

**M.M DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA Ú. VARA CÍVEL
DA COMARCA DE RIO DAS PEDRAS-SP.**

Processo nº : 0000785-59.2015.8.26.0511

Classe: PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

Reqte ANTONIO APARECIDO DE SOUZA
Reqdo ELISENA DE FÁTIMA MARTIM
Nº de ordem: 629/2015

MARCOS ANTONIO LIBARDI FERREIRA,

Mestre em Engenharia de Produção, Especialista em Gestão Ambiental, Especialista em Educação Ambiental, Engenheiro Civil, Crea nº 060119.353-2/D e Engº de Segurança do Trabalho nº 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- Despacho do MM Juízo às fls 82

DESPACHO

Processo Físico nº: 0000785-59.2015.8.26.0511
Classe – Assunto: Procedimento Comum - Família
Requerente: Antonio Aparecido de Souza
Requerido: Elisena de Fatima Martim

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Fredison Capelinae

PROC. CÍVEL Nº ORDEM: 629/15
Vistos.

Para avaliação do bem imóvel constante na inicial às fls.03- parte final, nomeio o perito Marcos Antonio Libardi.

Por ser beneficiário da justiça gratuita, oficie-se à PGE para os honorários periciais.

Com a resposta, intime-o para iniciar os trabalhos.

Rio Das Pedras, 07 de novembro de 2016.



Engenharia e Consultoria de Avaliações e Perícias
Eng. Marcos Antonio Libardi Ferreira tel19-3433-7402

II- Imóvel - O1

2.1 -IMÓVEL

Imóvel Residencial com frente para o número 37 da rua Rua Osório Rogero – Jd Sto Antonio – Rio das Pedras – SP.

2.2 -ZONA URBANA

Local com todos os melhoramentos públicos urbanos de características de construção. Como água encanada, energia elétrica, esgoto, telefone, ônibus urbano.

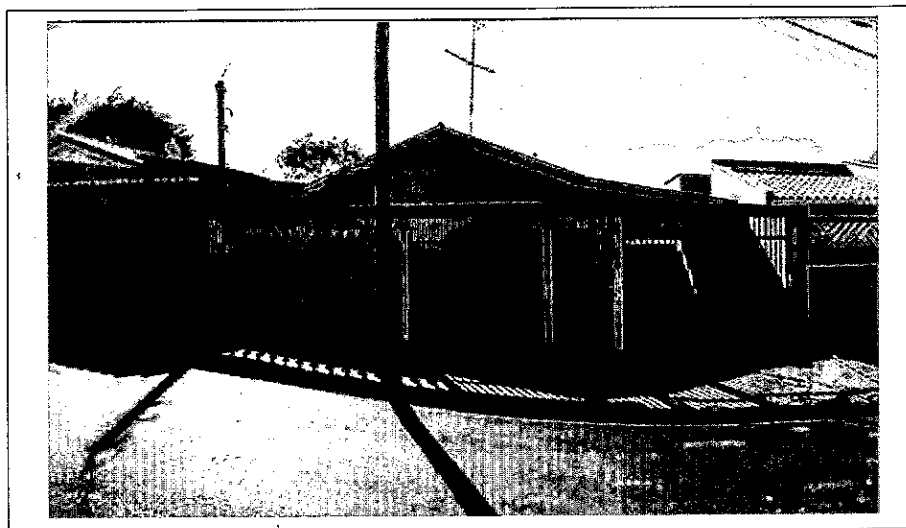


Foto 01 - Imóvel em tela –Fachada - 37 da rua Rua Osório Rogero – Jd Sto Antonio – Rio das Pedras – SP

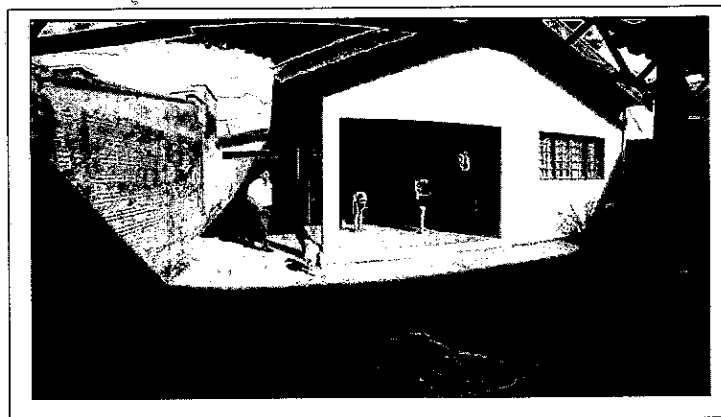


Foto 02 - Imóvel em tela – Vista Fundos 37 da rua Rua Osório - Rio das Pedras – SP

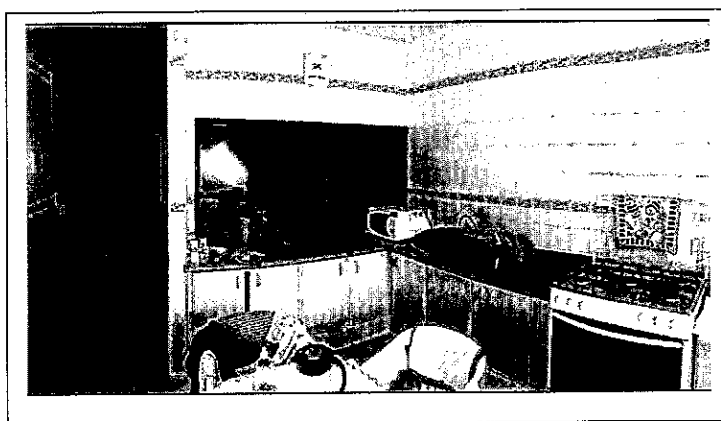


Foto 03 - Imóvel em tela – Vista Copa/Cozinha 37 da rua Rua Osório - Rio das Pedras – SP



Foto 04 - Imóvel em tela – Vista Banheiro Social - 37 da rua Rua Osório - Rio das Pedras – SP

2.3 –TERRENO

IMÓVEL

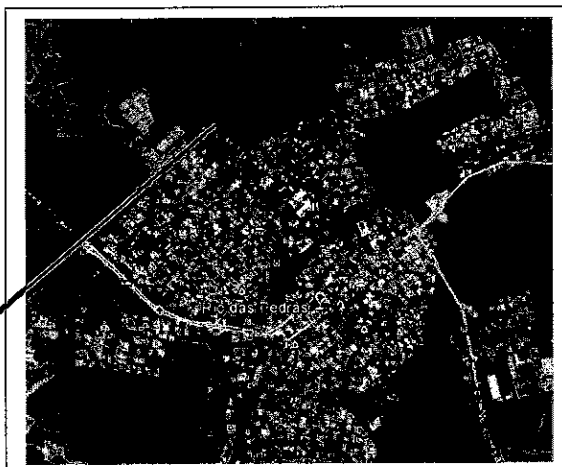
seguir, pela outorgante vendedora foi dito que é senhora, única e legítima possuidora, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, judiciais ou extrajudiciais, tributos atrasados, dúvidas, dívidas, ações judiciais em trâmite, fundadas em direito real ou pessoal reipersecutório, e quaisquer encargos sob responsabilidade civil e criminal, inexistindo, portanto, quaisquer ações relativas ao imóvel objeto desta escritura, do seguinte **IMÓVEL: TERRENO da Rua Dez, em Rio das Pedras**), compreendendo lote 05, da quadra U, do “Jardim Santo Antonio”, com a área de 250,00 metros quadrados, minuciosamente descrito e caracterizado na matrícula 558 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba (SP). ////

Tudo isso totalizando uma área de 250,00 m².

Sendo matriculado no 2º Cartório de Registros de Imóveis de Piracicaba, sob nº 558



2.4 – Localização do imóvel em tela



Localização do imóvel em tela

2.5 – Vistoria

2.5.1 – Imóvel Terreno

Trata-se de um Terreno Residencial

2.5.2 – Benfeitorias

Após vistoria foi constatado a existência de uma benfeitoria residencial, 37 da rua Rua Osório Rogero – Jd Sto Antonio – Rio das Pedras – SP

ÁREA CONSTRUÍDA CASA PRINCIPAL	= 85,00 m²
---------------------------------------	------------------------------

- Garagem para 01 auto
- Sala de Estar
- 02 (dois) dormitórios
- 01 (um) banheiro social
- Copa-Cozinha
- Lavanderia



2.5.3- ACABAMENTO

RESIDÊNCIA

PISO CERÂMICO	= Copa Coz/ Banh/ Sala / Dormitórios
AZULEJO	= Até o teto no banheiro e copa cozinha
PINTURA	= Latex , Esmalte e Textura
ESQUADRIAS	= Madeira e Metálicas
FORRO	= Laje Maciça
TELHADO	= Telhas cerâmicas

III- Avaliação

3.1- TERRENO

3.11 CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Para o presente estudo foi revelado as seguintes considerações;

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

3.111.b) **Fator de Frente:** A valorização ou desvalorização será dada pela seguinte formula:

$$Cf = (Fr / Fe)^{0,25}$$

Cf = Coeficiente de Valorização ou desvalorização pela frente

Fr = Frente de referência no caso 1,00 m a 12,00 m

Fe = Frente efetiva do terreno

O Perito considera Cf =1,00 para 10,00 m < Fr > 12,00 m

3.111.c) **Fator Profundidade**

Parâmetros de comparação

Profundidade Mi = 25,00 m

Ma = 35,00 m

O Perito considera a fator prof. = 1,00 para Mi < M > Ma

3.111.d) **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.

3.111.e) **Fator Retroação:** A equivalência no tempo se fará quando necessária através da IPC

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

3.111.g) **Data Base : Abril / 2.017**

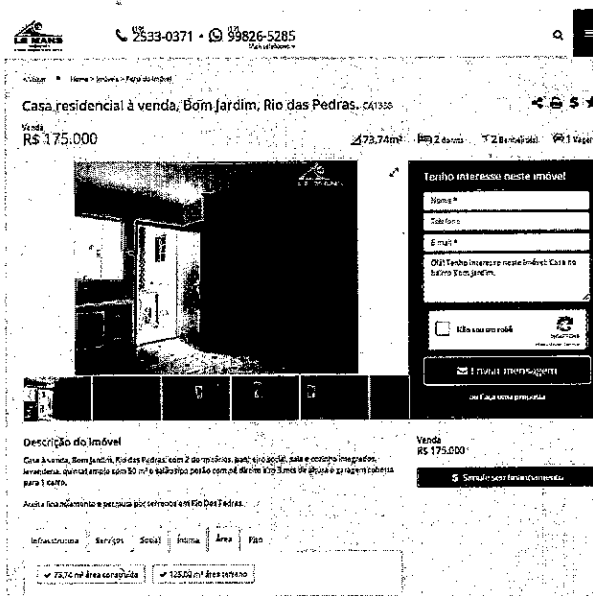
3.111.h) **Fator Topografia:** Deduções até 20% em acives ou declives acentuados

3.111.i) **Amostras**



Amostra - 01

<http://www.lemansimoveis.com.br/imovel/casa-residencial-venda-bom-jardim-rio-das-pedras-sp/CA1338>



Para a avaliação do valor unitário do terreno, será utilizado o método Involutivo, onde se deduz o valor das benfeitorias do valor do imóvel, portanto:

II-2.2- Residências Médias Comerciais

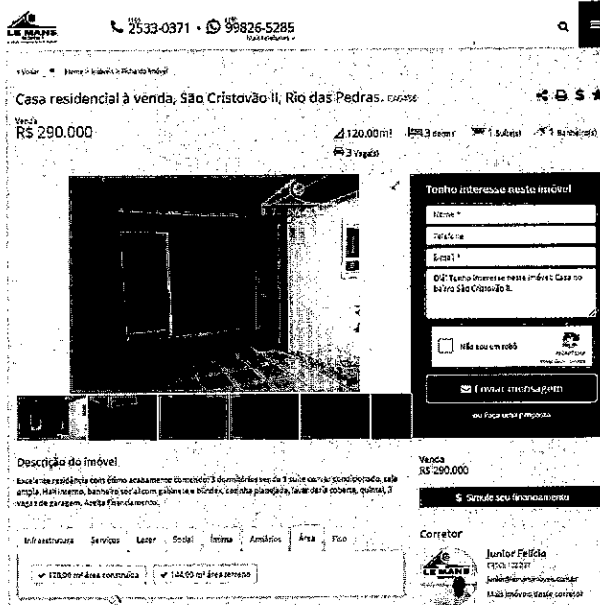
Tipologia construtiva:
Arquitetura comum, com alguma preocupação com a fachada e a distribuição interna. Térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios(eventualmente uma suíte), banheiro lavabo, cozinha quarto e W.C para empregada e abrigo ou garagem para automóvel, são caracterizadas pelo acabamento econômico, porém de boa qualidade.
Erigidas em estrutura convencional de alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto. Cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de madeira ou laje pré-moldada.
Padrões de acabamento:
Revestimentos das paredes: interno e externo de reboco fino (internamente podendo ser acabado em massa corrida), pintura à base de látex, com eventuais aplicações de pedra, pastilha ou similar na fachada principal, azulejos de boa qualidade mas de padrão comercial na cozinha e nos banheiros.
Revestimentos dos pisos: ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade mas de padrão comercial na cozinha e nos banheiros, tacos de peroba assoalhos ou carpete na sala e dormitórios. Escadas acarpetadas ou de granilite.
Instalações elétricas/ hidráulicas: embutidas e de boa qualidade com número razoável de pontos de água, de interruptores e tomadas, banheiros dotados de aparelhos sanitários completos, localizados nas proximidades dos dormitórios.
Esquadrias :caixilhos de ferro ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção com dimensões padronizadas e fabricadas em escala comerciais facilmente encontradas no mercado.

Benfeitoria	Área Construída (m2)	Padrão Construtivo	Valor Custo Unitário Básico (R\$)	Depreciação			Valor da Benfeitoria (R\$)	
				Estado de conservação	Idade %vida	Depreciação		
Residência	73,74	Residência Média Comercial	1250	B	20	0,88	113.669,60	
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 em homogeneizar (R\$) 5=(3+4)	Fatores de Homogeneização			
					Fator OFERTA	Fator PRENTE PROFUND	Fator TOPOGRAFIA	Fator TRANPOSIÇÃO
1	125,00	175.000,00	10.559,60	61440,40	0,90	1,00	0,95	0,95
				10				
				Valor Unitário Terreno (R\$/m2)				
				10=(5x6x7x8x9)/2				
				399,24				



Amostra – 02

<http://www.lemansimoveis.com.br/imovel/casa-residencial-venda-sao-cristovao-ii-rio-das-pedras-sp/CA0486>



Para se obter o valor unitário do terreno, será utilizado o método Involutivo para essa avaliação, deduzindo o valor das benfeitorias do valor do imóvel, portanto:

II-2.2- Residências Médias Comerciais

Tipologia construtiva:

Arquitetura comum, com alguma preocupação com a fachada e a distribuição interna.

Térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios(eventualmente uma suíte), banheiro lavabo, cozinha quarto e W.C para empregada e abrigo ou garagem para automóvel, são caracterizadas pelo acabamento econômico, porém de boa qualidade.

Erigidas em estrutura convencional de alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto. Cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de madeira ou laje pré-moldada.

Padrões de acabamento:

Revestimentos das paredes: interno e externo de reboco fino (internamente podendo ser acubudo em massa corrida), pintura á base de látex, com eventuais aplicações de pedra, pastilha ou similar na fachada principal, azulejos de boa qualidade mas de padrão comercial na cozinha e nos banheiros.

Revestimentos dos pisos: ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade mas de padrão comercial na cozinha e nos banheiros, tacos de peroba assoalhos ou carpete na sala e dormitórios. Escadas acarpetadas ou de granilite.

Instalações elétricas/ hidráulicas: embutidas e de boa qualidade com número razoável de pontos de água, de interruptores e tomadas, banheiros dotados de aparelhos sanitários completos, localizados nas proximidades dos dormitórios.

Esquadrias :caixilhos de ferro ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção com dimensões padronizadas e fabricadas em escala comerciais facilmente encontradas no mercado.

Benfeitoria	Área Construída (m2)	Padrão Construtivo		Valor Custo Unitário Básico (R\$)	Depreciação			Valor da Benfeitoria (R\$)
					Estado de conservação	Idade % vida	Depreciação	
Residencia	120,00	Residência	PADRÃO MÉDIO	1400,00	B	25	0,85	199.920,00

1	2	3	4	5	Fatores de Homogeneização			
Oferta	Área Terreno (m2)	Valor Total do imóvel (R\$)	Valor Total da Benfeitoria (R\$)	Valor Terreno sem homogeneizar (R\$) 5*(3-4)	Fator OFERTA	Fator FRENTE PROFUND	Fator TOPOGRAFIA	Fator TRANSPosição
2	144,00	290.000,00	199.920,00	90.080,00	0,90	0,95	0,90	0,90

10
Valor Unitário Terreno (R\$/m2) 10=(90x7x0,9)/2
433,23



Engenharia e Consultoria de Avaliações e Perícias
Eng. Marcos Antonio Libardi Ferreira tel19-3433-7402

Amostra – 03

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bom-jardim-bairros-rio-das-pedras-160m2-venda-RS90000-id-78322991/>

VivaReal COMPARAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Lotes/Terrenos à venda em Rio das Pedras > Bom Jardim

← VOLTAR PARA OS RESULTADOS IR PARA O PRÓXIMO IMÓVEL

Lote/Terreno à Venda, 160 m² por R\$ 90.000

Bom Jardim, Rio das Pedras, SP (COD: 780291)

PREÇO
R\$ 90.000

TIPO DO IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
160m² (R\$ 562,50/m²)

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

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 PROFUND	Fator TOPOGRAFIA	Fator TRANSPDÇÃO			
3	160,00	90.000,00	-	90.000,00	0,90	1,00	0,95	0,90			
				10							
				Valor Unitário Terreno (R\$/m²)							
				432,84							



Amostra - 04

<http://www.angeleliimoveis.com.br/114/imoveis/venda-casa-3-dormitorios-bom-jardim-rio-das-pedras-sp>



Para se obter o valor unitário do terreno, será utilizado o método Involutivo para essa avaliação, deduzindo o valor das benfeitorias do valor do imóvel, portanto:

II-2.2- Residências Médias Comerciais

Tipologia construtiva:

Arquitetura comum, com alguma preocupação com a fachada e a distribuição interna.

Térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios(eventualmente uma suíte), banheiro lavabo, cozinha quarto e W.C para empregada e abrigo ou garagem para automóvel, são caracterizadas pelo acabamento econômico, porém de boa qualidade.

Erigidas em estrutura convencional de alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto. Cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de madeira ou laje pré-moldada.

Padrões de acabamento:

Revestimentos das paredes: interno e externo de reboco fino (internamente podendo ser acabado em massa corrida), pintura à base de lútex, com eventuais aplicações de pedra, pastilha ou similar na fachada principal, azulejos de boa qualidade mas de padrão comercial na cozinha e nos banheiros.

Revestimentos dos pisos: ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade mas de padrão comercial na cozinha e nos banheiros, tacos de peroba assoalhos ou carpete na sala e dormitórios. Escadas acarpetadas ou de granilite.

Instalações elétricas/ hidráulicas: embutidas e de boa qualidade com número razoável de pontos de água, de interruptores e tomadas, banheiros dotados de aparelhos sanitários completos, localizados nas proximidades dos dormitórios.

Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção com dimensões padronizadas e fabricadas em escala comerciais facilmente encontradas no mercado.

Benfeitoria	Área Construída (m2)	Padrão Construtivo	Valor Custo Unitário Básico (R\$)	Depreciação			Valor da Benfeitoria (R\$)	
				Estado de conservação	Idade %vida	Depreciação		
Residência	95,00	Residência PADRÃO MEDIO	1200	1200,00	C	35	0,75	145.800,00
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\$) S=(3-4)	Fatores de Homogeneização			
					Fator OFERTA	Fator PROFUND	Fator TOPOGRAFIA	Fator TRANSPosição
4	250,00	295.000,00	115.800,00	149.200,00	0,90	0,95	1,00	0,9
				10				
				Valor Unitário Terreno (R\$/m2)				
				$10 = (66x78x9)/2$				
				459,24				



Engenharia e Consultoria de Avaliações e Perícias
Eng. Marcos Antonio Libardi Ferreira tel19-3433-7402

Amostra – 05

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-bom-jardim-bairros-rio-das-pedras-com-garagem-110m2-venda-RS220000-id-74103012/>

VivaReal COMPRAR ALUGAR INVESTIMENTOS

VivaReal • Venda • SP • Casas à venda em Rio das Pedras • Bom Jardim

← VOLTAR PARA OS RESULTADOS IR PARA O PRÓXIMO IMÓVEL

Casa com 3 Quartos à Venda, 110 m² por R\$ 220.000

Bom Jardim, Rio das Pedras, SP | 060, 66000

PREÇO
R\$ 220.000

TIPO DE IMÓVEL
Casa

ÁREA
110m² (pis 2.000m²)

QUARTOS
3 quartos

BANHEIROS
3 banheiros

VAGAS
2 vagas

★ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Para se obter o valor unitário do terreno, será utilizado o método Involutivo para essa avaliação, deduzindo o valor das benfeitorias do valor do imóvel, portanto:

II-2-2- Residências Médias
Tipologia construtiva:
Arquitetura comum, com alguma preocupação com a fachada e a distribuição interna. Térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios(eventualmente uma suíte), banheiro lavabo, cozinha quarto e W.C para empregada e abrigo ou garagem para automóvel, são caracterizadas pelo acabamento econômico, porém de boa qualidade.
Erigidas em estrutura convencional de alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto. Cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de madeira ou laje pré-moldada.
Padrões de acabamento:
Revestimentos das paredes: interno e externo de reboco fino (internamente podendo ser acabado em massa corrida), pintura á base de látex, com eventuais aplicações de pedra, pastilha ou similar na fachada principal, azulejos de boa qualidade mas de padrão comercial na cozinha e nos banheiros.
Revestimentos dos pisos: ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade mas de padrão comercial na cozinha e nos banheiros, tacos de peroba assoalhos ou carpete na sala e dormitórios. Escadas acarpetadas ou de granilite.
Instalações elétricas/ hidráulicas: embutidas e de boa qualidade com número razoável de pontos de água, de interruptores e tomadas, banheiros dotados de aparelhos sanitários completos, localizados nas proximidades dos dormitórios.
Esquadrias :caixilhos de ferro ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção com dimensões padronizadas e fabricadas em escala comerciais facilmente encontradas no mercado.

Benfeitoria	Área Construída (m2)	Padrão Construtivo		Valor Custo Unitário Básico (R\$)	Depreciação			Valor da Benfeitoria (R\$)	
					Estado de conservação	Idade % vida	Depreciação		
Residência	10,00	Residência	PADRÃO MÉDIO	1,00	1250,00	6	30	0,795	120.243,76
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Oferte	Área Terreno (m2)	Valor Total do imóvel (R\$)	Valor Total da Benfeitoria (R\$)	Valor Terreno sem homogeneizar (R\$) S=(S..S)	Fatores de Homogeneização				
					Fator OFERTA	Fator PROFUND	Fator TOPOGRAFIA	Fator TRANSPosição	
5	250,00	220.000,00	120.243,75	99.756,25	0,90	1,00	1,03	1,05	
				10					
				Valor Unitário Terreno (R\$/m2)					
				$V = \frac{S - (S \cdot F)}{A}$					
				388,39					



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GEANI APARECIDA MARTIN VIEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2018 às 07:26 , sob o número WRDP18700015628. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000383-70.2018.8.26.0511 e código 38AC03E.

CÁLCULOS ESTATÍSTICOS PARA OS TERRENOS OFERTADOS

Amostra

1	2	3
Oferta	Valor Unitário Terreno HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)	VALOR Terreno Saneado (R\$/m ²)
1	399,24	399,24
2	433,23	433,23
3	432,84	432,84
4	459,24	459,24
5	388,39	388,39

		422,59

MÉDIA	422,59	média R\$	422,59
		Limite inferior -30%	295,81
		Limite superior +30%	549,36

Média Saneada Homogeneizada = R\$ 420,00/m²

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\$ 420,00/m² (Quatrocentos e vinte reais) por metro quadrado:

3.2 - VALOR DO TERRENO (VT1)

$$VT1 = 250,00 \text{ m}^2 \times 420,00 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 105.000,00$$

VT1 = R\$ 105.000,00
(Cento e cinco mil reais)



3.3- 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	Conservação
Kd número 37 da rua Rua Osório Rogero – Jd Sto Antonio – Rio das Pedras – SP	(1) número 37 da rua Rua Osório Rogero – Jd Sto Antonio – Rio das Pedras – SP	35	C

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,03	3,51	9,03	18,99	39,39	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,69	19,80	34,69	53,69	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,09	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	10,39	15,49	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,69	16,69	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	14,30	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,70	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,69	21,80	30,30	43,10	59,60	78,80
26,00	16,40	16,40	18,59	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,30	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,30	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	29,99	29,99	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	48,60	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,00	44,60	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,50	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	48,00	48,00	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	63,00	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	68,50	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	80,60	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	79,10	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,30	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	85,60	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	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Portanto os valores de depreciação obtidos para as benfeitorias serão:

	Benfeitoria	Depreciação
Kd número 37 da rua Rua Osório Rogero	(1) número 37 da rua Rua Osório Rogero – Jd Sto Antonio – Rio das Pedras – SP	0,750

Assim sendo:

Para cálculo do valor das construções 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



Padrão Construtivo



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

3 - TABELA DE COEFICIENTES

Os coeficientes vinculados ao valor do H₂N do SINDUSCON reproduzidos na Tabela IV do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS adaptados com um índice de "0,98" ou decréscimo de 14%, a partir de novembro de 2006, passam a ser os seguintes e que substitui aquela do estudo anteriormente publicado.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
		1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
	1.2- CASA	1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,512	1,776	1,980	
	1.3- APARTAMENTO	1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88			
		1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,710	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
Com elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 3,48				
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL		2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
	2.1.2- Padrão Simples		Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
	2.1.3- Padrão Médio		Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
	2.1.4- Padrão Superior		Sem elevador	1,872	2,046	2,220
		Com elevador	2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

II-2.2- Residências Médias

Tipologia construtiva:

Arquitetura comum, com alguma preocupação com a fachada e a distribuição interna.

Térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios(eventualmente uma suíte), banheiro lavabo, cozinha quarto e W.C para empregada e abrigo ou garagem para automóvel, são caracterizadas pelo acabamento econômico, porém de boa qualidade.

Erigidas em estrutura convencional de alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto. Cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de madeira ou laje pré-moldada.

Padrões de acabamento:

Revestimentos das paredes: interno e externo de reboco fino (internamente podendo ser acabado em massa corrida), pintura à base de látex, com eventuais aplicações de pedra, pastilha ou similar na fachada principal, azulejos de boa qualidade mas de padrão comercial na cozinha e nos banheiros.

Revestimentos dos pisos: ladrilhos cerâmicos ou vitrificadas de boa qualidade mas de padrão comercial na cozinha e nos banheiros, tacos de peroba assoalhos ou carpete na sala e dormitórios. Escadas acarpetadas ou de granilite.

Instalações elétricas/ hidráulicas: embutidas e de boa qualidade com número razoável de pontos de água, de interruptores e tomadas, banheiros dotados de aparelhos sanitários completos, localizados nas proximidades dos dormitórios.

Esquadrias :caixilhos de ferro ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção com dimensões padronizadas e fabricadas em escala comerciais facilmente encontradas no mercado.

Após vistoria " in loco " o Perito constatou que, a benfeitoria é de padrão construtivo

Médio/Medio

RESIDÊNCIA / Residências Médias	1,300
---------------------------------	-------



Engenharia e Consultoria de Avaliações e Perícias
Eng. Marcos Antonio Libardi Ferreira tel19-3433-7402

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*, fevereiro de 2017 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.281,39	0,05	R-1	1.587,43	0,02	R-1	1.893,61	0,04
PP-4	1.168,41	0,05	PP-4	1.486,49	0,03	R-8	1.514,71	0,06
R-8	1.108,60	0,05	R-8	1.296,39	0,03	R-16	1.626,04	0,03
PI-8	872,00	0,11	R-16	1.256,21	0,02			

(*) 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, fevereiro de 2017 em R\$/m²

CNL (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	1.497,67	0,03	CAL-8	1.574,76	0,03
CSL-8	1.290,85	0,04	CSL-8	1.391,85	0,04
CSL-16	1.717,24	0,05	CSL-16	1.850,18	0,05
RP1Q			GI		
	1.416,39	-0,06		727,74	-0,02

(*) 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: Secom/SindusCon-SP

1

IV- VALOR DA BENFEITORIA (VCB 1)

VALOR DA BENFEITORIA (VCB1)

$$VCB1 = SF(Tn) \times VUB(Fn) \times kd(Tn) \dots$$

$$VCB1 = SFT \times SF(Tn) \times (H_82QN \text{ do SINDUSCON} \times \text{interv. padrões construt.}) \times kdTn +$$

VCB1 =	85,00	m²	X	R\$	1.350,00	X	1,30	X	0,750	=	R\$	111.881,25
											TOTAL	R\$ 111.881,25

VCB1= R\$ 112.000,00
(Cento e doze mil reais)

V- VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VTI1)

$$VTI1 = VT1 + VCB1$$

$$VTI1 = R\$ 105.000,00 + R\$ 112.000,00$$

VTI1 = R\$ 217.000,00 / abril /2017
(Duzentos e dezessete mil reais)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GEANI APARECIDA MARTIN VIEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2018 às 07:26, sob o número WRDP18700015628. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000383-70.2018.8.26.0511 e código 38AC03E.

VI- Determinação do Valor Locativo

6.1- METODO DA RENDA

6.2- VALOR CAPITAL BENFEITORIAS

-Portanto Capital Imóvel

<p>C = R\$ 217.000,00 / abril /2017 (Duzentos e dezessete mil reais)</p>
--

6.3 TAXA DE RENDIMENTO LÍQUIDO ANUAL

-TAXA COMPOSTA

No seu trabalho "Arbitramento de Aluguéis", o engenheiro José Carlos Pellegrino, para os casos em que o imóvel é avaliado pelo método de custo, apurando-se o valor do terreno, o das construções e o do imóvel todo, sugere a utilização de uma taxa de renda composta, considerando-se taxas parciais diferentes para o terreno e para a construção, em face das suas diferentes e antagônicas condições de valorização (cabível para o terreno) e de depreciação (cabível para a construção).

Tais como;

Taxas de Rendimento Líquido Anual

O Perito considera, para a época, padrão e situação econômica, os fatores formadores da Taxa de Renda Anual;

CAPITAL – TERRENO

Taxa básica ou pura	7,00 %
Não liquidez	1,00 %
Valorização natural	(-) 2,00 %
Taxa final	$i_t = 6,00 %$

CAPITAL – BENFEITORIA

Taxa básica ou pura	7,00 %
Não liquidez	1,00 %
Depreciação física média	-1,50 %
Taxa de vacância	0,00 %
Taxa final	$i_b = 6,50 %$

OBS: A taxa de vacância de 0,00 %, aplicada na taxa de rendimento líquido anual, para o capital benfeitorias, foi considerada pois não existiu revezamento no imóvel em tela.

A obtenção da taxa final (i), a ser aplicada ao valor de venda do imóvel – definido como a soma dos valores de custo do terreno (V_T) e das benfeitorias (V_B), acrescidos da "vantagem da coisa feita" – é decorrente da aplicação da seguinte expressão:

$$i = \frac{V_T \times i_T + V_B \times i_B}{V_T + V_B}$$

assim sendo;



6.4- VALOR DA TAXA DE RENDIMENTO LÍQUIDO ANUAL (i)

$$VT11 = R\$ 105.000,00 + R\$ 112.000,00$$

$$i = \frac{(R\$ 105.000,00 \times 0,060) + (R\$ 112.000 \times 0,065)}{R\$ 217.000,00}$$

$$i = 0,0626$$

6.5- VALOR LOCATIVO MÉTODO DA RENDA (VLMR)

$$VLMR = \frac{(CT + CB)}{12} \times i$$

$$VLMR = \frac{(R\$ 105.000,00 + R\$ 112.000)}{12} \times 0,0626$$

$$VLMR = R\$ 1.130,00$$

(Hum mil cento e trinta reais)/ mês / abril / 2017

6.6- MÉTODO COMPARATIVO

Em busca de Valores Locativos pelo Método Comparativo o Perito não conseguiu detectar nenhum elemento comparativo, que se identificasse com o imóvel em tela, considerando todos os elementos formadores do Valor Locativo, de mesmo padrão construtivo, localização e de idade aparente semelhantes.

6.7 RELAÇÃO DOS INFORMANTES MÉTODO COMPARATIVO

Informante01

Obs: Boa Localização

q = Valor Ofertado x Fat. Oferta e Fator Transp =

$$q01 = R\$ 1.200,00 \times 0,90 \times 1,05 =$$

$$q01 = R\$ 1.130,00/mês$$

Junqueira Imóveis | São Paulo | (11) 2415-2292 | (11) 3023-2133

Que você procura? Li Apague anúncios em Construção

Quais parâmetros filtrar

Casa São Cristóvão, Rio das Pedras ref: 04132

Fale com o Corretor

Compartilhe

Descrição do Imóvel

Casa em Rio das Pedras no bairro São Cristóvão, medida 104m com 1 vaga coberta sala 2 dormitórios (1 suíte), cozinha, banheiro, lavanderia e quintal.

Contato

São Cristóvão	
Rio das Pedras	
Dormitórios	2
Suítes	1
Sala(s)	1
Vagas	1
Área total	175m²
Área útil	104m²
Valor do Imóvel	R\$ 1.200,00



Engenharia e Consultoria de Avaliações & Perícias
Eng. Marcos Antonio Libardi Ferreira tel 19-3433-7402

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GEANI APARECIDA MARTIN VIEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2018 às 07:26, sob o número WRDP18700015628. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000383-70.2018.8.26.0511 e código 38AC03E.

Informante02

Obs: Boa Localização

$q = \text{Valor Ofertado} \times \text{Fat. Oferta} \times \text{Fator Transp} =$
 $q02 = R\$ 1.100,00 \times 0,90 \times 1,05 =$
 $q02 = R\$ 1.040,00/\text{mês}$

Junqueira Imóveis - (19) 3433-4444 (19) 3433-2822 (19) 3433-2150

Localização: Venda: Lançamentos, Proprietários, Serviços

Quê você procura?

Casa São Cristóvão II, Rio das Pedras

Fale com o Corretor: **Mônica Souza** - (19) 3433-2150

Compartilhe: Facebook, Twitter, Google+, LinkedIn

Descrição do imóvel

Casa - Casa com 50m² de área construída, 2 vagas cobertas, 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e garagem.

São Cristóvão II, Rio das Pedras

Garagem	2
Sala(s)	1
Vaga(s)	2
Área total	138m²
Área útil	50m²
Código do Imóvel	RS 192398

Informante03

Obs: Boa Localização

$q = \text{Valor Ofertado} \times \text{Fat. Oferta} \times \text{Fator Transp} =$
 $q03 = R\$ 1.300,00 \times 0,90 \times 0,95 =$
 $q03 = R\$ 1.110,00/\text{mês}$

ANGELIM IMÓVEIS - (19) 3433-4444 (19) 3433-2822 (19) 3433-2150

Localização: Venda: Lançamentos, Proprietários, Serviços

Quê você procura?

Casa em condomínio em Rio das Pedras

Fale com o Corretor: **Angelim Imóveis** - (19) 3433-2150

Compartilhe: Facebook, Twitter, Google+, LinkedIn

Descrição do imóvel

Casa em condomínio em Rio das Pedras - Casa com 50m² de área construída, 2 vagas cobertas, 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e garagem.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GEANI APARECIDA MARTIN VIEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2018 às 07:26, sob o número WRDP18700015628. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000383-70.2018.8.26.0511 e código 38AC03E.

Informante04

Obs: Boa Localização

q = Valor Ofertado x Fat. Oferta e Fator Transp =

q04 = R\$ 850,00 x 0,90 x 1,10 =

q04 = R\$ 850,00/mês



6.71-Resumo dos Homogeneizados dos Locativos Comparativos

q1	1.130,00 / m2
q2	1.040,00 / m2
q3	1.110,00 / m2
q4	850,00
q total	4.130,00
média	1.032,50 / m2
Limite superior +30%	1.342,25 / m2
Limite inferior -30%	722,75 / m2

VLC= R\$ 1.050,00
(Hum mil e cincoenta / mês / abril / 2017)

VII- Valor Locativo mensal – Abril / 2017

Após estudos o Perito concluiu que o Valor Locativo do imóvel em tela pode ser apurado como sendo a média dos valores, Valor Locativo pelo Método da Renda e Valor Locativo pelo Método Comparativo;

$$VLM = \frac{VLR}{2} + \frac{VLC}{2} =$$

$$VLM = \frac{R\$ 1.130,00}{2} + \frac{R\$ 1.050,00}{2} =$$

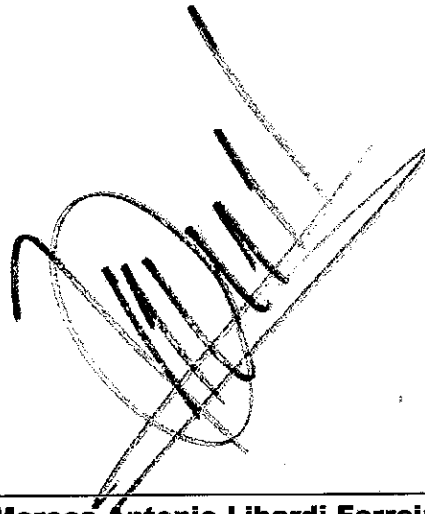
VLM = R\$ 1.090,00 /
(Hum mil e cincoenta reais) / abril / 2017



VIII- Encerramento

Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente laudo que é composto de 20(vinte) folhas impressas por computador, de um único lado e 04 (quatro) fotos e 11(onze) imagens, todas essas peças devidamente rubricadas, sendo esta última datada e assinada pelo Perito.

PIRACICABA, 06 de abril de 2.017



Marcos Antonio Libardi Ferreira

Engenheiro Civil CREA nº 060119.353-2/D

Engenheiro de Segurança do Trabalho nº 17.369

Especialista em Educação e Gestão Ambiental

Msc em Engenharia de Produção



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GEANI APARECIDA MARTIN VIEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2018 às 07:26, sob o número WRDP18700015688. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000383-70.2018.8.26.0511 e código 38AC03E.