

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível de Salto - SP.

f. Digam as partes e
após, etc.

S. 06.10.22

Proc. nº 0006592-57.2011.26.0526

Jorge Luiz de Almeida Neto, Engenheiro Civil, Perito Judicial designado para atuar na ação de **Procedimento Comum – Alienação Judicial** promovida por **Monica Maria Hollanda Cavalcanti** e outros ante **João Roberto Kirche**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessárias, vem, respeitosamente à presença de V. Exa. para apresentar o seu trabalho e as conclusões que se encontram consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Salto, 30 de setembro de 2022.


Jorge Luiz de Almeida Neto
Perito Judicial

526 FSLD-22.00004857-7 061022 1601 736

357
A

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO.....	3
2	DO IMÓVEL	4
3	MEMORIAL FOTOGRÁFICO	7
4	METODOLOGIA	22
5	AVALIAÇÃO	24
5.1	PESQUISA DE MERCADO	24
5.2	DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	30
5.3	VALOR DO TERRENO	33
5.4	VALOR DAS BENFEITORIAS	34
5.5	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	36
6	CONCLUSÃO	37
7	ENCERRAMENTO	38

350
A

1 INTRODUÇÃO

Em síntese, alega a requerente Mônica – ex-esposa do requerido – que em função do processo de separação consensual, em outubro de 1992, o imóvel localizado à **Rua Alberico de Oliveira, nº 14, (Lote 14, Quadra 13) integrante do Condomínio Zuleika Jabour, situado na cidade de Salto/SP**, pertenceu na propriedade de ambos. Posteriormente, parte dos direitos que o requerido possuía sobre o imóvel foi sub-rogado em favor das Co-Reqüerentes em função de processo alimentício nº 992/1999 que tramitou pela 3ª Vara Cível desta cidade de Salto/SP. Desta forma, o requerido manteve a propriedade na proporção de 31%, enquanto as requeridas Monica, Manoela e Bruna mantiveram 50%, 9,5% e 9,5%, respectivamente.

As requerentes dizem que o requerido reside no local com sua atual companheira, sem o pagamento de alugueis as requeridas, além de estar inadimplente com as obrigações fiscais que recaem sobre o imóvel (IPTU, taxa condominial, água e luz). Desta forma, ingressaram com a presente ação para pleitear a Alienação Judicial do Bem e de Arbitração de Alugueis. Através de audiência de conciliação (fl. 137), ficou acordado que o requerido iria adquirir a parte referente a meação do imóvel e respectiva construção das autoras, passando ser o único e exclusivo proprietário do imóvel após a efetivação dos pagamentos. Entretanto, o requerido não cumpriu integralmente sua parte no acordo, culminando assim na decisão da MM. Juíza de Direito à fl. 310, onde determinou a avaliação do imóvel, de forma a estimar seu valor atual de mercado.

Dando início aos trabalhos periciais, primeiramente, em atendimento ao disposto no Art. 474 do CPC, foi encaminhado as partes do processo o comunicado da vistoria técnica ao imóvel para o dia 22 de julho de 2022, às 10:00 horas. Em seguida, nos diligenciamos ao endereço cadastrado onde procuramos observar todos os fatores que, de uma forma ou de outra, pudessem influir no respectivo trabalho avaliatório. Acompanharam a diligencia a Advogada das autoras e a atual cônjuge do requerido.

É a síntese do necessário.

Trata-se de um imóvel residencial, matriculado sob nº 16.604 no Registro de Imóveis da Comarca de Salto/SP e inscrito ante a municipalidade sob nº 01.07.0128.0140.0001, possuindo área de terreno de 1.200m² e área construída de 413,72m², entre edificação principal, edícula e garagem coberta. Seu padrão construtivo é superior, conforme o trabalho "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" disponibilizado pelo IBAPE-SP.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO					
Secretaria Municipal da Fazenda					
Rua José Revel, 270 - Centro - CEP 13320-020 - Salto/SP					
INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	REDUZIDO	DATA EMISSÃO	MOEDA	COD. MUNICÍPIO
01.07.0128.0140.0001	2022	195151	20/09/2022	REAL	0181
PROPRIETÁRIO					
EUGENIA SERRA MANGUEIRA					
COMPROSSÁRIO					
ENDEREÇO DE ENTREGA					
RUA ALBERICO DE OLIVEIRA Nº 154 ITBI 16783 LOTE 14 QUADRA 13 COND. VIL ZULEIKA JABOUR CEP 13329-231 SALTO SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL					
RUA ALBERICO DE OLIVEIRA Nº 154 ITBI 16783 LOTE 14 QUADRA 13 COND. VIL ZULEIKA JABOUR CEP 13329-231 SALTO SP					
ÁREA DO TERRENO	VALOR Mº TERRENO	VALOR VENAL TERRENO	ÁREA APP	Confira seu lançamento Prazo de impugnação: 30 dias contados a partir da publicação do Edital. Atualize seus dados cadastrais no Atende Fácil	
1.200,00	194,69	224.856,95			
ÁREA CONSTRUÇÃO	VALOR Mº CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO	PADRÃO CONSTRUÇÃO		
413,72	1.192,51	493.365,24	Casa - Padrão Superior		
SITUAÇÃO	DELIMITAÇÃO	TOPOGRAFIA	TESTADA		
1-MEIO DE QUADRA	2-ALUGO/ALAMBERCA	1-EM NÍVEL	3-11,00 a 15,00 m		
VALOR VENAL IMÓVEL	CONDIÇÃO REDUTOR	VALOR VENAL IPTU	ALÍQUOTA%		
718.232,19	1-EDIFICADO	718.232,19	0,70		
IPTU	À VISTA 10%	10 VEZES			
5.027,63	4.524,87	502,76			

Figura 3 - IPTU do imóvel avaliando

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA FÍSICA E JURÍDICA
COMARCA DE SALTO - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis - Comarca de Salto - SP

16.604 01.- FRATERN DE MELO ALMADA JR. OFICIAL

IMÓVEL :- Unidade autônoma, constituída pelo lote n. 14 da Quadra 13, situada nesta cidade, no loteamento denominado Village Zuleika Jabour, do qual a unidade faz parte e a qual corresponde a fração ideal de 1/593 das áreas coisas comuns, estando o lote assim constituído: 20,00 metros de frente para a Rua Alberico de Oliveira, igual medida nos fundos, onde divide com uma área de lazer, com 60,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo-se um lado com o lote n. 13 e do outro lado com o lote n. 15, encostando a área de 1.200,00 m².

PROPRIETÁRIA :- AGRÍCOLA E COMERCIAL HATAS JOZO JABOUR LTDA., com sede nesta cidade, na Estrada do Buru s/nº., CGC/MF. sob nº. 11.153, - aliás, CGC/MF. sob n. 42.175.265/0001-70, JUCESP. - sob nº 11.153.-

TÍTULO AQUISITIVO :- Transcrito sob n. 3.571, estando o loteamento registrado sob n. 1 na matrícula n. 10.738. -

Nº DE CONTRIBuinte :- 014007128.-

DATA :- 13 de abril de 1.987

O esc. autº (Colgo Barini).-

R.1.- 16.604.- -Salto, 13 de abril de 1.987.-

proprietária supra qualificada.- AQUISITIVO :-

Figura 4 - Matrícula do Imóvel Avaliando

O imóvel está situado na Zona Consolidada 4, conforme mapa de zoneamento disponibilizado pela Municipalidade através do site [geosalto](http://geosalto.com.br).

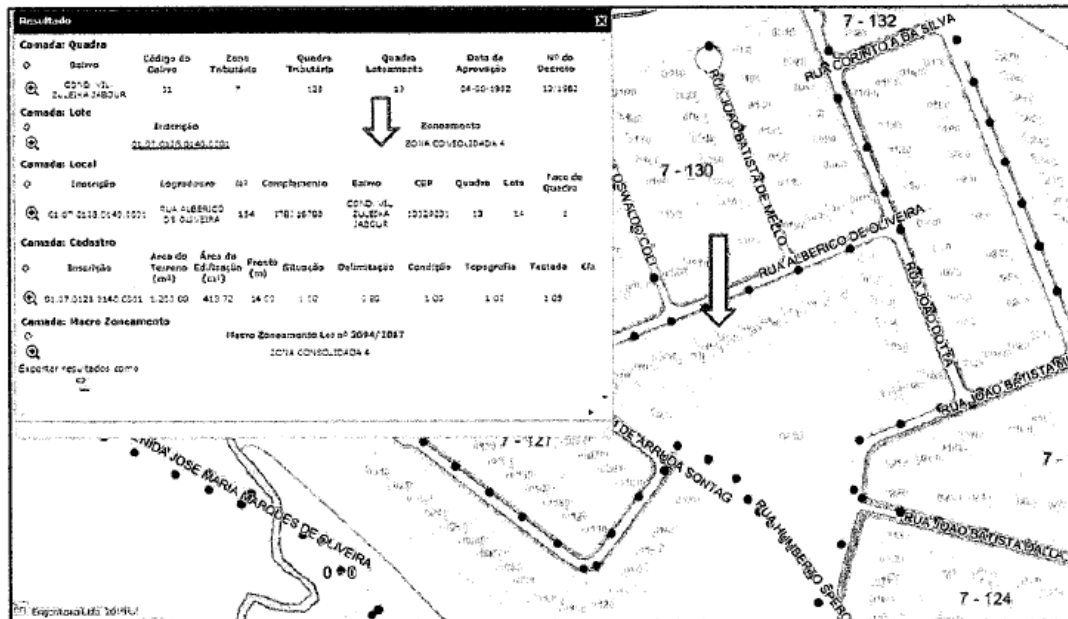


Figura 5 – Especificação do zoneamento do imóvel (fonte: www.geosalto.geonet.net.br)

A Zona consolidada 4, conforme estipula o parágrafo único do Art. 24 da Lei 3.694/2017 estabelece o uso da propriedade como “ZPR - Zona de Predominância Residencial: Uso misto unifamiliar, multifamiliar e comercial”, com as seguintes especificações:

II - ZPR - Zona de Predominância Residencial: Uso misto unifamiliar, multifamiliar e comercial, com as seguintes especificações:

- Lotes com no mínimo 175,00m², (cento e setenta e cinco) metros quadrados, prevalecendo o definido pelo zoneamento;
- Densidade demográfica menor ou igual a 300 (trezentos) habitantes por hectare;
- Taxa de ocupação menor ou igual a 60% (sessenta) por cento do terreno para edificações residenciais, e menor ou igual a 70% para edificações comerciais;
- Coefficiente de aproveitamento menor ou igual a 2,5 (dois inteiros e cinco décimos);
- O Gabarito de altura respeitará um limite máximo de forma que altura dos edifícios deverá ser tal, que a linha que une a parte mais alta da fachada principal a face oposta da rua no plano do meio fio, forme um ângulo, no máximo igual a 57° 30' (cinquenta e sete graus e trinta minutos);
- A SDU, deverá exigir, se necessário, o (Estudo de Impacto de Vizinhança) EIV, independentemente do coeficiente de aproveitamento ou do gabarito de altura;
- 1 (uma) vaga para automóvel em edificações unifamiliares, 1 (uma) vaga para edificações multifamiliares até o limite de 2 (dois) dormitórios, edificações com 03 (três) ou mais dormitórios deverá ser exigido 02 (dois) vagas por unidade, podendo admitir vagas enclausuradas para a mesma unidade. Para edificações comerciais, 1 (uma) vaga para automóvel para cada 50 m² (noventa metros quadrados) de área construída;
- Recuo frontal: mínimo de 4,00m (quatro metros), permite-se no recuo frontal, garagens, abrigos ou alpendres, desde que executados com cobertura desmontável, limitando-se a 2/3 (dois terços) da medida da frente do lote, e não será computado na taxa de ocupação, porém será considerado como área construída, com pé-direito mínimo de 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros) e altura total máxima de 3,50m;
- Taxa de permeabilidade de no mínimo 5% (cinco) por cento;
- Poderão ser toleradas pequenas indústrias artesanais ou equiparadas, desde que se enquadrem nas limitações previstas no artigo. 35;
- Projetos para parcelamento de solo em ZPR deverão contemplar pelo menos 5% (cinco) por cento de área;
- Institucional, 20% (vinte) por cento de área verde e 15% (quinze) por cento de sistema viário.

Figura 6 - Trecho da Lei nº 3.694, de 17 de outubro de 2017

362
A

3 MEMORIAL FOTOGRÁFICO

A seguir, passamos a apresentar algumas fotos do local obtidas em vistoria ao imóvel.



Figura 7 - Vista da Rua Alberico de Oliveira



Figura 8 - Vista da Rua Alberico de Oliveira

363
A



Figura 9 - Fachada do imóvel avaliando



Figura 10 - Detalhe do número do imóvel



Figura 11 - Vista interna do imóvel, garagem a direita e edificação principal ao fundo

J

364
A

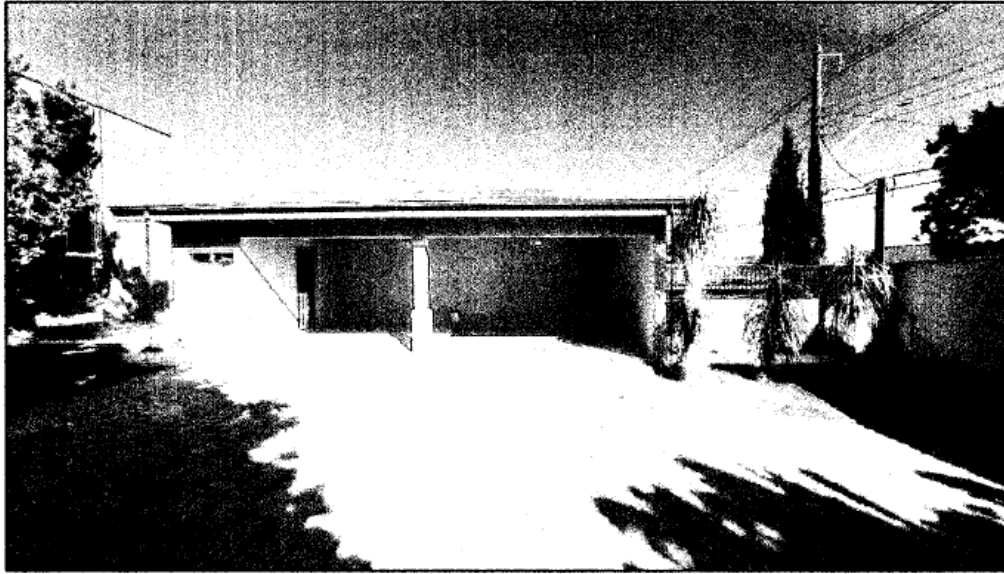


Figura 12 - Vista da garagem e canil

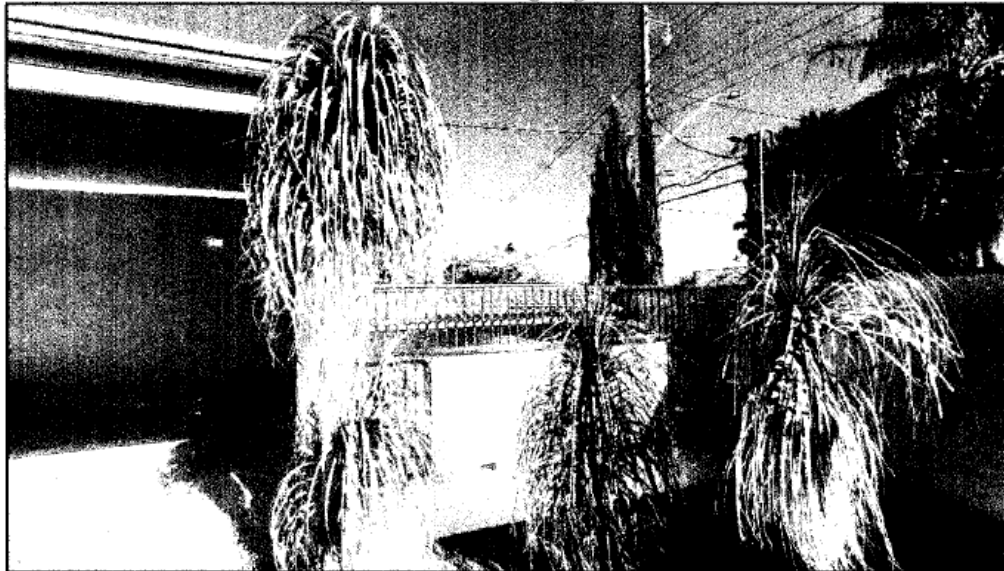


Figura 13 - Vista do canil

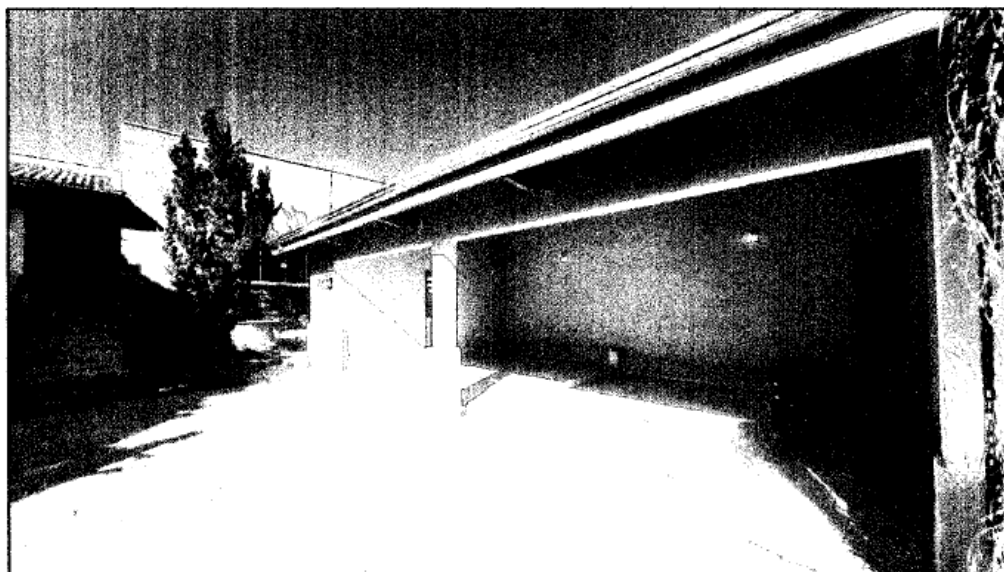


Figura 14 - Vista da garagem

P.

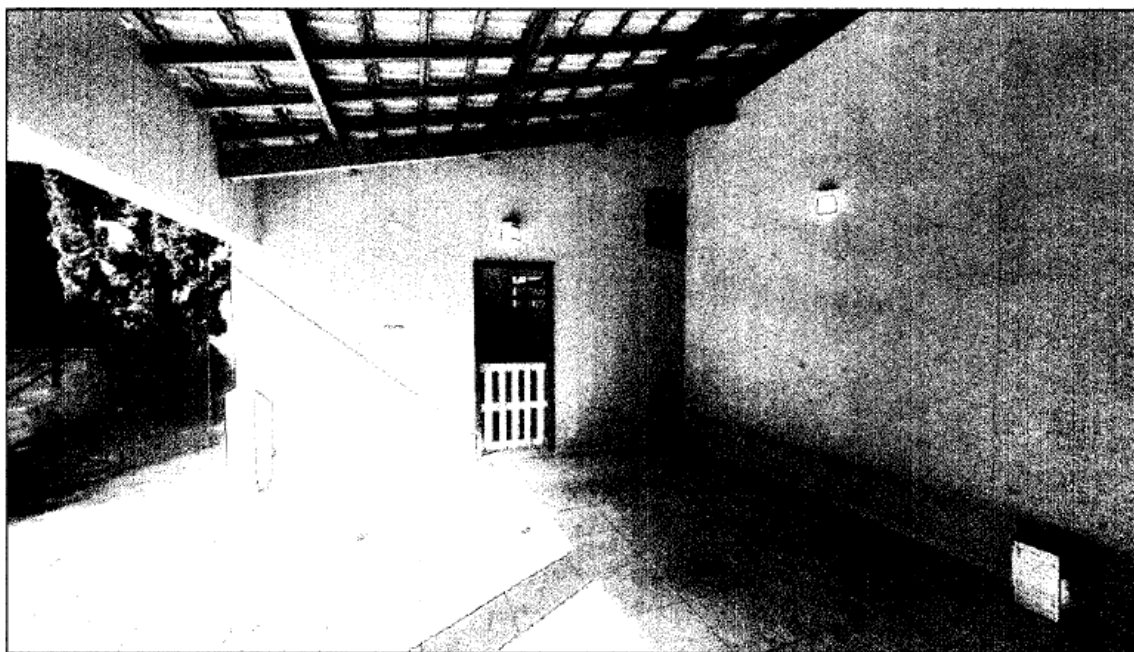


Figura 15 - Vista da garagem

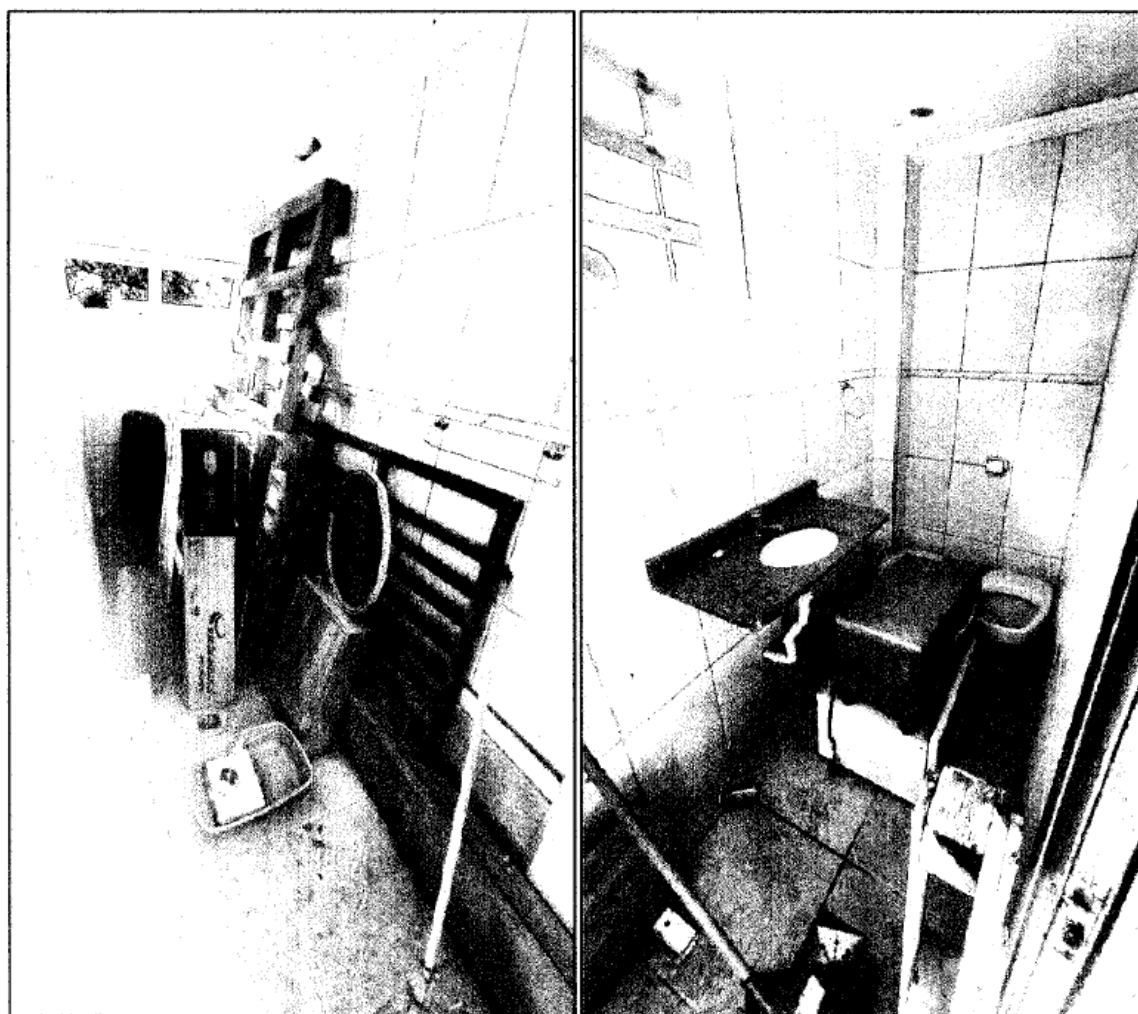


Figura 16 - Vista do banheiro localizado na garagem

366
A



Figura 17 - Vista do quintal frontal

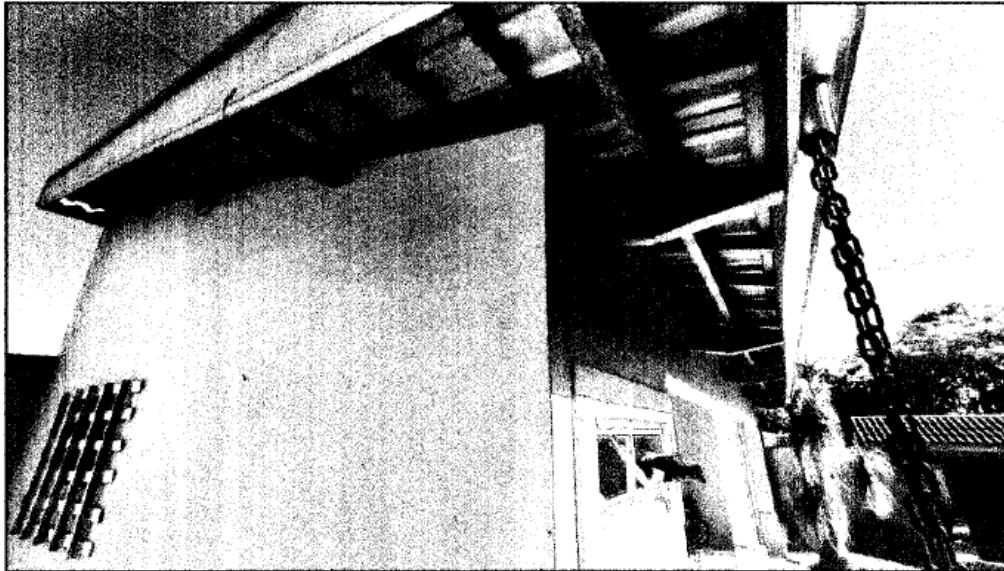


Figura 18 - Detalhe da cobertura da garagem



Figura 19 - Fachada do imóvel principal

J.



Figura 20 - Varanda frontal da edificação principal

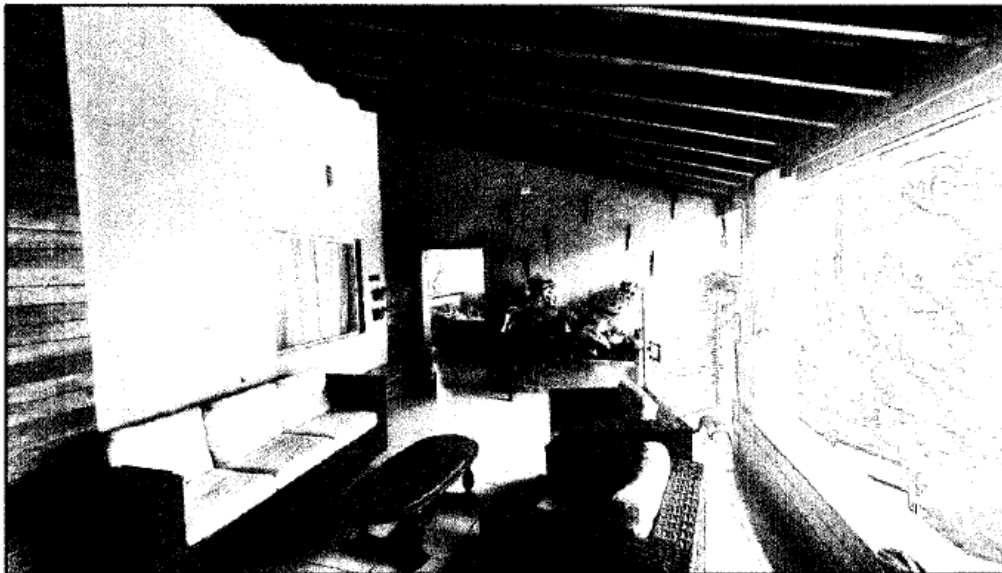


Figura 21 - Varanda frontal da edificação principal



Figura 22 - Sala de estar / copa

360
A



Figura 23 - Sala de estar / copa



Figura 24 - Cozinha



Figura 25 - Cozinha

[Handwritten signature]

369
3A



Figura 26 - Vista da suíte



Figura 27 - Banheiro da suíte

370
A

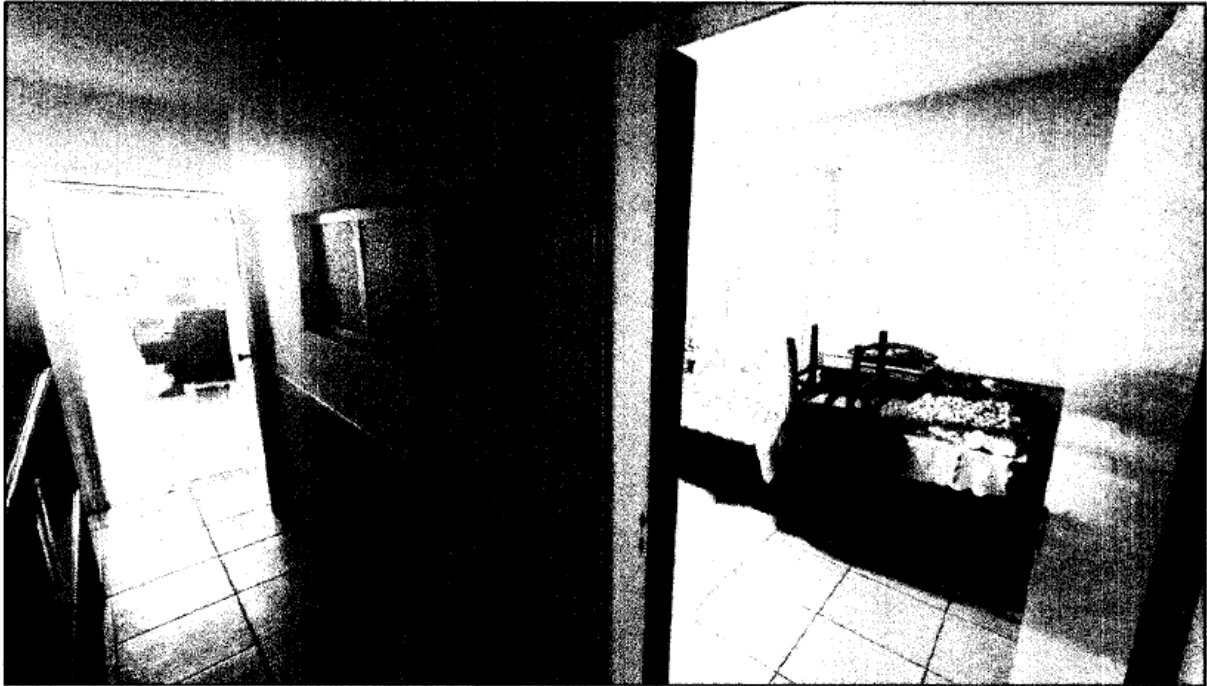


Figura 28 - Vista do corredor e do quarto



Figura 29 - Vista do quarto

J

32A

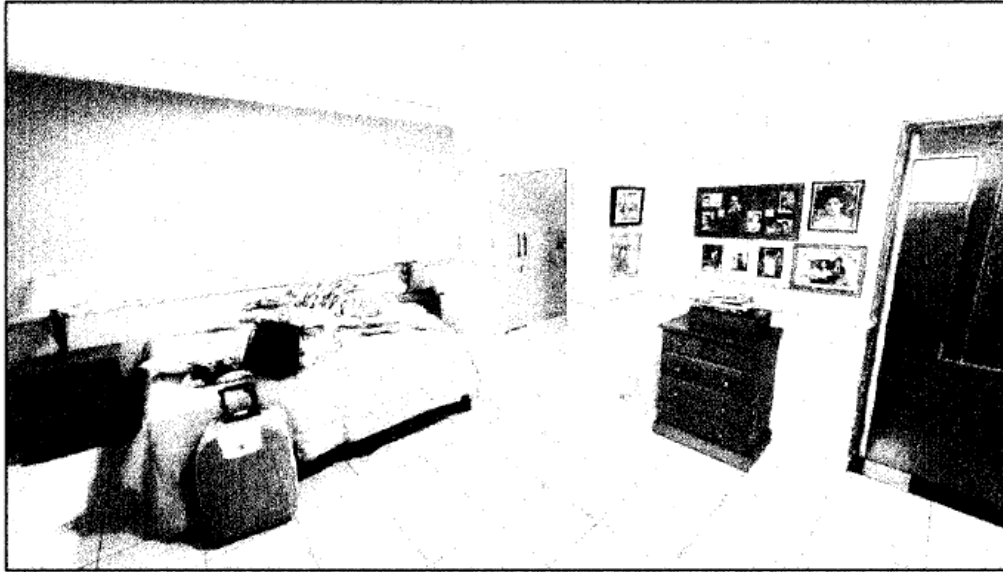


Figura 30 - Vista da suíte



Figura 31 - Vista da suíte

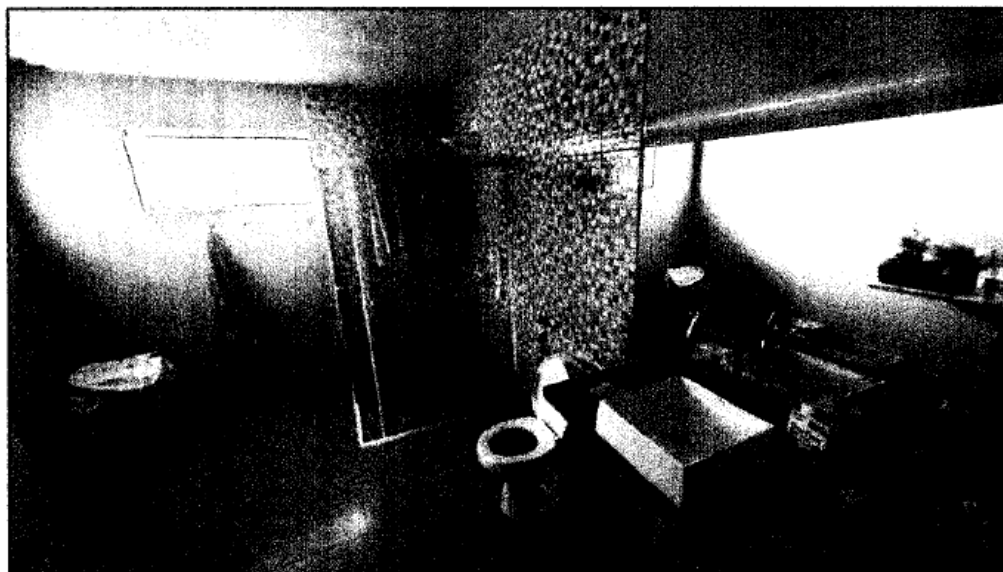


Figura 32 - Banheiro da suíte

g.

372
A

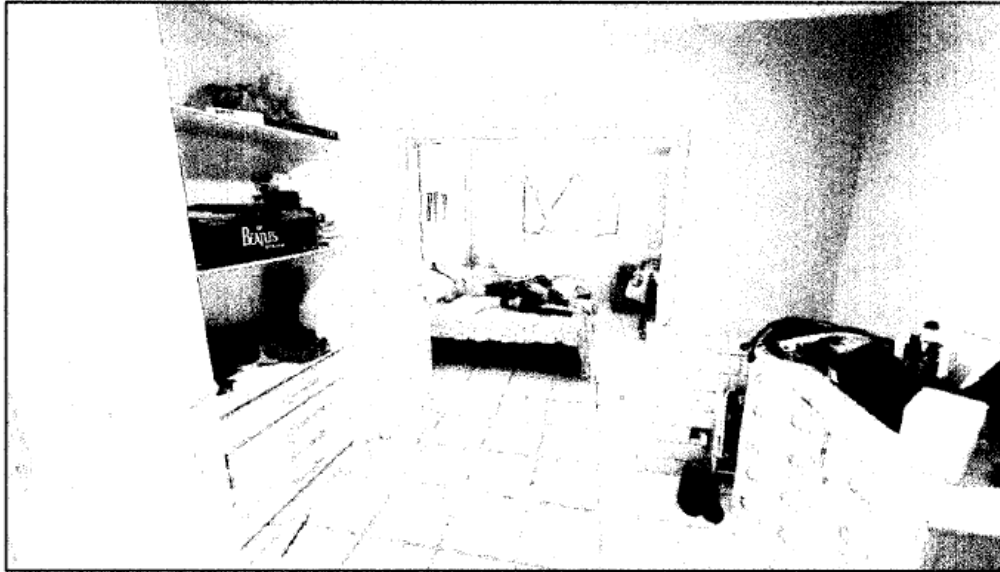


Figura 33 - Vista da suíte



Figura 34 - Vista da suíte



Figura 35 - Vista do banheiro da suíte

gi

373
373/A

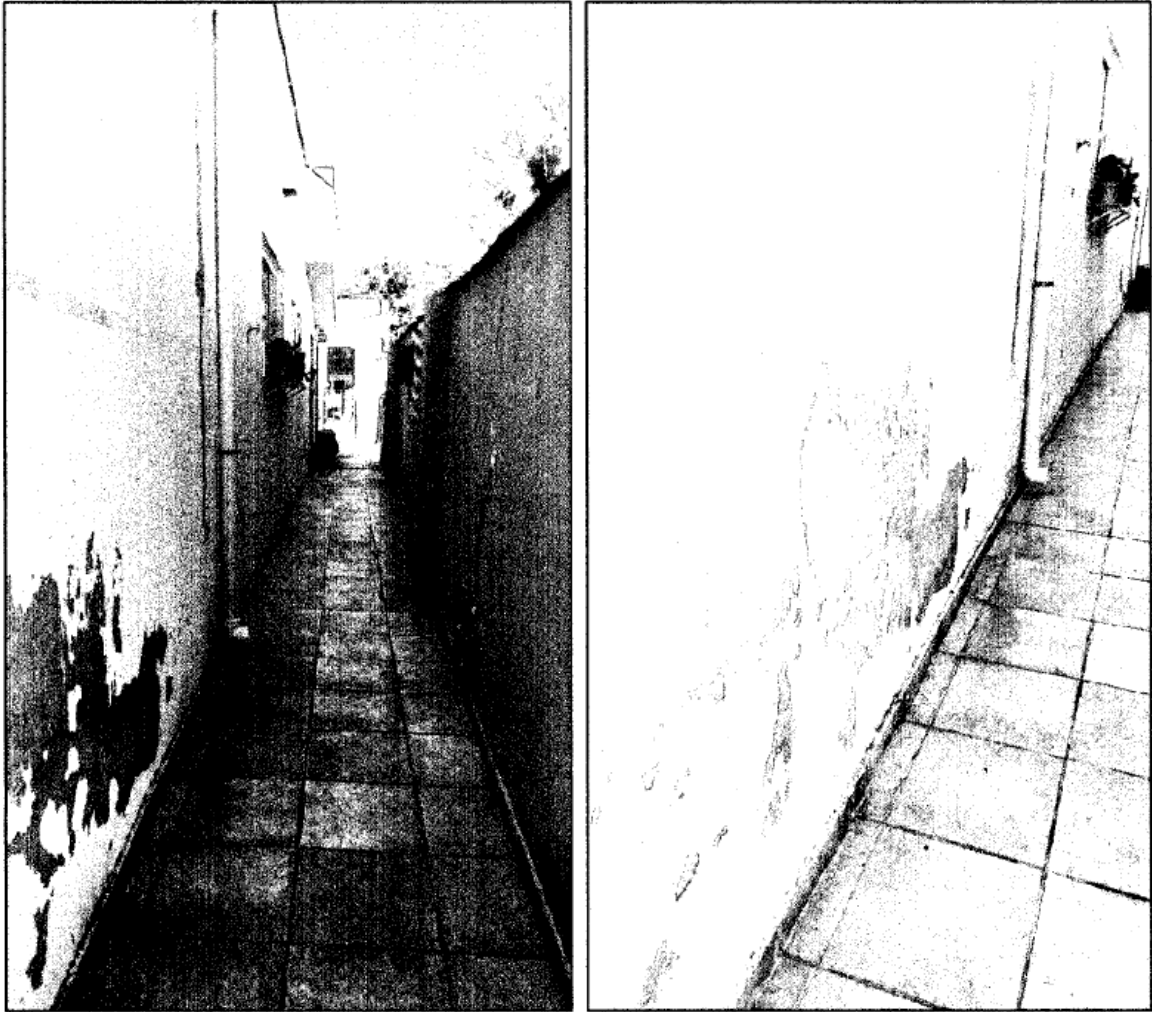


Figura 36 - Vista da área externa da edificação principal, no corredor de acesso aos fundos



Figura 37 - Fachada de fundos da edificação principal

373

324
A

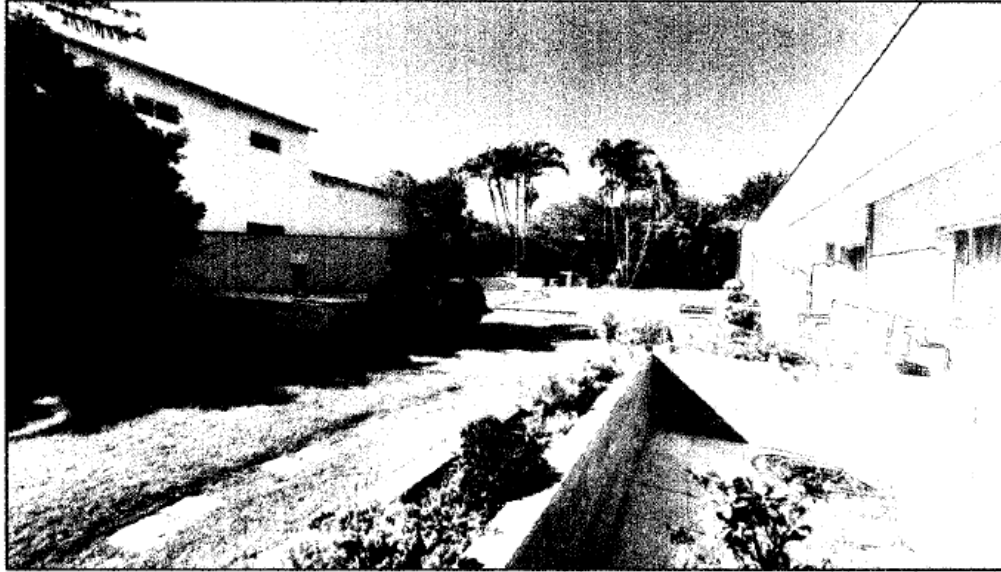


Figura 38 - Fundos do imóvel, a direita edícula, a esquerda área da piscina

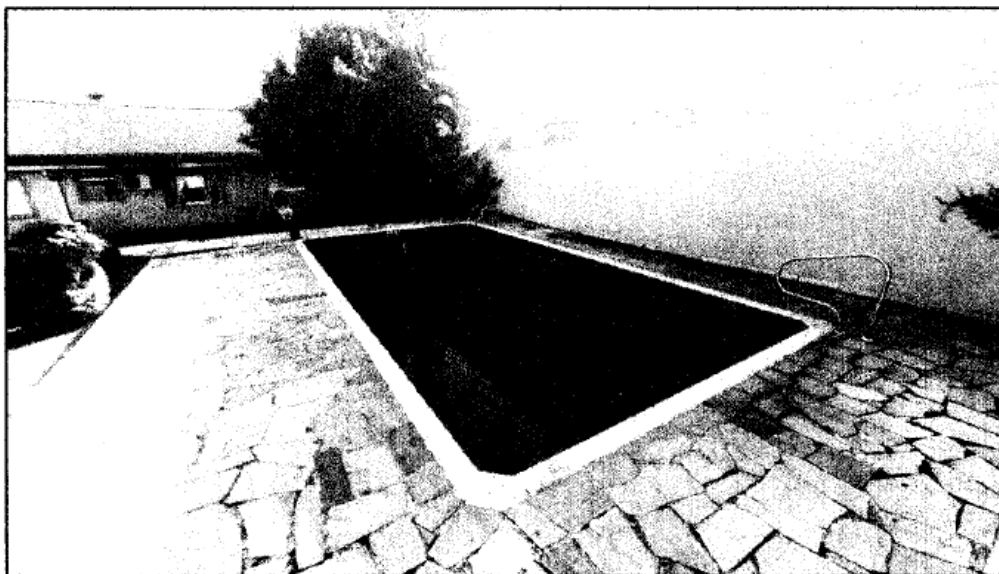
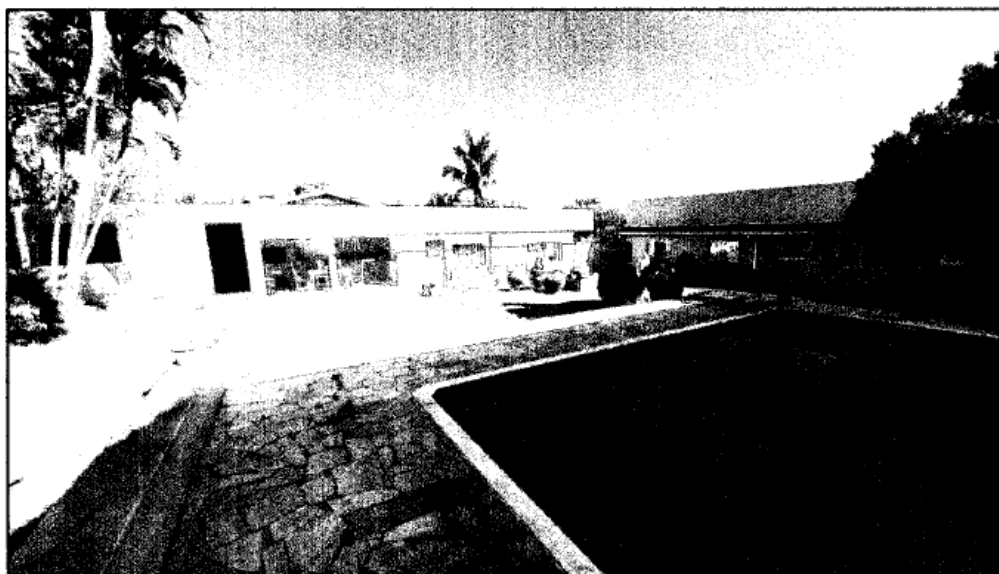


Figura 39 - Vista da edícula



Figura 40 - Vista da piscina

JP

325
A*Figura 41 - Vista da piscina**Figura 42 - Vista da edícula**Figura 43 - Vista do comodo dos fundos da edícula*

JL

326
3A

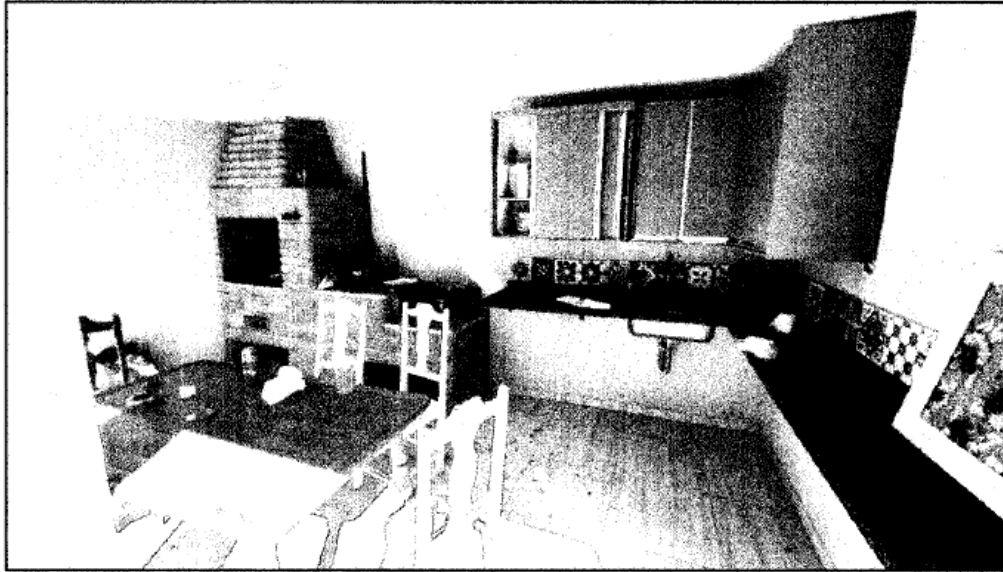


Figura 44 - Área de churrasqueira na edícula



Figura 45 - Lavanderia localizada na edícula

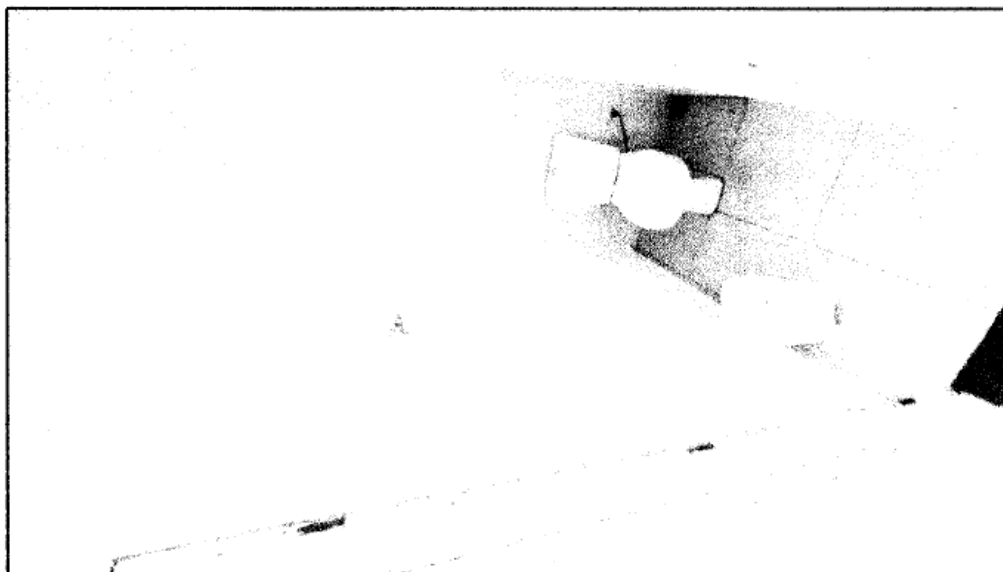


Figura 46 - Banheiro na edícula

go

4 METODOLOGIA

Como metodologia a ser aplicada, a ABNT e IBAPE/SP, recomendam procedimentos em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, que podem ser os seguintes métodos:

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- MÉTODO EVOLUTIVO - Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- MÉTODO INVOLUTIVO - Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA - Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO - Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios, deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

Considerando a finalidade da avaliação e a tipologia do imóvel avaliando, será adotado o MÉTODO EVOLUTIVO, onde para o cálculo do valor de terreno utiliza-se o método comparativo direto para a pesquisa de mercado, com a utilização de tratamento por fatores por melhor atender os aspectos do imóvel avaliando. Consiste, em resumo, na aplicação de parâmetros unitários de custo, obtidos por meio de pesquisa, analisados e com homogeneização de valores obtidos junto ao mercado imobiliário.

8

5 AVALIAÇÃO

Reservamos o presente capítulo para o desenvolvimento das operações numéricas que irão apontar o valor do imóvel objeto da ação.

5.1 Pesquisa de mercado

Para a determinação do valor unitário do terreno foram pesquisados elementos em oferta na região que possuísem as mesmas características do avaliando. Para o tratamento dos elementos em oferta foi utilizado software "Avalurb 5.1 - método comparativo de dados de mercado com homogeneização por fatores", conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653.

Foram levantados 09 (nove) elementos comparáveis em ofertas localizados no interior do Condomínio Zuleika Jabour. São eles:

Elemento	Área	Valor	R\$/m²
1	1000,00	R\$ 380.000,00	R\$ 380,00
2	1700,00	R\$ 450.000,00	R\$ 264,71
3	1000,00	R\$ 446.000,00	R\$ 446,00
4	1000,00	R\$ 425.000,00	R\$ 425,00
5	1749,00	R\$ 450.000,00	R\$ 257,29
6	2554,00	R\$ 600.000,00	R\$ 234,93
7	1260,00	R\$ 270.000,00	R\$ 214,29
8	2450,00	R\$ 600.000,00	R\$ 244,90
9	1050,00	R\$ 350.000,00	R\$ 333,33

A seguir passamos a apresentar os elementos de pesquisa acima descritos da forma como estão sendo ofertados.

:
:
:
:
:

Amostra 01

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-condominio-zuleika-jabour-salto-sp-1000m2-id-2578816791/>



Figura 47 - Amostra 01

Amostra 02

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-condominio-zuleika-jabour-salto-sp-1770m2-id-2493830949/>



Figura 48 - Amostra 02

Amostra 03

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-condominio-zuleika-jabour-salto-sp-1000m2-id-2523995417/>



Figura 49 - Amostra 03

Amostra 04

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-quadra-de-tenis-condominio-zuleika-jabour-salto-sp-1000m2-id-2549751954/>



Figura 50 - Amostra 04

Amostra 05

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-churrasqueira-condominio-zuleika-jabour-salto-sp-1749m2-id-2559231569/>



Figura 51 - Amostra 05

Amostra 06

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-condominio-zuleika-jabour-salto-sp-2554m2-id-2579306710/>



Figura 52 - Amostra 06

Amostra 07

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-condominio-zuleika-jabour-salto-sp-1260m2-id-2579306354/>



Figura 53 - Amostra 07

Amostra 08

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-condominio-zuleika-jabour-salto-sp-2450m2-id-2562201789/>



Figura 54 - Amostra 08

https://imoveisglobal.com.br/Terreno_Lote_em_Salto/Imovel_%C3%A0_venda_Terreno_Lote_%C3%A0_venda_1050m2_AD1979954.html



Figura 55 - Amostra 09

100

J.

5.2 Determinação do Valor Unitário do Terreno

A seguir passamos a apresentar os cálculos do tratamento por fatores dos elementos amostrais descritos no capítulo anterior, homogeneizando-os para a situação do imóvel objeto da ação, que está na 3ª Zona do Grupo I da tabela dos fatores de ajuste e intervalos recomendados, conforme Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

ZONA		Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _m	P _M	"f"	"p"	C _e	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alta	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	

Figura 56 - tabela dos fatores de ajuste e intervalos recomendados (IBAPE/SP)

Conforme descrito nesta mesma norma, "o conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original", considerando sua localização, fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes) e fatores de padrão construtivo e depreciação.

Os fatores analisados / utilizados por nós foram: fator oferta (0,90), fator área (variável), fator topografia (variável) e fator localização (1,00 – elementos no mesmo condomínio).

Uma vez obtidos os elementos comparativos disponíveis no mercado imobiliário local, em seguida passamos a homogeneizar tais elementos para a situação do imóvel avaliando através do software "Avalurb 5.1 - Método comparativo de dados de mercado com homogeneização por fatores".

5-7
306
3/4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL CLAYTON DOS SANTOS FREIRE, liberado nos autos em 05/06/2024 às 15:19 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006592-54.2011.8.26.0526 e código mQvdTPoW.

4) NOMEAÇÃO DOS FATORES:

F1: F2: F3: F4:

Marque para Excluir ☐ ☐ ☐ ☐

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Unt(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom(R\$/m2)
☐ 1	380000	1000	380,00	0,9	0,95	1,05	1	380,00
☐ 2	450000	1700	264,71	0,9	1,04	1	1	264,71
☐ 3	446000	1000	446,00	0,9	0,95	1,05	1	391,40
☐ 4	425000	1000	425,00	0,9	0,95	1	1	353,30
☐ 5	450000	1749	257,20	0,9	1,04	1	1	260,02
☐ 6	600000	2554	234,93	0,9	1,09	1	1	230,40
☐ 7	270000	1250	216,00	0,9	1,01	1,25	1	213,00
☐ 8	600000	2450	244,90	0,9	1,09	1	1	230,24
☐ 9	350000	1050	333,33	0,9	0,96	1,05	1	285,00

Figura 58 - Homogeneização do valor unitário – “Avalurb 5.1”

Figura 59 - Homogeneização do valor unitário – “Avalurb 5.1”

g.

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):		
80 (%)	"t" de Student:	1.397
5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:		
LIMITE INFERIOR (R\$/m ²):	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$/m ²):	LIMITE SUPERIOR (R\$/m ²):
260,28	290,23	320,18
AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL (%):	AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL P/ NÍVEL CONFIANÇA = 80 % (%):	GRAU DE PRECISÃO (NBR 14653 : 2011):
10,32	10,32	3
5.6) CAMPO DE ARBITRIO:		
LIMITE INFERIOR (R\$/m ²):	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$/m ²):	LIMITE SUPERIOR (R\$/m ²):
246,70	290,23	333,76
← - 15% + 15% →		

Figura 61 - Homogeneização do valor unitário – "Avalurb 5.1"

5.3 Valor do Terreno

Conforme encontrado no capítulo anterior, adota-se o valor unitário médio do terreno, que é **R\$ 290,23/m² (Duzentos e noventa reais e vinte e três centavos)**. Valor válido para SETEMBRO de 2022.

Portanto conhecendo o valor unitário médio do terreno e sua área, passamos a calcular o valor total referente ao terreno.

$$V = V_u \times A_t = R\$ 290,23 / m^2 \times 1.200,00 m^2$$

$$V = R\$ 348.276,00$$

$V_{\text{imóvel}} = R\$ 348.276,00$

(trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e setenta e seis reais)

Valor válido para SETEMBRO de 2022

5.4 Valor das Benfeitorias

Para a determinação do valor da edificação utilizamos o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia IBAPE/SP e o valor atual de mercado conforme calculado pelo SINDUSCON-SP.

Conforme documentação (IPTU) o imóvel possui área construída de **413,72m²**, e seu padrão construtivo é **superior**. A última atualização do custo unitário básico (CUB) fornecido pelo Sinduscon é referente a agosto de 2022, e está em **R\$1.908,14** para a **tipologia R8-N**, conforme tabela abaixo:

Mês	Custo da construção no Estado de São Paulo - 2022 - padrão R8-N											
	R\$/m ²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.759,98	955,93	756,43	47,62	253,23	273,25	231,50	258,24	0,35%	0,00%	0,82%	0,00%
Fev	1.763,06	955,93	759,51	47,62	253,67	273,25	232,45	258,24	0,18%	0,00%	0,41%	0,00%
Mar	1.767,46	955,93	763,91	47,62	254,30	273,25	233,79	258,24	0,25%	0,00%	0,56%	0,00%
Abr	1.779,88	958,16	774,20	47,62	256,10	273,69	236,94	258,24	0,71%	0,23%	1,35%	0,00%
Mai	1.853,41	1.012,84	790,77	49,80	266,67	289,52	242,01	270,07	4,13%	5,71%	2,14%	4,58%
Jun	1.894,49	1.038,52	803,98	51,99	272,58	296,66	246,06	281,94	2,22%	2,54%	1,67%	4,40%
Jul	1.908,33	1.048,79	807,31	52,23	274,57	299,79	247,08	283,24	0,73%	0,99%	0,41%	0,46%
Ago	1.908,14	1.049,76	806,12	52,26	274,54	300,07	246,71	283,41	-0,01%	0,69%	-0,15%	0,05%

Figura 62 - CUB 08/2022 (fonte: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>)

O estado de conservação observado durante nossa vistoria pode ser enquadrado como “D”, entre regular e necessitando de reparos simples:

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.

Figura 63 - Estado de conservação (VEIU – Ibapec/SP)

	UNIDADE	VALOR
Área Edificada	m ²	413,72
Valor Unit. Básico R8-N	R\$/m ²	1.908,14
Tipo	Padrão	2.6 – Padrão Superior
Coefficiente Padrão	Unid.	2,656
Vida Útil	Anos	70
Valor Residual	%	20%
Idade Real	Anos	30
Vida	%	42,9%
Estado da Edificação	Qualid.	D
		Regular / Reparos Simples
Depreciação	%	8,09%
Coefficiente K	Unid.	0,638
Foc	Unid.	0,710

Utilizando a expressão abaixo, podemos encontrar o valor de venda das benfeitorias existentes no imóvel avaliando:

$$Vb = Cub-SP \times PC \times aC \times FoC$$

Onde:

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação;

Cub-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da **ABNT NBR 12.721**;

PC – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo;

AC – Área construída da edificação em apreço;

FoC – Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

$$Vb = R\$1.908,14 \times 2,656 \times 413,72m^2 \times 0,71$$

$$Vb = R\$1.488.686,23$$

$$Vb = R\$ 1.488.686,23$$

(um milhão, quatrocentos e oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta e seis reais e vinte e três centavos)

Valor válido para SETEMBRO de 2022

3a1
A

5.5 Valor Total do Imóvel

Encontrado o valor total do terreno e o valor de venda das edificações presentes no imóvel, podemos aplicar a equação abaixo para determinar o valor total do imóvel:

$$Vi = Vt + Vb$$

Onde:

Vi – Valor de mercado do imóvel.

Vt – Valor do terreno.

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

$$Vi = R\$348.276,00 + R\$1.488.686,23$$

$$Vi = R\$1.836.962,23$$

A NBR14653 permite o arredondamento em até 1%, portanto o valor adotado para essa avaliação é de:

$$Vi = R\$1.837.000,00$$

(um milhão, oitocentos e trinta e sete mil reais)

Valor válido para SETEMBRO de 2022

:
:
:
:
:
:
:
:

[Assinatura]

6 CONCLUSÃO

392
A

O MM. Juízo, no despacho de fls. 310, determinou a produção de prova pericial para a apuração do valor de mercado do imóvel, sendo nosso nome honrado com a nomeação para produzir o trabalho técnico.

Trata-se de um imóvel localizado no interior do condomínio residencial Zuleika Jabour, à Rua Alberico de Oliveira, nº 14, (Lote 14, Quadra 13), sendo que possui área de terreno de 1.200m² e área construída de 413,72m², entre edificação principal, edícula e garagem coberta, se enquadra no padrão construtivo superior. O imóvel está registrado sob matrícula do Registro de Imóveis da cidade de Salto/SP sob nº 16604 e inscrito ante a municipalidade sob nº 01.07.0128.0140.0001.

Procedemos nossa avaliação aplicando o Método Comparativo Direto com a utilização de tratamento por fatores para o encontro do valor do terreno, e o método indicado nas normas do IBAPE/SP denominado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP para determinar o valor das construções, conforme metodologia apresentada no Capítulo 4.

Exposto os critérios adotados, desenvolvidas as expressões numéricas que distinguem os cálculos avaliatórios, indicamos a seguir o valor total do imóvel objeto da ação.

Vi = R\$ 1.837.000,00

(um milhão, oitocentos e trinta e sete mil reais)

Valor válido para SETEMBRO de 2022

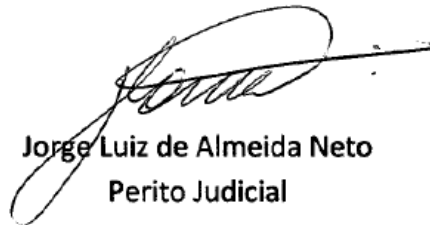
:
:
:
:
:
:
:

7 ENCERRAMENTO

393
A

Concluída nossa participação técnica no presente processo, consideramos encerrado este laudo técnico que compreende 38 páginas datilografadas, datado e assinado digitalmente.

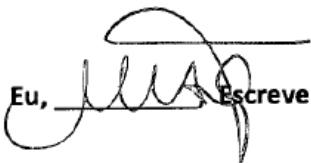
Salto, 30 de setembro de 2022.


Jorge Luiz de Almeida Neto
Perito Judicial

Índice de Figuras:

FIGURA 1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL (FONTE GOOGLE MAPS)	4
FIGURA 2 – FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
FIGURA 3 - IPTU DO IMÓVEL AVALIANDO	5
FIGURA 4 - MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
FIGURA 5 – ESPECIFICAÇÃO DO ZONEAMENTO DO IMÓVEL (FONTE: WWW.GEOSALTO.GEONET.NET.BR).....	6
FIGURA 6 - TRECHO DA LEI Nº 3.694, DE 17 DE OUTUBRO DE 2017	6
FIGURA 7 - VISTA DA RUA ALBERICO DE OLIVEIRA	7
FIGURA 8 - VISTA DA RUA ALBERICO DE OLIVEIRA	7
FIGURA 9 - FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO	8
FIGURA 10 - DETALHE DO NÚMERO DO IMÓVEL	8
FIGURA 11 - VISTA INTERNA DO IMÓVEL, GARAGEM A DIREITA E EDIFICAÇÃO PRINCIPAL AO FUNDO	8
FIGURA 12 - VISTA DA GARAGEM E CANIL	9
FIGURA 13 - VISTA DO CANIL	9
FIGURA 14 - VISTA DA GARAGEM.....	9
FIGURA 15 - VISTA DA GARAGEM.....	10
FIGURA 16 - VISTA DO BANHEIRO LOCALIZADO NA GARAGEM	10
FIGURA 17 - VISTA DO QUINTAL FRONTAL.....	11
FIGURA 18 - DETALHE DA COBERTURA DA GARAGEM	11
FIGURA 19 - FACHADA DO IMÓVEL PRINCIPAL.....	11
FIGURA 20 - VARANDA FRONTAL DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL	12
FIGURA 21 - VARANDA FRONTAL DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL	12
FIGURA 22 - SALA DE ESTAR / COPA	12
FIGURA 23 - SALA DE ESTAR / COPA	13
FIGURA 24 - COZINHA	13
FIGURA 25 - COZINHA	13
FIGURA 26 - VISTA DA SUÍTE.....	14
FIGURA 27 - BANHEIRO DA SUÍTE.....	14
FIGURA 28 - VISTA DO CORREDOR E DO QUARTO	15
FIGURA 29 - VISTA DO QUARTO.....	15
FIGURA 30 - VISTA DA SUÍTE	16
FIGURA 31 - VISTA DA SUÍTE	16
FIGURA 32 - BANHEIRO DA SUÍTE.....	16
FIGURA 33 - VISTA DA SUÍTE	17
FIGURA 34 - VISTA DA SUÍTE	17
FIGURA 35 - VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE	17

FIGURA 36 - VISTA DA ÁREA EXTERNA DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL, NO CORREDOR DE ACESSO AOS FUNDOS.....	18
FIGURA 37 - FACHADA DE FUNDOS DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL	18
FIGURA 38 - FUNDOS DO IMÓVEL, A DIREITA EDÍCULA, A ESQUERDA ÁREA DA PISCINA	19
FIGURA 39 - VISTA DA EDÍCULA	19
FIGURA 40 - VISTA DA PISCINA	19
FIGURA 41 - VISTA DA PISCINA	20
FIGURA 42 - VISTA DA EDÍCULA	20
FIGURA 43 - VISTA DO COMODO DOS FUNDOS DA EDÍCULA	20
FIGURA 44 - ÁREA DE CHURRASQUEIRA NA EDÍCULA	21
FIGURA 45 - LAVANDERIA LOCALIZADA NA EDÍCULA	21
FIGURA 46 - BANHEIRO NA EDÍCULA	21
FIGURA 47 - AMOSTRA 01	25
FIGURA 48 - AMOSTRA 02	25
FIGURA 49 - AMOSTRA 03	26
FIGURA 50 - AMOSTRA 04	26
FIGURA 51 - AMOSTRA 05	27
FIGURA 52 - AMOSTRA 06	27
FIGURA 53 - AMOSTRA 07	28
FIGURA 54 - AMOSTRA 08	28
FIGURA 55 - AMOSTRA 09	29
FIGURA 56 - TABELA DOS FATORES DE AJUSTE E INTERVALOS RECOMENDADOS (IBAPE/SP)	30
FIGURA 57 - HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO – “AVALURB 5.1”	31
FIGURA 58 - HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO – “AVALURB 5.1”	31
FIGURA 59 - HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO – “AVALURB 5.1”	32
FIGURA 60 - HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO – “AVALURB 5.1”	32
FIGURA 61 - HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO – “AVALURB 5.1”	33
FIGURA 62 - CUB 08/2022 (FONTE: HTTPS://SINDUSCONSP.COM.BR/SERVICOS/CUB/)	34
FIGURA 63 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO (VEIU – IBAPE/SP)	34

396
4**JUNTADA**Em 8 de 11 de 2022, junto a estes autos:☒ a petição☐ o ofício☐ a carta precatória☐ o aviso de recebimento☐ o mandado☐ o comprovante de depósito judicial☐ o mandado de levantamento judicial☐ o laudo pericial☐ a carta devolvida☐ o edital☐ a autuação do Tribunal, conforme Comunicado CG nº 270/2014☐ as peças do agravo de instrumento☐ a Mensagem Eletrônica (E-mail, que segue(m))Eu, Escrevente, subscrevi.

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Salto - SP.

f. sim, se em termos,
expedindo-se.

S. 06.10.22.

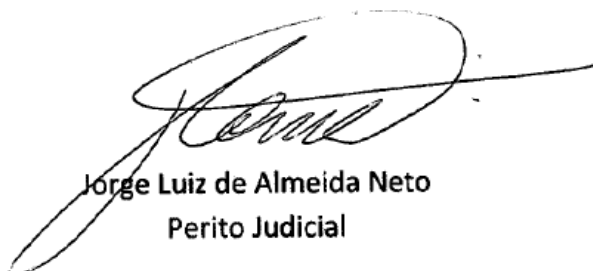


Proc. nº 0006592-57.2011.26.0526

Jorge Luiz de Almeida Neto, Engenheiro Civil, Perito Judicial designado para atuar na ação de **Procedimento Comum – Alienação Judicial** promovida por **Monica Maria Hollanda Cavalcanti e outros** ante **João Roberto Kirche**, tendo sido entregue o laudo em cartório, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., expor e requerer o que segue.

Os termos do Comunicado Conjunto nº 915/2019 da Presidência do Tribunal de Justiça e da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicada em 10/07/2019 no DJE, estabelece que para depósitos judiciais ocorridos após 01/03/2017 deverá ser providenciado o preenchimento do formulário de Mandado de Levantamento Eletrônico. Sendo assim, este Perito requer a juntada deste formulário devidamente preenchido, para **liberação dos honorários depositados às fls. 331 e 332.**

Salto, 30 de setembro de 2022.



Jorge Luiz de Almeida Neto
Perito Judicial