

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE TAUBATÉ-SP.**

Processo nº 0002377-14.2020.8.26.0625.

Nº de ordem: 461/14.

Ação: Cumprimento de Sentença.

Exequente: Rosangela Maria dos Santos.

Executada: Elisangela Antônia dos Santos.

Reinaldo Ribeiro Gerth, engenheiro, registrado no CREA-SP, 6ª Região, sob nº 0.600.339.061, 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, 9 de fevereiro de 2023.

Reinaldo Ribeiro Gerth
Engenheiro – CREA nº 0.600.339.061
Perito Judicial

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de perícia determinada na fase de cumprimento de sentença da demanda proposta por Rosangela Maria dos Santo contra Elisangela Antonia dos Santos para avaliação do bem imóvel penhorado, matrícula nº. 44.220 do CRI de Taubaté, situado na Rua Padre Carlos Correa de Toledo, nº. 43, Bairro Vila São José, Taubaté-SP.

2 – INDICAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO E APRESENTAÇÃO DE QUESITOS

As partes não indicaram assistente técnico, nem apresentaram quesitos.

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME REGISTRO NO CRI

- Matrícula nº. 44.220 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté-SP.

TERRENO localizado à Rua Padre Carlos Correa de Toledo, na Vila São José, nessa cidade, medindo 16,80 m., de frente para a mencionada via, com 9,00 m. nos fundos onde confronta com o prédio nº. 973 da Avenida Monsenhor Antonio do Nascimento Castro; por 28,00 m. do lado direito de quem da rua olha, confrontando com o prédio nº. 59; e 31,50 m. do lado esquerdo confrontando com o prédio nº. 1029 da Avenida Monsenhor Antonio do Nascimento Castro e com imóveis de Benedito de Souza e Vera Lucia Lauria, encerrando a área de 361,20m² e BC nº. 6.5.015.023.001.

4 – VISTORIA

No dia 6 de dezembro de 2022, na presença deste perito, do assistente do perito (Sr. Ralph Gouvêa Gerth), da exequente (Sr.^a Rosangela Maria dos Santos) e da executada (Srt.^a Elisangela Antonia dos Santos), procedemos à vistoria do imóvel situado na Rua Padre Carlos Correa de Toledo, nº. 43, Bairro Vila São José, Taubaté-SP.

4.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME A VISTORIA

O imóvel é constituído por um terreno com testada de 16,80 m. e profundidade equivalente de 21,50 m., totalizando 361,20 m², situado na Rua Padre Carlos Correa de Toledo, nº. 43, Bairro Vila São José, Taubaté-SP.

Sobre a área objeto encontram-se edificadas duas residências.

Uma térrea (nº 43) com aproximadamente 126,30 m² de área construída, geminada em suas laterais esquerda e direita, sendo composta por um abrigo para veículos, uma sala de estar, uma copa, uma cozinha, um corredor de distribuição, três dormitórios sendo uma suíte, um banheiro social 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 simples.

Uma assobradada (nº 49) com aproximadamente 79,88 m² de área construída, geminada em sua lateral esquerda, sendo composta por uma copa/cozinha, uma escada metálica (tipo caracol) de acesso ao piso superior, dois dormitórios suíte, dois banheiros da suíte e uma área de serviço.

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

O leito da rua é asfaltado, sendo o imóvel servido por guia, sarjeta, calçada, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, rede de água potável, rede de esgoto, rede coletora de água pluvial, coleta de lixo doméstico e linha regular de transporte urbano.

Possui o seguinte cadastro na Prefeitura Municipal de Taubaté: 6.5.015.023.001. Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

O terreno tem topografia plana em toda sua extensão, murado, de formato trapezoidal, seu solo é firme e seco.

4.2 – DESCRIÇÃO CONSTRUTIVA DAS BENFEITORIAS

a) RESIDÊNCIA 1 (nº 43):

FACHADA FRONTAL:

Composta por aplicação de reboco desempenado com pintura em látex.

Cobertura em telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira.

Possui um portão metálico para acesso de veículos com pintura em esmalte sintético.

ABRIGO PARA VEÍCULOS:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Forro: Laje com pintura látex.

SALA DE ESTAR:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira envernizada.

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

Forro: Laje com pintura látex.

COPA:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico altura de 2,00 m. nas áreas molhadas e reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira envernizada.

Forro: Telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira.

COZINHA:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico altura de 2,00 m. nas áreas molhadas e reboco fino com pintura látex.

Porta: Metálica, vidro fosco e pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Metálica, vidro canalado e pintura em esmalte sintético.

Forro: Telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira.

CORREDOR DE DISTRIBUIÇÃO:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Forro: Laje com pintura látex.

DORMITÓRIOS 1 e 2:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira envernizada.

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

Forro: Laje com pintura látex.

BANHEIRO SOCIAL:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até a altura do teto.

Porta: Madeira envernizada.

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

Forro: Laje com pintura látex.

ÁREA EXTERNA

AREA DE SERVIÇO:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Forro: Telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira.

DORMITÓRIO 3:

Piso: Cimentado.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Metálica com pintura em esmalte sintético.

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

Forro: Telha cerâmica apoiada sobre estrutura de madeira.

BANHEIRO DA SUÍTE:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até 2,00 m. altura e reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira envernizada.

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

Forro: Telha cerâmica apoiada sobre estrutura de madeira.

b) RESIDÊNCIA 2 (nº 49):

COPA/COZINHA:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco com pintura tipo látex.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

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

Forro: Laje com pintura látex.

ESCADA DE ACESSO AO PISO SUPERIOR:

Piso: Metálico.

Parede: Reboco com pintura tipo látex.

Forro: Laje com pintura látex.

DORMITÓRIO SUÍTE 1 e 2:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

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

Forro: Laje com pintura látex.

BANHEIRO SUÍTE 1:

Piso: Cerâmico.

Parede: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

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

Forro: Laje com pintura látex.

BANHEIRO SUÍTE 2:

Piso: Cerâmico.

Parede: Madeira com pintura em esmalte sintético.

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

Forro: Laje com pintura látex.

AREA DE SERVIÇO:

Piso: Cimentado.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Forro: Telha cerâmica apoiada sobre 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 dos terrenos pesquisados foram obtidos com informações em imobiliárias e publicações desta cidade, estando os elementos situados na mesma região geoeconômicos.

Os elementos coligidos serão submetidos às seguintes operações:

1) O transporte dos valores pesquisado e transposto para o imóvel avaliando será feito de acordo com a Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Taubaté, onde o valor de lançamento para o lote avaliando, para o ano de 2022 é de R\$ 310,47/m²;

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

3) 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 ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

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

$$C_p = (P_e / P_{mi})^p$$

12) Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se $C_p = (0,5)^p$

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

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}$$

14) Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$;

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

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

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

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;

21) Fator frentes múltiplas;

22) 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;

23) Valor do terreno;

24) 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 DAS BENFEITORIAS

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 H8₂N para o atual R₈N, devido à alteração da NBR 12721-2006 - Avaliação de Custos Unitários para Incorporação de Edifícios – Procedimento.

O custo unitário básico “CUB” por m² a ser utilizado nos cálculos das benfeitorias, será cedido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo “SINDUSCON-SP”.

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 obsolescimento 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 médio = 1,056.

5.3 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

ELEMENTO 1

FONTE	Imobiliária Danelli – Fone: 12.3632.4077
DATA	Dezembro/ 2022
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua Dr. Luiz Alberto de Moura, L 13, Q.K, Piracangagua.
TESTADA	10,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	30,00 m
ÁREA TERRENO – AT	300,00 m ²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 140.000,00 à vista
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 176,04/m ²
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00
FATOR TESTADA – FT	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	0,92

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

FATOR PROFUNDIDADE
 FP = 1,00

FATOR LOCALIZAÇÃO
 $FL = 310,47 / 176,04$
 FL = 1,76

HOMOGENEIZAÇÃO

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

$$V_u = \frac{140.000,00}{300,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (1-1) + (1,76-1)]\}$$

$$V_u = 420,00 \times 1,76$$

$$V_u = R\$ 739,60/m^2$$

ELEMENTO 2

FONTE	Imobiliária Danelli – Fone: 12.3632.4077
DATA	Dezembro/ 2022
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua das Acácias – Campos Elísios, L.13 –
TESTADA	Q.12 12,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	31,00 m
ÁREA TERRENO – AT	372,00 m ²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 195.000,00 à vista
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 194,60/m ²
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00
FATOR TESTADA – FT	0,96
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	0,83

FATOR TESTADA
 $FT = (10,00/12,00)^{0,20}$
 FT = 0,96

FATOR PROFUNDIDADE
 FP = 1,00

FATOR LOCALIZAÇÃO
 $FL = 310,47 / 194,60$
 FL = 1,59

HOMOGENEIZAÇÃO

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

$$V_u = \frac{195.000,00}{372,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (0,96-1) + (1,59-1)]\}$$

$$V_u = 471,77 \times 1,55$$

$$V_u = R\$ 731,24/m^2$$

ELEMENTO 3

FONTE	Imobiliária Danelli – Fone: 12.3632.4077
DATA	Dezembro/2022
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua Prof. Elisa G. Da Silveira, L. 20, Q. H, Jardim Antares.
TESTADA	13,50 m
PROFUND. EQUIVALENTE	30,70 m
ÁREA TERRENO – AT	414,50 m ²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 220.000,00 à vista
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 165,33/m ²
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00
FATOR TESTADA – FT	0,94
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	0,98

FATOR TESTADA
 $FT = (10,00/13,50)^{0,20}$
 $FT = 0,94$

FATOR LOCALIZAÇÃO
 $FL = 310,47 / 165,33$
 $FL = 1,88$

FATOR PROFUNDIDADE
 $FP = 1,00$

HOMOGENEIZAÇÃO

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

$$V_u = \frac{220.000,00}{414,50} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (0,94-1) + (1,88-1)]\}$$

$$V_u = 477,68 \times 1,82$$

$$V_u = R\$ 869,38/m^2$$

ELEMENTO 4

FONTE	Imobiliária Danelli – Fone: 12.3632.4077
DATA	Dezembro/ 2022
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua Orlando Pagotti, L.13, Q.J
TESTADA	13,46 m
PROFUND. EQUIVALENTE	21,76 m
ÁREA TERRENO – AT	292,94 m ²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 160.000,00 à vista
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 147,83/m ²
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	0,93
FATOR TESTADA – FT	0,94
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	1,10

FATOR TESTADA
 $FT = (10,00/13,46)^{0,20}$
 FT = 0,94

FATOR LOCALIZAÇÃO
 FL = 310,47 / 147,83
 FL = 2,10

FATOR PROFUNDIDADE
 $FP = (21,76 / 25,00)^{0,50}$
 FP = 0,93

HOMOGENEIZAÇÃO

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

$$V_u = \frac{160.000,00}{292,94} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (0,93-1) + (0,94-1) + (2,10-1)]\}$$

$$V_u = 491,57 \times 1,97$$

$$V_u = R\$ 968,39/m^2$$

ELEMENTO 5

FONTE	Imobiliária Danelli – Fone: 12.3632.4077
DATA	Dezembro/ 2022
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua Elzira Tavares de Mattos, Jardim Continental, L.01, Q.16.
TESTADA	13,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	24,60 m
ÁREA TERRENO – AT	320,00 m ²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 180.000,00 à vista
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 139,82/m ²
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00
FATOR TESTADA – FT	0,95
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	1,16

FATOR TESTADA
 $FT = (10,00/13,00)^{0,20}$
 $FT = 0,95$

FATOR LOCALIZAÇÃO
 $FL = 310,47/139,82$
 $FL = 2,22$

FATOR PROFUNDIDADE
 $FP = (24,60/25,00)^{0,50}$
 $FP = 1,00$

HOMOGENEIZAÇÃO

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

$$V_u = \frac{180.000,00}{320,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1,00-1) + (0,95-1) + (2,22-1)]\}$$

$$V_u = 506,25 \times 2,17$$

$$V_u = R\$ 1.098,56/m^2$$

RESUMO DOS ELEMENTOS

ELEMENTO – 1	R\$ 739,60/m ²
ELEMENTO – 2	R\$ 731,24/m ²
ELEMENTO – 3	R\$ 869,38/m ²
ELEMENTO – 4	R\$ 968,39/m ²
ELEMENTO – 5	R\$ 1.098,56/m ²
TOTAL -	R\$ 4.407,17/ m ²

Média Aritmética: $R\$ 4.407,17 / 5 = R\$ 881,43/m^2$

Média Saneada: $R\$ 881,43/m^2$

Limite Superior: 1,3 = $R\$ 1.145,86$

Limite Inferior: 0,7 = $R\$ 617,00/m^2$

Elementos a excluir: Nenhum

Valor saneado para - $V_u = R\$ 881,43/m^2$ (oitocentos e oitenta e um reais e quarenta e três centavos por metro quadrado).

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Terreno Avaliando:

Testada = 16,80 m.

Profundidade = 21,50 m.

Área do terreno - $A_{t1} = 361,20 m^2$

Valor saneado - $V_u = R\$ 881,43/m^2$

Fator Testada – $F_t = 0,90$

Fator Profundidade – $F_p = 0,93$

Fator Topografia – $F_{to} = 1,00$

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

$$V_t = R\$ 881,43/m^2 / \{1 + [(0,90 - 1) + (0,93 - 1) + (1 - 1)]\} \times 361,20 m^2$$

$$V_t = R\$ 881,43/m^2 / 0,83 \times 361,20 m^2$$

$$V_t = R\$ 1.061,96 \times 361,20 m^2$$

$$V_t = R\$ 383.579,95$$

Valor total do terreno: R\$ 383.579,95 (trezentos e oitenta e três mil, quinhentos e setenta e nove reais e noventa e cinco centavos), para dezembro de 2022.

5.4 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

RESIDÊNCIA 1

A benfeitoria construída aparenta ter 50 (cinquenta) anos de idade, classificada como padrão simples e seu estado de conservação entre nova e regular.

V_u = Valor CUB x Intervalo de valor, onde:

V_u = Valor unitário/ m^2 da construção

CUB = Custo unitário básico, padrão normal, dezembro/22 = R\$ 1.913,72/ m^2 .

Intervalo de valor médio aplicado ao padrão construtivo = 1,056.

$$V_u = R\$ 1.913,72/m^2 \times 1,056$$

$$V_u = R\$ 2.020,89/m^2$$

$V_b = S \times V_u$, onde:

V_b = valor da benfeitoria.

S = área da benfeitoria avalianda = 126,30 m^2

V_u = Valor unitário/ m^2 da construção = R\$ 2.020,89/ m^2

$$Vb = 126,30m^2 \times R\$ 2.020,89/m^2$$

$$Vb = R\$ 255.238,41$$

Para o fator obsolescência de conservação, teremos:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

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

Idade em % da vida referencial = Ie/Ir , onde:

$$Ie = 50 \text{ anos}$$

$$Ir = 70 \text{ anos}$$

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

Obtenção de “K” na tabela 2 – Necessitando de reparos simples = e =

$$71\% = K = 0,322.$$

$$Foc = 0,20 + 0,322 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,20 + 0,26$$

$$Foc = 0,46$$

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

Vc = Valor da construção

CUB = Custo Unitário Básico

OI = Orçamento de instalações

$$CUB = Vu = R\$ 2.020,89/m^2$$

$$S = \text{Área construída} = 126,30 \text{ m}^2$$

BDI = Benefício e Despesas Indiretas = 1

Foc = Fator obsolescência de conservação = 0,46

$$Vc = R\$ 2.020,89/m^2 \times 1 \times 126,30 \text{ m}^2 \times 0,46$$

$$Vc = R\$ 117.409,67$$

Valor da benfeitoria – Residência 1: R\$ 117.409,67 (cento e dezessete mil, quatrocentos e nove reais e sessenta e sete centavos), para dezembro de 2022.

RESIDÊNCIA 2

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

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

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

$\text{CUB} = \text{Custo unitário básico, padrão normal, dezembro/22} = \text{R\$ } 1.913,72/\text{m}^2.$

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

$V_u = \text{R\$ } 1.913,72/\text{m}^2 \times 1,056$

$V_u = \text{R\$ } 2.020,89/\text{m}^2$

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

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

$S = \text{área da benfeitoria avalianda} = 79,88 \text{ m}^2$

$V_u = \text{Valor unitário/m}^2 \text{ da construção} = \text{R\$ } 2.020,89/\text{m}^2$

$V_b = 79,88\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.020,89/\text{m}^2$

$V_b = \text{R\$ } 161.428,69$

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 simples = e =
 $71\% = K = 0,322.$

$F_{oc} = 0,20 + 0,322 \times (1 - 0,20)$

$F_{oc} = 0,20 + 0,26$

$F_{oc} = 0,46$

$V_c = CUB \times BDI \times S \times Foc$, onde:

V_c = Valor da construção

CUB = Custo Unitário Básico

OI = Orçamento de instalações

$CUB = V_u = R\$ 2.020,89/m^2$

$S = \text{Área construída} = 79,88 \text{ m}^2$

BDI = Benefício e Despesas Indiretas = 1

Foc = Fator obsolescimento de conservação = 0,46

$V_c = R\$ 2.020,89/m^2 \times 1 \times 79,88 \text{ m}^2 \times 0,46$

$V_c = R\$ 74.257,20$

Valor da benfeitoria – Residência 2: R\$ 74.257,20 (setenta e quatro mil, duzentos e cinquenta e sete reais e vinte centavos), para dezembro de 2022.

6 – CONCLUSÃO

Conforme vistoria e após levantamentos verificou-se que imóvel é constituído por um terreno com testada de 16,80 m. e profundidade equivalente de 21,50 m., totalizando 361,20 m², situado na Rua Padre Carlos Correa de Toledo, nº. 43, Bairro Vila São José, Taubaté-SP.

Sobre a área objeto encontram-se edificadas duas residências.

Uma térrea (nº 43) com aproximadamente 126,30 m² de área construída, geminada em suas laterais esquerda e direita, sendo composta por um abrigo para veículos, uma sala de estar, uma copa, uma cozinha, um corredor de distribuição, três dormitórios sendo uma suíte, um banheiro social 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 simples.

Uma assobradada (nº 49) com aproximadamente 79,88 m² de área construída, geminada em sua lateral esquerda, sendo composta por uma copa/cozinha, uma escada metálica (tipo caracol) de acesso ao piso superior, dois dormitórios suíte, dois banheiros da suíte e uma área de serviço.

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

O leito da rua é asfaltado, sendo o imóvel servido por guia, sarjeta, calçada, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, rede de água potável, rede de esgoto, rede coletora de água pluvial, coleta de lixo doméstico e linha regular de transporte urbano.

Possui o seguinte cadastro na Prefeitura Municipal de Taubaté: 6.5.015.023.001. Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

O terreno tem topografia plana em toda sua extensão, murado, de formato trapezoidal, seu solo é firme e seco.

Após estudos e pesquisas obtivemos o valor total apurado e homogeneizado de:

Valor do terreno:	R\$ 383.579,95
Valor da benfeitoria - Residência 1:	R\$ 117.409,67
Valor da benfeitoria - Residência 2:	R\$ 74.257,20
Total da avaliação:	R\$ 575.246,82

Total da avaliação: R\$ 575.246,82 (quinhentos e setenta e cinco mil, duzentos e quarenta e seis reais e oitenta e dois centavos).

Considerando que a executada detém parte ideal correspondente a 5,55% (cinco por cento e cinquenta e cinco centésimos) do imóvel, o bem

indicado tem o valor de R\$ 31.926,20 (trinta e um mil, novecentos e vinte e seis reais e vinte centavos), atualizado para dezembro de 2022.

7 – FOTOGRAFIAS



Foto 1: Vista frontal da Residência 1 – nº 43.



Foto 2: Vista do abrigo para veículo da Residência 1 – nº 43.



Foto 3: Vista da sala de estar da Residência 1 – nº 43.



Foto 4: Vista de um dos dormitórios da Residência 1 – nº 43.



Foto 5: Vista do banheiro da Residência 1 – nº 43.



Foto 6: Vista da cozinha da Residência 1 – nº 43.



Foto 7: Vista frontal da Residência 2 – nº 49.



Foto 8: Vista da copa/cozinha da Residência 2 – nº 49.



Foto 9: Vista de um dos dormitórios suíte da Residência 2 – nº 49.



Foto 10: Vista de um dos banheiros da suíte da Residência 2 – nº 49.



Foto 11: Vista da área de serviço da Residência 2 – nº 49.

8 – BOLETIM ECONÔMICO SINDUSCON/SP – DEZEMBRO 2022

Setor de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Dezembro de 2022

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
dez/21	252,34	0,22	14,00	14,00	273,25	0,19	6,37	6,37	229,62	0,27	26,20	26,20	258,24	0,00	5,12	5,12
jan/22	253,23	0,35	0,35	13,22	273,25	0,00	0,00	6,37	231,50	0,82	0,82	23,89	258,24	0,00	0,00	5,12
fev/22	253,67	0,18	0,53	11,93	273,25	0,00	0,00	6,30	232,45	0,41	1,23	20,45	258,24	0,00	0,00	5,12
mar/22	254,30	0,25	0,78	10,50	273,25	0,00	0,00	6,30	233,79	0,58	1,82	16,63	258,24	0,00	0,00	5,12
abr/22	256,10	0,71	1,49	9,73	273,89	0,23	0,23	6,43	236,94	1,35	3,19	14,41	258,24	0,00	0,00	5,12
mai/22	266,67	4,13	5,68	11,76	289,52	5,71	5,95	9,91	242,01	2,14	5,40	14,50	270,07	4,58	4,58	7,49
jun/22	272,58	2,22	8,02	10,91	296,86	2,54	8,64	9,02	246,06	1,67	7,16	13,56	281,94	4,40	9,18	9,29
jul/22	274,57	0,73	8,81	10,66	299,79	0,99	9,71	10,10	247,08	0,41	7,60	11,45	283,24	0,46	9,68	9,80
ago/22	274,54	-0,01	8,80	10,06	300,07	0,09	9,82	10,20	246,71	-0,15	7,45	9,90	283,41	0,06	9,74	9,86
set/22	274,37	-0,06	8,73	9,23	300,35	0,09	9,92	10,31	246,05	-0,27	7,16	7,81	283,41	0,00	9,74	9,86
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,86
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51	283,84	0,00	9,91	9,91

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, dezembro de 2022

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.054,76	55,12
Material	806,62	42,15
Despesas Administrativas	52,34	2,73
Total	1.913,72	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,46%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, dezembro de 2022 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.870,26	0,18	R-1	2.289,54	0,19	R-1	2.793,56	0,20
PP-4	1.741,23	0,14	PP-4	2.140,02	0,21	R-8	2.262,72	0,17
R-8	1.667,28	0,15	R-8	1.913,72	0,17	R-16	2.435,09	0,17
PIS	1.282,16	0,12	R-16	1.856,01	0,17			

(*) 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, dezembro de 2022 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	2.220,49	0,16	CAL-8	2.345,26	0,16
CSL-8	1.927,23	0,18	CSL-8	2.071,10	0,18
CSL-16	2.566,92	0,16	CSL-16	2.710,61	0,20
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.026,13	0,21			
GI	1.101,19	0,18			

(*) 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 33 (trinta e três) 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 11 (onze) fotografias digitalizadas.
- Boletim Econômico SINDUSCON/SP – dezembro 2022.

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

Pindamonhangaba, 9 de fevereiro de 2023

Reinaldo Ribeiro Gerth
Engenheiro CREA n.º 0600339061
Perito Judicial