

EXMO(A) SR(A) DR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA COMARCA DE ARUJÁ

PROC 0004729-03.2001.8.26.0045 1º Ofício

Execução de Título Extrajudicial

A Jose Amorim de Souza

R Paulo Carvalho da Fonseca

MARCO ANTONIO DO AMARAL BRITTO, Eng Civil,
perito judicial, nomeado nos autos em apreço, vem respeitosamente perante
V.EXCIA. , apresentar:

LAUDO PERICIAL

N.TERMOS

P.DEFERIMENTO

MARCO A A BRITTO

1- VISTORIA

O imóvel foi vistoriado com a presença das partes.

2- OBJETO DA AVALIAÇÃO

Conforme Termo de penhora as fls. 83, trata-se do Lote nº 11 da Quadra 03 com 250m² e suas benfeitorias, (Matrícula 1.069 do CRI de Santa Isabel). Situado na Rua João Leite de Camargo nº 121- Arujá- Arujá SP, onde existe uma casa e suas dependências. O imóvel se localiza em um loteamento residencial, com principais melhoramentos públicos como água, energia elétrica, coleta de lixo, iluminação pública, asfalto, e transporte público.



Frente do imóvel

3- METODOLOGIA

Construção Valores de Edificações de Imóveis Urbanos –IBAPE SP
Terreno método comparativo

4- CONSTRUÇÃO:

Casa = 118,00m²

Lavanderia = 19,15m²

5- AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES:

Construção 1- Casa:

Ac (área construída)= 118,00 m²

Classificação = Casa Padrão Simples

Pc 1,497 (Índice do padrão VEIU/2019)

Estado de Conservação “F”

Depreciação = 33,20%

Cub (Março/2022) com desoneração= R\$1.654,35/m²

Ir (Idade referencial) = 70 anos

R (valor residual) = 20% = 0,2

Ie (Idade estimada) = 30 anos

K (coeficiente de Ross-Heidecke)= 0,5735

Foc (Fator obsolescência e conservação)

Foc= R+K x(1-R)

Foc= 0,2 + 0,5735 x (1- 0,2)

Foc= 0,6588

Vb (Valor da Benfeitoria) = CUB x Pc x Ac x Foc

$$Vb1 = R\$1.654,35/m^2 \times 1,497 \times 118,00 m^2 \times 0,6588$$

$$Vb1 = R\$ 192.523,96$$

Construção 2- Lavanderia

$$Ac \text{ (área construída)} = 19,15 m^2$$

Classificação = Casa Padrão Econômico

Pc 1,070 (Índice do padrão VEIU/2019)

Estado de Conservação "g"

Depreciação = 33,20%

Cub (Jan/2022) com desoneração = R\$1.654,35/m²

Ir (Idade referencial) = 70 anos

R (valor residual) = 20% = 0,2

Ie (Idade estimada) = 30 anos

K (coeficiente de Ross-Heidecke) = 0,5735

Foc (Fator obsolescência e conservação)

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

$$Foc = 0,2 + 0,5735 \times (1 - 0,2)$$

$$Foc = 0,6588$$

Vb (Valor da Benfeitoria) = CUB x Pc x Ac x Foc

$$Vb1 = R\$1.654,35/m^2 \times 1,070 \times 19,15 m^2 \times 0,6588$$

$$Vb1 = R\$ 22.332,30$$

6- VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES:

- Construção 01..... R\$ 192.523,96
- Construção 02..... R\$ 22.332,30
- TOTAL..... R\$ 214.856,26 (Duzentos e quatorze mil oitocentos e cinquenta e seis reais e vinte e seis centavos).

7- PESQUISA DE MERCADO

ELEMENTO 1

Fonte: Imobiliária Marc 5 Tel: 4654-3113

Terreno com área de 450,00m²

Endereço: Av. Francisco Baltazar de Araujo s/n

Valor da Oferta: R\$ 430.000,00 = R\$ 955,55/m²

Fatores:

- Oferta.....0,90
- Topografia/aprov./superf.....0,90
- Localização 1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,16
- Acessibilidade.....1,00

$$\text{R\$ } 955,55 (0,90+0,90+1,00+1,00+1,16+1,00-6+1) = \text{R\$ } 917,33/\text{m}^2$$

ELEMENTO 2

Fonte: Corretora Cida Bertozo Tel: 9 9921-2647/ 995731554

Terreno com área de 250,00 m² em declive

Endereço: Rua Alagoas s/n

Valor da Oferta: R\$ 330.000,00 = R\$ 1320,00/m²

Fatores:

- Oferta.....0,90
- Topografia/aprov./superf.....1,00
- Localização 1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,00
- Acessibilidade.....1,00

$$R\$1.320,00 (0,90+1,00+1,00+1,00+1,00+1,00-6+1) = R\$ 1.188,00/m^2$$

ELEMENTO 3

Fonte: Sra. Beatriz Duetto Imóveis Tel: 4799-5600

Terreno com área de 315,00 m²

Endereço: Av. Francisco Antônio Pedro Paulo s/n

Valor da Oferta: R\$ 400.000,00 = R\$ 1.269,85/m²

Fatores:

- Oferta.....0,90
- Topografia/aprov./superf.....0,90
- Localização 1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,06
- Acessibilidade.....1,00

$R\$1.269,85 (0,90+0,90+1,00+1,00+1,06+1,00-6+1) = R\$1.092,20/m^2$

ELEMENTO 4

Fonte: Direto com proprietário – Sr. Anderson Tel: 9 8799-1375

Terreno com área de 360,00m²

Endereço: Rua Agenor Ferreira de Souza, ao lado do nº330

Valor: R\$ 290.000,00 = R\$ 805,55/m²

Fatores:

- Oferta.....1,00
- Topografia/aprov./superf.....0,90
- Localização 1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,10
- Acessibilidade.....1,00

$R\$805,55 (1,00+0,90+1,00+1,00+1,10+1,00-6+1) = R\$805,55m^2$

ELEMENTO 5

Fonte: Direto com proprietário – Sr. Vagner Tel: 9 5203-5156

Terreno com área de 250,00m²

Endereço: Rua Francisco Baltazar de Araújo.

Valor da Oferta: R\$ 300.000,00 = R\$ 1.200,00/m²

Fatores:

- Oferta.....1,00
- Topografia/aprov./superf.....0,90
- Localização 1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,00
- Acessibilidade.....1,00

$$R\$1.200,00 (1,00+0,90+1,00+1,00+1,00+1,00-6+1) = R\$1.080,00m^2$$

ELEMENTO 6

Fonte: Imobiliária Paulo Roberto Learde Tel: 4652-5252

Terreno com área de 400,00m²

Endereço: Rua Agenor Ferreira de Souza

Valor da Oferta: R\$ 325.000,00 = R\$ 902,00/m²

Fatores:

- Oferta.....1,00
- Topografia/aprov./superf.....0,90
- Localização 1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,12
- Acessibilidade.....1,00

$$\text{R\$902,00 (1,00+0,90+1,00+1,00+1,12+1,00-6+1) = R\$920,04m}^2$$

MÉDIA ARITMÉTICA:

$$\frac{E1+E2+E3+E4+E5+E6}{6} = R\$ 1.000,52/m^2$$

Limite Inferior – R\$ 1.000,52 x 0,70 = R\$ 700,36

Limite superior – R\$ 1.000,52 x 1,30 = R\$ 1.300,68

Nenhum elemento foi excluído.

Valor do terreno: 250,00m² x R\$ 1.000,52/m² = **R\$ 250.130,00** (Duzentos e cinquenta mil cento e trinta reais).

8- VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

- Terreno..... R\$ 250.130,00
- Construção..... R\$ 214.856,26

- **TOTAL.....R\$ 464.986,26 (Quatrocentos e sessenta e quatro mil novecentos e oitenta e seis reais e vinte e seis centavos).**

9- ENCERRAMENTO

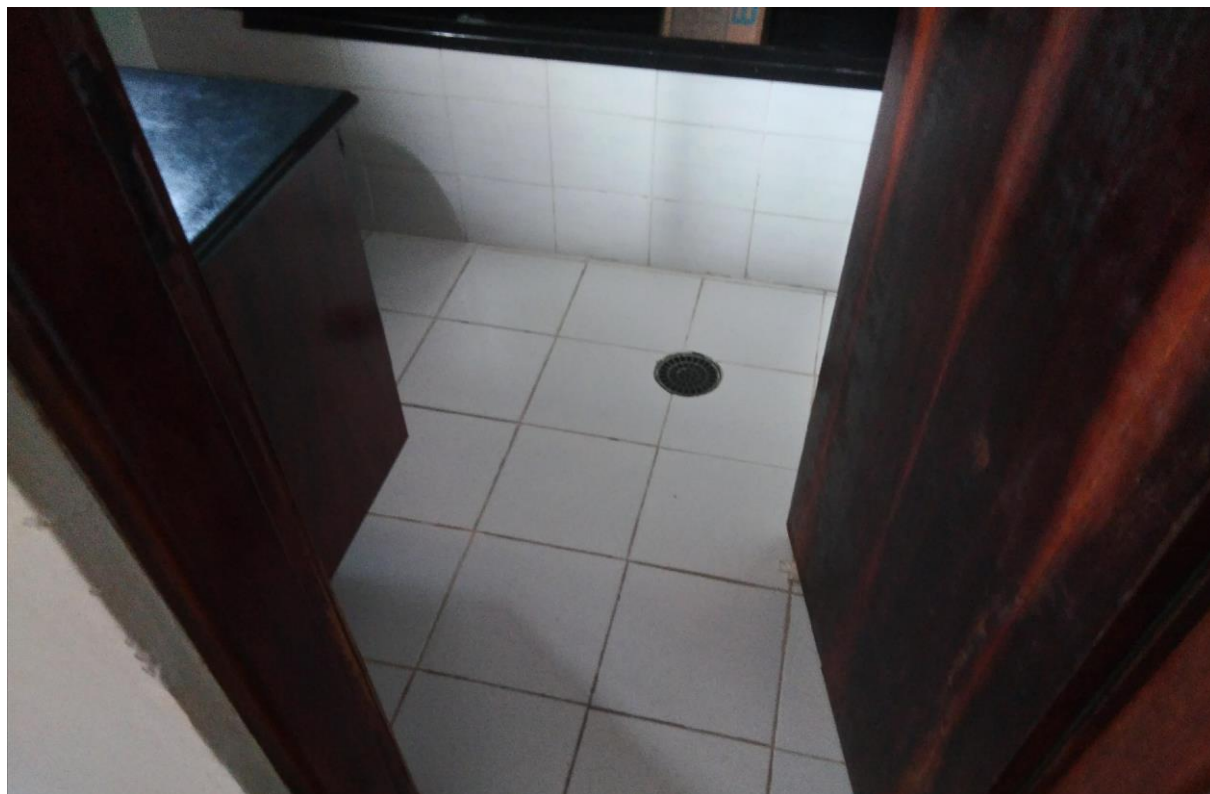
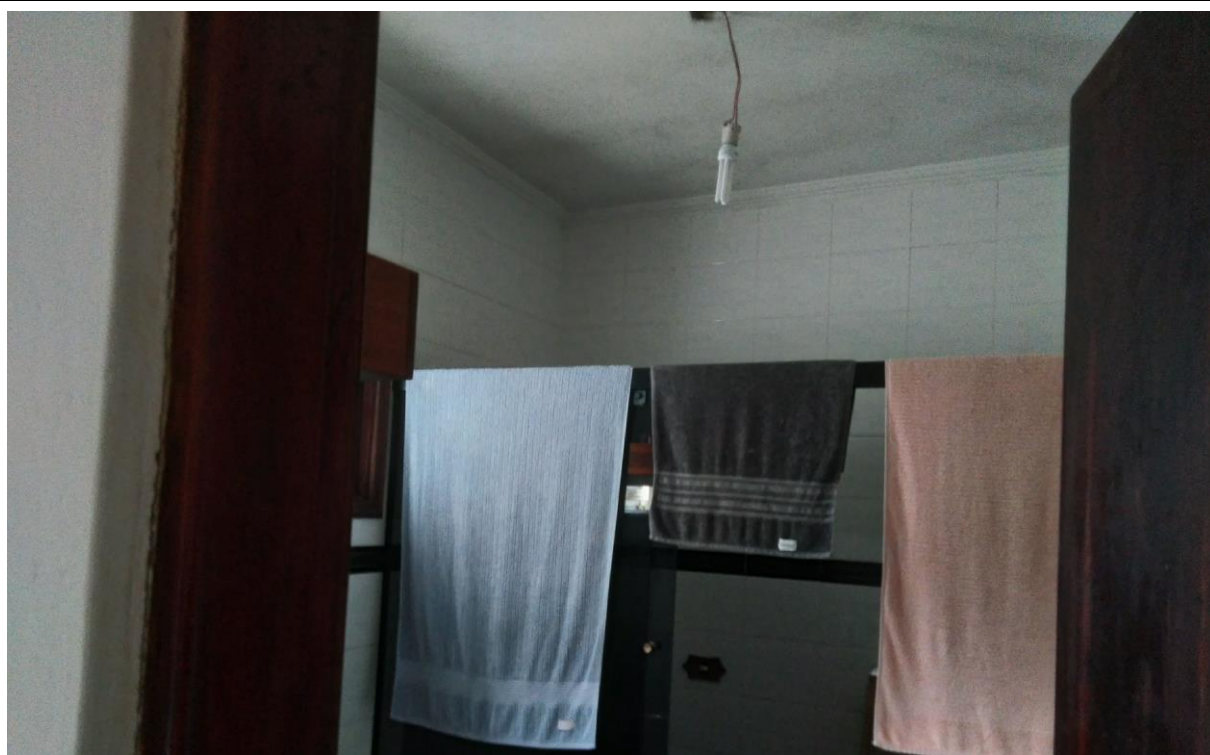
O presente laudo é apresentado em 12fls.
Digitadas somente no anverso, e contém fotos em anexo.

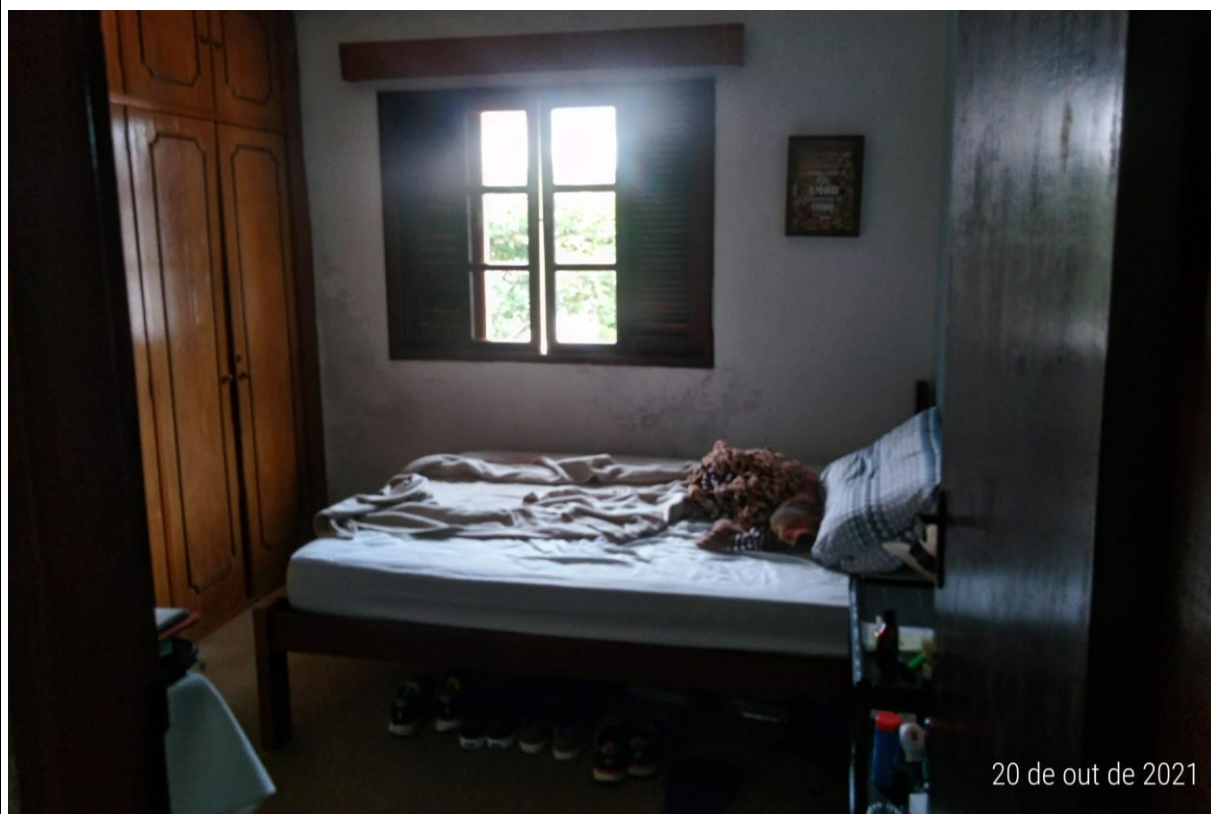
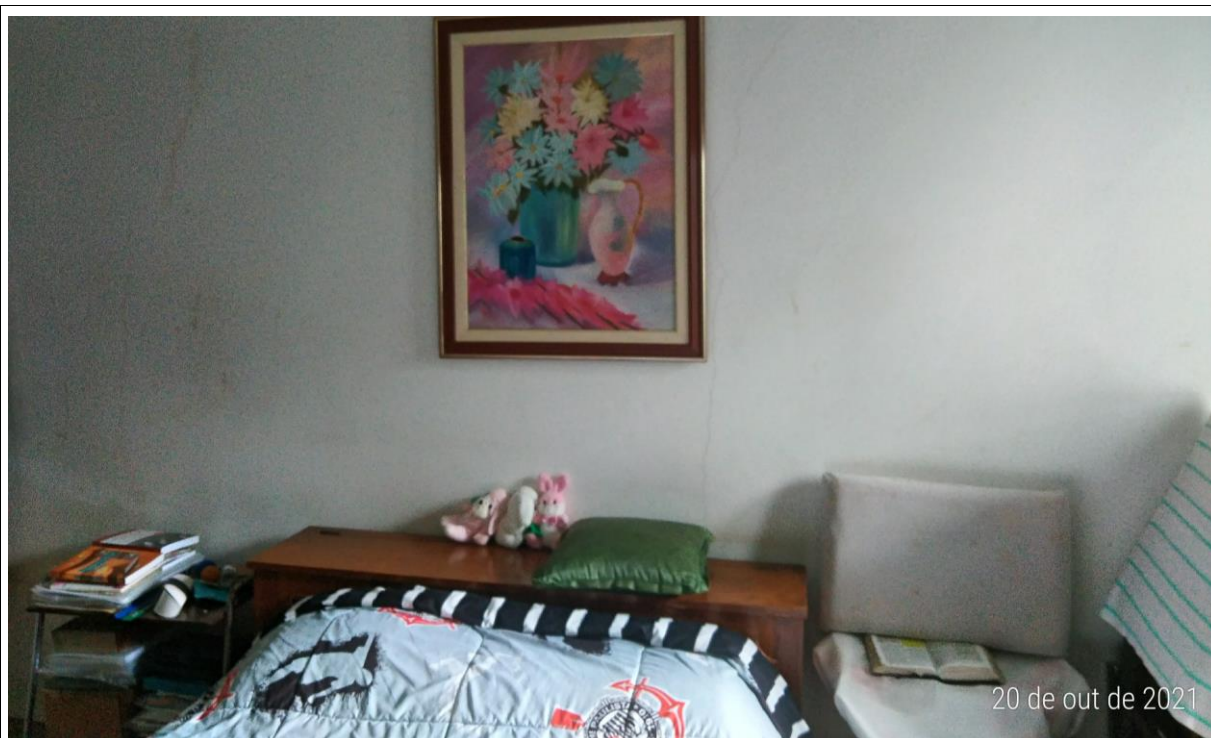
MARCO A A BRITTO

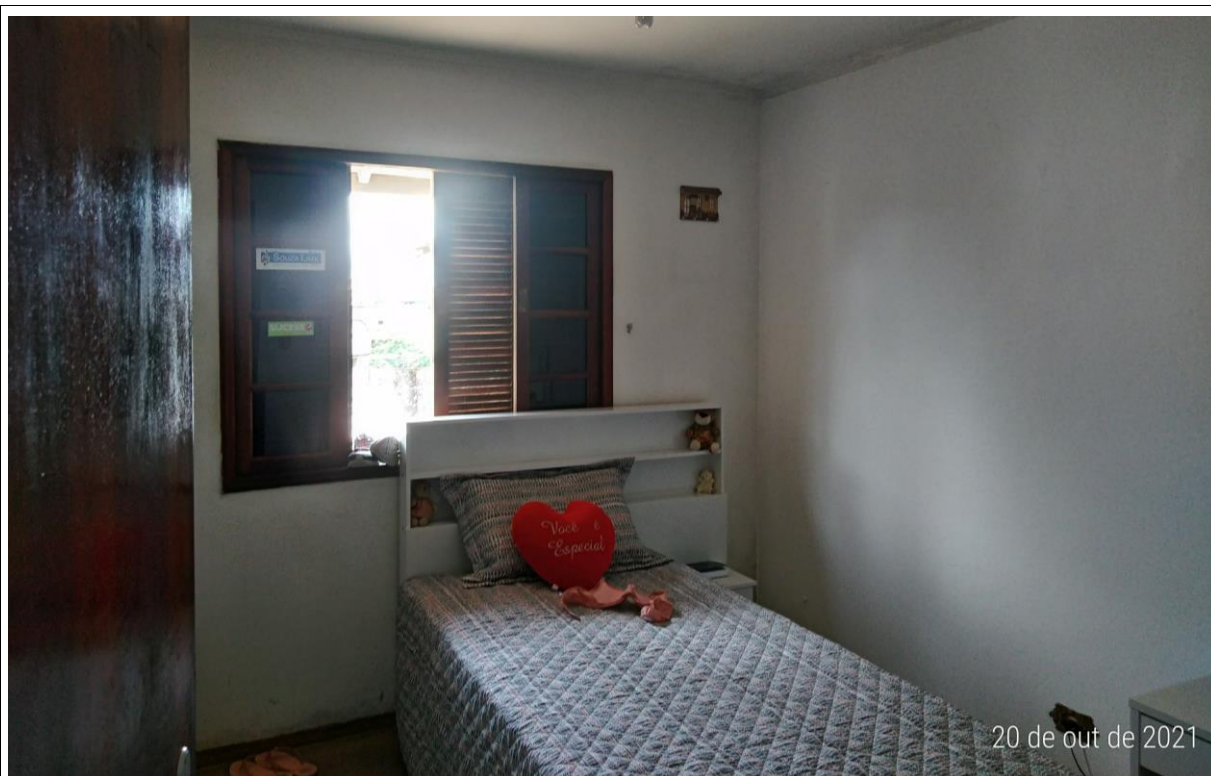
FOTOS















Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 464.986,26
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Abril/2022 a Setembro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1614 dias	1,198737
Percentual correspondente	1614 dias	19,873659 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R\$ 557.396,04
Sub Total	(=)	R\$ 557.396,04
Valor total	(=)	R\$ 557.396,04

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	464.986,26
Data inicial	01/04/2022
Data final	01/09/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/04/2022	01/05/2022	1,0400 (%)	469.822,11
01/05/2022	01/06/2022	0,4500 (%)	471.936,31
01/06/2022	01/07/2022	0,6200 (%)	474.862,31
01/07/2022	01/08/2022	-0,6000 (%)	472.013,14
01/08/2022	01/09/2022	-0,3100 (%)	470.549,90
01/09/2022	01/10/2022	-0,3200 (%)	469.044,14
01/10/2022	01/11/2022	0,4700 (%)	471.248,64
01/11/2022	01/12/2022	0,3800 (%)	473.039,38
01/12/2022	01/01/2023	0,6900 (%)	476.303,35
01/01/2023	01/02/2023	0,4600 (%)	478.494,35
01/02/2023	01/03/2023	0,7700 (%)	482.178,75
01/03/2023	01/04/2023	0,6400 (%)	485.264,69
01/04/2023	01/05/2023	0,5300 (%)	487.836,59
01/05/2023	01/06/2023	0,3600 (%)	489.592,80
01/06/2023	01/07/2023	-0,1000 (%)	489.103,21
01/07/2023	01/08/2023	-0,0900 (%)	488.663,01
01/08/2023	01/09/2023	0,2000 (%)	489.640,34
01/09/2023	01/10/2023	0,1100 (%)	490.178,94
01/10/2023	01/11/2023	0,1200 (%)	490.767,15
01/11/2023	01/12/2023	0,1000 (%)	491.257,92
01/12/2023	01/01/2024	0,5500 (%)	493.959,83
01/01/2024	01/02/2024	0,5700 (%)	496.775,40
01/02/2024	01/03/2024	0,8100 (%)	500.799,28
01/03/2024	01/04/2024	0,1900 (%)	501.750,80
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	503.607,27
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	505.923,86

01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	507.188,66
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	508.507,35
01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	509.473,51
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	510.135,83
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	512.890,55
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	516.070,48
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	517.825,11
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	518.394,72
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	524.770,97
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	528.129,51
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	530.400,47
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	532.309,91
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	533.693,91
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	535.455,10
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	534.705,47
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	537.272,05
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	538.239,14
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	539.315,62
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	540.663,91
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	541.745,24
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	546.295,90
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	548.699,60
01/04/2026	01/05/2026	0,8900 (%)	553.583,03
01/05/2026	01/06/2026	0,6200 (%)	557.015,24
01/06/2026	01/07/2026	0,4100 (%)	559.299,00
01/07/2026	01/08/2026	0,0600 (%)	559.634,58
01/08/2026	01/09/2026	-0,4000 (%)	557.396,04

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 557.396,04
Valor total	(=)	R\$ 557.396,04

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