



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PIRACICABA - SP.**

PROCESSO Nº 1014982-80.2018.8.26.0451

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**, requerida por **JOSEVALDO BARBOSA DE MORAIS JUNIOR**, em face de **MARLI APARECIDA CEARENSE**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

LAUDO



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Conforme respeitável despacho de fls. 205 dos autos, o signatário foi nomeado para apurar o justo e real valor de mercado do bem descrito abaixo:

Imóvel localizado na Rua Itambacuri, nº 159, Bairro Novo Horizonte, Piracicaba. Matriculado sob nº 85.518 do 2º C.R.I de Piracicaba.

2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

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

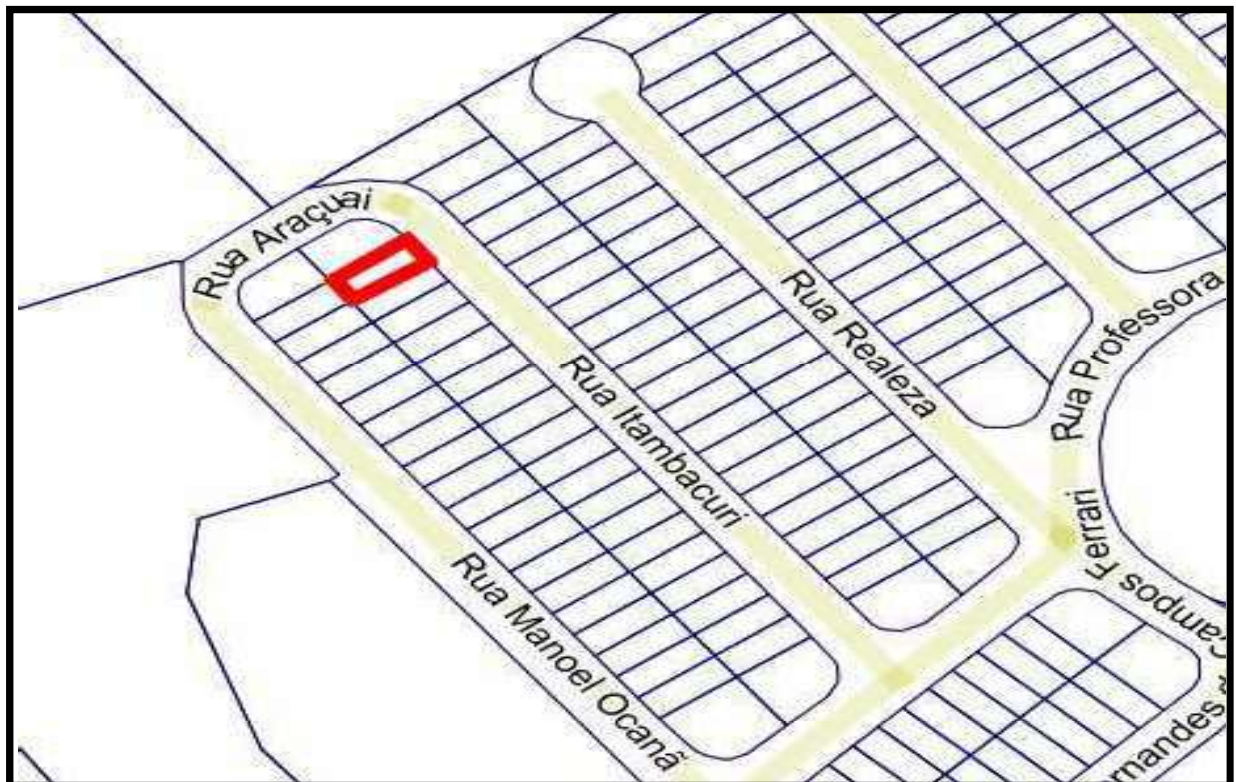




FOTO AÉREA DO LOCAL



2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

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



2.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba, o imóvel está inserido no Zoneamento de Adensamento Prioritário 1 – ZAP 1 e cadastrado da seguinte forma:

Nº DE INSCRIÇÃO	01.27.0176.0054.0000
------------------------	----------------------

30/03/2020

http://sistemas.pmp.sp.gov.br/sisemf/abrircertidao_valor/0127017600540000/0000/CertidaoValorVenal.aspx



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

Certidão de Valor Venal N.º 492032 / 2020

Certifico que, ao imóvel situado a RUA ITAMBACURI, Nº 159, Cidade PIRACICABA, CEP: 13401882, propriedade de CDHU COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E U, com 150,00 m2 de área territorial e 43,06 m2 de área predial e 0,00 m2 áreas construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob Setor 27, Quadra 0176, Lote 0054, Sub/Lote 0000 CPD: 1551307, foi atribuído para o exercício de 2020 o Valor Venal de R\$ 18.367,88 (Dezoito Mil, Trezentos e Sessenta e Sete Reais e Oitenta e Oito centavos).

Valor Venal do Terreno:	R\$ 8.461,50
Valor Venal do Prédio:	R\$ 9.906,38

Tributos	Valor
IPTU	R\$ 64,29
Taxas	R\$ 162,04
Total:	R\$ 226,33

Valor Venal para efeito de ITBI:	R\$ 18.627,28
(Parágrafos 1º, e 2º, do Artigo 208 da LCM 224/2008)	

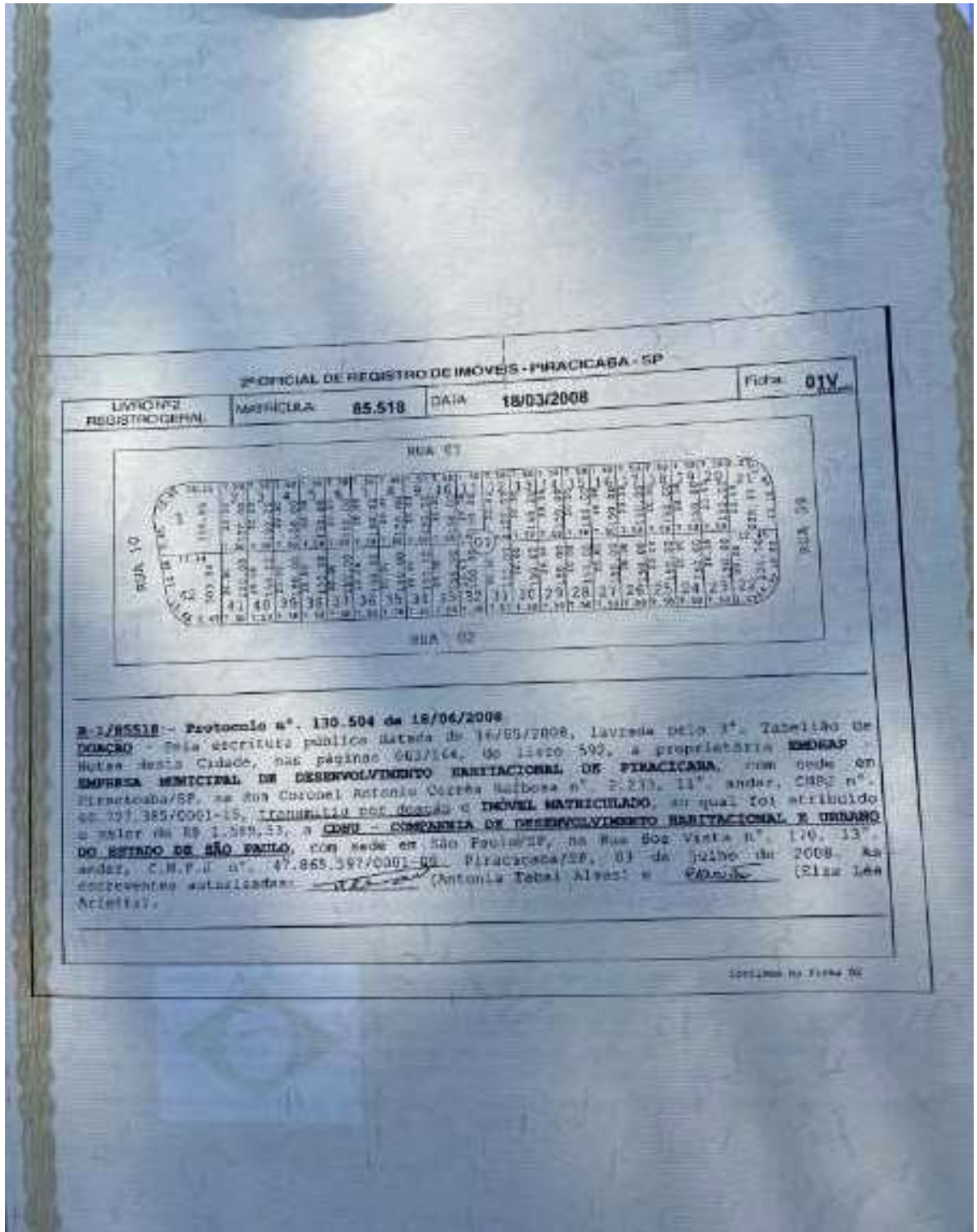
Piracicaba, 30 de Março de 2020.



2.4 - TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL	85.518 - 2º Cartório Registro de Imóveis.
----------------------------	---







2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Piracicaba - SP

Antonio Renato Filho
Rua Voluntários de Piracicaba -
CEP 13.400-290 - Centro
Piracicaba / SP
Fone/fax: (19) 3447-3500

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO DE REGISTRO GERAL	MATRICULA	DATA	FOLHA
	85.518	10/01/2011	02F

AV-2/55518 - Protocolo n.º 161.803 de 21/12/2010.
RECONHECIMENTO DE VIAS PÚBLICAS - Pelo requerimento adiante mencionado, e de conformidade com a Lei Municipal n.º 6.151 de 27/02/2009, é lavrada a presente averbação para ficar constando que a Rua 01, do loteamento "Jardim Santa Fé", localizada na Rua Manoel Coanã e as Ruas 02, 09 e 10 denominadas Ruas Itambacuri, Araçuaí e Sotomaior Valadarez, de acordo com a Lei Municipal n.º 6.230 de 09/11/2008, Piracicaba/SP, 10 de janeiro de 2011. A substituta do oficial: (Mariana Marguti) (Mariana Marguti) e a escrevente autorizada: (Mariana Marguti) (Mariana Marguti).

AV-3/55518 - Protocolo n.º 161.803 de 21/12/2010.
CONSTRUÇÃO - Pelo requerimento adiante mencionado, e de conformidade com o "Voto de Conclusão" de n.º 2.913, processo n.º 113.557/2008, expedido em 19/12/2008, pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP, e lavrada a presente averbação para ficar constando que no terreno objeto desta matrícula foi **CONSTRUÍDO** um prédio residencial, que recebe o n.º 159 da Rua Itambacuri, com 43,06 m² de área construída, a qual foi atribuído o valor de R\$ 36.880,24. Foi apresentada declaração assinada pelo Prefeito Municipal, engenheiro responsável pela obra e pela COMU, atestando que a construção foi efetivada de acordo com o subitâneo, razão pela qual deixa de ser apresentada a CD do IRRF respectiva, de acordo com o decidido pela E. Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, no processo CG. n.º 2.230/2002, Piracicaba/SP, 10 de janeiro de 2011. A substituta do oficial: (Mariana Marguti) (Mariana Marguti) e a escrevente autorizada: (Mariana Marguti) (Mariana Marguti).

11251-6-AB 087924



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA 85.518	DATA 10/01/2011	Folha 02Y
------------------------------	-------------------------	------------------------	------------------

AV-4/85518 - Protocolo nº. 161.803 de 21/12/2010.

ALTERAÇÃO DE CONTRIBUINTE - Pelo requerimento datado de 20/12/2010, firmado em São Paulo/SP, e de conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP, é lavrada a presente averbação para constar que o imóvel matriculado, atualmente, acha-se cadastrado no setor 27, quadra 0176, lote 0054, sub-lote 0000 e no CPF nº. 1551307, Piracicaba/SP, 10 de janeiro de 2011. A substituição do oficial: Antônio Tebal Alves (Antônio Tebal Alves) e a escrevente autorizada: Mariana Marquetti (Mariana Marquetti).

Nº do pedido: 424.113. Extraída e verificada por Thais Bernardes Virgulino de Castro.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de nº. 85518, tem a sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, até o dia 09/11 imediatamente anterior a expedição desta, integralmente noticiados nesta cópia. CERTIFICO ainda que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/73. Piracicaba/SP, 28 de outubro de 2019. (11:24:33) Escrevente autorizado(a): Danielle de Almeida Gonçalves

Oficial R\$14,26 - Estado R\$4,05 - IPESP R\$2,77 - Reg. Civil R\$0,75 - TMB. Just. R\$0,98 - MP R\$ 0,68 - ISS R\$ 0,29 - Total R\$23,78.

Confirmada por: [Assinatura]

Danielle de Almeida Gonçalves
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 424.113 Página 4



3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 06 de março de 2020, às 17:00 horas, na Rua Itambacuri, nº 159, Bairro Novo Horizonte, ocasião em que vistoriou o imóvel em questão, tendo sido acompanhado pela senhora Kauanny Moreno e Marli Aparecida Cearense.

3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Regular	COTA/GREIDE: No nível da via	SUPERFÍCIE: Seco
SITUAÇÃO: Meio de quadra		TOPOGRAFIA: Plano
PERÍMETRO		MEDIDAS
Frente		7,50 m
Fundos		7,50 m
Lateral Direita		20,00 m
Lateral Esquerda		20,00 m
ÁREA DO TERRENO		150,00 m²

3.2 - DAS BENFEITORIAS

A edificação sobre o terreno possui as seguintes características:

CASA

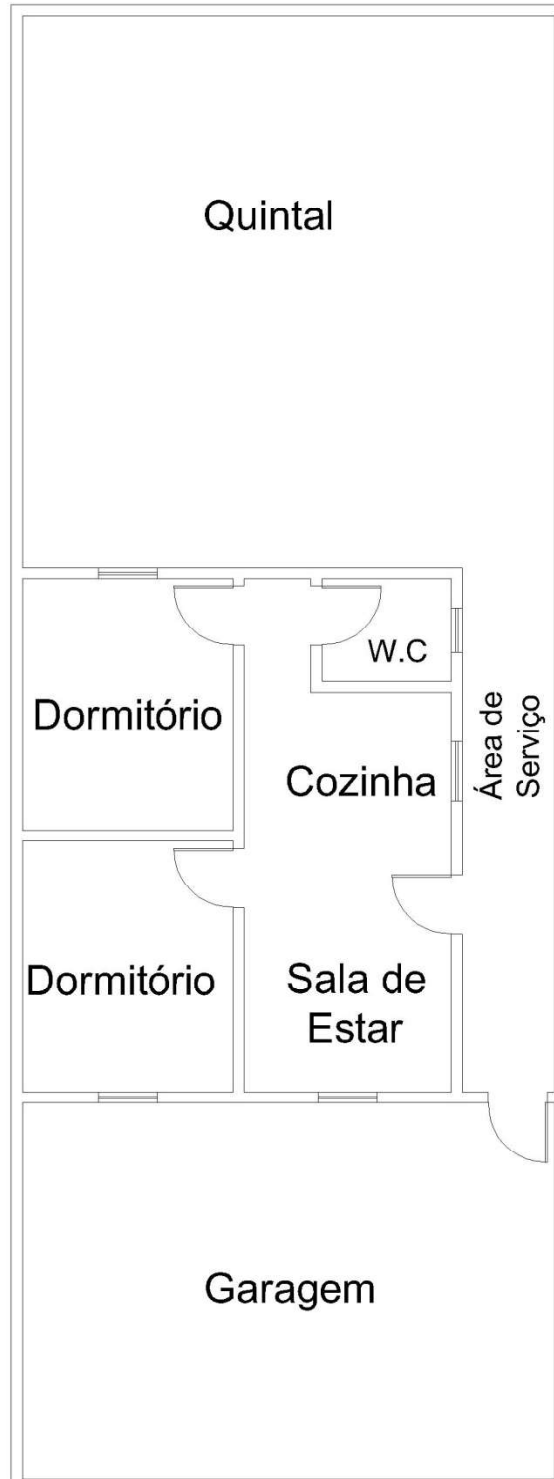
USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa
IDADE*: 10 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples
Nº DE PAVIMENTOS: 1	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparo Simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 43,06 m ²	

* Idade de acordo com a vida útil



3.2 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o croqui do imóvel, bem como arquivo fotográfico:



CROQUI DO IMÓVEL.



FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.



FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DA GARAGEM.



FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: PVC.
PORTA(S): Ferro.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

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



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: PVC.

PORTA(S): Ferro com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

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



VISTA DA COZINHA.



FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



VISTA DO DORMITÓRIO.

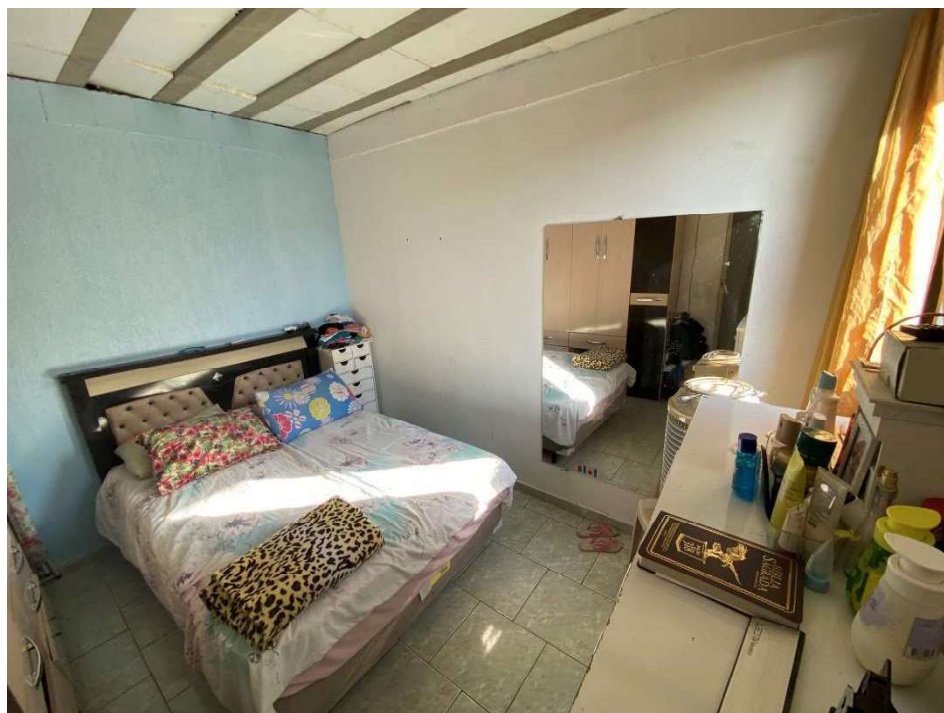


FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



VISTA DO DORMITÓRIO.

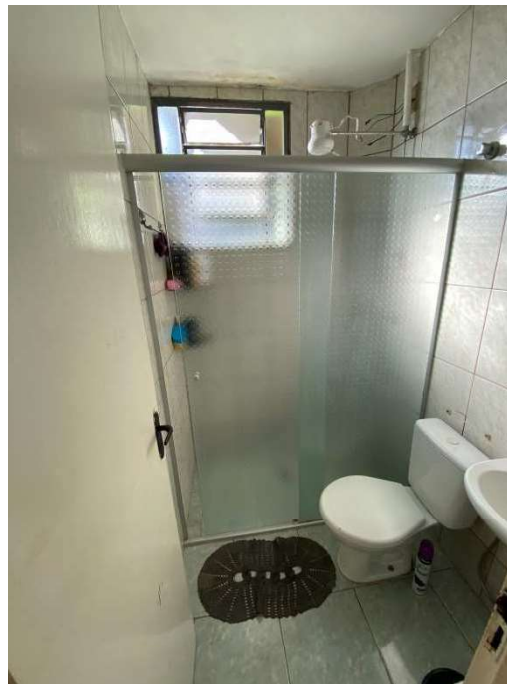


FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



VISTA DO BANHEIRO.

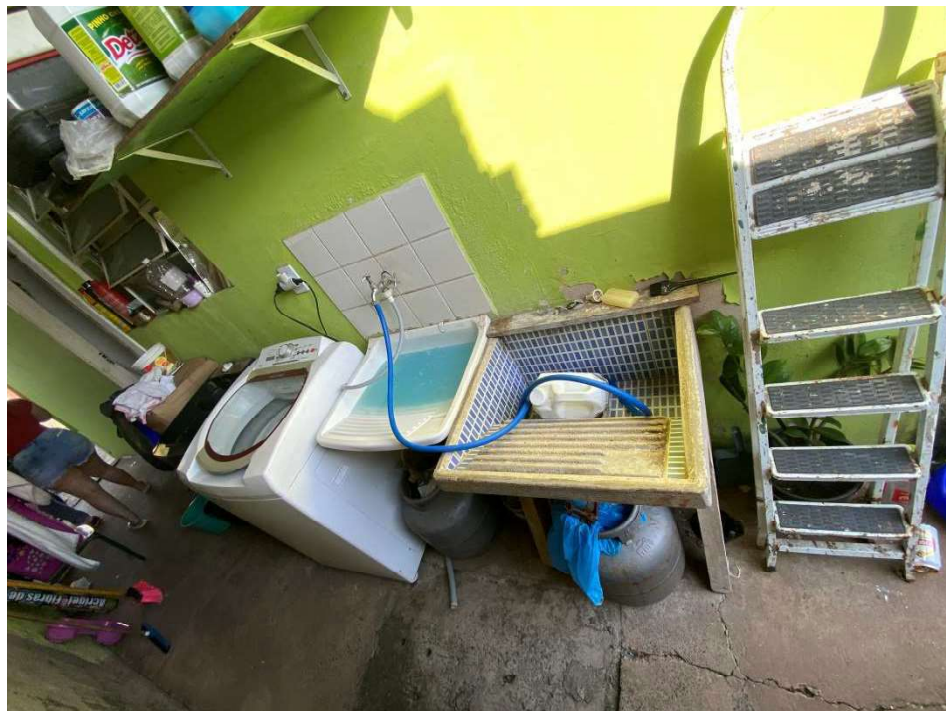


FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Telhado aparente.
PORTA(S): Ferro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

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



VISTA DO QUINTAL.



4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

A Engenharia de Avaliações é o conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens, que necessita de profissional com sólidos conhecimentos técnicos sobre regressões lineares, custos, estatística, matemática e Engenharia Econômica, visto que é realizada por vários métodos: Comparativos de Dados de Mercado, Custo, Método da Renda e outros.

O presente laudo tem como diretriz as disposições expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653, que relata: “a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

Consiste em determinar o valor do bem avaliando, por meio da somatória da parcela do montante do terreno com as benfeitorias erigidas, conforme descrito no corpo de laudo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado;

VT = valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias.



4.1 - VALOR DO TERRENO

Para determinação do valor do terreno, o procedimento empregado na presente avaliação é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este, conforme descrito na norma, o preferencial para identificação do valor mercadológico.

Os procedimentos normativos do citado método para a avaliação, teve início na década de 1950, com a publicação do Projeto de Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbanos - P-NB 74, sendo predecessora da NB-502/1977, sucedida pela NBR 5676/1989 e, atualmente NBR 14.653, que regulamentam a avaliação de bens, inclusive imóveis, apresentando o valor de mercado destes, sendo pautada em critérios técnicos, com níveis de fundamentação e precisão auditáveis, apresentado todos os elementos de composição que definiram o valor de avaliação e se alinha com os conceitos das Normas Internacionais de Avaliações.

Assim, o Método Comparativo Direto se baseia na obtenção do valor do imóvel, tendo como premissa o mercado ao qual está inserido, exposto às tendências econômicas, bem como as características impostas pela micro e macro região.

Portanto, para o desenvolvimento do método é necessária a coleta e estudo de imóveis negociados na região de forma voluntária e consciente, na data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Data da Oferta.



Devendo, na coleta, observar se os imóveis expostos possuem peculiaridades que afastam o seu uso na elaboração dos trabalhos.

No cálculo do “Vu” (valor unitário homogeneizado), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região classificada e qualifica o imóvel, quanto aos parâmetros a serem utilizados, concernentes a:

- Área;
- Testada;
- Profundidade;
- Topografia;
- Localização;
- Consistência do terreno devido à presença ou ação da água;
- Acesso.

Ainda, há de se considerar as limitações legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias, podendo ser citadas as seguintes restrições:

- Áreas non aedificandi de qualquer natureza;
- Projetos de alinhamento com recuo;
- Imóveis tombados
- Zona de vida silvestre;
- Unidade de conservação da natureza;
- Reserva florestal;
- Manguezais;
- Áreas de proteção permanente e demais restrições.



Observando-se os fatores acima, são obtidos os elementos comparativos homogeneizados, e com o cálculo estatístico é determinada a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Conforme consta no **ANEXO I**, para o local foi fixado o valor unitário de terreno em R\$ 367,99/m² e para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

$$VT = Vu \times ST \times Ff \times Fp$$

onde:

Vu - valor unitário homogeneizado R\$ 367,99/m²

ST - área total do terreno 150,00 m²

Ff – fator frente 1,0000

Fp – fator profundidade..... 1,0000

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 367,99/m^2 \times 150,00 m^2 \times 1,000 \times 1,0000$$

$$VT = R\$ 55.198,50$$

(Cinquenta e cinco mil, cento e noventa e oito reais e cinquenta centavos).

Data base: ABRIL DE 2020.



4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

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

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

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

onde:

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

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

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

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



Casa

CUB (Sinduscon) - R8-N	1437,43
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Simples
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples
Idade	10
Área Construída (m ²)	43,06
Unitário do Padrão	1,2276
Unitário da Construção	R\$1.764,59
Valor de K de Ross Heideck	0,7521
Valor do Foc	0,8017
Valor da Benfeitoria	R\$60.916,82

VB = R\$ 60.916,82

(Sessenta mil, novecentos e dezesseis reais e oitenta e dois centavos).

Data base: ABRIL DE 2020.



4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO	R\$	55.198,50
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$	60.916,82
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$	116.115,32

Em números redondos:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL = R\$ 116.000,00

(Cento e dezesseis mil reais).

Data base: ABRIL DE 2020.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL = R\$ 58.000,00

(Cinquenta e oito mil reais).

Data base: ABRIL DE 2020.



5 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**, requerida por **JOSEVALDO BARBOSA DE MORAIS JUNIOR**, em face de **MARLI APARECIDA CEARENSE**, é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

VT = R\$ 116.000,00

(Cento e dezesseis mil reais)

Data base: abril de 2020.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

VT = R\$ 58.000,00

(Cinquenta e oito mil reais)

Data base: abril de 2020.





6 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 29 (vinte e nove) folhas impressas por computador apenas de um lado, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação.

Piracicaba, 01 de abril de 2020.

EVANDRO HENRIQUE
CREA/SP Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DA APPJ
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA



ANEXO I

ELEMENTOS DE PESQUISA



NÚMERO DE ELEMENTOS	DATA	FONTE DE INFORMAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DE TERRENO (m ²)	TESTADA (m)	PROF EQUIV (m)	ÍNDICE RSCAL	VALOR
1	30/3/20	Imobiliária Menegalli (Ref.: TE0294) Tel:(19) 3426-0030	Novo Horizonte	200,00	8,00	25,00	27,11	R\$ 85.000,00
2	30/3/20	Veneziano Imobiliária Ref.: (TE0675) Tel:(19) 3301-2500	Novo Horizonte	280,00	8,00	35,00	27,11	R\$ 90.000,00
3	30/3/20	CMR Consultoria Imobiliária (Ref.: M30931) Tel:(19) 2533-0303	Novo Horizonte	200,00	8,00	25,00	27,11	R\$ 90.000,00
4	30/3/20	Veneziano Imobiliária Ref.: (TE0630) Tel:(19) 3301-2500	Novo Horizonte	200,00	8,00	25,00	27,11	R\$ 85.000,00
5	30/3/20	Up Imobiliária (Ref.: TE1282) Tel:(19) 3301-1100	Novo Horizonte	225,00	9,00	25,00	27,11	R\$ 97.000,00
6	30/3/20	Frias Neto Consultoria de Imóveis (Ref.: 134429) Tel: (19) 3372-5000	Novo Horizonte	200,00	8,00	25,00	27,11	R\$ 75.000,00

NÚMERO DE ELEMENTOS	VALOR	ÁREA DE TERRENO (m ²)	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)
1	R\$ 85.000,00	200,00	1,00	1,00	0,90	1,00	382,50
2	R\$ 90.000,00	280,00	1,00	0,93	0,90	1,00	312,46
3	R\$ 90.000,00	200,00	1,00	1,00	0,90	1,00	405,00
4	R\$ 85.000,00	200,00	1,00	1,00	0,90	1,00	382,50
5	R\$ 97.000,00	225,00	1,00	1,00	0,90	1,00	388,00
6	R\$ 75.000,00	200,00	1,00	1,00	0,90	1,00	337,50
					MÉDIA		367,99
					LIMITE (-30%)		257,60
					LIMITE (+30%)		478,39
					MÉDIA SANEADA		367,99