

## **EXMA. SR<sup>a</sup>. DR<sup>a</sup>. JUÍZA DE DIREITO DA 2<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE PEDERNEIRAS/SP**

### **PROCESSO Nº 0001113-93.2019.8.26.0431 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

**LUIZ CARLOS ESPANHOL**, engenheiro, CREA. 060.037.023-2 - Perito Judicial, nomeado nos Autos da "AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA" em que o WEBR ALVES DE ASSIS, move em relação ao REGINA LEÃO DE LIMA BASÍLIO e OUTRO, feito esse em trâmite perante esse R. Juízo e correlato Cartório do 2º Ofício Cível dessa comarca de PEDERNEIRAS/SP, tendo procedido às vistorias, pesquisas e demais elementos indispensáveis ao desempenho de suas funções, vem respeitosamente à presença V.Exa., apresentar o resultado de seu trabalho, através do seguinte:

## **“LAUDO PERICIAL”**

## 1.0 - PRELIMINARES

Cuida o presente feito da "AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA" em que o WEBER ALVES DE ASSIS e SUELI DE CÁSSIA EUGÊNCIO, movem em relação ao CÉLIA LEÃO DE LIMA BASÍLIO e NATAL APARECIDO ALVES BASÍLIO, autos nº 0001113-93.2019.8.26.0431, feito esse em trâmite perante esse R. Juízo e correlato Cartório do 2º Ofício Cível, cujo objetivo é vistoriar, caracterizar a área objeto do Auto de Penhora, bem como definir o seu valor de mercado para fins de venda do imóvel penhorado o qual refere-se ao imóvel descrito pela matrícula 22.531 do CRI. de Pederneiras, localizada em zona urbana da cidade, município e comarca de PEDERNEIRAS.

Conforme consta da R. Decisão de fls. 131, o signatário foi nomeado como perito judicial para a avaliação do imóvel penhorado, que honra com sua nomeação.

## 1.1 - DO IMÓVEL OBJETO DO AUTO DE PENHORA

De acordo com a Av.2/22.531, fls. 106, a penhora recaiu sobre a totalidade do imóvel descrito pela matrícula 22.531, do CRI. de Pederneiras, que possui a seguinte divisas e confrontações:

**IMÓVEL: UMA UNIDADE RESIDENCIAL**, tipo TG-I3-A, com **33,47 m<sup>2</sup>** de área construída, sob nº 00856 pela Rua Vereador Mário Alves Pereira e seu respectivo terreno, correspondente ao LOTE nº 28, da QUADRA "08", do Conjunto Habitacional "PEDERNEIRAS C", situado nesta cidade e Comarca de Pederneiras/SP, medindo 7,80 metros de frente e de fundos, por 20,00 metros da

frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pela frente com a Rua Vereador Mário Alves Pereira; lado direito (de quem da referida via pública olha o imóvel), com o lote nº 27; pelo lado esquerdo, como lote nº 29 e na linha dos fundos com o lote nº 08, encerrando a área de **156,00m<sup>2</sup>**.

## 2.0 - VISTORIA

A vistoria do imóvel objeto da presente avaliação, foi previamente agendada nos Autos para o dia 15/09/2023, a partir das 12:20hs., com encontro das partes interessadas na RUA VEREADOR MÁRIO ALVES PEREIRA, Nº O-856 - Conjunto Habitacional Maria Helena Pereira-Pederneiras/SP.

## 2.1 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O presente LAUDO PERICIAL refere-se à avaliação dum imóvel de uso e aproveitamento residencial, edificado numa área de terreno, com **156,00m<sup>2</sup>**, o qual é descrito e retratado pela matrícula nº 22.531 do Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, situada em zona urbana, na cidade de Pederneiras, à Rua Vereador Mario Alves Pereira, nº O-856.

Como mencionado, o imóvel está localizado em zona urbana da cidade de Pederneiras, no lugar conhecido como CONJUNTO HABITACIONAL MARIA ELENA PEREIRA BERTOLINI, de uso e ocupação predominante residencial, onde a densidade demográfica é média, distante cerca de 5,0km do centro comercial da urbe. Na imagem do Google Earth identificamos o local onde está situado o imóvel.



Trata-se de terreno localizado em zona urbana da cidade de Pederneiras, na região OESTE da cidade, de formato geométrico retangular, em local servido por todos os melhoramentos públicos disponíveis no município, onde a topografia apresenta-se plana e em nível em relação ao seu acesso, onde a superfície aparentemente é seca e firme.

De acordo com Plano Diretor do município, o local é classificado como sendo ZONA RESIDENCIAL MISTA 1 – ZRM1, destinada ao uso predominantemente residencial unifamiliar e ao comércio, serviços, indústrias e instituições, conforme atividades enquadradas nos usos dos Níveis 1 e 2.

É de se observar que sobre o Lote 28,, da Quadra "8", do CONJUNTO HABITACIONAL MARIA ELENA PEREIRA BERTOLINI, foi edificado um prédio de uso e aproveitamento residencial, que recebeu o nº O-856, da RUA VEREADOR MÁRIO ALVES PEREIRA, que originalmente contava com uma área edificada com 33,47m². De acordo com vistoria levada efeito e confirmado pelo carnê do IPTU do referido imóvel,

temos que o mesmo foi ampliado, sendo que atualmente conta com uma área total edificada de 91,12m<sup>2</sup>, conforme demonstrativo abaixo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS - Administração Tributária		
IPTU - PREDIAL - IPTU / TSU - EXERCÍCIO - 2023		
<b>CONTRIBUINTE</b> GABRIEL LIMA ALVES BASILIO Inscrição do Imóvel: 01-05-160-0330-001-01 IDFísico: 0002818	<b>DADOS DO IMÓVEL</b>	<b>TRIBUTOS MUNICIPAIS</b>
<b>IMÓVEL</b> 17285-408 - RUA VER. MARIO ALVES PEREIRA 856 OESTE C. H. MARIA ELENA P. BERTOLINI 17285-408 PEDERNEIRAS - SP Quadra: 8 Lote: 28	ÁREA TERRENO 156,00 TESTADA 8,00 ÁREA CONSTRUÇÃO 92,12 VALOR VENAL TERRITORIAL 2.342,28 VALOR VENAL PREDIAL 32.808,42 VALOR VENAL TOTAL 35.150,70 FRAÇÃO IDEAL 0,00 QTD DE PARCELAS 09	IMPOSTO PREDIAL 175,7
<b>ENTREGA</b> RUA VER. MARIO ALVES PEREIRA 856 OESTE C. H. MARIA ELENA P. BERTOLINI 17285-408 PEDERNEIRAS - SP		<b>TOTAL</b> 1
		<b>VENCIMENTOS</b>
		UNICA - 24/04/2023 5/9 - 23/08/2023 1/9 - 24/04/2023 6/9 - 22/09/2023 2/9 - 24/05/2023 7/9 - 25/10/2023 3/9 - 23/06/2023 8/9 - 24/11/2023 4/9 - 21/07/2023 9/9 - 22/12/2023

Segundo apuramos junto a Setor de Cadastro e Lançadoria da Prefeitura Municipal de Pederneiras, não foi localizado documentos que ateste a regularização do aumento da área construída.

## 2.2 - CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA EDIFICAÇÃO

A casa edificada no terreno e que é designada pelo nº O-856 da RUA VEREADOR MÁRIO ALVES PEREIRA, conta atualmente com uma área total construída de **92,12m<sup>2</sup>**, contendo 3 dormitórios, sala de estar, cozinha, banheiro, circulação, área de serviço e garagem para 2 veículos.

Edificada em alvenaria de tijolos cerâmico, paredes internas e externas revestidas com argamassa de cal e areia, com forro de madeira, piso cerâmico em todos os compartimentos, paredes da cozinha e banheiro com revestimento cerâmico até a altura do teto, esquadrias de madeira e metálica, cobertura com telhas cerâmica sobre madeiramento serrado, com pintura base de látex, com instalações elétricas e

hidráulicas embutidas de padrão comercial, em estado regular de conservação “d”, idade de 30 anos.

Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa construção, temos que de acordo com o estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS, publicado pelo IBAPE/SP, adaptado para o município de Pederneiras, a mesma enquadra-se perfeitamente como sendo do tipo “Residências Padrão Econômico”, cujo custo de reprodução corresponde ao valor de 1,070 x R8 N do Sinduscon/SP.

## 2.3 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

A seguir juntamos fotos que ilustram a área objeto da presente avaliação, as quais foram obtidas durante a vistoria que realizamos, ou seja:



**FOTO Nº 01:-** Detalhe parcial do imóvel com frente para a Rua Vereador Mário Alves Pereira onde podemos observar as suas principais características construtivas.



**FOTO Nº 02:-** Detalhe parcial do espaço destina da garagem de veículos, onde observamos as principais características construtivas desse local.



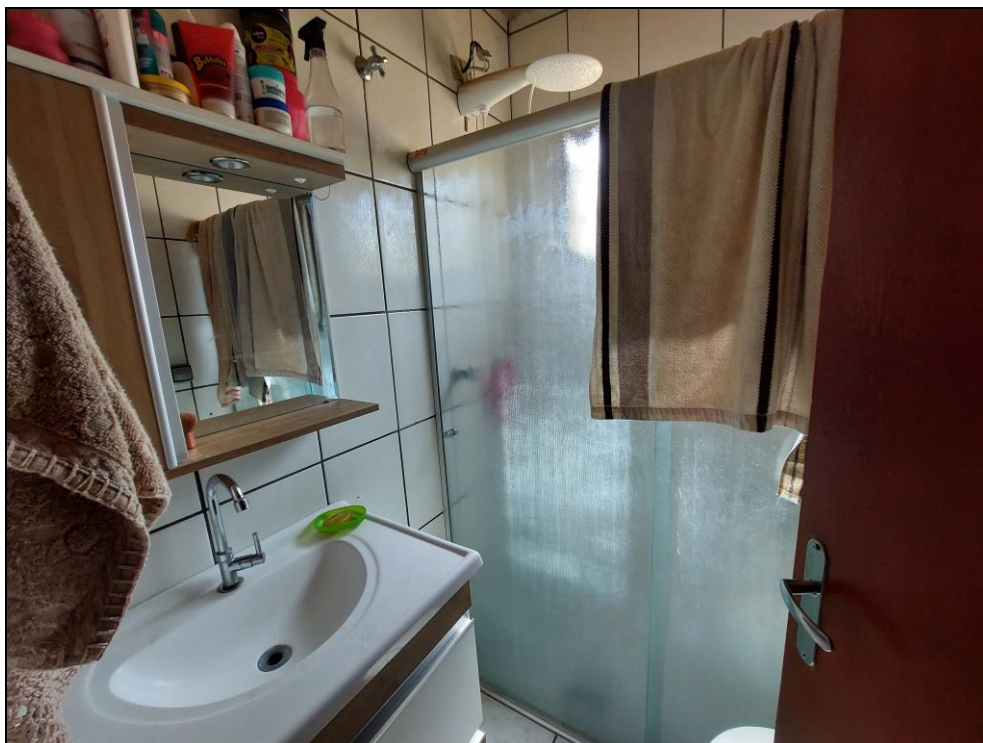
**FOTO Nº 03:-** Detalhe parcial do interior do imóvel, no compartimento denominado sala de estar.



**FOTO Nº 04:-** Detalhe parcial do compartimento denominado cozinha, onde podemos observar os materiais que foram aplicados e o estado de uso e conservação.



**FOTO Nº 05:-** Detalhe parcial interior de dum dos dormitórios existente no imóvel, onde podemos observar os acabamentos que foram aplicados.



**FOTO Nº 06:-** Detalhe parcial do interior do banheiro existente no imóvel, onde pode ser constatado os acabamentos que foram aplicados nesse compartimento.



**FOTO Nº 07:-** Detalhe do interior do segundo dormitório existente no imóvel.



**FOTO Nº 08:-** Detalhe do interior do terceiro dormitório, onde podemos observar as principais características construtivas desse compartimento.



**FOTO Nº 09:-** Detalhe parcial da parte externa do imóvel, onde podemos observar o seu atual estado de conservação.

### 3.0 - **METODOLOGIA EMPREGADA NA AVALIAÇÃO**

A metodologia básica aplicável e recomendada pelas Normas Técnicas de Avaliação da ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS para a avaliar o imóvel em questão é aquela que contempla o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO (MCDM), embasada em levantamento de ofertas ou transações disponíveis no mercado imobiliário da região, obedecendo sempre aos critérios recomendados pela NBR 14.653-2, para Avaliações de Imóveis urbanos da ABNT; assim como, pelas Normas do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

O imóvel em questão trata-se de uma casa de uso e aproveitamento residencial, localizada em zona urbana, no CONJUNTO HABITACIONAL MARIA ELENA PEREIRA BERTOLINI, sendo que no mercado imobiliário das imediações do imóvel, não foram encontradas ofertas ou transações de imóveis similares à venda, que permitissem o desenvolvimento de ilações consistentes por comparação direta.

Assim sendo, a adoção do MÉTODO EVOLUTIVO se impôs para a determinação do valor do imóvel, onde o valor do terreno será determinado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, embasado em levantamento de dados disponíveis no mercado imobiliário de ofertas na região, com homogeneização através de fatores corretivos, conforme constam de nosso ANEXO I, enquanto que para a definição do valor da edificação adotaremos o Método do Custo de Reprodução.

### 4.0 - **COLETA DE DADOS**

A coleta de dados foi realizada na região onde está inserido o imóvel em avaliação. Percorrendo a circunvizinhança, do imóvel foi possível obter informações

nos locais onde haviam placas de vendas, imobiliárias e corretores, tendo resultado numa amostra que contém 08 (oito) elementos, referentes a ofertas para venda de terrenos, sendo que todas foram utilizadas para o presente estudo.

Foram examinados preliminarmente, os seguintes atributos que poderiam refletir o comportamento intuitivo do mercado e compor um modelo matemático, ou seja:

- Valor total dos imóveis ofertados em reais (R\$/m<sup>2</sup>),
- Área total do imóvel (m<sup>2</sup>),
- Testada (m),
- Profundidade (m),
- Topografia e
- Superfície.

## 5.0 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 5.1 - VALOR DO TERRENO - VT

Conforme consta de nosso ANEXO I, o valor unitário básico para lotes situados em ZONA RESIDENCIAL MISTA 1 – ZRM-1, com 10,00 metros de frente, profundidade variando entre 20 a 40 metros, servido por todos os melhoramentos públicos disponíveis na cidade, de topografia relativamente plana, superfície seca e firme, vem a ser de **R\$ 383,00/m<sup>2</sup>**.

Considerando que a características do imóvel em avaliação coincide com a situação paradigma, temos que o valor do imóvel será dado pela equação abaixo:

$$V_T = V_u \times St \times (A/Ar)^{1/4} \quad \text{onde,}$$

VT = valor do terreno  
 St = área do terreno – 156,00m<sup>2</sup>  
 A = testada do avalianda - 7,80metros  
 Ar = testada de referencia - 10,00metros  
 Vu = valor unitário do terreno – R\$ 383,00m<sup>2</sup>

Substituindo, temos:

$$V_T = R\$ 383,00/m^2 \times 156,00m^2 \times (7,8/10)^{1/4}$$

$$\boxed{V_T = R\$ 56.150,00}$$

*(oitenta e um mil, setecentos e cinquenta reais) para outubro de 2.021.*

## 5.2 - VALOR DA EDIFICAÇÃO - V<sub>E</sub>

### 5.2.1 - CRITÉRIO AVALIATÓRIO

Para a determinação dos valores das edificações existentes sobre o Lote 28 da Quadra "8", do Conjunto Habitacional Maria Elena Bertolini Pereira, iremos adotar o MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO utilizado para identificar o custo da reedição das benfeitorias.

Tendo em vista a descrição das edificações e sua classificação com base no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" publicado pelo IBAPE/ SP, através do Custo Unitário Básico de Edificações (CUB) – projeto R8N, publicado pelo SINDUSCON/SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, onde também será considerado:

- a) O custo unitário de reprodução do metro quadrado da construção para o padrão construtivo do imóvel, sendo adotado o valor do CUB/SP Desonerado, para Setembro/21 (último publicado) corresponde a R\$ 1.957,54/m<sup>2</sup>;
- b) Também será considerada na avaliação, uma depreciação pela idade e estado de conservação, conforme fatores constantes do trabalho de Ross/Heideck.

## DEPRECIAÇÕES

De acordo com o estudo, "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA" deve ser aplicada uma depreciação que leva em consideração o obsolescimento, o tipo de construção e acabamentos, bem como o estado de conservação da edificação. O valor unitário determinado em função do padrão construtivo é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F<sub>OC</sub>) para levar em conta à depreciação. O fator F<sub>OC</sub> é determinado pela expressão:

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R) \quad \text{onde,}$$

F<sub>OC</sub> = fator de obsolescimento e conservação  
 R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.  
 K = coeficiente de Ross/Heideck

Tendo em vista o estado de conservação da edificação "d", e sua idade real de 30 anos, considerando o trabalho de Ross/Heideck, temos que o Fator F<sub>OC</sub> vem a ser igual a.

$$F_{OC} = 0,7092$$

Considerando que foi exposto, temos que o VALOR DA EDIFICAÇÃO existente sobre o Lote 28 – Quadra "8", do Conjunto Maria Elena Bertolini Pereira, será dado pela expressão abaixo:

$$V_E = S_c \times 1,070 \times R_8 \times N \times F_{OC} \quad \text{onde,}$$

$V_E$  = valor da edificação  
 $S_c$  = área construída - 92,12m<sup>2</sup>  
 $R_8 \times N$  = índice Sinduscon/SP - R\$ 1.957,54/m<sup>2</sup>  
 $F_{OC}$  = fator obsolescência - 0,7092

Substituindo, temos

$$V_E = 92,12\text{m}^2 \times 1,070 \times \text{R\$ } 1.957,54/\text{m}^2 \times 0,7092$$

$$\boxed{V_E = \text{R\$ } 136.841,00}$$

## 6.0 - VALOR DO IMÓVEL PENHORADO - $V_T$

Tendo em vista os valores que foram calculados para o TERRENO e para a EDIFICAÇÃO existente no terreno, temos que o VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VT) objeto da penhora será dado pela somatória daquelas parcelas, ou seja

- VALOR DO TERRENO.....	R\$ 56.150,00
- VALOR DA BENFEITORIA.....	<u>R\$ 136.841,00</u>
- VALOR TOTAL.....	<b>R\$ 192.991,00</b>

*(cento e noventa e dois mil, novecentos e noventa e um reais), válido para outubro de 2.023.*

## 7.0 - ENCERRAMENTO

Nada mais a acrescentar, damos por encerrado o presente LAUDO PERICIAL o qual é composto de 16 (*dezesseis*) folhas microdigitadas as anteriores rubricadas e esta última datada e assinada. Segue anexo.

ANEXO I:- RELAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Pederneiras, 03 de outubro de 2.023.

  
*Engº Luiz Carlos Espanhol*  
Perito Judicial

# A N E X O I

## DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO TERRENO

## TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Os elementos comparativos serão tratados seguindo as orientações das Normas de Avaliação da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, do IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, ou seja:

### a) - FATOR OFERTA (Fo)

Será previsto um desconto de 10%, quando os elementos comparativos provierem de ofertas, isso para atender a natural elasticidade dos negócios.

### b) - FATOR DIMENSÃO - FRENTE

Quando à frente do pesquisado for diferente de 10,00 metros, (frente de referência), adotaremos a fórmula  $(10/x)^{1/4}$ , onde (x), é a testada do pesquisado, que será considerada desde a metade (5,00m), até o dobro da de referência (20,00m).

### c) - FATOR DIMENSÃO - FUNDO

Quando a profundidade equivalente do pesquisado se mantiver entre 20 a 40 metros, não haverá correção, porém se a profundidade for menor que 20,00 metros, aplica à fórmula  $(20/x)^{1/2}$ , onde (x) é a profundidade do pesquisado, que será considerada até a metade, ou seja, 10,00 metros. Se a profundidade for superior à máxima (40,00m) aplica-se a fórmula  $(x/y)^{1/2}$ , onde (x), é a profundidade do pesquisado, a qual será considerada até o dobro da máxima, ou seja, 80,00 metros.

### d) - ÍNDICE DE LOCALIZAÇÃO - (IL)

Todos os comparativos deverão ser transpostos para o local da avaliação, adotando-se a proporção estabelecida através de índices fiscais constante da última planta genérica de valores do município, sendo que para o local em avaliação, o índice de localização corresponde a 95.

### e) - FATOR ATUALIZAÇÃO - (Fa)

As atualizações quando necessárias serão realizadas adotando-se os índices da Tabela de Débito Judiciais do TJ/SP.

### f) - FATOR TOPOGRAFIA - (Ftop)

A topografia também será considerada adotando os fatores corretivos constantes do trabalho do Engº João Ruy Canteiro, a saber:

- Terreno plano.....	100
- Terreno em declive de 5 %.....	95
- Terreno em declive até 10%.....	90
- Terreno declive + 10%.....	80

### g) - MÉDIA SANEADA - (Ms)

O valor unitário básico do terreno (Vu) deverá resultar da média saneada dos resultados obtidos até 30%, acima ou abaixo da média aritmética (M), a ser determinada. O valor unitário básico será homogeneizado para a seguinte situação paradigma:

- ↻ *Lotes padrão com testada de 10 metros;*
- ↻ *Profundidade padrão variando entre 20 a 40,00 metros;*
- ↻ *Topografia plana e em nível;*
- ↻ *Superfície seca e firme;*
- ↻ *Para local servido por todos os melhoramentos públicos;*
- ↻ *Para local cujo índice de localização é igual a 95;*
- ↻ *Para pagamento à vista e,*
- ↻ *Para outubro de 2.023.*

A seguir apresentamos elementos comparativos os quais serviram de subsídios para a avaliação do imóvel, localizado no Conjunto Habitacional Maria Elena Bertolini, ou seja:

## ELEMENTO Nº 01 - OFERTA

INFORMANTE	:- Via Urbana Imóveis – Fone (14) 99642-9201
ENDEREÇO	:- Rua Silvio Mosciati, ao lado nº 1.677
LOCAL DO IMÓVEL	:- Jardim Maria Luiza I
VALOR TOTAL	:- R\$ 115.000,00 à vista
ÁREA TOTAL	:- 10,00m x 25,00 = 250,00m², sem benfeitorias.
FRENTE	:- 10,00 metros
POSIÇÃO	:- meio de quadra
MELHORAMENTOS	:- todos
TOPOGRAFIA	:- plano
ÍNDICE FISCAL	:- 100
DATA	:- outubro/23

### HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_1 = \frac{Vt \times Fo \times IL}{At}$$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 115.000,00 \times 0,90 \times 95/100}{250,00m^2}$$

$$\mathbf{Vu_1 = R\$ 393,00/m^2}$$

## ELEMENTO Nº 02 - OFERTA

OFERTANTE	:- Start Imobiliária – Fone (14) 98840-8253 ou 99818-69389
ENDEREÇO	:- Rua Sebastião Scola, ao lado 1.813
LOCAL DO IMÓVEL	:- Jardim Maria Luiza
VALOR TOTAL	:- R\$ 128.000,00 à vista
ÁREA TOTAL	:- 11,00m x 25,00m = 275,00m², sem benfeitoria.
FRENTE	:- 11,00 metros
POSIÇÃO	:- meio de quadra
MELHORAMENTOS	:- todos
TOPOGRAFIA	:- plano
ÍNDICE FISCAL	:- 100
DATA	:- outubro/23

### HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_2 = \frac{Vt \times Fo \times (Ar/A)^{0,25} \times IL}{At}$$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 128.000,00 \times 0,90 \times (10/11)^{0,25} \times 95/100}{275,00m^2}$$

$$\mathbf{Vu_2 = R\$ 389,00/m^2}$$

### ELEMENTO Nº 03 - OFERTA

INFORMANTE	:- Imobiliária Colonial - Fone (14) 3284-1991
ENDEREÇO	:- Rua Silvio Mosciati
LOCAL DO IMÓVEL	:- Jardim Maria Luiza
VALOR TOTAL	:- R\$ 110.000,00 à vista
ÁREA TOTAL	:- 10,00m x 25,00 = 250,00m <sup>2</sup> , sem benfeitorias.
FRENTE	:- 10,00 metros
POSIÇÃO	:- meio de quadra
MELHORAMENTOS	:- todos
TOPOGRAFIA	:- plano
ÍNDICE FISCAL	:- 100
DATA	:- outubro/23

### HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_3 = \frac{Vt \times Fo \times IL}{At}$$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 110.000,00 \times 0,90 \times 95/100}{250,00m^2}$$

$$\mathbf{Vu_3 = R\$ 376,00/m^2}$$

### ELEMENTO Nº 04 - OFERTA

INFORMANTE	:- Imobiliária Colonial - Fone (14) 3284-1991
ENDEREÇO	:- Rua José Nelson da Silva
LOCAL DO IMÓVEL	:- Jardim Marajoara
VALOR TOTAL	:- R\$ 115.000,00 à vista
ÁREA TOTAL	:- 10,00m x 27,00 = 270,00m <sup>2</sup> , sem benfeitorias.
FRENTE	:- 10,00 metros
POSIÇÃO	:- meio de quadra
MELHORAMENTOS	:- todos
TOPOGRAFIA	:- plano
ÍNDICE FISCAL	:- 95
DATA	:- outubro/23

### HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_4 = \frac{Vt \times Fo \times IL}{At}$$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 115.000,00 \times 0,90 \times 95/95}{270,00m^2}$$

$$\mathbf{Vu_4 = R\$ 383,00/m^2}$$

**ELEMENTO Nº 05 - OFERTA**

INFORMANTE :- Placa no local - Sr. João  
 ENDEREÇO :- Fone (14) 99805-4600  
 LOCAL DO IMÓVEL :- Rua Francisco Salles Arena, frente ao nº 1.754  
 VALOR TOTAL :- R\$ 110.000,00 à vista  
 ÁREA TOTAL :- 10,00m x 25,00 = 250,00m², sem benfeitorias.  
 FRENTE :- 10,00 metros  
 POSIÇÃO :- meio de quadra  
 MELHORAMENTOS :- todos  
 TOPOGRAFIA :- plana  
 ÍNDICE FISCAL :- 100  
 DATA :- outubro/23

**HOMOGENEIZAÇÃO**

$$Vu_5 = \frac{Vt \times Fo}{At}$$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 110.000,00 \times 0,90}{250,00m^2} \times 95/100$$

**Vu<sub>5</sub> = R\$ 376,00/m²**

**ELEMENTO Nº 06 - OFERTA**

OFERTANTE :- Imobiliária Marajoara – Fone (14) 99894-1572  
 ENDEREÇO :- Rua Jorge Luiz Santineli  
 LOCAL DO IMÓVEL :- Jardim Pacaembu  
 VALOR TOTAL :- R\$ 130.000,00 à vista  
 ÁREA TOTAL :- 11,00m x 25,63m = 282,00m², sem benfeitorias.  
 FRENTE :- 10,00 metros  
 POSIÇÃO :- meio de quadra  
 MELHORAMENTOS :- todos  
 TOPOGRAFIA :- plana  
 ÍNDICE FISCAL :- 100  
 DATA :- outubro/23

**HOMOGENEIZAÇÃO**

$$Vu_6 = \frac{Vt \times Fo}{At} \times (Ar/A)^{0,25} \times IL$$

$$Vu_6 = \frac{R\$ 130.000,00 \times 0,90}{282,00m^2} \times (10/11)^{0,25} \times 95/100$$

**Vu<sub>6</sub> = R\$ 385,00/m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/10/2023 às 16:51, sob o número WPDR23700350082. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001113-93.2019.8.26.0431 e código reBYikRt.

## ELEMENTO Nº 07 - OFERTA

OFERTANTE	:- Imobiliária Insix Imóveis - Fone (14) 3435-1277
ENDEREÇO	:- Rua Silvio Mosciati, frente ao nº 1.799
LOCAL DO IMÓVEL	:- Jardim Maria Luiza I
VALOR TOTAL	:- R\$ 95.000,00 à vista
ÁREA TOTAL	:- 10,00m x 25,00m = 250,00m², sem benfeitorias.
FRENTE	:- 10,00 metros
POSIÇÃO	:- meio de quadra
MELHORAMENTOS	:- todos
TOPOGRAFIA	:- declive lateral 10%
ÍNDICE FISCAL	:- 100
DATA	:- outubro/23

### HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_7 = \frac{Vt \times Fo \times Ftop \times IL}{At}$$

$$Vu_7 = \frac{R\$ 95.000,00 \times 0,90 \times 100/90 \times 95/100}{250,00m^2}$$

$$\mathbf{Vu_7 = R\$ 361,00/m^2}$$

## ELEMENTO Nº 08 - OFERTA

OFERTANTE	:- Via Urbana Imóveis - Fone (14) 3284-1991
ENDEREÇO	:- Rua L - Lote 10
LOCAL DO IMÓVEL	:- Nascente do Marajoara
OFERTANTE	:- Imobiliária Marajoara – Fone (14) 99894-1572
VALOR TOTAL	:- R\$ 72.000,00 à vista
ÁREA TOTAL	:- 10,00m x 20,00m = 200,00m², sem benfeitorias.
FRENTE	:- 10,00 metros
POSIÇÃO	:- meio de quadra
MELHORAMENTOS	:- todos
TOPOGRAFIA	:- plana
ÍNDICE FISCAL	:- 80
DATA	:- outubro/23

### HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_8 = (VT \times Fo) / St \times (Ar/A)^{0,25} \times IL$$

$$Vu_8 = (R\$ 72.000,00 \times 0,90) / 200,00m^2 \times (12/10)^{0,25} \times 95/80$$

$$\mathbf{Vu_8 = R\$ 399,00/m^2}$$

## RESUMO

ELEMENTOS	UNITÁRIOS
01 .....	R\$ 393,00/m <sup>2</sup>
02 .....	R\$ 389,00/m <sup>2</sup>
03 .....	R\$ 376,00/m <sup>2</sup>
04 .....	R\$ 383,00/m <sup>2</sup>
05 .....	R\$ 376,00/m <sup>2</sup>
06 .....	R\$ 385,00/m <sup>2</sup>
07 .....	R\$ 361,00/m <sup>2</sup>
08 .....	<u>R\$ 399,00/m<sup>2</sup></u>
<b>TOTAL .....</b>	<b>R\$ 3.062,00</b>

Média Aritmética **M = 383,00/m<sup>2</sup>**

Limite mínimo R\$ 383,00/m<sup>2</sup> x 1,30 = R\$ 267,93/m<sup>2</sup>

Limite máximo R\$ 383,00/m<sup>2</sup> x 1,30 = R\$ 497,58/m<sup>2</sup>

Como todos os elementos comparativos situam-se no intervalo de confiança de 30%, temos que a média saneada (Ms), é a própria média aritmética (M), a qual representa o valor unitário básico (Vu), o qual é válido para seguinte situação paradigma:

“Lotes localizados em ZM-1, com testada de 10,00 metros, profundidade variando entre 20 a 40,00 metros, topografia relativamente plana e em nível, superfície seca e firme, servido por todos os melhoramentos públicos, localizado com frente para a Rua Vereador Mario Alves Pereira, nº O-856 – Maria Elena Bertolini Pereira, onde o índice de localização é igual a 95, válido para pagamento à vista e para outubro de 2.023”.

Portanto,

**Vu = R\$ 383,00/m<sup>2</sup>**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/10/2023 às 16:51, sob o número WPDR23700350082. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001113-93.2019.8.26.0431 e código reBYikRt.

**EXMA. SRª. DRª. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE PEDERNEIRAS**

PROCESSO Nº 0001113-93.2019.8.26.0431 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

**LUIZ CARLOS ESPANHOL**, engenheiro, CREA. 060.037.023-2 - Perito Judicial, nomeado nos Autos da "AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA" em que o WEBR ALVES DE ASSIS, move em relação ao REGINA LEÃO DE LIMA BASÍLIO e OUTRO, feito esse em trâmite perante esse R. Juízo e correlato Cartório do 2º Ofício Cível dessa comarca de PEDERNEIRAS/SP, tendo CONCLUÍDO o seu trabalho, inclusive entregue em Cartório, vem respeitosamente à presença de V.Exa., **requerer o levantamento dos honorários periciais depositados as fls. 154, no importe de R\$ 3.920,00** (três mil, novecentos e vinte reais), acrescido de juros e correção monetária que houver.

Destarte, roga que tal pedido seja deferido em **CARÁTER DE URGÊNCIA**, uma vez que **TRATA-SE DE VERBA ALIMENTAR**.

Por fim, junta formulário de **Mandado de Levantamento Eletrônico**, atendendo assim os termos do Comunicado Conjunto nº 474/2017 publicado no DDDJE em 01/03/2017.

Nestes Termos  
P. Deferimento  
Pederneiras, 03 de outubro de 2.023.

  
*Engº Luiz Carlos Espanhol*  
Perito Judicial

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 192.991,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	03/10/2023 a 01/04/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	911 dias	1,119300
Percentual correspondente	911 dias	11,929971 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 216.014,77
Sub Total	(=)	R\$ 216.014,77
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 216.014,77</b>

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