

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

Processo nº. 0004683-63.2014.8.26.0625.

Nº. de Ordem: 159/14.

Ação: Carta Precatória.

Requerente: Antonio Carlos Avallone Junior.

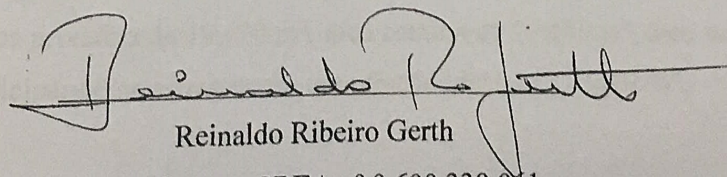
Requerida: Villela & Martins Construção e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

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

Nestes termos,

P. Deferimento.

Pindamonhangaba, 4 de novembro de 2014.



Reinaldo Ribeiro Gerth

Engenheiro - CREA nº 0.600.339.061

Perito Judicial

214
08/11/15

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de carta precatória oriunda da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos - SP, expedida em ação de execução proposta por Antonio Carlos Avallone Junior contra Villela & Martins Construção e Empreendimentos Imobiliários Ltda., com o objetivo de realizar a avaliação do bem imóvel penhorado, localizado na Avenida Independência, nº 18, Hotel Menezes, Apartamento nº 713, 7º andar ou 9º pavimento, Taubaté - SP.

2 - DA INDICAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO E APRESENTAÇÃO DE QUESITOS

As partes não indicaram assistente técnico, nem apresentaram quesitos.

3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME A MATRÍCULA

Matrícula nº. 97.916 do Registro de Imóveis de Taubaté - SP:
"Apartamento nº 713, localizado no sétimo andar ou nono pavimento do Hotel Menezes de Taubaté, com acesso pelo nº 18 da Avenida Independência, nesta cidade, com área privativa de 19,150 m²; área comum de 27,650 m²; área total de 46,800 m², participando no terreno com uma fração ideal de 0,71429 %".

0030115-74 2008.8.25.0062 e 0 cadastre

Reinaldo Gerth

315
J 36
lem

4 - VISTORIA

08/5

Aos 4 dias do mês de setembro do ano de 2014, na presença deste perito e da gerente do Hotel Íbis (Sr^a. Maria Pilar), procedemos à vistoria do bem, situado na Avenida Independência, nº 18, Apartamento nº 713, 7º andar ou 9º pavimento, Taubaté - SP.

4.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME A VISTORIA

O imóvel é constituído por um terreno com testada de 60,00 m. e profundidade equivalente de 31,13 m. totalizando aproximadamente 1.868,00 m².

O apartamento nº 713 é constituído de um dormitório suíte, possui 19,15 m² de área privativa, área comum de 27,65 m², área total de 46,80 m², participando no terreno com uma fração ideal de 0,71429 %, fazendo frente para a Avenida Independência nº 18, no perímetro urbano do município.

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

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como Padrão Médio, com finalidade residencial.

O imóvel é totalmente isolado e murado, aparentando 8 (oito) anos de idade, sendo seu estado de conservação entre novo e regular. O terreno tem topografia plana em toda sua extensão, de formato retangular, e seu solo é firme e seco.

O apartamento é constituído por um dormitório suíte.

- Acabamento interno na área seca:

Reinaldo Gerth

0030116-74.2008.8.26.0562 e o conyur.1. www.

216
37
40

Piso: Tipo cerâmico.

Paredes: Revestidas em reboco e pintadas em látex.

Forro: Laje pintada em látex.

Esquadrias: Alumínio com vidro liso transparente.

Porta: Madeira pintada com esmalte sintético.

- Acabamento interno na área úmida:

Piso: Piso tipo cerâmico.

Paredes: Azulejo até o teto.

Forro: Lambril de PVC.

Porta: Madeira pintada com esmalte sintético.

216

5 - AVALIAÇÃO

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

5.1 - METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

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

Os elementos coligidos serão submetidos às seguintes operações:

Reinaldo Gerth

0030116-74.2008.8.26.0562 e o caju... m...

317
[Handwritten signature]

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

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

207
[Handwritten mark]

Frente de referência "Fr" = 10,00 m

Profundidade mínima "Pmi" = 25,00 m

Profundidade máxima "Pma" = 40,00 m

Expoente de fator frente "f" = 0,20

Expoente de fator profundidade "p" = 0,50

Múltiplas frentes ou esquinas "Ce" = não se aplica

Coefficiente de área "Ca" = não se aplica dentro do intervalo

Área referência do lote = 250,00 m²

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

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

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

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

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

Norma:

6) Fatores testada e profundidade;

[Handwritten signature]

0030116-74.2008.8.26.0562 e o conjugado

318
[Handwritten signature]

7) As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores: *JM*

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

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

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

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p$$

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

$$C_p = (P_e/P_{mi})^p$$

12) Para Pe inferior a $1/2 Pmi$ adota-se $C_p = (2)^p$

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

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

14) Para Pe superior a 3 Pma, adota-se na fórmula acima $Pe = 3 Pma$;

15) Testada: função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

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

[Handwritten signature]

0030116-74.2008.8.26.0562 e o código 1.11000

319
40
23

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

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

18) Fator área;

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

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

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

21) Fator frentes múltiplas;

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

23) Valor do terreno;

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

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

0030116-74.2008.8.26.0502 e o curso: m...

Reinaldo Gerth

320
4/12/08

5.2 – METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

29

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

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

Em 1.3.2007, o “IBAPE-SP” Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, atualizou os coeficientes adotados no trabalho elaborado pela “CAJUFA”, e converteu os coeficientes que antes era $H8_2N$ para o atual R_8N , devido à alteração da NBR 12721-2006 - Avaliação de Custos Unitários para Incorporação de Edifícios – Procedimento.

O custo unitário básico “CUB” por m^2 a ser utilizado nos cálculos das benfeitorias será cedido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo “SINDUSCON-SP” para setembro de 2014 que é igual a R\$ 1.167,54/ m^2 .

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

DBI – 01% = Fator 1,00

De acordo com a metodologia definida na NBR 12721/2006, aplica-se

o modelo a seguir:

$$V_c = [CUB + OI/S_] \times BDI \times S \times Foc$$

V_c = Valor da construção;

CUB = Custo Unitário Básico;

Reinaldo Gerth

0030116-74.2008.8.26.0562 e o corrigido 1.11.0000

321
8
42
16/3

- OI = Orçamento de instalações;
- S = Área construída;
- BDI = Benefício e Despesas Indiretas;
- Foc = Fator obsolescimento de conservação.

gal

Quanto à descrição e caracterização da edificação conforme vistoria e estudos elaborados, o imóvel avaliando enquadra-se para a construção comercial como CLASSE 1 – RESIDENCIAL - GRUPO 1.3 – APARTAMENTO – 1.3.3 – PADRÃO MÉDIO descrito conforme estudo elaborado pela comissão sendo:

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

CARACTERÍSTICAS DOS ITENS CONSTRUTIVOS

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Reinaldo Gerth

0030116-74.2008.8.26.0562 e o conguir.mv

322
[Handwritten signature]

Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

[Handwritten initials]

Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

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

Mínimo: 1,692.

Médio: 1,926.

Máximo: 2,160.

Adotado o intervalo de padrão mínimo = 1,692.

[Handwritten signature]

0030116-74.2008.8.25.0562 e o cartório nº 110000

323
R
km

5.3 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

293

ELEMENTO 1

FONTE	Imobiliária Danelli - 3632.4077
DATA	Setembro/2014
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua José Otávio Mendes da Silva, Q.J, L.22, Jardim Oásis.
TESTADA	10,00m
PROFUND. EQUIVALENTE	25,00m
ÁREA TERRENO - AT	250,00m ²
VALOR DA OFERTA - VO	R\$ 120.000,00
FATOR OFERTA - FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA - FTO	1,00
FATOR ESQUINA - FE	Não se aplica
FATOR PROFUNDIDADE - FP	1,00
FATOR TESTADA - FT	1,00
FATOR ÁREA - FA	Não se aplica
FATOR SUPERFÍCIE - FS	1,00

HOMOGENEIZAÇÃO:

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

$$V_u = \frac{120.000,00 \times 0,90 \times \{1 + [(1,00-1,00) + (1,00-1,00) + (1,00-1,00) + (1,00-1,00)]\}}{250,00}$$

$$V_u = 432,00 / m^2$$

Ribeiro Gerth

224
8
45
Jun

254

ELEMENTO 2

FONTE	Imobiliária Danelli - 3632.4077
DATA	Setembro/2014
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua Jornalista Romeu Garcia, Q.23, L.5, Estoril.
TESTADA	10,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	25,00 m
ÁREA TERRENO - AT	250,00 m ²
VALOR DA OFERTA - VO	RS 115.000,00
FATOR OFERTA - FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA - FTO	1,00
FATOR ESQUINA - FE	Não se aplica
FATOR PROFUNDIDADE - FP	1,00
FATOR TESTADA - FT	1,00
FATOR ÁREA - FA	Não se aplica
FATOR SUPERFÍCIE - FS	1,00

HOMOGENEIZAÇÃO:

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

$$V_u = \frac{115.000,00 \times 0,90 \times \{1 + [(1,00-1,00) + (1,00-1,00) + (1,00-1,00) + (1,00-1,00)]\}}{250,00}$$

$$V_u = 414,00 / m^2$$

Reinaldo Gerth

0030116-74.2008.8.26.0502 8 0 00000 1 00000

325

H
L

295

ELEMENTO 3

FONTE	Imobiliária Danelli - 3632.4077
DATA	Setembro/2014
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua Roque Passarelli, nº 462, Jardim América.
TESTADA	10,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	30,00 m
ÁREA TERRENO - AT	300,00 m ²
VALOR DA OFERTA - VO	R\$ 130.000,00
FATOR OFERTA - FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA - FTO	1,00
FATOR ESQUINA - FE	Não se aplica
FATOR PROFUNDIDADE - FP	1,00
FATOR TESTADA - FT	1,00
FATOR ÁREA - FA	Não se aplica
FATOR SUPERFÍCIE - FS	1,00

HOMOGENEIZAÇÃO:

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

$$V_u = \frac{130.000,00}{300,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1,00-1,00) + (1,00-1,00) + (1,00-1,00) + (1,00-1,00)]\}$$

$$V_u = 390,00 / m^2$$

0030116-74.2008.8.26.0562 e o cadast...

[Handwritten signature]

326

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ELEMENTO 4

FONTE	Imobiliária Danelli - 3632.4077
DATA	Setembro/2014
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua das Papoulas, Q.19, L.21, Campos Elísios.
TESTADA	12,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	26,00 m
ÁREA TERRENO - AT	312,00 m ²
VALOR DA OFERTA - VO	R\$ 125.000,00
FATOR OFERTA - FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA - FTO	1,00
FATOR ESQUINA - FE	Não se aplica
FATOR PROFUNDIDADE - FP	1,00
FATOR TESTADA - FT	0,96
FATOR ÁREA - FA	Não se aplica
FATOR SUPERFÍCIE - FS	1,00

FATOR TESTADA

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$
$$C_f = (10/12)^{0,20}$$
$$C_f = 0,96$$

HOMOGENEIZAÇÃO

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

$$V_u = \frac{125.000,00 \times 0,90 \times \{1 + [(1,00-1,00) + (1,00-1,00) + (0,96-1,00) + (1,00-1,00)]\}}{312,00}$$

$$V_u = 360,58 / m^2$$

[Handwritten signature]

0030116-74.2008.8.26.0602 e o corrigido 1

327

297

ELEMENTO 5

FONTE	Imobiliária Danelli - 3632.4077
DATA	Setembro/2014
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua Benedito de Moura, Q. V, L.19, Jardim Oásis.
TESTADA	10,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	25,00 m
ÁREA TERRENO - AT	250,00 m ²
VALOR DA OFERTA - VO	R\$ 120.000,00
FATOR OFERTA - FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA - FTO	1,00
FATOR ESQUINA - FE	Não se aplica
FATOR PROFUNDIDADE - FP	1,00
FATOR TESTADA - FT	1,00
FATOR ÁREA - FA	Não se aplica
FATOR SUPERFÍCIE - FS	1,00

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$V_u = \frac{V_O \times F_O \times \{1 + [(F_{TO}-1) + (F_P-1) + (F_T-1) + (F_S-1)]\}}{A_T}$$

$$V_u = \frac{120.000,00}{250,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1,00-1,00) + (1,00-1,00) + (1,00-1,00) + (1,00-1,00)]\}$$

$$V_u = 432,00 / m^2$$

0030116-74.2008.8.26.0562 e o corrigir

328
R
49
km

RESUMO DOS ELEMENTOS

298

ELEMENTO - 1 R\$ 432,00/m²

ELEMENTO - 2 R\$ 414,00/m²

ELEMENTO - 3 R\$ 390,00/m²

ELEMENTO - 4 R\$ 360,58/m²

ELEMENTO - 5 R\$ 432,00/m²

TOTAL - R\$ 2.028,58/m²

Media Aritmética: R\$ 2.028,58/5 = R\$ 405,72/m²

Média Saneada: R\$ 405,72/m²

Limite Superior: 1,3 = R\$ 527,44/m²

Limite Inferior: 0,7 = R\$ 284,00/m²

Elementos a excluir: Nenhum

Valor saneado para - $V_u = R\$ 405,72/m^2$ (quatrocentos e cinco reais e setenta e dois centavos por metro quadrado).

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Terreno Avaliando:

Testada = 60,00 m

Profundidade equivalente = 31,13 m

Área do terreno - $A_t = 1.868,00 m^2$

Fração ideal do terreno - $Fit = 0,71429 \% = 0,0071429$

Área ideal do terreno - $A_{it} = A_t \times Fit = 1.868,00 m^2 \times 0,0071429 = 13,34 m^2$

Valor saneado - $V_u = R\$ 405,72/m^2$

Fator Testada - $F_t = 0,80$

R. Ribeiro Gerth

0030116-74.2008.8.26.0562 e o corrigi...

329
80
Km

Fator Profundidade - $F_p = 1,00$

Fator Topografia - $F_{to} = 1,00$

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

0,80

$$V_t = R\$ 405,72/m^2 / \{1 + [(0,80 - 1,00) + (1,00 - 1,00) + (1,00 - 1,00)]\} \times 13,34 m^2$$

$$V_t = R\$ 405,72/m^2 / 0,80 \times 13,34 m^2$$

$$V_t = R\$ 507,15/m^2 \times 13,34 m^2$$

$$V_t = R\$ 6.765,38$$

Valor total do terreno: R\$ 6.765,38 (seis mil, setecentos e sessenta e cinco reais e trinta e oito centavos).

5.4 - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

V_u = Valor unitário/m² da construção

V_u = Valor CUB x Intervalo de valor, onde:

CUB = Custo unitário básico, padrão normal, setembro/14 = R\$ 1.167,54/m².

Intervalo de valor mínimo aplicado ao padrão construtivo = 1,692

$$V_u = R\$ 1.167,54/m^2 \times 1,692$$

$$V_u = R\$ 1.975,48/m^2$$

$V_b = S \times V_u$, onde:

V_b = valor da benfeitoria.

S = área da benfeitoria avalianda = 46,80 m²

V_u = Valor unitário/m² da construção = R\$ 1.975,48/m²

$$V_b = 46,80 m^2 \times R\$ 1.975,48/m^2$$

$$V_b = R\$ 92.452,46$$

Reinaldo Gerth

330
R. Gerth

Para o fator obsolescência de conservação, pelo Método de Ross - Heidecke teremos:

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

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

Vida Referencial $I_r = 60$ anos

Idade em % da vida referencial = I_e/I_r , onde:

$I_e = 8$ anos

$I_r = 60$ anos

Idade em % da vida referencial = $8/60 = 0,13 = 13\%$

Obtenção de "K" na tabela 2 - Estado da edificação entre nova e regular $b = 13\%$; adotado $K = 0,923$

$$Foc = 0,20 + 0,923 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,20 + 0,738$$

$$Foc \text{ para construção de 8 anos} = 0,938$$

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

V_c = Valor da construção

CUB = Custo Unitário Básico

OI = Orçamento de instalações

$$(CUB + OI/S) = V_u = R\$ 1.975,48/m^2$$

$$S = \text{Área construída total} = 46,80 \text{ m}^2$$

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

$$Foc = \text{Fator obsolescência de conservação} = 0,938$$

$$V_c = R\$ 1.975,48/m^2 \times 1,00 \times 46,80 \times 0,938$$

$$V_c = R\$ 86.720,41$$

Valor da Benfeitoria: R\$ 86.720,41 (oitenta e seis mil, setecentos e vinte reais e quarenta e um centavos).

R. Gerth

0030116-74.2008.8.26.0502 e o config. 1.11.0000

331
8
Km

6 - CONCLUSÃO

30/

Pelo exposto, conclui-se que o imóvel avaliando é constituído por um terreno com testada de 60,00 m. e profundidade equivalente de 31,13 m. totalizando aproximadamente 1.868,00 m².

O apartamento nº 713 é constituído de um dormitório suíte. Possui 19,15 m² de área privativa, área comum de 27,65 m², área total de 46,80 m², participando no terreno com uma fração ideal de 0,71429 %, fazendo frente para a Avenida Independência nº 18, no perímetro urbano do município.

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

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como Padrão Médio, com finalidade residencial.

O imóvel é totalmente isolado e murado, aparentando 8 (oito) anos de idade, sendo seu estado de conservação entre novo e regular. O terreno tem topografia plana em toda sua extensão, de formato retangular, e seu solo é firme e seco.

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

Valor do terreno referente ao apartamento: R\$ 6.765,38 (seis mil, setecentos e sessenta e cinco reais e trinta e oito centavos).

Valor da benfeitoria apartamento: R\$ 86.720,41 (oitenta e seis mil, setecentos e vinte reais e quarenta e um centavos).

Valor total do bem avaliado: R\$ 93.485,79 (noventa e três mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e setenta e nove centavos).

Reinaldo Gerth

0030116-74.2008.8.26.0562 e o cartório imobiliário

332

[Handwritten signature]

7 - FOTOGRAFIAS

308

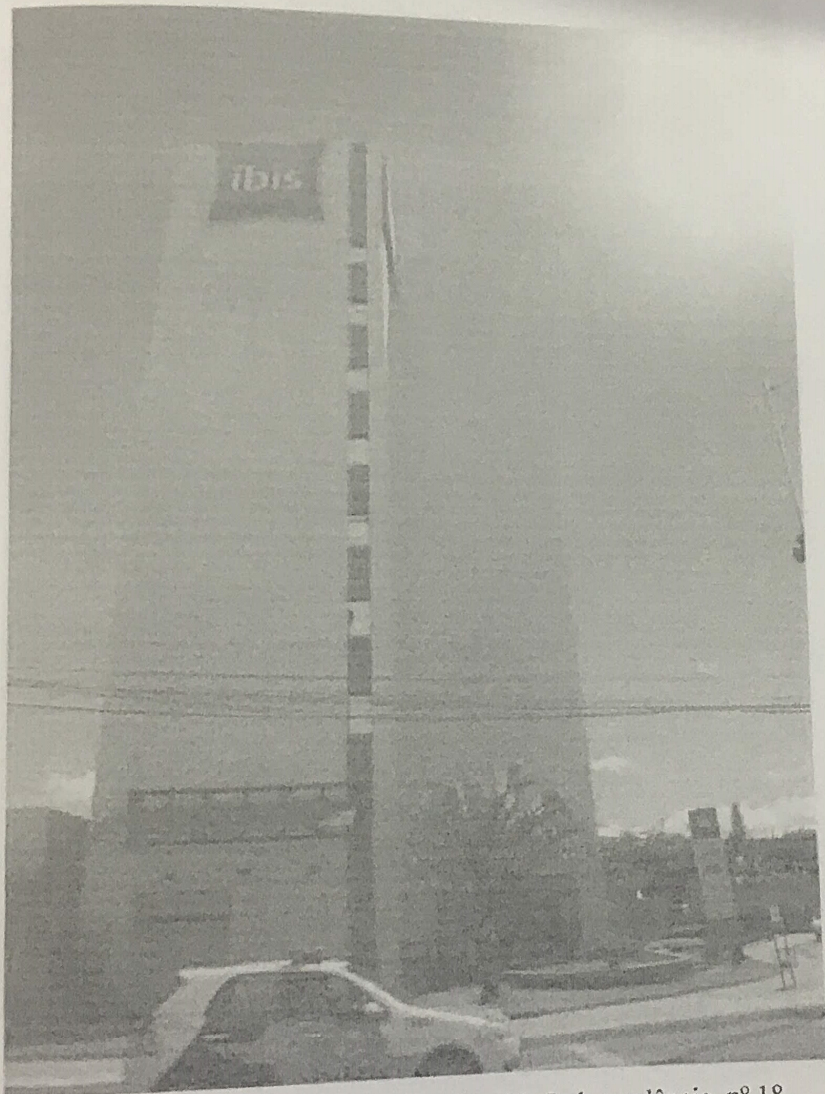


Foto 1: Vista frontal do imóvel - Avenida Independência, nº 18.

0030116-74.2008.8.26.0562 e 0 ccaigu r m...

333
8/24
Km
303

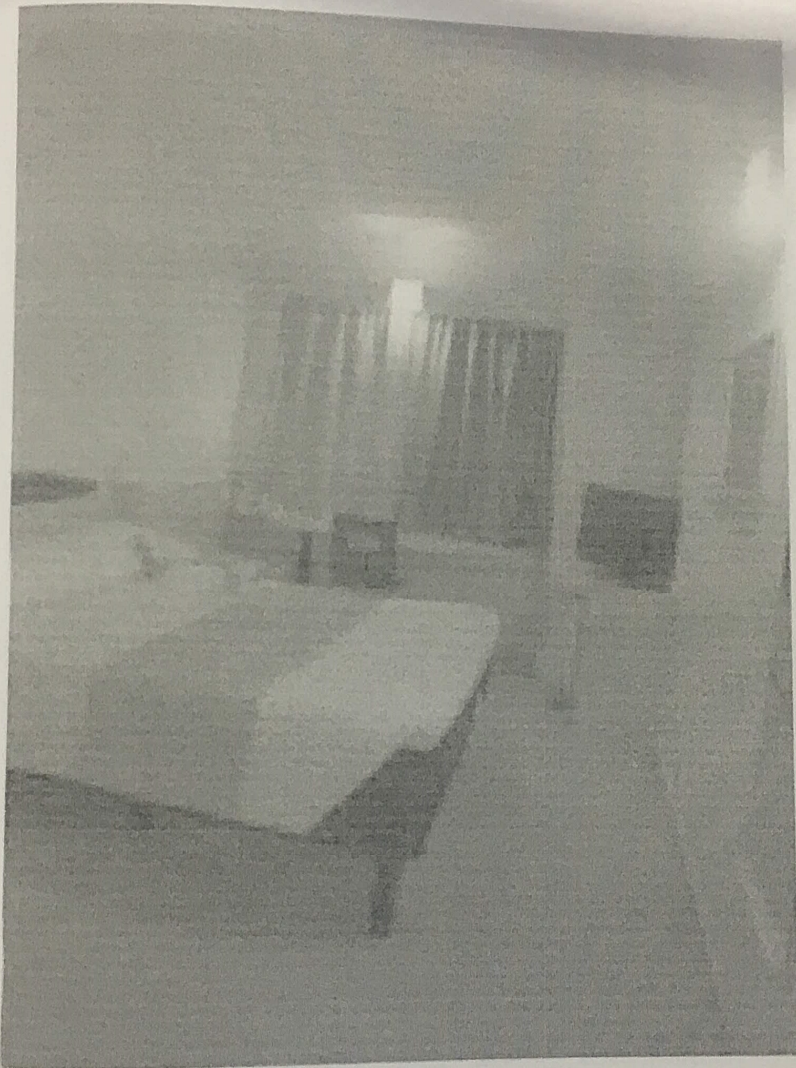


Foto 2: Vista geral do apartamento.

Reinaldo Gerth

0039116-74.2008.8.26.0562 e o cougu i m v v v

334
[Handwritten signature]

304

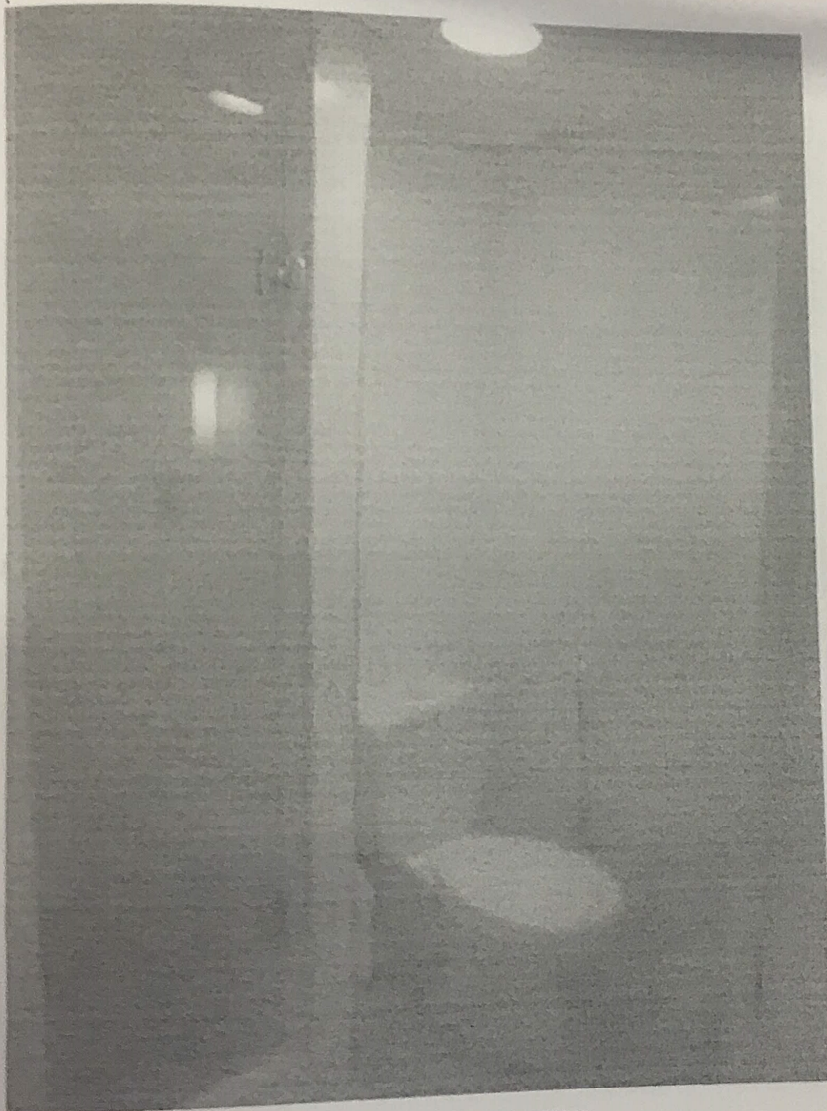


Foto 3: Vista geral do BWC.

[Handwritten signature]

0030116-74.2008.8.26.0562 e o cougu r m...

335

[Handwritten signature]
30/5/14

8 - BOLETIM ECONÔMICO SINDUSCON/SP - SETEMBRO 2014

0030116-74.2008.8.26.0502 e o código: m...

326
R
K
300

Sector de Economia

Sindicato SP
de Engenharia de Construção

Boletim Econômico - Setembro de 2014

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, período 1994-2014, índice base fev/07=100

Cód.	Cidade			Município			Metropolitano			Administrativo		
	Índice	Mês	Ano	Índice	Mês	Ano	Índice	Mês	Ano	Índice	Mês	Ano
1994	107,76	02	098	107,00	02	098	107,76	02	098	107,00	02	098
1995	107,97	01	104	107,07	01	104	107,97	01	104	107,07	01	104
1996	108,02	01	098	107,07	01	098	108,02	01	098	107,07	01	098
1997	108,23	01	098	107,23	01	098	108,23	01	098	107,23	01	098
1998	108,55	01	098	107,55	01	098	108,55	01	098	107,55	01	098
1999	108,71	01	098	107,71	01	098	108,71	01	098	107,71	01	098
2000	108,92	01	098	107,92	01	098	108,92	01	098	107,92	01	098
2001	109,14	01	098	108,14	01	098	109,14	01	098	108,14	01	098
2002	109,27	01	098	108,27	01	098	109,27	01	098	108,27	01	098
2003	109,37	01	098	108,37	01	098	109,37	01	098	108,37	01	098
2004	109,57	01	098	108,57	01	098	109,57	01	098	108,57	01	098
2005	109,78	01	098	108,78	01	098	109,78	01	098	108,78	01	098
2006	109,97	01	098	108,97	01	098	109,97	01	098	108,97	01	098
2007	110,23	01	098	109,23	01	098	110,23	01	098	109,23	01	098
2008	110,55	01	098	109,55	01	098	110,55	01	098	109,55	01	098
2009	110,71	01	098	109,71	01	098	110,71	01	098	109,71	01	098
2010	110,92	01	098	109,92	01	098	110,92	01	098	109,92	01	098
2011	111,14	01	098	110,14	01	098	111,14	01	098	110,14	01	098
2012	111,27	01	098	110,27	01	098	111,27	01	098	110,27	01	098
2013	111,37	01	098	110,37	01	098	111,37	01	098	110,37	01	098
2014	111,57	01	098	110,57	01	098	111,57	01	098	110,57	01	098

Custo unitário médio no Estado de São Paulo, período 1994-2014, setembro de 2014

	Índice	Participação (%)
Município (com e sem o estado)	88,79	81,74
Município	44,20	40,57
Capital (com e sem o estado)	32,79	30,00
Total	110,74	100,00

Custo unitário médio no Estado de São Paulo, setembro de 2014 em R\$/m²

Cód.	Região Baixa		Região Normal		Região Alta			
	Custo/m²	R\$/m²	Custo/m²	R\$/m²	Custo/m²	R\$/m²		
01	1.042,00	0,38	01	1.042,00	0,37	01	1.042,00	0,38
02	1.082,00	0,39	02	1.082,00	0,39	02	1.082,00	0,39
03	1.092,00	0,40	03	1.092,00	0,40	03	1.092,00	0,40
04	1.094,00	0,40	04	1.094,00	0,40	04	1.094,00	0,40
05	1.095,00	0,40	05	1.095,00	0,40	05	1.095,00	0,40

Fonte: Sindicato de Engenharia de Construção de São Paulo, setembro de 2014. Base de dados: 1994-2014. Índice base fev/07=100. A metodologia de cálculo do custo unitário médio é baseada no método de custo de obra (COC) e não no método de custo de obra (COC) com o estado.

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, setembro de 2014 em R\$/m²

Cód.	Região Normal		Região Alta		
	Custo/m²	R\$/m²	Custo/m²	R\$/m²	
01	1.042,00	0,38	01	1.042,00	0,37
02	1.082,00	0,39	02	1.082,00	0,39
03	1.092,00	0,40	03	1.092,00	0,40
04	1.094,00	0,40	04	1.094,00	0,40
05	1.095,00	0,40	05	1.095,00	0,40

Fonte: Sindicato de Engenharia de Construção de São Paulo, setembro de 2014. Base de dados: 1994-2014. Índice base fev/07=100. A metodologia de cálculo do custo unitário médio é baseada no método de custo de obra (COC) e não no método de custo de obra (COC) com o estado.

Fonte: Sindicato de Engenharia de Construção de São Paulo, setembro de 2014. Base de dados: 1994-2014. Índice base fev/07=100. A metodologia de cálculo do custo unitário médio é baseada no método de custo de obra (COC) e não no método de custo de obra (COC) com o estado.

Fonte: Sindicato de Engenharia de Construção de São Paulo, setembro de 2014. Base de dados: 1994-2014. Índice base fev/07=100. A metodologia de cálculo do custo unitário médio é baseada no método de custo de obra (COC) e não no método de custo de obra (COC) com o estado.

0030116-74 2008 8 20 0067 6 0 contig i msc

337

304

ENCERRAMENTO

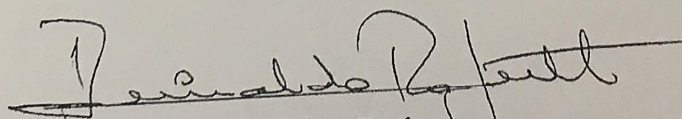
Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 25 folhas, impressas em computador, com informações somente no anverso, todas rubricadas, vindo a primeira e a última assinada por este perito que as subscreve.

ANEXOS:

- Fotográfico constituído por 3 fotografias digitalizadas.
- Boletim Econômico SINDUSCON/SP – Setembro 2014.

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

Pindamonhangaba, 4 de novembro de 2014.



Reinaldo Ribeiro Gerth
Engenheiro CREA n.º 0600339061
Perito Judicial