

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE TAUBATÉ.**

PROCESSO DIGITAL => 0001431-76.2019.8.26.0625

ASSUNTO => CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQTE. => ELIZEU SILVINO DOS SANTOS

REQDO. => JOSÉ APARECIDO CLARO

Paulo L. Schmidt Junior, infra-assinado, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, em atendimento ao Despacho de fls.300 e tendo procedido aos estudos, vistoria e diligências que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar à consideração de V. Exa. as conclusões a que chegou por meio do seguinte:

LAUDO PERICIAL – ABRIL 2023

ITEM	DESENVOLVIMENTO
1	INTERESSAO
2	OBJETIVO DO LAUDO
3	OBJETO DA PERÍCIA
4	NORMAS TÉCNICAS
5	LAUDO PERICIAL – LEI
6	HISTÓRICO
7	DILIGÊNCIA – VALOR VENAL
7.1	MATRÍCULA
8	VISTORIA
9	AVALIAÇÃO/ METODOLOGIAS
10	AVALIAÇÃO DO TERRENO
11	AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS
12	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
13	CONCLUSÕES
14	ENCERRAMENTO

**PAULO L. SCHMIDT JR. – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600 75885-8- PERÍCIAS DE
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES – RUA PINHEIRO DA SILVA Nº87- BOA VISTA –
PINDAMONHANGABA-SP – CEP 12.401-020- TEL 12 997077509 – plschmidt@terra.com.br**

1- INTERESSADO

Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Taubaté.

2- OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a avaliação do imóvel, apontando os valores da terra nua e das benfeitorias.

O trabalho é referido a abril de 2.023 e o nível de precisão será normal.

3- OBJETO

Fração ideal do imóvel descrito na Matrícula nº 49.171 do S.R.I de Taubaté, identificado pelo nº 198 da Rua Margarida, Chácara Flórida, Quiririm, Taubaté, SP – Lote 28 da Quadra C.

4- NORMAS TÉCNICAS

O trabalho desenvolvido no presente laudo atende o disposto nas Normas Brasileiras da ABNT que estabelecem os procedimentos gerais para avaliação de imóveis, especificamente na NBR 14653-1 e NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos).

5- LAUDO PERICIAL

O Laudo Pericial segue as diretrizes da NBR 13752/1996 – Perícias de Engenharia e no disposto no Art. 473 da Lei 13105/15 que determina que laudo pericial deve conter:

- a exposição do objeto da perícia;
 - a análise técnica ou científica realizada pelo perito que fundamente suas conclusões;
 - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser aceito pelos especialista da área do conhecimento da qual se originou;
- Respostas conclusivas e fundamentadas a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;
- c) O signatário inspecionou a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- e) Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma subordinados às conclusões deste laudo.
- f) O signatário não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, e nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação;

6- HISTÓRICO

Trata-se de Cumprimento de Sentença tendo como Requerente Elizeu Silvino dos Santos como Requerido José Aparecido Claro – que tramita na 4ª Vara Cível desta comarca através do processo digital 0001431-76.2019.26.0625.

Em síntese informa o Autor na inicial que é credor de certa quantia junto ao requerido em decorrência de sentença nos autos principais, tendo penhorado um imóvel, objeto desta avaliação.

As **fls.300** foi determinada a avaliação do imóvel penhorado facultando às partes a formulação de quesitos e indicação de assistentes técnicos.

7-DILIGÊNCIA - VALOR VENAL- IMÓVEL PENHORADO

Em diligência ao Cadastro Imobiliário, ficou constatado que o imóvel está cadastrado em nome de Vera Lucia de Paula Oliveira na sigla BC 4.4.119.028.001.

TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA			
IPTU 2023		688	
LOCAL PROPRIETÁRIO-CONDOMINIÁRIO- NOTIFICAÇÃO		REGISTRO CADASTRAL	
MARGARIDA, RUA 00000		4 4 119 028 001 064803	
VERA LUCIA DE PAULA OLIVEIRA		LOCALIDADE	
ACACIO, AV MAJOR 00000 APTO 34 BL C		CHACARA FLORIDA	
VALOR VENAL DO TERRENO - R\$		VALOR VENAL DO PRÉDIO - R\$	
45.913,49		281.105,59	
IMPOSTO PREDIAL - R\$		IMPOSTO TERRITORIAL - R\$	
1.864,65		0,00	
TOTAL ANUAL - R\$		VALOR DE CADA PARCELA - R\$	
1.864,65		186,47	
		10/03/2023	
		10/12/2023	

TERRENO...	CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL
R\$45.913,49	R\$281.105,59	R\$327.019,09

7.1- MATRÍCULA Nº 49.171

MATRÍCULA Nº 49.171 FLS. 01 Taubaté, 09 de Fevereiro de 1987

Imóvel rural denominado FAZENDA QUIRIRIM, situado no bairro do - Piracangagua, em Quiririm-SP desta comarca, contendo uma área de 245.434ms2 ou 24,453 ha., ou 10,142 alqueires paulistas, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: inicia-se o perímetro no ponto "Q", situado junto a cerca, daí, segue acompanhando a cerca com rumo de 10º50'S0 numa distância de 77,30ms., até o ponto "D", daí segue acompanhando a cerca no rumo 14º30'S0 numa distância de 103,50ms., até o marco de concreto "E", confrontando nesse trecho com Armando Crozaroli; desse marco E, segue no rumo de 12º20'S0 numa distância de 225,70ms., até o marco de concreto "F"; daí deflete a direita segue sempre acompanhando a cerca no rumo 78º36'N0 numa distância de 222,30ms., até o marco de concreto "G" confrontando com a Indústria de Borracha Diana(-Albeto Susrur); desse ponto G deflete a direita e segue pela divisa, sem cerca, no rumo de 11º10'NE e uma distância de 120ms. até o marco "S", daí deflete a esquerda, segue no rumo 78º25'N0 numa distância de 415,80ms., até o marco "T" situado junto ao barranco da margem direita do ribeirão Piracangagua, confrontando com o Espólio de João Benedito Fondello; desse marco T, segue acompanhando essa margem direita do ribeirão, com uma distância de 339,50ms., até o marco "R", confrontando com PROMECA S/A Indústria e Comércio; desse marco R, situado junto a margem direita do ribeirão Piracangagua, deflete a direita e segue pela divisa no rumo 78º25'SE e distância de 798,50ms., até o marco "Q", confrontando nesse trecho com Maria Luiza Magalhães Bastos Moutinho e a/ marido, onde foi iniciado o perímetro, cadastrado no INCRA - sob nº. 635.200.006.157-9, com a área total de ha. 24,2 - fração min. par. 2,0 - mod. fiscal 20,0 - nº. mod. fiscais 1,21.-

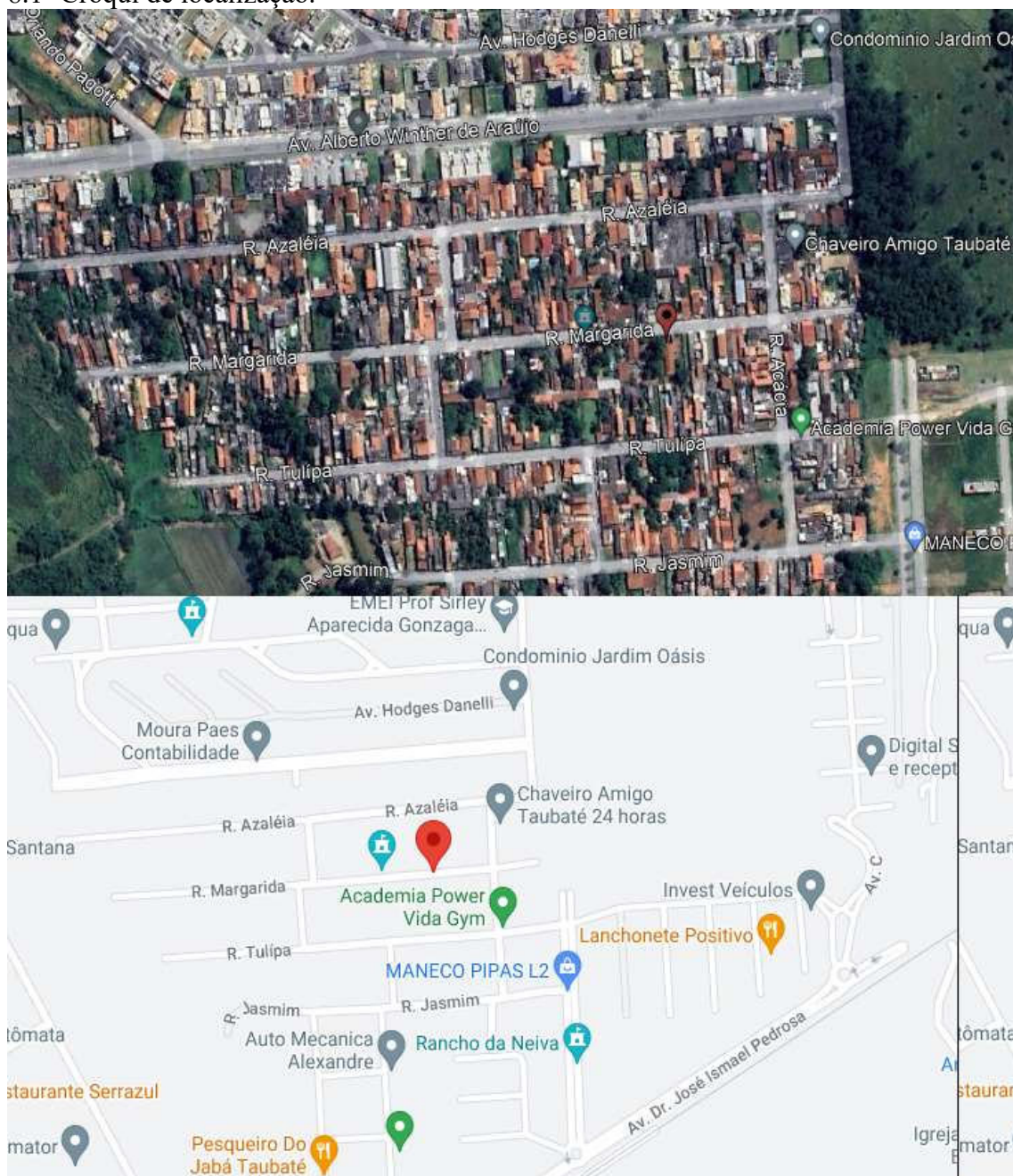
8- VISTORIA

Devidamente agendada nos autos no dia 11 de abril de 2023 foi executada a vistoria do imóvel que foi acompanhada pela Sra. Vera, esposa do Requerido e pelas Advogadas do Requerente.

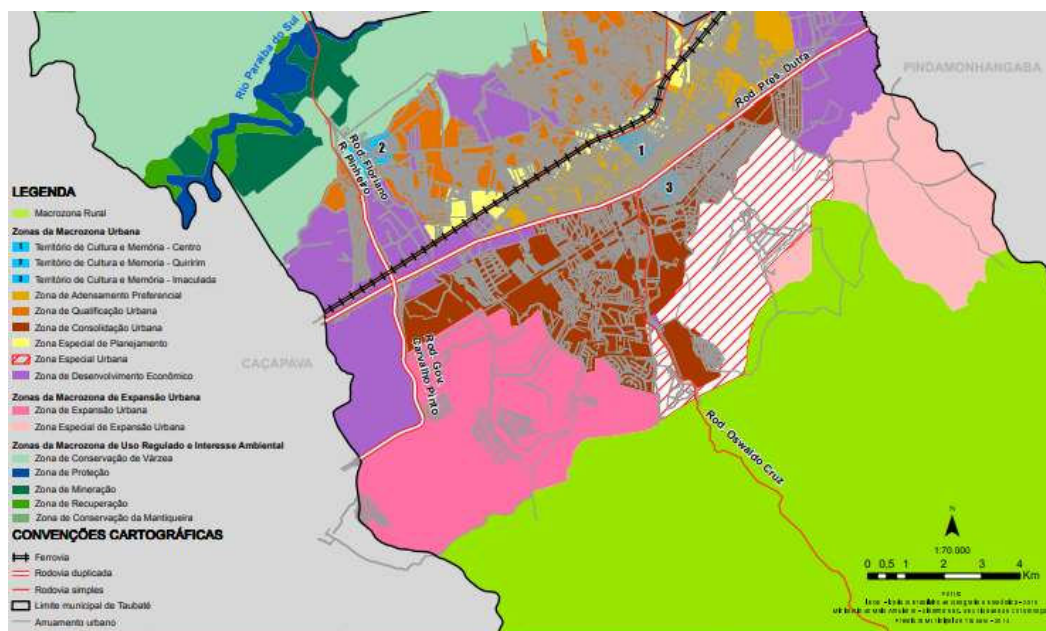
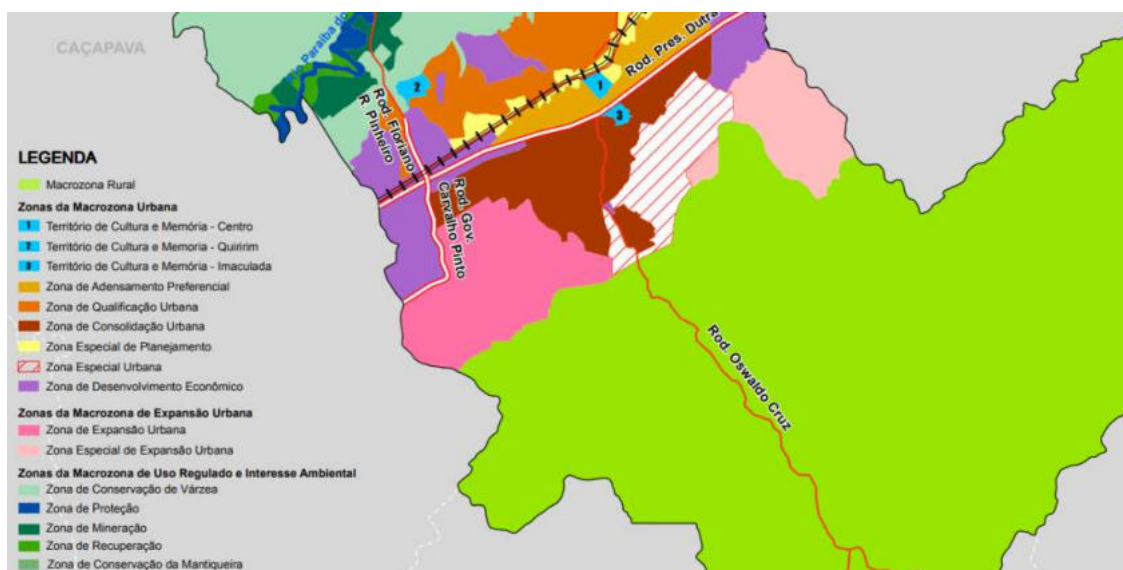
8.1- Localização.

O imóvel está localizado na Zona Urbana do município de Taubaté na Rua Margarida, Chácara Flórída, nº198, Quiririm, Taubaté, S/P. O imóvel dista aproximadamente 7 km do centro do município, tomando-se como referencial a Praça Dom Epaminondas.

8.1- Croqui de localização.



8.1 – Macro Zoneamento



8.2-CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

Quiririm / Chácara Flórida=> Relevo plano, dotada de toda infraestrutura, servida de meios de transporte, com ruas pavimentadas em bom estado de conservação. A região (Chácara Flórida) tem bom índice de ocupação, com predominância residencial. Os imóveis da Chácara Flórida não têm documentação individualizada, são na forma de fração ideal.

8.3-CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO

A região situa-se zona consolidação urbana do município e de desenvolvimento econômico.

8.4- LOGRADOURO – Rua Margarida

O logradouro onde se localiza o imóvel é dotado de toda infraestrutura, com duas faixas de rolamento com seção transversal de 12,00m. Trata-se de via interna com ocupação predominantemente residencial, e com movimentação de veículos que acessam o residencial. O logradouro é perpendicular a Av. José Ismael Pedrosa sendo está a interligação principal com o centro do município.

Vista do logradouro sentido bairro

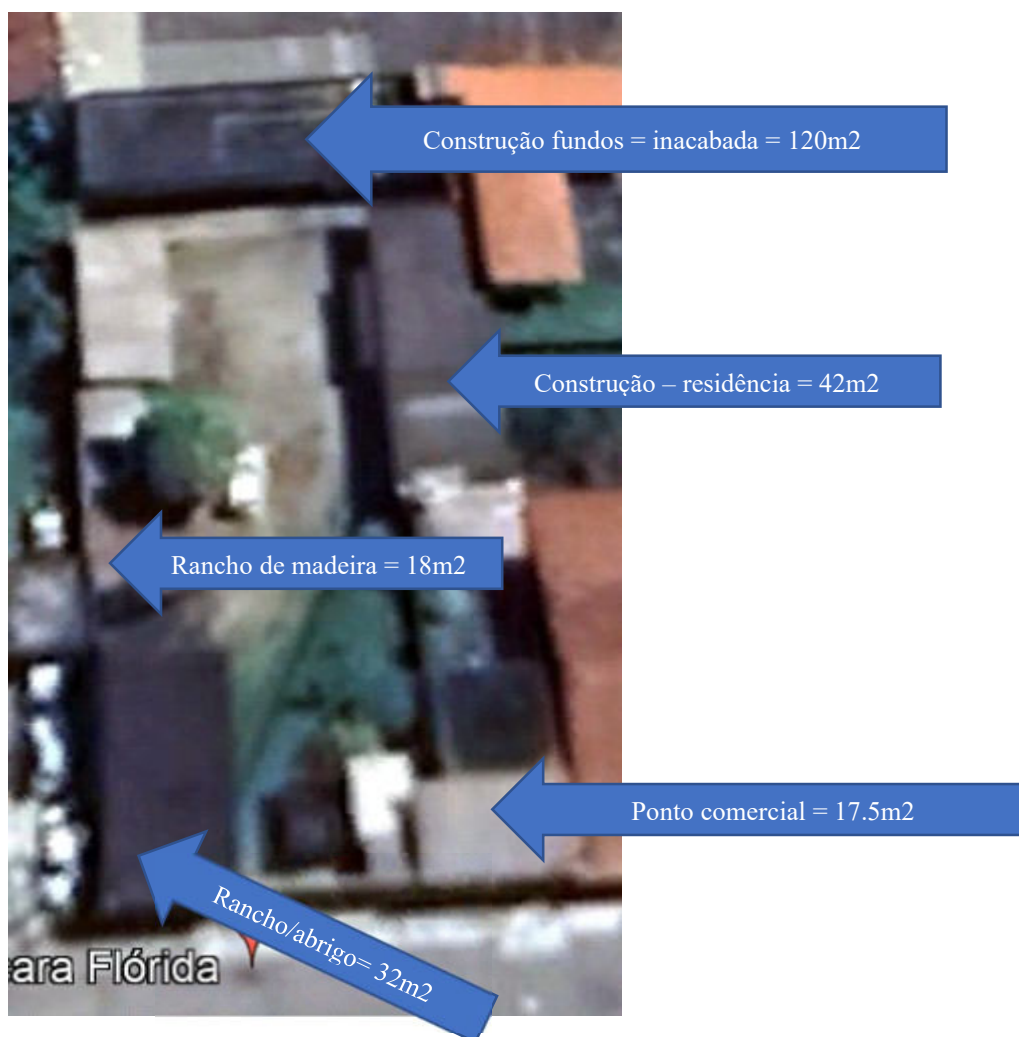


Vista do logradouro sentido centro.



8.5-CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIADO





8.5.1 –Terreno- Lote nº28 - Quadra “C”

Testada	20,00mm	Fundos	20,00m
Formato	Retangular	Profundidade direita	47,00m
Profundidade esquerda	47,00m	Área	940,00m2
Topografia	Plana	Cota	+ 0,20m
Situação na quadra	Meio	Numeração	par
Situação geográfica	Fundos -Norte		

8.5.2- Construção –

- Trata-se de edificação residencial unifamiliar composta de 5 construções distintas e que dão apoio a construção principal

1→ Ponto Comercial => Frontal com área de 17.5m2, com laje e piso esmaltado em parte, rebocada, com idade aparente de 10 anos, de padrão popular, em bom estado de conservação. Em alvenaria de blocos, toda pintada e acesso pela rua.



2→Rancho/Abrigo => Tipo rancho, somente com cobertura de telhas de fibrocimento, piso cimentado, padrão proletário, idade aparente de 10 anos. Área construída de 32m². Somente valor residual.

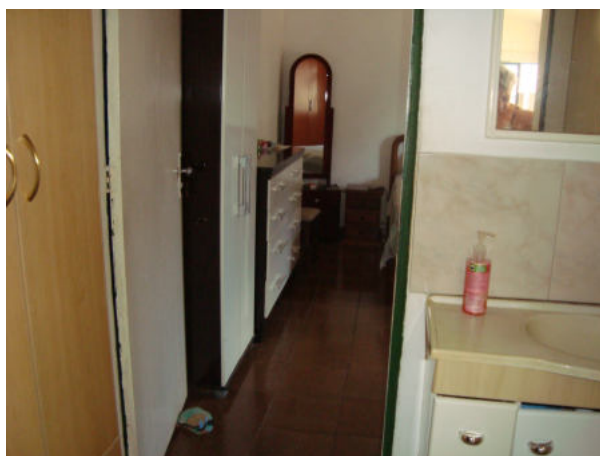


3→ Construção dos fundos- Tipo residencial de padrão popular, inacabada, composta de sala, cozinha, banheiro e dormitório, com laje exposta, com problemas estruturais e área construída de 120m².





4→Casa de moradia => composta de sala/cozinha, dormitório e banheiro, toda com piso frio e nas áreas molhadas com revestimento até o teto. Com área construída de 42m², de padrão popular, com forro de pvc, coberta com telhas de fibrocimento.



5→Rancho de Madeira => com área construída de 18m², piso cimentado, serve de apoio como depósito. Somente valor residual.



9-AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- ⇒ Serão avaliados separadamente o lote de terreno e as construções assentadas, a somatória dos valores apurados indicará o valor total do imóvel.
- ⇒ Ressalto que a construção não está legalizada pela prefeitura e não há averbação da mesma na matrícula.
- ⇒ Será adotado como lote paradigma o próprio lote sem qualquer benfeitoria.

9.1- METODOLOGIAS APLICADAS

⇒ Terreno

Será empregado o **MÉTODO DE COMPARAÇÃO DE VENDAS OU OFERTAS**, também chamado de método direto, é a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias sendo assim um processo de análise de correlação de valores de propriedades vendidas ou ofertadas. O perito realiza pesquisa na região, procedendo às homogeneizações adequadas com imóvel ora avaliado. O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade e o laudo por ele elaborado e o nível de precisão será NORMAL.

Fatores de homogeneização utilizados para avaliação do terreno

- a) **Fator Fonte** => Ff => Tomado como 0,90 para imóveis em ofertas de venda, considerando o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para imóveis com negociação já concretizada ou contratos pactuados o fator será tomado como 1,00.
- b) **Fator de Transposição** => Ft => Tomado como igual à unidade para imóveis como mesma força comercial e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior a unidade quando a amostra estiver em áreas valorizadas e superior quando inverso.

c) **Fator Área** => F_a => É representada pela expressão:

$$F_a = \frac{\text{área do elemento pesquisado}^n}{\text{área do imóvel avaliando}}$$

onde:

$n = 0,250$ - quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

$n = 0,125$ - quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

d) **Fator de Esquina** => F_e

a) Para zonas comerciais centrais => 25% a 30%

b) Para zonas comerciais em geral => 20% a 25%

c) Para zonas residenciais de alto valor => 15% a 20%

d) Para zonas residenciais comuns => 10%

e) **Fatores Especiais** => F_k => Da sensibilidade do avaliador depende a inclusão de outros fatores especiais quer de valorização, quer de desvalorização, tais como: poluição, melhoramentos públicos, acessos e restrições quanto a postura.

⇒ Construção

MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO – É o método direto e expedito. O avaliador utiliza-se do preço básico unitário publicado pela REVISTA CONSTRUÇÃO E MERCADO – EDITORA PINI ou índices do SINDUSCON, dando-lhe os acréscimos relativos aos custos diretos e indiretos, adicionando-se a este somatório a vantagem da coisa feita, obtendo-se o valor da benfeitoria como se fosse nova. Estimada a idade do imóvel, suas condições e estado de conservação, obsolescência apura-se o valor das benfeitorias aplicando os fatores de depreciações.

Por este método, o custo das benfeitorias é estimado pela reprodução dos custos de seus componentes. Entende-se por benfeitoria qualquer melhoramento, incorporado permanentemente ao solo pelo homem, que não pode ser retirado, sem destruição, fratura ou danos. Como exemplo tem-se: edificações em geral, obras de infraestrutura etc. tendo em vista que as benfeitorias passam a fazer parte integrante de um bem imóvel, não se pode separá-las do todo e, assim, não são encontradas à venda isoladamente, o que não possibilita a sua avaliação pelo método comparativo de dados de mercado. Neste caso a avaliação mais correta para o caso é a partir do CUSTO UNITÁRIO BÁSICO.

A estimativa é dada pela expressão:

$$\rightarrow V_b = A \times C \times C_i \times C_d \times V_{cf} \times D$$

Onde:

Vb	R\$	Valor estimado para a benfeitoria	
A	m2	Área da benfeitoria	
C	R\$	Custo unitário básico/ padrão da construção	
C _i	%	Custos indiretos	
C _d	%	Custos diretos	
V _{cf}	%	Vantagem da coisa feita	
D	%	Depreciação/ função da idade/ obsolescência	

- ⇒ Custos indiretos - C_i => envolvem a parte legal das benfeitorias, aprovações e averbações.
- ⇒ Custos diretos - C_d => envolvem o entorno das benfeitorias/ acessos/ calçadas/jardinagens/ iluminação externa
- ⇒ Vantagem da coisa feita - V_{cf} => envolve o aspecto de da benfeitoria estar pronta e apta a funcionar.
- ⇒ Depreciação – D – envolve a depreciação física em função da idade aparente/ idade real, estado de conservação e obsolescência da construção. Utilizado os fatores da TABELA DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE – FATOR “K”.

IDADE EM % DA VIDA	a	b	c	d	e	f	g	h
--------------------	---	---	---	---	---	---	---	---

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparo simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e s/ valor.

10. AVALIAÇÃO DO TERRENO – PESQUISAS

10.1- PESQUISAS – TODAS NA REGIÃO DO AVALIADO

ELEMENTO 01

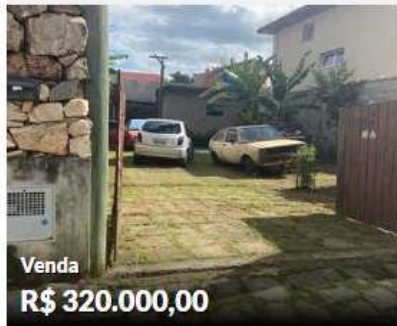
Local => Quiririm – Cod. 8922

Terreno => 300,00m2 - Murado

Oferta - R\$320.000,00

Preço do m²- R\$1.066,66

Ff	Ft	Fa	Fe	Fk	
0,90	0,95	1,01	1,00	0,50	
Informante-					Preço homogeneizado -
Mundo Imobiliário – 12 3424 2011					R\$460,55≈ 460,00



Terreno em Taubaté

Quiririm

✕

Dimensão

✕

Á. Total

300 m²

Venda

R\$ 320.000,00

CONTATAR

VER DETALHES

ELEMENTO 02

Local => Quiririm – Cod. 8270

Terreno => 158m² - Murado

Oferta - R\$200.000,00

Preço do m²- R\$1.265,82

Ff	Ft	Fa	Fe	Fk	
0,90	0,95	0,95	1,00	0,50	
Informante-					Preço homogeneizado -
Mundo Imobiliário – 12 3424 2011 –					R\$514,08≈ 500,00



Terreno em Taubaté
Quiririm

✕
Dimensão
10 x 15,8

✕
Á. Total
158 m²

Venda
R\$ 200.000,00

CONTATAR **VER DETALHES**

ELEMENTO 03

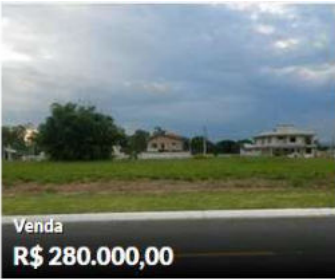
Local => Quiririm – Cod. 1927

Terreno => 465,36m²

Oferta - R\$280.000,00

Preço do m²- R\$601,68

Ff	Ft	Fa	Fe	Fk	
0,90	1,00	1,06	1,05	0,50	
Informante-					Preço homogeneizado -
Mundo Imobiliário – 12 3424 2011 –					R\$302,70≈ 300,00



Terreno em Taubaté
Quiririm

✕
Dimensão

✕
Á. Total
465,36 m²

Venda
R\$ 280.000,00

CONTATAR **VER DETALHES**

ELEMENTO 04

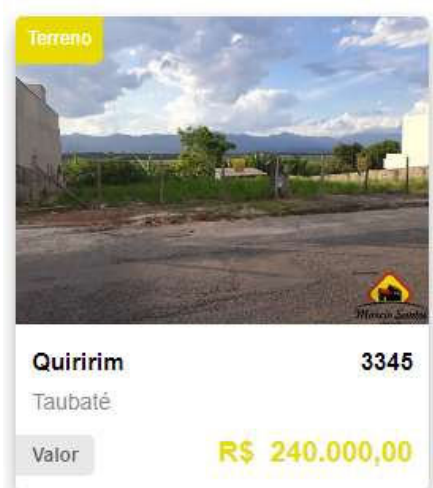
Local => Quiririm – Cod. 3345

Terreno => 250,00m² - declive

Oferta - R\$240.000,00

Preço do m²- R\$960,00

Ff	Ft	Fa	Fe	Fk	
0,90	1,00	0,97	1,05	0,50	
Informante-					Preço homogeneizado -
Marcio Santos – 12 3621 6912 –					R\$439,99≈ 440,00



ELEMENTO 05

Local => Quiririm – TE0116-E6M

Terreno => 125,00m²

Oferta - R\$95.000,00

Preço do m²- R\$760,00

Ff	Ft	Fa	Fe	Fk	
0,90	1,00	0,90	1,05	0,50	
Informante-					Preço homogeneizado -
Bem Viver Imóveis – 12 3621 7755					R\$323,19≈ 320,00



ELEMENTO 06

Local => Quiririm – Condomínio Lilian Schinaider -

Terreno => 409,00m²

Oferta - R\$269.000,00

Preço do m²- R\$657,70

Ff	Ft	Fa	Fe	Fk	
0,90	1,00	1,05	1,00	0,50	
Informante-					Preço homogeneizado -
Franco Imóveis – 12 –					R\$310,76≈ 310,00



R\$ 269.000
condomínio R\$ 150 • IPTU R\$ 117
Condomínio Lilian Schnneider: amplo terreno à venda em

Imagem 2 - Terreno / Lote / Condomínio à venda, 409m² no Quiririm, Taubaté

409 m²

ELEMENTO 07

Local => Quiririm – Zap Imóveis

Terreno => 162,00m²

Oferta - R\$115.000,00

Preço do m²- R\$709,87

Ff	Ft	Fa	Fe	Fk	
0,90	1,05	0,95	1,05	0,50	
Informante-					Preço homogeneizado -
12 99708 0540 –					R\$334,57≈ 330,00



Quiririm, Taubaté - SP
Lote/Terreno à Venda, 162m²
162 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
Condomínio fechado

R\$ 115.000

ELEMENTO 08

Local => Quiririm -

Terreno => 386,00m²

Oferta - R\$249.000,00

Preço do m²- R\$645,07

Ff	Ft	Fa	Fe	Fk	
0,90	1,05	1,04	1,05	0,50	
Informante-					Preço homogeneizado -
12 99638 2211					R\$332,84≈ 330,00



Estrada Municipal João Gadioli, 25 - Quiririm, Taubaté - SP
Lote/Terreno à Venda, 386m²
386 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
Quadra poliesportiva
Quadra de tênis

R\$ 249.000
Condomínio: R\$ 150

10.3- ROL DE AMOSTRAS – Média – n = 8

ELEMENTO				
01	460	05	320	
02	500	06	310	
03	300	07	330	
04	440	08	330	

$$X = \frac{\sum \text{dos elementos}}{n}$$

$$X = 373,75 \approx 380,00$$

10.4- DESVIO PADRÃO

$$S = \frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}$$

$$S = 215,43 \approx 215$$

10.5- PERTINÊNCIA DAS AMOSTRA – $X_{\max}$ – $X_{\min}$

No presente estudo será adotado a Teoria Estatística das Pequenas Amostras($n < 30$) com distribuição t de Student para confiança de 90% conforme NB 502/89, sendo n o número de amostras (8) e n - 1 (7) os graus de liberdade.

Os limites de confiança vem definidos pelo modelo:

$$X_{\max}, X_{\min} = X \pm \frac{tc \cdot S}{n - 1}$$

onde tc = valores percentuais para distribuição “t” com 8 amostras, 7 graus de liberdade

e confiança de 90% $\Rightarrow$ 1,86. Substituindo no modelo vem:

$$X_{\max} = 530 \quad / \quad X_{\min} = 230$$

Amplitude do intervalo $\Rightarrow$ 300

Dividindo a amplitude em 3 classes $\Rightarrow 300 : 3 = 100$

1° classe	230 + 100 = 330	5 amostras	3/5/6/7/8	Peso 5
2° classe	330 + 100 = 430	s/ amostras		Peso
3° classe	430 + 100 = 530	2 amostras	2/4	Peso 2

Média Ponderada

Elemento	R\$	Peso	T		Elemento	R\$	Peso	T
03	300	5	1500		08	330	5	1650
05	320	5	1600		02	500	2	1000
06	310	5	1550		04	440	2	880
07	330	5	1650					

n° de ponderados =>	29
Σ	10.730
Vd	9.830 : 29
Vd	338,96 $\approx$ 370,00

10.3- VALOR DO TERRENO ↓

$$\text{Valor do terreno} = V_t = A \times V_d = 940 \times 370 = 347.800,00$$

Vt => R\$347.800,00 (trezentos e quarenta e sete mil e oitocentos reais)

11- AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	3.651,25	2.465,10	1.186,15
Residencial médio (2)	2.984,18	1.968,99	1.015,19
Residencial popular (3)	2.311,67	1.558,72	752,95
Sobrado popular (11)	2.628,18	1.725,31	902,87
Prédio com elevador fino (4)	3.175,53	2.255,16	920,37
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.831,30	2.083,92	747,39
Prédio com elevador médio (10)	2.664,58	1.812,23	852,35
Prédio sem elevador médio (5)	3.088,88	1.956,13	1.132,75
Prédio sem elevador popular (6)	2.194,80	1.340,92	853,88
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	3.263,98	2.175,55	1.088,42
Prédio sem elevador médio (8)	3.412,94	2.490,69	922,25
Clinica Veterinária (14)	3.234,76	2.333,32	901,44
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	2.435,21	1.829,32	605,89

(2) Residência padrão médio, área 215 m²: alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de ferro e madeira com pintura; cobertura com telhas cerâmicas; fachada com pintura látex PVA sobre massa fina.

(3) Residência térrea (63 m²), executada com: alvenaria de blocos de concreto; vidros comuns em caixilhos de ferro com pintura esmalte, pintura interna e externa com caliação sobre massa grossa desempenada; cobertura com telhas de fibrocimento;

• **Valor do m² adotado – padrão entre popular e médio => R\$2.311,67**

A estimativa é dada pela expressão:

$$\rightarrow V_c = A \times C \times C_i \times C_d \times V_{cf} \times D$$

Onde:

Construção principal

Vb	R\$	Valor estimado para a construção	?
A	m ²	Área da benfeitoria	179.50m ² – construção principal/inacabada
C	R\$	Custo unitário básico/ padrão da construção	2.311,67
C _i	%	Custos indiretos	-10% Não há averbação da construção na matrícula
C _d	%	Custos diretos	- 10%
V _{cf}	%	Vantagem da coisa feita	3%
D	%	Depreciação/ função da idade/ obsolescência	- 25% – entre novo e regular

⇒ Custos indiretos - C_i => envolvem a parte legal das benfeitorias, aprovações e averbações.

⇒ Custos diretos - C_d => envolvem o entorno das benfeitorias/ acessos/ calçadas/jardinagens/ iluminação externa

⇒ Vantagem da coisa feita - V_{cf} => envolve o aspecto de da benfeitoria estar pronta e apta a funcionar.

⇒ Depreciação – D – envolve a depreciação física em função da idade aparente/ idade real, estado de conservação e obsolescência da construção. Utilizado os fatores da TABELA DE DEPRECIACÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECHE – FATOR “K”.

IDADE EM % DA VIDA	a	b	c	d	e	f	G	h
--------------------	---	---	---	---	---	---	---	---

a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples

e) Reparo simples

f) Entre reparos simples e importantes – o imóvel encontra-se neste fator- com 8% de sua vida útil, de reparos simples e importantes no aspecto estrutural

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e s/ valor.

$$V_{cp} = 179.50 \times 2.311,67 \times (-10\%) \times (-10\%) \times (+3\%) (-25\%) = 259.641,31 \approx 260.000,00$$

→ **Rancho de madeira – Verba = 18.00m²= R\$4.000.00**

→ **Rancho/Abrigo – Verba = 32.00m² = R\$4.000,00**

11.1 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS ↓

$$V_b = 260.000 + 4.000 + 4.000 = 272.000,00$$

VALOR DA BENFEITORIA = V_b = R\$272.000,00 (duzentos e setenta e dois mil reais)

12 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL ↓

$$V_i = V_t + V_b = 347.800 + 272.000 = 582.000,00$$

V_i = R\$619.800,00 (seiscentos e dezenove mil e oitocentos reais)

13- CONCLUSÕES

O presente laudo teve por objetivo a apuração do justo valor de mercado para pagamento a vista do imóvel residencial localizado na Rua Margarida nº198, Lote 28 da Quadra C, Chácara Flórida, Quiririm, Taubaté -SP, fração ideal da Matrícula nº49.171, propriedade de José Aparecido Claro e outros.

- Foram avaliados separadamente o lote de terreno e as benfeitorias assentadas.
- Para avaliação do lote foi empregado o Método Comparativo e o valor apurado na presente data foi R\$347.800,00 (trezentos e quarenta e sete mil e oitocentos reais)
- Para avaliação das benfeitorias foi utilizado o Método da Custo da Reprodução e na presente data e como se encontram o valor apurado foi R\$272.000,00 (duzentos e setenta e dois mil reais)
- Foram empregadas as metodologias mais corretas para o caso, seguindo o que dispõe a ABNT -NBR- 14653/1/2 que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis
- O valor do imóvel foi estimado em R\$619.800,00 (seiscentos e dezenove mil e oitocentos reais).
- Na avaliação fora consideradas as documentações relacionadas com o imóvel.

14- ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente Laudo Pericial em 20 folhas digitadas de um só lado, todas devidamente rubricada e esta datada e assinada pelo Perito.

Taubaté, 14 de abril de 2023.

PAULO L. SCHMIDT JR.
CREA 060075885-8

**PAULO L. SCHMIDT JR. – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600 75885-8- PERÍCIAS DE
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES – RUA PINHEIRO DA SILVA Nº87- BOA VISTA –
PINDAMONHANGABA-SP – CEP 12.401-020- TEL 12 997077509 – plschmidt@terra.com.br**

