MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL

PROCESSO 0085970-66.2017.8.26.0100

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA n° 60.339/D, perito judicial nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** da ação requerida por **GIOCONDA PEDICINE AFFONSO** contra **JACIRENE MARIA ADELINO DA SILVA E OUTRO**, tendo procedido aos estudos e diligências necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO JUDICIAL

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

SUMÁRIO

CAPÍTULO I:
Objetivo da avaliação 3

CAPÍTULO II:
Vistoria 3

CAPÍTULO III:
Avaliação 15

CAPÍTULO IV:
Conclusão 19

CAPÍTULO V:
Encerramento 20

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

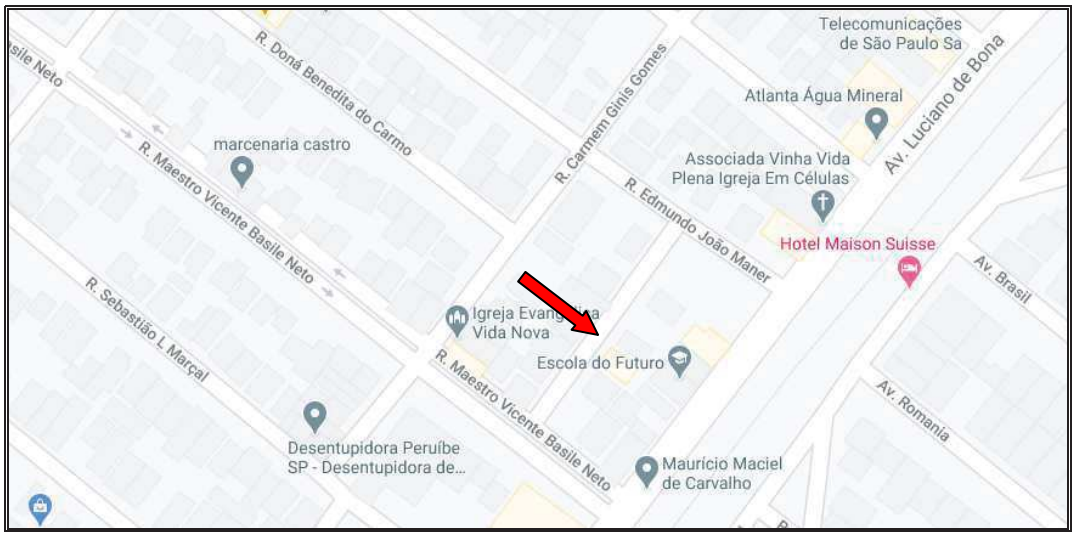
I - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação consiste em estabelecer o valor de venda do imóvel situado na Rua Aparecido Ribeiro nº 48, Jardim Peruíbe, município de Peruíbe.

II - VISTORIA

II.1 - Localização do imóvel

Está localizado na Rua Aparecido Ribeiro nº 48, na quadra completada pela Rua Edmundo João Maner, Avenida Luciano de Bona e Rua Maestro Vicente Basile Neto, como indica o mapa abaixo.



RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENGº CIVIL - CREA 60339/D

A região tem características residenciais, sendo observadas ocupações horizontais. Em relação às zonas de avaliação indicadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (Norma para avaliação de imóveis urbanos), a região enquadra-se no Grupo I (zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal).

II.2 - Zoneamento

Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do município de Peruíbe (Lei Complementar nº 100, de 29 de março de 2007, que "institui o Plano Diretor, define princípios, objetivos, estratégias e instrumentos para a realização das ações de planejamento no município de Peruíbe"), o local é classificado como Macrozona de Qualificação Urbana, assim definida no artigo 103 da Lei Complementar nº 100/2007:

Lei Complementar nº 100/2007 - artigo 103

A Macrozona de Qualificação Urbana é caracterizada pela:
I - predominância de uso misto;
II - diversidade de classes de renda;
III - disponibilidade de infra-estrutura e serviços urbanos;
IV - ocupação de média e alta densidade;
V - presença de lotes e edificações vazias;
VI - presença de conflitos de trânsito.

Os parâmetros de ocupação fixados para a Macrozona de Qualificação Urbana estão indicados na Lei Complementar nº 123, de 3 de junho de 2008, na tabela reproduzida adiante.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

Parte integrante das Alterações da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008 – Código de Obras e Edificações:

Macrozonas / Corredores / Zonas Especiais / Setores Especiais	Parâmetros para construção									
	Coeficiente de aproveitamento			Taxa de permeabilidade do solo (%)		Taxa de Arborização mínima (% (3))	Taxa de ocupação do solo máxima (%)	Recuos mínimos (m)		Gabarito máx. (m)
	Mín.	Básico	Máx(1)	Básica	Mín. (2)			Frontal	Laterais e de fundos	
Macrozona Rural de Desenvolvimento Agro-Ambiental	0	1	-	80	50	20	15	0	0	10
Macrozona de Amortecimento da Juréia	0	1	-	80	60	30	10	0	0	10
Macrozona de Adequação Urbano-Ambiental	0	1	-	30 (3)	0	20	60	h/4 mín. 5m	(h-2)/4 (4)	10
Macrozona de Recuperação Urbana	0	1	-	20	0	0	55			15
Macrozona de Qualificação Urbana	0,15	1	3	20	0	0	70			45
Macrozona de Expansão Urbana Ordenada	0	1	1,5	30 (3)	0	10	60			45
Macrozona Turística de Sol e Praia	0,15 (5)	1	2	20	0	0	65			15

II.3 - Melhoramentos públicos

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos.

II.4 - Características do terreno

Está situado no nível da Rua Aparecido Ribeiro, tem topografia plana e encerra a dimensões enunciadas na matrícula 74.656 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém

Matrícula N.º 74.656

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL JARDIM PERUIBE

FOLHA 1

CADASTRO LOTE 13 QUADRA 2 RUA 3 N.º SETOR

IMÓVEL: O lote de terreno nº 13, da quadra 2, do Jardim Peruibe, município de Peruibe, com a área de 258,75ms2, medindo 11,50ms de frente para a Rua 3, por 22,50ms da frente aos fundos, confinando pelo lado direito com o lote 12, pelo lado esquerdo com o lote 14, e pelos fundos com o lote 7.

CADASTRADO NA PREFEITURA SOB Nº 01.4.134.0226.001.600.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

- Área do terreno = 258,75 m^2
- Frente projetada do terreno = 11,50 m
- Profundidade equivalente do terreno = 258,75 ÷ 11,50 = 22,50 m

II.5 - Características da construção

Trata-se de uma residência de padrão simples, segundo os parâmetros fixados no estudo divulgado em 2019 pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas - 2019).

A residência tem vinte anos; é dotada de terraço e cobertura veículo; é composta de sala, cozinha, dois dormitórios (um dos dormitórios tem banheiro privativo, porém inacabado) e banheiro; e encerra uma área construída de 121,00 m^2.

- Corpo principal = 83,00 m^2
- Terraço e cobertura de veículo = 38,00 m^2
- Total = 121,00 m^2

Elegendo-se como base de análise os parâmetros fixados no referido estudo (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas - 2019), a residência, por estar inacabada, e pelo seu estado de conservação, enquadra-se na referência "f" (necessitando de reparos de simples a importantes).

As fotografias exibidas adiante (FOTOS de 1 a 17) ilustram as características do imóvel.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

FOTO 1 - Imóvel avaliando.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

FOTOS 2/3 - Rua Aparecido Ribeiro. A seta amarela indica o imóvel avaliando.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

FOTOS 4/5 - Fachada frontal, ilustrando o terraço e a cobertura de veículo.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

FOTO 6 - Cobertura de veículo.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

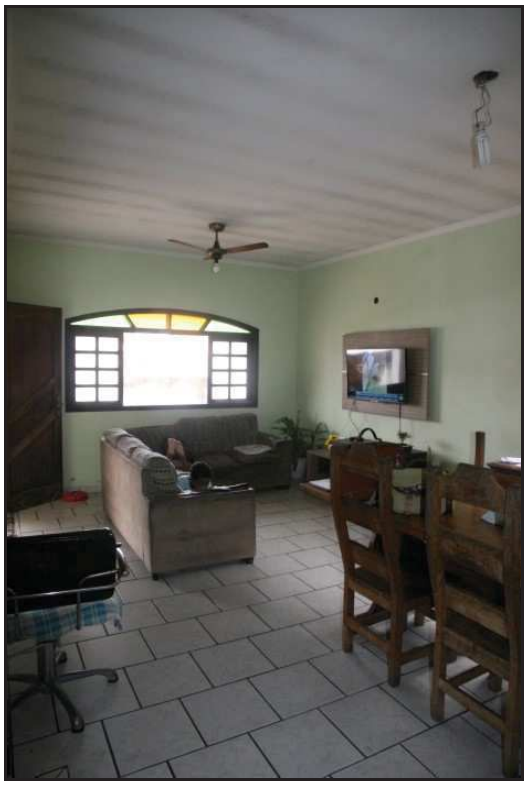
FOTOS 7/8 - Fachada lateral (fotografia da esquerda) e fachada posterior (fotografia da direita), ambas inacabadas.

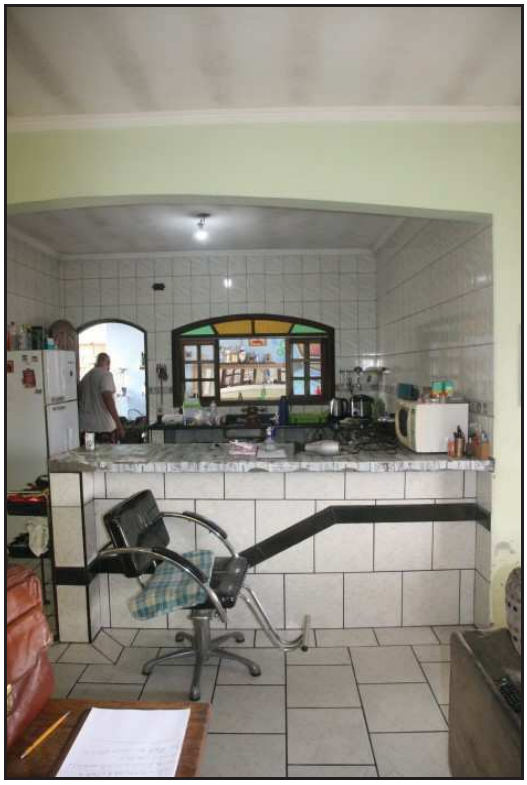
RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D





FOTOS 9/10/11/12 - Sala e cozinha.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

FOTOS 13/14/15 - Dormitório com banheiro privativo (banheiro inacabado).

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

FOTOS 16/17 - Segundo dormitório e banheiro.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

III - AVALIAÇÃO

III.1 - Metodologia avaliatória

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (Norma para avaliação de imóveis urbanos), elegendo-se, no caso, os parâmetros de cálculo da 2ª Zona (residencial horizontal de padrão médio).

- Parâmetros de cálculo da 2ª Zona

⇒ Frente de referência do lote padrão (F_r) = 10,00 m

⇒ Profundidade mínima do lote padrão (P_{mi}) = 25,00 m

⇒ Profundidade máxima do lote padrão (P_{ma}) = 40,00 m

⇒ Expoente utilizado no fator testada (f) = 0,20

⇒ Expoente utilizado no fator profundidade (p) = 0,50

2. A avaliação será norteada pelo método evolutivo. Por esse método, como método indireto, o valor do bem decorre do somatório dos seguintes valores: **(a)** do terreno, que será fixado a partir dos indicadores de valor do mercado imobiliário; e **(b)** da construção, que será fixado a partir dos parâmetros de cálculo indicados no estudo divulgado em 2019 pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas - 2019).

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENGº CIVIL - CREA 60339/D

III.2 - Valor do terreno

1. A pesquisa exibida no ANEXO I, depois de homogeneizada, conduziu ao seguinte resultado:

Valor unitário básico de terreno = R$ 440,00/m^2
válido para lote com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00 m
Data-base: setembro de 2020

2. O terreno, observadas as suas características e dimensões, deve ser avaliado através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times F$$

V_t = valor do terreno
A_t = área do terreno = 258,75 m^2
V_u = valor unitário básico de terreno = R$ 440,00/m^2
P_{mi} = profundidade mínima do lote padrão = 25,00 m
P_e = profundidade equivalente do terreno = 22,50 m
C_p = coeficiente de profundidade = $(22{,}50 \div 25{,}00)^{0{,}50} = 0{,}95$
F_{pr} = frente projetada do terreno = 11,50 m
F_r = frente de referência = 10,00 m
C_f = coeficiente de frente = $(11{,}50 \div 10{,}00)^{0{,}20} = 1{,}03$
F = fator de correção
F = $1 + [(C_p - 1) + (C_f - 1) = 0{,}98$
V_t = 258,75 x 440,00 x 0,98 = R$ 111.573,00

Valor do terreno = R$ 111.573,00
Data-base: setembro de 2020

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

III.3 - Valor da construção

1. De acordo com o estudo intitulado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas - 2019", a edificação enquadra-se no padrão simples, com um valor unitário de venda igual a 1,251 x R_8N[(1)]. O terraço e a cobertura de veículos serão avaliados à razão de 50% do principal.

2. Para efeito de depreciação (depreciação pelo obsoletismo e estado de conservação), e em função dos parâmetros fixados no estudo acima referido, a edificação enquadra-se na referência "f" (necessitando de reparos de simples a importantes).

3. Para esses parâmetros (valor unitário de venda e estado de conservação), o valor da construção resulta igual a:

$$V_c = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

V_c = valor da construção
A_c = área construída = 83,00 + 38,00 x 0,50 = 102,00 m^2
V_u = valor unitário de venda = 0,65 x 1,251 x R_8N
R_8N = custo unitário básico das edificações (em 09/2020) = R$ 1.481,00/m^2
I_e = idade da construção = 20 anos
I_r = vida referencial do padrão adotado = 70 anos
R = coeficiente residual do padrão adotado = 20%
K = coeficiente de Ross/Heideck (referência "f") = 0,543
F_{oc} = fator de depreciação [R + K x (1 - R)] = 0,634
V_c = 102,00 x 0,65 x 1,251 x 1.481,00 x 0,634 = R$ 77.878,00

Valor da construção = R$ 77.878,00
Data-base: setembro de 2020

(1) O valor unitário de venda (1,251 x R_8N) será reduzido em 35%, de modo a adequá-lo ao perfil de valor de Peruíbe.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

III.4 - Valor do imóvel

Resulta da soma dos valores do terreno e da construção.

- Valor do terreno = R$ 111.573,00
- Valor da construção = R$ 77.878,00
- Valor do imóvel = R$ 189.451,00

Valor do imóvel = R$ 189.000,00

Data-base: setembro de 2020

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

IV - CONCLUSÃO

O valor de venda do imóvel situado na Rua Aparecido Ribeiro nº 48, Jardim Peruíbe, município de Peruíbe, resulta igual a:

Valor de venda do imóvel = R$ 189.000,00

(cento e oitenta e nove mil reais)

Data-base: setembro de 2020

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

V - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 20 (vinte) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Relação de anexos:

- ANEXO I: cálculo do valor unitário básico de terreno

São Paulo, 10 de setembro de 2020

MARIO DE SOUZA JUNIOR

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20414027531
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233B5.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

ANEXO I

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

RUA APARECIDO RIBEIRO - PERUÍBE

DATA-BASE: SETEMBRO DE 2020

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:34 , sob o número WJMJ20414027701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233E7.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

I - CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (Norma para avaliação de imóveis urbanos), elegendo-se, no caso, os seguintes parâmetros de cálculo:

- frente de referência do lote padrão (F_r) = 10,00 m
- profundidade mínima do lote padrão (P_{mi}) = 25,00 m
- profundidade máxima do lote padrão (P_{ma}) = 40,00 m
- expoente utilizado no cálculo do fator testada (f) = 0,20
- expoente utilizado no cálculo do fator profundidade (p) = 0,50

2. Os valores pesquisados serão corrigidos pelos seguintes fatores: elasticidade (desconto de 10%, quando o valor pesquisado for proveniente de oferta), testada e profundidade.

3. O valor unitário final resultará da média saneada dos valores compreendidos em um intervalo de aceitação de 30% (para mais e para menos), intervalo esse calculado a partir da média dos valores pesquisados.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:34 , sob o número WJMJ20414027701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233E7.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

II - AMOSTRA PESQUISADA

Elemento 1:

Imóvel:	Rua Edmundo João Maner, entre os n°s 126 e 146
Terreno:	frente = 10,00 m
	área = 250,00 m^2
	profundidade equivalente = 25,00 m
Valor de venda:	R$ 140.000,00 (oferta - setembro de 2020)
Informante:	Milton - (11) 98392.8714
Observação:	terreno sem construção

- Coeficiente de testada = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Fator de homogeneização = 1,00

V_{u1} = (140.000,00 x 0,90) ÷ 250,00 = R$ 504,00/m^2

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:34 , sob o número WJMJ20414027701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233E7.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

Elemento 2:

Imóvel: Rua Edmundo João Maner, entre os n°s 146 e 166
Terreno: frente = 10,00 m
área = 250,00 m^2
profundidade equivalente = 25,00 m
Valor de venda: R$ 150.000,00 (oferta - setembro de 2020)
Informante: Vânia - (11) 99873.2389
Observação: terreno sem construção

- Coeficiente de testada = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Fator de homogeneização = 1,00

V_{u2} = (150.000,00 x 0,90) ÷ 250,00 = R$ 540,00/m^2

Elemento 3:

Imóvel: Rua Benedito Alves de Souza, entre os n°s 287 e 307
Terreno: frente = 12,00 m
área = 360,00 m^2
profundidade equivalente = 30,00 m
Valor de venda: R$ 180.000,00 (oferta - setembro de 2020)
Informante: Luciano - (11) 99813.5440
Observação: terreno sem construção

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 12,00)^{0,20}$ = 0,96 (- 0,04)
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Fator de homogeneização = 1,00 - 0,04 = 0,96

V_{u3} = [(180.000,00 x 0,90) ÷ 360,00] x 0,96 = R$ 432,00/m^2

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:34 , sob o número WJMJ20414027701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233E7.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

Elemento 4:

Imóvel: Rua Benedito Alves de Souza, entre os n°s 48 e 92
Terreno: frente = 12,00 m
área = 360,00 m^2
profundidade equivalente = 30,00 m
Valor de venda: R$ 170.000,00 (oferta - setembro de 2020)
Informante: Marcos - (11) 94171.9468
Observação: terreno sem construção

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 12,00)^{0,20}$ = 0,96 (- 0,04)
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Fator de homogeneização = 1,00 - 0,04 = 0,96

V_{u4} = [(170.000,00 x 0,90) ÷ 360,00] x 0,96 = R$ 408,00/m^2

Elemento 5:

Imóvel: Rua Eunice Alcalá, entre os n°s 300 e 330
Terreno: frente = 10,00 m
área = 345,00 m^2
profundidade equivalente = 34,50 m
Valor de venda: R$ 160.000,00 (oferta - setembro de 2020)
Informante: Marcelino - (11) 99943.2333
Observação: terreno sem construção

- Coeficiente de testada = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Fator de homogeneização = 1,00

V_{u5} = (160.000,00 x 0,90) ÷ 345,00 = R$ 417,00/m^2

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:34 , sob o número WJMJ20414027701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233E7.

MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENGº CIVIL - CREA 60339/D

Elemento 6:

Imóvel: Rua Cuiabá, esquina com Rua Tiradentes
Terreno: frente = 10,00 m
área = 300,00 m^2
profundidade equivalente = 30,00 m
Valor de venda: R$ 130.000,00 (oferta - setembro de 2020)
Informante: Júlio - (11) 93939.7239
Observação: terreno sem construção

- Coeficiente de testada = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Fator de homogeneização = 1,00

V_{u6} = (130.000,00 x 0,90) ÷ 300,00 = R$ 390,00/m^2

Elemento 7:

Imóvel: Rua Estrela do Mar
Terreno: frente = 12,00 m
área = 360,00 m^2
profundidade equivalente = 30,00 m
Valor de venda: R$ 160.000,00 (oferta - setembro de 2020)
Informante: Luciano - (11) 99813.5440
Observação: terreno sem construção

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 12,00)^{0,20}$ = 0,96 (- 0,04)
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Fator de homogeneização = 1,00 - 0,04 = 0,96

V_{u7} = [(160.000,00 x 0,90) ÷ 360,00] x 0,96 = R$ 384,00/m^2

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:34 , sob o número WJMJ20414027701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233E7.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

III - VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

Os valores unitários que derivam da amostra pesquisada são aqueles anotados na tabela abaixo.

Elemento	Unitário (R$/m^2)
1	504,00
2	540,00
3	432,00
4	408,00
5	417,00
6	390,00
7	384,00

- Média da amostra = 3.075,00 ÷ 7 = R$ 439,00/m^2
- Intervalo de aceitação de resultados:

⇒ limite inferior: 439,00 x 0,70 = R$ 307,00/m^2

⇒ limite superior: 439,00 x 1,30 = R$ 571,00/m^2

Como todos os valores unitários restaram compreendidos no intervalo de aceitação de resultados, a média saneada e a média geral da amostra coincidem.

- Média saneada da amostra = R$ 439,00/m^2

Valor unitário básico de terreno = R$ 440,00/m^2

válido para lote com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00 m

Data-base: setembro de 2020

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 10:34 , sob o número WJMJ20414027701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085970-66.2017.8.26.0100 e código 9B233E7.