



Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

458

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PIRACICABA - SP.

PROCESSO Nº 0009483-89.2005.8.26.0451

451 FPHH.17.00054724-6 00017 1018 874

EVANDRO HENRIQUE, ENGENHEIRO CIVIL, TECNÓLOGO EM
MECÂNICA, Perito Judicial nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO
SUMÁRIO, requerida pela ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO COLINAS DO
PIRACICABA em face de CARLOS MAXIMILIANO FONSECA, após as vistorias
necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente,
encaminhar para consideração de V. Exa. o presente

LAUDO

W:



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado dos imóveis descritos abaixo, conforme nomeação de fls. 436 dos autos.

Imóvel A - situado à Rua Rubiácea, nº 460,
lote nº 09 da quadra J.1 do Loteamento
Colinas de Piracicaba, Distrito de Ártemis,
Piracicaba - Matriculado sob nº 36.802 do 1º
C.R.I. de Piracicaba.

Imóvel B - situado à Rua Rubiácea, nº 460,
lote nº 10 da quadra J.1 do Loteamento
Colinas de Piracicaba, Distrito de Ártemis,
Piracicaba - Matriculado sob nº 33.854 do 1º
C.R.I. de Piracicaba.

W.i.



Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

459

**Imóvel A - situado à Rua Rubiácea, nº 460,
lote nº 09 da quadra J.1 do Loteamento
Colinas de Piracicaba, Distrito de Ártemis,
Piracicaba - Matriculado sob nº 36.802 do 1º
C.R.I. de Piracicaba.**

Handwritten signature



460

2 - DADOS DO IMÓVEL A

2.1 - LOCALIZAÇÃO

Abaixo, as figuras extraídas do Geoprocessamento de Piracicaba ilustram a localização do imóvel:



FOTO AÉREA DO LOCAL



W.



461
S

2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Acesso ao transporte público;
- Iluminação pública;
- Escola.

2.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba, o imóvel encontra-se localizado da seguinte forma:

Nº DE INSCRIÇÃO	06.46.0127.0365.0000
-----------------	----------------------

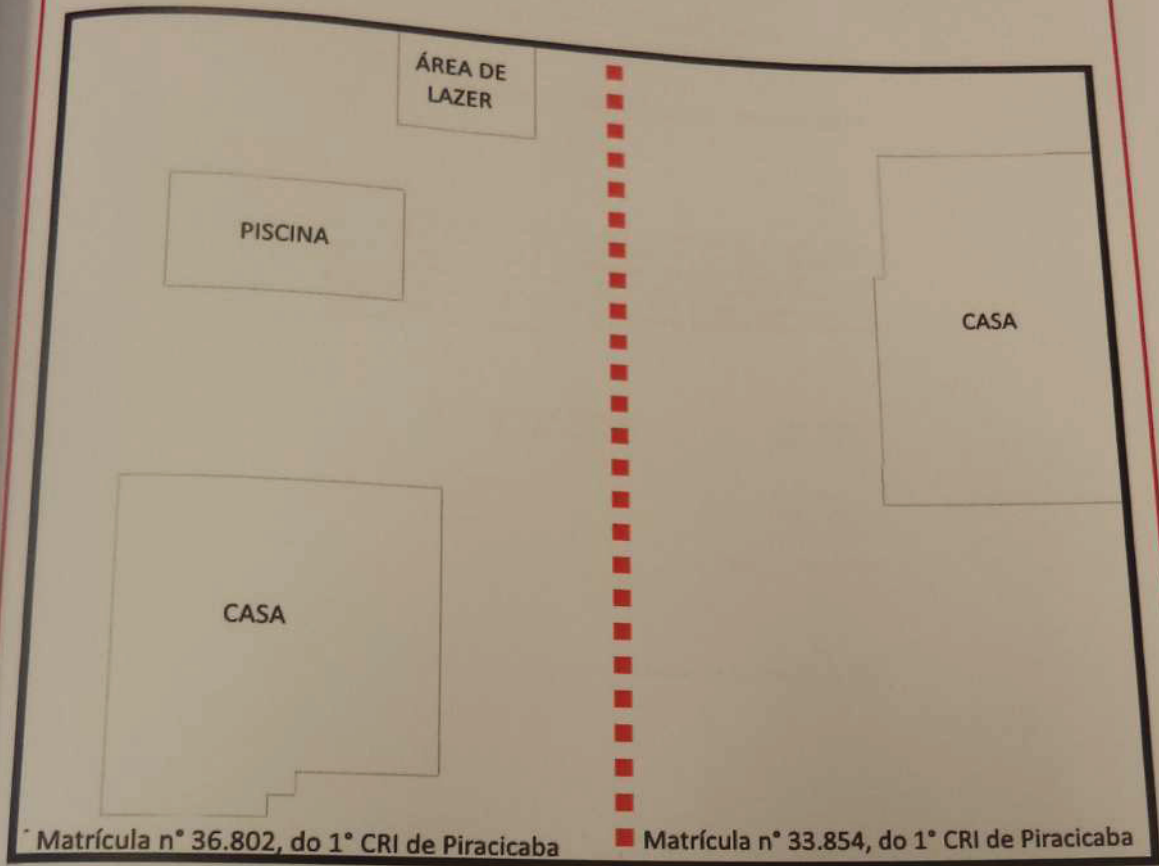
Vale ressaltar que o imóvel avaliando na Prefeitura Municipal de Piracicaba encontra-se unificado com o imóvel matriculado sob nº 33.854, do 1º CRI de Piracicaba, conforme ilustra a figura a seguir:

W:



Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

462
[Handwritten signature]



CROQUI DA DISPOSIÇÃO DO CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº06.46.0127.0365.0000.

[Handwritten signature]



Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

463
6

14/09/2017

[https://sistema.pmp.sp.gov.br/semf/si/certidao_venal/S\(14w10dvt6g4poer1ux4csp\)/CertidaoValorVenal.aspx?P1=779636](https://sistema.pmp.sp.gov.br/semf/si/certidao_venal/S(14w10dvt6g4poer1ux4csp)/CertidaoValorVenal.aspx?P1=779636)



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE PIRACICABA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Estado de São Paulo - Brasil
Departamento de Administração Tributária
Divisão de Tributos Imobiliários

Certidão de Valor Venal N.º 343380 / 2017

Certifico que, ao imóvel situado a RUA RUBIACEA, N.º 460, Cidade PIRACICABA, CEP: 13432000, propriedade de CARLOS MAXIMIANO FONSECA, com 2.000,00 m2 de área territorial e 458,40 m2 de área predial e 0,00 m2 área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob Setor 46, Quadra 0127, Lote 0365, Sub/Lote 0000 CPD: 779635, foi atribuído para o exercício de 2017 o Valor Venal de R\$ 309.177,21 (Trezentos e Nove Mil, Cento e Setenta e Sete Reais e Vinte e Um centavos).

Valor Venal do Terreno:	R\$ 67.660,00
Valor Venal do Predio:	R\$ 241.517,21
Tributos	
IPTU	Valor R\$ 2.318,83
Taxas	R\$ 134,88
Total:	R\$ 2.453,71

Piracicaba, 16 de Setembro de 2017.

[https://sistema.pmp.sp.gov.br/semf/si/certidao_venal/S\(14w10dvt6g4poer1ux4csp\)/CertidaoValorVenal.aspx?P1=779636](https://sistema.pmp.sp.gov.br/semf/si/certidao_venal/S(14w10dvt6g4poer1ux4csp)/CertidaoValorVenal.aspx?P1=779636)

1/1

3 - VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu à Rua Rubiácea, nº 460, Colinas de Piracicaba, no dia 05 de setembro de 2017, ocasião em que vistoriou o imóvel em questão, tendo sido acompanhado pela Sra. Joseane, funcionária da Requerente da presente ação e pelo Sr. Valdemir, vulgo, Índio.

W.i.

Rua João de Oliveira Algodoal, 410 – Piracicaba/SP
Tel: (19) 99845-0715 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com



464
5

3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Regular	COTA/GREIDE: No nível da via	SUPERFÍCIE: Seco
SITUAÇÃO: Meio de quadra		
PERÍMETRO		TOPOGRAFIA: Plano
Frente	MEDIDAS	
Fundos	20,00 m	
Lateral Direita	20,00 m	
Lateral Esquerda	50,00 m	
ÁREA DO TERRENO		1.000,00 m²

3.2 - DAS BENFEITORIAS

A edificação sobre o terreno possui as seguintes características:

CASA

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa Residencial
IDADE APARENTE: 15 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Fino
Nº DE PAVIMENTOS: 2	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos Simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 348,26 m ²	

ÁREA DE LAZER

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Cobertura
IDADE APARENTE: 15 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples
Nº DE PAVIMENTOS: 1	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos Simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 33,36 m ²	

W:



Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

405
6

PISCINA	
USO/CLASSE: Residencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Regular
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 65,00 m ²	

3.3 - TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL	36.802 - 1º Cartório Registro de Imóveis.
---------------------	---

3.4 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:



CROQUI DA CASA EXISTENTE NO IMÓVEL AVALIANDO.

Rua João de Oliveira Algodão, 410 – Piracicaba/SP
Tel: (19) 99845-0715 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

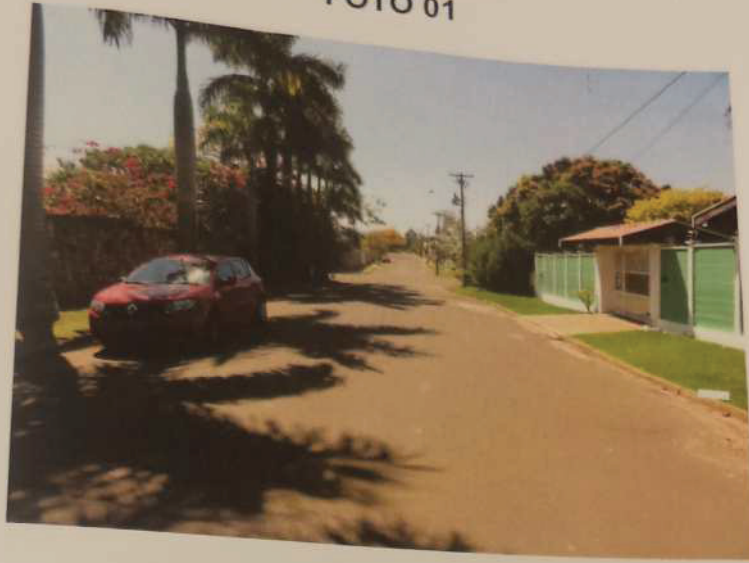
W:



Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

4106
/

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA.

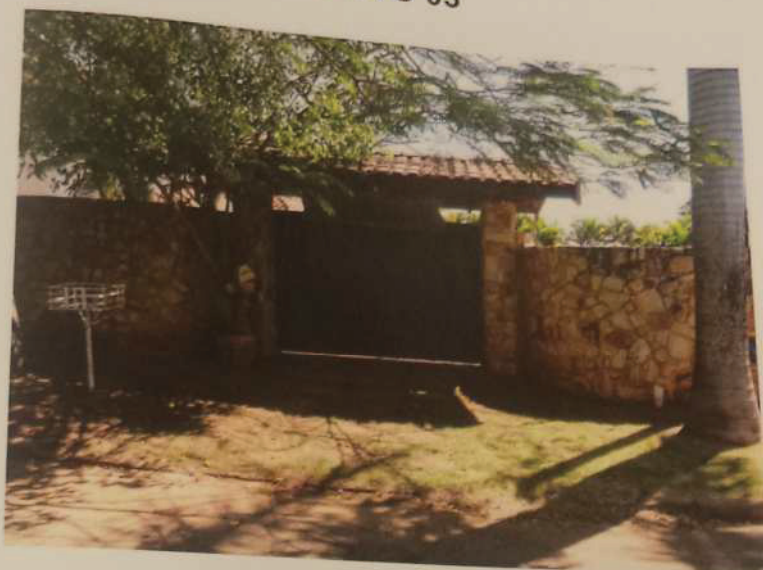
W:



Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

HGF

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 04



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DA CASA.

Rua João de Oliveira Algodal, 410 – Piracicaba/SP
Tel: (19) 99845-0715 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

W:



Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

468
6

FOTO 05



VISTA DA ENTRADA DA CASA.

FOTO 06



VISTA DA ÁREA DE LAZER.

468



Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

469

FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Mármore.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Madeira.
- PORTA(S): Madeira com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.

W:



FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Mármore.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Madeira.
- PORTA(S): Vidro.
Giro de 2 folhas (dobradiças).
- JANELA(S): Vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BAR.

Handwritten signature or initials.



481
70

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Mármore.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Madeira.
- PORTA(S): Sem porta(s).
- JANELA(S): Vidro.
Basculante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR COM LAREIRA.

W:



Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

492
70

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre gesso.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO LAVABO.

W.:

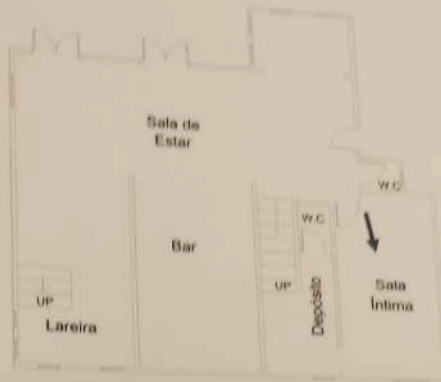


443
8

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre gesso.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.

W:



424
7

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre gesso.
PORTA(S): Madeira com vidro.
Giro de 2 folhas (dobradiças).
JANELA(S): Sem janela(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

W:



4125

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre gesso.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

W:



LAP 116

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre gesso.
- PORTA(S): Madeira com vidro.
Giro de 2 folhas (dobradiças).
- JANELA(S): Sem janela(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

W:



LADO
LADO
LADO

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre gesso.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

W:



LPH
HHC
S

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre gesso.
PORTA(S): Madeira com vidro.
Giro de 2 folhas (dobradiças).
JANELA(S): Sem janela(s).
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO TERCEIRO DORMITÓRIO.

W:



LOG
HI
S

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.



VISTA DO BANHEIRO DO TERCEIRO DORMITÓRIO.

W:



4180
5

4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL A

4.1 - VALOR DO TERRENO

Conforme consta no ANEXO I, para o local foi fixado o valor unitário de terreno R\$ 227,12/m² e para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

$$VT = q \times ST \times Ft$$

onde:

q - valor unitário de terreno R\$ 227,12/m²
ST - área total do terreno 1.000,00 m²
Ft - Fator topografia 1,00

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 227,12/m^2 \times 2.000,00 m^2 \times 1,00$$

$$VT = R\$ 227.120,00$$

(Duzentos e vinte e sete mil e cento e vinte reais)

W:



401

4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor da construção será apurado de acordo com o estudo "Edificações – Valores de Venda – 2002", que fixa os valores unitários das edificações em função da sua classificação e tipologia construtiva (C_{vu}), com base no valor do metro quadrado de construção (R-8N) elaborado mensalmente pelo SINDUSCON/SP.

O valor unitário da edificação é multiplicado pela área construída e pelo seu fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F_{oc}) para levar em conta sua depreciação, conforme expressão abaixo:

$$V_b = A \times C_{vu} \times R-8N \times F_{oc}, \text{ onde:}$$

A : área construída;

C_{vu} : coeficiente de valor unitário, extraído do estudo "Edificações – Valores de Venda 2002";

R-8N: custo básico unitário de edificação, de acordo com NBR 12.721 da ABNT, fonte Sinduscon/SP;

F_{oc} : fator depreciativo devido ao obsolescimento/conservação das benfeitorias (método combinado de Ross-Heideck).

Para facilitar as operações matemáticas, as expressões acima foram inseridas em planilhas eletrônicas, conforme tabela abaixo, que resume os cálculos:

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS								
(Fonte: Edificações - Valores de Venda - 2002 - CAJUFA - ADEQUAÇÃO)								
Referência:	set/17					R-8N:	923,39	
BENF	ÁREA	IDADE	PADRÃO / FAIXA	PESO	CONSERVAÇÃO	FOC	UNITARIO (R\$/m²)	SUBTOTAL (R\$/m²)
CASA	348,26m²	15	Casa Fina	Principal	e	0,7528	1.968,50	685.551,00
			Valor médio	2,832 x R-8N	1,00			
A.L	33,36m²	15	Cobertura Superior	Outros	e	0,5607	274,46	9.155,99
			Valor médio	0,530 x R-8N	1,00			
PISC	65,00m²	15	Casa Fina	Outros	c	0,8580	209,99	13.649,35
			Valor médio	0,530 x R-8N	0,50			
TOTAL (R\$)								708.356,34

W:



462
5

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL A

Da somatória do valor do terreno (VT) e do valor das benfeitorias (VB), obtém-se o valor do imóvel (VI), onde temos:

VALOR DO TERRENO	R\$	227.120,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$	708.356,34
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$	935.476,34

Em números redondos:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL A = R\$ 936.000,00

(Novecentos e trinta e seis mil reais).

Data base: SETEMBRO DE 2017.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL A = R\$ 468.000,00

(Quatrocentos e sessenta e oito mil).

Data base: SETEMBRO DE 2017.

W:



Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

483

**Imóvel B - situado à Rua Rubiácea, nº 460,
lote nº 10 da quadra J.1 do Loteamento
Colinas de Piracicaba, Distrito de Ártemis,
Piracicaba - Matriculado sob nº 33.854 do 1º
C.R.I. de Piracicaba.**

W::



484
70

5 - DADOS DO IMÓVEL

5.1 - LOCALIZAÇÃO

Abaixo, as figuras extraídas do Geoprocessamento de Piracicaba ilustram a localização do imóvel:



FOTO AÉREA DO LOCAL





5.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Acesso ao transporte público;
- Iluminação pública;
- Escola.

5.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba, o imóvel encontra-se localizado da seguinte forma:

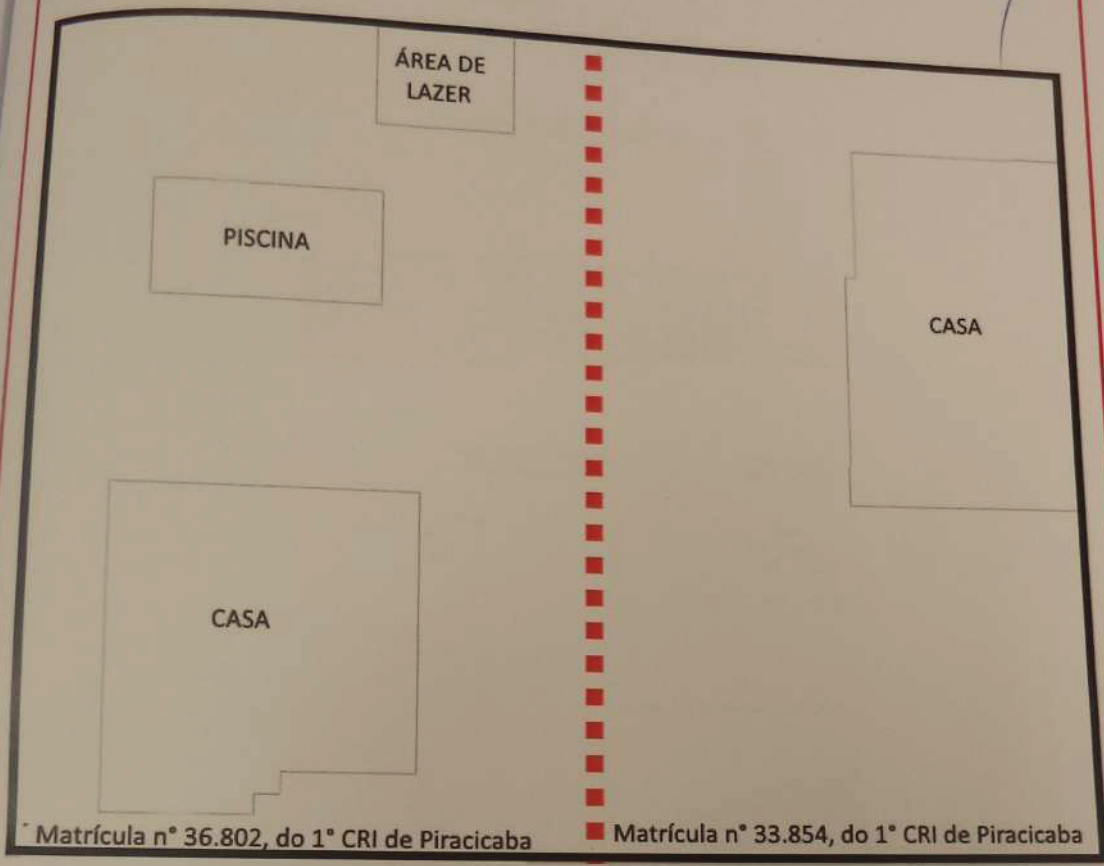
Nº DE INSCRIÇÃO	06.46.0127.0365.0000
-----------------	----------------------

Vale ressaltar que o imóvel avaliando na Prefeitura Municipal de Piracicaba encontra-se unificado com o imóvel matriculado sob nº 36.802, do 1º CRI de Piracicaba, conforme ilustra a figura a seguir:



Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

406



CROQUI DA DISPOSIÇÃO DO CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº06.46.0127.0365.0000.

Handwritten signature



Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

4039
107

16/09/2017

[https://sistemas.pmp.sp.gov.br/semf/siat/certidao_venal/\(Sjlawf0dkeEg4poertu4csp\)/Certidao/valorVenal.aspx?P1=77935](https://sistemas.pmp.sp.gov.br/semf/siat/certidao_venal/(Sjlawf0dkeEg4poertu4csp)/Certidao/valorVenal.aspx?P1=77935)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Estado de São Paulo - Brasil
Departamento de Administração Tributária
Divisão de Tributos Imobiliários

Certidão de Valor Venal N.º 343380 / 2017

Certifico que, ao imóvel situado a RUA RUBIACEA, N.º 460, Cidade PIRACICABA, CEP: 13432000, propriedade de CARLOS MAXIMIANO FONSECA, com 2.000,00 m2 de área territorial e 458,40 m2 de área predial e 0,00 m2 área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob Setor 46, Quadra 0127, Lote 0365, Sub/Lote 0000 CPD: 779635, foi atribuído para o exercício de 2017 o Valor Venal de R\$ 309.177,21 (Trezentos e Nove Mil, Cento e Setenta e Sete Reais e Vinte e Um centavos).

Valor Venal do Terreno:	R\$ 67.660,00
Valor Venal do Predio:	R\$ 241.517,21

Tributos	Valor
IPTU	R\$ 2.318,83
Taxas	R\$ 134,88
Total:	R\$ 2.453,71

Piracicaba, 16 de Setembro de 2017.

[https://sistemas.pmp.sp.gov.br/semf/siat/certidao_venal/\(Sjlawf0dkeEg4poertu4csp\)/Certidao/valorVenal.aspx?P1=77935](https://sistemas.pmp.sp.gov.br/semf/siat/certidao_venal/(Sjlawf0dkeEg4poertu4csp)/Certidao/valorVenal.aspx?P1=77935)

1/1

6 - VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu à Rua Rubiácea, nº 460, Colinas de Piracicaba, no dia 05 de setembro de 2017, ocasião em que vistoriou o imóvel em questão, tendo sido acompanhado pela Sra. Joseane, funcionária da Requerente na presente ação e pelo Sr. Valdemir, vulgo, Índio.

WJ

Rua João de Oliveira Algodual, 410 – Piracicaba/SP
Tel: (19) 99845-0715 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com



41818
[Handwritten signature]

6.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Regular	COTA/GREIDE: No nível da via	SUPERFÍCIE: Seco
SITUAÇÃO: Meio de quadra		TOPOGRAFIA: Plano
PERÍMETRO		MEDIDAS
Frente		20,00 m
Fundos		20,00 m
Lateral Direita		50,00 m
Lateral Esquerda		50,00 m
ÁREA DO TERRENO		1.000,00 m²

6.2 - DAS BENFEITORIAS

A edificação sobre o terreno possui as seguintes características:

CASA

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa Residencial
IDADE APARENTE: 15 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Fino
Nº DE PAVIMENTOS: 1	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos Simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 214,24 m ²	

[Handwritten signature]



489

6.3 - TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL	33.854 - 1º Cartório Registro de Imóveis.
---------------------	---

6.4 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

W:



Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

490
7

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA.

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

W:

Rua João de Oliveira Algodão, 410 – Piracicaba/SP
Tel: (19) 99845-0715 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com



Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

491

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DA CASA.



W:



7 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL B

7.1 - VALOR DO TERRENO

Conforme consta no ANEXO I, para o local foi fixado o valor unitário de terreno R\$ 227,12/m² e para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

$$VT = q \times ST \times Ft$$

onde:

q - valor unitário de terreno R\$ 227,12/m²
ST - área total do terreno 1.000,00 m²
Ft - Fator topografia 1,00

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 227,12/m^2 \times 2.000,00 m^2 \times 1,00$$

$$VT = R\$ 227.120,00$$

(Duzentos e vinte e sete mil, cento e vinte reais)

W:



493
7

7.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor da construção será apurado de acordo com o estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002", que fixa os valores unitários das edificações em função da sua classificação e tipologia construtiva (C_{vu}), com base no valor do metro quadrado de construção (R-8N) elaborado mensalmente pelo SINDUSCON/SP.

O valor unitário da edificação é multiplicado pela área construída e pelo seu fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F_{oc}) para levar em conta sua depreciação, conforme expressão abaixo:

$$V_b = A \times C_{vu} \times R-8N \times F_{oc}, \text{ onde:}$$

A : área construída;

C_{vu} : coeficiente de valor unitário, extraído do estudo "Edificações - Valores de Venda 2002";

R-8N: custo básico unitário de edificação, de acordo com NBR 12.721 da ABNT, fonte Sinduscon/SP;

F_{oc} : fator depreciativo devido ao obsolescimento/conservação das benfeitorias (método combinado de **Ross-Heideck**).

Para facilitar as operações matemáticas, as expressões acima foram inseridas em planilhas eletrônicas, conforme tabela abaixo, que resume os cálculos:

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS								
(Fonte: Edificações - Valores de Venda - 2002 - CAJUFA - ADEQUAÇÃO)								
Referência:		set/17		R-8N:		923,39		
BENF	ÁREA	IDADE	PADRÃO / FAIXA	PESO	CONSERVAÇÃO	FOC	UNITARIO (R\$/m ²)	SUBTOTAL (R\$/m ²)
CASA	214,24m ²	15	Casa Fina	Principal	e	0,7528	1.968,50	421.732,00
			Valor médio	2.832 x R-8N	1,00			
TOTAL (R\$)								421.732,00

W:



404
70

7.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL B

Da somatória do valor do terreno (VT) e do valor das benfeitorias (VB), obtém-se o valor do imóvel (VI), onde temos:

VALOR DO TERRENO	R\$	227.120,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$	421.732,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$	648.852,00

Em números redondos:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL B = R\$ 649.000,00

(Seiscentos e quarenta e nove mil reais).

Data base: SETEMBRO DE 2017.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL B = R\$ 324.500,00

(Trezentos e vinte e quatro mil e quinhentos reais).

Data base: SETEMBRO DE 2017.

W:



8 - CONCLUSÃO

Os valores dos imóveis descrito nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerida por ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO COLINAS DO PIRACICABA em face de CARLOS MAXIMILIANO FONSECA, são de:

VALOR DO IMÓVEL A

100% DO IMÓVEL

VT = R\$ 936.000,00

(Novecentos e trinta e seis mil reais)

Data base: setembro de 2017.

VALOR DO IMÓVEL A

50% DO IMÓVEL

VT = R\$ 468.000,00

(Quatrocentos e sessenta e oito mil reais)

Data base: setembro de 2017.



W:



VALOR DO IMÓVEL B

100% DO IMÓVEL

VT = R\$ 649.000,00

(Seiscentos e quarenta e nove mil reais)

Data base: setembro de 2017.

VALOR DO IMÓVEL B

50% DO IMÓVEL

VT = R\$ 324.500,00

(Trezentos e vinte e quatro mil e quinhentos reais)

Data base: setembro de 2017.



W:



Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

492
6

9 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 41 (quarenta e uma) folhas impressas por computador apenas de um lado, e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Piracicaba, 25 de setembro de 2017.

**EVANDRO HENRIQUE
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM MECÂNICA
CREA N° 5069364365
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DA APPJ**



Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

498
6

ANEXO I

ELEMENTOS DE PESQUISA

IMÓVEL A e B

WJ:



499
[Handwritten signature]

NÚMERO DE ELEMENTOS	DATA	FONTE DE INFORMAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DE TERRENO (m ²)	TESTADA (m)	PROF EQUIV (m)	ÍNDICE RSCAL	VALOR
1	18/9/17	Frias Neto Consultoria de Imóveis (Ref.: 34714) Tel: (19) 3372-5000	Colinas do Piracicaba	1082,63	21,55	50,01	600,00	R\$ 290.000,00
2	18/9/17	Frias Neto Consultoria de Imóveis (Ref.: 38042) Tel: (19) 3372-5000	Colinas do Piracicaba	1000,00	20,00	50,00	600,00	R\$ 270.000,00
3	18/9/17	Acácia Imobiliária (Ref.: 7543) Tel: (19)3433-9559	Colinas do Piracicaba	1000,00	20,00	50,00	600,00	R\$ 230.000,00
4	18/9/17	F. Martini Gestão Imobiliária (Ref.: TE0329) Tel:(19) 2106-9747	Colinas do Piracicaba	1048,67	26,84	39,07	600,00	R\$ 280.000,00
5	18/9/17	Bev Consultoria Imobiliária (Ref.: 1431) Tel: (19) 3433-9473	Colinas do Piracicaba	1000,00	20,00	50,00	600,00	R\$ 210.000,00
6	18/9/17	Pedroso Imobiliária (Ref.: TE00650) Tel:(19) 3434-9404	Colinas do Piracicaba	1040,00	20,00	52,00	600,00	R\$ 280.000,00

NÚMERO DE ELEMENTOS	VALOR	ÁREA DE TERRENO (m ²)	FATOR FRETE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPosição	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)
1	R\$ 290.000,00	1082,63	1,21	1,41	0,90	1,00	241,08
2	R\$ 270.000,00	1000,00	1,19	1,00	0,90	1,00	243,00
3	R\$ 230.000,00	1000,00	1,19	1,00	0,90	1,00	207,00
4	R\$ 280.000,00	1048,67	1,28	1,00	0,90	1,00	240,30
5	R\$ 210.000,00	1000,00	1,19	1,00	0,90	1,00	189,00
6	R\$ 280.000,00	1040,00	1,19	1,00	0,90	1,00	242,31
MÉDIA							227,12
LIMITE (-30%)							158,98
LIMITE (+30%)							295,25
MÉDIA SANEADA							227,12

[Handwritten signature]