



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PIRACICABA - SP.**

PROCESSO Nº 1008515-27.2014.8.26.0451

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **ALEXANDRE CUSTÓDIO**, em face do **SINDICATO DOS TRABALHADORES RURAIS DE CHARQUEADA**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

LAUDO



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Conforme respeitável despacho de fls. 216 dos autos, o signatário foi nomeado para apurar o justo e real valor de mercado do bem descrito abaixo:

Imóvel localizado na Avenida Liberdade, nº 199, Centro, Charqueada. Matriculado sob nº 51.164 do 1º C.R.I de Piracicaba.

2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Avenida Liberdade, nº 199, Centro, Charqueada, conforme ilustra o croqui exibido a seguir:

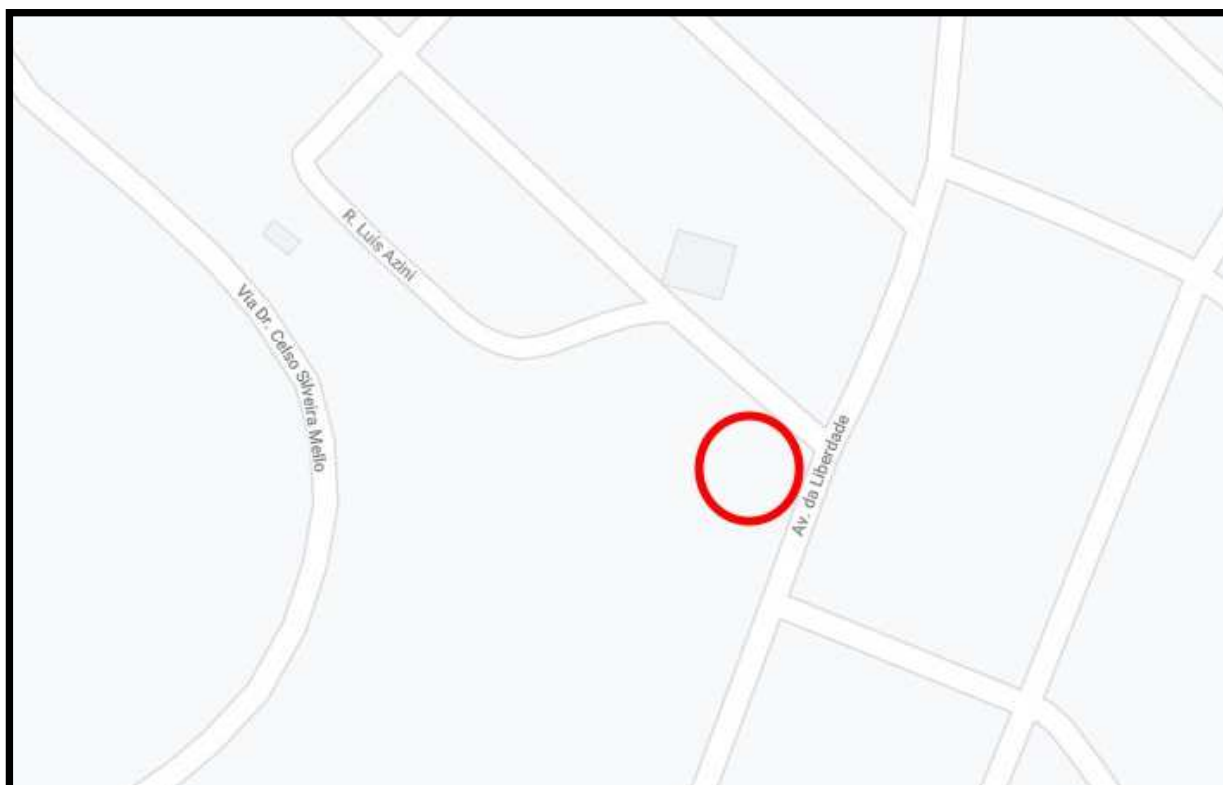




FOTO AÉREA DO LOCAL



2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Acesso ao transporte público;
- Iluminação pública;
- Escola.



2.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Charqueada, o imóvel está inserido no perímetro urbano e cadastrado da seguinte forma:

Nº DE INSCRIÇÃO	10441-0
------------------------	----------------

 **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CHARQUEADA**
CNPJ 45.732.013/0001-93

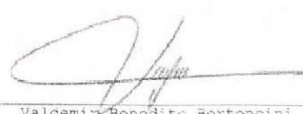
CERTIDÃO VALOR VENAL

N.Guia: 18/2021

Certifico para os devidos fins que o imóvel de propriedade do Sr. (a) SINDICATO TRABALHADORES RURAIS DE C, situado no endereço AV LIBERDADE, n° 199, inscrição cadastral n° 1- 10441-0, Bairro CENTRO, Quadra 42, Lote 20-F, CEP 13515122, complemento com área de terreno de 203,00 m² e com área edificada de 377,75 m², Com o Valor Venal abaixo discriminado:

Tributado no exercício -----> 2021
Valor Venal Terreno ----->R\$ 16.342,12
Valor Venal Edificação ----->R\$ 118.177,80
Valor Venal Total ----->R\$ 134.519,92
(cento e trinta e quatro mil quinhentos e dezenove reais e noventa e dois centavos).

Charqueada, 15 de Janeiro de 2021.


Valdemir Benedito Bertoni
Diretor de Divisão Receitas

Praça Antonio D'Alprati, 01 - Centro - CEP 13515-000 - Fone (19) 3186-9000 - www.charqueada.sp.gov.br - CHARQUEADA - SP
PMC ADM 005



2.4 - TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL

51.164 - 1º Cartório Registro de Imóveis.

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 3413 5959

fls. 191

MATRÍCULA N.º 51.164

IMÓVEL

Um terreno situado na cidade de Charqueada, desta comarca, com frente para a Avenida Liberdade, em seu lado ímpar, fazendo face e esquina com a Rua Luiz Gallovi, medindo doze metros e cinquenta centímetros de frente para a Avenida Liberdade; três metros e vinte centímetros em curvatura, pela Avenida Liberdade e Rua Luiz Gallovi; catorze metros e cinquenta centímetros do lado direito, divisando com a Rua Luiz Gallovi; sessenta e seis metros e cinquenta centímetros do lado esquerdo, divisando com o imóvel de Silvano Benedito Braga e dezenove metros e setenta centímetros nos fundos, divisando com a área remanescente da Prefeitura Municipal de Charqueada, encerrando a área de 283,00 metros quadrados, localizado na quadra formada pela Avenida Liberdade e Ruas Luiz Gallovi e Luiz Mazzini e Santo Antonio. REGISTAR: PREFEITURA MUNICIPAL DE CHARQUEADA, com sede na cidade de Charqueada, desta comarca, inscrita no CEC.MF. sob nº 45.732.013/0001-93. TÍTULO AQUISITIVO. Matrícula nº 50.771, deste Registro. Piracicaba, 27 de julho de 1992. O esc. *Domício da Silva* Oficial.

R. 1-51.164 - Piracicaba, 27 de julho de 1992. Por escritura pública de doação com cláusulas, datada de 24 de julho de 1992, do Cartório Registral e Anexos do distrito e município de Charqueada, desta comarca, livro 67, fls. 132, a doadora PREFEITURA MUNICIPAL DE CHARQUEADA, com sede na cidade de Charqueada, desta comarca, doou o imóvel objeto da matrícula supra, ao SINDICATO DOS TRABALHADORES RURAIS DE CHARQUEADA, com sede na cidade de Charqueada, desta comarca, inscrita no CEC.MF. sob nº 44.659.555/0001-15. VALOR: R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de cruzeiros). O escrevente, *Domício da Silva* Oficial.

Av. 2-51.164 - Piracicaba, 27 de julho de 1992. Certifico e dou fé que consta da escritura de doação com cláusulas, objeto do R. 1-51.164, supra, que o terreno doado será utilizado exclusivamente para a construção da sede própria do Sindicato dos Trabalhadores Rurais de Charqueada; que o prazo de início da construção fica fixado em 06 (seis) meses e ao término em 05 (cinco) anos, a partir da data da lavratura da escritura. O escrevente, *Domício da Silva* Oficial.

continua na ficha nº 2

BEL. LODOVICO TREVIZAN
OFICIAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL (2)

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

MATRÍCULA N.º 51.164

Página: 0001/0004

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é uma cópia digitalizada do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008515-27.2014.8.26.0451 e código yrx67Svu.



1º primeiro registro de imóveis e anexos

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 3413 5959

fls. 192

continua na ficha nº 2

Página: 0002/0004

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUSTÓDIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/07/2019 às 15:11, sob o número WPAA19701391543. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008515-27.2014.8.26.0451 e código 6808CF1.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 3413 5959

fls. 193

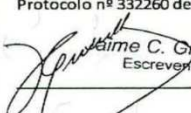
LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL

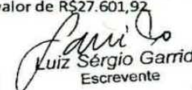
Matrícula **51.164** Ficha **02**

1º primeiro registro de imóveis e anexos **CNS/CNJ Nº 11.151-8**
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

06 de outubro de 2014

Av. 3 - 6 de outubro de 2014
AVERBAÇÃO - DISTRIBUIÇÃO - EXECUÇÃO (ART. 615-A DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL)
Peço requerimento datado de 24/09/2014, firmado em Piracicaba/SP, e da decisão judicial datada de 17/09/2014, expedida pelo Ofício de Justiça da 6ª Vara Cível desta Comarca, subscrita pelo Dr. Rogério Sartori Astolphi, é lavrada a presente averbação para que fique constando, nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil que se encontra ajuizada **EXECUÇÃO**, distribuída em 22/07/2014, processo nº 1008515-27.2014.8.26.0451 da 6ª Vara Cível de Piracicaba/SP, figurando, **ALEXANDRE CUSTÓDIO**, como exequente e, o proprietário **SINDICATO DOS TRABALHADORES RURAIS DE CHARQUEADA**, como executado, havendo sido atribuído à causa o valor de R\$27.601,92. Protocolo nº 332260 de 24/09/2014.

 **Jaime C. Crisotto**
Escritor

 **Luiz Sérgio Garrido**
Escritor



Página: 0003/0004

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2021 às 15:49, sob o número WPA21700092388. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008515-27.2014.8.26.0451 e código yrx67Svu.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUSTÓDIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/07/2019 às 15:11, sob o número WPA19071391543. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008515-27.2014.8.26.0451 e código 6808CF1.

11151-8-724001-734000-0219
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2021 às 15:49, sob o número WPA21700092388. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008515-27.2014.8.26.0451 e código yrx67Svu.



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 3413 5959

fls. 194

Certifico, que a presente foi extraída em inteiro teor da matrícula nº. 51164, em forma reprográfica, e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, não existindo quaisquer outros registros, averbações ou ônus, além do que dela consta.

"Certidão assinada apenas ao final, por conta da utilização do papel de segurança numerado sequencialmente e respectiva numeração"

Oficial.....	R\$	31,68
Estado.....	R\$	9,00
SEFAZ.....	R\$	6,16
Reg. Civil....	R\$	1,67
Trib. Justiça:	R\$	2,17
Ao Município:	R\$	0,63
Ao Min. Púb....	R\$	1,52
Total.....	R\$	52,83

Piracicaba-SP, 01 de julho de 2019.
Emitida as 10:38:08 horas.

Renata Elis P. Lucas 

Pedido de certidão nº: 328767

Controle:



664566

Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1115183C300000006780519J

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUSTODIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/07/2019 às 15:11, sob o número WPAA19701391543. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008515-27.2014.8.26.0451 e código 6808CF1.



3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 04 de dezembro de 2020, às 08:00 horas, na Avenida Liberdade, nº 199, Centro, Charqueada, ocasião em que vistoriou o imóvel em questão, tendo sido acompanhado pela senhora Lais Graneli, funcionária do Sindicato dos Trabalhadores Rurais de Charqueada.

3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Irregular	COTA/GREIDE: No nível da via	SUPERFÍCIE: Seco
SITUAÇÃO: Meio de Quadra	TOPOGRAFIA: Plano	
PERÍMETRO		MEDIDAS
Frente		12,50 + 3,20 m
Fundos		19,70 m
Lateral Direita		14,50 m
Lateral Esquerda		16,50 m
ÁREA DO TERRENO		283,00 m²

3.2 - DAS BENFEITORIAS

A edificação sobre o terreno possui as seguintes características:

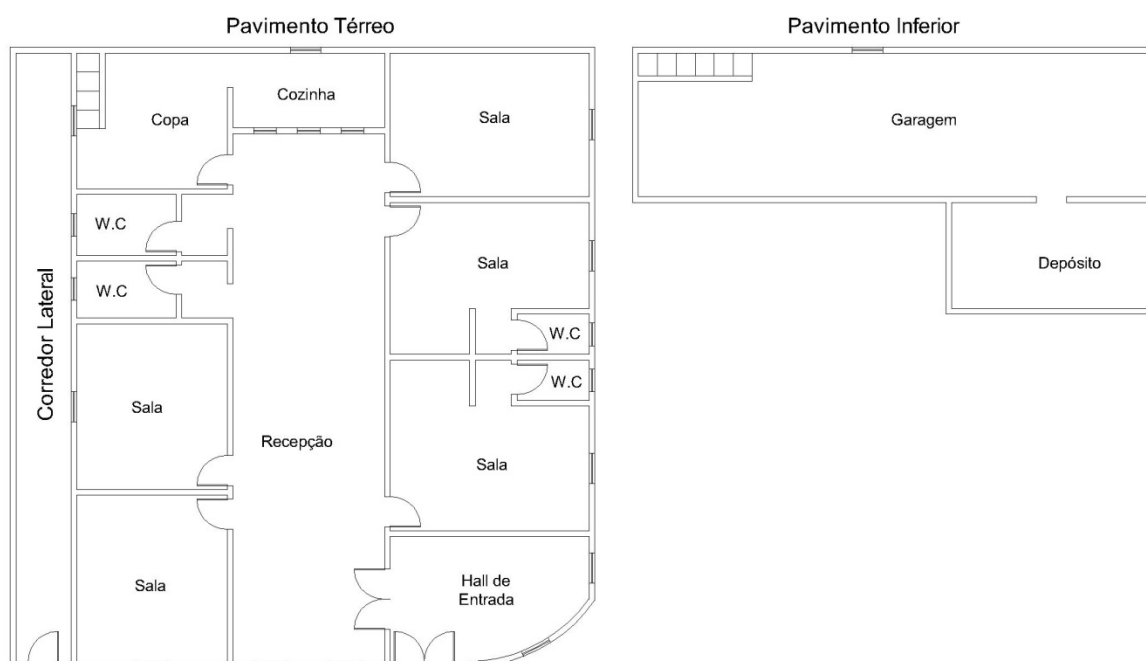
USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa
IDADE*: 30 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples
Nº DE PAVIMENTOS: 02	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Entre Reparos Simples e Importantes
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 377,75 m ²	

* Idade de acordo com a vida útil



3.4 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o croqui do imóvel, bem como arquivo fotográfico:



CROQUI DO IMÓVEL.



FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.



FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

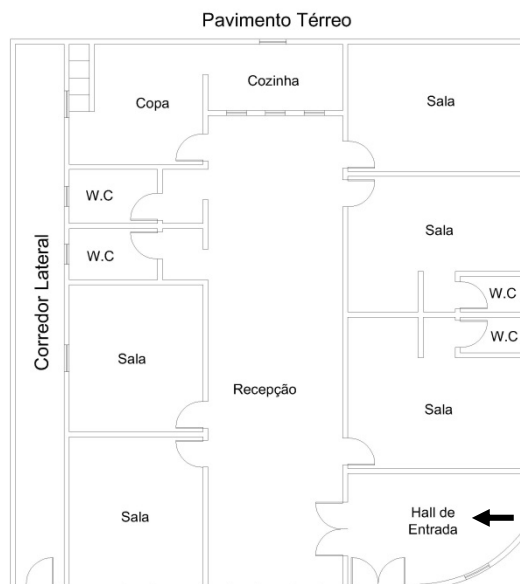
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Ferro.
Giro de 2 folhas (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO HALL DE ENTRADA.



FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

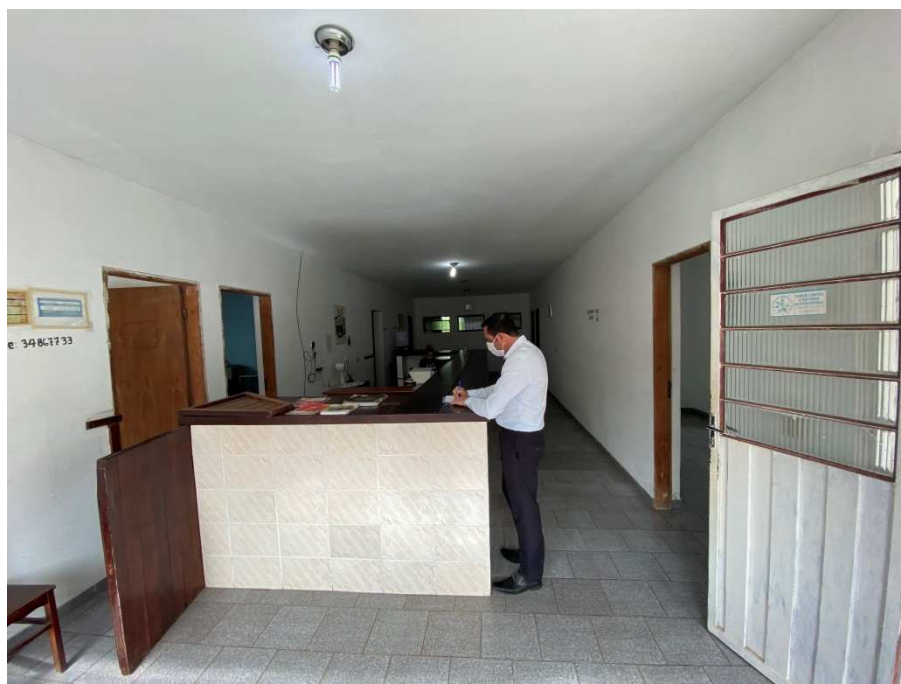
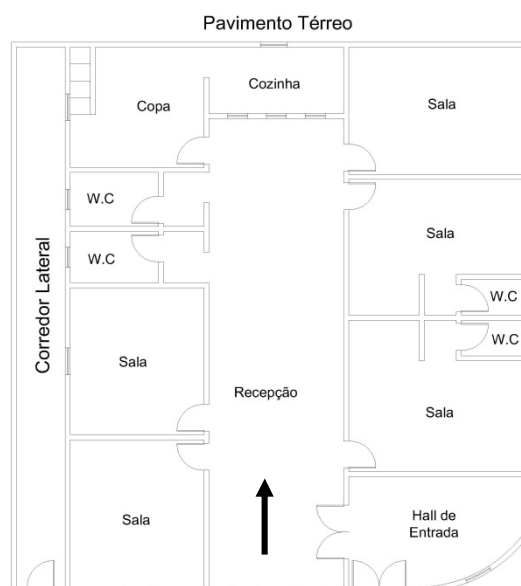
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Ferro com vidro.
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA RECEPÇÃO.



FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

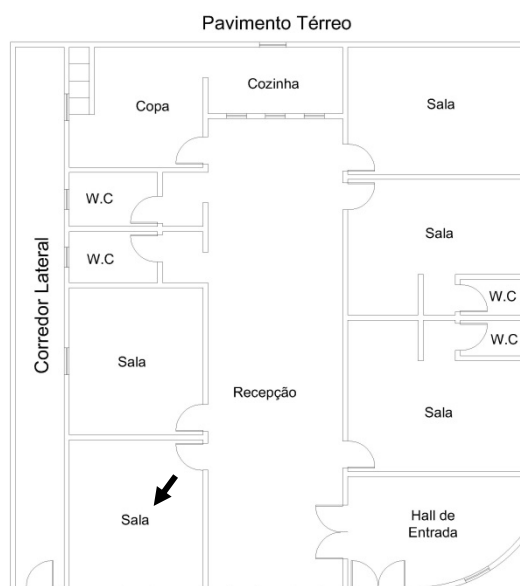
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA.



FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

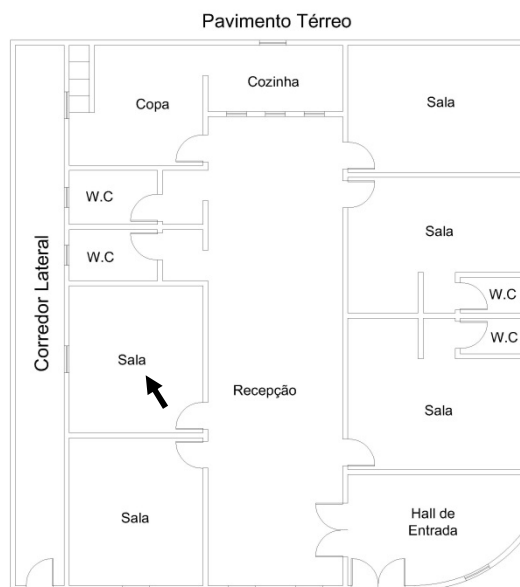
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA.



FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

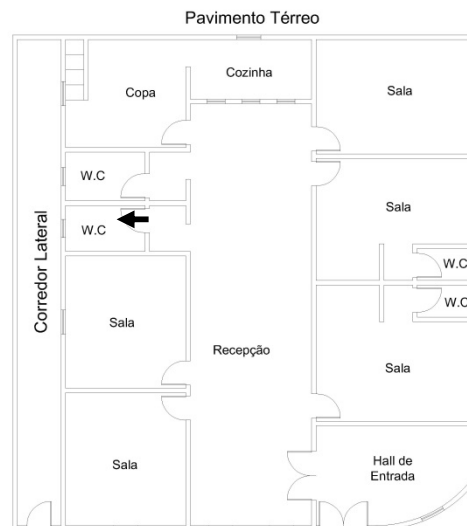
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

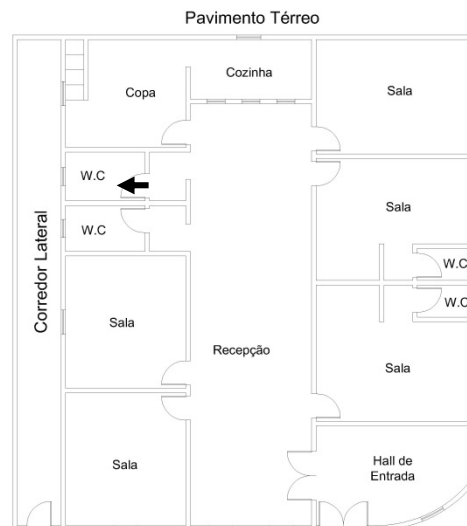
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COPA.



FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

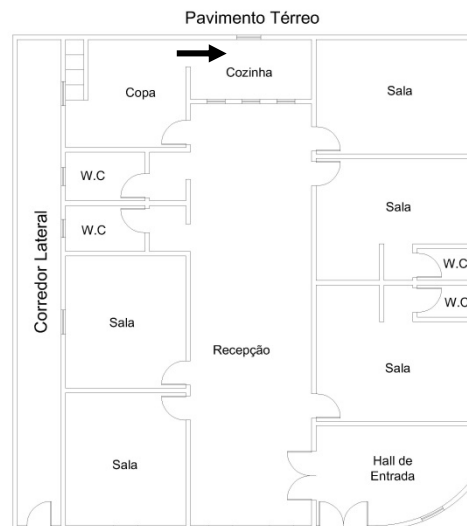
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.



FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

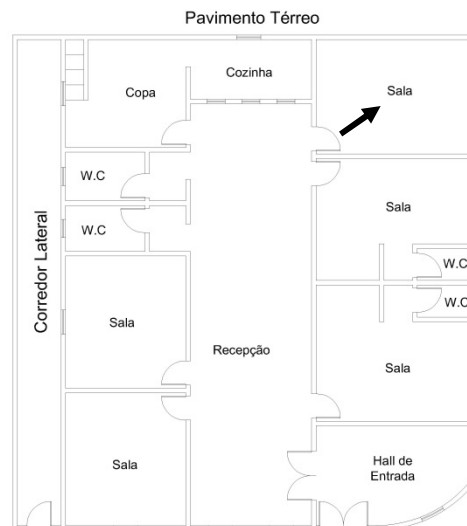
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA.



FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

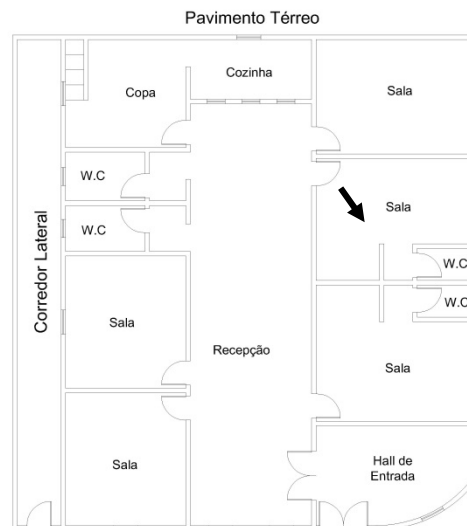
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA.



FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

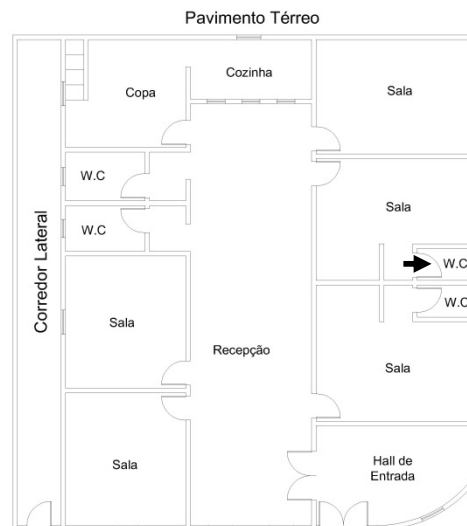
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

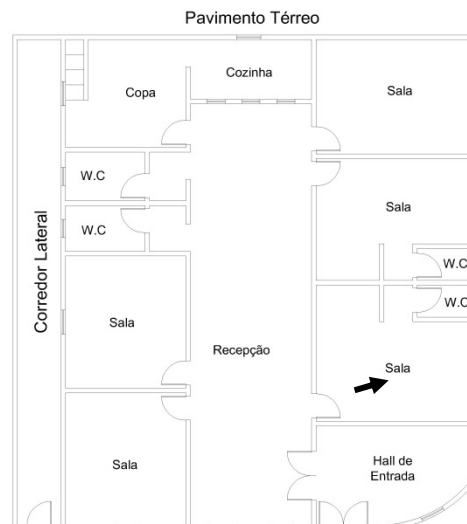
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA.



FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

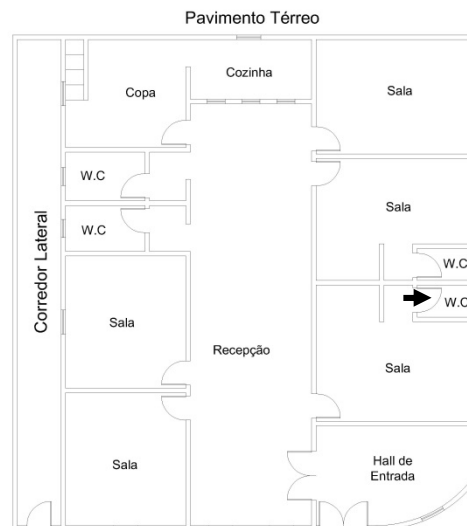
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

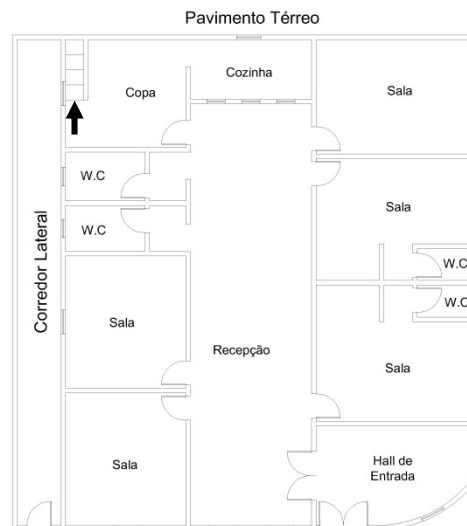
PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO INFERIOR.



FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

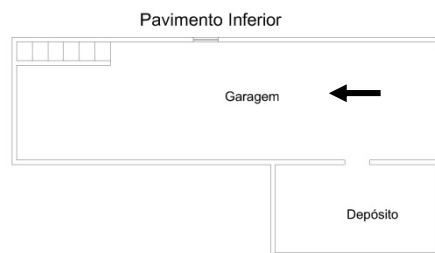
PISO: Cimento.

PAREDE(S): Bloco de concreto.

TETO: Laje.

PORTA(S): Ferro.
Seccionada (enrolar).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA GARAGEM.



FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DEPÓSITO.



4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

A Engenharia de Avaliações é o conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens, que necessita de profissional com sólidos conhecimentos técnicos sobre regressões lineares, custos, estatística, matemática e Engenharia Econômica, visto que é realizada por vários métodos: Comparativos de Dados de Mercado, Custo, Método da Renda e outros.

O presente laudo tem como diretriz as disposições expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653, que relata: “a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

Consiste em determinar o valor do bem avaliando, por meio da somatória da parcela do montante do terreno com as benfeitorias erigidas, conforme descrito no corpo de laudo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado;

VT = valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias.



4.1 - VALOR DO TERRENO

Para determinação do valor do terreno, o procedimento empregado na presente avaliação é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este, conforme descrito na norma, o preferencial para identificação do valor mercadológico.

Os procedimentos normativos do citado método para a avaliação, teve início na década de 1950, com a publicação do Projeto de Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbanos - P-NB 74, sendo predecessora da NB-502/1977, sucedida pela NBR 5676/1989 e, atualmente NBR 14.653, que regulamentam a avaliação de bens, inclusive imóveis, apresentando o valor de mercado destes, sendo pautada em critérios técnicos, com níveis de fundamentação e precisão auditáveis, apresentado todos os elementos de composição que definiram o valor de avaliação e se alinha com os conceitos das Normas Internacionais de Avaliações.

Assim, o Método Comparativo Direto se baseia na obtenção do valor do imóvel, tendo como premissa o mercado ao qual está inserido, exposto às tendências econômicas, bem como as características impostas pela micro e macro região.

Portanto, para o desenvolvimento do método é necessária a coleta e estudo de imóveis negociados na região de forma voluntária e consciente, na data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Data da Oferta.



Devendo, na coleta, observar se os imóveis expostos possuem peculiaridades que afastam o seu uso na elaboração dos trabalhos.

No cálculo do “Vu” (valor unitário homogeneizado), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região classificada e qualifica o imóvel, quanto aos parâmetros a serem utilizados, concernentes a:

- Área;
- Testada;
- Profundidade;
- Topografia;
- Localização;
- Consistência do terreno devido à presença ou ação da água;
- Acesso.

Ainda, há de se considerar as limitações legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias, podendo ser citadas as seguintes restrições:

- Áreas non aedificandi de qualquer natureza;
- Projetos de alinhamento com recuo;
- Imóveis tombados
- Zona de vida silvestre;
- Unidade de conservação da natureza;
- Reserva florestal;
- Manguezais;
- Áreas de proteção permanente e demais restrições.



Observando-se os fatores acima, são obtidos os elementos comparativos homogeneizados, e com o cálculo estatístico é determinada a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Conforme consta no **ANEXO I**, para o local foi fixado o valor unitário de terreno em R\$ 386,32/m² e para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

$$VT = Vu \times ST \times Ff \times Fp$$

onde:

Vu - valor unitário homogeneizado R\$ 386,32/m²

ST - área total do terreno 283,00 m²

Ff – fator frente 1,1194

Fp – fator profundidade..... 0,8491

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 386,32/m^2 \times 283,00 m^2 \times 1,1194 \times 0,8491$$

$$VT = R\$ 103.914,88$$

(Cento e três mil, novecentos e catorze reais e oitenta e oito centavos).

Data base: JANEIRO DE 2021.



4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor da construção será apurado de acordo com estudo, que fixa os valores unitários das edificações em função da sua classificação e tipologia construtiva (C_{vu}), com base no valor do metro quadrado de construção ($R-8N$) elaborado mensalmente pelo SINDUSCON/SP.

O valor unitário da edificação é multiplicado pela área construída e pelo seu fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F_{oc}) para levar em conta sua depreciação, conforme expressão abaixo:

$$V_b = A \times C_{vu} \times R-8N \times F_{oc}$$

onde:

C_{vu} : coeficiente de valor unitário, extraído do estudo “Edificações – Valores de Venda 2002”;

R-8N: custo básico unitário de edificação, de acordo com NBR 12.721 da ABNT, fonte Sinduscon/SP;

F_{oc} : fator depreciativo devido ao obsolescimento/conservação das benfeitorias (método combinado de **Ross-Heideck**).



Para facilitar as operações matemáticas, as expressões acima foram inseridas em planilhas eletrônicas, conforme tabela abaixo, que resume os cálculos:

Casa

CUB (Sinduscon) - R8-N	1538,49
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Simples (-)
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples / importantes
Idade	30
Área Construída (m²)	377,75
Unitário do Padrão	1,0602
Unitário da Construção	R\$1.631,11
Valor de K de Ross Heideck	0,4635
Valor do Foc	0,5708
Valor da Benfeitoria	R\$351.703,85

$$\text{VB} = \text{R\$ } 351.703,85$$

(Trezentos e cinquenta e um mil, setecentos e três reais e oitenta e cinco centavos).

Data base: JANEIRO DE 2021.



4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Da somatória do valor do terreno (VT) e do valor das benfeitorias (VB), obtém-se o valor do imóvel (VI), onde temos:

VALOR DO TERRENO	R\$	103.914,88
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$	351.703,85
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$	455.618,73

Em números redondos:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL = R\$ 455.000,00

(Quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais).

Data base: JANEIRO DE 2021.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL = R\$ 227.500,00

(Duzentos e vinte e sete mil e quinhentos reais).

Data base: JANEIRO DE 2021.



5 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **ALEXANDRE CUSTÓDIO**, em face do **SINDICATO DOS TRABALHADORES RURAIS DE CHARQUEADA**, é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

VT = R\$ 455.000,00

(Quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais)

Data base: janeiro de 2021.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

VT = R\$ 227.500,00

(Duzentos e vinte e sete mil e quinhentos reais)

Data base: janeiro de 2021.





6 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 37 (trinta e sete) folhas impressas por computador apenas de um lado, e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação.

Piracicaba, 20 de janeiro de 2021.

EVANDRO HENRIQUE
CREA/SP Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DA APPJ
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA



ANEXO I

ELEMENTOS DE PESQUISA



NÚMERO DE ELEMENTOS	DATA	FONTE DE INFORMAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DE TERRENO (m2)	TESTADA (m)	PROF EQUIV (m)	VALOR
1	15/1/21	Pedroso Imobiliária (Ref.: TE01151) Tel: (19) 3434-9404	Centro	350,00	10,00	35,00	R\$ 170.000,00
2	15/1/21	Recomeçar Imóveis Ref.: (1636) Tel: (19) 99849-1477	Centro	357,00	10,00	35,70	R\$ 150.000,00
3	15/1/21	Up! Imobiliária (Ref.: TE0111) Tel: (19) 3301-1100	Centro	440,00	11,50	38,26	R\$ 220.000,00
4	15/1/21	Up! Imobiliária (Ref.: TE0073) Tel: (19) 3301-1100	Centro	180,00	6,00	30,00	R\$ 60.000,00
5	15/1/21	Miguel Imóveis (Ref.: 16713) Tel: (19) 3447-3699	Centro	264,00	10,00	26,40	R\$ 100.000,00

NÚMERO DE ELEMENTOS	VALOR	ÁREA DE TERRENO (m2)	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m2)
1	R\$ 170.000,00	350,00	1,00	1,00	0,90	1,00	437,14
2	R\$ 150.000,00	357,00	1,00	1,00	0,90	1,00	378,15
3	R\$ 220.000,00	440,00	1,04	1,00	0,90	1,00	434,55
4	R\$ 60.000,00	180,00	0,88	1,00	0,90	1,00	340,87
5	R\$ 100.000,00	264,00	1,00	1,00	0,90	1,00	340,91
					MÉDIA		386,32
					LIMITE (-30%)		270,43
					LIMITE (+30%)		502,22
					MÉDIA SANEADA		386,32