

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE GUARATINGUETÁ – SP.**

Processo nº 0000113-75.2020.8.26.0220.

Nº. de Ordem: 1.004/15.

Ação: Cumprimento de Sentença.

Exequente: Marta Jeane de Carvalho Dantas.

Executados: Rafael Augusto Dantas e outros.

Ralph Gouvêa Gerth, engenheiro, registrado no CREA 6ª Região, sob nº. 5071210943, Perito Judicial, nomeado e compromissado na presente ação, que tramita perante esse Juízo e Cartório, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte **LAUDO TÉCNICO**.

Nestes termos,

P. Deferimento.

Pindamonhangaba, 11 de setembro de 2024.

Ralph Gouvêa Gerth
Engenheiro CREA nº. 5071210943
Perito Judicial

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação de extinção de condomínio cumulada com pedido de alienação judicial de bens, em fase de cumprimento de sentença, proposta por Marta Jeane de Carvalho Dantas em face de Rafael Augusto Dantas, Alexandre Dantas, Antônio Rodrigo Dantas e Ricardo Maximiliano Dantas, na qual se determinou a realização de perícia para avaliação dos bens imóveis.

Os bens em questão estão localizados na:

- Rua Professora Rosemira de Paula, nº 288, Bairro Chácara São Manoel, Guaratinguetá, conforme matrícula nº. 9.815;
- Rua Professora Rosemira de Paula, nº 296, Bairro Chácara São Manoel, Guaratinguetá, conforme matrícula nº. 9.816;

2 – INDICAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO E APRESENTAÇÃO DE QUESITOS

As partes não indicaram assistente técnico, nem apresentaram quesitos.

3 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS A SEREM AVALIADOS

A) Matrícula nº 9.815 do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá-SP.

Imóvel: Um terreno situado nesta cidade, constituído por parte de chácara número 6 (seis) da quadra 4 (quatro) loteamento denominado Chácaras São Manoel,

medindo dez metros de frente para rua número quatro-4 igual largura na linha dos fundos onde confronta com a chácara vinte e um-21- por cinquenta metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de ambos os lados com remanescentes da chácara seis-6-da mesma quadra nº 4 de propriedade de José Assunção Nepomuceno, encerrando a área de 500,00 metros quadrados...

B) Matrícula nº 9.816 do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá-SP.

Imóvel: Um terreno situado nesta cidade, no Bairro da Capituba constituído por parte de chácara número 6 (seis) da quadra 4 (quatro) loteamento denominado Chácara São Manoel, medindo dez metros de frente para rua número quatro-4 igual largura na linha dos fundos onde confronta com a chácara vinte e um-21- por cinquenta metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de um lado com parte da mesma chácara número seis 6 da quadra número quatro-4- de propriedade de Maria Eliana Ferreira Zago e Clair Ferreira Zago Velho, sucessores de José Assunção Nepomuceno, e de outro lado com área remanescente da própria chácara número seis- 6- da quadra quatro-4, encerrando a área de 500,00 metros quadrados...

4 – VISTORIA

Aos 16 dias do mês de agosto do ano de 2024, na presença do perito e do advogado da autora (Dr. Marcelo Silva Castro) e da moradora do imóvel e esposa do requerido Rafael Augusto Dantas (Srtª. Kelly Cristina da Silva Francisco), procedemos à vistoria dos imóveis situados na Rua Professora Rosemira de Paula, nº. 288 (*in loco* nº. 302), Bairro Chácara São Manoel, Guaratinguetá-SP e Rua Professora Rosemira de Paula, nº. 296 (*in loco* nº. 302), Bairro Chácara São Manoel, Guaratinguetá-SP.

4.1 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS CONFORME A VISTORIA

1) Rua Professora Rosemira de Paula, nº. 302, Bairro Chácara São Manoel.

O imóvel é constituído por um terreno com área total de aproximadamente 500,00 m², situado no perímetro urbano do município de Guaratinguetá, cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob o nº 11.032.005.10.

O terreno tem topografia com leve declive para os fundos, sendo totalmente murado de formato retangular e seu solo é firme e seco.

O bem é servido de melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como: guia, sarjeta e calçada, via em bloquete de concreto, rede de energia elétrica, rede de água potável, iluminação pública, rede de esgoto, coleta de lixo domiciliar e linha regular de transporte urbano nas imediações.

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

Sobre a área objeto encontra-se edificada:

Uma residência térrea com aproximadamente 97,00 m² de área construída, sendo composta por: duas cozinhas, uma sala de estar, três dormitórios, dois banheiros sociais, uma varanda e uma área de serviço.

A benfeitoria construída aparenta ter 50 (cinquenta) anos de idade, classificada como padrão simples e seu estado de conservação necessitando de reparos importantes.

2) Rua Professora Rosemira de Paula, nº. 302, Bairro Chácara São Manoel.

O imóvel é constituído por um terreno com área total de aproximadamente 500,00 m², situado no perímetro urbano do município de Guaratinguetá, cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob o nº 11.032.005.11.

O terreno tem topografia com leve declive para os fundos, sendo totalmente murado de formato retangular e seu solo é firme e seco.

O bem é servido de melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como: guia, sarjeta e calçada, via em bloquete de concreto, rede de energia elétrica, rede de água potável, iluminação pública, rede de esgoto, coleta de lixo domiciliar e linha regular de transporte urbano nas imediações.

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

Sobre a área objeto não há benfeitorias edificadas.

4.2 – DESCRIÇÃO CONSTRUTIVA DA BENFEITORIA

1) Rua Professora Rosemira de Paula, nº. 302, Bairro Chácara São Manoel.

RESIDÊNCIA:

FACHADA FRONTAL:

Composta por muro de alvenaria e aplicação de reboco desempenado com pintura em látex, possui portão metálico social com pintura em esmalte sintético.

COZINHA 1:

Piso: Cerâmico.

Parede: Azulejo altura de 1,5m e reboco fino com pintura látex.

Porta: Metálica com vidro cancelado e pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Metálica com vidro cancelado e pintura em esmalte sintético.

Forro: Telha cerâmica sobre estrutura de madeira.

SALA DE ESTAR:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco com pintura látex.

Esquadria: Metálica, com vidro cancelado e pintura em esmalte sintético.

Forro: Lambril de madeira envernizada.

DORMITÓRIO 1:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Madeira envernizada com veneziana e com vidro liso.

Forro: Lambril de madeira envernizada.

DORMITÓRIO 2:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Madeira envernizada com veneziana e com vidro liso.

Forro: Lambril de madeira envernizada.

DORMITÓRIO 3:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Esquadria: Metálica com vidro cancelado e pintura em esmalte sintético.

Forro: Lambril de madeira envernizada.

BANHEIRO SOCIAL 1:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até a altura de 1,5m e reboco fino com pintura látex.

Esquadria: Metálica com vidro cancelado e pintura em esmalte sintético.

Forro: Telha cerâmica sobre estrutura de madeira.

COZINHA 2:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Metálica com vidro cancelado e pintura em esmalte sintético.

Forro: Telha cerâmica sobre estrutura de madeira.

VARANDA e ÁREA DE SERVIÇO:

Piso: Cerâmico e cimentado.

Parede: Cerâmico até 1,5m e reboco fino com pintura látex.

Forro: Telha metálica sobre estrutura de madeira.

BANHEIRO 2:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico altura de 1,5 m e reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Metálica com vidro cancelado e pintura em esmalte sintético

Forro: Telha cerâmica assentada em estrutura de madeira.

5 - AVALIAÇÃO

Adotaremos os critérios e regras da NBR-14.653, parte 1, Avaliação de Bens e NBR 14.653, parte 2, Avaliação de Imóveis Urbanos, bem como as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

5.1 – METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação do terreno será elaborada pelo Método Comparativo Direto e homogeneizada na sua transposição.

Os valores das ofertas pesquisadas foram obtidos com informações em imobiliárias e publicações desta cidade, estando os elementos situados na mesma região geoeconômica.

Os elementos coligidos serão submetidos às seguintes operações:

1) Haverá redução de 10% nas ofertas, dada a elasticidade dos negócios;

2) Conforme levantamento na região do imóvel avaliando e da coleta dos elementos verificou-se predominar lotes com características extraída da tabela do Grupo I “Zonas de Uso Residencial Horizontal”, 2.ª zona “Residencial Horizontal Médio”, com os seguintes fatores de ajuste, características e recomendações:

Frente de referência “Fr” = 10,00 m

Profundidade mínima “Pmi” = 25,00 m

Profundidade máxima “Pma” = 40,00 m

Expoente de fator frente “f” = 0,20

Expoente de fator profundidade “p” = 0,50

Múltiplas frentes ou esquinas “Ce” = não se aplica

Coefficiente de área “Ca” = não se aplica dentro do intervalo

Área referência do lote = 250,00 m²

Intervalo característico de áreas = 200,00 m² a 500,00 m²

3) De acordo com as recomendações de procedimentos do IBAPE na norma de avaliações de imóveis urbanos, seguem as fórmulas matemáticas para tais aplicações, considerando:

4) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa), ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$Vu = Vo/At \times Fo \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

5) Para aplicação destes conceitos, as fórmulas dos fatores de forma - testada, profundidade e área - devem estar relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, a condição de levar os valores à situação paradigma. Para tanto, acrescentam-se os seguintes esclarecimentos na referida Norma:

6) Fatores testada e profundidade;

7) As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

8) Profundidade: função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma);

9) Entre Pmi e Pma admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 1,00;

10) Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 Pmi \leq Pe \leq Pmi$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$Cp = (Pmi/Pe)^p$$

11) Nota: Esta fórmula substitui a indicada no item 10.03.1 alínea da norma do IBAPE

$$Cp = (Pe/Pmi)^p$$

12) Para Pe inferior a $1/2 Pmi$ adota-se $Cp = (2)^p$

13) Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$), a fórmula a ser empregada já contempla o fator que afeta o valor unitário somente na parte do terreno que exceda este limite:

$$1/Cp = (Pma/Pe) + \{ [1 - (Pma/Pe)] \cdot (Pma/Pe)^p \}$$

14) Para Pe superior a $3 Pma$, adota-se na fórmula acima $Pe = 3 Pma$;

15) Testada: função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$$

16) Se a testada do imóvel for menor que $Fr/2$ adota-se o coeficiente de testada correspondente à metade da frente de referência; se for maior que $2Fr$, adota-se o coeficiente de testada correspondente à frente $2Fr$;

17) As Tabelas 1 e 2 da Norma do IBAPE/SP resumem, para cada zona de avaliação, os intervalos dos expoentes p e f, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina;

18) Fator área;

19) Em zona residencial horizontal popular (1.^a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$1/Ca = (125/A)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

20) A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada;

22) Fator frentes múltiplas;

21) Igualmente, o fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas Tabelas 1 e 2 na forma inversa;

22) Valor do terreno;

23) Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

5.2 – METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Nas classificações e caracterizações das edificações, entre outros conceitos e critérios com o objetivo de nortear eventuais desvalorizações do valor da edificação, utilizaremos o estudo elaborado pela comissão de peritos conforme portaria n.º 1/99, do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda “CAJUFA”, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo - Caderno 2 - em 17.5.2002.

A comissão de Peritos com a determinação, entre outras, elaborou o presente estudo com o objetivo de balizar os laudos de avaliação de imóveis, à vista da flagrante desatualização do estudo até então vigente.

Em 1.3.2007, o “IBAPE-SP” Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo atualizou os coeficientes adotados no trabalho elaborado pela “CAJUFA” e converteu o coeficiente que antes era $H8_2N$ para o atual R_8N , devido à alteração da NBR 12721-2006 - Avaliação de Custos Unitários para Incorporação de Edifícios – Procedimento.

O custo unitário básico “CUB” por m^2 a ser utilizado nos cálculos da benfeitoria, será cedido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo “SINDUSCON-SP”, o qual para o mês de agosto de 2024 é equivalente a R\$ 2.017,89.

Mediante norma NBR 12721-2006 - Avaliação de Custos Unitários para Incorporação de Edifícios – Procedimento, adotaremos os coeficientes médios onde teremos:

BDI – No caso específico = 1.

De acordo com a metodologia definida na NBR 12721/2006, aplica-se o modelo a seguir:

$V_c = (CUB + OI / S) \times BDI \times S \times Foc$, onde:

V_c = Valor da construção;

CUB = Custo Unitário Básico;

OI = Orçamento de instalações;

S = Área construída;

BDI = Benefício e Despesas Indiretas = 1;

Foc = Fator obsolescência de conservação.

Quanto à descrição e caracterização das benfeitorias, conforme vistoria e estudos elaborados, o imóvel avaliando enquadra-se para a construção residencial como CLASSE 1 – RESIDENCIAL - GRUPO 1.2 – CASA - PADRÃO 1.2.4 – SIMPLES descrito conforme estudo elaborado pela comissão sendo:

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo o projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura

simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotados de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: embutidas com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

INTERVALO DE VALORES APLICADO AO PADRÃO
CONSTRUTIVO – BASE R8N – SINDUSCON/SP

Mínimo: 0,912.

Médio: 1,056.

Máximo: 1,200.

Adotado o intervalo de padrão máximo = 1,056.

5.3 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

ELEMENTO 1

FONTE Lilian Agostinho Imobiliária – Fone: 12.99707-2436

DATA	Agosto / 2024
NATUREZA	Oferta – Ref. 412
LOCALIZAÇÃO	Rua dos Comerciairos, s/nº, Jd. São Manoel.
TESTADA	10,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	72,00 m
ÁREA TERRENO – AT	720,00 m²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 280.000,00 à vista
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	0,88
FATOR TESTADA – FT	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	1,00

FATOR TESTADA
 $FT = (10,00/10,00)^{0,20}$
 FT = 1,00

FATOR PROFUNDIDADE
 $FP = (40/72) + [1-(40/72)] \times (40/72)^{0,50}$
 FP = 0,88

HOMOGENEIZAÇÃO

$$V_u = \frac{VO}{AT} \times FO \times \{1 + [(FTO-1) + (FP-1) + (FT-1) + (FL-1)]\}$$

$$V_u = \frac{280.000,00}{720,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (0,88-1) + (1-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 350,00 \times 0,88$$

$$V_u = R\$ 308,00/m^2$$

ELEMENTO 2

FONTE	Rony Barbosa Imóveis – Fone: 12.99707-0335
DATA	Agosto / 2024
NATUREZA	Oferta – Ref.T051
LOCALIZAÇÃO	Rua Prof. ^a Rosemira de Paula, s/nº- Jd. São Manoel
TESTADA	10,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	50,00 m
ÁREA TERRENO – AT	500,00 m ²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 250.000,00 à vista
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	0,98
FATOR TESTADA – FT	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	1,00

$$\begin{aligned} \text{FATOR TESTADA} \\ \text{FT} &= (10,00/10,00)^{0,20} \\ \text{FT} &= 1,00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{FATOR PROFUNDIDADE} \\ \text{FP} &= (40/50) + [1-(40/50)] \times (40/50)^{0,50} \\ \text{FP} &= 0,98 \end{aligned}$$

HOMOGENEIZAÇÃO

$$V_u = \frac{V_O}{AT} \times FO \times \{1 + [(FTO-1) + (FP-1) + (FT-1) + (FL-1)]\}$$

$$V_u = \frac{250.000,00}{500,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (0,98-1) + (1-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 450,00 \times 0,98$$

$$V_u = R\$ 441,00/m^2$$

ELEMENTO 3

FONTE	Vale Mar Imóveis – Fone: 12.99701-8866
DATA	Agosto /2024
NATUREZA	Oferta – Ref.350
LOCALIZAÇÃO	Rua Nina Ferreira Leite, s/nº Jd. São Manoel.
TESTADA	10,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	50,00 m
ÁREA TERRENO – AT	500,00 m²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 190.000,00 à vista
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	0,98
FATOR TESTADA – FT	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	1,00

FATOR TESTADA

$$FT = (10,00/10,00)0,20$$

$$FT = 1,00$$

FATOR PROFUNDIDADE

$$FP = (40/50) + [1-(40/50)]x(40/50)^{0,50}$$

$$FP = 0,98$$

HOMOGENEIZAÇÃO

$$V_u = \frac{VO}{AT} \times FO \times \{1 + [(FTO-1) + (FP-1) + (FT-1) + (FL-1)]\}$$

$$V_u = \frac{190.000,00}{500,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (0,98-1) + (1-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 342,00 \times 0,98$$

$$V_u = R\$ 335,16/m^2$$

ELEMENTO 4

FONTE	<u>www.imovelweb.com.br</u>
DATA	Agosto / 2024
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua Nina Ferreira Leite, s/nº.
TESTADA	10,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	50,00 m
ÁREA TERRENO – AT	500,00 m ²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 200.000,00 à vista
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	0,98
FATOR TESTADA – FT	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	1,00

FATOR TESTADA
 $FT = (10,00/10,00)^{0,20}$
 FT = 1,00

FATOR PROFUNDIDADE
 $FP = (40/50) + [1-(40/50)] \times (40/50)^{0,50}$
 FP = 0,98

HOMOGENEIZAÇÃO

$$V_u = \frac{VO}{AT} \times FO \times \{1 + [(FTO-1) + (FP-1) + (FT-1) + (FL-1)]\}$$

$$V_u = \frac{200.000,00}{500,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (0,98-1) + (1,00-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 360,00 \times 0,98$$

$$V_u = R\$ 352,80/m^2$$

ELEMENTO 5

FONTE	Imobiliária Rony – Fone:12 3125-3800
DATA	Agosto / 2024
NATUREZA	Oferta – Ref. 5680
LOCALIZAÇÃO	Rua Prof. ^a Rosemira de Paula, s/nº. Jd. São Manoel
TESTADA	10,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	50,00 m
ÁREA TERRENO – AT	500,00 m ²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 280.000,00 à vista
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	0,98
FATOR TESTADA – FT	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	1,00

FATOR TESTADA
 $FT = (10,00/10,00)^{0,20}$
 $FT = 1,00$

FATOR PROFUNDIDADE
 $FP = (40/50) + [1-(40/50)] \times (40/50)^{0,50}$
 $FP = 0,98$

HOMOGENEIZAÇÃO

$$V_u = \frac{VO}{AT} \times FO \times \{1 + [(FTO-1) + (FP-1) + (FT-1) + (FL-1)]\}$$

$$V_u = \frac{280.000,00}{500,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (0,98-1) + (1-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 504,00 \times 0,98$$

$$V_u = R\$ 493,92/m^2$$

ELEMENTO 6

FONTE	Imobiliária Rony – Fone:12. 3125-3800
DATA	Agosto / 2024
NATUREZA	Oferta – Ref. 1880
LOCALIZAÇÃO	Rua dos Comercíários, s/nº. Jd. São Manoel.
TESTADA	11,20 m
PROFUND. EQUIVALENTE	50,00 m
ÁREA TERRENO – AT	560,00 m²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 280.000,00 à vista
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	0,98
FATOR TESTADA – FT	0,98
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	1,00

FATOR TESTADA
 $FT = (10,00/11,20)^{0,20}$
 FT = 0,98

FATOR PROFUNDIDADE
 $FP = (40/50) + [1-(40/50)] \times (40/50)^{0,50}$
 FP = 0,98

HOMOGENEIZAÇÃO

$$V_u = \frac{VO}{AT} \times FO \times \{1 + [(FTO-1) + (FP-1) + (FT-1) + (FL-1)]\}$$

$$V_u = \frac{280.000,00}{500,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (0,98-1) + (0,98-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 434,48 \times 0,96$$

$$V_u = R\$ 417,10/m^2$$

RESUMO DOS ELEMENTOS

ELEMENTO – 1	R\$ 308,00/m ²
ELEMENTO – 2	R\$ 441,00/m ²
ELEMENTO – 3	R\$ 335,16/m ²
ELEMENTO – 4	R\$ 352,80/m ²
ELEMENTO – 5	R\$ 493,92/m ²
ELEMENTO – 6	R\$ 417,10/m ²
TOTAL -	R\$ 2.347,98/ m ²

Média Aritmética: $R\$ 2.347,98 / 6 = R\$ 391,33/m^2$

Média Saneada: $R\$ 391,33/m^2$

Limite Superior: $1,3 = R\$ 508,73/m^2$ Limite Inferior: $0,7 = R\$ 273,93/m^2$

Elementos a excluir: Nenhum

Valor saneado para - $V_u = R\$ 391,33/m^2$ (trezentos e noventa e um reais e trinta e três centavos por metro quadrado).

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO DA MATRICULA Nº. 9.815

Terreno avaliando:

Testada = 10,00 m.

Profundidade equivalente = 50,00 m.

Área do terreno - $A_t = 500,00 m^2$.

Valor saneado - $V_u = R\$ 391,33/m^2$

Fator Testada – $F_t = 1,00$

Fator Profundidade – Fp = 0,98

Fator Topografia – Fto = 1,00

$V_t = V_u / \{1 + [(F_t - 1) + (F_p - 1) + (F_{to} - 1)]\} \times A_{it}$

$V_t = R\$ 391,33/m^2 / \{1 + [(1,00 - 1,00) + (0,98 - 1,00) + (1,00 - 1,00)]\} \times 500,00m^2$

$V_t = R\$ 391,33/m^2 / 0,98 \times 500,00 m^2$

$V_t = R\$ 399,32/m^2 \times 500,00 m^2$

$V_t = R\$ 199.660,00$

Valor do terreno de matrícula nº. 9.815: R\$ 199.660,00 (cento e noventa e nove mil e seiscentos e sessenta reais), para agosto de 2024.

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO DA MATRICULA Nº. 9.816

Terreno avaliando:

Testada = 10,00 m.

Profundidade equivalente = 50,00 m.

Área do terreno - At = 500,00 m².

Valor saneado - Vu = R\$ 391,33/m²

Fator Testada – Ft = 1,00

Fator Profundidade – Fp = 0,98

Fator Topografia – Fto = 1,00

$V_t = V_u / \{1 + [(F_t - 1) + (F_p - 1) + (F_{to} - 1)]\} \times A_{it}$

$V_t = R\$ 391,33/m^2 / \{1 + [(1,00 - 1,00) + (0,98 - 1,00) + (1,00 - 1,00)]\} \times 500,00m^2$

$V_t = R\$ 391,33/m^2 / 0,98 \times 500,00 m^2$

$V_t = R\$ 399,32/m^2 \times 500,00 m^2$

$V_t = R\$ 199.660,00$

Valor total do terreno de matrícula nº. 9.816: R\$ 199.660,00 (cento e noventa e nove mil e seiscentos e sessenta reais), para agosto de 2024.

5.4 - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA DA MATRICULA Nº. 9.815

A benfeitoria construída aparenta ter 50 (cinquenta) anos de idade, padrão de acabamento classificada como simples e seu estado de conservação necessitando de reparos importantes.

$V_u = \text{Valor CUB} \times \text{Intervalo de valor, onde:}$

$V_u = \text{Valor unitário/ m}^2 \text{ da construção}$

$\text{CUB} = \text{Custo unitário básico, padrão normal, agosto/24} = \text{R\$ } 2.017,89/\text{m}^2.$

$\text{Intervalo de valor máximo aplicado ao padrão construtivo} = 1,056.$

$V_u = \text{R\$ } 2.017,89/\text{m}^2 \times 1,056$

$V_u = \text{R\$ } 2.130,89/\text{m}^2$

$V_b = S \times V_u, \text{ onde:}$

$V_b = \text{valor da benfeitoria.}$

$S = \text{área da benfeitoria avalianda} = 97,00 \text{ m}^2$

$V_u = \text{Valor unitário/m}^2 \text{ da construção} = \text{R\$ } 2.130,89/\text{m}^2$

$V_b = 97,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.130,89/\text{m}^2$

$V_b = \text{R\$ } 191.780,10$

Para o fator obsolescência de conservação, teremos:

$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$

Obtenção de “R” na tabela 1 = 20% = 0,20.

Idade em % da vida referencial = I_e/I_r , onde:

$I_e = 50 \text{ anos}$

$I_r = 70 \text{ anos}$

Idade em % da vida referencial = $50/70 = 0,71 = 71\%$

Obtenção de “K” na tabela 2 – Necessitando de reparos importantes = $g = 71\% = K = 0,192.$

$$Foc = 0,20 + 0,192 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,20 + 0,15$$

$$Foc = 0,35$$

$$Vc = CUB \times BDI \times S \times Foc, \text{ onde:}$$

$$Vc = \text{Valor da construção}$$

$$CUB = \text{Custo Unitário Básico}$$

$$OI = \text{Orçamento de instalações}$$

$$CUB = Vu = R\$ 2.130,89/m^2$$

$$S = \text{Área construída} = 97,00 \text{ m}^2$$

$$BDI = \text{Benefício e Despesas Indiretas} = 1$$

$$Foc = \text{Fator obsolescimento de conservação} = 0,35$$

$$Vc = R\$ 2.130,89/m^2 \times 1 \times 97,00 \text{ m}^2 \times 0,35$$

$$Vc = R\$ 72.343,71$$

Valor da benfeitoria: R\$ 72.343,71 (setenta e dois mil, trezentos e quarenta e três reais e setenta e um centavos), para agosto de 2024.

6- CONCLUSÃO

Pelo exposto, conclui-se que os imóveis se encontram localizados na Rua Professora Rosemira de Paula, nº 288, Bairro Chácara São Manoel, Guaratinguetá, conforme matrícula nº. 9.815; e Rua Professora Rosemira de Paula, nº 296, Bairro Chácara São Manoel, Guaratinguetá, conforme matrícula nº. 9.816.

Após vistoria, constatei que:

1) Rua Professora Rosemira de Paula, nº. 302, Bairro Chácara São Manoel.

O imóvel é constituído por um terreno com área total de aproximadamente 500,00 m², situado no perímetro urbano do município de Guaratinguetá, cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob o nº 11.032.005.10.

O terreno tem topografia com leve declive para os fundos, sendo totalmente murado de formato retangular e seu solo é firme e seco.

O bem é servido de melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como: guia, sarjeta e calçada, via em bloquete de concreto, rede de energia elétrica, rede de água potável, iluminação pública, rede de esgoto, coleta de lixo domiciliar e linha regular de transporte urbano nas imediações.

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

Sobre a área objeto encontra-se edificada:

Uma residência térrea com aproximadamente 97,00 m² de área construída, sendo composta por: duas cozinhas, uma sala de estar, três dormitórios, dois banheiros sociais, uma varanda e uma área de serviço.

A benfeitoria construída aparenta ter 50 (cinquenta) anos de idade, classificada como padrão simples e seu estado de conservação necessitando de reparos importantes.

2) Rua Professora Rosemira de Paula, nº. 288 (*in loco* nº. 302), Bairro Chácara São Manoel.

O imóvel é constituído por um terreno com área total de aproximadamente 500,00 m², situado no perímetro urbano do município de Guaratinguetá, cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob o nº 11.032.005.11.

O terreno tem topografia com leve declive para os fundos, sendo totalmente murado de formato retangular e seu solo é firme e seco.

O bem é servido de melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como: guia, sarjeta e calçada, via em bloquete de concreto, rede de energia elétrica, rede de água potável, iluminação pública, rede de esgoto, coleta de lixo domiciliar e linha regular de transporte urbano nas imediações.

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

Sobre a área objeto não há benfeitorias edificadas.

Após estudos e pesquisas, obtivemos o valor apurado de:

Valor do terreno da matrícula nº 9.815: R\$ 199.660,00 (cento e noventa e nove mil e seiscentos e sessenta reais).

Valor da benfeitoria da matrícula nº 9.815: R\$ 72.343,71 (setenta e dois mil, trezentos e quarenta e três reais e setenta e um centavos).

Valor total do imóvel da matrícula nº 9.815: R\$ 272.003,71 (duzentos e setenta e dois mil, três reais e setenta e um centavos).

Valor do terreno da matrícula nº 9.816: R\$ 199.660,00 (cento e vinte e sete mil, setecentos e vinte reais e onze centavos).

Os valores estão atualizados até agosto de 2024.

7 – FOTOGRAFIAS



Foto 1: Vista frontal do imóvel de matrícula nº 9.815.



Foto 2: Vista externa da residência edificada na matrícula nº 9.815.



Foto 3: Vista de uma das cozinhas na matrícula nº 9.815.

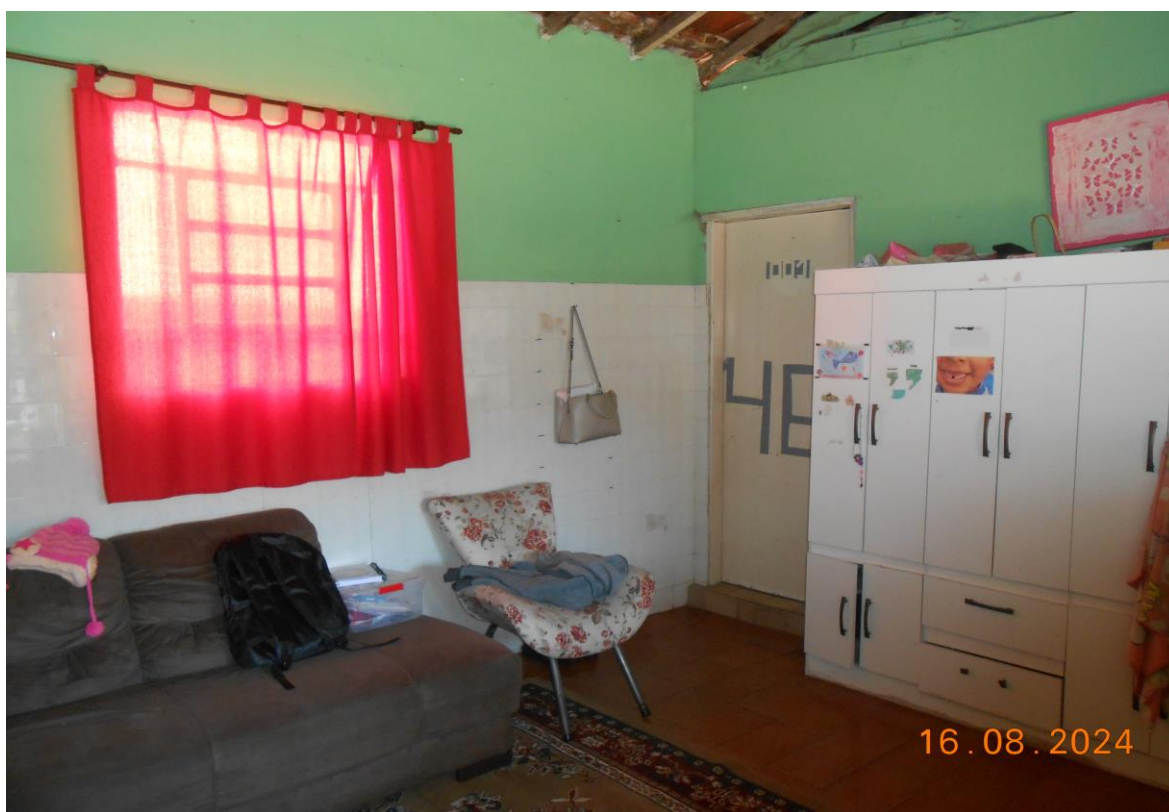


Foto 4: Vista de uma das salas de estar da matrícula nº 9.815.



Foto 5: Vista de um dos dormitórios da matrícula nº 9.815.

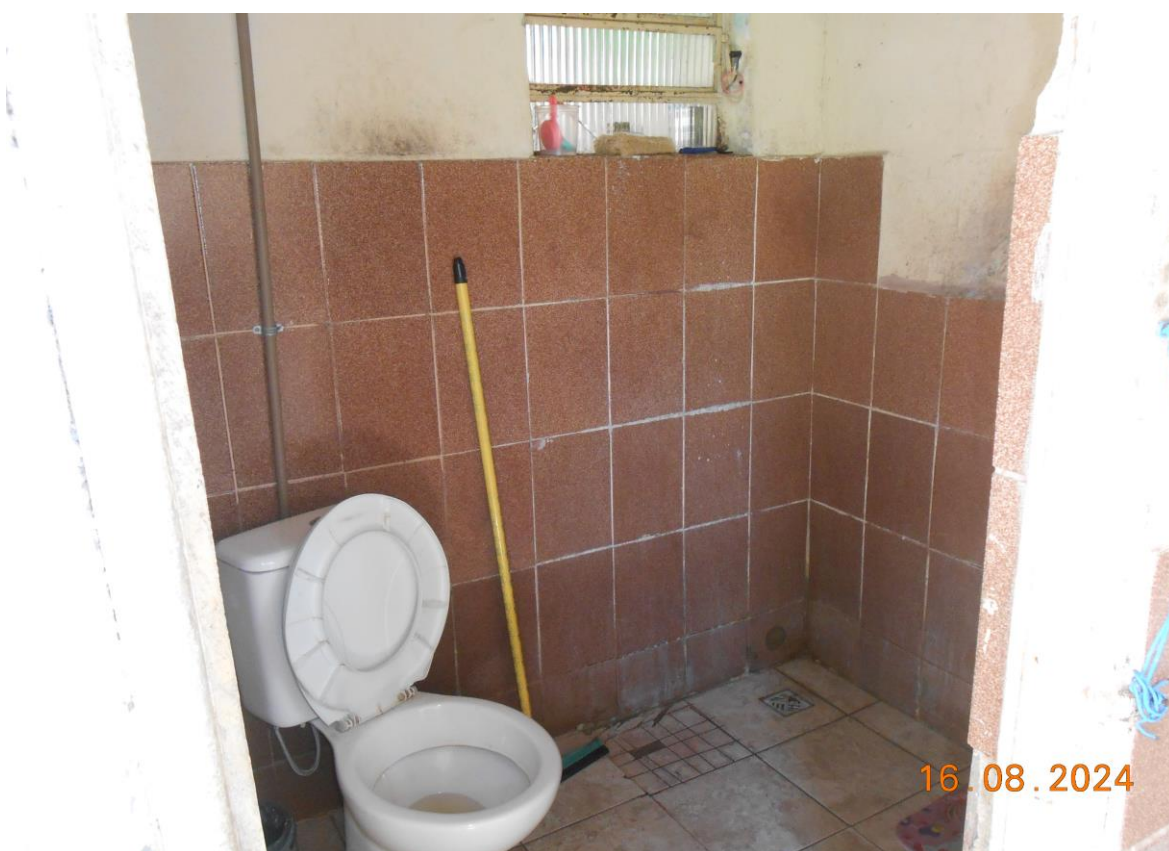


Foto 6: Vista de um dos banheiros sociais da matrícula nº 9.815.



Foto 7: Vista da varanda do imóvel de matrícula nº 9.815.

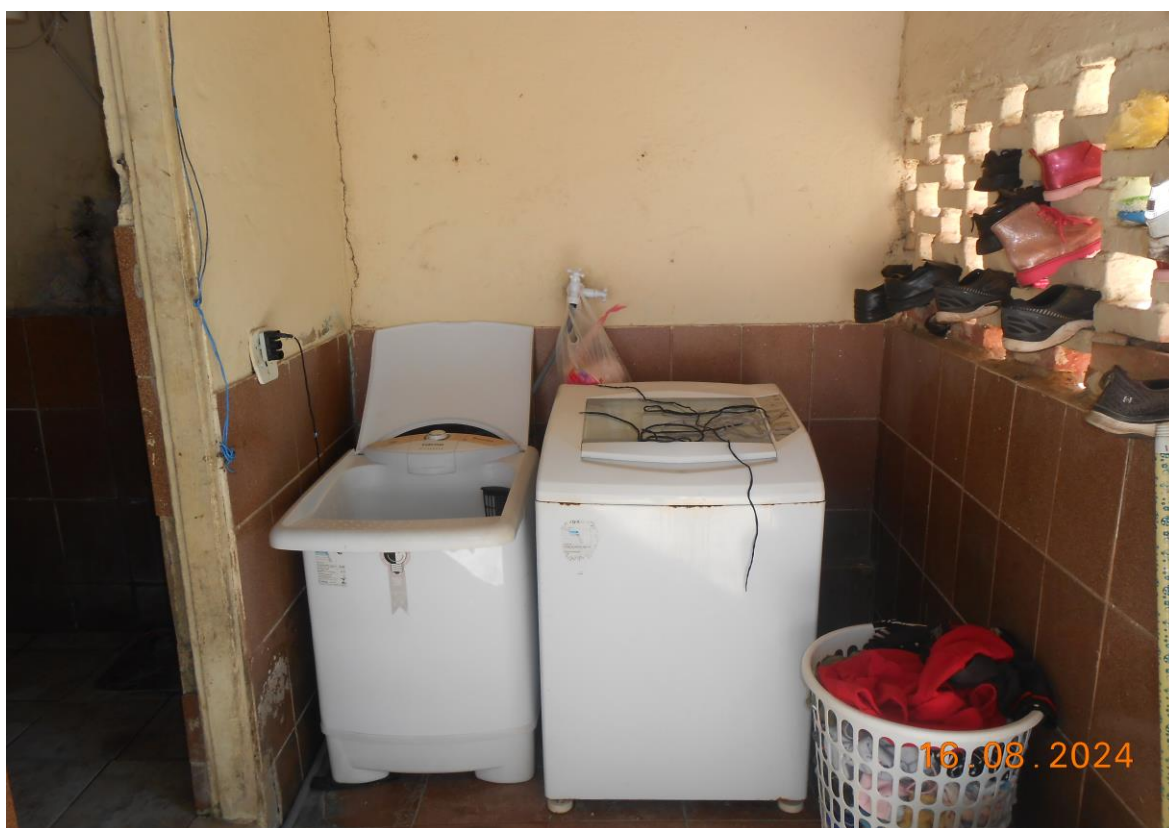


Foto 8: Vista da área de serviço do imóvel de matrícula nº 9.815.



Foto 9: Vista frontal do imóvel de matrícula nº 9.816.



Foto 10: Vista interna do imóvel de matrícula nº 9.816.

8 – BOLETIM ECONÔMICO SINDUSCON/SP – AGOSTO 2024

Setor de Economia



Boletim Econômico - Agosto de 2024

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
ago/23	281,65	0,05	2,29	2,59	315,34	0,00	4,59	5,09	245,06	0,13	-0,73	-0,67	290,94	0,00	2,50	2,66
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	315,49	0,05	4,64	5,04	244,60	-0,19	-0,92	-0,59	290,94	0,00	2,50	2,66
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,49	0,00	4,64	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,62	291,54	0,21	2,71	2,87
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,48	315,54	0,02	4,66	4,80	244,93	0,27	-0,78	-0,57	291,54	0,00	2,71	2,71
dez/23	281,71	0,00	2,31	2,31	315,54	0,00	4,66	4,66	244,93	0,00	-0,78	-0,78	291,54	0,00	2,71	2,71
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	315,59	0,02	0,02	4,67	244,86	-0,03	-0,03	-0,67	291,54	0,00	0,00	2,71
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	0,02	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38	291,54	0,00	0,00	2,71
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.145,11	56,75
Material	817,43	40,51
Despesas Administrativas	55,35	2,74
Total	2.017,89	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,85%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.975,48	0,31	R-1	2.420,00	0,29	R-1	2.932,20	0,32
PP-4	1.839,66	0,33	PP-4	2.260,14	0,37	R-8	2.370,55	0,35
R-8	1.757,41	0,36	R-8	2.017,89	0,35	R-16	2.574,02	0,40
PIS	1.363,19	0,31	R-16	1.960,49	0,37			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2024 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.341,91	0,44	CAL-8	2.473,57	0,44
CSL-8	2.026,55	0,40	CSL-8	2.179,10	0,40
CSL-16	2.701,51	0,40	CSL-16	2.851,64	0,41
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.148,24	0,27			
GI	1.151,51	0,36			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 32 (trinta e dois) folhas, impressas em computador, com informações somente no anverso, todas rubricadas, vindo a primeira e a última assinada por este perito que as subscreve.

ANEXOS:

- Fotográfico constituído por 10 fotografias digitalizada.
- Boletim Econômico SINDUSCON/SP – agosto 2024.

O signatário coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Pindamonhangaba, 11 de setembro de 2024.

Ralph Gouvêa Gerth
Engenheiro CREA nº. 5071210943
Perito Judicial