Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE MOGI DAS CRUZES – SP.

PROCESSO DIGITAL Nº 1011199-98.2014.8.26.0361/01

RAFAEL MURGANTE DA SILVA, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **AMAIR FAUSTINA DA SILVA** em face de **VALDOMIRO FERREIRA DA SILVA,** dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R$ 34.000,00 (TRINTA E QUATRO MIL REAIS)**, para o imóvel situado na Rua 10, lote 05, quadra "AP", loteamento denominado "Ninho Verde - Gleba II", Pardinho - SP.

Termos em que,
P. deferimento.

Mogi das Cruzes, 18 de Junho de 2020.

RAFAEL MURGANTE DA SILVA
CREA/SP: 5063252430

Rua Noroguages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670
Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **AMAIR FAUSTINA DA SILVA** em face de **VALDOMIRO FERREIRA DA SILVA,** processo nº 1011199-98.2014.8.26.0361/01, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel situado na Rua 10, lote 05, quadra "AP", loteamento denominado "Ninho Verde - Gleba II", Pardinho - SP.

Deferida a prova pericial, à fls. 216, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam "rol" de quesitos para o presente caso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

II.- VISTORIA: -

Conforme previamente agendado nos Autos, este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso a Rodovia Presidente Castello Branco (SP-280 – km 196).

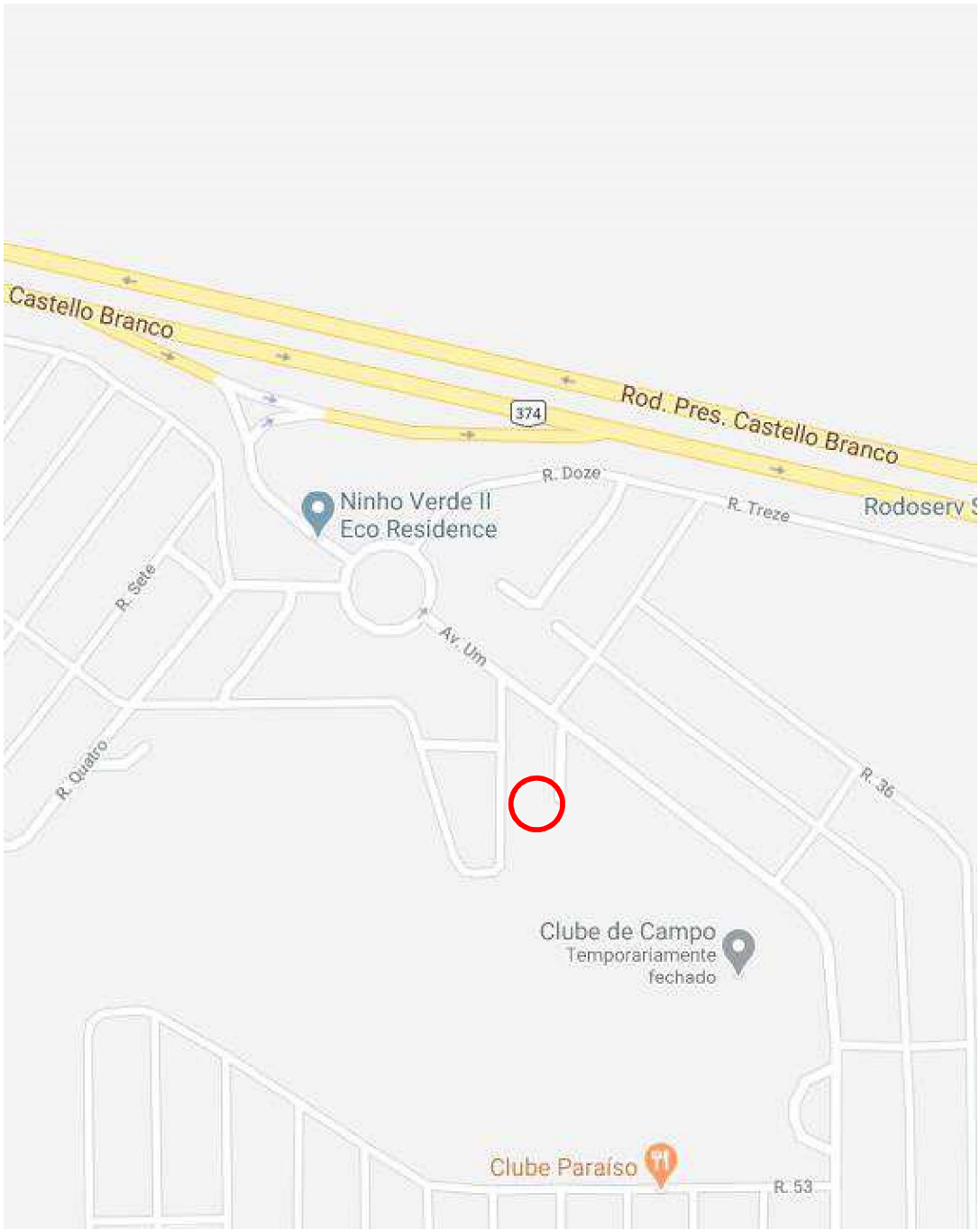
1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua 10, lote 05, quadra "AP", loteamento denominado "Ninho Verde - Gleba II", Pardinho - SP, no quarteirão formado pelas vias: Rua 1, Rua 11, Avenida 1 e a respectiva Rua 10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

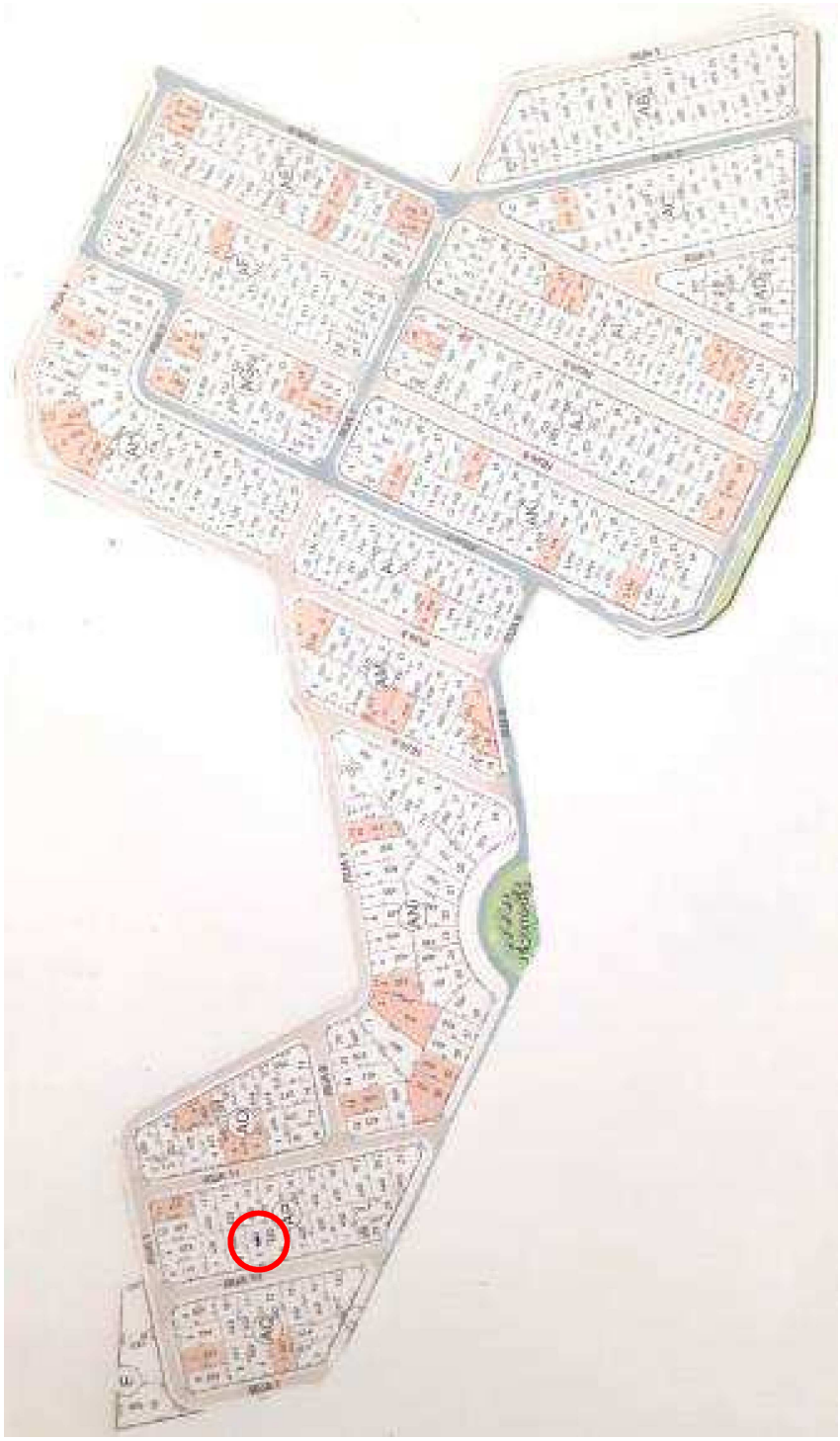
A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

A reprodução parcial da planta do loteamento, apresentada a seguir, demonstra a localização do imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

A seguir, reprodução parcial da planta do loteamento, com destaque para o lote 05 da quadra "AP", ora avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de Pardinho - SP, o imóvel situado na Rua 10, lote 05, quadra "AP", loteamento denominado "Ninho Verde - Gleba II", Pardinho - SP, possui a seguinte situação:

LOGRADOURO: **Rua 10**

LOTE: **05**

QUADRA: **AP**

LOTEAMENTO: **Ninho Verde – Gleba II**

MATRÍCULA: **15.833**

Do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu – SP.

1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos seguintes melhoramentos urbanos: rede de água, rede de esgoto, rede de energia elétrica, coleta de lixo, serviços de correio, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado no Município de Pardinho - SP, distante, aproximadamente 205,0 (duzentos e cinco) quilômetros do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, drogarias, cabeleireiros, supermercados, correios, padarias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, centros automotivos, floriculturas, papelarias, lojas varejistas, depósitos de materiais para construção, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados, principalmente, na região central do Município de Pardinho - SP.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas e assobradadas, cujos padrões construtivos são médios e superiores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

2.- DO IMÓVEL: -

2.1.- TERRENO:-

O referido terreno possui formato regular e topografia em declive, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais são:

FRENTE: ..... 15,00 metros
LATERAL DIREITA: ..... 30,00 metros
LATERAL ESQUERDA: ..... 30,00 metros
FUNDOS: ..... 15,00 metros
ÁREA: ..... 450,00 metros quadrados

Área: 450,00 m²

(QUATROCENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS)

2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, não encontra-se edificada qualquer tipo de benfeitoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua 10, no trecho onde está situado o imóvel avaliando, bem como, vistas gerais da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:

VISTA DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO NINHO VERDE II.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 02:

VISTA DA RUA 10, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 03:

VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA RUA 10, NO TRECHO EM ESTUDO.

Rua Noroguages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670
Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 04:

VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM OBSERVA DA RUA 10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 05:

OUTRA VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM OBSERVA DA RUA 10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 06:

OUTRA VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM OBSERVA DA RUA 10.

Rua Noroguages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670
Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 07:

OUTRA VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM OBSERVA DA RUA 10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 08:

OUTRA VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM OBSERVA DA RUA 10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 09:

OUTRA VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM OBSERVA DA RUA 10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão as recomendações da "Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

Cumpre informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.- TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp".

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIAR", desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinqüenta por cento), para mais ou para menos;*

- *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinqüenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Rua Noroguages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670
Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*

- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*

- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinqüenta por cento), os limites observados na amostra;*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*

- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.*

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

Rua Noroguages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670
Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através da referida "Norma", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno;
At = Área do terreno;
Vu = Valor básico unitário;
Ms = Média saneada;
Cf = Coeficiente de frente ou testada;
Cp = Coeficiente de profundidade.

Rua Noroguages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670
Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) 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 do imóvel classifica-se na 3ª Zona – Residencial Horizontal Alto, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 da "Norma", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: ..... 15,00 metros
- Profundidade mínima para a região: ..... 30,00 metros
- Profundidade máxima para a região: ..... 60,00 metros

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (Fr = 15,00 metros), com o emprego da fórmula prevista na "Norma". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

Cálculo do coeficiente de frente.

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

Observação: O expoente do fator frente "f", será igual a "0,15".

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$C_p = (P_{mi}/P_e)^p$, dentro dos limites: $½P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$

- Para Pe inferior a $½P_{mi}$, adota-se $Cp = (2)^p$

$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] . (P_{ma}/P_e)^p\}$, dentro dos limites: $P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$

- Para Pe superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $Pe = 3\ P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - **FIPE/USP**";

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

E) – Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais foram homogeneizados na Pesquisa de Mercado do Anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliando, este signatário não considerou fatores relativos à localização do imóvel;

F) – Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 – Grupos I e II, e Tabela 2 – Grupos III e IV.

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

Rua Noroguages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670
Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Versão 2017.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R_{8}-N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2017".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

III.2.2.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsoletismo "Foc", através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

Onde:

ROSS: $A = \frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right)$

HEIDECKE = A + (1 – A). C Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação
n = Vida útil
C = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$VB = A \times V_u - Foc$ Onde:

VB = Valor da benfeitoria
A = Área total construída
V_u = Valor unitário da construção
Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

Rua Noroguages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670
Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

VI = VT + VB

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

IV.- AVALIAÇÃO: -

1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) ... + (Fn - 1)]\} \times At$$

e,

$$V_u = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) ... + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

At = 450,00 m²;
Ms = Vo = R$ 75,44/m² = obtido em pesquisa de mercado;
Vu = R$ 75,44/m²;
Fp = 15,00 metros (frente projetada);
Fr = 15,00 metros (frente de referência);
Pe = 30,00 metros (profundidade equivalente);
Pmi = 30,00 metros (profundidade mínima);
Pma = 60,00 metros (profundidade máxima);
Expoente do fator de frente “f” = 0,15;
Expoente do fator de profundidade “p” = 0,50.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

Cálculo do Fator de Testada:

A frente projetada do lote é igual a frente de referência da zona de avaliação, portanto, não se aplica.

$C_f = 1{,}0000$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote encontra-se dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, não se aplica.

$C_p = 1{,}0000$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$\ 75{,}44/m^2 / \{1 + [(1{,}0000 - 1) + (1{,}0000 - 1)]\} \times 450{,}00\ m^2$$

VT = R$ 33.947,63

(Trinta e Três Mil, Novecentos e Quarenta e Sete Reais e Sessenta e Três Centavos)

Para Junho / 2020.

***Observação**: Para o cálculo do valor da média saneada igual a R$ 75,44/m² (Setenta e Cinco Reais e Quarenta e Quatro Centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo.*

Rua Noroguages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670
Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

2.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

O valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

VI = VT + VB

Onde:

VT = R$ 33.947,63
VB = R$ 0,00

Substituindo e calculando:

VI = R$ 33.947,63 + R$ 0,00
VI = R$ 33.947,63

Ou, em números redondos:

VI = R$ 34.000,00

(TRINTA E QUATRO MIL REAIS)
PARA JUNHO / 2020.

Rua Noroguages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670
Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor atual de mercado para o imóvel localizado na Rua 10, lote 05, quadra "AP", loteamento denominado "Ninho Verde - Gleba II", Pardinho - SP, descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **AMAIR FAUSTINA DA SILVA** em face de **VALDOMIRO FERREIRA DA SILVA,** processo nº 1011199-98.2014.8.26.0361/01, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - SP, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

R$ 34.000,00

(TRINTA E QUATRO MIL REAIS)

PARA JUNHO / 2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 37 (trinta e sete) folhas digitalizadas, vindo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

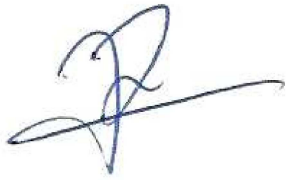
- Acompanha o presente Laudo, o seguinte anexo:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

Mogi das Cruzes, 18 de Junho de 2020.

RAFAEL MURGANTE DA SILVA

CREA/SP: 5063252430



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 17:06 , sob o número WMCZ20700984585
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011199-98.2014.8.26.0361 e código 2FF6353.