

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP.**

Processo Digital nº: 0025739-68.2019.8.26.0564

Classe Assunto: Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel

Exequente: Luiz Carlos Piconez Verzini

Executado: Robert Dias Ferraz

Vanderlei Jacob Neto, engenheiro civil, CREA-SP: 5070348388, IBAPE-SP: 1814, nomeado Perito Judicial nos Autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter procedido aos estudos e diligências necessárias e concluído os trabalhos que lhe foram confiados, apresentar o resultado obtido nas 43 (quarenta e três) folhas do LAUDO PERICIAL a seguir.

São Bernardo do Campo/SP, 12 de setembro de 2.024.

Vanderlei Jacob Neto

PERITO JUDICIAL

Engenheiro Civil - CREA: 507.034.838-8

Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE-SP: 1.814

LAUDO PERICIAL

vjacobneto@gmail.com / (13) 9 9611 1171

Rua Luiz Antônio de A. Vieira, nº 216 – Kinbor Office
Sala 1607 - Boqueirão - Praia Grande/SP

SÍNTESE DA CONCLUSÃO DO PERITO

Através dos critérios e metodologia indicados no presente Laudo e utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação, chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de R\$ 425.000,00 (Quatrocentos e Vinte e Cinco Mil Reais) para venda à vista, em dinheiro e nesta data.

Mínimo (R\$): 361.250,00 (- 15%)

Arbitrado (R\$): 425.000,00 (média)

Máximo (R\$): 488.750,00 (+ 15%)

Sumário

1. OBJETIVO.....	5
2. ANAMNESE.....	5
3. DADOS DA VISTORIA.....	5
4. LOCALIZAÇÃO.....	6
5. VISTA AÉREA.....	8
6. OBJETO EM QUESTÃO:.....	9
7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	10
8. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA.....	18
9. AVALIAÇÃO DO TERRENO (VT):.....	19
9.1. Fatores	20
9.1.1. Fator Oferta	20
9.1.2. Fator Localização	20
9.1.3. Fatores de Forma.....	20
9.1.4. Fatores de Terreno.....	20
9.2. Elementos de Pesquisa	21
9.3. Cálculo do Valor do Terreno.....	26
9.3.1. Homogeneização dos Fatores.....	26
9.3.2. Tratamento Matemático Estatístico	26
9.3.3. Saneamento das Amostras (“Critério de Chauvenet”).....	28
9.3.4. Distribuição Amostral.....	28
9.3.5. Intervalo de Confiança	29
9.3.6. Campo de Arbítrio.....	29
9.3.7. Preços Observados x Valores Estimados	30
9.3.8. Resultado.....	31
10. CUSTO DA BENFEITORIA (CB).....	31
10.1. Área Equivalente De Construção.....	31
10.2. Valor Unitário da Construção.....	32
10.3. Depreciação.....	32
10.4. Cálculo do Valor da Benfeitoria.....	37

11. VALOR DO IMÓVEL	37
12. CONCLUSÕES DO PERITO	37
13. QUESITOS	38
14. ENCERRAMENTO.....	38
15. ANEXO	39
15.1. Planta Baixo do Imóvel	39
15.2. Anotação de Responsabilidade Técnica.....	41

1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade determinar tecnicamente o valor de venda de um imóvel residencial urbano do tipo casa, na cidade de Itanhaém/SP.

2. ANAMNESE

Em 11 de outubro de 2019, Luiz Carlos Piconez Verzini propõe a ação de cumprimento da sentença em face de Robert Dias Ferraz e Outros - Fls. 1 a 6 dos Autos.

Em 22 de novembro de 2023, o Engenheiro Vanderlei Jacob Neto é nomeado Perito Judicial - Fls. 211/212 dos Autos.

Em 30 de abril de 2024, o Engenheiro Vanderlei Jacob Neto é intimado a dar início aos trabalhos periciais - Fls. 246 dos Autos.

Em 27 de maio de 2024 o Engenheiro Vanderlei Jacob Neto agenda a vistoria judicial - Fls. 247/248 dos Autos.

Em 19 de junho de 2024, o Engenheiro Vanderlei Jacob Neto realiza a vistoria judicial.

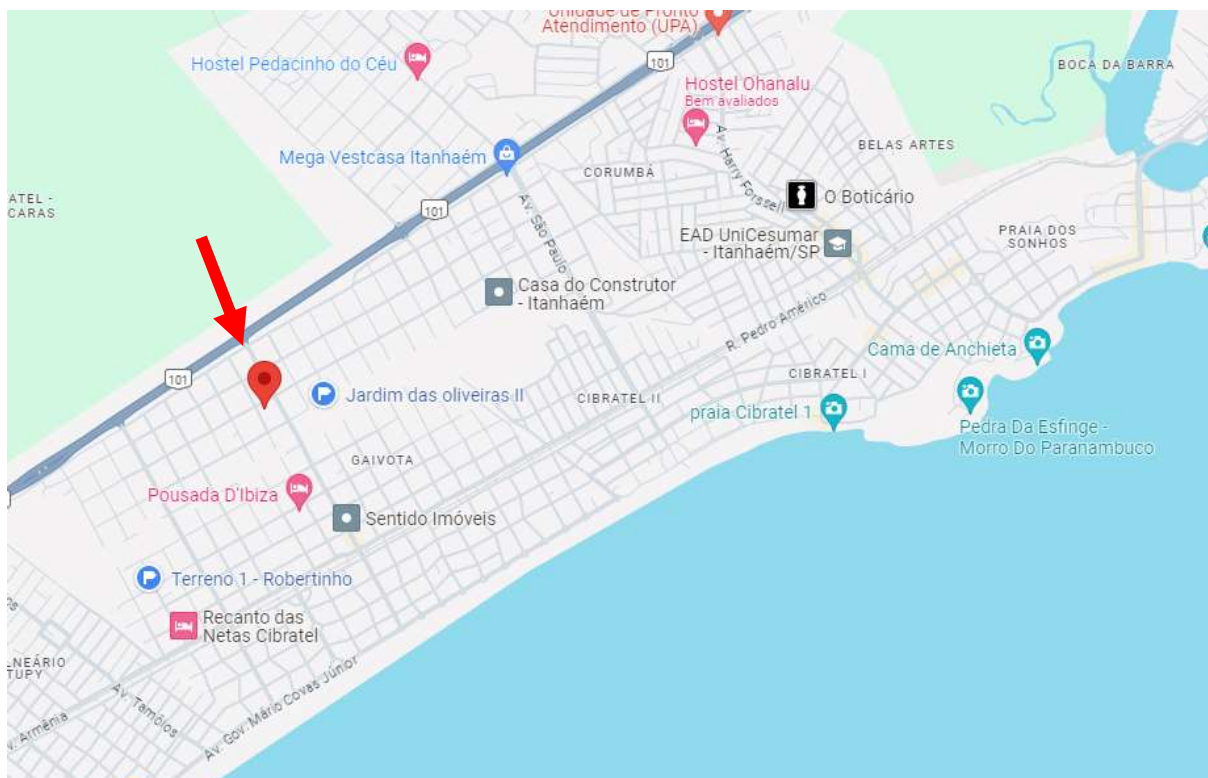
3. DADOS DA VISTORIA

A vistoria realizada pelo perito para coletar dados e informações sobre o imóvel foi realizada no dia 19 de junho de 2.024, às 9:00.

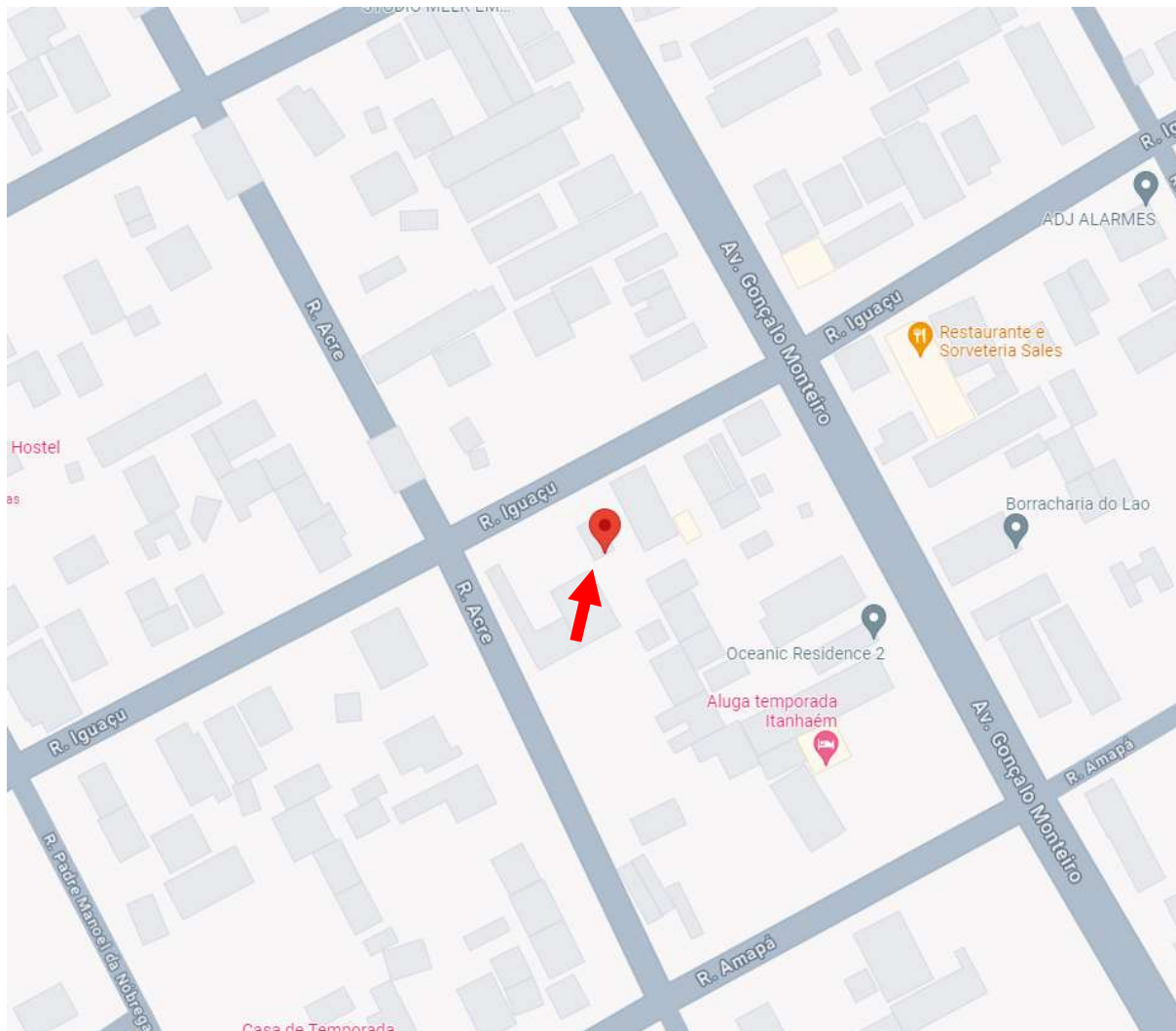
Compareceu na vistoria somente o locatário do imóvel, Sr. Maicon Rogerio das Neves, CPF: 407.675.328-30.

4. LOCALIZAÇÃO

O objeto avaliando está encravado sobre o Lote 003 da Quadra 176 da Estância Balneária de Itanhaém, sito à Rua Iguaçu, nº 1669 - bairro Cibratel II, Itanhaem/SP.



Mapa de Localização – sem escala.



Mapa de Localização – vista ampliada – sem escala.

5. VISTA AÉREA



Vista aérea – sem escala.

6. OBJETO EM QUESTÃO:

O imóvel objeto consiste numa casa térrea com matrícula nº 112.854 no Registro de Imóveis de Itanhaém/SP e cadastrado na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém sob nº 138.176.003.0000.123455.

Possui área de terreno de 420,00 metros quadrados, sobre o qual se encontra erigida uma edificação de idade estimada de 30 anos com 170,31 metros quadrados de área construída.

O imóvel é consistido por 3 (três) dormitórios, 2 (dois) banheiros, corredor, sala conjugada com a cozinha, área de lazer coberta com churrasqueira e garagem coberta.

A cobertura do imóvel é consistida por telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, a estrutura da casa é de alvenaria, as portas são de madeira, as janelas são de madeira, o piso é revestido com cerâmica, as paredes são revestidas com pintura sobre massa corrida, com exceção dos banheiros e cozinha, que possuem revestimento cerâmico até o teto.

As instalações elétricas e hidráulicas encontram-se funcionais.

A edificação de modo geral apresenta padrão construtivo médio (segundo classificação do IBAPE-SP), e estado de conservação "necessitando de reparos simples" (conforme classificação do IBAPE-SP).

Características da Região:

A região possui rede de água potável, rede de esgoto, rede de águas pluviais, coleta de lixo, energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia, pavimentação com blocos sextavados, guias e sarjetas.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 1 - Vista da testada do imóvel avaliando.



Imagem 2 - Vista da Rua Iguaçu, que concede acesso ao imóvel, pavimentada com blocos sextavados.



Imagem 3 - Vista geral da área livre do imóvel, localizada no recuo frontal.



Imagem 4 - Vista geral da área livre do imóvel, localizada no recuo frontal.



Imagem 5 - Vista geral do imóvel.



Imagem 6 - Vista geral da garagem coberta.



Imagem 7 - Vista do acesso ao dormitório 1 da casa.



Imagem 8 - Vista do dormitório 1.



Imagem 9 - Vista do banheiro localizado na área externa da casa.

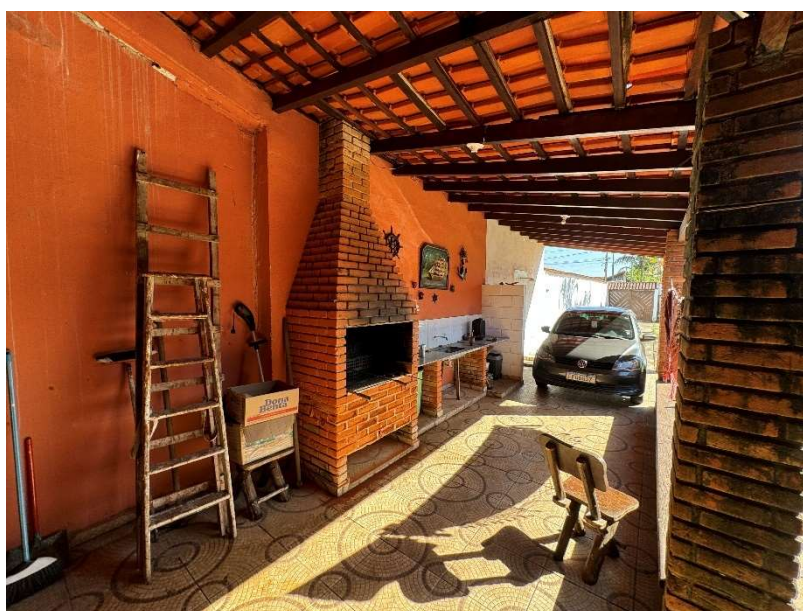


Imagem 10 - Vista da área de lazer com churrasqueira.



Imagem 11 - Vista geral da sala.



Imagem 12 - Vista geral da cozinha, conjugada com a sala.

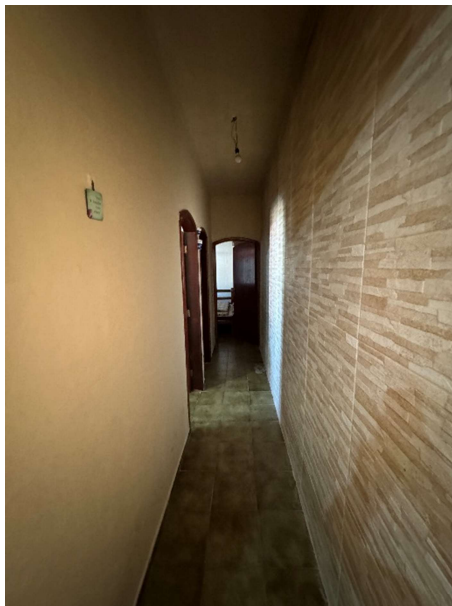


Imagem 13 – Vista geral do corredor de acesso aos dormitórios.



Imagem 14 – Vista geral do dormitório 2.



Imagem 15 - Vista geral do banheiro.



Imagem 16 - Vista geral do dormitório 3.

8. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA

Este Laudo foi fundamentado utilizando-se o Método Evolutivo, conforme item 8.2.4 da Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos - ABNT NBR 14.653-2:2011.

O Método Evolutivo permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

O valor do terreno (VT) será determinado pelo método comparativo de dados de mercado; já as benfeitorias (CB) serão pelo método da quantificação de custo;

O fator de comercialização (FC) será determinado em função da conjuntura do mercado na época da avaliação, através das ofertas na região.

9. AVALIAÇÃO DO TERRENO (VT):

O valor do terreno será dado por:

$$Vt = At \times Vu$$

onde:

Vt = Valor do terreno;

At = Área do terreno;

Vu = Valor médio unitário calculado, em R\$/m².

O valor unitário do terreno foi avaliado pelo método comparativo direto de dados de mercado, balizando-se no item 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-2:2011, com tratamento dos dados por fatores, conforme o item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14.653-2:2011.

Esta metodologia consiste na coleta e comparação de ofertas contemporâneas de terrenos com características semelhantes ao avaliando e no entorno do mesmo; portanto, cumpriu-se homogeneizá-los para possibilitar a comparação entre as ofertas apresentadas pelas fontes de pesquisa, para confirmação das semelhanças ou não com o objeto em questão; sendo assim, as amostras foram analisadas objetivando a adequação às características físicas do objeto em questão, sendo os dados coletados tratados através dos seguintes fatores:

9.1. Fatores

9.1.1. Fator Oferta

Objetivando eliminar a natural superestimativa contida nos preços dos comparativos que foram ofertados no mercado local, aplicaremos um deságio de 10% aos mesmos, conforme item 10.1 da norma técnica de avaliação do IBAPE-SP.

9.1.2. Fator Localização

De acordo com o local onde cada elemento está encravado, considerando-se o fluxo de pedestres e/ou de veículos no local, as condições de urbanização da via, distância a pontos de referência da zona urbana.

9.1.3. Fatores de Forma

Conforme item 10.3 da Norma de Avaliação do IBAPE-SP, serão utilizados fatores relacionados à influência da testada, profundidade, área, topografia, esquina ou múltiplas frentes de cada elemento.

9.1.4. Fatores de Terreno

Adotando o item 10.5.3 da Norma de Avaliação do IBAPE-SP, os imóveis que sofrem inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos sofreram desvalorização.

9.2. Elementos de Pesquisa

ELEMENTO DE PESQUISA 01:

Imóvel: Terreno a Venda no bairro Cibratel II

Endereço: Rua Ceará II, bairro Cibratel II, Itanhaém, SP

Ofertante: Roberto de Souza Araújo Filho – proprietário direto

Contato: 13 9 98218-1605

Valor do Imóvel: R\$ 189.890,00

Área Terreno: 650,00m²

Testada: 13,00 m

Profundidade: 50,00 m

Rua Pavimentada: Não

Imagens:



ELEMENTO DE PESQUISA 02:

Imóvel: Terreno a Venda no bairro Cibratel II

Endereço: Rua Espírito Santo, bairro Cibratel II, Itanhaém, SP

Ofertante: Keven da Cruz Menezes - proprietário direto

Contato: 13 9 97406-9392

Valor do Imóvel: R\$ 160.000,00

Área Terreno: 420,00m²

Testada: 12,00 m

Profundidade: 35,00 m

Rua Pavimentada: Não

ELEMENTO DE PESQUISA 03:

Imóvel: Terreno a Venda no bairro Cibratel II

Endereço: bairro Cibratel II, Itanhaém, SP

Ofertante: RV Casa Imóveis

Contato: Raimundo CRECI - 138812 - (13) 9 9740-0003

Valor do Imóvel: R\$125.000,00

Área Terreno: 420,00 m²

Testada: 12,00 m

Profundidade: 35,00 m

Rua Pavimentada: Não

Imagens:



vjacobneto@gmail.com / (13) 9 9611 1171

Rua Luiz Antônio de A. Vieira, nº 216 – Kinbor Office
Sala 1607 - Boqueirão - Praia Grande/SP

ELEMENTO DE PESQUISA 04:

Imóvel: Terreno a Venda no bairro Cibratel II - Referência 1193

Endereço: bairro Cibratel II, Itanhaém, SP

Ofertante: RV Casa Imóveis

Contato: Raimundo CRECI - 138812 - (13) 9 9740-0003

Valor do Imóvel: R\$110.000,00

Área Terreno: 420,00 m²

Testada: 12,00 m

Profundidade: 35,00 m

Rua Pavimentada: Não

Imagens:



ELEMENTO DE PESQUISA 05:

Imóvel: Terreno a Venda - Referência **TE0127**

Endereço: bairro Cibratel II, Itanhaém, SP

Ofertante: Rondon Imóveis

Contato: (13) 99737-9563

Valor do Imóvel: R\$ 120.000,00

Área Terreno: 336,00 m²

Testada: 7,00 m

Profundidade: 48,00 m

Rua Pavimentada: Sim

Imagens:



9.3. Cálculo do Valor do Terreno

9.3.1. Homogeneização dos Fatores

Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + + (F(k) - 1)]\}$, onde: **F1 = Fator de Oferta**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	V.Hom.(R\$/m2)
1	189.890,00	650,00	292,14	0,90	1,00	0,98	1,00	1,11	286,59
2	160.000,00	420,00	380,95	0,90	1,00	1,00	1,00	1,11	380,57
3	125.000,00	420,00	297,62	0,90	1,00	1,00	1,00	1,11	297,32
4	110.000,00	420,00	261,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,11	261,64
5	120.000,00	336,00	357,14	0,90	1,00	1,14	1,00	1,00	366,43

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Testada

F4: Profundidade

F5: Pavimento

9.3.2. Tratamento Matemático Estatístico

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	261,64
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	380,57
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.592,55
Amplitude total (R\$/m2):	118,93
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	29,73
Média aritmética (R\$/m2):	318,51
Mediana (R\$/m2):	297,32
Desvio médio (R\$/m2):	43,991661
Desvio padrão (R\$/m2):	52,080857
Variância (R\$/m2) ^ 2:	2.712,415697

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

9.3.3. Saneamento das Amostras ("Critério de Chauvenet")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0919

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1916

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

9.3.4. Distribuição Amostral

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 16,35

9.3.5. Intervalo de Confiança

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 282,80

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 318,51

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 354,22

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 11,21

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 11,21

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

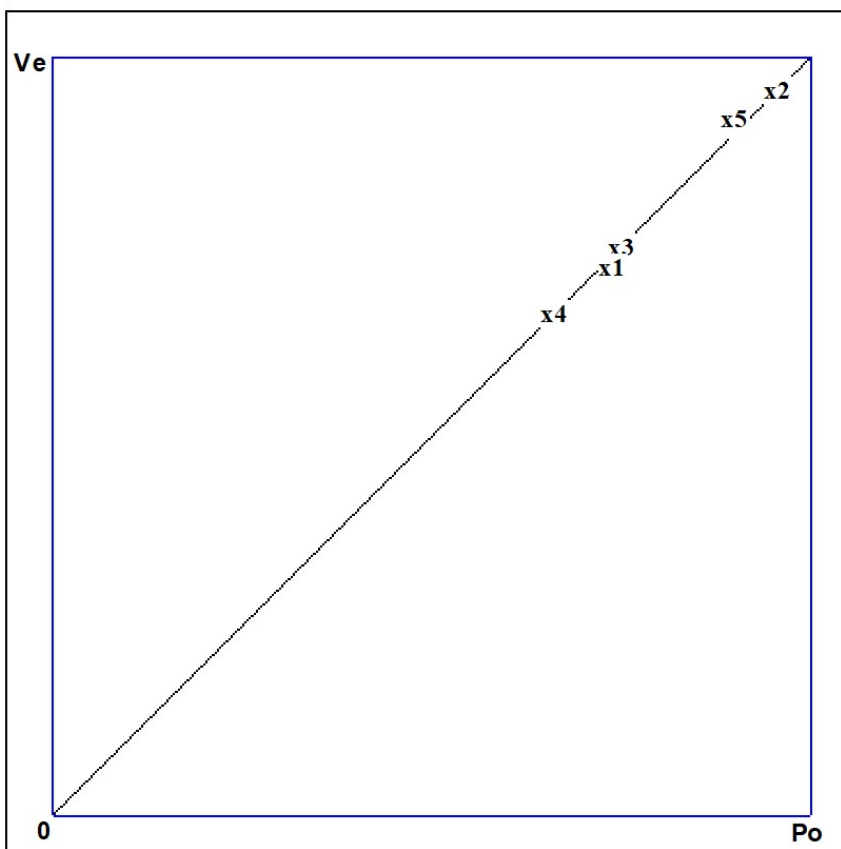
9.3.6. Campo de Arbítrio

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 270,73

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 318,51

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 366,29

9.3.7. Preços Observados x Valores Estimados



Am	Po(R\$/m ²)	Ve(R\$/m ²)	Var.
1 -	292,14	286,59	0,98
2 -	380,95	380,57	1,00
3 -	297,62	297,32	1,00
4 -	261,90	261,64	1,00
5 -	357,14	366,43	1,03

9.3.8. Resultado

Valor do terreno:

$$V_t = 420,00 \text{ m}^2 \times R\$ 318,51 / \text{m}^2 = R\$ 133.774,20$$

(cento e trinta e três mil setecentos e setenta e quatro reais e vinte centavos)

10. CUSTO DA BENFEITORIA (CB)

O valor da benfeitoria é dado pela seguinte fórmula geral:

$$C_b = A_c \times V_c \times (1-D)$$

onde:

C_b = Valor de venda das benfeitorias

A_c = Área Equivalente da construção

V_c = valor unitário da construção, em R\$ / m²

D = Depreciação

10.1. Área Equivalente De Construção

Foi obtida com base em levantamento realizado durante a vistoria a área total construída de 170,31 m², conforme ANEXO 1.

Entretanto, para se calcular o custo da construção, se faz necessária a utilização da área equivalente do imóvel, pois existem locais onde a metragem

quadrada custa menos do que a outras (item 5.7 da ABNT NBR 12.721:2006), que resulta em:

$$\text{Área Construída da casa} = 71,43 \times 1,00 = 71,43 \text{ m}^2$$

$$\text{Telhado de Cobertura da varanda} = 98,84 \times 0,75 = 74,13 \text{ m}^2$$

$$\text{Área equivalente} = \mathbf{145,56 \text{ m}^2}.$$

10.2. Valor Unitário da Construção

Considerando-se o padrão de acabamento e tipologia da edificação, temos para a residência a classificação como do tipo "Residência Padrão Médio" - limite médio, cujo valor de venda será obtido a partir da seguinte fórmula:

$$\mathbf{V_c = "CUB R1N" \times "BDI" = R\$ 2.420,00 \times 1,25 = R\$ 3.025,00/m^2}$$

Onde,

CUB R1B = Índice oficial fornecido pelo Sinduscon

BDI = Benefício de Despesas Indiretas da construção

10.3. Depreciação

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC) da edificação é determinado pela seguinte expressão:

$$\mathbf{FOC = R + K \times (1-R)}, \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso, imóvel residencial, a vida referencial corresponde a 70 anos e o valor residual equivale a 20% (conforme tabela 1).

A vida útil da edificação (Idade Referencial) corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,4285 ou 42,85%.

Para o estado de conservação, adotar-se-á a classificação "E" Necessitando de reparos simples (quadro 1) em face do que se verificou no local.

Obtém-se o coeficiente "K" na TABELA A, mediante dupla entrada, ou seja, na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção e na coluna utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO 1.

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de:

$$FOC1 = 0,2 + 0,5748 \times (1-0,2) = 0,6598$$

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela A – Coeficiente K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6458	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

10.4. Cálculo do Valor da Benfeitoria

$$V_b = A_c \times V_c \times (1-D)$$

$$V_b = 145,56 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3025,00/\text{m}^2 \times 0,6598 = \text{R\$ } 290.522,47$$

11. VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pelo valor do terreno acrescido das benfeitorias, ou seja:

Valor do terreno..... R\$ 133.774,20

Valor da benfeitoria..... R\$ 290.522,47

Valor do imóvel.....R\$ 424.296,67

Valor do imóvel em números redondos..... R\$ 425.000,00

12. CONCLUSÕES DO PERITO

Através dos critérios e metodologia indicados no presente Laudo, utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento), o valor médio foi fixado em **R\$ 425.000,00** (Quatrocentos e Vinte e Cinco Mil Reais); valor referente ao mês de setembro de 2.024.

13. QUESITOS

Não foram apresentados quesitos pelo M.M Juiz de Direito nem pelas partes.

14. ENCERRAMENTO

Os estudos e análises dos dados coletados foram realizados por um engenheiro civil, legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, em consonância com a Lei Federal 5194 e com as resoluções nº 205 e nº 218 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.

Foram obedecidos os ditames do Artigo 473 do Novo Código de Processo Civil e da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 - Norma para Avaliações de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos 2019 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e do Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP.

Sem mais, aproveito o presente para agradecer a confiança depositada e reiterar meus protestos de elevada estima e distinta consideração para com Vossa Excelência; colocando-me a disposição para esclarecer quaisquer dúvidas referentes ao Laudo apresentado.

Praia Grande/SP, 12 de setembro de 2024.

Vanderlei Jacob Neto

PERITO JUDICIAL

Engenheiro Civil - CREA: 507.034.838-8

Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do Instituto de Engenharia: 30.790

Membro do IBAPE-SP: 1.814

vjacobneto@gmail.com / (13) 9 9611 1171

Rua Luiz Antônio de A. Vieira, nº 216 – Kinbor Office
Sala 1607 - Boqueirão - Praia Grande/SP

15. ANEXO

15.1. Planta Baixo do Imóvel

SEM ESCALA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 11:28, sob o número WSB024703886618. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025739-68.2019.8.26.0564 e código ILnqz8kq.

ÁREA COBERTA

ÁREA LIVRE

ROOMS AND DIMENSIONS:

- SALA: 4,28 x 3,55
- COZ.: 3,40 x 2,80
- DORM. (Top): 3,65 x 3,30
- BH. (Top): 1,35 x 2,73
- DORM. (Bottom Left): 2,78 x 3,55
- BH. (Bottom Left): 1,58 x 2,80
- DORM. (Bottom Right): 2,65 x 4,05

Overall Dimensions:

- Total Width: 12,00
- Total Depth: 35,00
- Covered Area Depth: 12,20
- Free Area Depth: 4,30

LEGENDA

	ÁREA CONSTRUÍDA.....	71,43M2
	ÁREA COBERTA COM TELHAS CERÂMICAS.....	98,84M2

15.2. Anotação de Responsabilidade Técnica



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620241588622

1. Responsável Técnico

VANDERLEI JACOB NETO

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2617972275**

Registro: **5070348388-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rua IGUAÇU**

Complemento: **Lote 003 da Quadra 176**

Cidade: **Itanhaém**

Processo Judicial: **0025739-68.2019.8.26.0564** Data de Nomeação: **22/11/2023**

Valor: R\$ **2.500,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

Bairro: **CIBRATEL II**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

Nº: **1669**

CEP: **11746-362**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua IGUAÇU**

Complemento: **Lote 003 da Quadra 176**

Cidade: **Itanhaém**

Data de Início: **19/06/2024**

Previsão de Término: **12/09/2024**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Bairro: **CIBRATEL II**

UF: **SP**

Nº: **1669**

CEP: **11746-362**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

de imóveis

**para fins
residenciais**

1,00000

unidade

Quantidade

Unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Esta ART se refere ao laudo judicial de avaliação do imóvel com matrícula nº 112.854 no Registro de Imóveis de Itanhaém/SP, conforme nomeação no processo supracitado.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

VANDERLEI JACOB NETO - CPF: 445.109.098-96

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: [acessar link Fale Conosco do site acima](#)



CREA-SP
Conselho Regional de Engenharia e Agrimensura
do Estado de São Paulo