

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA **2ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE **LORENA**

Processo: **0000661-77.2023.8.26.0323**
Cumprimento de Sentença

SERGIO ISRAEL DOS SANTOS, Engenheiro Civil e Industrial - Modalidade Química - registrado no CREA/SP sob o nº 0600303992, perito judicial habitual, muito honrosamente nomeado e compromissado nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença proposta por **SERGIO HENRIQUE MENDES PINTO** em face de **SYLVIO GERALDO MENDES PINTO**, que se encontra em trâmite por este E. Juízo da 2ª Vara Cível e Diligente Cartório do 2º Ofício Judicial Cível desta Comarca, cujo registro recebeu o nº 0000661-77.2023.8.26.0323, tendo encerrado os trabalhos periciais visando o pleno atendimento aos termos da R. Decisão de fls. 22/23 e comunicação eletrônica de fls. 41, vimos, muito respeitosamente, ante Vossa Excelência, pedir vênua para sugerir o quanto segue:

- a) A necessária autorização deste E. Juízo para que o Diligente 2º Cartório Cível possa providenciar a **expedição de ofício ao FAJ** comunicando a realização do trabalho pericial a contento e solicitando o **crédito bancário** referente à reserva de honorários periciais noticiada conforme fls. 40 dos autos.
- b) A necessária autorização do E. Juízo para apresentação das conclusões a que chegamos, consubstanciadas no trabalho ora ofertado e representado pelo presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. PRELIMINARES:

O trabalho pericial tem como objetivo a realização de vistorias em um imóvel localizado no perímetro urbano do Município de Lorena visando a constatação de suas características físicas, de seu estado de conservação, da tipologia e forma de ocupação e demais elementos que possam possibilitar o cálculo de seu respectivo valor de mercado e do valor locatício mensal.

A avaliação ora apresentada, entre outras finalidades, pode ter em vista a eventual transação de venda e compra do bem, a qual, de modo forçado ou não, evidentemente, deverá realizar-se pelo valor de liquidação no mercado imobiliário.

Os trabalhos de vistorias, assim como os levantamentos e os resultados da avaliação se encontram em conformidade com as normas da ABNT e do IBAPE/SP, sendo utilizado o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", com tratamento de dados por fatores, conforme disposto no item 7.2.1 da norma NBR-14653-1 (Parte 1: Procedimentos Gerais) e os itens 8.2.1.4.2, 9.2.2 e 9.2.3 da norma NBR-14653-2 (Parte 2: Imóveis Urbanos).

1.1. VALOR DE MERCADO:

O valor de mercado de um bem pode ser definido conforme o item 3.1.47 da norma NBR-14653-1:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Pode ser definido como o preço que o imóvel avaliando poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vender e o comprador adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para os quais o imóvel poderá ser destinado sem, contudo, estar compelido a realizar a compra.

1.2. DESCRIÇÃO TITULADA DO IMÓVEL:

O imóvel objeto das vistorias encontra-se caracterizado no item "C" da descrição contida na "**Escritura Pública de Divisão Amigável**", juntada às fls. 16/21 dos autos:

“UM TERRENO, de formato irregular com frente para a Rua Padre João Renaudin, localizado no quarteirão formado pela: Rua Padre João Renaudin, Avenida Capitão Messias Ribeiro, Rua Locutor Bichara Boueri, Rua Delfim Bittencourt, Rua Major Rodrigues Luís, Praça Conde Moreira Lima, Avenida São José e Ribeirão Taboão, nesta cidade, distrito, município e comarca de Lorena, Estado de São Paulo, distante 69,90m (sessenta e nove metros e noventa centímetros) da esquina com a Avenida Capitão Messias Ribeiro; terreno esse medindo 5,65m (cinco metros e sessenta e cinco centímetros) de frente para a Rua Padre João Renaudin; 20,15m (vinte metros e quinze centímetros) do lado esquerdo de quem da Rua Padre João Renaudin olha para o imóvel, seguindo por uma linha reta onde esta faz com o alinhamento da referida rua um ângulo interno de 90° (noventa graus), confrontando neste lado com o terreno da casa n° 70, de propriedade de Silvio Geraldo Mendes e outros; 19,55m (dezenove metros e cinquenta e cinco centímetros) do lado direito de quem da Rua Padre João Renaudin olha para o imóvel, seguindo por uma linha reta onde esta faz com o alinhamento da referida rua um ângulo interno de 90° (noventa graus), confrontando neste lado com o terreno da casa n° 60 (sessenta), de propriedade de Eriberto de Jesus Carvalho; 5,68m (cinco metros e sessenta e oito centímetros) nos fundos por uma linha transversal onde esta faz com os lados um ângulo interno superior à esquerda do terreno de 83°83' (oitenta e três graus e oitenta e três minutos), e um ângulo interno no canto superior à direita do terreno de 96°17' (noventa e seis graus e dezessete minutos), onde confronta 2,49m (dois metros e quarenta e nove centímetros) com o terreno da casa n° 67 da Rua Locutor Bichara Boueri de propriedade de Luiza Cobianchi Pinto, 3,19m (três metros e dezenove centímetros) com o terreno da casa n° 57 (cinquenta e sete) da Rua Locutor Bichara Boueri de propriedade de Marcio Luiz Ferreira Lopes, encerrando área de 112,15m² (cento e doze metros e quinze decímetros quadrados), existindo neste terreno uma casa de morada sob n° 66 (sessenta e seis), com frente para a referida Rua Padre João Renaudin com área construída de 67,79m² (sessenta e sete metros e setenta e nove decímetros quadrados)”;

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO:

2.1. LOCALIZAÇÃO:

O imóvel objeto das vistorias está situado na **Rua Padre João Renaudin nº 66**, no Bairro Olaria, na zona urbana de Lorena. A quadra de situação é completada pelo Ribeirão Taboão, Avenida São José, Praça Conde Moreira Lima, Avenida Capitão Messias Ribeiro, Rua Marechal Rodrigo Luís, Rua Delfim Bittencourt, Rua Locutor Bichara Boueri e, novamente, pela Avenida Capitão Messias Ribeiro, distando 1.070 m (*mil e setenta metros*), em linha reta, do centro histórico e comercial da cidade (Praça Dr. Arnolfo de Azevedo).

2.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS, ACESSIBILIDADE:

A região de localização do imóvel é dotada dos melhoramentos e serviços públicos convencionais, destacando-se: rede de energia elétrica, de iluminação pública, de água tratada, de esgotos e rede telefônica, pavimentação asfáltica, coleta de lixo e limpeza pública.

A Rua Padre João Renaudin é uma importante via de acesso entre os bairros Olaria e Cidade Industrial, tratando-se de zona de uso misto (comércio, serviços e residências). Há predominância de imóveis destinados aos mais diversos ramos, inclusive do ramo educacional. Há prevalência de edificações com características construtivas variando desde o padrão "econômico" até o padrão "superior". O perfil socioeconômico da microrregião é característico de classes "B" e "C", com média densidade ocupacional.

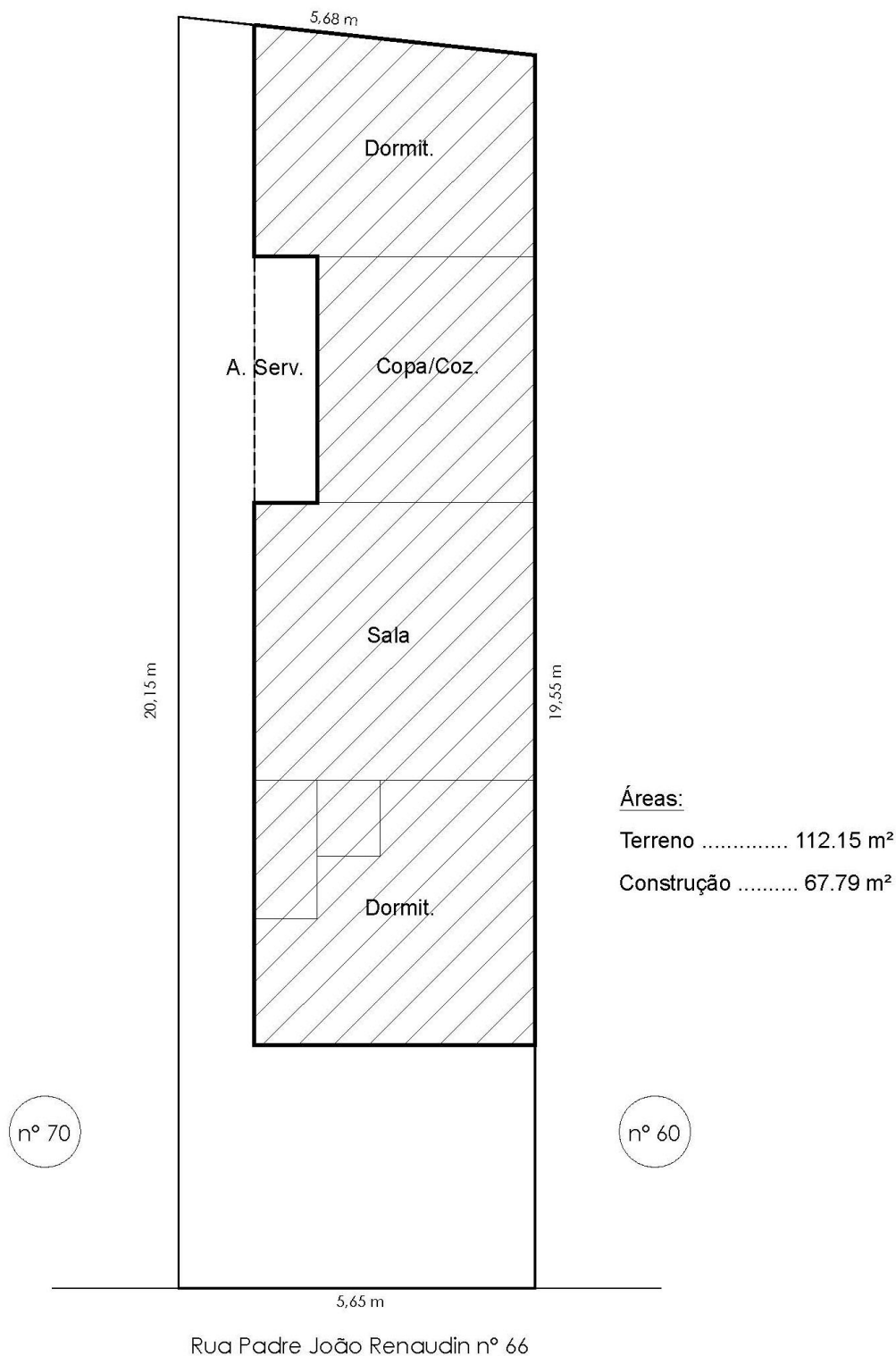
O relevo da região circunvizinha é quase plano, ou seja, suavemente ondulado. Aparentemente, o solo é seco, firme e com boas condições de resistência e de consistência para a construção civil. O acesso é direto a partir do centro da cidade, contando com malha viária urbana toda pavimentada.

- recuo frontal descoberto, sala, dois dormitórios, copa/cozinha, lava-
bo, banheiro e área de serviços externa.
- infraestrutura: presumivelmente com alicerces formados por brocas de
concreto armado e vigas baldrame;
- supraestrutura: em alguns pilares e cintas de concreto e alvenaria;
- vedação (paredes e painéis): alvenaria de tijolos cerâmicos;
- esquadrias: portas externas, janelas e vitrôs de aço; portas internas em
madeira;
- coberturas: telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira;
- forros: em lajes;
- revestimentos e pintura (paredes e forros): argamassa mista; azulejos
até meia altura no banheiro; látex comum;
- pisos: revestimento em placas cerâmicas e cimentado liso;
- instalações elétricas e hidráulicas: embutidas; com acabamentos em
materiais comuns e pontos de distribuição simples;
- instalações de esgotos: presumivelmente formadas por tubulações em
PVC, com caixas de inspeção;
- estado de conservação da edificação: item "f" da tabela elaborada pe-
lo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017):
"necessitando de reparos de simples a importantes":

Ref.	Estado da edificação	Depreciação (%)	Características
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	<i>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.</i>

- idade "aparente": 35 (*trinta e cinco*) anos
- área de construção (Ac): 67,79 m²

Croqui do Imóvel



3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA:

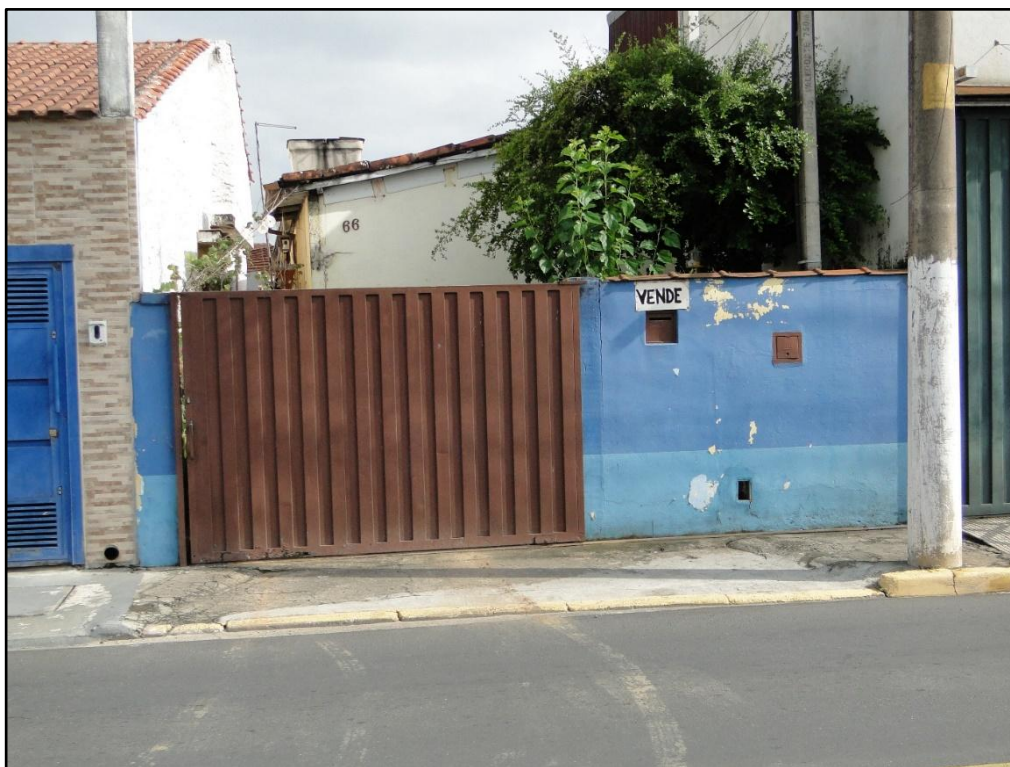


FOTO 01: Fachada da casa nº 66 da Rua Padre João Renaudin, no Bairro Orlaria, zona urbana de Lorena - SP.



FOTO 02: Rua Padre João Renaudin (imóvel avaliando à esquerda), podendo-se constatar alguns dos melhoramentos públicos disponíveis na região.



FOTO 03: Fachada principal e lateral da Casa nº 66 da Rua Padre João Renaudin.

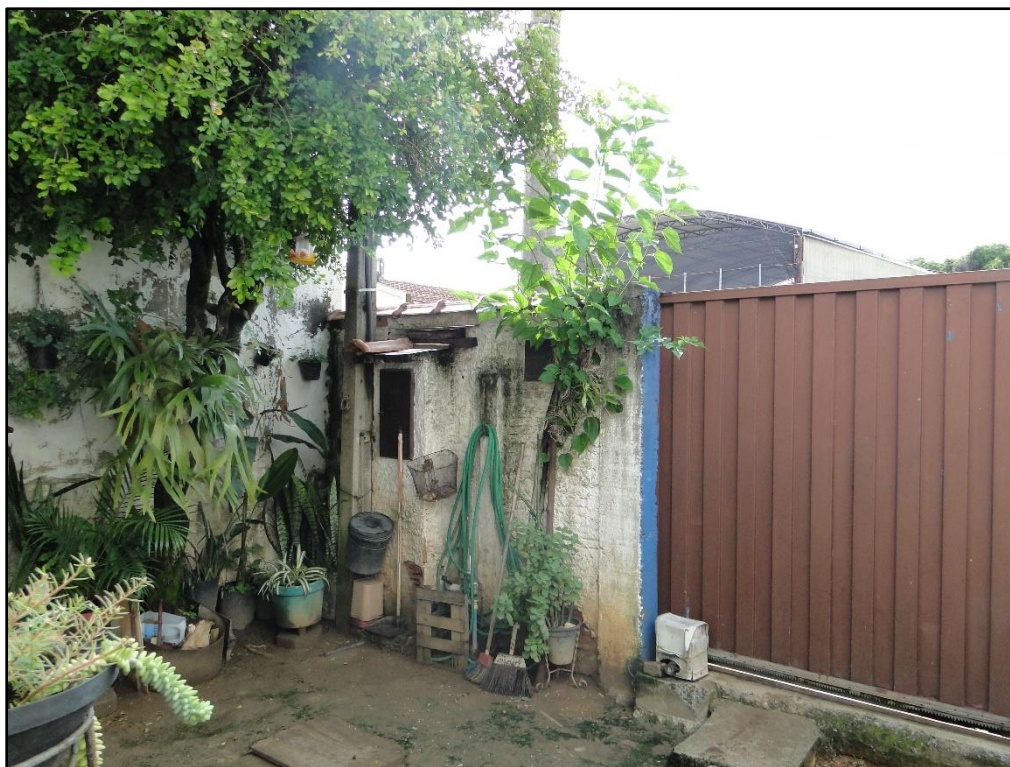


FOTO 04: Recuo frontal da casa, visualizando-se o padrão de energia elétrica e o cavalete de entrada das instalações hidráulicas.

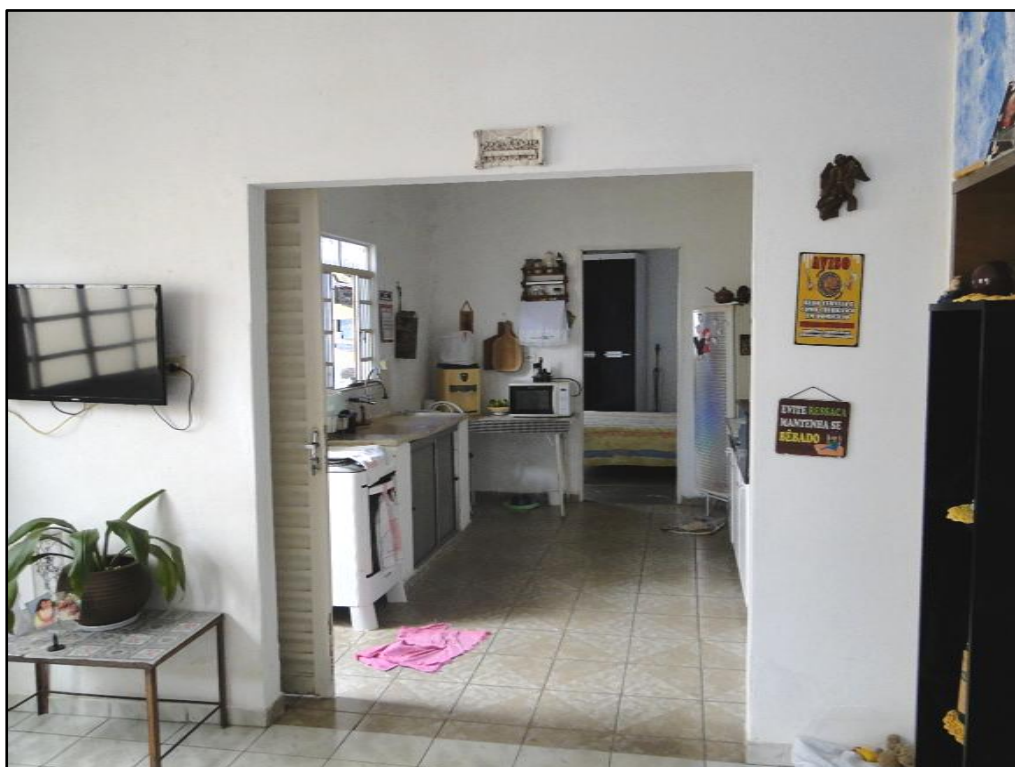


FOTO 05: Vista parcial interna da casa.



FOTO 06: Evidências de infiltrações de umidade na laje-forro do dormitório frontal.

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

4.1. NORMAS DO IBAPE/SP E DA ABNT:

O presente trabalho será executado em conformidade com a norma do IBAPE/SP e com a norma brasileira ABNT: NBR-14653 (parte 1 - "procedimentos gerais" e parte 2 - "imóveis urbanos"), que trata da avaliação de imóveis urbanos, dispondo, em seu item 1, o quanto segue:

Esta parte da NBR 14653 fixa as diretrizes para avaliação de bens, quanto a: a) classificação da sua natureza; b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas; c) descrição das atividades básicas; d) definição da metodologia básica; e) especificação das avaliações; f) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação. Esta parte da NBR 14653 apresenta diretrizes para os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional. Esta parte da NBR 14653 é exigível em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações.

4.2. METODOLOGIA:

No presente caso, de conformidade com o item 7.2.1 e item 7.2.3 da NBR 14653-1 e com o item 8.2.1 da norma NBR 14653-2, os métodos que melhor se ajustam para identificar o valor de um bem e o desenvolvimento dos trabalhos serão dados pelo:

- a) Método comparativo direto de dados de mercado: que é utilizado para cálculo do valor do terreno.
- b) Método evolutivo: que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, ou seja, do terreno e da construção.

Para cálculo do valor do terreno será aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado conforme preconiza a norma NBR-14653-1 em seu item 8.2.1, com tratamento de dados por fatores, conforme preconizado no item 9.2.2.1 da norma do IBAPE/SP:

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

Quanto às construções será estimado o seu custo de reedição segundo o item 8.3.1 da norma NBR 14653-2:

a) Método da quantificação do custo: identifica o custo de reedição de benfeitorias, podendo ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

4.3. PARCELA-TERRENO:

A estimativa será baseada em pesquisas de valores de terrenos efetuadas junto a imobiliárias e vizinhanças do imóvel avaliando, aplicando-se o Método Comparativo de Dados de Mercado. É recomendável que sejam utilizados dados de mercado com atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando e que sejam contemporâneos. O valor unitário comparativo (V_{COMP}) será obtido a partir da homogeneização dos valores unitários:

$$(V_{COMP}) = (V_{UNIT\ i}) \times \{1 + [(C_{FREN} - 1) + (C_{PROF} - 1) + (C_{ESQ} - 1) + (C_{TOP} - 1) + (C_{NIV} - 1) + (C_{SUP} - 1) + (C_{FORM} - 1) + (C_{TRANSP} - 1) + (C_{ATUALIZ} - 1) + (C_{AREA} - 1)]\}$$

4.4. PARCELA-CONSTRUÇÃO:

Segundo o item 8.3.1.1 da norma será feita a "identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)". Os cálculos serão fundamentados nos valores básicos dos custos unitários das edificações publicados pelo *Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo (Sinduscon)* e a FGV (*Fundação Getúlio Vargas*), cuja base é fornecida pelo índice do "CUB" (Custo Unitário Básico é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras):

- O CUB para a tipologia "R8-N" (prédio residencial de oito pavimentos, com acabamento normal).

Para cálculo do valor das edificações tomar-se-á como base o documento "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", publicado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), atualizado em dezembro/2019, ajustando-se os índices para correção das conjunções econômicas da região e da época considerada.

Portanto, os unitários referem-se a valores de venda e os índices utilizados no referido trabalho serão adaptados de modo a espelhar eventuais transações de imóveis em nossa região, mas sempre à vista:

$$V_{vb} = Ab \times Vu \times Fob \times Fred \times Fexec \quad \text{onde:}$$

- V_{vb} = valor de venda das benfeitorias (R\$)
 Ab = área "equivalente" de construção (m²)
 Vu = valor unitário básico tabelado: R8-N (R\$/m²)
 Fob = fator de obsolescência em função da idade das benfeitorias
 $Fred$ = fator de redução para o local
 $Fexec$ = fator correspondente ao porcentual de execução

4.5. FORMATAÇÃO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

O *Método Evolutivo* permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização:

$$Vi = (Vt + Cb) \times Fc \quad \text{onde:}$$

- Vi = valor de mercado do imóvel
 Vt = valor do terreno, calculado com o uso do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* ou, em sua impossibilidade, do *Método Involutivo*
 Cb = custo de reedição da benfeitoria, apropriado pelo *Método Comparativo Direto de Custos* ou pelo *Método da Quantificação de Custo*
 Fc = fator de comercialização, que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação. No caso, os índices aplicados definem os *Valores de Venda* das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o *fator de comercialização* médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado

5. VALOR DO IMÓVEL:

ZONEAMENTO		Zona de Uso Misto:		Índice fiscal adotado (I _{laval}) =	87,21	Índice do paradigma =	87,21	Índice da data da pesquisa =	30,00	
				Coefficiente de Aproveit. =	2,00	Taxa de Ocupação =	0,70	Índice atual =	30,00	
DIMENSÕES		PARADIGMAS =		Frete:	10,00	Pmi:	20,00	Pma:	50,00	
REGULAR		Frete equivalente (m)		Lado direito equivalente (m)		Área do Terreno (m ²)				
<input checked="" type="checkbox"/> regular		5,65		20,15		112,15				
<input checked="" type="checkbox"/> irregular		Fundos equivalente (m)		Lado esquerdo equivalente (m)		Profundidade Equivalente (m)				
<input type="checkbox"/> triangular		5,68		19,55		19,85				
CONDIÇÕES DE TOPOGRAFIA		Coefficiente do terreno avaliando =		1,000	x	1,000	=	1,000	(Fator de Topografia)	
<input checked="" type="checkbox"/> plano		<input type="checkbox"/> declive até 5%		<input type="checkbox"/> declive de 5% até 10%		<input type="checkbox"/> declive de 10% até 20%		<input type="checkbox"/> declive > 20%		
								<input type="checkbox"/> aclave < 10%		
								<input type="checkbox"/> aclave < 20%		
								1,000 x 1,000 = 1,000 (fator de nível)		
<input type="checkbox"/> aclave > 20%		<input type="checkbox"/> abaixo nível da rua até 1,00 m		<input type="checkbox"/> abaixo nível da rua de 1,00 m até 2,50 m		<input type="checkbox"/> abaixo nível da rua de 2,50 m até 4,00 m		<input checked="" type="checkbox"/> acima do nível da rua até 2,00 m		
								<input type="checkbox"/> acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m		
CONDIÇÕES DE SUPERFÍCIE		Coefficiente do terreno avaliando =		1,000	x	1,000	=	1,000	(Fator de Superfície)	
<input checked="" type="checkbox"/> terreno seco		<input type="checkbox"/> com córrego		<input type="checkbox"/> região inundável - terreno seco		<input type="checkbox"/> região e terreno inundáveis		<input type="checkbox"/> permanentemente alagado		
SITUAÇÃO NA QUADRA e SERVIÇOS PÚBLICOS		<input type="checkbox"/> esquina		<input checked="" type="checkbox"/> meio de quadra		<input type="checkbox"/> encravado		1,000 (Fat. Frente Múltipla)		
<input checked="" type="checkbox"/> água		<input checked="" type="checkbox"/> esgoto		<input checked="" type="checkbox"/> luz		<input checked="" type="checkbox"/> telefone		<input checked="" type="checkbox"/> guias		
								<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação		
								<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública		
								<input checked="" type="checkbox"/> águas pluviais		
FORMATO e SERVIÇOS COMUNITÁRIOS		<input type="checkbox"/> regular		<input checked="" type="checkbox"/> irregular		<input type="checkbox"/> triangular		0,970 (Fator de Formato)		
<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo		<input checked="" type="checkbox"/> ensino		<input checked="" type="checkbox"/> saúde		<input checked="" type="checkbox"/> comércio		<input checked="" type="checkbox"/> segurança		
								<input type="checkbox"/> banco		
								<input checked="" type="checkbox"/> recreação		
BENFEITORIAS		A	B	C	D	Área Real de Construção =		A + B + C + D + E + F + G + H	67,79	
		67,79				Cálculo da Área Equivalente =			Área Equivalente de Construção	
		E	F	G	H	A x 1,00 + B x 1,00 + C x 1,00			67,79	
						D x 1,00 + E x 1,00 + F x 1,00				
						G x 1,00 + H x 1,00				
CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO:										
V _{Unitário}		=	1,00	x	1,000	x	1.959,87	x	1,100	
V _{Construção}		=	67,79	x	1.152,09	ou	V _{Construção}	=	78.100,00	
CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:										
INCC-M/FGV		fev/2024	=	3.786,7937						
- Idade aparente da edificação		=	35 anos							
- Fator de redução do CUB para o local avaliando		=	1,000							
- Percentual de execução individual ou BDI		=	1,000							
- Custo Unitário Básico (IBAPE/SP) - padrão R8-N		=	fev/2024	=	1.959,87	x	1,000	=	R\$ 1.959,87 / m ²	
		=	CUB R8-N x Percentual de Execução x Foc x fator redução							
- Coeficiente residual (R) da Tabela 1		=	20,00%	Coef. k da Tabela 2 =	0,6250					
- Fator de obsolescência (Foc) = R + k x (1 - R)		=	0,5344							
- Coeficiente relativo ao padrão construtivo		=	1,1000							
- Coeficiente k da Tabela 2		=	0,4180							
- Custo unitário referente ao padrão baseado no estudo "Edificações" - do IBAPE/SP (Vaval)		=	R\$ 2.155,86 / m ²							
- Custo Unitário Básico adotado em função do estado atual da edificação		=	R\$ 1.152,09 / m ²							
- Valor unitário do terreno		=	R\$ 1.032,26							
V _{Ter}		=	1.032,26	/ (1 + 12,096% + 0,377% + 0,000% + 0,000% + 0,000% + 0,000% + 0,000% + 0,000% + 0,000% + 10,540%)		x 112,15				
V _{Ter}		=	839,15	x	112,15	⇒		V _{Terreno}	=	94.111,00
V _{Total}		=						V _{Total}	=	172.211,00
UTILIZAÇÃO		TIPOLOGIA		PADRÃO DE CONSTRUÇÃO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
<input checked="" type="checkbox"/> residencial		<input type="checkbox"/> barraco		<input type="checkbox"/> rústico		1,0000 a) nova				
<input type="checkbox"/> comercial		<input checked="" type="checkbox"/> casa		<input type="checkbox"/> proletário		0,9968 b) entre nova e regular				
<input type="checkbox"/> industrial		<input type="checkbox"/> apartamento		<input checked="" type="checkbox"/> econômico		0,9748 c) regular				
<input type="checkbox"/> lazer		<input type="checkbox"/> escritório		<input type="checkbox"/> simples		0,9191 d) entre regular e necessitando de reparos simples				
		<input type="checkbox"/> galpão		<input checked="" type="checkbox"/> médio		0,8190 e) necessitando de reparos simples				
		<input type="checkbox"/> cobertura		<input type="checkbox"/> superior		0,6680 <input checked="" type="checkbox"/> f) necessitando de reparos de simples a importantes				
		<input type="checkbox"/> outros		<input type="checkbox"/> máximo		0,4740 g) necessitando de reparos importantes				
				<input checked="" type="checkbox"/> sem elevador		0,2480 h) necessitando de reparos importantes a edificação sem valor				
				<input type="checkbox"/> com elevador		0,0000 i) sem valor				

5.1. VALOR DO TERRENO:

No cálculo do valor do terreno será considerada a situação de localização e as demais características físicas discriminadas na ficha de vistoria conforme apresentado a seguir:

$$V_t = A_t \times V_u / [1 + ((F_p/F_r)^f - 1) + ((P_e/P_m)^p - 1) + ((F_{esq}) - 1) + ((F_{top}) - 1) + ((F_{niv}) - 1) + ((F_{sup}) - 1) + ((F_{form}) - 1) + ((F_{transp}) - 1) + ((F_{atual}) - 1) + ((F_{\acute{a}rea}) - 1)]$$

V_{TERR}	= valor do terreno	= (R\$)
A_{TERR}	= área do terreno	= (112,15 m ²)
V_u	= valor unitário básico de terreno	= (R\$ 1.032,26/m ²)
F_p	= frente projetada real	= (10,00 m)
F_r	= frente de referência	= (10,00 m)
f	= expoente do coeficiente de frente	= 0,2
P_e	= profundidade equivalente	= 25,00
P_m	= intervalo de profundidade normal (m)	⇒ 20,00 a 50,00
p	= expoente do coeficiente de profundidade:	
	a) se: $P_{ma} \geq P_e \geq P_{mi}$	⇒ $n_2 = 0,00$
	b) se: $P_e < 20,00$ m ou $P_e > 40,00$ m	⇒ $n_2 = 0,50$
F_t	= fator de relevo/topografia	= 1,000
F_c	= fator de consistência do terreno	= 1,000
F_{Esq}	= fator de esquina ou de frente múltipla	= 1,000
F_{Form}	= fator de formato do terreno	= 1,000
$F_{\acute{A}rea}$	= fator de homogeneização pela área	⇒ $F_a = (ar / a)^{n_3}$
	a) se diferença até 30%	⇒ $n_3 = 1/4$ ou 0,25
	b) se diferença maior que 30%	⇒ $n_3 = 1/8$ ou 0,125

Substituindo-se os valores e com os arredondamentos permitidos, tem-se:

$$V_{TERR} = (112,15 \text{ m}^2) \times (\text{R\$ } 1.032,26/\text{m}^2) / (1 + 0,121 + 0,004 + 0,000 + 0,000 + 0,000 + 0,000 + 0,000 + 0,000 + 0,000 + 0,105)$$

$$V_{TERR} = (112,15 \text{ m}^2) \times (\text{R\$ } 839,15/1,00 \text{ m}^2)$$

$$V_{TERRENO} = \underline{\text{R\$ } 94.111,00}$$

(noventa e quatro mil, cento e onze reais)

5.2. VALOR DAS BENFEITORIAS:

As características construtivas permitem enquadrar a edificação na seguinte tipologia padronizada:

tipo = "casa padrão econômico"

O custo unitário dado pelo trabalho denominado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", reeditado pelo IBAPE/SP em Dezembro/2017, estruturado no trabalho "Edificações - Valores de Venda", de 1987 e elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86, dos MM. Juizes da Fazenda Municipal de São Paulo, ajustando-se os índices para correção das conjunções econômicas da região e época ora considerada, resulta em:

custo = 1,100 x R8 N

Das publicações especializadas retiramos o "custo unitário básico de edificações" para o padrão R8-N, que corresponde a:

R8 N = 1.959,87 = fevereiro-24

Portanto, o valor da edificação será dado por:

$$V_{CASA} = A_{CASA} \times Vu \times Fo \times Fr \quad \text{onde:}$$

V_{CASA}	= valor das construções	= (R\$)
A_{CASA}	= área equivalente das benfeitorias	= (67,79 m ²)
Vu	= valor unitário básico (R8 N)	= (R\$ 1.959,87/m ²)
Pad	= coef. do padrão construtivo	= 1,100
Depr.	= depreciação em função da idade	⇒ [(R + k x (1 - R))]
idade	= idade real da edificação em anos	= (35)
Fo	= cálculo do fator de obsolescência	= 0,5344
Fr	= fator de redução para o local	= (1,000)
Vunit	= valor unitário básico conforme padrão	= (R\$ 2.155,86/m ²)

(Cálculo: Vu x Pad x Fr)

Substituindo os valores e com os arredondamentos permitidos, tem-se:

$$V_{CASA} = (67,79 \text{ m}^2) \times (R\$ 2.155,86/\text{m}^2) \times 0,5344$$
$$V_{CASA} = (67,79 \text{ m}^2) \times (R\$ 1.152,09/\text{m}^2)$$

R\$ 78.100,00

(setenta e oito mil e cem reais)

5.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel nº 66 será dado pelo somatório do valor do terreno e do valor das construções/benfeitorias:

• $V_{\text{TERRENO}} =$	R\$ 94.111,00
• $V_{\text{CONSTRUÇÕES/BENFEITORIAS}} =$	R\$ 78.100,00
valor total	R\$ 172.211,00

Portanto, o valor total do imóvel, levando-se em consideração os arredondamentos permitidos conforme o item 7.7.1 da norma NBR 14653-1 (arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado), será dado por:

$$V_{\text{IMÓVEL N}^\circ 66} = \underline{\text{R\$ 172.000,00}}$$

(cento e setenta e dois mil reais)

6. VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL:

Levando-se em consideração as áreas de construção, o padrão construtivo e as condições de conservação da casa, pode-se estimar o valor locatício mensal do imóvel no total abaixo indicado.

- "Capital-terreno 1" (necessário para a construção principal e para as construções secundárias), para o qual se aplicará a taxa de 8 %:

$$(67,79 \text{ m}^2) * \text{R\$ } 839,15/1,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 56.886,00$$

- "Capital-terreno 2" (terreno sem ocupação de construções ou construções não computáveis), para o qual se aplicará a taxa de 3 %:

$$(112,15 \text{ m}^2 - 67,79 \text{ m}^2) * \text{R\$ } 839,15/1,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 37.225,00$$

- "Capital-construção" (V_c):

$$V_c = \frac{(67,79 \text{ m}^2 * 1,00) * (1,000 * 1,000 * \text{R\$ } 1.959,87/1,00 \text{ m}^2 * 1,100 * 0,5344)}{1,100 * 0,5344} = \text{R\$ } 78.100,00$$

6.1. DETERMINAÇÃO DOS "CAPITAIS-IMÓVEIS" (Vi):

Para efeito de determinação do valor locatício serão apurados:

- o "capital-imóvel 1", para aplicação da taxa de rendimento igual a 8%
- o "capital-imóvel 2", para aplicação da taxa de rendimento igual a 4%

6.1.1. "CAPITAL-IMÓVEL 1":

O "capital-imóvel 1" é aquele formado pelo somatório do "capital-terreno 1" e do "capital-construção":

"Capital-terreno 1" =	R\$ 56.886,00
"Capital-construção" =	R\$ 78.100,00
"Capital-imóvel 1" =	R\$ 134.986,00

6.1.2. "CAPITAL-IMÓVEL 2":

É formado pelo próprio valor do "capital-terreno 2":

"Capital-terreno 2" =	R\$ 37.225,00
"Capital-imóvel 2" =	R\$ 37.225,00

6.2. VALOR LOCATÍCIO MENSAL PELO MÉTODO DA RENDA:

O valor locatício será calculado com aplicação das taxas de renda diferenciadas ao "capital-imóvel 1" e ao "capital-imóvel 2":

• Locatício do "capital-imóvel 1" =	$134.986,00 * 0,076/12 =$	854,91
• Locatício do "capital-imóvel 2" =	$37.225,00 * 0,040/12 =$	124,08
Valor locatício pela renda =		978,99

$V_{\text{LOCATÍCIO MENSAL N}^\circ 66} = \underline{\text{R\$ 980,00/mês}}$
(novecentos e oitenta reais por mês)

7. QUESITOS E RESPOSTAS:

7.1. QUESITOS DO AUTOR:

O Requerente ofertou rol de 6 (seis) quesitos, conforme fls. 26/27 dos autos, os quais seguem transcritos e acompanhados das respectivas respostas:

1. *Quais os parâmetros utilizados para averiguação do imóvel em questão? A avaliação utilizou dados que também são logrados por imobiliárias, corretoras, periódicos, etc.?*

Resposta:

- a) A inspeção pericial abrangeu a constatação da localização do imóvel, as dimensões do terreno e da edificação, a ocupação urbana das circunvizinhanças, a verificação das características construtivas, apuração do estado de conservação das benfeitorias, etc.
- b) Sim. Os cálculos foram estribados no conhecimento técnico do perito, assim como em pesquisas de valores de imóveis situados na região envoltória, abrangendo informações disponibilizadas no mercado imobiliário local e informações de particulares (ofertas através de placas afixadas em seus imóveis).

2. *Onde o imóvel está localizado? (zona urbana, suburbana, rural...)*

Resposta:

O imóvel avaliando está situado no Bairro Olaria, na zona urbana de Lorena - SP.

3. Quais as dimensões do bem? Qual o estado de conservação geral do imóvel (estrutura, cômodos, telhado, pisos, etc.)? É possível verificar indícios de má preservação ou negligência patrimonial? Existe possibilidade de se averiguar a idade do imóvel?

Resposta:

- a) O terreno perfaz superfície de 112,15 m² e a construção abrange área de 67,79 m².
- b) O estado de conservação da edificação encontra-se enquadrado no item "f", do "Quadro 1", do trabalho elaborado pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019): "*necessitando de reparos simples a importantes*" (ver capítulo 2 deste laudo).
- c) Não há evidência de má preservação ou negligência patrimonial no que se refere ao estado de conservação, vez que decorre do próprio obsolescimento e idade do prédio.
- d) A idade aparente da edificação foi estimada em 35 (*trinta e cinco*) anos, o que representa 50% de sua vida referencial.

4. Há benfeitorias no imóvel? Em caso positivo, em que estado se encontram?

Resposta:

- a) Sim. As benfeitorias são materializadas por uma casa residencial térrea, com características construtivas do padrão "econômico".
- b) O estado de conservação encontra-se descrito na resposta ao quesito anterior e no capítulo 2 deste laudo.

5. Qual o valor a ser cobrado à título de aluguel mensal pelo Autor e coproprietário (até que o bem seja alienado), dadas as circunstâncias de conservação e estrutura do imóvel, levando em consideração ainda o bairro e a localização onde o bem está situado?

Resposta:

De conformidade com os cálculos que constam no capítulo 6 deste laudo, o valor locatício mensal do imóvel vistoriando, com data-base em Março/2024, foi estimado em R\$ 980,00 (*novecentos e oitenta reais*).

6. Qual o valor atualizado de mercado do imóvel atualmente?

Resposta:

De conformidade com os cálculos que constam no capítulo 5 deste laudo, o valor de mercado do imóvel vistoriando, com data-base em Março/2024, foi estimado em R\$ 172.000,00 (*cento e setenta e dois mil reais*).

8. PARECER CONCLUSIVO:

À vista das considerações supra, e sem qualquer pretensão de extrapolar a área técnica de nossa especialidade, tomando-se como base o resultado das análises, das vistorias e das diligências efetuadas, pode-se afirmar que :

I - QUANTO AO IMÓVEL:

- O imóvel vistoriando está localizado na Rua Padre João Renaudin nº 66, no Bairro Olaria, na zona urbana de Lorena - SP, constituído de terreno com superfície de 112,15 m² e edificação residencial térrea, com área de 67,79 m², com características do padrão "econômico".

II. QUANTO AO VALOR DE MERCADO:

- De conformidade com os cálculos que constam no capítulo 5 deste laudo, o valor de mercado do imóvel vistoriando, com data-base em Março/2024, foi estimado em:

$V_{\text{MERCADO}} = \text{R\\$ } 172.000,00$
<i>(cento e setenta e dois mil reais)</i>

III. QUANTO AO VALOR LOCATÍCIO MENSAL:

- De conformidade com os cálculos que constam no capítulo 6 deste laudo, o valor locatício do imóvel vistoriando, com data-base em Março/2024, foi estimado em:

$V_{\text{LOCATÍCIO}} = \text{R\\$ } 980,00/\text{mês}$
<i>(novecentos e oitenta reais por mês)</i>

ANEXO 01 - Planilhas de Pesquisas de Valores de Imóveis

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL													
INFORMANTE		FOTO	DISCO	ENDEREÇO								1	
Imobiliária Dom Bosco				Avenida São Pedro n° 450								REF.	CV-60
3153-2570				Olaria								DISTÂNCIA	-
												VAGAS	-
		ÁREA DO TERRENO		PRINCIP.	175,00	ÁREA EQUIVAL.		UNITÁRIO PADRÃO		INCC/FGV			
DATA	mar/2024	280,00		SECUND.	75,00	212,50		(SINDUSCON x COEFICIENTE)		3.786,7937			
Q.P.I.	100%			TOTAL	250,00								
TIPO	edificação	CARACTERÍSTICAS											
CONSERVAÇÃO	b	Frente(s)		<input checked="" type="checkbox"/>	única	<input type="checkbox"/>		duas frentes	1,000	Frente:	10,00		
DEPRECIACÃO	0,956	Topografia		plano					1,000	Lado direito:	28,00		
IDADE	5	Nível		acima do nível até 2,00 m					1,000	Prof. equivalente	28,00		
RAZÃO (R)	7,14%	95	Superfície		terreno seco				1,000	Coef. de aproveit.	1,00		
FATOR K	0,9595	Formato		retangular					1,000	Taxa de ocupação	1,00		
FAT. DEPREC.	0,9676	Coeficiente do padrão de construção:							0,680	IZ =	1,00 IL = 87,21		
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)				<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		F.OFERTA			
COM BENFEITORIAS		SEM BENFEITORIAS		venda		<input checked="" type="checkbox"/>		oferta		VALOR (R\$)			
2.752,90		1.110,62						opinião		0,90			
										VALOR (R\$)			
										650.000,00			
										585.000,00			

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL													
INFORMANTE		FOTO	DISCO	ENDEREÇO								2	
Imobiliária Lamarck				Avenida Capitão Messias Ribeiro n° 577								REF.	-
3152-1099				Olaria								DISTÂNCIA	-
												VAGAS	-
		ÁREA DO TERRENO		PRINCIP.	60,00	ÁREA EQUIVAL.		UNITÁRIO PADRÃO		INCC/FGV			
DATA	mar/2024	110,00		SECUND.	28,00	74,00		(SINDUSCON x COEFICIENTE)		3.786,7937			
Q.P.I.	100%			TOTAL	88,00								
TIPO	edificação	CARACTERÍSTICAS											
CONSERVAÇÃO	d	Frente(s)		<input checked="" type="checkbox"/>	única	<input type="checkbox"/>		duas frentes	1,000	Frente:	11,00		
DEPRECIACÃO	0,528	Topografia		plano					1,000	Lado direito:	10,00		
IDADE	35	Nível		acima do nível até 2,00 m					1,000	Prof. equivalente	10,00		
RAZÃO (R)	50,00%	52	Superfície		terreno seco				1,000	Coef. de aproveit.	1,00		
FATOR K	0,5740	Formato		retangular					1,000	Taxa de ocupação	1,00		
FAT. DEPREC.	0,6592	Coeficiente do padrão de construção:							1,000	IZ =	1,00 IL = 67,83		
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)				<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		F.OFERTA			
COM BENFEITORIAS		SEM BENFEITORIAS		venda		<input checked="" type="checkbox"/>		oferta		VALOR (R\$)			
3.405,40		1.421,78						opinião		0,90			
										VALOR (R\$)			
										280.000,00			
										252.000,00			

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL													
INFORMANTE		FOTO	DISCO	ENDEREÇO								3	
Dom Bosco Imóveis				Avenida São Pedro n° 206								REF.	-
3153-2570				Olaria								DISTÂNCIA	-
												VAGAS	-
		ÁREA DO TERRENO		PRINCIP.	64,00	ÁREA EQUIVAL.		UNITÁRIO PADRÃO		INCC/FGV			
DATA	mar/2024	162,00		SECUND.	28,00	78,00		(SINDUSCON x COEFICIENTE)		3.786,7937			
Q.P.I.	100%			TOTAL	92,00								
TIPO	edificação	CARACTERÍSTICAS											
CONSERVAÇÃO	d	Frente(s)		<input checked="" type="checkbox"/>	única	<input type="checkbox"/>		duas frentes	1,000	Frente:	9,60		
DEPRECIACÃO	0,528	Topografia		plano					1,000	Lado direito:	16,88		
IDADE	35	Nível		acima do nível até 2,00 m					1,000	Prof. equivalente	16,88		
RAZÃO (R)	50,00%	52	Superfície		terreno seco				1,000	Coef. de aproveit.	1,00		
FATOR K	0,5740	Formato		irregular					0,971	Taxa de ocupação	1,00		
FAT. DEPREC.	0,6592	Coeficiente do padrão de construção:							1,000	IZ =	1,00 IL = 77,52		
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)				<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		F.OFERTA			
COM BENFEITORIAS		SEM BENFEITORIAS		venda		<input checked="" type="checkbox"/>		oferta		VALOR (R\$)			
3.000,00		822,40						opinião		0,90			
										VALOR (R\$)			
										260.000,00			
										234.000,00			

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL													
INFORMANTE		FOTO	DISCO	ENDEREÇO								4	
Thales Simões				Avenida Godoy Neto s/n°								REF.	334
99152-3993				ao lado do n° 543								DISTÂNCIA	-
				Olaria								VAGAS	-
		ÁREA DO TERRENO		PRINCIP.	0,00	ÁREA EQUIVAL.		UNITÁRIO PADRÃO		INCC/FGV			
DATA	mar/2024	242,00		SECUND.	0,00	0,00		(SINDUSCON x COEFICIENTE)		3.786,7937			
Q.P.I.	100%			TOTAL	0,00								
TIPO	terreno	CARACTERÍSTICAS											
CONSERVAÇÃO	a	Frente(s)		<input checked="" type="checkbox"/>	única	<input type="checkbox"/>		duas frentes	1,000	Frente:	10,00		
DEPRECIACÃO	1,000	Topografia		acive até 10%					0,950	Lado direito:	24,20		
IDADE	0	Nível		acima do nível até 2,00 m					1,000	Prof. equivalente	24,20		
RAZÃO (R)	20,00%	102	Superfície		terreno seco				1,000	Coef. de aproveit.	1,00		
FATOR K	1,0000	Formato		retangular					1,000	Taxa de ocupação	1,00		
FAT. DEPREC.	1,0000	Coeficiente do padrão de construção:							1,000	IZ =	1,00 IL = 77,52		
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)				<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		F.OFERTA			
COM BENFEITORIAS		SEM BENFEITORIAS		venda		<input checked="" type="checkbox"/>		oferta		VALOR (R\$)			
-		1.099,17						opinião		0,95			
										VALOR (R\$)			
										280.000,00			
										266.000,00			



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL										
INFORMANTE	FOTO	DISCO	ENDEREÇO							5
Imobiliária 3A 3152-3531			Rua Goytacazes n° 55 Vila Hepararé							REF. 0030 DISTÂNCIA - VAGAS -
DATA	mar/2024	ÁREA DO TERRENO	PRINCIP.	84,00	ÁREA EQUIVAL.	UNITÁRIO PADRÃO	INCC/FGV			
Q.P.I.	100%	300,00	SECUND.	24,50	96,25	(SINDUSCON x COEFICIENTE)	3.786,7937			
TIPO	edificação	CARACTERÍSTICAS								
CONSERVAÇÃO	d	Frente(s)	<input checked="" type="checkbox"/> única	<input type="checkbox"/> duas frentes	1,000	Frente:	10,00			
DEPRECIACÃO	0,585	Topografia	plano			1,000	Lado direito:	30,00		
IDADE	30	Nível	acima do nível até 2,00 m			1,000	Prof. equivalente	30,00		
RAZÃO (R)	42,86%	59 Superfície	terreno seco			1,000	Coef. de aproveit.	1,00		
FATOR K	0,6365	Formato	retangular			1,000	Taxa de ocupação	1,00		
FAT. DEPREC.	0,7092	Coeficiente do padrão de construção:	1,000				IZ = 1,00	IL = 77,44		
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		<input checked="" type="checkbox"/> retangular <input type="checkbox"/> irregular <input type="checkbox"/> triangular			F.OFERTA		0,90			
COM BENEFITÓRIAS		SEM BENEFITÓRIAS		venda		<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> opinião		VALOR (R\$) 280.000,00		
2.618,20		394,06				VALOR (R\$) 252.000,00				

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL										
INFORMANTE	FOTO	DISCO	ENDEREÇO							6
Placa no local 98867-4537			Rua Bororós n° 566 Vila Hepararé							REF. 0029 DISTÂNCIA - VAGAS -
DATA	mar/2024	ÁREA DO TERRENO	PRINCIP.	59,50	ÁREA EQUIVAL.	UNITÁRIO PADRÃO	INCC/FGV			
Q.P.I.	100%	360,00	SECUND.	0,00	59,50	(SINDUSCON x COEFICIENTE)	3.786,7937			
TIPO	edificação	CARACTERÍSTICAS								
CONSERVAÇÃO	edificação	Frente(s)	<input checked="" type="checkbox"/> única	<input type="checkbox"/> duas frentes	1,000	Frente:	12,00			
DEPRECIACÃO	0,000	Topografia	plano			1,000	Lado direito:	30,00		
IDADE	30	Nível	acima do nível até 2,00 m			1,000	Prof. equivalente	30,00		
RAZÃO (R)	42,86%	59 Superfície	terreno seco			1,000	Coef. de aproveit.	1,00		
FATOR K	FALSO	Formato	retangular			1,000	Taxa de ocupação	1,00		
FAT. DEPREC.	0,2000	Coeficiente do padrão de construção:	1,000				IZ = 1,00	IL = 77,52		
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		<input checked="" type="checkbox"/> retangular <input type="checkbox"/> irregular <input type="checkbox"/> triangular			F.OFERTA		0,90			
COM BENEFITÓRIAS		SEM BENEFITÓRIAS		venda		<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> opinião		VALOR (R\$) 300.000,00		
4.537,80		685,22				VALOR (R\$) 270.000,00				

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL										
INFORMANTE	FOTO	DISCO	ENDEREÇO							7
Imobiliária Barroso 3153-1418			Estrada de Santa Terezinha n° 490 Vila Hepararé							REF. CV-15 DISTÂNCIA - VAGAS -
DATA	mar/2024	ÁREA DO TERRENO	PRINCIP.	60,00	ÁREA EQUIVAL.	UNITÁRIO PADRÃO	INCC/FGV			
Q.P.I.	100%	210,00	SECUND.	0,00	60,00	(SINDUSCON x COEFICIENTE)	3.786,7937			
TIPO	edificação	CARACTERÍSTICAS								
CONSERVAÇÃO	edificação	Frente(s)	<input checked="" type="checkbox"/> única	<input type="checkbox"/> duas frentes	1,000	Frente:	6,00			
DEPRECIACÃO	0,000	Topografia	plano			1,000	Lado direito:	35,00		
IDADE	35	Nível	acima do nível até 2,00 m			1,000	Prof. equivalente	35,00		
RAZÃO (R)	50,00%	52 Superfície	terreno seco			1,000	Coef. de aproveit.	1,00		
FATOR K	FALSO	Formato	retangular			1,000	Taxa de ocupação	1,00		
FAT. DEPREC.	0,2000	Coeficiente do padrão de construção:	1,000				IZ = 1,00	IL = 77,52		
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		<input checked="" type="checkbox"/> retangular <input type="checkbox"/> irregular <input type="checkbox"/> triangular			F.OFERTA		0,90			
COM BENEFITÓRIAS		SEM BENEFITÓRIAS		venda		<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> opinião		VALOR (R\$) 260.000,00		
3.900,00		1.002,29				VALOR (R\$) 234.000,00				

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL										
INFORMANTE	FOTO	DISCO	ENDEREÇO							8
Imobiliária Bastos 3153-3048			Rua Dom Pedro I n° 47 Olaria							REF. 1852 DISTÂNCIA - VAGAS -
DATA	mar/2024	ÁREA DO TERRENO	PRINCIP.	135,00	ÁREA EQUIVAL. (Muro)	UNITÁRIO PADRÃO	INCC/FGV			
Q.P.I.	100%	300,00	SECUND.	85,00	177,50	(SINDUSCON x COEFICIENTE)	3.786,7937			
TIPO	edificação	CARACTERÍSTICAS								
CONSERVAÇÃO	d	Frente(s)	<input checked="" type="checkbox"/> única	<input type="checkbox"/> duas frentes	1,000	Frente:	10,00			
DEPRECIACÃO	0,585	Topografia	plano			1,000	Lado direito:	30,00		
IDADE	30	Nível	acima do nível até 2,00 m			1,000	Prof. equivalente	30,00		
RAZÃO (R)	42,86%	59 Superfície	terreno seco			1,000	Coef. de aproveit.	1,00		
FATOR K	0,6365	Formato	retangular			1,000	Taxa de ocupação	1,00		
FAT. DEPREC.	0,7092	Coeficiente do padrão de construção:	1,000				IZ = 1,00	IL = 82,37		
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		<input checked="" type="checkbox"/> retangular <input type="checkbox"/> irregular <input type="checkbox"/> triangular			F.OFERTA		0,90			
COM BENEFITÓRIAS		SEM BENEFITÓRIAS		venda		<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> opinião		VALOR (R\$) 380.000,00		
1.926,80		317,62				VALOR (R\$) 342.000,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2024 às 14:58, sob o número WLNA24700197404. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000661-77.2023.8.26.0323 e código 2zNuYg3c.

<p>1</p>	<p>Avenida São Pedro nº 450</p> <p>Olaria</p> <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>650.000,00</td> <td>oferta:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>585.000,00</td> <td>frente:</td> <td colspan="3">10,00</td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>280,00 m²</td> <td>profund:</td> <td colspan="3">28,00</td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>212,50 m²</td> <td>local:</td> <td colspan="3">87,21</td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>2.752,90</td> <td>conserv:</td> <td colspan="3">b</td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>5</td> <td>padrão:</td> <td>0,680</td> <td>deprec:</td> <td>0,9676</td> </tr> </table> <p>Imobiliária Dom Bosco 3153-2570</p>	Valor oferta:	650.000,00	oferta:	<input checked="" type="checkbox"/>	venda:	-	Valor venda:	585.000,00	frente:	10,00			Aterreno:	280,00 m²	profund:	28,00			Aconstr:	212,50 m²	local:	87,21			Vunitario	2.752,90	conserv:	b			idade:	5	padrão:	0,680	deprec:	0,9676
Valor oferta:	650.000,00	oferta:	<input checked="" type="checkbox"/>	venda:	-																																
Valor venda:	585.000,00	frente:	10,00																																		
Aterreno:	280,00 m²	profund:	28,00																																		
Aconstr:	212,50 m²	local:	87,21																																		
Vunitario	2.752,90	conserv:	b																																		
idade:	5	padrão:	0,680	deprec:	0,9676																																
<p>2</p>	<p>Avenida Capitão Messias Ribeiro nº 577</p> <p>Olaria</p> <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>280.000,00</td> <td>oferta:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>252.000,00</td> <td>frente:</td> <td colspan="3">11,00</td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>110,00 m²</td> <td>profund:</td> <td colspan="3">10,00</td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>74,00 m²</td> <td>local:</td> <td colspan="3">67,83</td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>3.405,40</td> <td>conserv:</td> <td colspan="3">d</td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>35</td> <td>padrão:</td> <td>1,000</td> <td>deprec:</td> <td>0,6592</td> </tr> </table> <p>Imobiliária Lamarck 3152-1099</p>	Valor oferta:	280.000,00	oferta:	<input checked="" type="checkbox"/>	venda:	-	Valor venda:	252.000,00	frente:	11,00			Aterreno:	110,00 m²	profund:	10,00			Aconstr:	74,00 m²	local:	67,83			Vunitario	3.405,40	conserv:	d			idade:	35	padrão:	1,000	deprec:	0,6592
Valor oferta:	280.000,00	oferta:	<input checked="" type="checkbox"/>	venda:	-																																
Valor venda:	252.000,00	frente:	11,00																																		
Aterreno:	110,00 m²	profund:	10,00																																		
Aconstr:	74,00 m²	local:	67,83																																		
Vunitario	3.405,40	conserv:	d																																		
idade:	35	padrão:	1,000	deprec:	0,6592																																
<p>3</p>	<p>Avenida São Pedro nº 206</p> <p>Olaria</p> <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>260.000,00</td> <td>oferta:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>234.000,00</td> <td>frente:</td> <td colspan="3">9,60</td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>162,00 m²</td> <td>profund:</td> <td colspan="3">16,88</td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>78,00 m²</td> <td>local:</td> <td colspan="3">77,52</td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>3.000,00</td> <td>conserv:</td> <td colspan="3">d</td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>35</td> <td>padrão:</td> <td>1,000</td> <td>deprec:</td> <td>0,6592</td> </tr> </table> <p>Dom Bosco Imóveis 3153-2570</p>	Valor oferta:	260.000,00	oferta:	<input checked="" type="checkbox"/>	venda:	-	Valor venda:	234.000,00	frente:	9,60			Aterreno:	162,00 m²	profund:	16,88			Aconstr:	78,00 m²	local:	77,52			Vunitario	3.000,00	conserv:	d			idade:	35	padrão:	1,000	deprec:	0,6592
Valor oferta:	260.000,00	oferta:	<input checked="" type="checkbox"/>	venda:	-																																
Valor venda:	234.000,00	frente:	9,60																																		
Aterreno:	162,00 m²	profund:	16,88																																		
Aconstr:	78,00 m²	local:	77,52																																		
Vunitario	3.000,00	conserv:	d																																		
idade:	35	padrão:	1,000	deprec:	0,6592																																
<p>4</p>	<p>Avenida Godoy Neto s/nº ao lado do nº 543</p> <p>Olaria</p> <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>280.000,00</td> <td>oferta:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>266.000,00</td> <td>frente:</td> <td colspan="3">10,00</td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>242,00 m²</td> <td>profund:</td> <td colspan="3">24,20</td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>0,00 m²</td> <td>local:</td> <td colspan="3">77,52</td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>-</td> <td>conserv:</td> <td colspan="3">a</td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>0</td> <td>padrão:</td> <td>1,000</td> <td>deprec:</td> <td>1</td> </tr> </table> <p>Thales Simões 99152-3993</p>	Valor oferta:	280.000,00	oferta:	<input checked="" type="checkbox"/>	venda:	-	Valor venda:	266.000,00	frente:	10,00			Aterreno:	242,00 m²	profund:	24,20			Aconstr:	0,00 m²	local:	77,52			Vunitario	-	conserv:	a			idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1
Valor oferta:	280.000,00	oferta:	<input checked="" type="checkbox"/>	venda:	-																																
Valor venda:	266.000,00	frente:	10,00																																		
Aterreno:	242,00 m²	profund:	24,20																																		
Aconstr:	0,00 m²	local:	77,52																																		
Vunitario	-	conserv:	a																																		
idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1																																

5		<p>Rua Goytacazes n° 55 0 Vila Hepacaré</p> <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>280.000,00</td> <td>oferta:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>252.000,00</td> <td>frente:</td> <td>10,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>300,00 m²</td> <td>profund:</td> <td>30,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>96,25 m²</td> <td>local:</td> <td>77,44</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>2.618,20</td> <td>conserv:</td> <td>d</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>30</td> <td>padrão:</td> <td>1,000</td> <td>deprec:</td> <td>0,7092</td> </tr> </table> <p>Imobiliária 3A 3152-3531</p>	Valor oferta:	280.000,00	oferta:	<input checked="" type="checkbox"/>	venda:	-	Valor venda:	252.000,00	frente:	10,00			Aterreno:	300,00 m²	profund:	30,00			Aconstr:	96,25 m²	local:	77,44			Vunitario	2.618,20	conserv:	d			idade:	30	padrão:	1,000	deprec:	0,7092
Valor oferta:	280.000,00	oferta:	<input checked="" type="checkbox"/>	venda:	-																																	
Valor venda:	252.000,00	frente:	10,00																																			
Aterreno:	300,00 m²	profund:	30,00																																			
Aconstr:	96,25 m²	local:	77,44																																			
Vunitario	2.618,20	conserv:	d																																			
idade:	30	padrão:	1,000	deprec:	0,7092																																	
6		<p>Rua Bororós n° 566 0 Vila Hepacaré</p> <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>300.000,00</td> <td>oferta:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>270.000,00</td> <td>frente:</td> <td>12,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>360,00 m²</td> <td>profund:</td> <td>30,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>59,50 m²</td> <td>local:</td> <td>77,52</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>4.537,80</td> <td>conserv:</td> <td>dificação</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>30</td> <td>padrão:</td> <td>1,000</td> <td>deprec:</td> <td>0,2</td> </tr> </table> <p>Placa no local 98867-4537</p>	Valor oferta:	300.000,00	oferta:	<input checked="" type="checkbox"/>	venda:	-	Valor venda:	270.000,00	frente:	12,00			Aterreno:	360,00 m²	profund:	30,00			Aconstr:	59,50 m²	local:	77,52			Vunitario	4.537,80	conserv:	dificação			idade:	30	padrão:	1,000	deprec:	0,2
Valor oferta:	300.000,00	oferta:	<input checked="" type="checkbox"/>	venda:	-																																	
Valor venda:	270.000,00	frente:	12,00																																			
Aterreno:	360,00 m²	profund:	30,00																																			
Aconstr:	59,50 m²	local:	77,52																																			
Vunitario	4.537,80	conserv:	dificação																																			
idade:	30	padrão:	1,000	deprec:	0,2																																	
7		<p>Estrada de Santa Terezinha n° 490 0 Vila Hepacaré</p> <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>260.000,00</td> <td>oferta:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>234.000,00</td> <td>frente:</td> <td>6,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>210,00 m²</td> <td>profund:</td> <td>35,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>60,00 m²</td> <td>local:</td> <td>77,52</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>3.900,00</td> <td>conserv:</td> <td>dificação</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>35</td> <td>padrão:</td> <td>1,000</td> <td>deprec:</td> <td>0,2</td> </tr> </table> <p>Imobiliária Barroso 3153-1418</p>	Valor oferta:	260.000,00	oferta:	<input checked="" type="checkbox"/>	venda:	-	Valor venda:	234.000,00	frente:	6,00			Aterreno:	210,00 m²	profund:	35,00			Aconstr:	60,00 m²	local:	77,52			Vunitario	3.900,00	conserv:	dificação			idade:	35	padrão:	1,000	deprec:	0,2
Valor oferta:	260.000,00	oferta:	<input checked="" type="checkbox"/>	venda:	-																																	
Valor venda:	234.000,00	frente:	6,00																																			
Aterreno:	210,00 m²	profund:	35,00																																			
Aconstr:	60,00 m²	local:	77,52																																			
Vunitario	3.900,00	conserv:	dificação																																			
idade:	35	padrão:	1,000	deprec:	0,2																																	
8		<p>Rua Dom Pedro I n° 47 0 Olaria</p> <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>380.000,00</td> <td>oferta:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>342.000,00</td> <td>frente:</td> <td>10,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>300,00 m²</td> <td>profund:</td> <td>30,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>177,50 m²</td> <td>local:</td> <td>82,37</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>1.926,80</td> <td>conserv:</td> <td>d</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>30</td> <td>padrão:</td> <td>1,000</td> <td>deprec:</td> <td>0,7092</td> </tr> </table> <p>Imobiliária Bastos 3153-3048</p>	Valor oferta:	380.000,00	oferta:	<input checked="" type="checkbox"/>	venda:	-	Valor venda:	342.000,00	frente:	10,00			Aterreno:	300,00 m²	profund:	30,00			Aconstr:	177,50 m²	local:	82,37			Vunitario	1.926,80	conserv:	d			idade:	30	padrão:	1,000	deprec:	0,7092
Valor oferta:	380.000,00	oferta:	<input checked="" type="checkbox"/>	venda:	-																																	
Valor venda:	342.000,00	frente:	10,00																																			
Aterreno:	300,00 m²	profund:	30,00																																			
Aconstr:	177,50 m²	local:	82,37																																			
Vunitario	1.926,80	conserv:	d																																			
idade:	30	padrão:	1,000	deprec:	0,7092																																	

9. ENCERRAMENTO:

Os resultados das vistorias e as conclusões expressas no presente trabalho, não só por zelo à profissão e à honrosa missão que desempenhamos como auxiliares da Justiça e por dever de ofício, mas, sobretudo, em respeito aos direitos das partes envolvidas, obedecem criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- o signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, nenhum interesse nos bens objetivados nas vistorias, não havendo interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida no laudo;
- o imóvel foi inspecionado pessoalmente pelo signatário e as conclusões expressam os resultados das vistorias realizadas "*in loco*", realçando que não foram realizadas verificações acerca de ônus de qualquer espécie que, eventualmente, possam gravar o imóvel ou pendências de ações judiciais de qualquer espécie, a não ser as próprias observações relacionadas ao objeto de discussão nesta ação;
- os resultados dos levantamentos e dos cálculos estão em conformidade com as exigências técnicas dos métodos preconizados na norma NBR-14.653 da ABNT e na norma publicada pelo IBAPE/SP.

Consta o presente laudo de vistorias de 27 (*vinte e sete*) laudas, que seguem impressas no anverso e rubricadas, com exceção desta última, que segue datada e assinada. Este trabalho não poderá ser utilizado para outras finalidades que não as específicas desta ação ou reproduzido, parcial ou totalmente, sem o devido ressarcimento pelos direitos autorais.

Nestes termos,
pedimos deferimento para juntada.

Lorena, 02 de Abril de 2024.

Sergio Israel dos Santos
Perito Judicial - Membro Titular do IBAPE/SP nº 589



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 172.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Abril/2024 a Março/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	699 dias	1,088779
Percentual correspondente	699 dias	8,877933 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 187.270,04
Sub Total	(=)	R\$ 187.270,04
Valor total	(=)	R\$ 187.270,04

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	172.000,00
Data inicial	01/04/2024
Data final	01/03/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	172.636,40
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	173.430,52
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	173.864,10
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	174.316,14
01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	174.647,34
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	174.874,38
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	175.818,70
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	176.908,78
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	177.510,27
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	177.705,53
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	179.891,31
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	181.042,61
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	181.821,10
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	182.475,65
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	182.950,09
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	183.553,82
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	183.296,85
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	184.176,67
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	184.508,19

01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	184.877,21
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	185.339,40
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	185.710,08
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	187.270,04
	Acréscimos de juro, multa e honorários		
Sub Total		(=)	R\$ 187.270,04
Valor total		(=)	R\$ 187.270,04

[Retornar](#) [Imprimir](#)