

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

Processo nº. 0009217-79.2016.8.26.0625.

Nº. de Ordem: 805/14.

Ação: Cumprimento de Sentença.

Exequente: Giovani Lemes da Silva e Ana Caroline Victor da Silva.

Executada: S.M. Olímpio Construções Ltda.

Reinaldo Ribeiro Gerth, engenheiro, registrado no CREA-SP, 6ª Região, sob nº 0.600.339.061, perito judicial, nomeado e compromissado na presente ação, que tramita perante esse Juízo e Cartório, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte **LAUDO TÉCNICO**.

Nestes termos,

P. Deferimento.

Pindamonhangaba, 31 de julho de 2019.

Reinaldo Ribeiro Gerth
Engenheiro – CREA nº 0.600.339.061
Perito Judicial

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação de indenização por danos materiais, em fase de execução, proposta por Giovani Lemes da Silva e Ana Caroline Victor da Silva em face de S.M. Olímpio Construções Ltda.

Na fase de cumprimento da sentença foi penhorado o imóvel situado à Rua Taufik Simão Berbare, nº 58, Lote 37, Quadra T, Loteamento Parque São Luiz, Bairro Areão, Taubaté – SP., conforme matrícula nº 10.966, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté.

Determinou-se a realização de perícia para avaliação do bem penhorado.

2 – INDICAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO E APRESENTAÇÃO DE QUESITOS

Os exequentes não indicaram assistente técnico, mas apresentaram quesitos.

A executada não indicou assistente técnico, nem apresentou quesitos.

3 – DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL A SER AVALIADO

Matrícula nº. 10.996 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté – SP: Lote de terreno nº 37, da quadra “T”, do imóvel denominado Parque São Luiz, situado no bairro do Areão, nesta cidade, lote esse com frente para a Rua 5 (atual Rua Taufik Simão Berbare) onde mede 10,00 m., com fundos

correspondentes, por 50,00 m. de ambos os lados, da frente aos fundos, dividindo de um lado com o lote 36, de outro com o lote 38 e nos fundos com o lote 18, encerrando a área de 500,00 m², cadastrado na Prefeitura Municipal local sob BC nº 5.5.046.037.001.

4 – VISTORIA

Aos 28 dias do mês de maio do ano de 2019, na presença deste perito, do assistente do perito (Sr. Ralph Gouvêa Gerth), do advogado dos exequentes (Dr. Pedro Nelson Fernandes Botossi) e do representante da executada (Sr. Thiago dos Santos Rosa), procedemos à vistoria do bem, situado à Rua Taufik Simão Berbare, nº 58, Lote 37, Quadra T, Loteamento Parque São Luiz, Bairro Areão, Taubaté – SP.

4.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME A VISTORIA

O imóvel avaliando está situado na Rua Taufik Simão Berbare, nº 58, Lote 37, Quadra T, Loteamento Parque São Luiz, Bairro Areão, Taubaté – SP, no perímetro urbano do município, constituído de uma torre, com térreo e 3 andares tipo, contendo dois apartamentos por andar.

O terreno com formato retangular possui a topografia plana, seu solo é firme e seco, com testada de 10,00 m. e profundidade equivalente de 50,00 m. totalizando 500,00 m².

Tratando-se de unidade residencial, a avaliação de uma delas valerá para as demais, conforme decisão de fl. 148.

O imóvel vistoriado de nº 3, possui 54,00 m² de área privativa, área comum de 7,52 m², área total de 61,52 m², participando no terreno com uma fração ideal de 0,1250%.

O imóvel é totalmente isolado e murado, com idade aproximada de 5 (cinco) anos de idade, sendo seu estado de conservação entre novo e regular.

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

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

A unidade autônoma, com hall de escadas e escadarias, não possui elevador e é composta de: sala de jantar e estar em um único ambiente, dois dormitórios, um banheiro, cozinha e área de serviço.

Na área comum existe vaga de garagem descoberta sem demarcação no solo.

4.2 – DESCRIÇÃO CONSTRUTIVA DO IMÓVEL

A fachada do edifício com revestimento em reboco e pintura látex, caixilhos e janelas em alumínio com vidros lisos. No muro frontal compõe portão metálico, com pintura em esmalte sintético, um social e outro para veículos com acionamento elétrico.

Caixa e escada com piso cerâmico, corrimão metálico, paredes e teto com revestimento em reboco liso e pintura látex.

APARTAMENTO Nº 3 - Térreo:

Entrada: Porta em madeira, piso cerâmico, paredes e teto com reboco liso e pintura látex.

Sala de jantar e sala de estar (em um único ambiente) com piso no contra piso, paredes e teto com reboco liso e pintura látex, caixilho em alumínio com vidro liso.

Banheiro, com piso cerâmico, paredes com revestimento cerâmico até a altura do teto, teto com reboco liso e pintura látex, caixilho em alumínio com vidro liso e porta de madeira.

Dormitórios, com piso no contra piso, paredes e teto com reboco liso e pintura látex, caixilho em alumínio com veneziana e vidro liso e porta de madeira.

Cozinha e área de serviço com piso cerâmico, paredes com cerâmica até a altura do teto, teto com reboco liso e pintura látex, caixilho em alumínio com vidro liso.

5 - AVALIAÇÃO

Adotaremos os critérios e regras da NBR-14.653, parte 1, Avaliação de Bens e NBR 14.653, parte 2, Avaliação de Imóveis Urbanos, bem como as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

5.1 – METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação do terreno será elaborada pelo Método Comparativo Direto e homogeneizada na sua transposição.

Os valores das ofertas pesquisadas foram obtidos com informações em imobiliárias e publicações desta cidade, estando os elementos situados na mesma região geoeconômica.

Os elementos coligidos serão submetidos às seguintes operações:

1) O transporte dos valores pesquisado e transposto para o imóvel avaliando será feito de acordo com a Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Taubaté, onde o valor de lançamento para o lote avaliando, para o ano de 2019 é de R\$ 78,55/m²;

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

3) Conforme levantamento na região do imóvel avaliando e da coleta dos elementos verificou-se predominar lotes com características extraída da tabela do Grupo I “Zonas de Uso Residencial Horizontal”, 2.^a zona “Residencial Horizontal Médio”, com os seguintes fatores de ajuste, características e recomendações:

Frente de referência “Fr” = 10,00 m

Profundidade mínima “Pmi” = 25,00 m

Profundidade máxima “Pma” = 40,00 m

Expoente de fator frente “f” = 0,20

Expoente de fator profundidade “p” = 0,50

Múltiplas frentes ou esquinas “Ce” = não se aplica

Coefficiente de área “Ca” = não se aplica dentro do intervalo

Área referência do lote = 250,00 m²

Intervalo característico de áreas = 200,00 m² a 500,00 m²

4) De acordo com as recomendações de procedimentos do IBAPE na norma de avaliações de imóveis urbanos, seguem as fórmulas matemáticas para tais aplicações, considerando:

5) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa), ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$Vu = Vo/At \times Fo \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

6) Para aplicação destes conceitos, as fórmulas dos fatores de forma - testada, profundidade e área - devem estar relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, a condição de levar os valores à situação paradigma. Para tanto, acrescentam-se os seguintes esclarecimentos na referida Norma:

7) Fatores testada e profundidade;

8) As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

9) Profundidade: função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma);

10) Entre Pmi e Pma admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 1,00;

11) Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 Pmi \leq Pe \leq Pmi$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$Cp = (Pmi/Pe)^P$$

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

$$Cp = (Pe/Pmi)^P$$

13) Para Pe inferior a $1/2 Pmi$ adota-se $Cp = (2)^P$

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

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

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

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

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

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

18) As Tabelas 1 e 2 da Norma do IBAPE/SP resumem, para cada zona de avaliação, os intervalos dos expoentes p e f , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina;

19) Fator área;

20) Em zona residencial horizontal popular (1.^a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$1/C_a = (125/A)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

21) A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada;

22) Fator frentes múltiplas;

23) Igualmente, o fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas Tabelas 1 e 2 na forma inversa;

24) Valor do terreno;

25) Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

5.3 – METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Nas classificações e caracterizações das edificações, entre outros conceitos e critérios com o objetivo de nortear eventuais desvalorizações do valor da edificação, utilizaremos o estudo elaborado pela comissão de peritos conforme portaria n.º 1/99, do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda “CAJUFA”, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo - Caderno 2 - em 17.5.2002.

A comissão de Peritos com a determinação, entre outras, elaborou o presente estudo com o objetivo de balizar os laudos de avaliação de imóveis, à vista da flagrante desatualização do estudo até então vigente.

Em 1.3.2007, o “IBAPE-SP” Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo atualizou os coeficientes adotados no trabalho elaborado pela “CAJUFA” e converteu o coeficiente que antes era H₈₂N para o atual R₈N, devido à alteração da NBR 12721-2006 - Avaliação de Custos Unitários para Incorporação de Edifícios – Procedimento.

O custo unitário básico “CUB” por m² a ser utilizado nos cálculos das benfeitorias, será cedido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo “SINDUSCON-SP”, o qual para o mês de maio de 2019 é equivalente a R\$ 1.390,03.

Mediante norma NBR 12721-2006 - Avaliação de Custos Unitários para Incorporação de Edifícios – Procedimento, adotaremos os coeficientes médios onde teremos:

BDI – No caso específico = 1.

De acordo com a metodologia definida na NBR 12721/2006, aplica-se o modelo a seguir:

$V_c = (CUB + OI / S) \times BDI \times S \times Foc$, onde:

V_c = Valor da construção;

CUB = Custo Unitário Básico;

OI = Orçamento de instalações;

S = Área construída;

BDI = Benefício e Despesas Indiretas = 1;

Foc = Fator obsolescência de conservação.

Caracterização do imóvel CLASSE 1 – RESIDENCIAL - GRUPO 1.3 – APARTAMENTO – PADRÃO – 1.3.2 – PADRÃO SIMPLES, descrito conforme estudo elaborado pela comissão sendo:

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço par estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboco ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meio de parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.

Paredes: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.

Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.

Instalações elétricas: sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

INTERVALO DE VALORES APLICADO AO PADRÃO
CONSTRUTIVO – BASE R8N – SINDUSCON/SP

Mínimo: 1,032.

Médio: 1,266.

Máximo: 1,500.

Adotado o intervalo de padrão máximo = 1,500.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO RIBEIRO GERTH, em 10/07/2022 às 16:48, e cujo conteúdo não é responsável por qualquer dano decorrente de sua utilização. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00093282-79.2016.8.26.0625 e código 428399720614.

5.3 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

ELEMENTO 1

FONTE	Imobiliária Danelli – Fone: 12.3632.4077
DATA	Maior / 2019
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua Alberto W. de Araujo - L 03 – Q.B
TESTADA	12,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	25,00 m
ÁREA TERRENO – AT	300,00 m ²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 200.000,00 à vista
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 115,57/m ²
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR ESQUINA – FE	Não se aplica
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00
FATOR TESTADA – FT	0,96
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	0,68
FATOR ÁREA – FA	Não se aplica
FATOR SUPERFÍCIE – FS	1,00

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

FATOR PROFUNDIDADE
 FP = 1,00

FATOR LOCALIZAÇÃO
 $FL = 78,55 / 115,57$
 FL = 0,68

HOMOGENEIZAÇÃO

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

$$V_u = \frac{200.000,00}{300,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (0,96-1) + (0,68-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 600,00 \times 0,64$$

$$V_u = R\$ 384,00/m^2$$

ELEMENTO 2

FONTE	Imobiliária Danelli – Fone: 12.3632.4077
DATA	Maior / 2019
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua Saturnino dos Santos – Residencial Estoril L.17 – Q.31
TESTADA	10,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	26,00 m
ÁREA TERRENO – AT	260,00 m ²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 105.000,00 à vista
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 125,07/m ²
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR ESQUINA – FE	Não se aplica
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00
FATOR TESTADA – FT	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	0,63
FATOR ÁREA – FA	Não se aplica
FATOR SUPERFÍCIE – FS	1,00

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

FATOR LOCALIZAÇÃO
 FL = 78,55 / 125,07
 FL = 0,63

HOMOGENEIZAÇÃO

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

$$V_u = \frac{105.000,00}{260,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (1-1) + (0,63-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 363,46 \times 0,63$$

$$V_u = R\$ 228,98/m^2$$

Este documento é cópia do original, a assinatura digital não garante a autenticidade do documento. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00093282-79.2016.8.26.0625 e código 2839912902021H.

ELEMENTO 3

FONTE	Imobiliária Danelli – Fone: 12.3632.4077
DATA	Maior /2019
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua Benedito de Moura – Jardim Oásis - L. 20 – Q. V
TESTADA	10,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	35,00 m
ÁREA TERRENO – AT	350,00 m ²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 185.000,00 à vista
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 97,43/m ²
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR ESQUINA – FE	Não se aplica
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00
FATOR TESTADA – FT	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	0,81
FATOR ÁREA – FA	Não se aplica
FATOR SUPERFÍCIE – FS	1,00

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

FATOR LOCALIZAÇÃO
 $FL = 78,55 / 97,43$
 FL = 0,81

FATOR PROFUNDIDADE
 FP = 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO

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

$$V_u = \frac{185.000,00}{350,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (1-1) + (0,81-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 475,71 \times 0,81$$

$$V_u = R\$ 385,33/m^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO RIBEIRO GERTH, engenheiro de arquitetura e urbanismo, inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo (CAU-SP) sob o nº 107.022/2019, inscrita no Conselho de Engenharia de São Paulo (CREA-SP) sob o nº 0600339061, e código de verificação 20200113000662. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00093282-79.2016.8.26.0625 e código 20200113000662.

ELEMENTO 4

FONTE	Imobiliária Danelli – Fone: 12.3632.4077
DATA	Maior / 2019
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua Rodolfo G. de Oliveira, Jardim Oásis, L.22, Q.M
TESTADA	10,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	25,00 m
ÁREA TERRENO – AT	250,00 m ²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 125.000,00 à vista
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 121,59/m ²
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR ESQUINA – FE	Não se aplica
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00
FATOR TESTADA – FT	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	0,65
FATOR ÁREA – FA	Não se aplica
FATOR SUPERFÍCIE – FS	1,00

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

FATOR LOCALIZAÇÃO
 $FL = 78,55 / 121,59$
 FL = 0,65

FATOR PROFUNDIDADE
 FP = 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO

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

$$V_u = \frac{125.000,00}{250,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (1-1) + (0,65-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 450,00 \times 0,65$$

$$V_u = R\$ 292,50/m^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO RIBEIRO GERTH, engenheiro de arquitetura e urbanismo, inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo (CAU/SP) sob o nº 107.022/2019, inscrita no Conselho de Engenharia de São Paulo (CREA-SP) sob o nº 0600339061 e código de registro 200625. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00093282-79.2016.8.26.0625 e código de registro 200625.

ELEMENTO 5

FONTE	Imobiliária Danelli – Fone: 12.3632.4077
DATA	Maior / 2019
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua Antônio Soares da Silva, Portal da Mantiqueira, L.17, Q.J
TESTADA	12,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	25,00 m
ÁREA TERRENO – AT	300,00 m ²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 156.000,00 à vista
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 154,10/m ²
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR ESQUINA – FE	Não se aplica
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00
FATOR TESTADA – FT	0,96
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	0,51
FATOR ÁREA – FA	Não se aplica
FATOR SUPERFÍCIE – FS	1,00

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

FATOR LOCALIZAÇÃO
 $FL = 78,55 / 154,10$
 FL = 0,51

FATOR PROFUNDIDADE
 FP = 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO

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

$$V_u = \frac{156.000,00}{300,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (0,96-1) + (0,51-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 468,00 \times 0,47$$

$$V_u = R\$ 219,96/m^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO RIBEIRO GERTH, engenheiro de arquitetura e urbanismo, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA) sob o nº 0600339061, sob o nº 13206662. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00093282-79.2016.8.26.0625 e código 28399720621H.

RESUMO DOS ELEMENTOS

ELEMENTO – 1 R\$ 384,00/m²

ELEMENTO – 2 R\$ 228,98/m²

ELEMENTO – 3 R\$ 385,33/m²

ELEMENTO – 4 R\$ 292,50/m²

ELEMENTO – 5 R\$ 219,96/m²

TOTAL - R\$ 1.510,77/ m²

Média Aritmética: R\$ 1.510,77 / 5 = R\$ 302,15/m²

Média Saneada: R\$ 302,15/m²

Limite Superior: 1,3 = R\$ 392,80/m² Limite Inferior: 0,7 = R\$ 211,51/m²

Elementos a excluir: Nenhum

Valor saneado para - $V_u = R\$ 302,15/m^2$ (trezentos e dois reais e quinze centavos por metro quadrado).

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Terreno avaliando:

Testada = 10,00 m.

Profundidade equivalente = 50,00 m.

Área do terreno - $A_t = 500,00 \text{ m}^2$

Fração ideal do terreno – $Fit = 12,50 \% = 0,1250$

Área ideal do terreno – $A_{it} = A_t \times Fit = 500,00 \text{ m}^2 \times 0,1250 = 62,50 \text{ m}^2$

Valor saneado - $V_u = R\$ 302,15/m^2$

Fator Testada – Ft = 1,00

Fator Profundidade – Fp = 0,89

Fator Topografia – Fto = 1,00

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

$$V_t = R\$ 302,15/m^2 / \{1 + [(1,00 - 1,00) + (0,89 - 1,00) + (1,00 - 1,00)]\} \times 62,50 m^2$$

$$V_t = R\$ 302,15/m^2 / 0,89 \times 62,50 m^2$$

$$V_t = R\$ 339,49/m^2 \times 62,50 m^2$$

$$V_t = R\$ 21.218,13$$

O valor da área total do terreno penhorado (500,00 m²) equivale a R\$ 169.745,00 (cento e sessenta e nove mil, setecentos e quarenta e cinco reais), enquanto o valor do terreno da unidade avaliada corresponde a R\$ 21.218,13 (vinte e um mil, duzentos e dezoito reais e treze centavos) para maio de 2019.

5.4 - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Vu = Valor unitário/m² da construção

Vu = Valor CUB x Intervalo de valor, onde:

CUB = Custo unitário básico, padrão normal, maio/19 = R\$ 1.390,03/m².

Intervalo de valor médio aplicado ao padrão construtivo = 1,500

$$V_u = R\$ 1.390,03/m^2 \times 1,500$$

$$V_u = R\$ 2.085,05/m^2$$

Para o fator obsolescência de conservação, teremos:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

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

Vida Referencial $I_r = 60$ anos

Foc para idade de 5 anos

Foc = Idade / Vida

Foc = 5 / 60

Foc = 0,08 ou 8%

Obtenção de “K” na tabela 2 – Estado da edificação entre nova e regular $b = 8\%$; adotado $K = 0,95$

Foc = 0,20 + 0,95 x (1 - 0,20)

Foc = 0,20 + 0,76

Foc para construção de 5 anos = 0,96

$V_c = (CUB + OI / S) \times BDI \times S \times Foc$, onde:

V_c = Valor da construção

$(CUB + OI / S) \times BDI = V_u$

$V_u = R\$ 2.085,05$

$S = \text{Área construída total} = 61,52 \text{ m}^2$

$BDI = \text{Benefício e Despesas Indiretas} = \text{fator } 1,00$

$Foc = \text{Fator obsolescência de conservação} = 0,96$

$V_c = R\$ 2.085,05/\text{m}^2 \times 1,00 \times 61,52 \times 0,96$

$V_c = R\$ 123.141,39$

Valor da benfeitoria: R\$ 123.141,39 (cento e vinte e três mil, cento e quarenta e um reais e trinta e nove centavos). Considerando que no imóvel existem oito unidades habitacionais, o valor total das benfeitorias existentes atinge R\$ 985.131,12 (novecentos e oitenta e cinco mil, cento e trinta e um reais e doze centavos) atualizado para maio de 2019.

6 – RESPOSTAS AOS QUESITOS DOS EXEQUENTES

Quesito nº 1: Qual o valor de mercado do imóvel cuja matrícula se encontra às fls. 86/88 desses autos?

Resposta: Vide item 7 do laudo.

Quesito nº 2: Em que consiste referido imóvel?

Resposta: Vide Laudo Técnico.

Quesito nº 3: Está habitado por terceiros?

Resposta: Por ocasião da perícia foi vistoriado apenas o apartamento nº 3, que se encontrava desabitado.

Quesito nº 4: Ainda existem unidades residenciais desabitadas?

Resposta: Prejudicado.

7- CONCLUSÃO

Pelo exposto, o imóvel avaliando está situado na Rua Taufik Simão Berbare, nº 58, Lote 37, Quadra T, Loteamento Parque São Luiz, Bairro Areão, Taubaté – SP, no perímetro urbano do município, constituído de uma torre, com térreo e 3 andares tipo, contendo dois apartamentos por andar.

O terreno com formato retangular possui a topografia plana, seu solo é firme e seco, com testada de 10,00 m. e profundidade equivalente de 50,00 m. totalizando 500,00 m².

Tratando-se de unidade residencial, a avaliação de uma delas valerá para as demais, conforme decisão de fl. 148.

O imóvel vistoriado de nº 3 possui 54,00 m² de área privativa, área comum de 7,52 m² e área total de 61,52 m², participando no terreno com uma fração ideal de 0,1250%.

O imóvel é totalmente isolado e murado, com idade aproximada de 5 (cinco) anos de idade, sendo seu estado de conservação entre novo e regular.

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

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

A unidade autônoma, com hall de escadas e escadarias, não possui elevador e é composta de: sala de jantar e estar em um único ambiente, dois dormitórios, um banheiro, cozinha e área de serviço.

Na área comum existe vaga de garagem descoberta sem demarcação no solo.

A edificação objeto da avaliação não se encontra regularizada junto à Prefeitura Municipal de Taubaté.

Também não se encontra normalizada junto à Receita Federal e o Cartório de Imóveis de Taubaté.

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

Valor do terreno: R\$ 169.745,00 (cento e sessenta e nove mil, setecentos e quarenta e cinco reais).

Valor da benfeitoria: R\$ 985.131,12 (novecentos e oitenta e cinco mil, cento e trinta e um reais e doze centavos).

Valor total do bem avaliado: R\$ 1.154.876,12 (um milhão, cento e cinquenta e quatro mil, oitocentos e setenta e seis reais e doze centavos) para maio de 2019, devendo ainda ser deduzidas despesas e encargos para regularização da documentação, o que não pôde ser feito no presente laudo ante a ausência de informações atualizadas.

8 – FOTOGRAFIAS



Foto 1: Vista frontal do imóvel penhorado.



Foto 2 Vista frontal interna do imóvel penhorado.



Foto 3: Vista do estacionamento.



Foto 4: Vista das escadas de acesso aos apartamentos.



Foto 5: Vista da sala de jantar – estar.



Foto 6: Vista interna de um dos dormitórios.



Foto 7: Vista do banheiro.



Foto 8: Vista da cozinha e aos fundos a área de serviço.

Este documento é cópia do original, a assinatura digital não garante a autenticidade do documento. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00093282-79.2016.8.26.0625 e código 7899972062.

9 – BOLETIM ECONÔMICO SINDUSCON/SP – MAIO 2019

Sector de Economia



Boletim Econômico - Maio de 2019

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
mai/18	194,01	0,55	1,44	3,02	236,28	0,57	0,98	2,52	146,54	0,52	2,33	3,81	233,30	0,63	0,63	3,71
jun/18	195,24	0,63	2,08	3,03	237,68	0,59	1,58	2,17	147,49	0,65	2,99	4,49	236,12	1,21	1,85	3,54
jul/18	195,90	0,34	2,43	3,35	237,96	0,12	1,70	2,29	148,59	0,75	3,76	5,25	236,34	0,09	1,94	2,86
ago/18	196,53	0,32	2,76	3,55	237,96	0,00	1,70	2,10	149,93	0,90	4,70	6,26	236,34	0,00	1,94	1,94
set/18	196,48	-0,03	2,73	3,25	237,96	0,00	1,70	1,69	149,89	-0,03	4,67	6,20	234,98	-0,57	1,36	1,36
out/18	196,77	0,15	2,89	3,21	237,96	0,00	1,70	1,69	150,51	0,41	5,10	6,06	234,98	0,00	1,36	1,36
nov/18	197,32	0,28	3,18	3,46	237,96	0,00	1,70	1,77	151,69	0,78	5,93	6,63	234,98	0,00	1,36	1,36
dez/18	197,48	0,08	3,26	3,26	237,96	0,00	1,70	1,70	152,02	0,22	6,16	6,16	234,98	0,00	1,36	1,36
jan/19	198,55	0,54	0,54	3,41	239,58	0,68	0,68	2,00	152,57	0,36	0,36	6,07	234,98	0,00	0,00	1,36
fev/19	199,12	0,28	0,83	3,41	239,58	0,00	0,68	2,00	153,77	0,79	1,15	6,05	234,98	0,00	0,00	1,36
mar/19	199,44	0,16	0,99	3,60	239,58	0,00	0,68	1,97	154,46	0,45	1,60	6,63	234,98	0,00	0,00	1,36
abr/19	199,87	0,22	1,21	3,59	239,58	0,00	0,68	1,97	155,38	0,60	2,21	6,59	234,98	0,00	0,00	1,36
mai/19	200,00	0,06	1,28	3,09	239,58	0,00	0,68	1,40	155,65	0,17	2,38	6,22	234,98	0,00	0,00	0,72

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2019

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	838,13	60,30
Material	508,57	36,59
Despesas Administrativas	43,33	3,12
Total	1.390,03	100,00

(*) Encargos Sociais: 177,30%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, maio de 2019 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês
R-1	1.367,18	0,06	R-1 1.693,80	0,05	R-1 2.027,31	0,06
PP-4	1.245,95	0,07	PP-4 1.591,38	0,06	R-8 1.628,35	0,07
R-8	1.187,45	0,08	R-8 1.390,03	0,06	R-16 1.754,12	0,07
PIS	925,60	0,04	R-16 1.347,34	0,07		

(*) 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, maio de 2019 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	1.604,48	0,08	CAL-8 1.698,89	0,09
CSL-8	1.389,54	0,08	CSL-8 1.496,41	0,09
CSL-16	1.849,83	0,08	CSL-16 1.989,82	0,09
RP1Q	1.504,00	0,03		
GI	783,83	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

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO RIBEIRO GERTH, CPF nº 06.418.536-48, e publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 10/05/2019, às 08:31:06, sob o número 01011970113206862. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00093282-79.2016.8.26.0625 e código 423999/2019.

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 28 (vinte e oito) folhas, impressas em computador, com informações somente no anverso, todas rubricadas, vindo a primeira e a última assinada por este perito que as subscreve.

ANEXOS:

- Fotográfico constituído por 8 fotografias digitalizada.
- Boletim Econômico SINDUSCON/SP – Maio 2019.

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

Pindamonhangaba, 31 de julho de 2019.

Reinaldo Ribeiro Gerth
Engenheiro CREA n.º 0600339061
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO RIBEIRO GERTH, em 31/07/2019 às 16:48, e cujo número de identificação é 107722207. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009382-79.2016.8.26.0625 e código 2839202019.