

FOLHA RESUMO

PROCESSO: 0000334-83.2022.8.26.0286.

AUTOR: JOSÉ ANTÔNIO THOMAZ.

RÉU: JOSUÉ EVALDO DE LARA SILVA.

OBJETIVO DO LAUDO PERICIAL: Avaliar imóvel registrado no CRI local sob o nº 7.411.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Professor de Antônio Almeida Prado, nº 131, Jardim Novo Itu, Itu – SP.

MÉTODO UTILIZADO: Método Evolutivo.

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

Valor para venda do imóvel: R\$ 1.810.389,32.

Grau de fundamentação do laudo: I.

ART do Laudo Pericial: 28027230230668655.

VINICIUS RUGGERI TUON, Engenheiro Civil registrado no CREA/SP sob o nº 5070847040, Perito do Juízo nos autos da Ação em epígrafe, vem respeitosamente informar a V.Exa. que a perícia foi realizada na data marcada, bem como submeter o Laudo Pericial às partes interessadas.

Aproveito essa oportunidade para ressaltar publicamente minha admiração e respeito ao Juízo, mantendo-se firme para atuar como Perito do Juízo na presente vara, na busca pela verdade dos fatos para que a devida Justiça seja feita.

Neste termo em que,
pede juntada e deferimento.

Indaiatuba, 02 de maio de 2023.

Vinícius Ruggeri Tuon

Engenheiro Civil - Perito do Juízo

Especialista – Pós Graduado em Avaliações e Perícias de Imóveis

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA 2A VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITU – SP**

Laudo Pericial

PROCESSO: 0000334-83.2022.8.26.0286.

AUTOR: JOSÉ ANTÔNIO THOMAZ.

RÉU: JOSUÉ EVALDO DE LARA SILVA.

Sumário

1) Introdução.....	5
2) Premissas, Princípios e Ressalvas.....	5
3) Objetivo do Laudo Pericial.....	6
4) Caracterização do Imóvel Avaliando.....	6
4.1) Diligência Pericial.....	6
4.2) Documentação do Imóvel.....	7
4.3) Identificação do Imóvel.....	7
4.4) Localização.....	7
4.5) Imóvel Residencial.....	9
5) Metodologia Avaliatória.....	10
6) Grau de Fundamentação.....	10
7) Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados.....	11
7.1) Período da Pesquisa.....	11
7.2) Planilha de Dados Utilizados.....	11
7.3) Tratamento de Dados.....	12
7.4) Cálculo do Valor total do Imóvel.....	13
8) Quesitos.....	16
9) Encerramento.....	18

1) Introdução

O presente Laudo Pericial foi elaborado com as conformidades vigentes, em especial a NBR- 13752 de DEZ/1996- Perícias de Engenharia na Construção Civil da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, de acordo com a Lei Federal 5.194/66 e com as resoluções nº 205/71 e nº 218/ 73 do CONFEA- Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, atende aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 1 e 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2) Premissas, Princípios e Ressalvas

O Laudo Pericial observou criteriosamente os seguintes princípios fundamentais:

2.1) Foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

2.2) Os honorários profissionais do perito não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.

2.3) O Perito não tem nenhuma inclinação pessoal na matéria envolvida neste laudo, nem contempla, tanto no momento atual quanto no futuro, qualquer interesse nos bens relativos a esta perícia.

2.4) No melhor conhecimento e crédito do Perito, as análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e levantamentos de acordo com os padrões periciais.

2.5) Na presente avaliação, admite-se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas foram de boa fé e por isso são confiáveis.

2.6) Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos de títulos, invasões, hipotecas, danos estruturais e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

2.7) Este perito não se responsabiliza pela progressão dos danos existentes e sua estabilidade.

3) Objetivo do Laudo Pericial

Avaliar imóvel registrado no CRI local sob o nº 7.411.

4) Caracterização do Imóvel Avaliando

4.1 Diligência Pericial

Preliminarmente, para fins de cumprimento do Art. 474 do CPC, foi dada ciência às partes, do horário, da data e do local para início à produção desta prova pericial.

O local de interesse foi vistoriado **no dia 26/04/2023 às 08:00 na Rua Professor de Antônio Almeida Prado, nº 131, Jardim Novo Itu, Itu – SP.**

Apenas como registro, a primeira vistoria pericial no dia 07/04/2023, foi comprovada através das fls. 374 ~ 375 que este perito se dirigiu ao local, mas ninguém o atendeu.

Esteve presente:

O réu, Sr. Josué Evaldo de Lara Silva, CPF nº 836.191.788-87;

Cunhada do réu, Sra. Renata Albuquerque Mazatti Lara, CPF nº 276.279.258-43.



Foto 1 – Local da diligência pericial.

4.2 Documentação do Imóvel

IPTU do imóvel (quadro de área);

CRI nº 7.411;

Projeto de Prefeitura.

Estes documentos encontram-se anexados a este laudo.

O Projeto aprovado em Prefeitura aponta a existência de 130,80 m² de área construída a mesma averbada na CRI nº 7.411, aponta ainda a aprovação para construção de 437,99 m².

Por outro lado, o IPTU atualizado Do imóvel aponta uma construção total de 354,54 m².

Após análise, este perito verificou-se que o IPTU não está considerando a parte inferior do imóvel (aproximadamente 130,00 m²).

Sendo assim, este perito optou-se por considerar um total de metragem construída para a presente avaliação de 480,00 m².

(IPTU atualizado + estimativa de metragem da parte inferior).

4.3 Identificação do Imóvel

O imóvel avaliando trata-se de uma edificação residencial, situado **na Rua Professor de Antônio Almeida Prado, nº 131, Jardim Novo Itu, Itu – SP.**

4.4 Localização

O bairro Jardim Novo Itu aonde está localizado o imóvel avaliando apresenta infraestrutura completa (rede de água e esgotamento sanitário, guias, sarjetas, manta asfáltica, energia elétrica, iluminação pública, gás natural, rede de telefonia, tv a cabo e internet). A área abrange uma grande quantidade de serviços às pessoas, encontra-se aos redores, restaurante, supermercado, farmácias, acesso à Via Expressa Itu – Salto, principais Avenidas, entre diversos outros empreendimentos.



Foto 2 – Localização do imóvel avaliando.



Foto 3 – Localização do imóvel avaliando, Rua Professor Antônio de Almeida Prado, nº 131, Jardim Novo Itu – SP.

4.5 Imóvel Residencial

O imóvel avaliando possui um terreno com área de 1.201,00 m² (CRI 7.411), onde estão erigidas as benfeitorias. A edificação construída possui uma metragem averbada de 130,80 m² e aproximadamente 350,00 m² de construção não averbada.

O imóvel é em formato de 'L', a fachada frontal é a construção mais antiga (averbada) possuindo apenas um pavimento, enquanto a fachada lateral é a construção mais nova (não averbada) possuindo dois pavimentos integrados à construção anterior.

Dormitórios: Ao todo o imóvel possui quatro (4) dormitórios, sendo três (3) suítes e um (1) normal. Todos os dormitórios estão localizados na parte mais nova do imóvel, três (3) dormitórios no pavimento superior e um (1) dormitório no pavimento inferior. Ambos possuem acabamentos em revestimentos mais antigos e esquadrias. Os banheiros das suítes possuem revestimentos até o teto.

Sala de estar: Ambientes amplos, uma localizada na construção mais antiga e outra localizada no pavimento inferior da construção mais nova. Ambas possuem revestimentos mais antigos e esquadrias. A sala de estar localizada no pavimento inferior da construção mais nova, possui uma cozinha integrada e nos dias de hoje é utilizada como local de trabalho do morador.

Sala de jantar: Possui revestimento mais antigo e esquadria.

Sala de recepção: Possui revestimento mais antigo e porta de correr bem ampla.

Banheiro: Ambiente compacto com revestimento até o teto e esquadria.

Cozinha: Localizado na construção mais antiga do imóvel, possui revestimento mais antigo até o teto e esquadria.

Lavadeira: Localizada na construção mais antiga do imóvel, possui revestimento até o teto e ventilação em área aberta.

Padrão construtivo: Normal.

Estado de conservação: O imóvel avaliando encontra-se em estado de conservação conforme grupo D, (tabela em anexo).

Idade estimada do imóvel avaliando: 40 anos.

Área do terreno: 1.201,00 m².

Área da construção: estima-se 480,00 m².



Foto 4 – Vista do imóvel avaliando.

5) Metodologia Avaliatória

Para o presente trabalho, elegeu-se o Método Evolutivo, consoante previsto na **ABNT NBR 14.653 Parte 1 (2019) – Avaliação de bens - Procedimentos Gerais** e na **ABNT NBR 14.653 Parte 2 (2011) Avaliação de Imóveis Urbanos**, pois o número de amostras semelhantes na região era insuficiente para a adoção do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

6) Grau de Fundamentação

Atendendo o critério de **ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES** (Item 9 da Norma da ABNT NBR-14653-2), o presente trabalho se enquadra no **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I** consoante pontuação e exigências da tabela da NBR-14653-2. Ver tabela em anexo.

7) Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

O valor total do imóvel foi determinado através da seguinte fórmula matemática:

$$Vi = (Vt + Vb) . Fc$$

Onde:

Vi é o valor do imóvel;

Vt é o valor do terreno (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando o terreno livre e sem construção);

Vb é o valor do custo de reedição da benfeitoria (Custo de Reprodução – Depreciação Física);

Fc é o fator de comercialização.

7.1 Período da Pesquisa

A pesquisa dos valores foi efetuada no mês de maio de 2023.

7.2) Planilha de Dados Utilizados

Amostras	Endereço	Valor R\$	Área do Terreno (M²)	Valor/M²	ESQUINA	Contato	Telefone	
Avaliando	Rua Professor de Antônio Almeida Prado, nº 131, Jardim Novo Itu, Itu - SP.	-	1201,00	-	NÃO	-	-	-
1	Rua Professor Joaquim de Toledo Camargo, nº 145, Jardim Novo Itu.	R\$ 380.000,00	400,00	R\$ 950,00	NÃO	MN Corretora de Imóveis	(11) 4023-2065	(11) 94758-5913
2	Jardim Novo Itu, Itu - SP.	R\$ 300.000,00	356,00	R\$ 842,70	NÃO	Beto imóveis	(11) 4013-8181	(11) 97535-5113
3	Jardim Novo Itu, Itu - SP.	R\$ 550.000,00	422,00	R\$ 1.303,32	NÃO	Opção Imóveis Itu	(11) 2429-2629	(11) 99916-5253
4	Jardim Novo Itu, Itu - SP.	R\$ 1.500.000,00	756,00	R\$ 1.984,13	SIM	Carlos Hernani - Private Broker	(11) 99848-1829	-
5	Jardim Novo Itu, Itu - SP.	R\$ 900.000,00	1364,00	R\$ 659,82	NÃO	MN Corretora de Imóveis	(11) 4023-2065	(11) 94758-5913
6	Liberdade, Itu - SP.	R\$ 450.000,00	450,00	R\$ 1.000,00	NÃO	Utu-Guaçu Imóveis	(11) 4013-9090	(11) 98594-3067
7	Liberdade, Itu - SP.	R\$ 1.400.000,00	1600,00	R\$ 875,00	NÃO	Carlos Hernani - Private Broker	(11) 99848-1829	-
8	Liberdade, Itu - SP.	R\$ 330.000,00	300,00	R\$ 1.100,00	NÃO	Utu-Guaçu Imóveis	(11) 4013-9090	(11) 98594-3067
9	Liberdade, Itu - SP.	R\$ 330.000,00	355,00	R\$ 929,58	NÃO	Brasil Imóveis Itu	(11) 4013-5414	(11) 97024-5410

Referências:

<https://www.zapimoveis.com.br/>

<https://www.imovelweb.com.br/>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-novo-itu-2960620222.html>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-novo-itu-itu-sp-356m2-id-2562324286/>

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-421-m-sup2--por-r\\$550.000-jardim-2945405288.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-421-m-sup2--por-r$550.000-jardim-2945405288.html)

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-novo-itu-2970613470.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-novo-itu-2960619672.html>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-liberdade-itu-sp-450m2-id-2623431411/>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-liberdade-2973035444.html>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-liberdade-itu-sp-330m2-id-2569597601/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-liberdade-itu-sp-355m2-id-2623924122/>

7.3) Tratamento de Dados

Para o presente caso, foi utilizado o Tratamento Científico, conforme item 8.2.1.1 da ABNT – NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos, com aplicação da Inferência Estatística, através do programa SisDea.

Foram coletados 9 elementos no município do imóvel avaliando, dos quais 9 elementos foram utilizados no modelo de inferência para determinação do valor de mercado do imóvel.

Foi admitido que pudessem ter influência nos preços unitários dos lotes (**Valor Unitário – Variável Dependente**) as seguintes características (**ou Variáveis Independentes**):

Área total: Variável quantitativa – área total do lote medida em m², destinada

investigar, dentro da amplitude de áreas existentes no mercado, sua relação com a variação dos preços.

Valor unitário: Variável dependente – valor total do lote dividido pela área total em m².

Tipo de lote: Varável Dicotômica – lote de esquina, assumindo o valor de 1, ou lote normal assumindo valor de 0.

7.4) Cálculo do Valor total do Imóvel

O valor médio do lote, dado pelo produto da área total e pelo valor unitário fica:

$$V_t = \text{Valor unitário} = +2939,505978 * e^{(-0,1862076581 * \ln(\text{Área total}) * e^{(+0,8116637921 * \text{Tipo de Lote})})}$$

$$V_t = \text{Valor unitário} = +2939,505978 * e^{(-0,1862076581 * \ln(1201) * e^{(+0,8116637921 * 0)})}$$

$$V_t = 784,95 \text{ R\$/m}^2$$

$$V_t = 784,95 \text{ R\$/m}^2 \times 1201,00 \text{ m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 942.720,31$$

Conforme ABNT – NBR 14653-1:2019, Item 6.8.1 (arredondamento), permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%.

Portanto: **R\$ 935.000,00.**

Conforme Item 8.3.1.4 da ABNT NBR-14653-2 (2011), o custo de reedição da benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação. Portanto:

Custo de reprodução, foi levado em consideração o CUB (Siduscon/SP) relativo ao mês de abril de 2023. O imóvel se enquadra no padrão normal R-1. Logo o valor considerado foi 2.296,12 R\$/m².

De acordo com a ABNT NBR 12.721, os custos indiretos e o BDI não são considerados no CUB, portanto, adotamos:

De acordo com Aldo Dórea Mattos, no livro 'como preparar orçamento de obras', os custos indiretos de uma obra estão entre 5% à 30%, para este cálculo iremos adotar o custo indireto na taxa de 5%.

De acordo com o acórdão 2622.2013 TCU, adotaremos para o valor do BDI a taxa de 25%.

Depreciação física, para calcularmos a depreciação física, iremos adotar o seguinte:

Conforme tabela 1 – vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo; retirado do artigo VEIU – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2019; IBAPE SP; página 14, adotamos:

Vida referencial do imóvel 70 anos (n), considerando Padrão Médio;

Valor residual do imóvel 20%, considerando Padrão Médio;

Idade aparente do imóvel 40 anos (x), conforme vistoriado in-loco pelo Perito;

Conforme Quadro 1 – Estado de Conservação – EC; retirado do artigo VEIU – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2019; IBAPE SP; página 15, adotamos:

Depreciação por estado de conservação: 8,09%

Depreciação por idade: 44,89%, conforme fórmula abaixo:

$$[(x/n) + (x/n)^2]/2$$

$$[(40/70) + (40/70)^2]/2$$

$$= 44,89\%.$$

Area Equivalente	480
Custo Unitário	R\$ 2.296,12
Custos Extras	-
Custos Indiretos	5%
BDI	25%
Custo Total com BDI	R\$ 1.446.555,60
Custo depreciável	R\$ 1.157.244,48

Idade Aparente	40
Vida útil	70

Dep. Heidecke	R\$ 51.587,12
---------------	---------------

Coefficiente Heideck %)	8,09%
Custo Atual c/ BDI	R\$ 875.389,32

Residuo	20%
Custo Residual	R\$ 289.311,12

Custo de reedção apenas por idade		
Linha Reta	0,571428571	R\$ 938.919,86
Kuentzle	0,326530612	R\$ 1.091.552,15
Ross	0,448979592	R\$ 1.015.236,01

Depreciação Total (Idade + estado de Conservação)	571.166,28
---	------------

Vb: R\$ 875.389,32.

Fc: Fator de comercialização, adotaremos o valor 1

Portanto, temos:

$$Vi = (Vt + Vb) . Fc$$

$$Vi = (R\$ 935.000,00 + R\$ 875.389,32) \times 1$$

$$Vi = R\$ 1.810.389,32.$$

Valor estimado do imóvel = R\$ 1.810.389,32.

(Um milhão e oitocentos e dez mil e trezentos e oitenta e nove reais e trinta e dois centavos)Maio/2023.

8) Quesitos

Do Autor:

1 - Qual a área do imóvel?

R. Informado no laudo.

2 - Qual a área construída do imóvel?

R. Informado no laudo.

3 - Qual a localização do imóvel?

R. Informado no laudo.

4 - Quais as características e demais detalhes do imóvel? Descrever detalhadamente.

R. Informado no laudo.

5 - Quais as características da região onde se localiza o imóvel?

R. Informado no laudo.

6 - Quais os melhoramentos públicos disponíveis no local onde se situa o imóvel?

R. Informado no laudo.

7 - Qual o valor real de mercado do imóvel para o caso de alienação?

R. Informado no laudo.

8 - Qual o tipo de zona urbana se situa o imóvel?

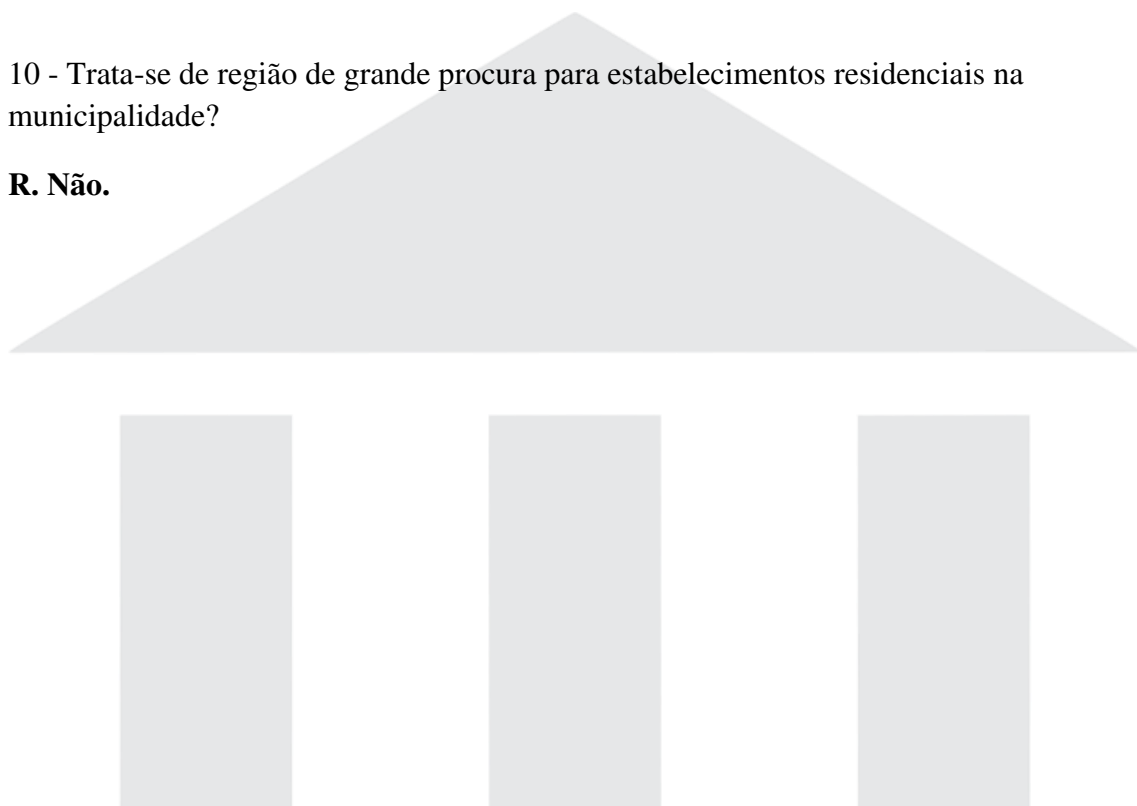
R. Residencial.

9 - Observando a área do imóvel, a área construída, a localização do imóvel, as melhorias públicas disponíveis, bem como, o acesso ao imóvel, qual seria o valor de mercado do mesmo?

R. Informado no laudo.

10 - Trata-se de região de grande procura para estabelecimentos residenciais na municipalidade?

R. Não.



9) Encerramento

Encerro o presente LAUDO PERICIAL em 18 (dezoito) folhas de formato A4, digitadas de um só lado, acompanhadas de fotografias enumeradas e legendas.

Acompanham anexos:

Anexo I: Vistoria – Fotos do imóvel avaliando;

Anexo: II: Tabelas do Grau de Fundamentação – NBR 14653;

Anexo: III: Tabela 1 – Vida Referencial; Quadro 1 – Estado de Conservação;

Anexo: IV: Documentação do Imóvel;

Anexo: V: Modelo de Inferência Estatística – Relatório Completo;

Anexo: VI: ART – Anotação de Responsabilidade Técnica;

Neste termo em que,
pede juntada e deferimento.

Indaiatuba, 02 de maio de 2023.

Vinícius Ruggeri Tuon

Engenheiro Civil - Perito do Juízo

Especialista – Pós Graduado em Avaliações e Perícias de Imóveis

ANEXO I

Vistoria – Fotos do imóvel avaliando



Foto 1 – Vista frontal do imóvel avaliando.



Foto 2 – Fachada do imóvel avaliando.



Foto 3 – Fachada do imóvel avaliando.



Foto 4 – Fachada do imóvel avaliando.



Foto 5 – Corredor.



Foto 6 – Corredor.

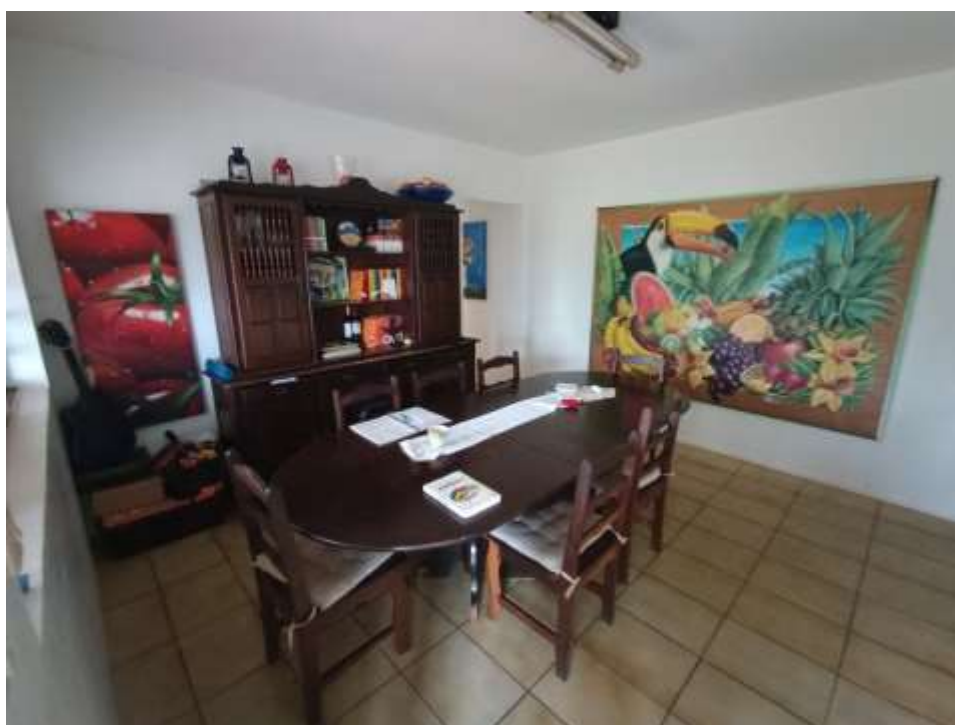


Foto 7 – Sala de jantar.



Foto 8 – Cozinha.



Foto 9 – Lavanderia.

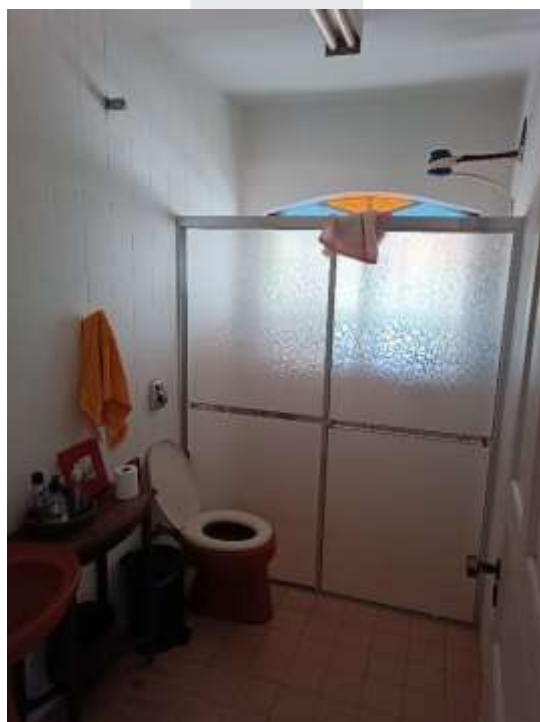


Foto 10 – Banheiro.

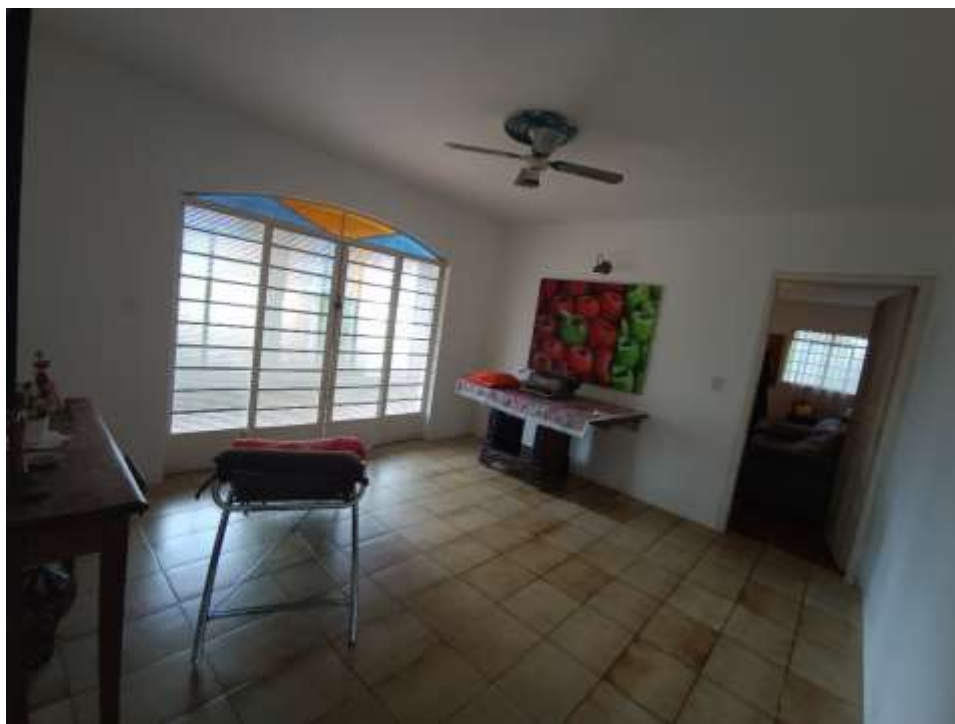


Foto 11 – Sala de recepção.



Foto 12 – Sala de estar.



Foto 13 – Corredor.



Foto 14 – Dormitório 1.



Foto 15 – Dormitório 2 (suíte).



Foto 16 – Dormitório 3 (suíte).



Foto 17 – Banheiro do dormitório 3 (suíte).

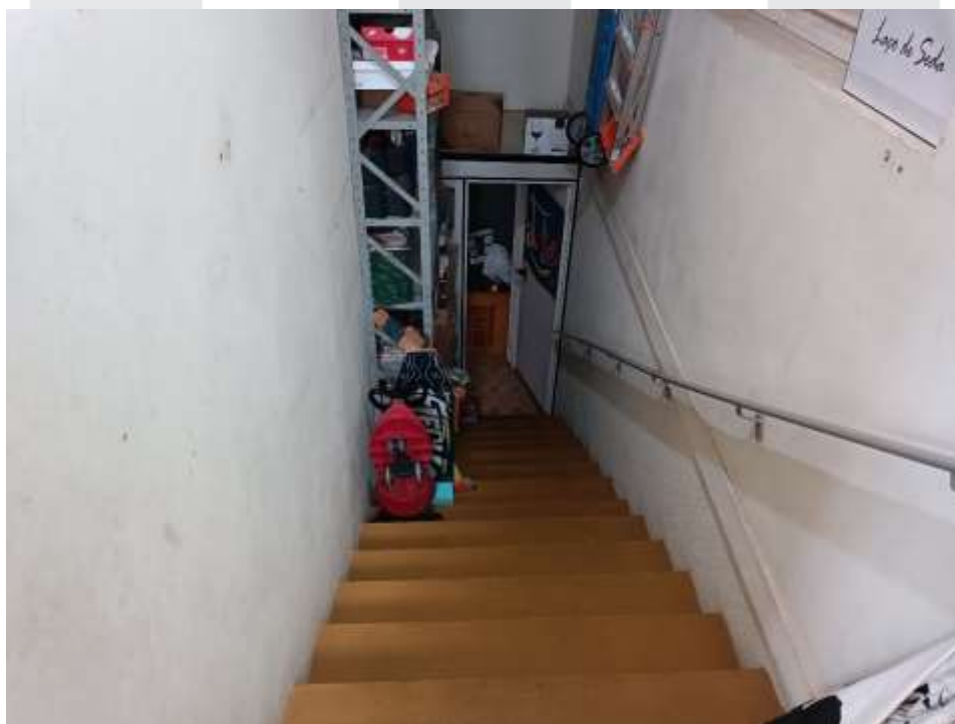


Foto 18 – Escada de acesso ao pavimento inferior.



Foto 19 – Sala de estar / cozinha.



Foto 20 – Sala de estar / cozinha.

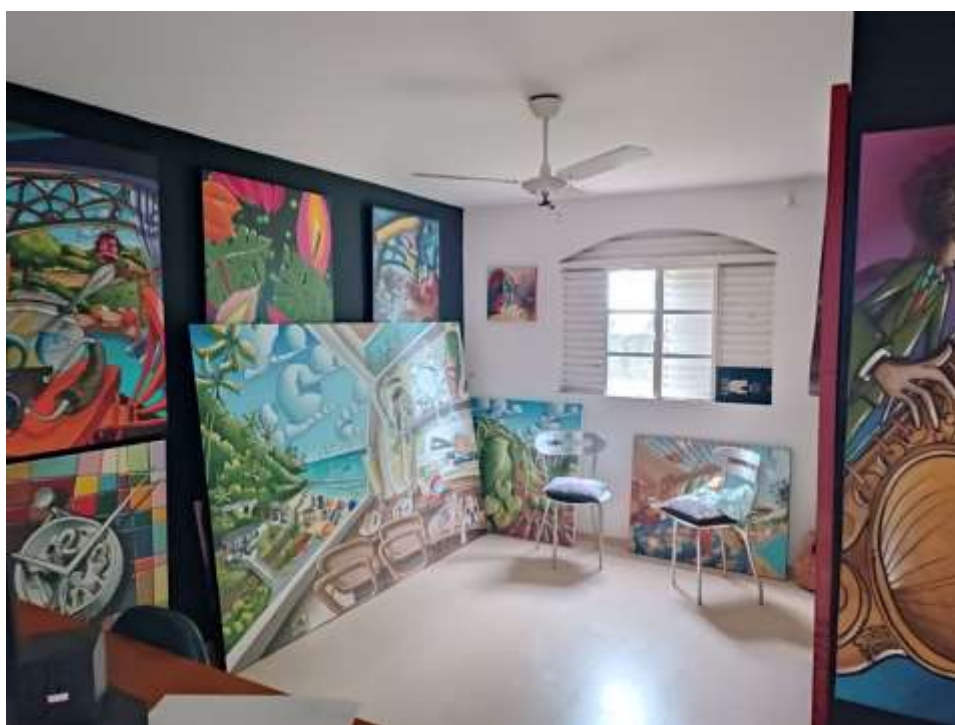


Foto 21 – Dormitório 4 (suíte).



Foto 22 – Dormitório 4 (suíte).



Foto 23 – Banheiro do dormitório 4 (suíte).

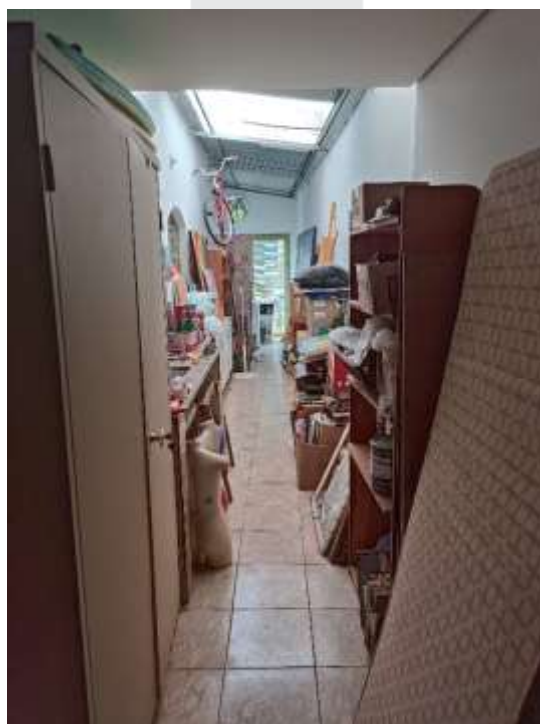


Foto 24 – Corredor do pavimento inferior.

ANEXO II

Tabelas do grau de fundamentação – NBR 14653

Tabela grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Tabela grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	

Tabela grau de enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização de modelos de regressão linear:

Graus	III	II	I	
Pontos Mínimos	16	10	6	
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				

Tabela grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias:

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela grau de enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias:

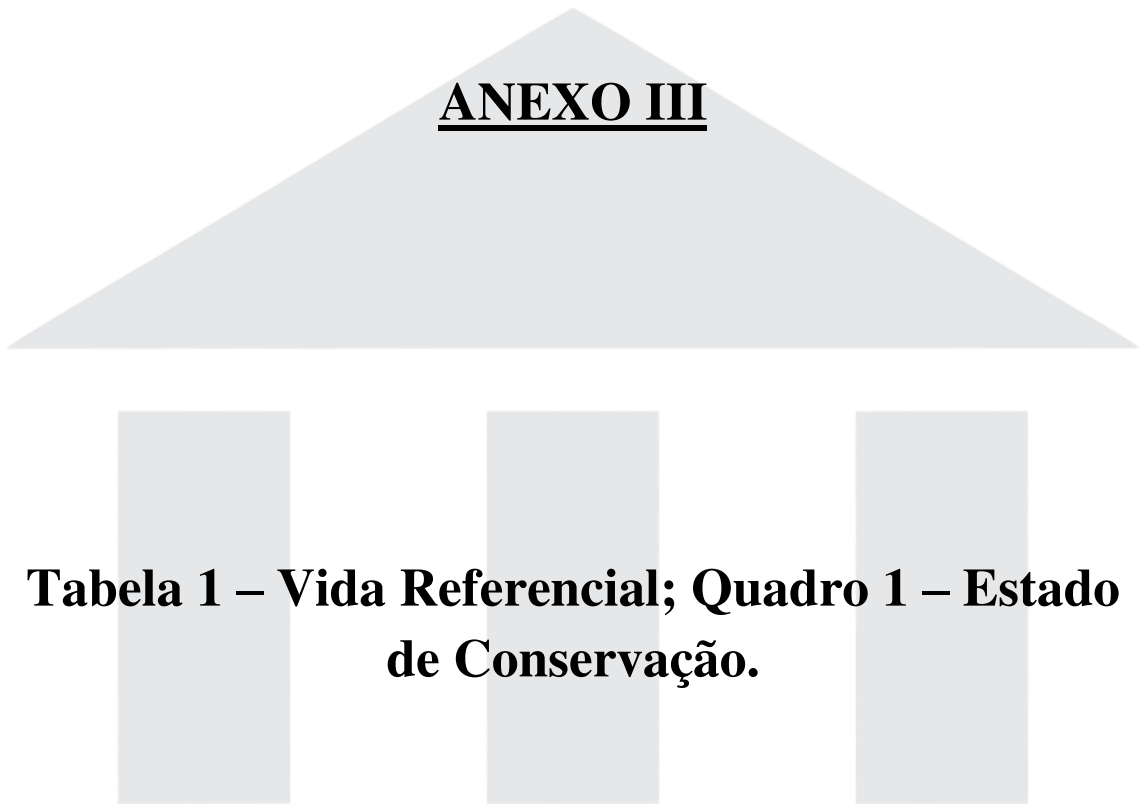
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no Grau I

Tabela grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela grau de enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I



ANEXO III

Tabela 1 – Vida Referencial; Quadro 1 – Estado de Conservação.

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



ANEXO IV

Documentação do Imóvel

IPTU 2023:

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS FICHA ESPELHO - IPTU 2023														DATAS DE VENCIMENTO																							
INSCRIÇÃO MUNICIPAL 04.0021.00.0012.000				EXERCÍCIO 2023		REGISTRO 0010593		TIPO DE IMPOSTO PRECIAL						1ª PARCELA 27/02/2023		2ª PARCELA 27/02/2023		3ª PARCELA 10/04/2023		4ª PARCELA 10/04/2023																	
PROPRIETÁRIO JOSUE DA SILVA NETO								5ª PARCELA 10/03/2023								6ª PARCELA 10/04/2023		7ª PARCELA 10/05/2023		8ª PARCELA 13/06/2023																	
COMPROSSÁRIO								9ª PARCELA 10/07/2023								10ª PARCELA 10/08/2023		11ª PARCELA 13/09/2023		12ª PARCELA 10/10/2023																	
ENDEREÇO DO IMÓVEL R. PROFESSOR ANTONIO DE ALMEIDA PRADO, 00131 Bairro: JO NOVO ITU														ENDEREÇO DE ENTREGA R. PROFESSOR ANTONIO DE ALMEIDA PRADO, 00131 JO NOVO ITU (TUSP) CEP: 13301-190																							
Q - 88 L - 10/11152																																					
VL MP TERREIRO - R\$		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		VL MP DE CIMA - R\$		X		1.0000		X		1.0000		VL MP TERREIRO - R\$		1.0000		1.0000	
324,54				698,48				1870		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00					
VL MP CONSTRUTORA		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		VL MP CONSTRUTORA		X		1.0000		X		1.0000		VL MP CONSTRUTORA		1.0000		1.0000	
324,54				698,48				1870		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00					
VL MP CONSTRUTORA		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		VL MP CONSTRUTORA		X		1.0000		X		1.0000		VL MP CONSTRUTORA		1.0000		1.0000	
324,54				698,48				1870		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00					
VL MP CONSTRUTORA		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		VL MP CONSTRUTORA		X		1.0000		X		1.0000		VL MP CONSTRUTORA		1.0000		1.0000	
324,54				698,48				1870		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00					
VL MP CONSTRUTORA		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		VL MP CONSTRUTORA		X		1.0000		X		1.0000		VL MP CONSTRUTORA		1.0000		1.0000	
324,54				698,48				1870		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00					
VL MP CONSTRUTORA		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		VL MP CONSTRUTORA		X		1.0000		X		1.0000		VL MP CONSTRUTORA		1.0000		1.0000	
324,54				698,48				1870		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00					
VL MP CONSTRUTORA		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000		VL MP CONSTRUTORA		X		1.0000		X		1.0000		VL MP CONSTRUTORA		1.0000		1.0000	
324,54				698,48				1870		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00					
VL MP CONSTRUTORA		X																																			

Certidão de Registro de Imóvel:

fls. 42

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITU - SP

matricula 7.411 ficha 01

Itu, 24 de Novembro de 1978.

Um terreno urbano, sem benfeitorias, com frente para a rua - Professor Antonio de Almeida Prado, constituído pela fusão - dos lotes n.ºs 10, 11 e 12 da quadra n.º 09, do loteamento - "Jardim Hélio Baptisti", nesta cidade, assim descrito: mede - 31,00m de frente, em reta, igual metragem nos fundos, em li - nha irregular, onde divide com a vila Agar; da frente aos - fundos, pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel - mede 38,50m, dividindo com o lote n.º 09; da frente aos fun - dos, pelo lado direito, na mesma posição, mede 39,90m, divi - dindo com uma passagem existente; encerrando a área de 1.201.00m2.-

PROPRIETÁRIOS: LINO SPINARDI (RG N.º 5.406.724-SP), do comer - cio e sua mulher MARIA ESTELA CARMIGNANI SPINARDI (RG n.º ... 4.792.961-SP), professora; Brasileiros, (CPF comum sob n.º... 164.546.938-72), casados no regime da comunhão universal de - bens, residentes a rua Monsenhor Venerando Nalini, n.º 55 - Vila Gatti, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/matr. 7.209, 7.210 e 7.211, deste - registro.

CONTRIBUINTE:

A Oficial, *[Assinatura]* (Ilza Persona Fioravanti)

R.01 - Em 24 de novembro de 1978.
Por escritura de 09 de novembro de 1978, livro n.º 241, fls. - 210; Re-ratificada por escritura de 13 de novembro de 1978, - livro 241, fls. 213; ambas do 1.º Cartório de Notas Local; Os - proprietários já qualificados; transmitiram por venda feita - a JOSUÉ DA SILVA NETO (RG n.º 2.914.880-SP - CPF comum sob n.º 275.234.468-68), brasileiro, Serventuário da Justiça, casado no regime da comunhão universal de bens com HEIDE DE LIMA - LARA SILVA, residente á rua Sampaio Neto, n.º 54 - Jardim co - razza, nesta cidade, pelo preço de CR\$-1.000.000,00 o imóvel objeto desta matrícula.-

A Oficial, *[Assinatura]* (Ilza Persona Fioravanti)

→ AV.02 - Itu, 08 de setembro de 1.980.-

-Continua no verso-

1/1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINÍCIUS RUGGERI TUON, protocolado em 02/05/2023 às 23:11, sob o número WITU23700488661. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000334-83.2022.8.26.0286 e código hxILPcNC.

fls. 43

matrícula 7.411 ficha 01 verso

No terreno objeto desta matrícula, foi construído no ano de 1.979, um prédio residencial que recebeu o nº 131 da rua - Professor Antonio de Almeida Prado, contendo 130,80m2 de áreas construídas, lançado pelo valor venal de CR\$-500.991,00, conforme comprova a certidão expedida em 02 de setembro de 1980, pela Prefeitura Municipal desta cidade, que fica arquivada neste registro.

A Oficial, *Ilza Persona Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
Rua Marechal Deodoro, 570 - Itú - São Paulo

PROTOCOLO : 284388

Certifico e dou fé, que em relação ao imóvel da matrícula referida nada mais consta, do que já foi relatado nesta certidão, expedida nos termos do artigo 19 parágrafos 1º da Lei 6.015/73, com referência a alienações e constituições de onus reais. A presente certidão não supre as demais certidões exigidas por lei.

Itú, 12 de abril de 2018
às 10:47:35 hs ESCRIVENTE AUT. ROSELI F. SILVA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU
Rua Marechal Deodoro, 570 - Centro

AO SERVENTUÁRIO	30,00
AO ESTADO	0,72
AO I.P.E.S.P.	0,07
AO SINDICATO	1,62
AO TRIBUNAL	2,11
AO ISSQN	0,61
AO MINISTÉRIO PÚBLICO	1,47
TOTAL	51,59

GUIA 69

PARA TODAS NOTARIAS O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 03 (TRÊS) ANOS, PRÓPRIO, SEM CARRETELO.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMPENHA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLAVO GLIORIO GOZZANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 27/01/2022 às 17:28. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000334-83/2022 e código 9004452.