

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

**EXMO(A) SR(A) DR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA COMARCA DE ARUJÁ**

**PROC 0000330-27.2021.8.26.0045 1º Ofício**

Cumprimento de sentença - Adimplemento e Extinção

A Marcelo Borges Alamino

R Adriana do Nascimento

**MARCO ANTONIO DO AMARAL BRITTO**, Eng Civil,  
perito judicial, nomeado nos autos em apreço, vem respeitosamente perante  
V.EXCIA. , apresentar:

**LAUDO PERICIAL**

**N.TERMOS**

**P.DEFERIMENTO**

**MARCO A A BRITTO**

## 1- VISTORIA

O imóvel foi vistoriado na data marcada.

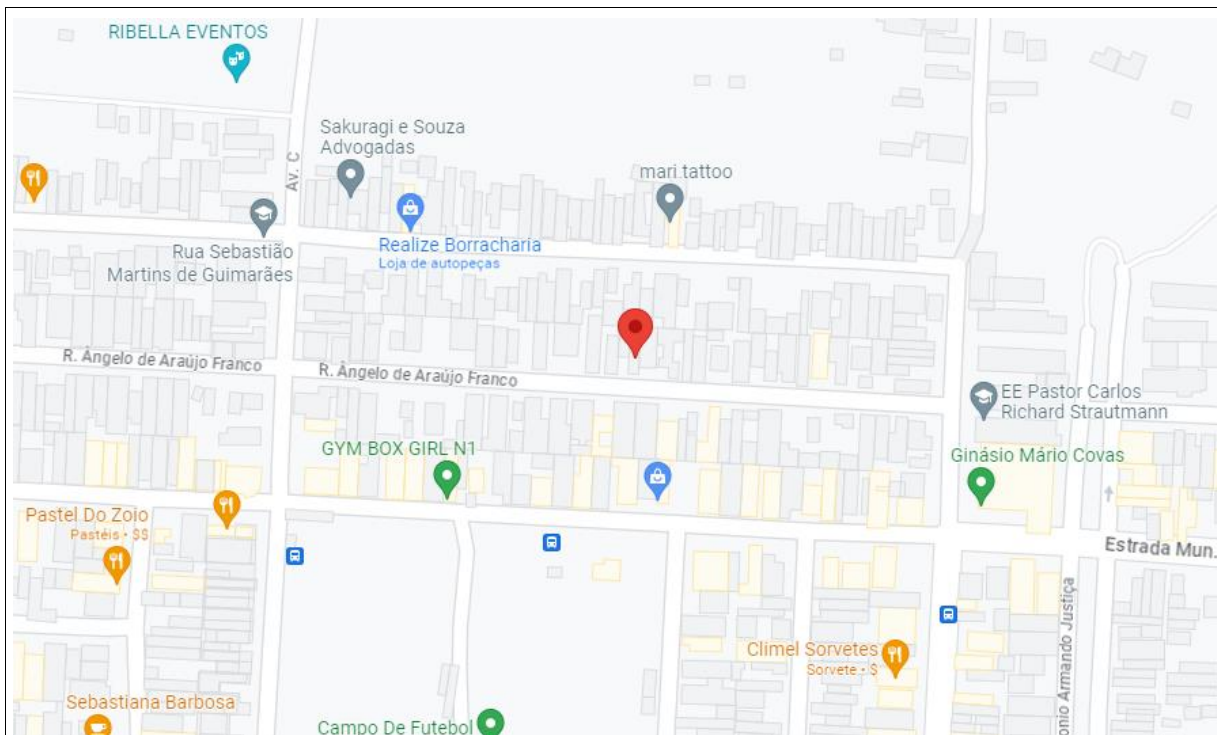
## 2- OBJETO DA AVALIAÇÃO

Avaliação do Lote nº 48-B da Quadra 54 com área de 125,00 m<sup>2</sup> e 204,72 m<sup>2</sup> de área construída, (Matrícula 45.286 do CRI de Santa Isabel), sob inscrição municipal nº NO 12.16.09.30-000, situado na Rua Ângelo de Araújo Franco nº 3154 – Pq. Rodrigo Barreto - Arujá SP. O imóvel se localiza em um loteamento residencial, com principais melhoramentos públicos como água, energia elétrica, coleta de lixo, iluminação pública, asfalto, e transporte público. O terreno é plano.



Frente do imóvel

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

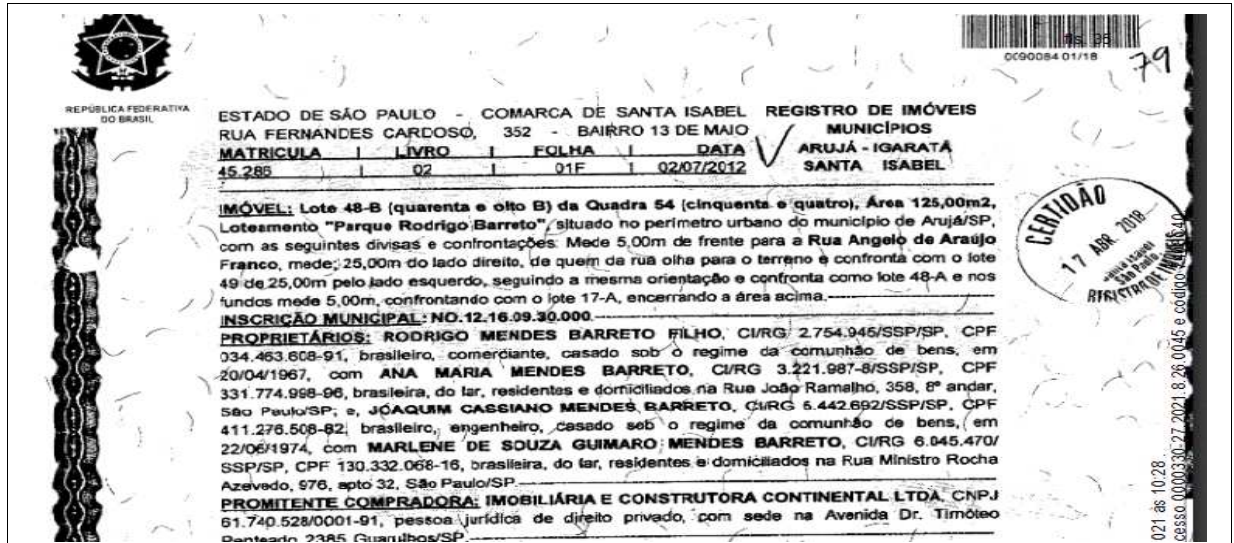


Localização do imóvel avaliando – extraído do Google Maps



Localização do imóvel avaliando – extraído do Google Earth

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0



Trecho da matrícula 45.286 as fls. 35/36 dos autos



Trecho da Planta de Zoneamento do Município.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO DO AMARAL BRITTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2023 às 11:31, sob o número WAUJ23700433182. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000330-27.2021.8.26.0045 e código BDB5183.

### 3- METODOLOGIA

Construção	Valores de Edificações de Imóveis Urbanos –IBAPE SP
Terreno	método comparativo

### 4- CONSTRUÇÃO:

**ÁREA TOTAL = 204,72 m<sup>2</sup>**



**1 - Garagem e cômodo adicional = 60,00 m<sup>2</sup>**

**2 - Edificação principal = 94,72 m<sup>2</sup>**

**3 - Edícula = 50,00 m<sup>2</sup>**

## 5- AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:

### 1 - Garagem e cômodo adicional:

Ac (área construída) = 60,00 m<sup>2</sup>

Classificação = Casa Padrão Proletário

Pc = 0,734 (Índice do padrão VEIU/2019)

Estado de Conservação "g"

Depreciação = 52,60%

Cub (julho/2023) com desoneração= R\$1.825,10/m<sup>2</sup>

Ir (Idade referencial) = 60 anos

R (valor residual) = 20% = 0,2

Ie (Idade estimada) = 20 anos

K (coeficiente de Ross-Heidecke)= 0,3699

Foc (Fator obsolescência e conservação)

Foc= R+K x(1-R)

Foc= 0,2 + 0,3699 x (1- 0,2)

Foc= 0,4959

Vc1 (Valor da Construção) = CUB x Pc x Ac x Foc

Vc1 = R\$1.825,10/m<sup>2</sup> x 0,734 x 60,00 m<sup>2</sup> x 0,4959

**Vc1= R\$ 39.859,15**

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

## 2 - Edificação principal = 94,72 m<sup>2</sup>

Ac (área construída) = 94,72 m<sup>2</sup>

Classificação = Casa Padrão Econômico

Pc = 1,070 (Índice do padrão VEIU/2019)

Estado de Conservação "f"

Depreciação = 33,20%

Cub (julho/2023) com desoneração = R\$1.825,10/m<sup>2</sup>

Ir (Idade referencial) = 70 anos

R (valor residual) = 20% = 0,2

Ie (Idade estimada) = 25 anos

K (coeficiente de Ross-Heidecke) = 0,5045

Foc (Fator obsolescência e conservação)

Foc = R + K x (1 - R)

Foc = 0,2 + 0,5045 x (1 - 0,2)

Foc = 0,6036

Vc2 (Valor da Construção) = CUB x Pc x Ac x Foc

Vc2 = R\$1.825,10/m<sup>2</sup> x 1,070 x 94,72m<sup>2</sup> x 0,6036

**Vc2 = R\$ 111.650,67**

## 3 - Edícula = 50,00 m<sup>2</sup>

Ac (área construída) = 50,00 m<sup>2</sup>

Classificação = Casa Padrão Proletário

Pc = 0,734 (Índice do padrão VEIU/2019)

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

Estado de Conservação "h"

Depreciação = 75,20%

Cub (julho/2023) com desoneração= R\$1.825,10/m<sup>2</sup>

Ir (Idade referencial) = 60 anos

R (valor residual) = 20% = 0,2

Ie (Idade estimada) = 20 anos

K (coeficiente de Ross-Heidecke)= 0,1935

Foc (Fator obsolescência e conservação)

Foc= R+K x(1-R)

Foc= 0,2 + 0,1935 x (1- 0,2)

Foc= 0,3548

Vc3 (Valor da Construção) = CUB x Pc x Ac x Foc

Vc3 = R\$1.825,10/m<sup>2</sup> x 0,734 x 50,00 m<sup>2</sup> x 0,3548

**Vc3 = R\$ 23.764,91**

Valor da construção total:

Vct = Vc1 + Vc2 + Vc3

Vct= R\$ 39.859,15 + R\$ 111.650,67 + R\$ 23.764,91

Vct= 175.274,73

- **Valor da Construção de R\$ 175.274,73 (Cento e setenta e cinco mil duzentos e setenta e quatro reais e setenta e três centavos).**



ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

## 6- PESQUISA DE MERCADO

### ELEMENTO 1

Fonte: R Santos Imóveis Tel: 4653-9600 (11) 94590-0519

Terreno com área de 250,00 m<sup>2</sup> plano

Localização: Rua Benedito Monte 172

Valor da Oferta: R\$ 180.000,00 = R\$ 720,00/m<sup>2</sup>



Fatores:

- Oferta.....0,90
- Topografia/aprov./superf.....1,00
- Testada.....1,00
- Profundidade.....1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,19
- Localização.....0,90

R\$ 720,00 (0,90+1,00+1,00+1,00+1,00+1,19+0,90-7+1) = **R\$712,80/m<sup>2</sup>**

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

## ELEMENTO 2

Fonte: R Santos Imóveis Tel: 4653-9600 (11) 94590-0519

Terreno com área de 250,00 m<sup>2</sup>

Localização: Rua José Barbosa de Souza s/n

Valor da Oferta: R\$ 250.000,00 = R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>



### Fatores:

- Oferta.....0,90
- Topografia/aprov./superf.....1,00
- Testada.....1,00
- Profundidade.....1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,19
- Localização.....0,90

$$\text{R\$1.000 (0,90+1,00+1,00+1,00+1,00+1,19+0,50-7+1) = R\$ 990,00/m}^2$$

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

### ELEMENTO 3

Fonte: R Santos Imóveis Tel: 4653-9600 (11) 94590-0519

Terreno com área de 369,00 m<sup>2</sup>

Localização: Rua Epídio Ferreira Guimarães - CENTER VILLE

Valor da Oferta: R\$ 370.000,00 = R\$ 1.002,71/m<sup>2</sup>



#### Fatores:

- Oferta.....0,90
- Topografia/aprov./superf.....1,00
- Testada.....1,00
- Profundidade.....1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,31
- Localização.....0,65

R\$1.002,71 (0,90+1,00+1,00+1,00+1,00+1,31+0,65-7+1) = R\$ 862,33/m<sup>2</sup>

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

#### ELEMENTO 4

Fonte: R Santos Imóveis Tel: 4653-9600 (11) 94590-0519

Terreno com área de 330,00 m<sup>2</sup>

Localização: Rua Epídio Ferreira Guimarães ao lado o nº 227 - CENTER VILLE

Valor da Oferta: R\$ 440.000,00 = R\$ 1.333,34/m<sup>2</sup>



#### Fatores:

- Oferta.....0,90
- Topografia/aprov./superf.....1,00
- Testada.....1,00
- Profundidade.....1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,27
- Localização.....0,65

R\$1.333,34 (0,90+1,00+1,00+1,00+1,00+1,27+0,65-7+1) = R\$ 1.093,34/m<sup>2</sup>

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

## ELEMENTO 5

Fonte: R Santos Imóveis Tel: 4653-9600 (11) 94590-0519

Terreno com área de 1.086,00 m<sup>2</sup>

Localização: Rua Airis Monteiro com Rua Othelo Meleckcevisks

Valor da Oferta: R\$1.500.000,00 = R\$ 1.381,21/m<sup>2</sup>



### Fatores:

- Oferta.....1,00
- Topografia/aprov./superf.....0,70
- Testada.....1,00
- Profundidade.....1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,72
- Esquina.....0,90
- Localização.....0,50

R\$1.381,21 (1,00+0,70+1,00+1,00+1,00+1,72+0,90+0,50-8+1) = R\$ 1.132,59/m<sup>2</sup>

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

## ELEMENTO 6

Fonte: Yellow Imóveis Tel: (11) 4654-3334 (11) 99680-0593

Terreno com área de 125,00m<sup>2</sup> plano

Localização: Próximo ao ponto do Barreto

Valor da Oferta: R\$ 120.000,00 = R\$ 960,00/m<sup>2</sup>



### Fatores:

- Oferta.....0,90
- Topografia/aprov./superf.....1,00
- Testada.....1,00
- Profundidade.....1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,00
- Localização.....1,00

R\$960,00 (0,90+1,00+1,00+1,00+1,00+1,00+1,00-7+1) = **R\$864,00/m<sup>2</sup>**

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

**MÉDIA ARITMÉTICA:**

$$\frac{E1+E2+E3+E4+E5+E6}{6} = R\$ 942,51/m^2$$

Limite Inferior – R\$ 942,51 x 0,70 = R\$ 659,75

Limite superior – R\$ 942,51 x 1,30 = R\$ 1.225,26

Nenhum elemento foi excluído.

**Valor do terreno:** 125,00 m<sup>2</sup> x R\$ 942,51/m<sup>2</sup>= **R\$ 117.813,75** (novecentos e noventa e oito mil quatrocentos e trinta e cinco reais e sessenta e oito centavos).

**7- VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

- Terreno..... R\$ **117.813,75**
- Construção..... R\$ **175.274,73**
  
- **TOTAL.....R\$ 293.088,48 (Duzentos e noventa e três mil oitenta e oito reais e quarenta e oito centavos).**

**8- QUESITOS fls. 90/91:**

1- Qual é a zona de urbanização de construção pertencente do imóvel?

**R- Trata-se de Z2 - Zona de Uso predominantemente residencial densidade demográfica média.**

2- Qual valor por metro quadrado da região a qual pertence o referido?

**R- Conforme pesquisa de mercado na região o valor é de R\$ 942,51/m<sup>2</sup>.**

3- Queira o senhor perito informar qual o valor atualizado do imóvel.

**R- R\$ 293.088,48 (Duzentos e noventa e três mil oitenta e oito reais e quarenta e oito centavos).**

4- Queira o senhor perito indicar área total do imóvel.

**R- Área do terreno é de 125 m<sup>2</sup>. A área da construção é de 204,72 m<sup>2</sup>.**

5- Queira o senhor perito informar se há benfeitorias no imóvel? E caso positivo, em que consistem e qual o seu valor.

**R- Sim, existem e o valor consta no corpo do laudo.**

6- Queira o senhor perito prestar os esclarecimentos e informações pertinentes que julgar necessárias.

**R- Nada a acrescentar.**



**9- ENCERRAMENTO**

O presente laudo é apresentado em 17fls.  
Digitadas somente no anverso, e contém fotos em anexo.

MARCO A A BRITTO

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

FOTOS

