

M.M DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL
DA COMARCA DE PIRACICABA-SP.

Processo: 1015753-63.2015.8.26.0451

Classe: Execução de Título Extrajudicial
Assunto: Locação de Imóvel
Exeqte: Franklin Roosevelt Mendes Thame
Exectdo: Luiz Carlos Jantin
Controle: 2015/001766

MARCOS ANTONIO LIBARDI FERREIRA,
Mestre em Engenharia de Produção, Especialista em Gestão Ambiental, Especialista em Educação Ambiental, Engenheiro Civil, Crea (060119.353) e Eng^o de Segurança do Trabalho (17.369). Perito nomeado e devidamente compromissado nos autos do processo, após diligência e vistoria "in loco" ao imóvel em tela e realizadas vistorias da situação encontrada, vem respeitosamente em Laudo Simplificado apresentar os resultados obtidos:



I - Ato Ordinatório do MM Juízo às fls 221

fls. 221



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PIRACICABA
FORO DE PIRACICABA
1ª VARA CÍVEL
Rua Bernardino de Campos, 55,
CEP 13419-100, Piracicaba - SP

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital n.º: 1015753-63.2015.8.26.0451-2015/001766
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel
Exequente: FRAANKLIN ROOSEVELT MENDES THAMIE
Executado: Luiz Carlos Jantim e Regina

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que praticou o ato ordinatório, nos termos do artigo 203, § 4º do C.P.C. e Normas de Serviço da Corregedoria.

Injuntive-se o Perto, para dar início aos trabalhos.

Nada Mais, Piracicaba, 13 de março de 2019. Eiv. _____ Karen Celene
Gerage Saldatto, Chefe de Seção Judiciária.

II- Decisão da penhora às fls 150

fls. 150



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PIRACICABA
FORO DE PIRACICABA
1ª VARA CÍVEL

Rua Bernardino de Campos, 55, -, Alemães - CEP 13419-100, Fone:
(19)34331746, Piracicaba-SP - E-mail: piracicaba1ev@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

DECISÃO

Processo Digital n.º: 1015753-63.2015.8.26.0451 - 2015/001766
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel
Exequente: - FRANKLIN ROOSEVELT MENDES THAMIE, CPF 610.223.578-91
Executado: - LUIZ CARLOS JANTIM, CPF 050.585.168-70 e REGINA DE SOUZA GONÇALVES JANTIM, CPF 542.356.868-28

Valor do débito atualizado: R\$44.822,67.

Procurador da parte Requerente: André Ferreira Zoccoli e Antonio Vanderal Desuo, 131015/SP e 39166/SP, email: andre@zoccolliadvogados.com.br, telefone: (19) 99255-0603

Juiz(a) de Direito: Dr(a) **Eduardo Velho Neto**

Visitos:

Defiro a penhora do imóvel objeto da MATRÍCULA nº 37273 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba (fls.143/145), localizado à **Rua Nova, 648**, Bairro Pauliceia, em nome de **Luiz Carlos Jantim e Regina de Souza Gonçalves Jantim**, na proporção de **100%**.

Fica nomeado depositário o atual possuidor do bem, independentemente de outra formalidade.



Engenharia e Consultoria de Avaliações & Perícias
Eng. Marcos Antonio Libardi Ferreira
T +55 19 3433 7402
libardi@terra.com



III- Imóvel - O1

IMÓVEL

Predio Residencial HC.05, com frente para a Rua Nova nº648 (constatado pelo Perito Judicial que o número correto é 684), Paulicéia – Piracicaba/SP.

TERRENO

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 37273	DATA: 26 de março de 1985	Ficha: -01-
------------------------------	------------------	---------------------------	-------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Prédio sob nº HC.5, com entrada pelo nº 648 da rua Nova, em Piracicaba, compreendendo prédio residencial e respectivo terreno, situado no Bairro da Paulicéia, medindo dezesseis metros de frente, com igual medida nos fundos, por catorze metros da frente aos fundos, de ambos os lados - 16,00 x 14,00 m -, com a área de 224,00 metros quadrados, dividindo na frente com um corredor que serve de entrada e que vai sair na citada Rua Nova, dividindo de um lado com Antonio de Marchi, do outro com Maria Teresa dos Santos e nos fundos com Santos Borges ou sucessores, cadastrado na Prefeitura Municipal de Piracicaba, no distrito 01, setor 19, quadra 0042, lote 0184, inscrição 7.156, código CPD nº 33.787-1.

PROPRIETÁRIOS: LUIZ CARLOS DE SOUZA GONÇALVES, REGINA DE SOUZA GONÇALVES e LUCIA CRISTINA DE SOUZA GONÇALVES, menores impúberes, domiciliados em Piracicaba, Piracicaba, 26 de março de 1985. A escrevente autorizada *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 1734.

TRANSCRIÇÃO: 32.557

AV-01 - AVERBAÇÃO - AV-01/37273 - Averbado no imóvel objeto desta matrícula, que REGINA DE SOUZA GONÇALVES, em virtude de seu casamento com LUIZ CARLOS JANTIM, passou a assinar REGINA DE SOUZA GONÇALVES JANTIM, e foi adotado o regime de separação de bens conforme Certidão de Casamento fornecida pelo Cartório de Registro Civil, 1º Subdistrito de Piracicaba, Piracicaba, 26 de março de 1985. A escrevente autorizada, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 1734.

AV-02 - AVERBAÇÃO - AV-02/37273 - Averbado no imóvel objeto desta matrícula, que LUIZ CARLOS GONÇALVES, que também assina LUIZ CARLOS DE SOUZA GONÇALVES, contraiu matrimônio com ANGELINA HONORIO, e a mesma passou a assinar ANGELINA HONORIO GONÇALVES, e foi adotado o regime da comunhão parcial de bens, conforme Certidão de Casamento fornecida pelo Cartório de Registro Civil, 2º Subdistrito de Piracicaba, Piracicaba, 26 de março de 1985. A escrevente autorizada, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 1735.

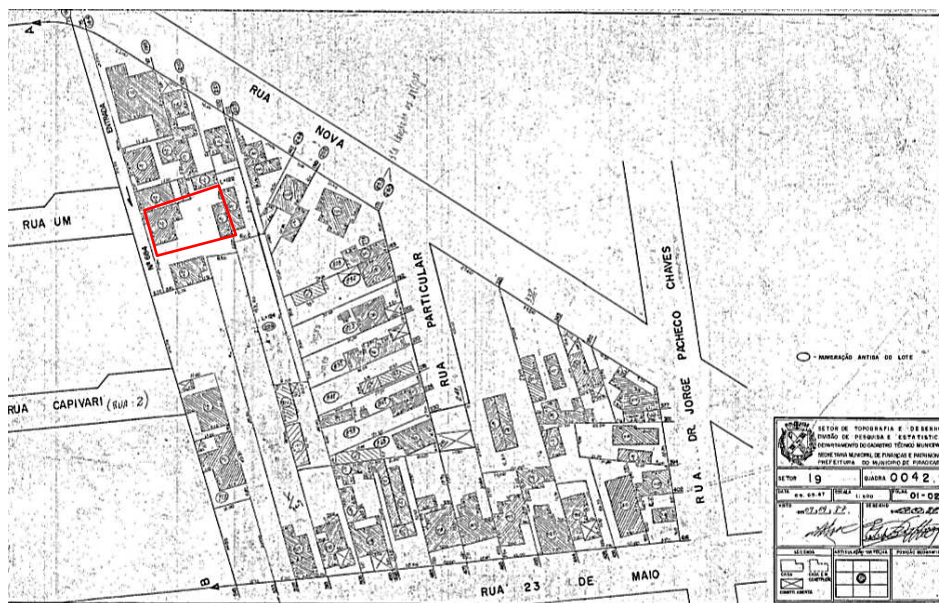
(Cont. no verso)

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

Tudo isso totalizando uma área de 224,00 m².

Sendo matriculado no 2º Cartório de Registros de Imóveis de Piracicaba, sob nº 37.237

QUADRA- CADASTRO PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACICABA



Engenharia e Consultoria de Avaliações & Perícias
 Eng. Marcos Antonio Libardi Ferreira
 T +55 19 3433 7402
 libardiferreira@gmail.com



ZONA URBANA

Local com os melhoramentos públicos urbanos de características de construção. Como água encanada, energia elétrica, esgôto, telefone, com pavimentação asfáltica.



Foto 01- Fachada do imóvel em tela

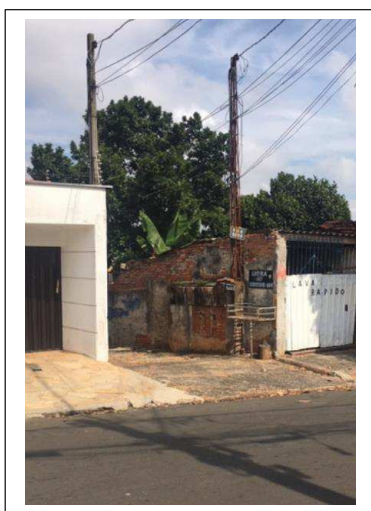


Foto 02- Vista entrada corredor vila

CONSTATAÇÃO E OBSERVAÇÃO DO PERITO JUDICIAL

Foi constatado por este Perito Judicial que, o número do logradouro Rua Nova (648), que dá acesso ao imóvel para a HC.05 penhorado em tela, existente na matrícula do 2º Cartório de Registros de Imóveis de Piracicaba, sob nº 37.237, não está discriminado corretamente, sendo o número correto Rua Nova (684)



Engenharia e Consultoria de Avaliações & Perícias

Eng. Marcos Antonio Libardi Ferreira

T +55 19 3433 7402

libardiferreira@gmail.com



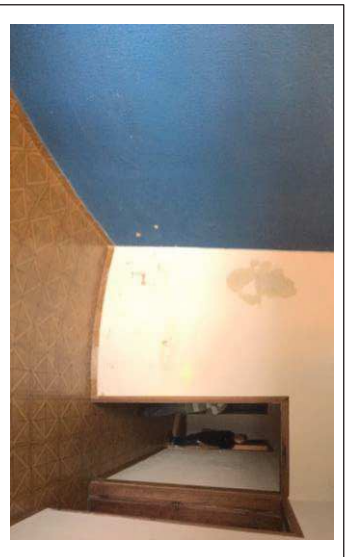


Foto 03- Vista sala de estar



Foto 04- Vista copa cozinha

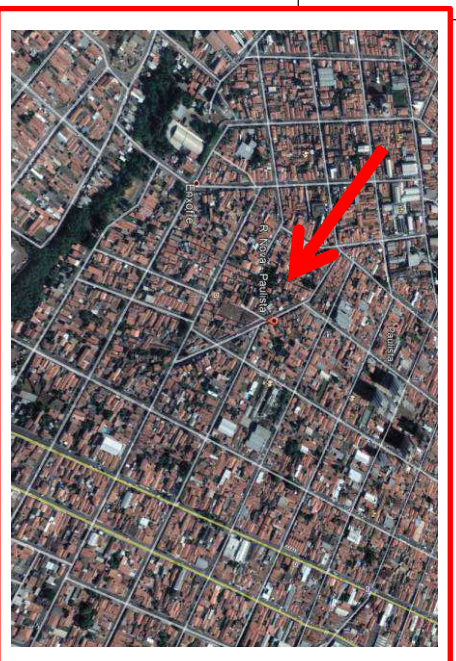
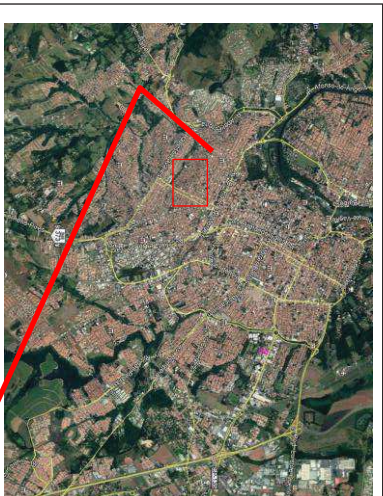


Foto 05- Vista banheiro social



Foto 06- Vista quintal

Localização do imóvel em tela



Engenharia e Consultoria de Avaliações & Perícias
Eng. Marcos Antonio Libardi Ferreira
T +55 19 3433 7402
libardi@terra.com



Localização do imóvel em tela

Vistoria

Imóvel Residencial

Trata-se de uma Benfeitoria existente em alvenaria:

Casa Principal –

Sala de Estar

01 (um) banheiro social

Copa-Cozinha

03(três) dormitórios

ÁREA CONSTRUÍDA CASA PRINCIPAL	= 85,00 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA COBERTURAS METÁLICAS (QUINTAL)	= <u>50,00 m²</u>
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	= 135,00 m ²

ACABAMENTO

Casa Principal –

PISO CERÂMICO	= Toda área da benfeitoria
PINTURA	= Latex, Esmalte e Cal
ESQUADRIAS	= Madeira e Metálicas
FORRO	= Forro maciça
AZULEJO	= Até o teto no banheiro e copa cozinha

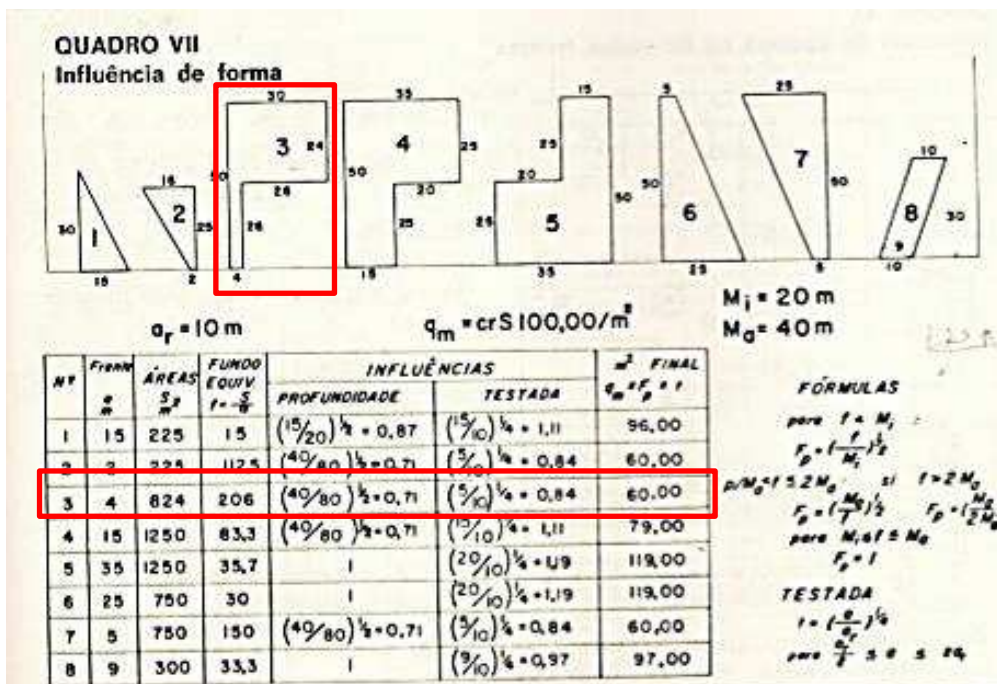
IV- Avaliação**TERRENO****CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Para o presente estudo foi revelado as seguintes considerações;

Redução da Oferta: Será feita redução de 10% para compensar eventual superestimativa dos informantes.



Fator Forma: A valorização ou desvalorização será dada pela seguinte formula:



Valor final = $qm(R\$/m^2) \times Fp \times t$

Fator de Transposição: Quando se transpõe um certo elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor unitário é corrigido pelo fator de transposição.

Fator Retroação: A equivalência no tempo se fará quando necessária através da IPC

Construções: Dedução de 5% a 20% quando houver benfeitoria erigida sobre o terreno, de acordo com a área ,construída e idade aparente.

Data Base : Maio / 2.019

Fator Topografia: Deduções até 20% em acíves ou declives acentuados



RELAÇÃO DOS INFORMANTES

Amostra – 01

https://www.duoimoveis.com.br/imovel/terreno-de-684-m-centro-piracicaba-a-venda-por-550000/TE0694-003

duo IMÓVEIS LOCAÇÃO VENDA E LANCAMENTOS (19) 2533-3333 WhatsApp (19) 99718-3775 Mactelefones

Home - Imóveis - À venda - Terreno - Piracicaba - Centro - Terreno de 684 m² Centro - Piracicaba, a venda por R\$ 550.000 TE0694-003

Terreno à venda, 684 m² por R\$ 550.000 Centro - Piracicaba/SP

684 m² área total

Sobre o imóvel

Lote contendo 684 metros quadrados, totalmente plano. Ótima localização, próximo a escola, academia, supermercado. Fácil acesso a avenidas de grande fluxo.

Venda Financiar R\$ 800/m² R\$ 550.000

Alexandre Pavão (19) 99141-6581

Agendar visita

1	2	3	4	5	6				7	8	9
Oferta	Área Terreno (m2)	Valor Total do imóvel (R\$)	Valor Total da Benefitoria (R\$)	Valor Terreno sem homogeneizar (R\$) 5 = (3-4)	Fatores de Homogeneização						
					Fator OFERTA	Fator FRENTE PROFUND	Fator TOPOGRAFIA	Fator TRANSPOSIÇÃO			
1	684,00	550.000,00	-	550.000,00	0,90	1,03	1,03	0,85			

10
Valor Unitário Terreno (R\$/m2) 10 = (5x6x7x8x9)/2
652,59



Engenharia e Consultoria de Avaliações & Perícias
 Eng. Marcos Antonio Libardi Ferreira
 T +55 19 3433 7402
 libardiferreira@gmail.com



Amostra – 02

Não seguro | www.fmartini.com.br/imovel/terreno-de-520-m-centro-piracicaba-a-venda-por-500000/TE0714-FMAR

Venda e Locação (19) 2106-9700

Home - Imóveis - À venda - Terreno - Piracicaba - Centro - Terreno de 520 m² Centro - Piracicaba, o venda por R\$ 500.000 TE0714-FMAR

Terreno à venda, 520 m² por R\$ 500.000
Centro - Piracicaba/SP

520 m² área total

Características

- Água
- Esgoto
- TV a cabo
- Energia elétrica
- Pavimentação

Venda Financeira R\$ 500.000

Condomínio R\$ 280/mês

Roberto (19) 2106-9700

Agendar visita

ou

Contatar o corretor

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Oferta	Área Terreno (m2)	Valor Total do imóvel (R\$)	Valor Total da Benfeitoria (R\$)	Valor Terreno sem homogeneizar (R\$) 5 = (3-4)	Fatores de Homogeneização			
					Fator OFERTA	Fator FRENTE PROFUND	Fator TOPOGRAFIA	Fator TRANSPOSIÇÃO
2	520,00	500.000,00	-	500.000,00	0,90	0,95	1,00	0,80

10
Valor Unitário Terreno (R\$/m2) 10= (5x6x7x8x9)/2
657,69



Amostra – 03

hehimoveis.com.br/imovel/TE0076/terreno-centro-piracicaba/

☎ (19) 2106-4488 📍 (19) 9 8115-4488 ✉ contato@hehimoveis.com.br

H&H IMÓVEIS

☎ (19) 2106-4488 🕒 Segunda - Sexta 8:00 - 18:00

VENHA LAÇAMENTOS LOCAÇÃO ANUNCIE BUSCAR IMÓVEL SIMILAR ADOR. SLDO. CONTATO

VENHA TIPO CIDADE BARRIO Código

EMPENHAMENTO Comércios 1 2 3 4+ Sáb. 1 2 3 4+ Benefícios 1 2 3 4+ Vagas 1 2 3 4+ ENCONTRAR MEU IMÓVEL

R\$ 400.000,00 **Venda**

TERRENO
Centro, Piracicaba
Código: Te0076
IPTU:
Condomínio:
Ita. Dependência:
Suíte:
Banheiro Social:
Vagas:
Área total: 255 m²
Área privativa:

Plus Sactinha Marinho, 943
Cidade Jardim, Piracicaba, SP
(19) 2106-4488

Clic aqui para receber mais

Terreno à venda em Piracicaba, bairro Centro
Terreno plano no centro de Piracicaba com 255,34 m² (8,25 x 30,95 mts) em ótima localização em um dos principais corredores comerciais da cidade ao lado de bancos e comércio em geral.

INFRAESTRUTURA
✓ Água
✓ Rede Esgoto
✓ Pavimentação

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Oferta	Área Terreno (m2)	Valor Total do imóvel (R\$)	Valor Total da Benefeitoria (R\$)	Valor Terreno sem homogeneizar (R\$) S = (3-4)	Fatores de Homogeneização			
					Fator OFERTA	Fator FRENTE PROFUNDA	Fator TOPOGRAFIA	Fator TRANSPOSIÇÃO
3	255,34	400.000,00	-	400.000,00	0,90	0,85	0,90	0,75

10
Valor Unitário Terreno (R\$/m2)
10 = (5x6x7x8x9)/2
808,92

Amostra – 04

https://miguelimoveis.com.br/imovel/13315/terreno-chacara-nazareth-piracicaba/

Miguel IMÓVEIS ☎ (19) 3447-3699

Terreno Chácara Nazareth, Piracicaba
Chácara Nazareth - Piracicaba, SP
00800-10015

R\$ 265.000,00 **Venda**

Adicionar aos Favoritos

13315 317 m²
10 Imgs 10 Imgs

O imóvel
REF. 13315 - CHÁCARA NAZARÉ - Área do Terreno: 317,00 m² - Lote excelente próximo à prefeitura municipal de Piracicaba

RECEBER CONTATO POR:
WhatsApp



Engenharia e Consultoria de Avaliações & Perícias
Eng. Marcos Antonio Libardi Ferreira
T +55 19 3433 7402
libardiferreira@gmail.com



1	2	3	4	5	6	7	8	9
Oferta	Área Terreno (m2)	Valor Total do imóvel (R\$)	Valor Total da Benfeitoria (R\$)	Valor Terreno sem homogeneizar (R\$) 5 = (3-4)	Fatores de Homogeneização			
					Fator OFERTA	Fator FRENTE PROFUND	Fator TOPOGRAFIA	Fator TRANSPOSIÇÃO
4	317,00	245.000,00	-	245.000,00	0,90	1,05	1,10	0,85

10
Valor Unitário Terreno (R\$/m2) 10= (5x6x7x8x9)/2
682,89

Amostra – 05

www.pauloimobiliaria.com.br/terreno-lotes-centro-piracicaba,13206


Home Locação Venda Lançamentos Trabalhe Conosco Anuncie Blog Quem Somos Contato

PAULO IMOBILIÁRIA

Meus Favoritos Whatsapp (19) 9 7401-2299 Atendimento (19) 2105-0555 2ª via Boletins Área do Cliente

Venda Tipo Cidade Bairro Valor Características Código

Terreno / Lote Centro, Piracicaba, Cód. 13206



Terreno / Lote Centro Piracicaba
Venda: **R\$ 310.000,00**
Total: **333.2m²**

Gostou deste Imóvel? Entre em contato ou Agende uma visita!

Nome

E-mail

(ddd) Telefone

Olá, tenho interesse no imóvel 13206

Enviar mensagem

Enviar por email este imóvel Salvar Favorito Compartilhar imóvel

Terreno / Lote em Centro Piracicaba
Terreno ótima localização fácil acesso para o Centro, ao lado da prefeitura.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Oferta	Área Terreno (m2)	Valor Total do imóvel (R\$)	Valor Total da Benfeitoria (R\$)	Valor Terreno sem homogeneizar (R\$) 5 = (3-4)	Fatores de Homogeneização			
					Fator OFERTA	Fator FRENTE PROFUND	Fator TOPOGRAFIA	Fator TRANSPOSIÇÃO
4	332,00	310.000,00	-	310.000,00	0,90	1,00	1,00	0,95

10
Valor Unitário Terreno (R\$/m2) 10= (5x6x7x8x9)/2
798,34



Engenharia e Consultoria de Avaliações & Perícias
Eng. Marcos Antonio Libardi Ferreira
T +55 19 3433 7402
libardiferreira@gmail.com



CÁLCULOS ESTATÍSTICOS PARA OS TERRENOS OFERTADOS

Amostra

Oferta	Valor Unitário Terreno HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)	VALOR HOMOGENEIZADO	
1	625,00	625,00	
2	657,69	657,69	
3	808,92	808,92	
4	682,89	682,89	
5	798,34	798,34	
6			
		714,57	
MÉDIA	714,57	média R\$	714,57
		Limite inferior -30%	500,20
		Limite superior +30%	928,94

Média Saneada Homogeneizada = R\$ 715,00/m²

$$\text{Valor final} = \text{qm}(\text{R}\$/\text{m}^2) \times \text{Fp} \times \text{t}$$

$$\text{Valor final} = \text{R}\$ 715,00/\text{m}^2 \times 0,580 \times 0,795$$

Para cálculo do valor dessa área o Perito levou em conta baseado nas acatadas e respeitadas Organizações Imobiliárias e informações de proprietários da região. Assim sendo após vistoria " in loco " o Perito avaliou-as em R\$ **329,70/m²** (Trezentos e vinte e nove reais e setenta centavos) por metro quadrado:



VALOR DO TERRENO (V TI 1)

VT1	=	224,00	m ²	x	329,70	R\$/m ²	=	R\$	73.852,80
-----	---	--------	----------------	---	--------	--------------------	---	-----	-----------

$$VT1 = R\$ 73.850,00$$

(Setenta e três mil oitocentos e cinquenta reais)

VALOR DAS BENFEITORIAS**Benfeitoria Principal (VB1)****CÁLCULO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL**

Pelo conceito de depreciação de imóveis, defini-se a depreciação:

Como perda da aptidão de alguma coisa servir ao fim a que foi destinada. Em se tratando de imóveis, essa perda se traduz em diminuição de interesse, de comodidade, de procura e, conseqüentemente de valor.

Pode ser paulatina ou brusca, e pode resultar de condições intrínsecas, pertinente ao próprio imóvel, ou alheias a ele, isto é extrínsecas ou externas.

As causas determinantes da depreciação são várias e podem ser classificadas em dois grandes grupos: de ordem física e de ordem funcional.

Fala-se em depreciação econômica, como o resultado de diminuição do valor do imóvel, como consequência de variações do mercado



Entre as razões de ordem física, poderíamos alinhar as que são causadas por avarias acidentais repentinas, ou resultante do uso impróprio, até aquelas que seriam determinadas pelo uso normal e que originam um desgaste constante.

Quanto as de ordem funcional, são três tipos:

Inadequação, é a que resultaria de falhas da concepção em projeto ou na própria execução, isto é, o imóvel não estaria perfeitamente adequado à sua finalidade.

Superação, seria o obsoleto propriamente dito, isto é, o imóvel estaria superado pela existência de novas técnicas, novo conforto ou pela própria estética.

Anulação, embora rara, se dá quando o imóvel, já superado, não tem condições de se adaptar a novas finalidades.

Assim sendo,

O Perito irá adotar o método

Ross-Heidecke

Para o cálculo do valor das benfeitorias existentes sobre um terreno, através de orçamentação dos diversos elementos que as compõem o critério de Ross-Heidecke, no qual o fator "K", representa o percentual de depreciação física, calculado pela seguinte expressão:

$$d = (100 - K) / 100$$

OBS: o fator "K" é obtido da tabela de dupla entrada apresentada, na qual se encontra na 1ª coluna a idade em percentual de vida útil provável e na 1ª linha o estado de conservação do imóvel, conforme a seguinte classificação:

A = Novo
B = Entre novo e regular
C = Regular
D = Entre reg. e rep. simples
E = Reparos simples
F = Entre rep. simples e importantes
G = Reparos importantes
H = Entre reparos importantes e sem valor



	Benfeitoria	Idade em %de vida	Conservaçã o
Kdi1	(1) CASA PRINCIPAL	40	C
Kdi2	(2) Coberturas em aço galvanizado	40	E

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Portanto os valores de depreciação obtidos para as benfeitorias serão:

	Benfeitoria	Depreciação
Kdi1	(1) CASA PRINCIPAL	0,690
Kdi2	(2) Coberturas em aço galvanizado	0,604



Assim sendo:

Para cálculo do valor da construção nos baseamos nas acatadas e respeitadas obras do renomado Eng^o João Ruy Canteiro - CONSTRUÇÃO - Seus Custos de Reprodução Editora Pini, atualizando seus valores através da Tabela de Índices PINI de Custos da Construção Civil, também levando em conta entrevistas às Organizações Imobiliárias. Assim sendo:

ÁREA CONSTRUÍDA CASA PRINCIPAL	= 85,00 m²
ÁREA CONSTRUÍDA COBERTURAS METÁLICAS (QUINTAL)	= 50,00 m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	= 135,00 m²

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 Qualidade em perícias e avaliações www.ibape-sp.org.br

GRUPO 1.2 – CASA

1.2.5 – Padrão Médio

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro aplicadas em estrutura de madeira, com lombo. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:
 Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
 Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
 Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
 Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, 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: portas lisas de madeira, esquadrias de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Valor Unitário: Médio = 1,155 de H₂N
Intervalo de variação = 1,01 a 1,30 de H₂N

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 Qualidade em perícias e avaliações www.ibape-sp.org.br

GRUPO 3.1 – COBERTURA

3.1.1 – Padrão Simples

Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.



Valor Unitário: Médio = 0,100 de H₂N
Intervalo de variação = 0,05 a 0,15 de H₂N

Após vistoria " in loco ", o perito constatou que as benfeitorias são de padrão construtivo:

	Médio/Medio
ÁREA CONSTRUÍDA /Residências Modestas	1,300
ÁREA CONSTRUÍDA / Coberturas em aço galvanizado	0,150



Portanto os intervalos de valores respectivos aos padrões construtivos referendados nos tópicos anteriores, são vinculados ao tipo

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, abril de 2019 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.366,30	0,25	R-1	1.692,93	0,22	R-1	2.026,14	0,15
PP-4	1.245,11	0,30	PP-4	1.590,42	0,21	R-8	1.625,25	0,17
R-8	1.186,56	0,29	R-8	1.389,16	0,22	R-16	1.752,86	0,31
PIS	925,21	0,22	R-16	1.346,44	0,22			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2019 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.603,13	0,21	CAL-8	1.697,36	0,22
CSL-8	1.388,43	0,21	CSL-8	1.495,12	0,23
CSL-16	1.848,26	0,23	CSL-16	1.988,04	0,25

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.503,55	0,24
GI	783,16	0,17

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secov/SindusCon-SP 1

V- Valor da benfeitoria (VCB)

VALOR DA BENFEITORIA (VCB1)

$$VCB1= SF(Tn) \times VUB(Fn) \times kd_{(Tn)} =$$

$$VCB1=SFT_{CASA PRINCIPAL} \times (H_82QN \text{ do SINDUSCON} \times \text{interv. padrões construt.}_T) \times kdTn+$$

$$SFT_{EDÍCULA} \times (H_82QN \text{ do SINDUSCON} \times \text{interv. padrões construt.}_T) \times kdTn=$$

VCB1 =	85,00	m²	X	R\$	1.400,00	X	1,20	X	0,69	=	R\$	98.532,00
	50,00	m²	X	R\$	1.100,00	X	0,15	X	0,604	=	R\$	4.983,00
TOTAL											R\$	103.515,00

VC_{B1}= R\$ 103.500,00
(Cento e três mil e quinhentos reais)



VALOR TOTAL DO IMÓVEL (V T I 1)

$$V T I 1 = V T 1 + V C B 1$$

$$V T I 1 = R\$ 73.850,00 + R\$ 103.500,00$$

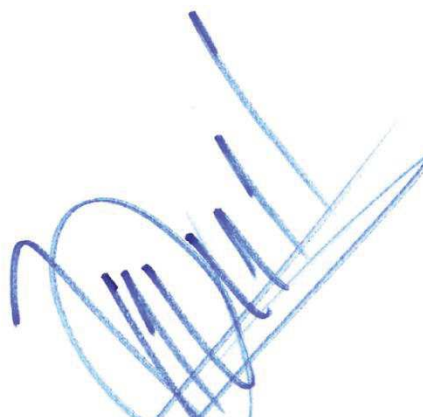
V T I 1 = R\$ 177.350,00 / maio /2019

(Cento e setenta e sete mil trezentos e cinquenta reais)

VI- Encerramento

Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente laudo que é composto de 18(dezoito) folhas impressas por computador, de um único lado e 06 (seis) fotos, todas essas peças devidamente rubricadas, sendo esta última datada e assinada pelo Perito.

PIRACICABA, 25 de maio de 2.019



Marcos Antonio Libardi Ferreira

Engenheiro Civil C R E A (060119.353)

Engenheiro de Segurança do Trabalho (17.369)

Especialista em Educação e Gestão Ambiental

Ms em Engenharia de Produção



Engenharia e Consultoria de Avaliações & Perícias

Eng. Marcos Antonio Libardi Ferreira

T +55 19 3433 7402

libardiferreira@gmail.com

