

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO

Advocacia, Engenharia e Perícias

OAB/SP 185.581

CREA/SP 507.020.171-6

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA-SP.

Processo nº: 1000702-05.2022.8.26.0568

REQUERENTE: ADRIANA COMPAGNONE BASSI

REQUERIDO: ANTONIO CELSO DE MORAES E OUTRO

CARTA PRECATÓRIA

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador do RG de nº 29.152.129-0, inscrito no CPF/MF sob o nº 274.555.548-00, com escritório profissional na cidade de São João da Boa Vista-SP, na Avenida João Osório, nº 600, Fones 19-3631.0118, 97117.4137, e-mail: *lexcop@hotmail.com*, vem, com acatamento e respeito, à ilustre presença de Vossa Excelência, nos autos em epígrafe onde foi nomeado perito judicial para, honrado com a digna nomeação, **para apresentar o laudo pericial em anexo, e requerer se digne Vossa Excelência determinar a expedição do necessário para recebimento dos honorários de perito, conforme convênio PGE.**

Termos em que, permanecendo este perito à plena disposição do Juízo, pede e espera,
Deferimento.

São João da Boa Vista-SP, 12 de Setembro de 2023.

ALEX CESAR DE OLIVEIRA PINTO
CREA/SP Nº 507.020.171-6

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO

Advocacia, Engenharia e Perícias

OAB/SP 185.581

CREA/SP 507.020.171-6

LAUDO PERICIAL AVALIAÇÃO INDIRETA DE IMÓVEL URBANO

A) - PREÂMBULO - OBJETIVO:

Destina-se o presente Laudo Pericial a identificar o valor de mercado de dois imóveis urbanos residenciais de propriedade do executado dos autos do Processo de nº 0014209-83.2020.8.26.0224, da 10ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos-SP, Sr. Antonio Celso de Moraes.

O perito signatário foi nomeado por r. despacho de fls. 11 da Carta Precatória de nº 1000702-05.2022.8.26.0568, proferido na data de 04 de Março de 2023, com agendamento para início dos trabalhos para o dia 21/08/2023, às 14:00 horas, no endereço dos imóveis, conforme r. despacho de fls. 36.

B) METODOLOGIA APLICADA AO TRABALHO:

O presente laudo pericial tem por objeto a avaliação dos imóveis objetos da demanda, os quais restaram penhorados nos autos, apresentando o seu valor de mercado.

A metodologia aplicada ao presente trabalho está em conformidade com a NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP-2015, bem como com as normas de ABNT: NBR 13752 - Perícias de Engenharia na Construção Civil, bem como em conformidade com a Lei Federal 5194 de 21/12/1966 e resoluções do CONFEA, e Lei Federal 12.378, de 31/12/2010.

E, para o trabalho de vistoria e apuração do valor de mercado do bem – perícia de avaliação – este trabalho se apoiará na NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP-2015, na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP-2011, bem como com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT: NBR 14653-1:2019 – Parte 1: Procedimentos gerais e NBR 14653-2:2011 – Parte 2: Imóveis Urbanos.

E, tendo por escopo a definição do valor de mercado dos imóveis, finalidade da lide e objeto da perícia, os quais se compõem de um lote de terreno e uma construção residencial, este trabalho se apoiará em dois métodos de avaliação, sendo o método **“comparativo direto de dados de mercado para avaliações imobiliárias”**, aplicando-se nesse caso especialmente a NBR 14653, partes 1 e 2 para o lote de terreno e, para o caso das edificações, será utilizado o método de

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO

Advocacia, Engenharia e Perícias

OAB/SP 185.581

CREA/SP 507.020.171-6

“**reposição dos custos**” com a depreciação pela idade e condições do bem, aplicando-se os preços médios dispostos na tabela de custos unitários básicos de edificações (CUB), editada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo - SINDUSCON e publicado no site da instituição “<https://sindusconsp.com.br/cub/>”, bem como os índices de depreciação publicados pela Tabela Ross-Heideck, aplicando-se também a Tabela III e IX editadas pela Lei 11.111/01, alterada pela Lei 12.445, de 21/12/2005.

Há que se dizer, ainda, que se trata, quanto à apresentação, de laudo de avaliação completo conforme item 10.1 da NBR: 14653-2, e grau de fundamentação de nível I.

O presente laudo de avaliação é realizado de forma INDIRETA, eis que não foi possível ao perito adentrar nos dois imóveis objetos dos autos.

C) - DA VISTORIA:

O trabalho de vistoria tem por escopo a inspeção visual do bem objeto do trabalho, com sua completa identificação e com o levantamento e apontamento de sua situação atual e condições que possam influenciar no valor de mercado.

O trabalho desenvolveu-se a partir do dia 21 de Agosto de 2023, às 14:00hs, com a visita *in loco* nos endereços dos imóveis, onde foram anotadas informações a respeito dos imóveis, sem, contudo, fosse franqueado o acesso do perito ao interior dos imóveis.

A vistoria não foi acompanhada por qualquer das partes ou qualquer assistente técnico.

Foram coletadas as informações atinentes à região do imóvel junto à Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista-SP, junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca e junto à empresas imobiliárias da cidade, finalizando-se o trabalho nesta data com a elaboração do presente laudo.

D) – DA ANALISE PERICIAL:

D.1) - DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA DE Nº 8.593 CRI LOCAL – RUA DOM DUARTE LEOPOLDO E SILVA, Nº 150, JARDIM MOLINARI:

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO

Advocacia, Engenharia e Perícias

OAB/SP 185.581

CREA/SP 507.020.171-6

Inicia-se o presente trabalho analisando-se o imóvel objeto da Matrícula de nº 8.593 do CRI local, localizado na Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva, nº 150, Jardim Molinari.

Por ocasião da vistoria, o imóvel objeto do trabalho apresentou-se fechado e sem sinais de habitação, com bastante poeira e folhas em seu interior. Por várias oportunidades o perito diligenciou no endereço do imóvel e não logrou encontrar morador no mesmo, fato que impediu que fosse analisado em seu interior. Entretanto, não há impedimento à realização da avaliação já que as características do imóvel foram visíveis ao perito.

Diligenciando junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, este perito logrou extrair de certidão de Matrícula de nº 8.593, do Livro 2-AQ, onde constam as informações do prédio.

O imóvel encontra-se registrado em nome do Sr. Antonio Celso de Moraes e esposa, na proporção de 25,0%, conforme R.6/M-8.593, de 25 de Novembro de 1998, e sobre o imóvel pesam restrições de penhora em face de Antonio Celso de Moraes.

Segue recorte da Certidão de Matrícula do imóvel:

REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS	 003
LIVRO 2-AQ	Bel. Ladislau Astuziano Filho - Seteventuário	ANO 1979
SÃO JOÃO DA BOA VISTA — ESTADO DE SÃO PAULO		
MATRÍCULA Nº8.593(OITO MIL QUINHENTOS E NOVENTA E TRES); - SÃO JOÃO DA BOA VISTA, SP, 19 de Setembro de 1979.-		
IMÓVEL:- UM TERRENO, constituído pelo Lote Nº01(um), da Quadra nº18-- (dozeito), do Jardim Molinari, desta cidade, com frente para a Rua D. Duarte Leopoldo e Silva, medindo 11,50 metros de frente, por igual dimensão nos fundos e 26,50 metros de cada um dos lados, da frente aos fundos, confrontando na frente com a referida via pública, nos fundos com o lote 11, do lado direito de quem olha da rua para o imóvel, com terrenos do Jardim Molinari, e, do lado esquerdo, com o lote nº02, -- perfazendo uma área de 304,75 metros quadrados; existindo nesse terreno, por construção própria, UM PRÉDIO, emplacado com o numero 150, da Rua mencionada, construído de tijolos e coberto de telhas, constando de área, sala, cozinha, dois dormitórios e banheiro, com instalações elétricas e sanitárias, --PROPRIETÁRIO:- ASILO SÃO VICENTE DE PAULO, sociedade beneficente, com sede nesta cidade, inscrito no C.G.C. do MF. -- sob nº59.763.995-0001/95, representado por José Procopio do Amaral e Benedito Cesar de Almeida. -- TÍTULO ADQUISITIVO:- Nº7.470, livro 3-AA, -- deste registro. -- O Oficial Maior,  (Virgilio Palerm Junior).		

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO

Advocacia, Engenharia e Perícias

OAB/SP 185.581

CREA/SP 507.020.171-6

Analisando-se a documentação emitida pela Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista-SP, extrato do cadastro de nº 10.019.0372.001, consta que o imóvel possui uma área de terreno de 304,75 metros quadrados, e uma área edificada de 253,81 metros quadrados, edificada de padrão médio e antigo em 01/01/1978:

PREFEITURA MUNICIPAL de SÃO JOÃO DA BOA VISTA				INSCRIÇÃO MUNICIPAL																															
DIRETORIA DE ENGENHARIA SETOR DE CADASTRO IMOBILIÁRIO				10.019.0372.001																															
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL				ANO 2023																															
INSCRIÇÃO																																			
CÓDIGO ANTERIOR	Nº INSCRIÇÃO ANTERIOR	Nº MATRICULA 8.593	CÓD. IMÓVEL 18489																																
PROPRIETÁRIOS																																			
NOME	CPF/CNPJ	TIPO	TELEFONE	CELULAR	EMAIL																														
MARIA CECILIA DA COSTA BETITO MORAES	079.476.498-39	PROPRIETÁRIO																																	
MARINA APARECIDA DA COSTA BETITO TORRES	260.328.248-45	PROPRIETÁRIO																																	
ANGELA MARIA TAVARES ALMEIDA	024.982.928-29	PROPRIETÁRIO	(0036234669																																
ANDRE JORGE DA COSTA ALMEIDA	966.191.048-00	PROPRIETÁRIO																																	
ENDEREÇO DO IMÓVEL																																			
RUA DOM DUARTE LEOPOLDO E SILVA, 150, 13871-110, JARDIM BELA VISTA, LT.01 QD.18																																			
ENDEREÇO DE CORRÊSPONDENCIA																																			
RUA MADRE JOANA MARIA,125 VILA SANTA EDWIRGES 13874228 SÃO JOÃO DA BOA VISTA-SP																																			
CÁLCULO																																			
SEQ. TESTADA	METROS	LARGURA	PRINCIPAL	LOGRADOURO																															
1	11.5	3.75	SIM	DOM DUARTE LEOPOLDO E SILVA																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">CAT. CONSTRUÇÃO 1 Média</th> <th colspan="2">CAT. CONSTRUÇÃO 2</th> <th colspan="2">TOTAL EDIFICADO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ÁREA DO TERRENO</td> <td>304,75</td> <td>ÁREA CONSTRUÇÃO</td> <td>253,81</td> <td>ÁREA CONSTRUÇÃO</td> <td>253,81</td> </tr> <tr> <td>ÁREA DO TERR. ISENTA</td> <td>0,00</td> <td>ÁREA ISENTA</td> <td>0,00</td> <td>ÁREA ISENTA</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>CARACTERÍSTICAS</td> <td>Edifício</td> <td>DATA</td> <td>01/01/1978</td> <td>DATA</td> <td>DEPRECIACÃO</td> </tr> <tr> <td>ALÍQUOTA</td> <td>0,25</td> <td>Nº MATRICULA</td> <td>8.593</td> <td>TIPO ISENÇÃO</td> <td>0,00</td> </tr> </tbody> </table>						CAT. CONSTRUÇÃO 1 Média		CAT. CONSTRUÇÃO 2		TOTAL EDIFICADO		ÁREA DO TERRENO	304,75	ÁREA CONSTRUÇÃO	253,81	ÁREA CONSTRUÇÃO	253,81	ÁREA DO TERR. ISENTA	0,00	ÁREA ISENTA	0,00	ÁREA ISENTA	0,00	CARACTERÍSTICAS	Edifício	DATA	01/01/1978	DATA	DEPRECIACÃO	ALÍQUOTA	0,25	Nº MATRICULA	8.593	TIPO ISENÇÃO	0,00
CAT. CONSTRUÇÃO 1 Média		CAT. CONSTRUÇÃO 2		TOTAL EDIFICADO																															
ÁREA DO TERRENO	304,75	ÁREA CONSTRUÇÃO	253,81	ÁREA CONSTRUÇÃO	253,81																														
ÁREA DO TERR. ISENTA	0,00	ÁREA ISENTA	0,00	ÁREA ISENTA	0,00																														
CARACTERÍSTICAS	Edifício	DATA	01/01/1978	DATA	DEPRECIACÃO																														
ALÍQUOTA	0,25	Nº MATRICULA	8.593	TIPO ISENÇÃO	0,00																														
TIPO LOCALIZAÇÃO: Meio de Quadra CIP: Sim TIPO CONSTRUÇÃO: Média FRAÇÃO IDEAL: 1,0000 LIXO: Sim ALVARÁ DE CONS. Não																																			
KG's LIXO MÊS: 62,3500 COMPLEMENTAR:																																			

Nos detalhes:

CAT. CONSTRUÇÃO 1 Média	
ÁREA DO TERRENO	304,75
ÁREA DO TERR. ISENTA	0,00
CARACTERÍSTICAS	Edifício
DATA	01/01/1978

Avenida João Osório, nº 600, São João da Boa Vista – SP - lexcop@hotmail.com

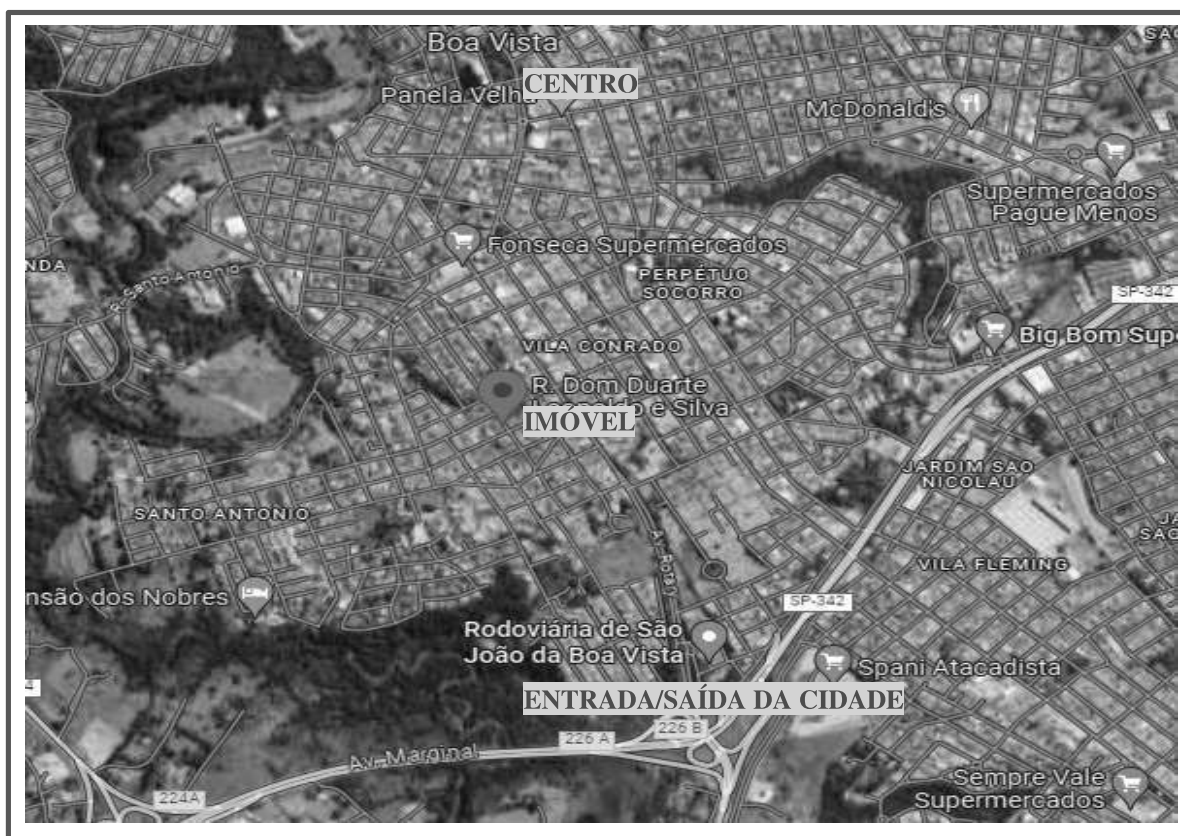
ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO

Advocacia, Engenharia e Perícias

OAB/SP 185.581

CREA/SP 507.020.171-6

O imóvel consiste num lote de terreno de topografia em declive de cerca de 10,0%, e uma construção residencial unifamiliar, de padrão médio e antigo, localizado em região mista da cidade de São João da Boa Vista-SP, distante cerca de 1,0 quilômetro do Centro da cidade, no Bairro Jardim Molinari, onde predominam prédios residenciais diversos, de baixo a alto padrão de construção e alguns comércios em geral, e próximo à saída da cidade para a Rodovia que liga a cidade de São João da Boa Vista às demais da região, conforme se percebe do mapa abaixo:



O local é totalmente servido de toda a infra-estrutura urbana necessária, sendo iluminação urbana, guias e sarjetas, galerias pluviais, pavimentação em asfalto, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água e esgoto, rede de telefonia e internet banda larga, linhas de ônibus, coleta de lixo orgânico e seletivo, etc.

Já a edificação foi erguida em alvenaria e coberta por lajes, madeiramento e telhas de cerâmica. O prédio está equipado com portas e portais de madeira, com porta de entrada de madeira e janela espiã em vidro, janelas venezianas de ferro com vidros lisos, e uma janela de vidro temperado na divisa com a via pública, vitrôs de cozinha e banheiro de ferro com vidros canelados, e possui todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, com pintura à látex, piso de cerâmica antiga e já desgastada, sendo o quintal com piso de cerâmica tipo lajota. O imóvel encontra-se todo fechado por muros de alvenaria com grades de ferro na frente.

Advocacia, Engenharia e Perícias
OAB/SP 185.581
CREA/SP 507.020.171-6

É de se registrar que o imóvel possui padrão construtivo e de acabamento médio para a época em que edificado, 1.978, contando atualmente com reformas que lhe garantiram um aspecto mais jovial, inserindo materiais melhores como por exemplo as janelas de vidro temperado. A idade aparente, para efeito de cálculo, fica atribuída de 20 (vinte) anos, diante dos melhoramentos havidos e com padrão normal de construção. Por fim, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação.



ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO

Advocacia, Engenharia e Perícias

OAB/SP 185.581

CREA/SP 507.020.171-6



D.1.1) DO VALOR DO IMÓVEL:

Para se destacar o valor de mercado do imóvel nas condições em que se encontra, necessário proceder à sua avaliação. O valor que se pretende determinar numa avaliação é o Valor de Mercado, o qual é definido pela Norma Brasileira para Avaliação de Bens NBR 14653-1: *Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*

Para se destacar o valor do lote de terreno onde se encontra edificado o prédio, esta perícia irá se utilizar do Método Comparativo de Dados de Mercado e, para o cálculo da edificação, o Método de Reposição de Custos, com aplicação de tabela específica de depreciação diante da idade da construção.

- VALOR DO TERRENO:

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO

Advocacia, Engenharia e Perícias

OAB/SP 185.581

CREA/SP 507.020.171-6

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2, relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos:

Método comparativo direto de dados de mercado: *Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

Referido órgão, através da NBR 14653-1, no item 7.5 define a escolha da metodologia: A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.

Assim devidamente justificado o emprego neste laudo do método comparativo direto de dados de mercado, através do qual o valor do imóvel é obtido pela comparação com um conjunto de dados de mercado (amostra) que possuem atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, passa-se às análises das amostras frente a um imóvel paradigma (este mais próximo possível do imóvel avaliando), o tratamento dos dados das amostras (homogeneização) e o cálculo final necessário.

Realizando pesquisas de mercado entre os dias 21 de Agosto a 11 de Setembro de 2023, pode-se encontrar 09 elementos de comparação na região do imóvel avaliando, abaixo resumidos, e que estão melhor identificados e relacionados no memorial de cálculo que segue anexo a este trabalho:

A - Imobiliária BRAIDO CÓDIGO: 5641	Bairro do São Benedito	200,00	215.000,00	- Plano - Seco - Toda infra.
B - Imobiliária BRAIDO Código 7087	Jardim Cledirna	1.226,00	310.000,00	- Plano - Seco - Toda infra.
C - Imobiliária INOVA Código 1814	São Benedito	258,00	295.000,00	- Plano - Seco - Toda infra.
D - Imobiliária ALPI Código TV0919	Jardim Dona Tereza II	300,00	140.000,00	- Abaixo nível rua até 1,0 mt - Seco - Toda infra.

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO

Advocacia, Engenharia e Perícias

OAB/SP 185.581

CREA/SP 507.020.171-6

E - Imobiliária PORTO SEGURO Código T-2618	Santo Antonio	1.925,00	370.000,00	- Declive até 10,0% - Seco - Toda infra.
F - Imobiliária PORTO SEGURO Código T-2928	Vila Loyola	429,00	500.000,00	- Plano - Seco - Toda infra.
G - Imobiliária PORTO SEGURO Código T-2646	Vila Conrado	337,05	580.000,00	- Declive até 10,0% - Seco - Toda infra.
H - Imobiliária BOCOLI Código 990	Jardim Dona Tereza II	150,00	70.000,00	- Declive até 20,0% - Seco - Toda infra.
I - Imobiliária BOCOLI Código 1260	Santo Antonio	250,00	127.000,00	- Plano - Seco - Toda infra.

- CÁLCULO:

Conforme memória de cálculo do valor do lote de terreno em anexo, realizado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, e que faz parte integrante e inseparável deste Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel Urbano, este trabalho definiu em cálculos que o valor referente ao lote de terreno que compõe o imóvel com área total de 304,75 metros quadrados é de **R\$ 143.991,63 (CENTO E QUARENTA E TRÊS MIL, NOVECENTOS E NOVENTA E UM REAIS E SESSENTA E TRÊS CENTAVOS).**

- DO VALOR DA EDIFICAÇÃO:

Já para o caso da edificação, será utilizado o método de reposição dos custos, através do qual se apura o valor da edificação em estado de nova, mediante cálculo aritmético que envolve o total da área construída, multiplicado pelo valor unitário do metro quadrado, valor esse que comumente se encontra em publicações especializadas no ramo da construção civil, aplicando-se o índice de depreciação pela idade e padrão de construção do imóvel, conforme consta da Memória de Cálculo anexa.

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO

Advocacia, Engenharia e Perícias

OAB/SP 185.581

CREA/SP 507.020.171-6

Para a data atual, será utilizado o último índice disponível no mercado, este referente ao mês de Agosto de 2023, disposto na Tabela de Custos da SINDUSCON, cujo valor perfaz R\$ 2.184,33 (dois mil, cento e oitenta e quatro reais e trinta e três centavos) para o metro quadrado de construção de PADRÃO MÉDIO e RESIDENCIAL (R1), como é o caso do imóvel avaliando.

Dessa forma, foi apurado o valor da edificação considerando a metragem quadrada de construção de 253,81 metros quadrados, considerando o valor de custo básico por metro quadrado de construção NOVA e por fim considerando a depreciação do prédio em relação à idade aparente de 20 (vinte) anos, já justificada, a porcentagem de vida útil e o padrão médio de construção.

- CÁLCULO:

Conforme memória de cálculo do valor da edificação em anexo, realizado pelo Método de Reposição de Custos, e que faz parte integrante e inseparável deste Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel Urbano, este trabalho definiu em cálculos que o valor referente à edificação que compõe o imóvel é de **R\$ 442.636,80 (QUATROCENTOS E QUARENTA E DOIS MIL, SEISCENTOS E TRINTA E SEIS REAIS E OITENTA CENTAVOS)**, já depreciado.

- VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Para apurar o valor total do imóvel bastante simples cálculo aritmético de somatória do valor encontrado para o lote de terreno e do valor encontrado para a edificação, calculados nos memoriais em anexo a este trabalho. Tem-se, portanto:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 143.991,63 (VALOR DO TERRENO) + R\$ 442.636,80 (VALOR DA EDIFICAÇÃO) = R\$ 586.628,43 – ARRENDONDANDO-SE PARA R\$ 587.000,00 (QUINHENTOS E OITENTA E SETE MIL REAIS)

➡ **VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA DE Nº 8.593 CRI LOCAL – RUA DOM DUARTE LEOPOLDO E SILVA, Nº 150, JARDIM MOLINARI = R\$ 587.000,00 (QUINHENTOS E OITENTA E SETE MIL REAIS).**

PARTE IDEAL DO EXECUTADO DE 25,0%: R\$ 146.750,00 (CENTO E QUARENTA E SEIS MIL REAIS).

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO

Advocacia, Engenharia e Perícias

OAB/SP 185.581

CREA/SP 507.020.171-6

D.2) – DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA DE Nº 42.984 CRI LOCAL – RUA MADRE JOANA MARIA, Nº 125, VILA SANTA EDWIRGES:

Passa-se o presente trabalho a analisar o imóvel objeto da Matrícula de nº 42.984 do CRI local, localizado na Rua Madre Joana Maria, nº 125, Vila Santa Edwirges.

Diligenciando junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, este perito logrou extrair de certidão de Matrícula de nº 42.984, do Livro 2, Registro Geral, onde constam as informações do prédio. O imóvel encontra-se registrado em nome do Sr. Antonio Celso de Moraes e esposa e sobre o imóvel pesam algumas restrições de penhora em face de Antonio Celso de Moraes.

Segue recorte da Certidão de Matrícula do imóvel:

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA	
MATRÍCULA	FICHA	Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial	
42984	01	SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 26 ABR 2000	
IMÓVEL: UM TERRENO sem benfeitorias, constituído pelos lotes três (03) e quatro (04), da quadra um (01), da planta do loteamento denominado Vila Santa Edwirges, em zona urbana desta cidade de São João da Boa Vista, com a área de 960,00 m². (novecentos e sessenta metros quadrados), medindo 24,00 ms. (vinte e quatro metros) de frente para a rua Madre Joana Maria, (antiga rua Três); nos fundos, mede 24,00 ms. (vinte e quatro metros), confrontando com propriedade de João Salomão; do lado direito, de quem a rua olha para o imóvel, mede 42,00 ms. (quarenta e dois metros), confrontando com o lote dois (02); e do lado esquerdo, na mesma posição, mede 38,00 ms. (trinta e oito metros), confrontando com os lotes cinco, seis e sete (5-6-7). Dito imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal local sob n. 15.0001.0471. === Proprietário: Dr. ANTONIO CELSO MORAES, brasileiro, médico, portador da CIRG n. 15.213.925-SSP-SP e inscrito no CPF sob número 495.648.546-87, casado pelo regime da comunhão de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com d. Maria Cecilia da Costa Betito Moraes, (brasileira, professora, portadora da CIRG n. 15.213.912-SSP-SP e inscrita no CPF sob n. 079.476.498-39), conforme escritura de pacto antenupcial lavrada no 1o. Serviço Notarial local, em 07 de outubro de 1.991, (livro 420 fls. 100), registrada nesta Serventia sob n. 14.403 do livro 3-Auxiliar, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Conselheiro Antonio Prado n. 298-B. === Títulos Aquisitivos: Registro n. <u>3/ M-3.330 do livro 2</u>, em 01 de Julho de 1.992, (aquisição da área de 468,00 m². em 08 de Junho de 1.992, pelo valor de Cr\$10.000.000,00, padrão monetário da época); e Registro n. <u>2/ M-26.301 do livro 2</u>, em 24 de fevereiro de 2.000, (aquisição da área de 492,00 m². em 11 de dezembro de 1.995, pelo valor de R\$15.000,00). A presente matrícula foi aberta a requerimento do proprietário, datado de 14 de dezembro de 1.999, solicitando a FUSAO dos imóveis provenientes dos títulos aquisitivos, nos termos do Artigo n. 234, da Lei n. 6.015/77, conforme aprovação municipal n. 4152/96, de 24/02/2000; cujo requerimento fica arquivado nesta Serventia sob n. 120.630. O Escrevente: <i>[Assinatura]</i>, (Edelson Geremias Pinto). O Oficial: <i>[Assinatura]</i>, (Ladislau Asturiano Filho).			

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO

Advocacia, Engenharia e Perícias

OAB/SP 185.581

CREA/SP 507.020.171-6

Analisando-se a documentação emitida pela Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista-SP, extrato do cadastro de nº 15.001.0471.001, consta que o imóvel possui uma área de terreno de 960,00 metros quadrados, e uma área edificada de 606,00 metros quadrados, edificada de alto padrão construtivo, em 01/01/2001:

PREFEITURA MUNICIPAL de SÃO JOÃO DA BOA VISTA				INSCRIÇÃO MUNICIPAL	
DIRETORIA DE ENGENHARIA SETOR DE CADASTRO IMOBILIÁRIO				15.001.0471.001	
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL				ANO	
				2023	
INSCRIÇÃO					
CÓDIGO ANTERIOR	Nº INSCRIÇÃO ANTERIOR	Nº MATRICULA 42.984 (PASTA)	CÓD. IMÓVEL 4101		
PROPRIETÁRIOS					
NOME	CPF/CNPJ	TIPO	TELEFONE	CELULAR	EMAIL
ANTONIO CELSO MORAES	495.648.546-87	PROPRIETÁRIO			
ENDEREÇO DO IMÓVEL					
RUA MADRE JOANA MARIA, 125, 13874-228, VILA SANTA EDWIRGES, LTs.03-04 QD.01					
ENDEREÇO DE CORRÊSPONDENCIA					
RUA MADRE JOANA MARIA,125 VILA SANTA EDWIRGES 13874228 SÃO JOÃO DA BOA VISTA-SP					
CÁLCULO					
SEQ. TESTADA	METROS	LARGURA	PRINCIPAL	LOGRADOURO	
1	24	4.3	SIM	MADRE JOANA MARIA	
ÁREA DO TERRENO 960,00		CAT. CONSTRUÇÃO 1 Luxo		CAT. CONSTRUÇÃO 2	
ÁREA DO TERR. ISENTA 0,00		ÁREA CONSTRUÇÃO 606,00		ÁREA CONSTRUÇÃO 0,00	
ÁREA ISENTA 0,00		ÁREA ISENTA 0,00		ÁREA ISENTA 0,00	
DATA 02/01/2001		DATA		DEPRECIAÇÃO 0,00	
ALÍQUOTA 0,25		Nº MATRICULA 42.984 (PASTA)		TIPO ISENÇÃO	

Nos detalhes:

ÁREA DO TERRENO	960,00
ÁREA DO TERR. ISENTA	0,00
CARACTERÍSTICAS	Edifício
ALÍQUOTA	0,25

CAT. CONSTRUÇÃO 1	Luxo
ÁREA CONSTRUÇÃO	606,00
ÁREA ISENTA	0,00
DATA	02/01/2001
Nº MATRICULA	42.984 (PASTA)

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO

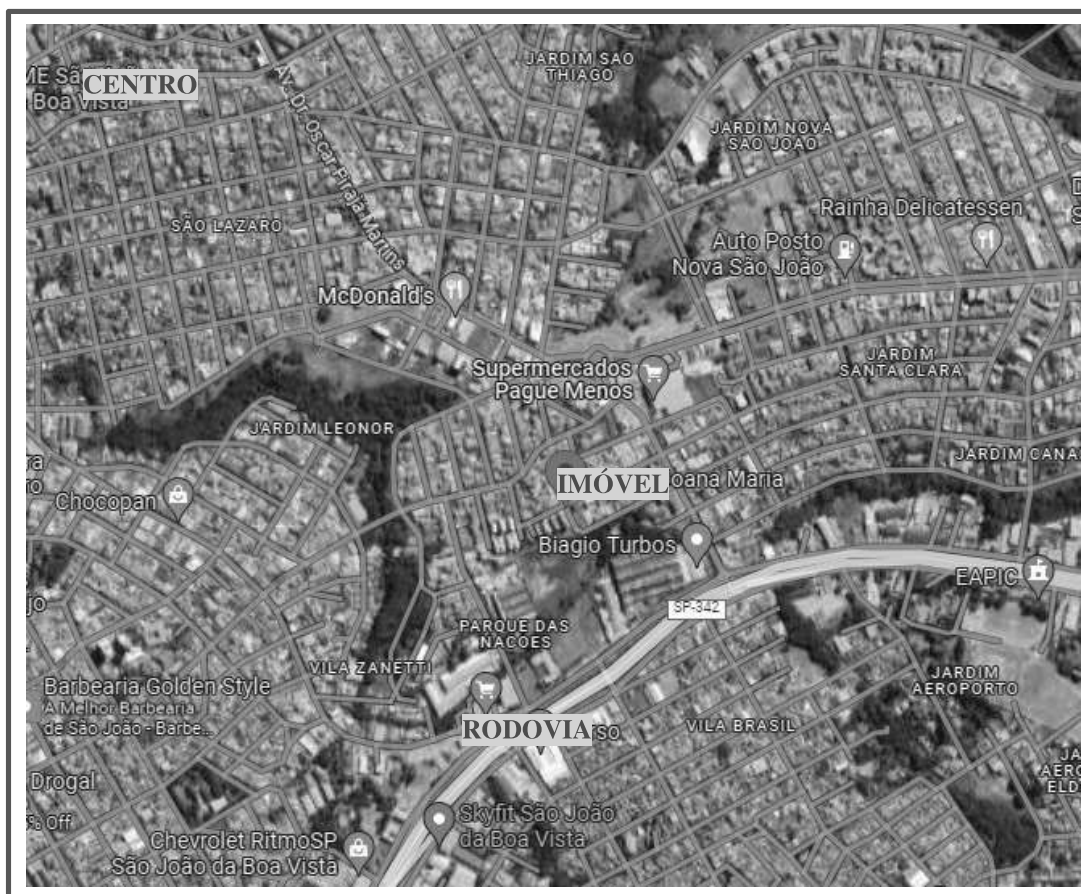
Advocacia, Engenharia e Perícias

OAB/SP 185.581

CREA/SP 507.020.171-6

Por ocasião da vistoria, o perito avaliador foi recepcionado pela esposa do executado, a qual não permitiu o acesso do perito avaliador ao interior do prédio, sustentando que não tinha conhecimento da perícia e precisava indagar a seu marido e ao seu advogado. Na ocasião, a esposa do executado anotou o contato do perito avaliador prometendo ligar para remarcar a vistoria, fato que até o momento não ocorreu, impedindo então que fosse analisado o interior. Entretanto, não há impedimento à realização da avaliação já que as características do imóvel foram visíveis ao perito.

O imóvel consiste num lote de terreno de topografia plana em metade da área, e caída pelo lado direito de quem da rua olha para a fachada do imóvel na outra metade, assim considerado declive de até 10,0%, e uma construção residencial unifamiliar, de alto padrão, localizado em região mista da cidade de São João da Boa Vista-SP, distante cerca de 1,0 quilômetro do Centro da cidade, no Bairro Vila Santa Edwirges, onde predominam prédios residenciais diversos, de baixo a alto padrão de construção e alguns comércios em geral, e próximo à saída da cidade para a Rodovia que liga a cidade de São João da Boa Vista às demais da região, conforme se percebe do mapa abaixo:



ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO

Advocacia, Engenharia e Perícias

OAB/SP 185.581

CREA/SP 507.020.171-6

O local é totalmente servido de toda a infra-estrutura urbana necessária, sendo iluminação urbana, guias e sarjetas, galerias pluviais, pavimentação em asfalto, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água e esgoto, rede de telefonia e internet banda larga, linhas de ônibus, coleta de lixo orgânico e seletivo, etc.

Já a edificação foi erguida em alvenaria e coberta por lajes, madeiramento e telhas de cerâmica. O prédio está equipado com portas e portais de madeira, com porta de entrada de madeira, janelas venezianas de madeira com vidros lisos e vidros temperados, esquadrias de alumínio com vidros temperados, e possui todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, com pintura à látex, piso de granito e piso de pedras decorativas no quintal e piscina. O imóvel encontra-se todo fechado por muros de alvenaria, com área de paisagismo na frente.

O imóvel compõe-se de um prédio residencial de dois pavimentos, com portão de ferro na frente para acesso da rua, de acionamento eletrônico, e a garagem com portão de ferro também com acionamento eletrônico.

É de se registrar que o imóvel possui padrão construtivo e de acabamento alto e, embora conste a data de janeiro de 2001 no cadastro municipal, o imóvel possui características construtivas e estado geral de conservação demonstrando uma idade aparente de 10 anos.

Abaixo algumas fotografias da área externa do imóvel, esclarecendo que não foram extraídas fotos do interior do prédio em razão de que não foi permitido o acesso do perito para a vistoria do imóvel, tratando-se então de avaliação indireta:



Avenida João Osório, nº 600, São João da Boa Vista – SP - lexcop@hotmail.com

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO

Advocacia, Engenharia e Perícias

OAB/SP 185.581

CREA/SP 507.020.171-6



Avenida João Osório, nº 600, São João da Boa Vista – SP - lexcop@hotmail.com

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO

Advocacia, Engenharia e Perícias

OAB/SP 185.581

CREA/SP 507.020.171-6



D.2.1) DO VALOR DO IMÓVEL:

Para se destacar o valor de mercado do imóvel nas condições em que se encontra, necessário proceder à sua avaliação. O valor que se pretende determinar numa avaliação é o Valor de Mercado, o qual é definido pela Norma Brasileira para Avaliação de Bens NBR 14653-1: *Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*

Para se destacar o valor do lote de terreno onde se encontra edificado o prédio, esta perícia irá se utilizar do Método Comparativo de Dados de Mercado e, para o cálculo da edificação, o Método de Reposição de Custos, com aplicação de tabela específica de depreciação diante da idade da construção.

- VALOR DO TERRENO:

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2, relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos:

Método comparativo direto de dados de mercado: *Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

Referido órgão, através da NBR 14653-1, no item 7.5 define a escolha da metodologia: A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO

Advocacia, Engenharia e Perícias

OAB/SP 185.581

CREA/SP 507.020.171-6

identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.

Assim devidamente justificado o emprego neste laudo do método comparativo direto de dados de mercado, através do qual o valor do imóvel é obtido pela comparação com um conjunto de dados de mercado (amostra) que possuem atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, passa-se às análises das amostras frente a um imóvel paradigma (este mais próximo possível do imóvel avaliando), o tratamento dos dados das amostras (homogeneização) e o cálculo final necessário.

Realizando pesquisas de mercado entre os dias 21 de Agosto a 11 de Setembro de 2023, pode-se encontrar 09 elementos de comparação na região do imóvel avaliando, abaixo resumidos, e que estão melhor identificados e relacionados no memorial de cálculo que segue anexo a este trabalho:

A - Imobiliária SÃO JOÃO CÓDIGO: TE0142- SAWP	Bairro do Jardim Yara	368,00	260.000,00	- Declive até 10,0% - Seco - Toda infra.
B - Imobiliária SÃO JOÃO Código TE0117- SAWP	Bairro do Nova São João	800,00	1.040.000,00	- Plano - Seco - Toda infra.
C - Imobiliária SÃO JOÃO CÓDIGO: TE0141- SAWP	Bairro do Jardim Yara	280,00	250.000,00	- Plano - Seco - Toda infra.
D - Imobiliária SÃO JOÃO CÓDIGO: TE0140- SAWP	Bairro do Jardim Yara	283,00	250.000,00	- Plano - Seco - Toda infra.
E - Imobiliária SÃO JOÃO Código TE0132- SAWP	Bairro Perpétuo Socorro	300,00	300.000,00	- Declive até 10,0% - Seco - Toda infra.

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO

Advocacia, Engenharia e Perícias

OAB/SP 185.581

CREA/SP 507.020.171-6

F - Imobiliária SÃO JOÃO Código TE0113- SAWP	Bairro do Nova São João	300,00	330.000,00	- Plano - Seco - Toda infra.
G - Imobiliária BRAIDO Código 5500	Bairro do Jardim Yara	317,00	350.000,00	- Aclive 10,0% - Seco - Toda infra.
H - Imobiliária BRAIDO Código 7528	Bairro do Jardim Yara	443,00	320.000,00	- Aclive 10,0% - Seco - Toda infra.
I - Imobiliária ALPI IMOVEIS Código TV1336	Bairro do Jardim Boa Vista	395,00	360.000,00	- Acima nível da rua até 2,0 mts- Seco - Toda infra.

- CÁLCULO:

Conforme memória de cálculo do valor do lote de terreno em anexo, realizado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, e que faz parte integrante e inseparável deste Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel Urbano, este trabalho definiu em cálculos que o valor referente ao lote de terreno que compõe o imóvel com área total de 960,00 metros quadrados é de **R\$ 738.676,80 (SETECENTOS E TRINTA E OITO MIL, SEISCENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E OITENTA CENTAVOS)**.

- DO VALOR DA EDIFICAÇÃO:

Já para o caso da edificação, será utilizado o método de reposição dos custos, através do qual se apura o valor da edificação em estado de nova, mediante cálculo aritmético que envolve o total da área construída, multiplicado pelo valor unitário do metro quadrado, valor esse que comumente se encontra em publicações especializadas no ramo da construção civil, aplicando-se o índice de depreciação pela idade e padrão de construção do imóvel.

No caso específico deste trabalho, serão utilizados os preços médios dispostos na tabela de custos unitários básicos de edificações (CUB), editada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo - SINDUSCON e publicado no site da instituição “<https://sindusconsp.com.br/cub/>”, bem como os índices de

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO

Advocacia, Engenharia e Perícias

OAB/SP 185.581

CREA/SP 507.020.171-6

depreciação publicados pela Tabela Ross-Heideck, aplicando-se também a Tabela III e IX editadas pela Lei 11.111/01, alterada pela Lei 12.445, de 21/12/2005.

Para a data atual, será utilizado o último índice disponível no mercado, este referente ao mês de Agosto de 2023, disposto na Tabela de Custos da SINDUSCON, cujo valor perfaz R\$ 2.669,98 (dois mil, seiscentos e sessenta e nove reais e noventa e oito centavos) para o metro quadrado de construção de PADRÃO ALTO e RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (R1), como é o caso do imóvel avaliando.

Dessa forma, foi apurado o valor da edificação considerando a metragem quadrada de construção de 606,00 metros quadrados, considerando o valor de custo básico por metro quadrado de construção NOVA e por fim considerando a depreciação do prédio em relação à idade aparente de 10 (dez) anos, já justificada, a porcentagem de vida útil e o padrão alto de construção.

- CÁLCULO:

Conforme memória de cálculo do valor da edificação em anexo, realizado pelo Método de Reposição de Custos, e que faz parte integrante e inseparável deste Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel Urbano, este trabalho definiu em cálculos que o valor referente à edificação que compõe o imóvel é de **R\$ 1.420.999,24 (UM MILHÃO, QUATROCENTOS E VINTE MIL, NOVECENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E VINTE E QUATRO CENTAVOS)**, já depreciado.

- VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Para apurar o valor total do imóvel bastante simples cálculo aritmético de somatória do valor encontrado para o lote de terreno e do valor encontrado para a edificação, calculados nos memoriais em anexo a este trabalho. Tem-se, portanto:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 738.676,80 (VALOR DO TERRENO) + R\$ 1.420.999,24 (VALOR DA EDIFICAÇÃO) = R\$ 2.159.676,04 – ARRENDONDANDO-SE PARA R\$ 2.160.000,00 (DOIZ MILHÕES E CENTO E SESSENTA MIL REAIS).



VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA DE Nº 42.984 CRI LOCAL – RUA MADRE JOANA MARIA, Nº 125, VILA SANTA EDWIRGES MATRÍCULA DE Nº 42.984 CRI LOCAL – RUA MADRE JOANA MARIA, Nº 125, VILA SANTA EDWIRGES = R\$ 2.160.000,00 (DOIZ MILHÕES E CENTO E SESSENTA MIL REAIS).

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO*Advocacia, Engenharia e Perícias**OAB/SP 185.581**CREA/SP 507.020.171-6***E) – DA CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO:**

Diante do quanto exposto no presente LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO, verificou-se a situação do imóvel penhorado nos autos do Processo nº 1000702-05.2022.8.26.0568, com sua completa identificação, culminando com a conclusão dos seguintes valores de mercado dos bens em avaliação:

A - VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA DE Nº 8.593 CRI LOCAL – RUA DOM DUARTE LEOPOLDO E SILVA, Nº 150, JARDIM MOLINARI:

- **R\$ 587.000,00 (QUINHENTOS E OITENTA E SETE MIL REAIS).**
- **PARTE IDEAL DO EXECUTADO DE 25,0%: R\$ 146.750,00 (CENTO E QUARENTA E SEIS MIL REAIS).**

B - VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA DE Nº 42.984 CRI LOCAL – RUA MADRE JOANA MARIA, Nº 125, VILA SANTA EDWIRGES MATRÍCULA DE Nº 42.984 CRI LOCAL – RUA MADRE JOANA MARIA, Nº 125, VILA SANTA EDWIRGES:

- **R\$ 2.160.000,00 (DOIZ MILHÕES E CENTO E SESSENTA MIL REAIS).**

Destarte, nada mais havendo a acrescentar, informar ou registrar, fica encerrado o presente laudo que segue com 21 (vinte e uma) páginas impressas no anverso, e mais os anexos que lhe fazem parte integrante, permanecendo este signatário à disposição das partes e do Juízo para quaisquer outras informações pertinentes, esclarecimentos em Juízo ou fora dele, e prestação de serviços na área em que atua.

São João da Boa Vista-SP, 12 de Setembro de 2023.

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO
CREA/SP Nº 507.020.171-6

ANEXO I

MEMORIAL DE CÁLCULO LOTE DE TERRENO JARDIM MOLINARI

MEMORIAL DE CÁLCULO – LOTE DE TERRENO

IMÓVEL MATRÍCULA Nº 8.593 CRI LOCAL – RUA DOM DUARTE LEOPOLDO E SILVA, Nº 150, JARDIM MOLINARI

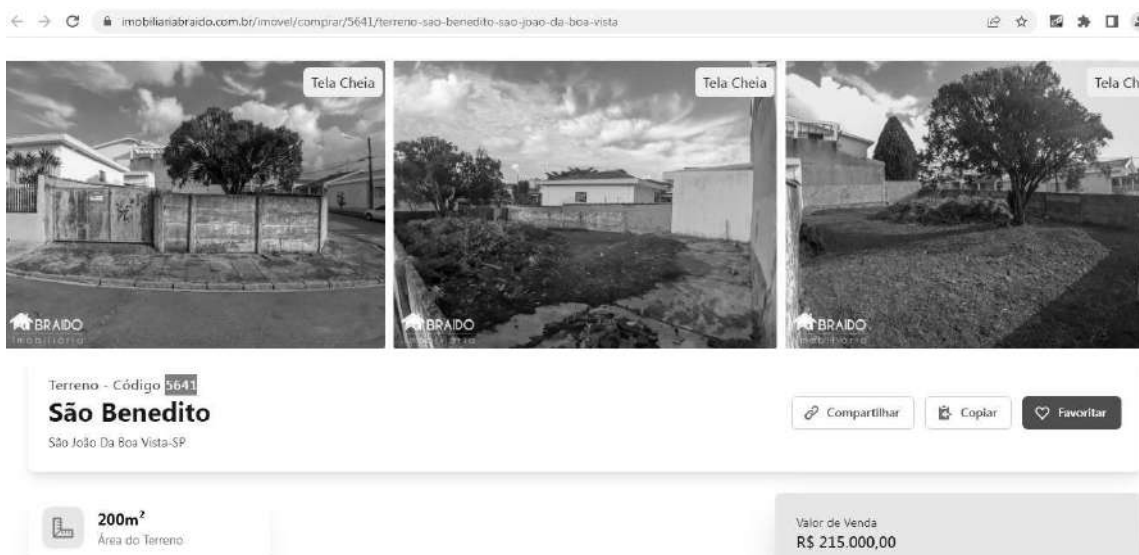
* **PESQUISAS DE MERCADO:** ELEMENTOS PESQUISADOS ENTRE 21/08 A 11/09/2023:

- QUADRO RESUMO DA PESQUISA:

A - Imobiliária BRAIDO CÓDIGO: 5641	Bairro do São Benedito	200,00	215.000,00	- Plano - Seco - Toda infra.
B - Imobiliária BRAIDO Código 7087	Jardim Cledirna	1.226,00	310.000,00	- Plano - Seco - Toda infra.
C - Imobiliária INOVA Código 1814	São Benedito	258,00	295.000,00	- Plano - Seco - Toda infra.
D - Imobiliária ALPI Código TV0919	Jardim Dona Tereza II	300,00	140.000,00	- Abaixo nível rua até 1,0 mt - Seco - Toda infra.
E - Imobiliária PORTO SEGURO Código T-2618	Santo Antonio	1.925,00	370.000,00	- Declive até 10,0% - Seco - Toda infra.
F - Imobiliária PORTO SEGURO Código T-2928	Vila Loyola	429,00	500.000,00	- Plano - Seco - Toda infra.
G - Imobiliária PORTO SEGURO Código T-2646	Vila Conrado	337,05	580.000,00	- Declive até 10,0% - Seco - Toda infra.
H - Imobiliária BOCOLI Código 990	Jardim Dona Tereza II	150,00	70.000,00	- Declive até 20,0% - Seco - Toda infra.
I - Imobiliária BOCOLI Código 1260	Santo Antonio	250,00	127.000,00	- Plano - Seco - Toda infra.

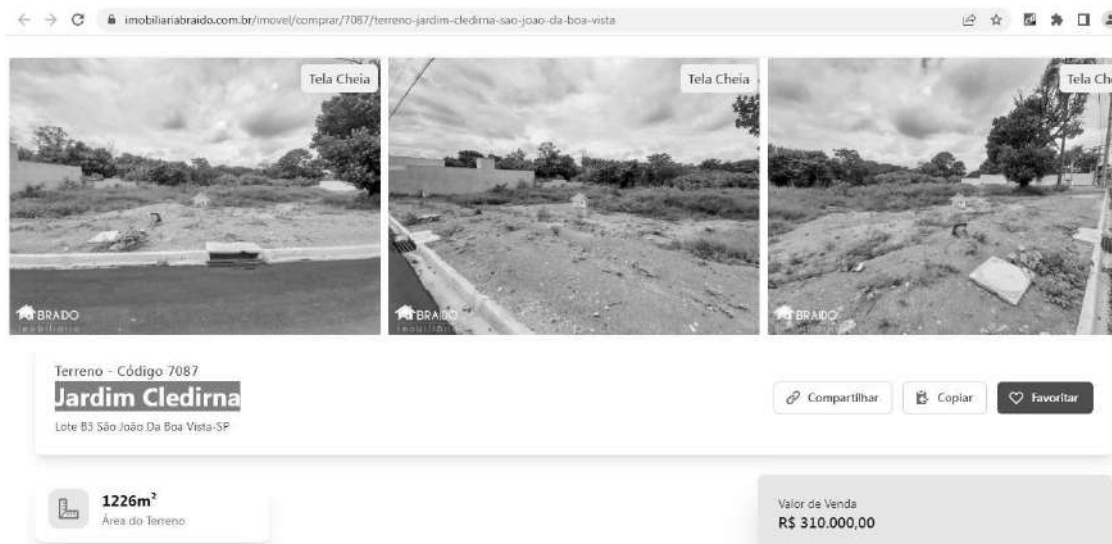
*** ELEMENTOS PESQUISADOS:**

A – 200,00 METROS QUADRADOS – R\$ 215.000,00 – EM ANÚNCIO – BAIRRO DO SÃO BENEDITO – PROXIMO DO CENTRO E DO IMÓVEL AVALIANDO ATÉ 1.000 METROS - TOPOGRAFIA PLANA - SOLO SECO – IMOBILIÁRIA BRAIDO IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA TELEFONE (19) 3623 2893 – SITE: <https://imobiliariabraido.com.br> – CÓDIGO 5641:



DADOS DO <u>ELEMENTO A</u>	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
ÁREA: 200,00 m ²	
VALOR: R\$ 215.000,00	
SITUAÇÃO: EM ANÚNCIO	Fo = 0,90
TOPOGRAFIA: PLANO	Fd = 1,00
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

B – 1.226,00 METROS QUADRADOS – R\$ 310.000,00 – EM ANÚNCIO – BAIRRO JARDIM CLEDIRNA – PROXIMO DO IMÓVEL AVALIANDO ATÉ 1.000 METROS – TOPOGRAFIA PLANA - SOLO SECO – IMOBILIÁRIA BRAIDO IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA TELEFONE (19) 3623 2893 – SITE: <https://imobiliariabraido.com.br> – CÓDIGO 7087:



DADOS DO <u>ELEMENTO B</u>	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
ÁREA: 1.226,00 m2	
VALOR: R\$ 310.000,00	
SITUAÇÃO: EM ANÚNCIO	Fo = 0,90
TOPOGRAFIA: PLANO	Fd = 1,00
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

C – 258,00 METROS QUADRADOS – R\$ 295.000,00– EM ANÚNCIO – BAIRRO SÃO BENEDITO – PROXIMO AO IMÓVEL AVALIANDO ATÉ 1.000 METROS - TOPOGRAFIA PLANA - SOLO SECO – IMOBILIÁRIA INOVA IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA TELEFONE (19) 3623-3341 – SITE: www.inova.imb.br – CÓDIGO 1814:

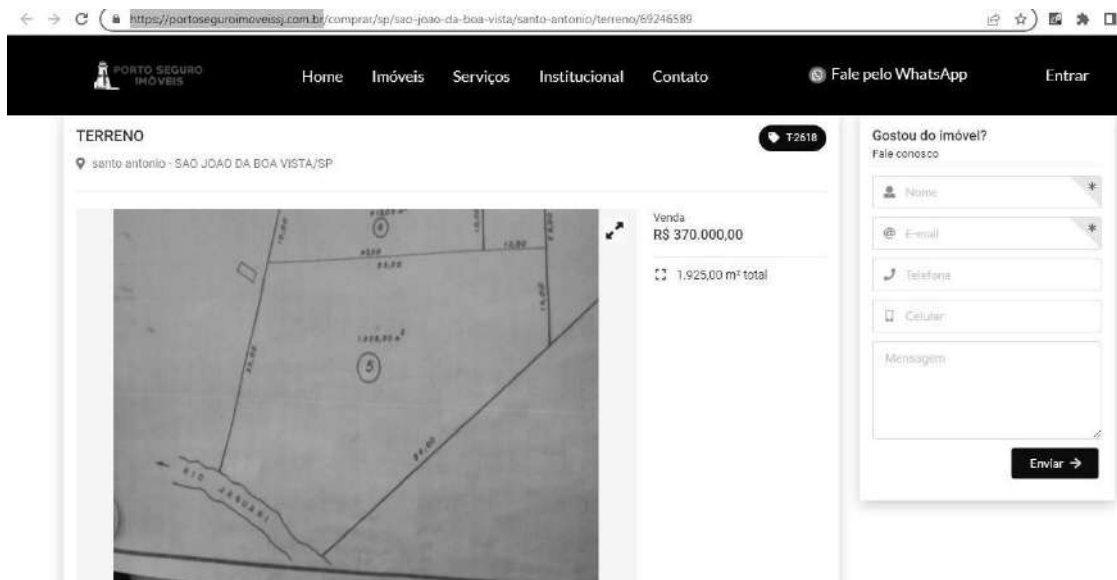
DADOS DO <u>ELEMENTO C</u>	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
ÁREA: 258,00 m2	
VALOR: R\$ 295.000,00	
SITUAÇÃO: EM ANÚNCIO	Fo = 0,90
TOPOGRAFIA: PLANO	Fd = 1,00
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

D – 300,00 METROS QUADRADOS – R\$ 140.000,00– EM ANÚNCIO – BAIRRO JARDIM DONA TEREZA II – PROXIMO AO IMÓVEL AVALIANDO ATÉ 1.000 METROS - TOPOGRAFIA ABAIXO DO NÍVEL DA RUA EM ATÉ 1,0 METROS - SOLO SECO – IMOBILIÁRIA ALPI IMÓVEIS DE JOÃO DA BOA VISTA - TELEFONE (19) 3631-3227 – SITE: <https://www.alpiimoveis.com.br/> – CÓDIGO TV0919:



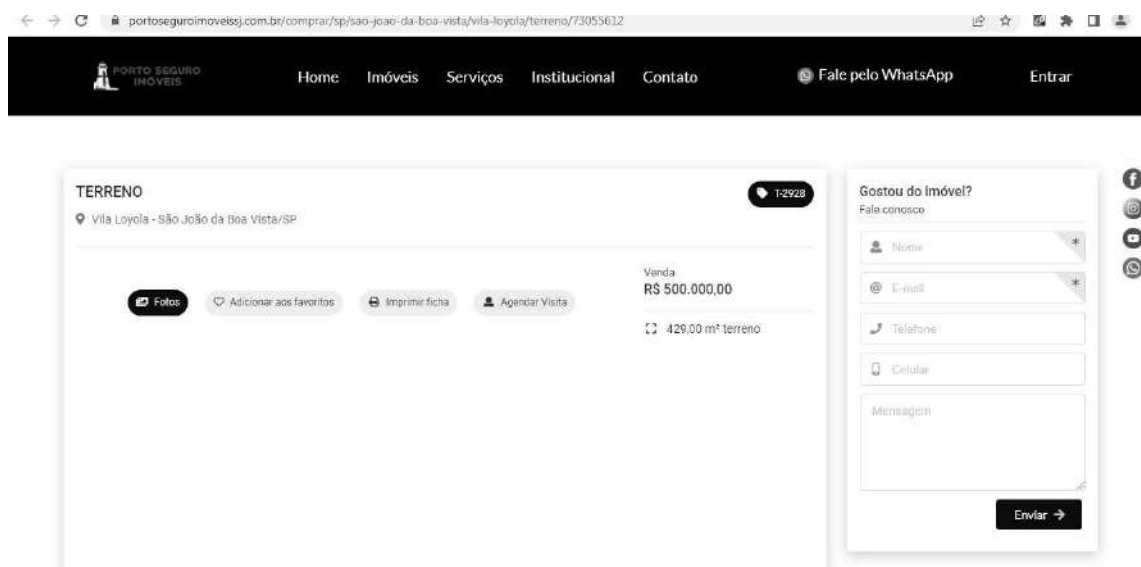
DADOS DO <u>ELEMENTO D</u>	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
ÁREA: 300,00 m2	
VALOR: R\$ 140.000,00	
SITUAÇÃO: EM ANÚNCIO	Fo = 0,90
TOPOGRAFIA: ABAIXO NIVEL RUA 1,0MT	Fd = 1,00
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

E– 1.925,00 METROS QUADRADOS – R\$ 370.000,00– EM ANÚNCIO – BAIRRO DO SANTO ANTONIO – PRÓXIMO DO IMÓVEL AVALIANDO ATÉ 1.000 METROS - TOPOGRAFIA EM DECLIVE ATÉ 10,0% - SOLO SECO - IMOBILIÁRIA PORTO SEGURO IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA TELEFONE (19) 3623-6262 – SITE: <https://portoseguroidmoveissj.com.br> – CÓDIGO T-2618:



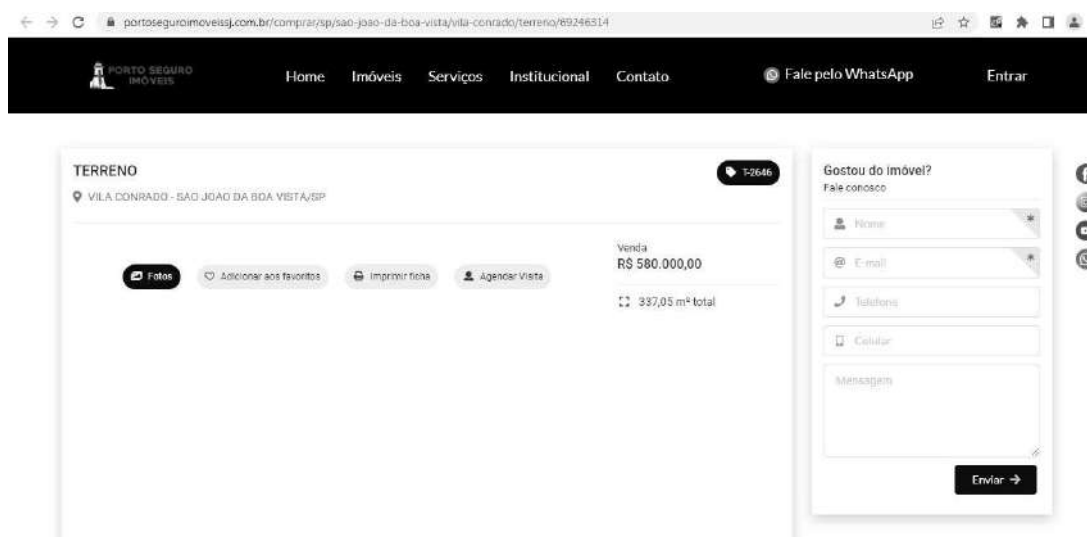
DADOS DO <u>ELEMENTO</u> E	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
ÁREA: 1.925,00 m2	
VALOR: R\$ 370.000,00	
SITUAÇÃO: EM ANÚNCIO	Fo = 0,90
TOPOGRAFIA: DECLIVE ATÉ 10,0%	Fd = 1,11
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

F– 429,00 METROS QUADRADOS – R\$ 500.000,00– EM ANÚNCIO – BAIRRO DA VILA LOYOLA - PROXIMO AO IMÓVEL AVALIANDO ATÉ 1.000 METROS - TOPOGRAFIA PLANA - SOLO SECO - IMOBILIÁRIA PORTO SEGURO IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA TELEFONE (19) 3623-6262 – SITE: <https://portoseguroimoveissj.com.br> – CÓDIGO T-2928:



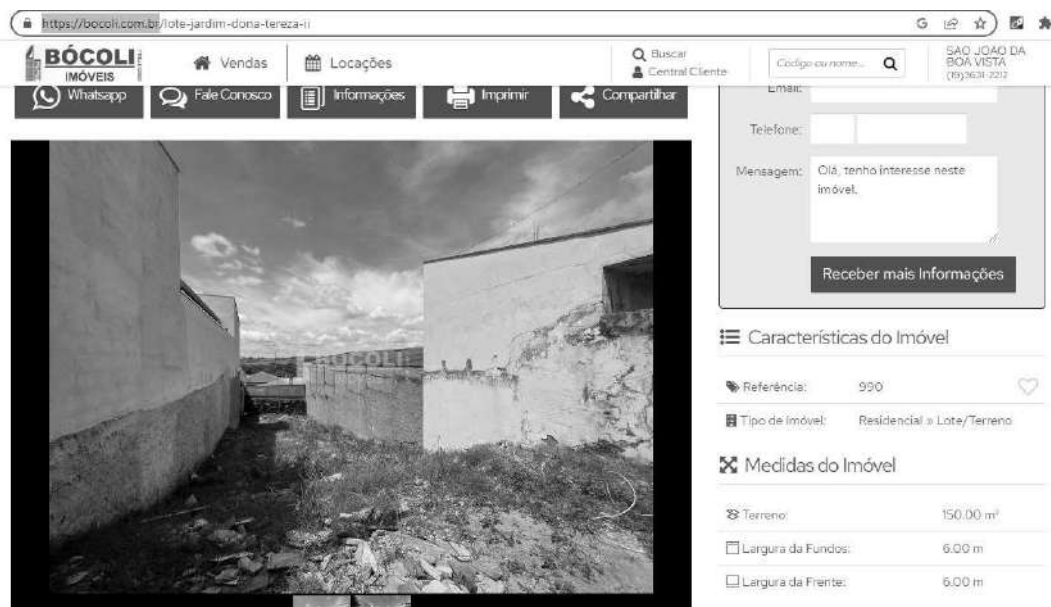
DADOS DO <u>ELEMENTO F</u>	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
ÁREA: 429,00 m ²	
VALOR: R\$ 500.000,00	
SITUAÇÃO: EM ANÚNCIO	Fo = 0,90
TOPOGRAFIA: PLANO	Fd = 1,00
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

G – 337,05 METROS QUADRADOS – R\$ 580.000,00 – EM ANUNCIO – BAIRRO DA VILA CONRADO – PROXIMO AO IMÓVEL AVALIANDO EM ATÉ 1.000 METROS – TOPOGRAFIA EM DECLIVE ATÉ 10,0% - SOLO SECO – IMOBILIÁRIA PORTO SEGURO IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA TELEFONE (19) 3623-6262 – SITE: <https://portoseguroimoveissj.com.br> – CÓDIGO T-2646:



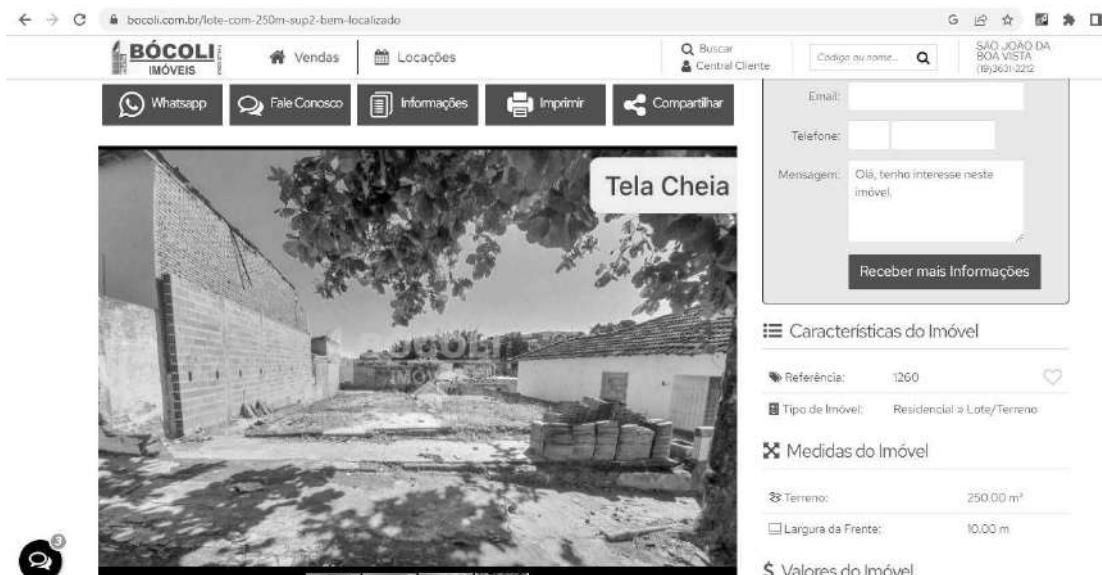
DADOS DO <u>ELEMENTO G</u>	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
ÁREA: 337,05 m ²	
VALOR: R\$ 580.000,00	
SITUAÇÃO: EM ANÚNCIO	Fo = 0,90
TOPOGRAFIA: DECLIVE ATÉ 10,0%	Fd = 1,11
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

H – 150,00 METROS QUADRADOS – R\$ 70.000,00 – EM ANUNCIO – BAIRRO JARDI DONA TEREZA II – PROXIMO AO IMÓVEL AVALIANDO EM ATÉ 1.000 METROS – TOPOGRAFIA EM DECLIVE ATÉ 20,0% - SOLO SECO – IMOBILIÁRIA BOCOLI IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA TELEFONE (19) 3631-2212 – SITE: <https://bocoli.com.br/> – CÓDIGO 990:



DADOS DO <u>ELEMENTO H</u>	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
ÁREA: 150,00 m2	
VALOR: R\$ 70.000,00	
SITUAÇÃO: EM ANÚNCIO	Fo = 0,90
TOPOGRAFIA: DECLIVE ATÉ 20,0%	Fd = 1,25
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

I – 250,00 METROS QUADRADOS – R\$ 127.000,00 – EM ANUNCIO – BAIRRO DO SANTO ANTONIO – PROXIMO AO IMÓVEL AVALIANDO EM ATÉ 1.000 METROS – TOPOGRAFIA PLANA- SOLO SECO IMOBILIÁRIA BOCOLI IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA TELEFONE (19) 3631-2212 – SITE: <https://bocoli.com.br/> – CÓDIGO 1260:



DADOS DO <u>ELEMENTO</u> I	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
ÁREA: 250,00 m2	
VALOR: R\$ 127.000,00	
SITUAÇÃO: EM ANÚNCIO	Fo = 0,90
TOPOGRAFIA: PLANO	Fd = 1,00
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

*** PARÂMETROS DE CÁLCULO DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

Para o cálculo de homogeneização das amostras, serão utilizados os seguintes parâmetros da fórmula abaixo:

$$Vu1 = \frac{Vtn}{Sn} \times Fo \times \frac{Fd}{Fdn} \times \frac{C}{Cn} \times \frac{Ac}{Acn} \times \frac{Fmp}{Fmpn}$$

• ONDE:

Vu= valor unitário da amostra (valor do metro quadrado homogeneizado): É o valor final da amostra após os cálculos de homogeneização;

Vtn = valor pedido pela amostra (valor ofertado no mercado ou negociado): É o valor pedido/anunciado no mercado para transações;

Sn = área da amostra (área quadrada da amostra): É o total da área do lote pesquisado;

Fo = fator de oferta (depreciação decorrente de anúncio/oferta): É um fator de depreciação decorrente de ser oferta disposta no mercado imobiliário, ou opinião de um operador desse mercado. É usual que nas transações sejam ofertados descontos para pagamentos à vista, ou descontos do valor da corretagem por exemplo, de modo que o valor pedido pelo bem geralmente não é o mesmo daquele efetivamente recebido pelo vendedor. O fator de oferta assim se compõe:

Fator de Oferta (Fo):	
Fo	Fator Fonte
0,80 a 1,00	Opinião
0,90	Oferta
1,00	Venda Efetivada

Fd = fator de topografia (depreciação decorrente da topografia): É o fator que se utiliza para depreciar um bem diante de sua topografia, o que será comparado com a topografia de um imóvel paradigma (Fdn = fator de topografia imóvel paradigma) determinado nas melhores condições de topografia, ou seja, de superfície plana. Assim se compõe:

Fator de topografia (Fd):		
Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicve até 10%	5%	1,05
Em alicve até 20%	10%	1,11
Em alicve acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Ac = fator de acessibilidade/condução (depreciação decorrente do acesso): É o fator que se utiliza para depreciar um bem diante das condições de acesso, ou seja, para se chegar até o bem, o que será comparado com a acessibilidade de um imóvel

paradigma (Acn = fator de acessibilidade imóvel paradigma) determinado nas melhores condições de acesso, ou seja, de condução direta. Assim se compõe:

Fator de acessibilidade/condução (Ac):	
Ac	Fator Fonte
1,00	Terreno de difícil acesso
1,02	Terreno de condução próxima
1,05	Terreno de condução direta

C = fator de consistência do terreno (depreciação pelo tipo de solo): É o fator que se utiliza para depreciar um bem diante das condições do solo (seco, firme, rochoso, alagadiço, etc), o que será comparado com a consistência do solo de um imóvel paradigma (Cn = fator de consistência imóvel paradigma) determinado nas melhores condições de solo, ou seja, de superfície seca e firme. Assim se compõe:

Fator de consistência do terreno (C):		
Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Fmp = fator de melhoramentos públicos (depreciação decorrente da infraestrutura pública): Utilizado para depreciar um bem diante dos melhoramentos públicos disponíveis, o que será comparado com as condições de um imóvel paradigma (Fmpn = fator de melhoramentos públicos imóvel paradigma) determinado nas melhores condições de serviços públicos. Assim se compõe:

Fator de melhoramentos públicos (Fmp):	
Fmp	Fator Melhoramentos Públicos - Fmp
0,10	Guias e Sarjetas
0,15	Rede de Abastecimento de Água
0,15	Rede Pública Coletora de Esgoto
0,20	Rede de Energia Elétrica e Iluminação
0,20	Pavimentação
0,10	Rede de Telefonia e Internet
0,10	Galeria de Águas Pluviais

* CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Para efeito de cálculo de homogeneização, será utilizado como imóvel paradigma um hipotético lote padrão na região do imóvel, o qual apresenta topografia plana, solo seco e firme e condução direta (condução disponível até 1.000,00 metros), para se chegar a um valor médio padrão relativo àquela região.

- ELEMENTO A:

$$VuA = (215.000,00 / 200,00) \times 0,90 \times 1,00/1,00 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$$

$$VuA = 1.075,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\underline{VuA = 967,50 \text{ R\$/m}^2}$$

- ELEMENTO B:

$$VuB = (310.000,00 / 1.226,00) \times 0,90 \times 1,00/1,00 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$$

$$VuB = 252,85 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\underline{VuB = 227,56 \text{ R\$/m}^2}$$

- ELEMENTO C:

$$VuC = (295.000,00 / 258,00) \times 0,90 \times 1,00/1,00 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$$

$$VuC = 1.143,41 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\underline{VuC = 1.029,06 \text{ R\$/m}^2}$$

- ELEMENTO D:

$$VuD = (140.000,00 / 300,00) \times 0,90 \times 1,00/1,00 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$$

$$VuD = 466,666 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\underline{VuD = 419,99 \text{ R\$/m}^2}$$

- ELEMENTO E:

$$VuE = (370.000,00 / 1.925,00) \times 0,90 \times 1,11/1,00 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$$

$$VuE = 192,20 \times 0,90 \times 1,11 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\underline{VuE = 192,01 \text{ R\$/m}^2}$$

- ELEMENTO F:

$$VuF = (500.000,00 / 429,00) \times 0,90 \times 1,00/1,00 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$$

$$VuF = 1.165,50 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\underline{VuF = 1.048,95 \text{ R\$/m}^2}$$

- ELEMENTO G:

$$VuG = (580.000,00 / 337,05) \times 0,90 \times 1,11/1,00 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$$

$$VuG = 1.720,81 \times 0,90 \times 1,11 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\underline{VuG = 1.719,09 \text{ R\$/m}^2}$$

- ELEMENTO H:

$$VuH = (70.000,00 / 150,00) \times 0,90 \times 1,25/1,00 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$$

$$VuH = 466,66 \times 0,90 \times 1,25 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\underline{VuH = 524,99 \text{ R\$/m}^2}$$

- ELEMENTO I:

$$VuI = (127.000,00 / 250,00) \times 0,90 \times 1,00/1,00 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$$

$$VuI = 508,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\underline{VuI = 457,20 \text{ R\$/m}^2}$$

*** RESUMO DAS AMOSTRAS:**

<u>VuA = 967,50 R\$/m²</u>
<u>VuB = 227,56 R\$/m²</u>
<u>VuC = 1.029,06 R\$/m²</u>
<u>VuD = 419,99 R\$/m²</u>
<u>VuE = 192,01 R\$/m²</u>
<u>VuF = 1.048,95 R\$/m²</u>
<u>VuG = 1.719,09 R\$/m²</u>
<u>VuH = 524,99 R\$/m²</u>
<u>VuI = 457,20 R\$/m²</u>
<u>TOTAL: 6.586,35 R\$/M²</u>

$$\underline{\text{TOTAL: } 6.586,35 \text{ R\$/M}^2}$$

*** MÉDIA ARITMÉTICA:**

$$\text{MD} = \underline{6.586,35 / 09 = 731,81 \text{ R\$/m}^2}$$

*** MÉDIA SANEADA / - DISCREPÂNCIA:**

$$(+) 30,0\% = 731,81 + 219,54 = \underline{951,36 \text{ R\$/m}^2}$$

$$(-) 30,0\% = 731,81 - 219,54 = \underline{512,27 \text{ R\$/m}^2}$$

- ELEMENTOS FORA (ACIMA) DO LIMITE MÁXIMO (951,36): AMOSTRAS A - C - F - G

- ELEMENTO FORA (ABAIXO) DO LIMITE MÍNIMO (512,27): AMOSTRAS B - D - E - I

***ELEMENTO RESTANTE: AMOSTRA H**

 **VALOR FINAL DO METRO QUADRADO APURADO: R\$ 524,99 /m2.**

*** CALCULO DO VALOR DO TERRENO OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

DADOS DO <u>ELEMENTO I</u>	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
ÁREA: 304,75 m2	
TOPOGRAFIA: DECLIVE ATÉ 10,0%	Fd = 1,11
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

$V_{\text{terreno}} = 524,99 \times 304,75 \times 1,00/1,11 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$

$V_{\text{terreno}} = 159.990,70 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

Vterreno = 143.991,63 R\$

 **VALOR DO LOTE DE TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 143.991,63 (CENTO E QUARENTA E TRÊS MIL, NOVECENTOS E NOVENTA E UM REAIS E SESENTA E TRÊS CENTAVOS).**

São João da Boa Vista-SP, 11 de Setembro de 2023.

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO
CREA/SP Nº 507.020.171-6

ANEXO II

MEMORIAL DE CÁLCULO EDIFICAÇÃO IMÓVEL JARDIM MOLINARI

MEMORIAL DE CÁLCULO – EDIFICAÇÃO – MATRÍCULA DE Nº 8.593 CRI LOCAL – RUA DOM DUARTE LEOPOLDO E SILVA, Nº 150, JARDIM MOLINARI

* METODOLOGIA APLICADA:

Para a definição do valor de mercado da edificação que compõe o imóvel objeto da perícia, será utilizado o método de **“reposição dos custos”** com a depreciação pela idade e condições do bem, aplicando-se os preços médios dispostos na tabela de custos unitários básicos de edificações (CUB), editada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo - SINDUSCON e publicado no site da instituição [“https://sindusconsp.com.br/cub/”](https://sindusconsp.com.br/cub/), bem como os índices de depreciação publicados pela Tabela Ross-Heideck, aplicando-se também as Tabelas 1 e 2 do Manual de Depreciação de Edificações – IBAPE:2013.

* ESCOPO:

O primeiro passo é a aplicação da Tabela CUB, que representa os custos unitários básicos de edificações (CUB), editada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo – SINDUSCON, aplicando-se os valores encontrados para recomposição do custo da edificação em estado de nova.

O segundo passo é estabelecer os índices de vida útil e valor residual, com base na idade e padrão construtivo, a fim de se estabelecer o índice da tabela de depreciação Ross-Heideck, aplicando-se nesse passo as Tabelas 1 e 2 do Manual de Depreciação de Edificações – IBAPE:2013.

O passo seguinte é encontrar os índices de depreciação na tabela de depreciação Ross-Heideck conforme idade definida pela perícia, estado de conservação e vida útil da edificação, a fim de tornar o valor encontrado o mais próximo possível da realidade fática do imóvel.

* PARÂMETROS DE CÁLCULOS:

O imóvel possui área total edificada de 253,81 metros quadrados, contando com 45 (quarenta e cinco) anos de idade. A idade aparente fica estabelecida de 20 (vinte) anos, diante das reformas e melhoramentos havidos no imóvel.

O padrão construtivo atual, avaliado de forma indireta, pode ser definido como “baixo” ou “normal”, que tem o mesmo significado, embora conste como padrão médio no cadastro municipal, entretanto, assim considerado da época de sua edificação, já desatualizado.

* CÁLCULOS:

Para a data da perícia será utilizado o índice da Tabela CUB/SINDUSCON referente ao mês de Agosto/23, o último publicado até o momento, o qual informa o custo unitário de R\$ 2.184,33 (dois mil, cento e oitenta e quatro reais e trinta e três centavos) para o metro quadrado de construção de PADRÃO NORMAL e RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, como é o caso do imóvel avaliando:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.797,37	0,10	R-1	2.184,33	0,05	R-1	2.669,68	0,07
PP-4	1.680,60	0,10	PP-4	2.082,80	0,06	R-8	2.164,38	0,02
R-8	1.608,78	0,09	R-8	1.826,15	0,06	R-16	2.334,76	0,12
PIS	1.234,45	0,24	R-16	1.774,01	0,05			

(*) 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

Disponível em: <https://sindusconsp.com.br>

O imóvel avaliando conta com idade aparente de 20 anos e o padrão de construção é normal (simples), com vida útil de 70 anos, e valor residual de 20,0%:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
COMERCIAL	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
	GALPÕES	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
	COBERTURAS	MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Diante da tabela acima, considera-se que a expectativa de vida do imóvel é de 70 anos, enquanto possui 20 anos de idade, possuindo então uma VIDA ÚTIL de 0,2857 (20/70) ou 28,57%, com Valor Residual de 20,0%, ou 0,20.

Conforme constou do corpo do Laudo Pericial, o estado de conservação da edificação era REGULAR, e dessa forma aplica-se a Tabela de Depreciação Ross-Heidecke abaixo, item "c", para Vida Útil de 28,57%, tem-se o Fator "K" de 0,80 (calculado de $100 - 20,00 / 100$):

Tabela de Ross-Heidecke								
Depreciação Física - Fator "k"								
Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
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	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	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	42,2	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	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	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	30,5	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	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	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	41,9	44,0	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
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

O passo seguinte é determinar o Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc, para levar em conta a depreciação, seguindo a fórmula: **Foc = R + K x (1-R)**. Onde: **R** = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1 = 20,0% ou **0,2** e; **K** = coeficiente de Ross-Heidecke encontrado na tabela = **0,80**. Portanto:

$$\text{Foc} = 0,2 + 0,80 \times (1 - 0,2) = 1,00 \times 0,8 = \mathbf{0,80}$$

Último passo para calcular o valor de mercado do imóvel já depreciado é aplicar os índices e valores encontrados multiplicando pelos índices de **Ipc** e o coeficiente corretivo (**α**). O índice “Ipc” acompanha tabelas publicadas e varia de acordo com o mercado, estando para o mês de Agosto/23 em 0,20% para “habitação” (<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/ipc/#indice-mensal>), o qual representa uma depreciação de **0,998** (100-0,20/100). O fator corretivo “α” foi estimado em **1,00** ante a ausência de elementos para cálculo no mercado imobiliário local, conforme informado pelo setor de tributação da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista-SP. Portanto tem-se o Valor da Edificação com a seguinte expressão: **Ved = Ce x Foc x Ipc x α** :

Dados coletados:

- Área Construída: 253,81
- Classe: Residencial
- Tipo: Casa
- Padrão: Normal - simples
- Estado de Conservação: Regular (ref. “c”)
- Custo Unitário Básico (CUB): R\$ 2.184,33
- Vida Útil: 70 anos
- Idade calculada: 20 anos
- % de idade em vida = 20/70 = 0,2857 (28,57%)
- K = 0,80
- Valor Residual (R) = 0,20 (20%)
- Foc = 0,80
- Ipc = 0,998
- α = 1,0

• VALOR DA CONSTRUÇÃO):

➔ **Custo da Edificação (Ce)** = R\$ 2.184,33 x 253,81 m² = R\$ 554.404,80 (nova)

➔ **Valor final da Edificação (já depreciada)** = Ce x Foc x Ipc x α → 554.404,80 x 0,80 x 0,998 x 1,00 = R\$ 442.636,80.

 **VALOR TOTAL DA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 442.636,80**
(QUATROCENTOS E QUARENTA E DOIS MIL, SEISCENTOS E TRINTA E SEIS REAIS E
OITENTA CENTAVOS).

São João da Boa Vista-SP, 11 de Setembro de 2023.

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO
CREA/SP Nº 507.020.171-6

ANEXO III

MEMORIAL DE CÁLCULO TERRENO IMÓVEL SANTA EDWIRGES

MEMORIAL DE CÁLCULO – LOTE DE TERRENO

IMÓVEL MATRÍCULA Nº 42.984 CRI LOCAL – RUA

MADRE JOANA MARIA, Nº 125, VILA SANTA EDWIRGES

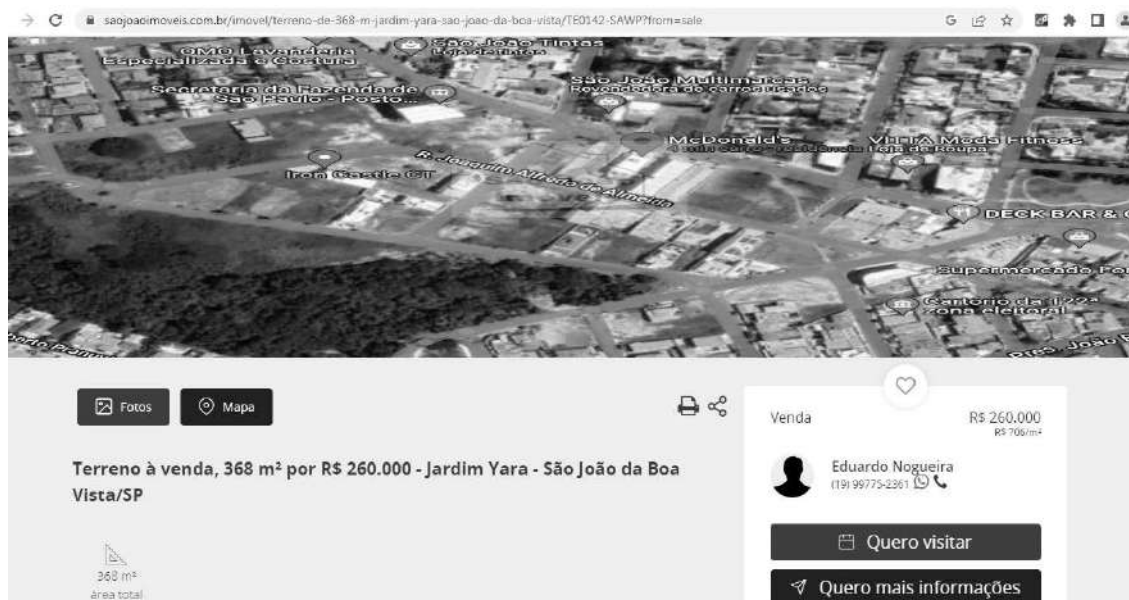
* **PESQUISAS DE MERCADO:** ELEMENTOS PESQUISADOS ENTRE 21/08 A 11/09/2023:

- QUADRO RESUMO DA PESQUISA:

A - Imobiliária SÃO JOÃO CÓDIGO: TE0142-SAWP	Bairro do Jardim Yara	368,00	260.000,00	- Declive até 10,0% - Seco - Toda infra.
B - Imobiliária SÃO JOÃO Código TE0117-SAWP	Bairro do Nova São João	800,00	1.040.000,00	- Plano - Seco - Toda infra.
C - Imobiliária SÃO JOÃO CÓDIGO: TE0141-SAWP	Bairro do Jardim Yara	280,00	250.000,00	- Plano - Seco - Toda infra.
D - Imobiliária SÃO JOÃO CÓDIGO: TE0140-SAWP	Bairro do Jardim Yara	283,00	250.000,00	- Plano - Seco - Toda infra.
E - Imobiliária SÃO JOÃO Código TE0132-SAWP	Bairro Perpétuo Socorro	300,00	300.000,00	- Declive até 10,0% - Seco - Toda infra.
F - Imobiliária SÃO JOÃO Código TE0113-SAWP	Bairro do Nova São João	300,00	330.000,00	- Plano - Seco - Toda infra.
G - Imobiliária BRAIDO Código 5500	Bairro do Jardim Yara	317,00	350.000,00	- Aclive 10,0% - Seco - Toda infra.
H - Imobiliária BRAIDO Código 7528	Bairro do Jardim Yara	443,00	320.000,00	- Aclive 10,0% - Seco - Toda infra.
I - Imobiliária ALPI IMOVEIS Código TV1336	Bairro do Jardim Boa Vista	395,00	360.000,00	- Acima nível da rua até 2,0 mts- Seco - Toda infra.

*** ELEMENTOS PESQUISADOS:**

A – 368,00 METROS QUADRADOS – R\$ 260.000,00 – EM ANÚNCIO – BAIRRO DO JARDIM YARA – PROXIMO DO IMÓVEL AVALIANDO ATÉ 500 METROS - TOPOGRAFIA EM DECLIVE DE ATÉ 10,0% - SOLO SECO – IMOBILIÁRIA SÃO JOÃO IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA TELEFONE (19) 3631-6200 – SITE: <https://www.saojoaoimoveis.com.br/> – CÓDIGO TE0142-SAWP:



DADOS DO <u>ELEMENTO A</u>	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
ÁREA: 368,00 m ²	
VALOR: R\$ 260.000,00	
SITUAÇÃO: EM ANÚNCIO	Fo = 0,90
TOPOGRAFIA: DECLIVE ATÉ 10,0%	Fd = 1,11
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

B – 800,00 METROS QUADRADOS – R\$ 1.040.000,00 – EM ANÚNCIO – BAIRRO NOVA SÃO JOÃO – PROXIMO DO IMÓVEL AVALIANDO ATÉ 1.000 METROS – TOPOGRAFIA PLANA - SOLO SECO – IMOBILIÁRIA SÃO JOÃO IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA TELEFONE (19) 3631-6200 – SITE: <https://www.saojoaoimoveis.com.br/> – CÓDIGO TE0117-SAWP:



DADOS DO <u>ELEMENTO B</u>	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
ÁREA: 800,00 m2	
VALOR: R\$ 1.040.000,00	
SITUAÇÃO: EM ANÚNCIO	Fo = 0,90
TOPOGRAFIA: PLANO	Fd = 1,00
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

C – 280,00 METROS QUADRADOS – R\$ 250.000,00– EM ANÚNCIO – BAIRRO JARDIM YARA – PROXIMO AO IMÓVEL AVALIANDO ATÉ 500 METROS - TOPOGRAFIA PLANA - SOLO SECO – IMOBILIÁRIA SÃO JOÃO IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA TELEFONE (19) 3631-6200 – SITE: <https://www.saojoaoimoveis.com.br/> – CÓDIGO TE0141-SAWP:



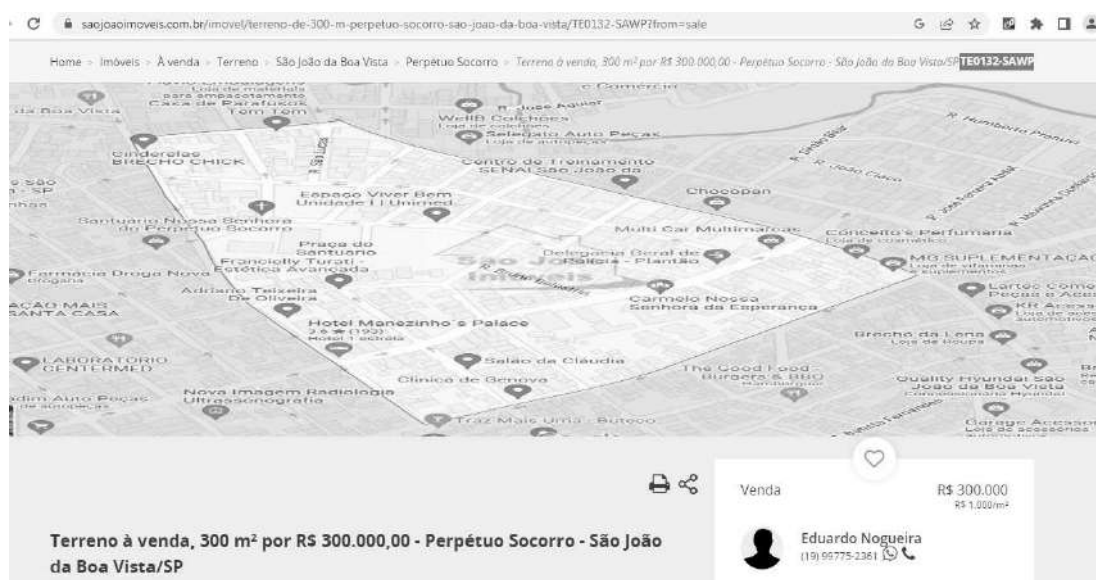
DADOS DO <u>ELEMENTO</u> C	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
ÁREA: 280,00 m2	
VALOR: R\$ 250.000,00	
SITUAÇÃO: EM ANÚNCIO	Fo = 0,90
TOPOGRAFIA: PLANO	Fd = 1,00
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

D – 283,00 METROS QUADRADOS – R\$ 250.000,00– EM ANÚNCIO – BAIRRO JARDIM YARA – PROXIMO AO IMÓVEL AVALIANDO ATÉ 500 METROS - TOPOGRAFIA PLANA - SOLO SECO – IMOBILIÁRIA SÃO JOÃO IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA TELEFONE (19) 3631-6200 – SITE: <https://www.saojoaoimoveis.com.br/> – CÓDIGO TE0140-SAWP:



DADOS DO <u>ELEMENTO D</u>	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
ÁREA: 283,00 m2	
VALOR: R\$ 250.000,00	
SITUAÇÃO: EM ANÚNCIO	Fo = 0,90
TOPOGRAFIA: PLANO	Fd = 1,00
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

E- 300,00 METROS QUADRADOS – R\$ 300.000,00– EM ANÚNCIO – BAIRRO PERPÉTUO SOCORRO – PROXIMO AO IMÓVEL AVALIANDO ATÉ 1000 METROS - TOPOGRAFIA EM DECLIVE DE ATÉ 10,0% - SOLO SECO – IMOBILIÁRIA SÃO JOÃO IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA TELEFONE (19) 3631-6200 – SITE: <https://www.saojoaoimoveis.com.br/> – CÓDIGO TE0132-SAWP:



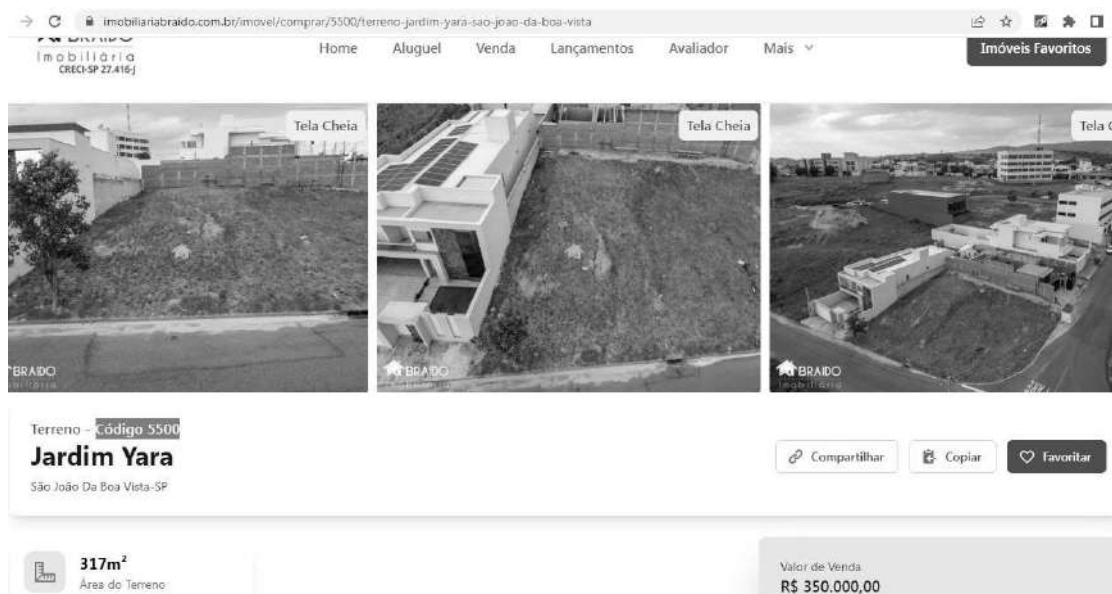
DADOS DO ELEMENTO E	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
ÁREA: 300,00 m ²	
VALOR: R\$ 300.000,00	
SITUAÇÃO: EM ANÚNCIO	Fo = 0,90
TOPOGRAFIA: DECLIVE ATÉ 10,0%	Fd = 1,11
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

F- 300,00 METROS QUADRADOS – R\$ 330.000,00 – EM ANÚNCIO – BAIRRO NOVA SÃO JOÃO – PROXIMO DO IMÓVEL AVALIANDO ATÉ 1.000 METROS – TOPOGRAFIA PLANA - SOLO SECO – IMOBILIÁRIA SÃO JOÃO IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA TELEFONE (19) 3631-6200 – SITE: <https://www.saojoaoimoveis.com.br/> – CÓDIGO TE0113-SAWP:



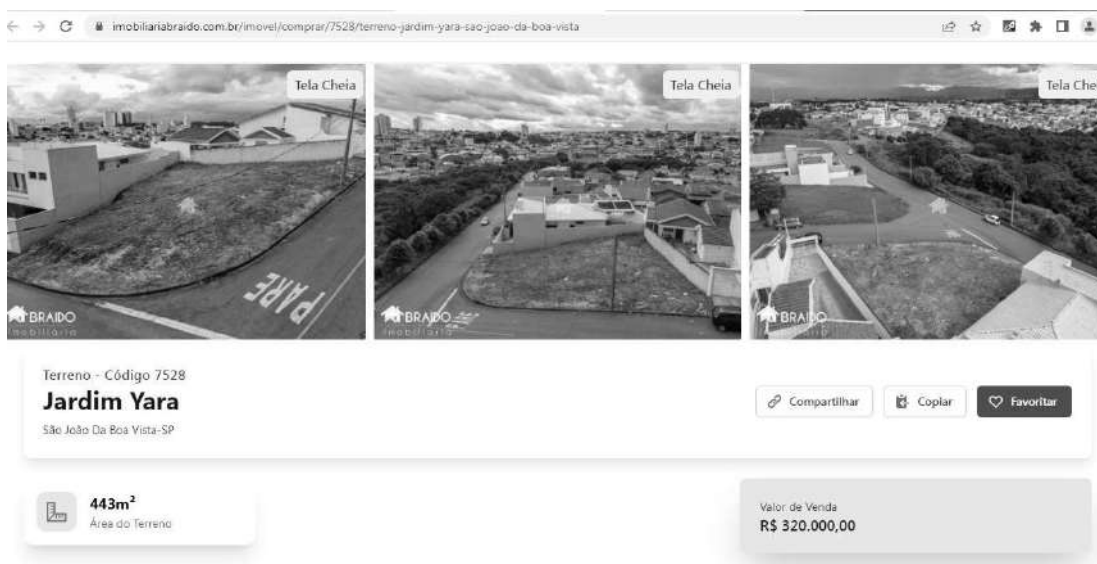
DADOS DO <u>ELEMENTO F</u>	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
ÁREA: 300,00 m ²	
VALOR: R\$ 330.000,00	
SITUAÇÃO: EM ANÚNCIO	Fo = 0,90
TOPOGRAFIA: PLANO	Fd = 1,00
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

G – 317,00 METROS QUADRADOS – R\$ 350.000,00 – EM ANUNCIO – BAIRRO DO JARDIM YARA – PROXIMO AO IMÓVEL AVALIANDO EM ATÉ 500 METROS – TOPOGRAFIA EM ACLIVE ATÉ 10,0% - SOLO SECO – IMOBILIÁRIA BRAIDO IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA TELEFONE (19) 3623 2893 – SITE: <https://imobiliariabraido.com.br> – CÓDIGO 5500:



DADOS DO <u>ELEMENTO G</u>	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
ÁREA: 317,00 m ²	
VALOR: R\$ 350.000,00	
SITUAÇÃO: EM ANÚNCIO	Fo = 0,90
TOPOGRAFIA: ACLIVE ATÉ 10,0%	Fd = 1,05
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

H – 443,00 METROS QUADRADOS – R\$ 320.000,00 – EM ANUNCIO – BAIRRO DO JARDIM YARA – PROXIMO AO IMÓVEL AVALIANDO EM ATÉ 500 METROS – TOPOGRAFIA EM ACLIVE ATÉ 10,0% - SOLO SECO – IMOBILIÁRIA BRAIDO IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA TELEFONE (19) 3623 2893 – SITE: <https://imobiliariabraido.com.br> – CÓDIGO 7528:



DADOS DO <u>ELEMENTO H</u>	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
ÁREA: 443,00 m ²	
VALOR: R\$ 320.000,00	
SITUAÇÃO: EM ANÚNCIO	Fo = 0,90
TOPOGRAFIA: ACLIVE ATÉ 10,0%	Fd = 1,05
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

I – 395,00 METROS QUADRADOS – R\$ 360.000,00 – EM ANUNCIO – BAIRRO DO JARDIM BOA VISTA – SAPATO BRANCO – PROXIMO AO IMÓVEL AVALIANDO EM ATÉ 1.000 METROS – TOPOGRAFIA ACIMA DO NÍVEL DA RUA ATÉ 2,00 METROS – SOLO SECO - IMOBILIÁRIA ALPI IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (19) 3631-3227 – SITE: <https://www.alpiimoveis.com.br/> – CÓDIGO TV1336:



DADOS DO <u>ELEMENTO</u> I	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
ÁREA: 395,00 m2	
VALOR: R\$ 360.000,00	
SITUAÇÃO: EM ANÚNCIO	Fo = 0,90
TOPOGRAFIA: ACIMA DA RUA 2,0 MTS	Fd = 1,00
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

* PARÂMETROS DE CÁLCULO DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Para o cálculo de homogeneização das amostras, serão utilizados os seguintes parâmetros da fórmula abaixo:

$$Vu1 = \frac{Vtn}{Sn} \times Fo \times \frac{Fd}{Fdn} \times \frac{C}{Cn} \times \frac{Ac}{Acn} \times \frac{Fmp}{Fmpn}$$

• ONDE:

Vu= valor unitário da amostra (valor do metro quadrado homogeneizado): É o valor final da amostra após os cálculos de homogeneização;

Vtn = valor pedido pela amostra (valor ofertado no mercado ou negociado): É o valor pedido/anunciado no mercado para transações;

Sn = área da amostra (área quadrada da amostra): É o total da área do lote pesquisado;

Fo = fator de oferta (depreciação decorrente de anúncio/oferta): É um fator de depreciação decorrente de ser oferta disposta no mercado imobiliário, ou opinião de um operador desse mercado. É usual que nas transações sejam ofertados descontos para pagamentos à vista, ou descontos do valor da corretagem por exemplo, de modo que o valor pedido pelo bem geralmente não é o mesmo daquele efetivamente recebido pelo vendedor. O fator de oferta assim se compõe:

Fator de Oferta (Fo):	
Fo	Fator Fonte
0,80 a 1,00	Opinião
0,90	Oferta
1,00	Venda Efetivada

Fd = fator de topografia (depreciação decorrente da topografia): É o fator que se utiliza para depreciar um bem diante de sua topografia, o que será comparado com a topografia de um imóvel paradigma (Fdn = fator de topografia imóvel paradigma) determinado nas melhores condições de topografia, ou seja, de superfície plana. Assim se compõe:

Fator de topografia (Fd):		
Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Ac = fator de acessibilidade/condução (depreciação decorrente do acesso): É o fator que se utiliza para depreciar um bem diante das condições de acesso, ou seja,

para se chegar até o bem, o que será comparado com a acessibilidade de um imóvel paradigma (A_{cn} = fator de acessibilidade imóvel paradigma) determinado nas melhores condições de acesso, ou seja, de condução direta. Assim se compõe:

Fator de acessibilidade/condução (A_c):	
A_c	Fator Fonte
1,00	Terreno de difícil acesso
1,02	Terreno de condução próxima
1,05	Terreno de condução direta

C = fator de consistência do terreno (depreciação pelo tipo de solo): É o fator que se utiliza para depreciar um bem diante das condições do solo (seco, firme, rochoso, alagadiço, etc), o que será comparado com a consistência do solo de um imóvel paradigma (C_n = fator de consistência imóvel paradigma) determinado nas melhores condições de solo, ou seja, de superfície seca e firme. Assim se compõe:

Fator de consistência do terreno (C):		
Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Fmp = fator de melhoramentos públicos (depreciação decorrente da infraestrutura pública): Utilizado para depreciar um bem diante dos melhoramentos públicos disponíveis, o que será comparado com as condições de um imóvel paradigma (F_{mpn} = fator de melhoramentos públicos imóvel paradigma) determinado nas melhores condições de serviços públicos. Assim se compõe:

Fator de melhoramentos públicos (Fmp):	
Fmp	Fator Melhoramentos Públicos - Fmp
0,10	Guias e Sarjetas
0,15	Rede de Abastecimento de Água
0,15	Rede Pública Coletora de Esgoto
0,20	Rede de Energia Elétrica e Iluminação
0,20	Pavimentação
0,10	Rede de Telefonia e Internet
0,10	Galeria de Águas Pluviais

* CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Para efeito de cálculo de homogeneização, será utilizado como imóvel paradigma um hipotético lote padrão na região do imóvel, o qual apresenta topografia plana, solo seco e firme e condução direta (condução disponível até 1.000,00 metros), para se chegar a um valor médio padrão relativo àquela região.

- ELEMENTO A:

$$VuA = (260.000,00 / 368,00) \times 0,90 \times 1,11/1,00 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$$

$$VuA = 706,52 \times 0,90 \times 1,11 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\underline{VuA = 705,81 \text{ R\$/m}^2}$$

- ELEMENTO B:

$$VuB = (1.040.000,00 / 800,00) \times 0,90 \times 1,00/1,00 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$$

$$VuB = 1.300,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\underline{VuB = 1.170,00 \text{ R\$/m}^2}$$

- ELEMENTO C:

$$VuC = (250.000,00 / 280,00) \times 0,90 \times 1,00/1,00 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$$

$$VuC = 892,85 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\underline{VuC = 803,57 \text{ R\$/m}^2}$$

- ELEMENTO D:

$$VuD = (250.000,00 / 283,00) \times 0,90 \times 1,00/1,00 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$$

$$VuD = 883,39 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\underline{VuD = 795,05 \text{ R\$/m}^2}$$

- ELEMENTO E:

$$VuE = (300.000,00 / 300,00) \times 0,90 \times 1,11/1,00 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$$

$$VuE = 1.000,00 \times 0,90 \times 1,11 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\underline{VuE = 999,00 \text{ R\$/m}^2}$$

- ELEMENTO F:

$$VuF = (330.000,00 / 300,00) \times 0,90 \times 1,00/1,00 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$$

$$VuF = 1.100,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\underline{VuF = 990,00 \text{ R\$/m}^2}$$

- ELEMENTO G:

$$VuG = (350.000,00 / 317,00) \times 0,90 \times 1,05/1,00 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$$

$$VuG = 1.104,10 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\underline{VuG = 1.043,37 \text{ R\$/m}^2}$$

- ELEMENTO H:

$$VuH = (320.000,00 / 443,00) \times 0,90 \times 1,05/1,00 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$$

$$VuH = 722,34 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\underline{VuH = 682,61 \text{ R\$/m}^2}$$

- ELEMENTO I:

$$VuI = (360.000,00 / 395,00) \times 0,90 \times 1,00/1,00 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$$

$$VuI = 911,39 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\underline{VuI = 820,25 \text{ R\$/m}^2}$$

*** RESUMO DAS AMOSTRAS:**

<u>VuA = 705,81 R\$/m²</u>
<u>VuB = 1.170,00 R\$/m²</u>
<u>VuC = 803,57 R\$/m²</u>
<u>VuD = 795,05 R\$/m²</u>
<u>VuE = 999,00 R\$/m²</u>
<u>VuF = 990,00 R\$/m²</u>
<u>VuG = 1.043,37 R\$/m²</u>
<u>VuH = 682,61 R\$/m²</u>
<u>VuI = 820,25 R\$/m²</u>
<u>TOTAL: 8.009,66 R\$/M²</u>

*** MÉDIA ARITMÉTICA:**

$$MD = 8.009,66 / 09 = \underline{889,96 \text{ R\$/m}^2}$$

*** MÉDIA SANEADA / - DISCREPÂNCIA:**

$$(+) 30,0\% = 889,96 + 266,98 = \underline{1.156,94 \text{ R\$/m}^2}$$

$$(-) 30,0\% = 889,96 - 266,98 = \underline{622,98 \text{ R\$/m}^2}$$

- ELEMENTOS FORA (ACIMA) DO LIMITE MÁXIMO (1.156,94): AMOSTRA B

- ELEMENTO FORA (ABAIXO) DO LIMITE MÍNIMO (622,98): NENHUM

***ELEMENTOS RESTANTES: AMOSTRAS A, C, D, E, F, G, H, I**

*** RECÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA:**

<u>VuA = 705,81 R\$/m²</u>
<u>VuC = 803,57 R\$/m²</u>
<u>VuD = 795,05 R\$/m²</u>
<u>VuE = 999,00 R\$/m²</u>
<u>VuF = 990,00 R\$/m²</u>
<u>VuG = 1.043,37 R\$/m²</u>
<u>VuH = 682,61 R\$/m²</u>
<u>VuI = 820,25 R\$/m²</u>
<u>TOTAL: 6.839,66 R\$/M²</u>

$$MD = 6.839,66 / 08 = 854,95 \text{ R\$/m}^2$$

 **VALOR FINAL DO METRO QUADRADO APURADO: R\$ 854,95 /m².**

*** CALCULO DO VALOR DO TERRENO OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

<u>DADOS DO ELEMENTO I</u>	<u>FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO</u>
ÁREA: 960,00 m ²	
TOPOGRAFIA: DECLIVE 10,0% (lateral)	Fd = 1,11
SOLO: SECO E FIRME	C = 1,00
ACESSIBILIDADE: CONDUÇÃO DIRETA	Ac = 1,05
TODOS OS MELHORAMENTOS PUBLICOS	Fmp = 1,00

$$V_{\text{terreno}} = 854,95 \times 960,00 \times 1,00/1,11 \times 1,0/1,0 \times 1,05/1,05 \times 1,0/1,0$$

$$V_{\text{terreno}} = 820.752,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\underline{V_{\text{terreno}} = 738.676,80 \text{ R\$}}$$

 **VALOR DO LOTE DE TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 738.676,80 (SETECENTOS E TRINTA E OITO MIL, SEISCENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E OITENTA CENTAVOS).**

São João da Boa Vista-SP, 11 de Setembro de 2023.

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO
CREA/SP Nº 507.020.171-6

ANEXO IV

MEMORIAL DE CÁLCULO EDIFICAÇÃO IMÓVEL SANTA EDWIRGES

MEMORIAL DE CÁLCULO – EDIFICAÇÃO – MATRÍCULA DE Nº 42.984 CRI LOCAL – RUA MADRE JOANA MARIA, Nº 125, VILA SANTA EDWIRGES

* METODOLOGIA APLICADA:

Para a definição do valor de mercado da edificação que compõe o imóvel objeto da perícia, será utilizado o método de **“reposição dos custos”** com a depreciação pela idade e condições do bem, aplicando-se os preços médios dispostos na tabela de custos unitários básicos de edificações (CUB), editada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo - SINDUSCON e publicado no site da instituição [“https://sindusconsp.com.br/cub/”](https://sindusconsp.com.br/cub/), bem como os índices de depreciação publicados pela Tabela Ross-Heideck, aplicando-se também as Tabelas 1 e 2 do Manual de Depreciação de Edificações – IBAPE:2013.

* ESCOPO:

O primeiro passo é a aplicação da Tabela CUB, que representa os custos unitários básicos de edificações (CUB), editada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo – SINDUSCON, aplicando-se os valores encontrados para recomposição do custo da edificação em estado de nova.

O segundo passo é estabelecer os índices de vida útil e valor residual, com base na idade e padrão construtivo, a fim de se estabelecer o índice da tabela de depreciação Ross-Heideck, aplicando-se nesse passo as Tabelas 1 e 2 do Manual de Depreciação de Edificações – IBAPE:2013.

O passo seguinte é encontrar os índices de depreciação na tabela de depreciação Ross-Heideck conforme idade definida pela perícia, estado de conservação e vida útil da edificação, a fim de tornar o valor encontrado o mais próximo possível da realidade fática do imóvel.

* PARÂMETROS DE CÁLCULOS:

O imóvel possui área total edificada de 606,00 metros quadrados, contando com 22 (vinte e dois) anos de idade. A idade aparente fica estabelecida de 10 (dez) anos, diante do que verificado pelo perito durante a vistoria externa.

O padrão construtivo atual, avaliado de forma indireta, pode ser definido como “alto”, diante do que foi verificado pelo perito na vistoria externa.

* CÁLCULOS:

Para a data da perícia será utilizado o índice da Tabela CUB/SINDUSCON referente ao mês de Agosto/23, o último publicado até o momento, o qual informa o custo unitário de R\$ 2.669,98 (dois mil, seiscentos e sessenta e nove reais e noventa e oito centavos) para o metro quadrado de construção de PADRÃO ALTO e RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (R.1), como é o caso do imóvel avaliando:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.797,37	0,10	R-1	2.184,33	0,05	R-1	2.669,68	0,07
PP-4	1.680,60	0,10	PP-4	2.082,80	0,06	R-8	2.164,38	0,02
R-8	1.608,78	0,09	R-8	1.826,15	0,06	R-16	2.334,76	0,12
PIS	1.234,45	0,24	R-16	1.774,01	0,05			

(*) 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

Disponível em: <https://sindusconsp.com.br>

O imóvel avaliando conta com idade aparente de 10 anos e o padrão de construção é alto (luxo), com vida útil de 60 anos, e valor residual de 20,0%:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Diante da tabela acima, considera-se que a expectativa de vida do imóvel é de 60 anos, enquanto possui 10 anos de idade, possuindo então uma VIDA ÚTIL de 0,1666 (10/60) ou 16,66%, com Valor Residual de 20,0%, ou 0,20.

Conforme constou do corpo do Laudo Pericial, o estado de conservação da edificação está ENTRE NOVO E REGULAR, e dessa forma aplica-se a Tabela de Depreciação Ross-Heidecke abaixo, item "b", para Vida Útil de 16,66%, tem-se o Fator "K" de 0,90 (calculado de $100 - 9,31 / 100$):

Tabela de Ross-Heidecke								
Depreciação Física - Fator "k"								
Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
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	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	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	42,2	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	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	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	30,5	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	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	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	41,9	44,0	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
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

O passo seguinte é determinar o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – Foc, para levar em conta a depreciação, seguindo a fórmula: **Foc = R + K x (1-R)**. Onde: **R** = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1 = 20,0% ou **0,2** e; **K** = coeficiente de Ross-Heidecke encontrado na tabela = **0,90**. Portanto:

$$\text{Foc} = 0,2 + 0,90 \times (1 - 0,2) = 1,10 \times 0,8 = \mathbf{0,88}$$

Último passo para calcular o valor de mercado do imóvel já depreciado é aplicar os índices e valores encontrados multiplicando pelos índices de **Ipc** e o coeficiente corretivo (**α**). O índice “Ipc” acompanha tabelas publicadas e varia de acordo com o mercado, estando para o mês de Agosto/23 em 0,20% para “habitação” (<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/ipc/#indice-mensal>), o qual representa uma depreciação de **0,998** (100-0,20/100). O fator corretivo “α” foi estimado em **1,00** ante a ausência de elementos para cálculo no mercado imobiliário local, conforme informado pelo setor de tributação da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista-SP. Portanto tem-se o Valor da Edificação com a seguinte expressão: **Ved = Ce x Foc x Ipc x α** :

Dados coletados:

- Área Construída: 606,00
- Classe: Residencial
- Tipo: Casa
- Padrão: Alto - Luxo
- Estado de Conservação: Entre novo e Regular (ref. “b”)
- Custo Unitário Básico (CUB): R\$ 2.669,98
- Vida Útil: 60 anos
- Idade calculada: 10 anos
- % de idade em vida = 10/60 = 0,1666 (16,66%)
- K = 0,90
- Valor Residual (R) = 0,20 (20%)
- Foc = 0,88
- Ipc = 0,998
- α = 1,0

• VALOR DA CONSTRUÇÃO):

➔ **Custo da Edificação (Ce)** = R\$ 2.669,98 x 606,00 m² = R\$ 1.618.007,88 (nova)

➔ **Valor final da Edificação (já depreciada)** = Ce x Foc x Ipc x α → 1.618.007,88 x 0,88 x 0,998 x 1,00 = R\$ 1.420.999,24.

➡ **VALOR TOTAL DA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.420.999,24 (UM MILHÃO, QUATROCENTOS E VINTE MIL, NOVECENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E VINTE E QUATRO CENTAVOS).**

São João da Boa Vista-SP, 11 de Setembro de 2023.

ALEX CÉSAR DE OLIVEIRA PINTO
CREA/SP Nº 507.020.171-6

ANEXO V

TABELA

CUB

SINDUSCON

SÃO PAULO

Boletim Econômico - Agosto de 2023(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=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/22	174,23	-0,02	8,68	10,02	165,75	0,09	9,72	10,14	186,15	-0,15	7,45	9,90	161,10	0,06	9,74	9,86
set/22	174,10	-0,07	8,60	9,12	165,90	0,09	9,82	10,24	185,65	-0,27	7,16	7,81	161,10	0,00	9,74	9,86
out/22	174,17	0,04	8,64	9,16	166,16	0,16	9,99	10,42	185,46	-0,10	7,05	7,71	161,10	0,00	9,74	9,86
nov/22	174,43	0,15	8,80	9,05	166,31	0,09	10,09	10,32	185,87	0,22	7,28	7,57	161,34	0,15	9,91	9,91
dez/22	174,73	0,18	8,99	8,99	166,56	0,15	10,25	10,25	186,27	0,22	7,51	7,51	161,34	0,00	9,91	9,91
jan/23	174,62	-0,07	-0,07	8,51	166,56	0,00	0,00	10,25	185,99	-0,15	-0,15	6,48	161,34	0,00	0,00	9,91
fev/23	174,62	0,00	-0,06	8,31	166,62	0,04	0,04	10,30	185,93	-0,04	-0,18	6,01	161,34	0,00	0,00	9,91
mar/23	174,28	-0,19	-0,26	7,81	166,79	0,11	0,14	10,41	184,90	-0,55	-0,73	4,82	161,34	0,00	0,00	9,91
abr/23	174,75	0,27	0,01	7,29	168,02	0,73	0,88	10,93	184,43	-0,25	-0,99	3,16	161,34	0,00	0,00	9,91
mai/23	177,12	1,36	1,37	4,57	172,09	2,43	3,33	7,54	184,65	0,12	-0,87	1,12	163,13	1,11	1,11	6,27
jun/23	178,21	0,61	1,99	2,98	173,58	0,86	4,22	5,83	185,23	0,32	-0,56	-0,23	164,09	0,59	1,70	2,39
jul/23	178,34	0,07	2,06	2,34	174,18	0,34	4,58	5,18	184,66	-0,31	-0,86	-0,95	165,38	0,79	2,50	2,72
ago/23	178,44	0,06	2,12	2,41	174,18	0,00	4,58	5,09	184,91	0,13	-0,73	-0,67	165,38	0,00	2,50	2,66

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2023

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	971,78	53,21
Material	800,72	43,85
Despesas Administrativas	53,65	2,94
Total	1.826,15	100,00

(*) Encargos Sociais: 143,31%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.797,37	0,10	R-1	2.184,33	0,05	R-1	2.669,68	0,07
PP-4	1.680,60	0,10	PP-4	2.082,80	0,06	R-8	2.164,38	0,02
R-8	1.608,78	0,09	R-8	1.826,15	0,06	R-16	2.334,76	0,12
PIS	1.234,45	0,24	R-16	1.774,01	0,05			

(*) 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 2023 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	2.121,71	0,10	CAL-8	2.248,56	0,09
CSL-8	1.834,46	0,09	CSL-8	1.979,37	0,09
CSL-16	2.444,70	0,09	CSL-16	2.634,20	0,09
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.926,29	0,14			
GI	1.045,33	0,09			

(*) 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



Boletim Econômico - Agosto de 2023(desonerado)

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, agosto de 2023

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	8,49	0,00
Pedreiro	10,36	0,00
Carpinteiro	10,43	0,00
Armador	10,62	0,00
Eletricista	10,86	0,00
Encanador	10,68	0,00
Pintor	10,76	0,00

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, agosto de 2023

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	62,46	0,00