍCULA Nº 41.453	FICHA Nº 1	CNS nº 11.965-1
PIRASSUNUNGA		15 DE Agosto DE 2018
IMÓVEL Um lote de terreno sob nº 02 da quadra 05 do loteamento denominado "JARDIM SAIDEL", situado nesta cidade, medindo 2,67 metros em desenvolvimento de curva (raio de 17,00 metros), segue com 7,44 metros em linha reta, em confrontação com a Rua 05, a qual faz frente; do lado direito, de quem da referida rua olha para o imóvel, mede 24,77 metros em confrontação com o lote 01; do lado esquerdo, mede 25,00 metros em confrontação com o lote 03; nos fundos, mede 10,10 metros em confrontação com a Chácara São Judas Tadeu (Matrícula nº 21.597), encerrando a área de 252,32 metros quadrados.		

1.3. Às fls. 247 dos autos, tem-se a penhora sobre 50% ao presente imóvel.

1.4. As partes não indicaram assistentes técnicos e nem formularam quesitos.

Escritório: Pirassununga (SP), contato: tel.(019) 997799802, e-mail:
engenheirosergio.lh@gmail.com

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro do IBAPE/SP sob nº 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

1.5. Tem-se mapa do respectivo loteamento mostrando o imóvel em estudo:



Escritório: Pirassununga (SP), contato: tel.(019) 997799802, e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro do IBAPE/SP sob nº 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

1.6. Imagem aérea do local do imóvel em destaque:



Escritório: Pirassununga (SP), contato: tel.(019) 997799802, e-mail:
engenheirosergio.lh@gmail.com

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro do IBAPE/SP sob nº 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

iluminação pública, água e esgoto, em bairro muito periférico da cidade em local de padrão bastante simples, que dista cerca de 2.500 metros do centro da cidade.

1.9. Fotos obtidas *in loco* no respectivo imóvel:



Escritório: Pirassununga (SP), contato: tel.(019) 997799802, e-mail:
engenheirosergio.lh@gmail.com

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro do IBAPE/SP sob nº 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais



**Escritório: Pirassununga (SP), contato: tel.(019) 997799802, e-mail:
engenheirosergio.lh@gmail.com**

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro do IBAPE/SP sob nº 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais



**Escritório: Pirassununga (SP), contato: tel.(019) 997799802, e-mail:
engenheirosergio.lh@gmail.com**

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro do IBAPE/SP sob nº 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais



Escritório: Pirassununga (SP), contato: tel.(019) 997799802, e-mail:
engenheirosergio.lh@gmail.com

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro do IBAPE/SP sob nº 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais



Escritório: Pirassununga (SP), contato: tel.(019) 997799802, e-mail:
engenheirosergio.lh@gmail.com

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro do IBAPE/SP sob nº 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

2. AVALIAÇÃO

- 2.1. Foram observados os preceitos legais da Lei Federal n. 5.194 (21/12/66), que regula o exercício da profissão de Engenheiro, Arquiteto e Agrônomo, Resoluções e Decisões Normativas do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.
- 2.2. O nível de precisão adotado será o nível de precisão normal, segundo a classificação da NB 14653-1 da ABNT, considerando-se que esta classificação permite ao avaliador, no nosso entendimento, o exercício pleno de sua sensibilidade, evidentemente como consequência da experiência profissional e conhecimento do mercado imobiliário em questão.
- 2.3. “Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.” (ABNT, 2001 – item 3.44 da Norma Brasileira para avaliação de bens – procedimentos gerais – NB 14653-1).
- 2.4. No presente caso será utilizado o Método Comparativo, ou seja, “Método em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares”, com relação às terras.
- 2.5. No presente caso – se necessário – será usado também o Método de Custo, ou seja, “Método em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras, iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição)”, para as benfeitorias não removíveis.
- 2.6. Para avaliação dos imóveis (VI) será utilizado o Método Evolutivo, com a obtenção do valor do terreno (VT) conjugado com o método de quantificação de custo para determinar-se o valor de reedição da

Escritório: Pirassununga (SP), contato: tel.(019) 997799802, e-mail:
engenheirosergio.lh@gmail.com

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro do IBAPE/SP sob nº 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

edificação (VB) aplicando o fator de comercialização (FC), conforme o item 8.2.4.1 da NBR 14.653-2 da ABNT, através da equação: $VI = (VT + VB) \times FC$

2.7. Todos os elementos de pesquisa são importantes fins de se determinar o valor do imóvel, como se desprende até mesmo do item 7.4.3.8 da NBR – 14653-3. Aliás, a busca efetuada segue em total consonância com este dispositivo.

2.8. Tem-se:

- a) Cu,t = custo unitário do terreno, onde após pesquisas de imóveis em regiões com semelhantes situações sócio-econômicas, com as eventuais necessárias homogeneizações, após consulta a corretores, práticas diárias das avaliações judiciais e buscas junto a pessoas ligadas ao Real Estate, com as devidas homogeneizações eventualmente necessárias tem-se:
- Pesquisa 1: obtido junto à Xavier Imóveis Pirassununga, Rua Pereira Bueno 972, imobiliária que está comercializando os lotes naquele loteamento, à base de R\$ 300,00 o metro quadrado, existindo ainda vários lotes à serem comercializados, tais como:

QUADRA 5						
LOTE	m2	A VISTA	ENTRADA	VALOR FINC.	156X	SITUAÇÃO
1	295,38	R\$ 88.614,00	R\$ 5.614,00	R\$ 83.000,00	R\$ 1.053,00	
11	250,00	R\$ 75.000,00	R\$ 4.000,00	R\$ 71.000,00	R\$ 901,00	
15	369,44	R\$ 110.832,00	R\$ 6.832,00	R\$ 104.000,00	R\$ 1.319,00	

Quadra 6						
LOTE	m2	À VISTA	ENTRADA	VALOR FINC.	156X	SITUAÇÃO
1	265,52	R\$ 79.656,00	R\$ 4.656,00	R\$ 75.000,00	R\$ 952,00	
2	250,22	R\$ 75.066,00	R\$ 4.066,00	R\$ 71.000,00	R\$ 901,00	
8	281,83	R\$ 84.549,00	R\$ 4.549,00	R\$ 80.000,00	R\$ 1.015,00	
19	250,00	R\$ 75.000,00	R\$ 4.000,00	R\$ 71.000,00	R\$ 901,00	

F1 = R\$ 75.696,00

Escritório: Pirassununga (SP), contato: tel.(019) 997799802, e-mail:
engenheirosergio.lh@gmail.com

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro do IBAPE/SP sob nº 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

- Pesquisa 2: obtido junto à Imobiliária Lébeis, Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1891, que tem a oferta de um terreno na mesma rua do que ora se avalia, com área total de 252,00 m², todo fechado (frente, lateral direita, lateral esquerda e fundos) com muros de alvenaria até a altura de 2,50 metros, com energia elétrica e água já instalados, ofertado por R\$ 110.000,00

Fo = fator de oferta, existente devido à elasticidade de oferta e, no presente caso adotado como sendo 0,85

F2 = R\$ 110.000,00 x 0,85

F2 = R\$ 93.500,00

- Pesquisa 3: obtido junto a pessoas ligadas ao negócio imobiliário estimam no valor básico da ordem de R\$ 75.000,00

F3 = R\$ 75.000,00

b) Custo unitário da construção/benfeitoria:

Cu,c = custo unitário da construção, que com base na prática diária das avaliações judiciais e construções civis, através ainda como elemento de auxílio da tabela CUB – custo unitário das edificações – do Sinduscon SP, pode ser então pontualmente individualizado no presente caso, em função dos padrões construtivos, materiais empregados, elementos construtivos

Escritório: Pirassununga (SP), contato: tel.(019) 997799802, e-mail:
engenheirosergio.lh@gmail.com

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro do IBAPE/SP sob nº 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2022 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.866,76	0,05	R-1	2.282,97	0,05	R-1	2.784,59	0,05
PP-4	1.735,94	-0,10	PP-4	2.167,43	-0,05	R-8	2.253,78	-0,05
R-8	1.861,93	-0,10	R-8	1.908,94	-0,08	R-16	2.424,68	-0,03
PIS	1.278,20	-0,05	R-16	1.849,22	-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 12.721/08

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, setembro de 2022 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	2.211,74	-0,08	CAL-8	2.335,54	-0,08
CSL-8	1.920,37	-0,07	CSL-8	2.063,57	-0,05
CSL-16	2.558,29	-0,11	CSL-16	2.745,72	-0,09
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.019,96	0,09			
GI	1.098,00	0,00			

(*) 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 12.721/08

- c) Cdep = coeficiente de depreciação média em função da idade da construção e sua atual situação, que através da conhecida tabela seguinte de Ross-Heidecke usada nos meios técnicos,

Escritório: Pirassununga (SP), contato: tel.(019) 997799802, e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro do IBAPE/SP sob nº 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

**TABELA DE DEPRECIACÃO EM FUNÇÃO DA IDADE E O
ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA BENFEITORIA**

Estado de cons.	Novo	Reg.	Entre regular e reparos simples	Reparos simples	Entre reparos simples e import.	Reparos import.	Entre reparos importantes e sem valor
Idade	%	%	%	%	%	%	%
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,89	33,90	53,10
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,20	58,30
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,50
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40
36	24,50	24,50	26,40	30,60	38,10	49,50	64,20
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00
40	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90
42	29,90	29,90	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,50
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40

Fonte: Ross-Heidecke

Após vistorias, medições, pesquisas, considerações técnicas, cálculos, etc, tem-se que o presente imóvel, já considerado as benfeitorias então existentes, está na sua integralidade, então avaliado em R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), portanto 50% do mesmo está avaliado em R\$ 42.500,00 (quarenta e dois mil e quinhentos reais).

Obs: o imóvel não comporta cômoda divisão.

**Escritório: Pirassununga (SP), contato: tel.(019) 997799802, e-mail:
engenheirosergio.lh@gmail.com**

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro do IBAPE/SP sob nº 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

3. ENCERRAMENTO

- 3.1. Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente trabalho que se compõe de 16 folhas, segue em anexo a guia de MLE.
- 3.2. Não conheço nenhuma das partes envolvidas e, não tenho interesse nenhum na questão.
- 3.3. Termos em que, por ter desempenhado tão nobre missão, p. juntada aos autos.

Pirassununga (SP), em 21/10/2.022

Eng. Civil Sérgio Luiz Hypólito
Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo)

Escritório: Pirassununga (SP), contato: tel.(019) 997799802, e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro do IBAPE/SP sob nº 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1000718-74.2017.8.26.0457

Nome do beneficiário do levantamento: Sérgio Luiz Hypólito

CPF/CNPJ: 016.204.588/37

Tipo de Beneficiário:

☐ Parte

☐ Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____

☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

☒ Terceiro

Tipo de levantamento: ☐ Parcial

☒ Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 1.300,00

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

☐ IV – Recolher GRU;

☐ V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Sérgio Luiz Hypólito

CPF/CNPJ do titular da conta: 016.204.588/37

Banco: B. do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 6551-x

Conta nº: 10.010-2

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança

Observações:

**Escritório: Pirassununga (SP), contato: tel.(019) 997799802, e-mail:
engenheirosergio.lh@gmail.com**