Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA DO FORO DE AMÉRICO BRASILIENSE - SP

PROCESSO Nº 1001016-56.2017.8.26.0040

AUTOS DE "EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS"

REQUERENTE: BANCO BRADESCO S/A

REQUERIDOS: ALDO TREVE E OUTROS

CARLOS EDUARDO CARDOSO, Crea 0600531535, perito nomeado nos Autos em epígrafe, vem até V. Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos autos em questão e a necessária autorização para o levantamento de meus honorários profissionais já depositados conforme documento juntado nos Autos.

Outrossim, requeiro que meus honorários sejam depositados na agencia do Banco do Brasil nº 6933-7; Conta Corrente 2.232-2; em nome de Carlos Eduardo Cardoso; CPF 864.712.448-00.

Termos em que,
P. Deferimento

Américo Brasiliense, 04 de dezembro de 2024

ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153

Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: (016) 3331-7148 e ou 99782-8214
e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com
CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

LAUDO TÉCNICO

I) OBJETIVO DO LAUDO:

O objetivo é avaliar o imóvel objeto da matricula n° 4.054, localizado na Avenida Nossa Senhora do Perpétuo Socorro esquina com Rua Benedito Storani n° 125 (lote 04 – Quadra 30) do loteamento Bela Vista.



Fonte: Google Earth

Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: (016) 3331-7148 e ou 99782-8214
e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com
CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

II) VISTORIA:

2.1) Considerações iniciais:

A vistoria foi realizada no dia 16/10/2024 à partir das 10:00hs, diretamente no imóvel objeto da presente ação, tendo sido acompanhada representando os requeridos a Sr. Sandra Aparecida Treve e sua advogada Dra. Isabela Tafuri.

2.2) Características do Imóvel:

2.2.1) Terreno:

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

A área do terreno é de 300,00m² conforme medidas constantes na matricula n° 4.054, descrita a seguir:

Oficial Maior

MATRÍCULA
=4.054=

FOLHA
=1=

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 4.054 - Araraquara, 10 de outubro de 1.980. - IMÓVEL: Um terreno urbano situado à Avenida Nossa Senhora do Perpetuo Socorro, constituido pelo Lote nº 04 da quadra nº 30 do Loteamento "Bela Vista", medindo 12,00 (doze) metros de frente por 25,00 (vinte e cinco) metros da frente - aos fundos, confrontando pela frente com a citada via pública, de ambos os lados e nos fundos com Caetano Treve; localizado no Distrito e Município de Américo Brasiliense, Comarca e 2a. Circunscrição de Araraquara - SP. PROPRIETÁRIOS: - Caetano Treve, que tambem assina Caetano Trebi, e sua mulher Maria Thereza Lupino Treve, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados em Américo Brasiliense - SP., à - Avenida 9 de Julho nº 488. TÍTULO AQUISITIVO: transcrito - sob o nº 7.509, nesta 2a. Circunscriçao de Araraquara.O Oficial Maior, (David Israel Pereira).--

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

2.2.2) Edificação:

Sobre o lote n° 04, objeto da presente ação, tem parte de uma edificação residencial de alvenaria de tijolos, padrão popular, em regular estado de conservação, com acesso através de portão metálico para autos e social, piso cerâmico, forro lajotado, paredes rebocadas e pintadas, portas de madeira, esquadrias de ferro, composto por sala, cozinhas, dormitórios e banheiros.

Tal residência está edificada nos fundos do lote n° 04.

Na parte frontal para a Avenida Nossa Senhora do Perpétuo Socorro tem parte de um galpão / cobertura de telhas do tipo galvanizada sobre estrutura metálica e piso cimentado.

Entre o galpão frontal e a residência nos fundos tem parte de uma cobertura de telhas do tipo galvanizada sobre estrutura metálica e piso cimentado.

Área edificada de parte da residência 96,77m²
Área edificada de parte das coberturas 95,84m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

III) PARECER TÉCNICO:

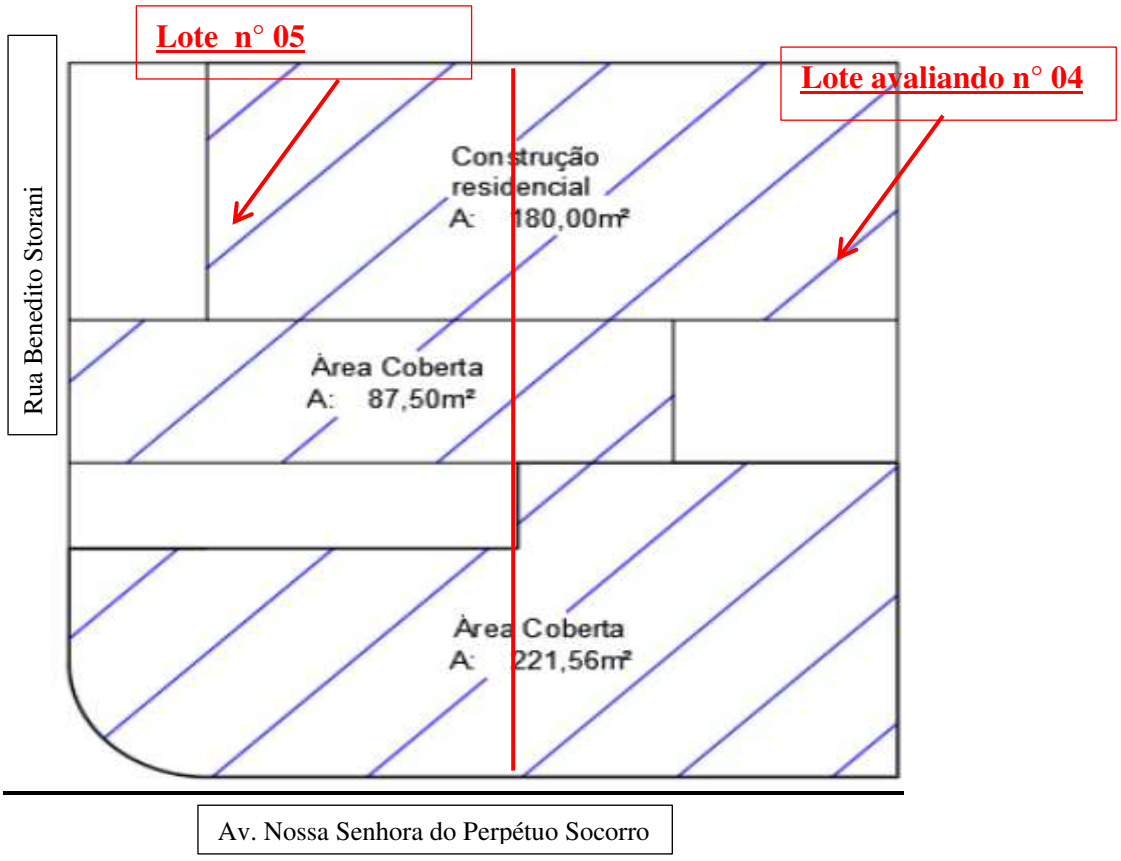
Constatamos in loco que o imóvel dos requeridos ocupa o lote 04 objeto da presente ação e o lote 05.

A residência e as coberturas estão edificadas sobre os dois lotes, que dificulta uma individualização, até porque os dois lotes já foram objeto de unificação.

Um possível desmembramento, dependeria de adaptações severas mais notadamente na residência, pois ela ocupa literalmente os dois lotes e uma consulta junto ao Departamento de Engenharia da Prefeitura de Américo Brasiliense para se ter um parecer que indique inclusive procedimentos e afastamentos necessários das edificações.

A principio colocamos que é inviável essa individualização.

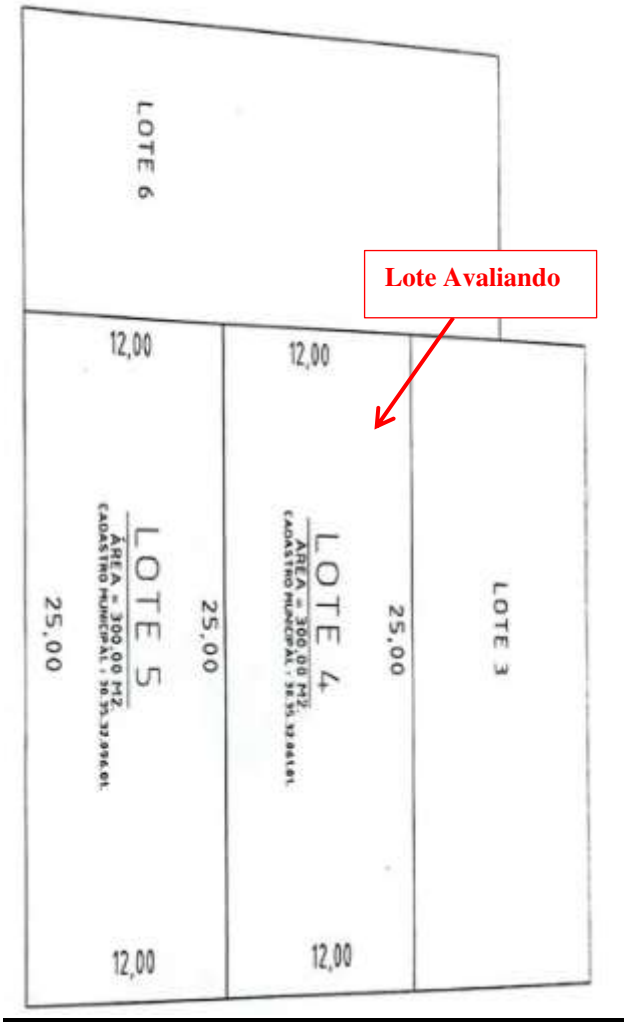
A seguir demonstramos a situação das edificações sobre os lotes.



Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: (016) 3331-7148 e ou 99782-8214
e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com
CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia



Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: (016) 3331-7148 e ou 99782-8214
e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com
CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

	**Foto: 01** **Descrição** Vista frontal do imóvel e galpão ocupando os lotes 04/05 **Local** Américo Brasiliense

	**Foto: 02** **Descrição** Vista frontal do imóvel e galpão ocupando os lotes 04/05 **Local** Américo Brasiliense

Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: (016) 3331-7148 e ou 99782-8214
e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com
CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

	**Foto: 03** **Descrição** Vista interna do galpão ocupando os lotes 04/05 **Local** Américo Brasiliense

	**Foto: 04** **Descrição** Vista interna do galpão ocupando os lotes 04/05 **Local** Américo Brasiliense

Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: (016) 3331-7148 e ou 99782-8214
e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com
CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

	**Foto: 05** **Descrição** Vista interna do galpão ocupando os lotes 04/05 **Local** Américo Brasiliense

	**Foto: 06** **Descrição** Vista interna do galpão ocupando os lotes 04/05 **Local** Américo Brasiliense

Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: (016) 3331-7148 e ou 99782-8214
e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com
CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

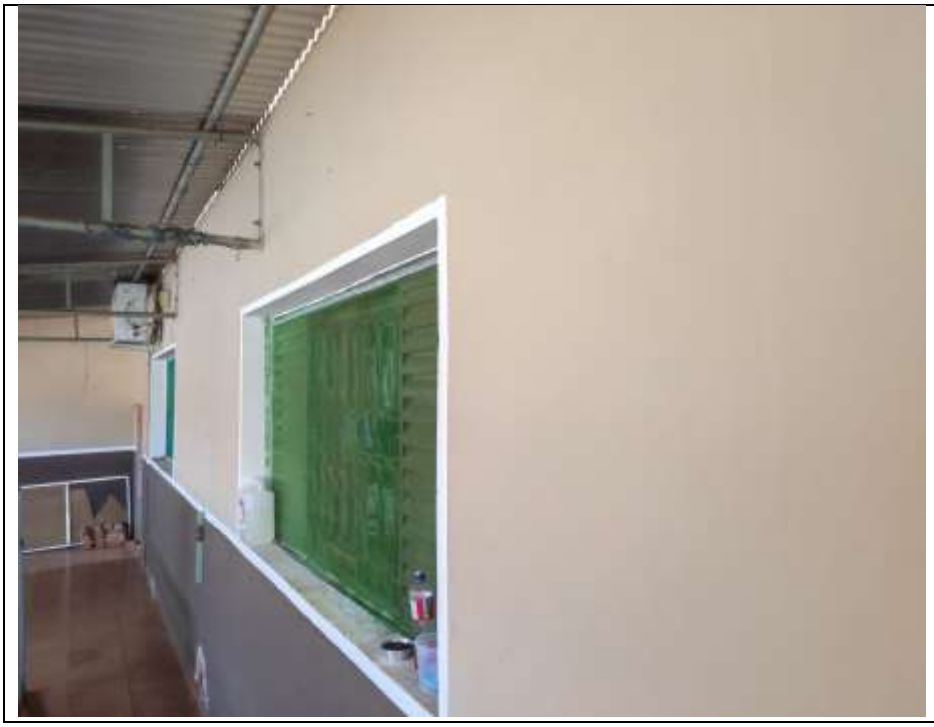
	**Foto: 07** **Descrição** Vista da cobertura e residência sobre os lotes 04/05 **Local** Américo Brasiliense

	**Foto: 08** **Descrição** Vista da cobertura e residência sobre os lotes 04/05 **Local** Américo Brasiliense

Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: (016) 3331-7148 e ou 99782-8214
e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com
CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

	**Foto: 09** **Descrição** Vista da cobertura e residência sobre os lotes 04/05 **Local** Américo Brasiliense

	**Foto: 10** **Descrição** Vista interna da residência **Local** Américo Brasiliense

Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: (016) 3331-7148 e ou 99782-8214
e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com
CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

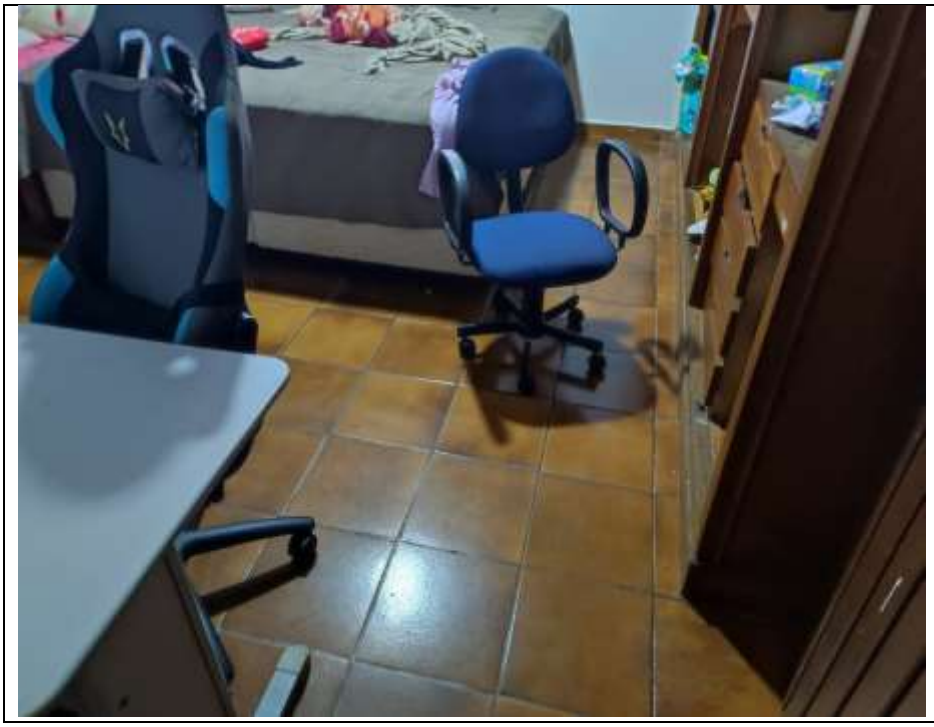


Foto: 11

Descrição

Vista interna da residência

Local

Américo Brasiliense



Foto: 12

Descrição

Vista interna da residência

Local

Américo Brasiliense

Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: (016) 3331-7148 e ou 99782-8214
e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com
CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

IV) AVALIAÇÃO:

4.1) Nível de precisão:

O nível de precisão adotado segundo a NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, será de precisão normal.

4.2) Método Utilizado:

Para as benfeitorias:

São normalmente avaliadas pelo custo de reprodução com base nos "Custos Unitários PINI de Edificações" em São Paulo – retirado na Tabela TCPO – Web para assinantes.

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Critério de Ross-Heidecke).

Para o terreno:

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse Método consiste em se proceder uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativo de s.

Posteriormente num processo denominado "Homogeneização", fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como "paradigma".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

3.3) <u>Valor do Terreno (VT)</u>:

Valor obtido à partir de pesquisa imobiliária e banco de dados desse signatário, direcionada para a região avalianda e circunvizinhança, considerando a sua localização no Loteamento Bela Vista – Américo Brasiliense - SP, considerando terrenos a venda nas imediações, com basicamente as mesmas características do avaliando, obtendo-se o seguinte resultado médio para o lote avaliando:

<u>Fontes pesquisadas:</u>

➔ Site Viva Real
Oferta = terreno à venda próximo ao avaliando
Valor de venda = R$ 223.000,00
Área: 300,00 m²
Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)
Vu = R$ 223.000,00 x 0,90 / 300,00 m²
<u>Vu médio = R$ 669,00/ m²</u>

➔ Site Viva Real
Oferta = terreno à venda próximo ao avaliando
Valor de venda = R$ 215.000,00
Área: 300,00 m²
Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)
Vu = R$ 223.000,00 x 0,90 / 300,00 m²
<u>Vu médio = R$ 645,00/ m²</u>

➔ Site Viva Real
Oferta = terreno à venda próximo ao avaliando
Valor de venda = R$ 208.000,00
Área: 300,00 m²
Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)
Vu = R$ 208.000,00 x 0,90 / 300,00 m²
<u>Vu médio = R$ 624,00/ m²</u>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

➔ Site Viva Real
Oferta = terreno à venda próximo ao avaliando
Valor de venda = R$ 220.000,00
Área: 300,00 m²
Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)
Vu = R$ 220.000,00 x 0,90 / 300,00 m²
Vu médio = R$ 660,00/ m²

➔ Site Viva Real
Oferta = terreno à venda próximo ao avaliando
Valor de venda = R$ 200.000,00
Área: 300,00 m²
Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)
Vu = R$ 220.000,00 x 0,90 / 300,00 m²
Vu médio = R$ 600,00/ m²

Média aritmética = R$ 669,00 + 645,00 + 624,00+ 660,00 + 600,00 / 5

Média aritmética = R$ 639,60 / m²

Média Saneada

Desvio médio + 30% = R$ 831,48
- 30% = R$ 447,72

Como todos os valores estão dentro do intervalo, então nenhum deverá ser descartado; portanto:

Vu médio = R$ 639,60/ m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

PORTANTO:

Valor do Terreno (VT)

VT = Vu médio x Área

VT = R$ 639,60 x 300,00 m²

VT = R$ 191.718,00

4.3) Valor da Edificação (VE):

Área Edificada da residência sobre o lote n° 04 = 96,77m²

VU = R$ 2.255,38– para padrão popular (TCPO – Web para assinantes) tabela Custos Unitários Pini de Edificações.

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R$/m²) — outubro, 2024

Uso de Edificação	São Paulo - R$/m²			Rio de Janeiro - R$/m²			Vitória - R$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.818,43	2.510,84	1.305,60	3.673,95	2.405,89	1.468,06	3.446,22	2.315,21	1.131,01
Residencial médio (2)	3.130,11	2.011,75	1.118,35	3.165,07	1.906,40	1.258,67	2.804,75	1.838,07	966,68
Residencial popular (3)	2.255,38	1.425,87	829,51	2.379,42	1.447,91	930,50	2.102,84	1.386,58	716,26
Sobrado popular (11)	2.734,84	1.740,81	994,03	2.769,37	1.654,71	1.114,66	2.425,75	1.574,77	850,99
Prédio com elevador fino (4)	3.260,68	2.249,11	1.011,57	3.209,88	2.065,66	1.144,22	2.856,23	1.962,41	893,82
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.950,33	2.124,72	825,61	3.176,19	2.249,81	926,38	2.771,82	2.048,87	722,95
Prédio com elevador médio (10)	2.795,26	1.852,28	942,98	2.915,94	1.854,23	1.061,71	2.605,13	1.785,23	819,90
Prédio sem elevador médio (5)	2.551,49	1.554,20	997,29	2.712,44	1.304,93	1.407,51	2.452,94	1.362,73	1.090,21
Prédio sem elevador popular (6)	2.291,15	1.351,19	939,96	2.350,71	1.295,22	1.055,49	2.013,59	1.203,32	810,27
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.625,03	2.609,93	1.015,10	3.448,44	2.299,36	1.149,08	3.062,54	2.168,77	893,77
Prédio sem elevador médio (8)	3.381,79	2.183,88	1.197,91	3.206,92	1.854,09	1.352,83	2.877,71	1.829,57	1.048,14
Clínica Veterinária (14)	3.353,80	2.361,45	992,45	3.306,81	2.196,74	1.110,07	3.041,65	2.208,41	833,24
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.614,24	1.947,18	667,06	2.614,72	1.852,47	762,24	2.349,52	1.761,27	588,26

Depreciação pela idade aparente, características e estado de conservação: (Kd) – Critério de Ross-Heidecke (Fator Obsolescência).

Considerando o imóvel em regular estado de conservação necessitando de reparos simples e importantes (Estado 3,5), cujo o coeficiente é 33,20%, na tabela de Ross-Heidecke, a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

$$Kd = \frac{100 - K}{100}$$

Onde:

K = é a idade em porcentagem de duração da tabela de Ross-Heidecke, que representa uma relação entre idade aparente e vida útil do imóvel.

100 = é o percentual de divisão

Para idade aparente (K) = 46,2

$$Kd = \frac{100 - 46,2}{100} = 0,538$$

VE = R$ 2.255,38 x 0538 x 96,77m²

VE = R$ 117.420,00

Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: (016) 3331-7148 e ou 99782-8214
e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com
CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

Área Edificada de parte das coberturas = 96,06m²

VU = R$ 2.255,38 / 3– para padrão popular (TCPO – Web para assinantes) tabela Custos Unitários Pini de Edificações.

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R$/m²) — outubro, 2024

Uso de Edificação	São Paulo - R$/m²			Rio de Janeiro - R$/m²			Vitória - R$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.819,43	2.510,84	1.308,60	3.873,95	2.405,89	1.468,06	3.446,22	2.315,21	1.131,01
Residencial médio (2)	3.130,11	2.011,75	1.118,35	3.165,07	1.906,40	1.258,67	2.804,75	1.838,07	966,68
Residencial popular (3)	2.255,38	1.425,87	829,51	2.378,42	1.447,91	930,50	2.102,84	1.386,58	716,26
Sobrado popular (11)	2.734,84	1.740,81	994,03	2.769,37	1.654,71	1.114,66	2.425,75	1.574,77	850,99
Prédio com elevador fino (4)	3.260,68	2.249,11	1.011,57	3.209,88	2.065,66	1.144,22	2.856,23	1.962,41	893,82
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.950,33	2.124,72	825,61	3.176,19	2.249,81	926,38	2.771,82	2.048,87	722,95
Prédio com elevador médio (10)	2.795,26	1.852,28	942,98	2.815,94	1.854,23	1.061,71	2.605,13	1.785,23	819,90
Prédio sem elevador médio (5)	2.551,49	1.554,20	997,29	2.712,44	1.304,93	1.407,51	2.452,94	1.362,73	1.090,21
Prédio sem elevador popular (6)	2.291,15	1.351,19	939,96	2.350,71	1.295,22	1.055,49	2.013,59	1.203,32	810,27
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.625,03	2.609,93	1.015,10	3.448,44	2.299,36	1.149,08	3.062,54	2.168,77	893,77
Prédio sem elevador médio (8)	3.381,79	2.183,88	1.197,91	3.206,92	1.854,09	1.352,83	2.877,71	1.829,57	1.048,14
Clínica Veterinária (14)	3.353,90	2.361,45	992,45	3.306,81	2.196,74	1.110,07	3.041,65	2.208,41	833,24
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.614,24	1.947,18	667,06	2.614,72	1.852,47	762,24	2.349,52	1.761,27	588,26

Depreciação pela idade aparente, características e estado de conservação: (Kd) – Critério de Ross-Heidecke (Fator Obsolescência).

Considerando o imóvel em regular estado de conservação necessitando de reparos simples e importantes (Estado 3,5), cujo o coeficiente é 33,20%, na tabela de Ross-Heidecke, a seguir:

$$Kd = \frac{100 - K}{100}$$

Onde:

K = é a idade em porcentagem de duração da tabela de Ross-Heidecke, que representa uma relação entre idade aparente e vida útil do imóvel.

100 = é o percentual de divisão

Para idade aparente (K) = 46,2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

Kd = $\frac{100 - 46,2}{100}$ = 0,538

VE = R$ 2.255,38 / 3 x 0,538 x 96,06m²

VE = R$ 38.853,00

Valor das Benfeitorias (VB):

VB = Residência + Coberturas

VB = R$ 117.420,00 + R$ 38.853,00

VB = R$ 156.273,00

Valor do Imóvel (VI):

VB = Terreno + Benfeitorias

VB = R$ 191.718,00 + R$ 156.273,00

VB = R$ 347.991,00

Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: (016) 3331-7148 e ou 99782-8214
e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com
CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

TABELA II

Critério de Heidecke		
Estado 1	– Novo	0,00%
Estado 1,5	– Entre novo e regular	0,32%
Estado 2,0	– Regular	2,52%
Estado 2,5	– Entre regular e reparos simples	8,09%
Estado 3	– Reparos simples	18,10%
Estado 3,5	– Entre reparos simples e importantes	33,20%
Estado 4	– Reparos importantes	52,60%
Estado 4,5	– Entre reparos importantes e sem valor.	75,20%
Estado 5	– Sem valor	100,00%

TABELA III

Depreciação Física // Critério de Ross-Heidecke								
Idade em % de duração	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.9	33.9	53.1	75.4
4	2.08	2.11	4.55	10.0	19.8	34.6	53.6	75.7
6	3.18	3.21	5.62	11.0	20.7	35.3	54.1	76.0
8	4.32	4.32	6.73	12.1	21.6	36.1	54.6	76.3
10	5.50	5.53	7.88	13.2	22.6	36.9	55.2	76.6
12	6.72	6.75	9.07	14.3	23.6	37.7	55.8	76.9
14	7.98	8.01	10.3	15.4	24.6	38.5	56.4	77.2
16	9.28	9.31	11.6	16.6	25.7	39.4	57.0	77.5
18	10.6	10.6	12.9	17.8	26.8	40.3	57.6	77.8
20	12.0	12.0	14.2	19.1	27.9	41.2	58.3	78.2
22	13.4	13.4	15.6	20.4	29.1	42.2	59.0	78.5
24	14.9	14.9	17.0	21.8	30.3	43.1	59.6	78.9
26	16.4	16.4	18.5	23.1	31.5	44.1	60.4	79.3
28	17.9	17.9	20.0	24.6	32.8	45.2	61.1	79.6
30	19.5	19.5	21.5	26.0	34.1	46.2	61.8	80.0
32	21.1	21.1	23.1	27.5	35.4	47.3	62.6	80.4
34	22.8	22.8	24.7	29.0	36.8	48.4	63.4	80.8
36	24.5	24.5	26.4	30.6	38.1	49.5	64.2	81.3
38	26.2	26.2	28.1	32.2	39.6	50.7	65.0	81.7
40	28.0	28.0	29.9	33.8	41.0	51.9	65.9	82.1
42	29.9	29.8	31.6	35.5	42.5	53.1	66.7	82.6
44	31.7	31.7	33.4	37.2	44.0	54.4	67.6	83.1
46	33.6	33.6	35.2	38.9	45.6	55.6	68.5	83.5
48	35.5	35.5	37.1	40.7	47.2	56.9	69.4	84.0
50	37.5	37.5	39.1	42.6	48.8	58.2	70.4	84.5
52	39.5	39.5	41.0	44.4	50.5	59.6	71.3	85.0
54	41.6	41.6	43.0	46.3	52.1	61.0	72.3	85.5
56	43.7	43.7	45.1	48.2	53.9	62.4	73.3	86.0
58	45.8	45.8	47.2	50.2	55.6	63.8	74.3	86.6

Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: (016) 3331-7148 e ou 99782-8214
e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com
CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

V) CONCLUSÃO:

VALOR DO IMÓVEL MATRICULA N° 4.054 (LOTE 4)= R$ 347.991,00 (trezentos e quarenta e sete mil novecentos e noventa e um reais)

Américo Brasiliense, 04 de dezembro de 2024

ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153

Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: (016) 3331-7148 e ou 99782-8214
e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com
CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO
(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo *(padrão CNJ):* **1001016-56.2017.8.26.0040**

Nome do beneficiário do levantamento: Carlos Eduardo Cardoso

CPF/CNPJ: 864.712.448-00

Tipo de Beneficiário:

( ) Parte

( ) Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. ____

( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(X) Terceiro

Tipo de levantamento: ( ) Parcial
(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):

Tipo de levantamento:

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

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

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

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial.

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

Nome do titular da conta: Carlos Eduardo Cardoso

CPF/CNPJ do titular da conta: 864.712.448-00

Banco: Banco do Brasil Código do Banco: 01

Agência: 6933-7

Conta nº: 2.232-2 Tipo de Conta: (X) Corrente ( ) Poupança

Observações:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 16:19 , sob o número WABS24700343842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001016-56.2017.8.26.0040 e código zAXSg1Vu.