

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex.^{mo} Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II
DE SANTO AMARO CAPITAL - SP**

Processo nº. 1009964-67.2018.8.26.0002

Requerente: Gilvan Santana de Almeida

Requerido: Erika Sergio de Alencar

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng^o. Civil,
CREA nº. 119756-SP, nomeado por **VOSSA EXCELÊNCIA** vem, com o devido
respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários,
apresentar a este Digno Juízo o seu

LAUDO FINAL DE AVALIAÇÃO



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Sumário

1 – PRELIMINARES	3
2 – VISTORIA	5
2.1 – Do Local.....	5
2.2 – Dos Imóveis	7
2.2.1 – Matrícula 39.415	7
2.2.1.1 – Do Terreno 1 – Matrícula 39.415	7
2.2.1.2 – Das Benfeitorias 1 – Matrícula 39.415	7
2.2.1.2.1 – Da Casa Principal.....	8
2.2.1.2.2 – Da Edícula.....	9
2.2.1.2.3 – Da Sauna	9
2.2.1.2.4 – Da Piscina	9
2.2.1.2.5 – Da Cobertura.....	9
2.2.1.2.6- Das Classificações.....	10
2.2.1.2.7- Dos Estados de Conservação	13
2.2.1.2.8 – Fotos Matrícula 39.415.....	14
2.2.2 – Matrícula 39.332	23
2.2.2.1 – Do Terreno 2 – Matrícula 39.332	23
2.2.2.2 – Das Benfeitorias 2 – Matrícula 39.332	23
2.2.2.2.1 – Fotos Matrícula 39.332.....	23
3 – AVALIAÇÃO- MÉTODO EVOLUTIVO	25
3.1 – Valor Unitário (q_n) de Terreno para o local dos Imóveis Penhorados	26
3.1.1 – Cálculo dos Valores Unitários dos Terrenos Paradigmas (q_i)	26
3.1.1.1 – Homogeneização dos Paradigmas.....	27
3.2 – Valor dos Imóveis Penhorados (V.I.)	29
3.2.1 – Matrícula 39.415 (V.I ₃₉₄₁₅)	30
3.2.1.1 – Cálculo do Valor do Terreno (V.T ₁).....	30
3.2.1.2 – Valor Total das Benfeitorias (V.T.B ₁).....	30
3.2.1.3 – Valor do Imóvel (V.I ₁).....	34
3.2.2 – Matrícula 39.332 (V.I ₃₉₃₃₂) = V.I ₂	35
3.2.2.1 – Cálculo do Valor do Terreno (V.T ₂).....	35
3.2.2. – Valor do Imóvel (V.I ₂) - Matrícula 39332	35
4 – TERMO DE ENCERRAMENTO.....	37

ANEXOS

Anexo 01 – Homogeneização dos Paradigmas

Anexo 02 – Pesquisas de Valores

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 - PRELIMINARES

O presente trabalho tem por base a avaliação dos imóveis penhorados localizados na Estrada da Barragem, Nº5015, no bairro do Caputera, Cotia - SP, objeto das matrículas nº 39.415 e nº 39.332, descritos abaixo:

Terreno 1 - Matrícula 39.415

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Antonio Bento Mota Dias
OFICIAL DELEGADO

Antonio Bento Mota Dias Junior
OFICIAL SUBSTITUTO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COTIA
SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia

matricula =39.415=

ficha =001=

Cotia, 23 de MAIO de 19 85.

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO designado por LOTE Nº 01 DA QUADRA "A", do loteamento denominado "PARQUE DOS MANACÁS", - situado no Bairro do Caputera, neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, que assim se descreve: "inicia no canto com o Parque das Hortensias e mede 25,90 metros de frente para a Estrada da Barragem; 60,00 metros do lado direito de quem desta estrada olha para o lote, onde confronta com o Parque das Hortensias; do lado esquerdo mede 68,00 metros e confronta com o lote nº 02; e nos fundos mede 22,05 metros, confrontando com o lote nº 22, encerrando a área total de 1.600,00 metros quadrados". -

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 23361-24-80-0104. -

REGISTRO ANTERIOR:- R.01/Matrícula nº 38.324, deste mesmo livro e cartório. -

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Terreno 2 - Matrícula 39.332

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Antonio Bento Mota Dias OFICIAL DELEGADO Antonio Bento Mota Dias Junior OFICIAL SUBSTITUTO

COTIA
SÃO PAULO
DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de Cotia

matricula =39.332= ficha =001=

Cotia, 16 de Maio de 1985

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO designado por LOTE Nº 02 DA QUADRA "A", do loteamento denominado "PARQUE DOS MANACAS", - situado no Bairro de Caputera, neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, que assim se descreve: "começa a 25,90 metros da divisa com o Parque das Hortencias e mede 26,24 metros de frente para a Estrada da Barragem, sendo 17,55 metros em reta e 8,69 metros em curva; 68,00 metros no lado direito de quem desta estrada olha para o terreno, confrontando com o lote nº 01; 76,40 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote nº 03; e no fundo mede 25,05 metros e confronta com o lote nº 21, encerrando a área total de 1.805,00 metros quadrados". -

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 23341-51-54-0030-00-000-1. -

REGISTRO ANTERIOR:- R. /Matrícula nº , deste mesmo livro e cartório. -

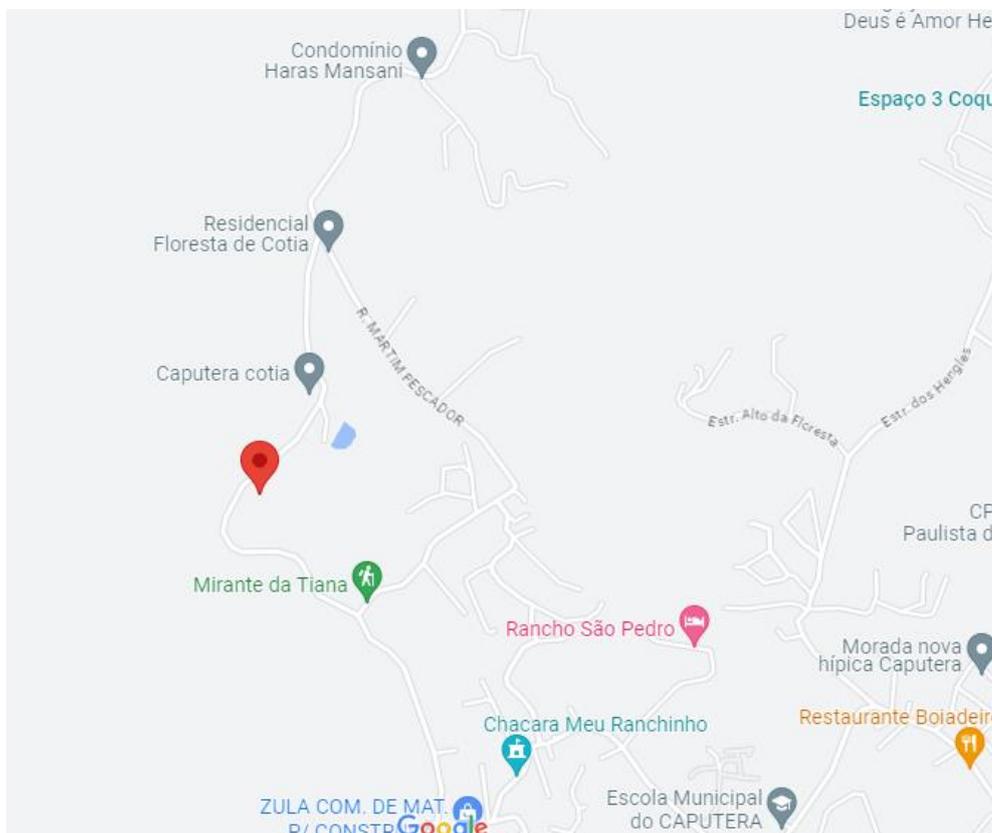
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2 – VISTORIA

2.1 – Do Local

O signatário dirigiu-se ao local, a Estrada da Barragem, N° 5015, no bairro do Caputera, na cidade de Cotia - SP. Verificando as condições da área em questão e sua circunvizinhança, procedeu à vistoria geral na área interna do imóvel avaliando.

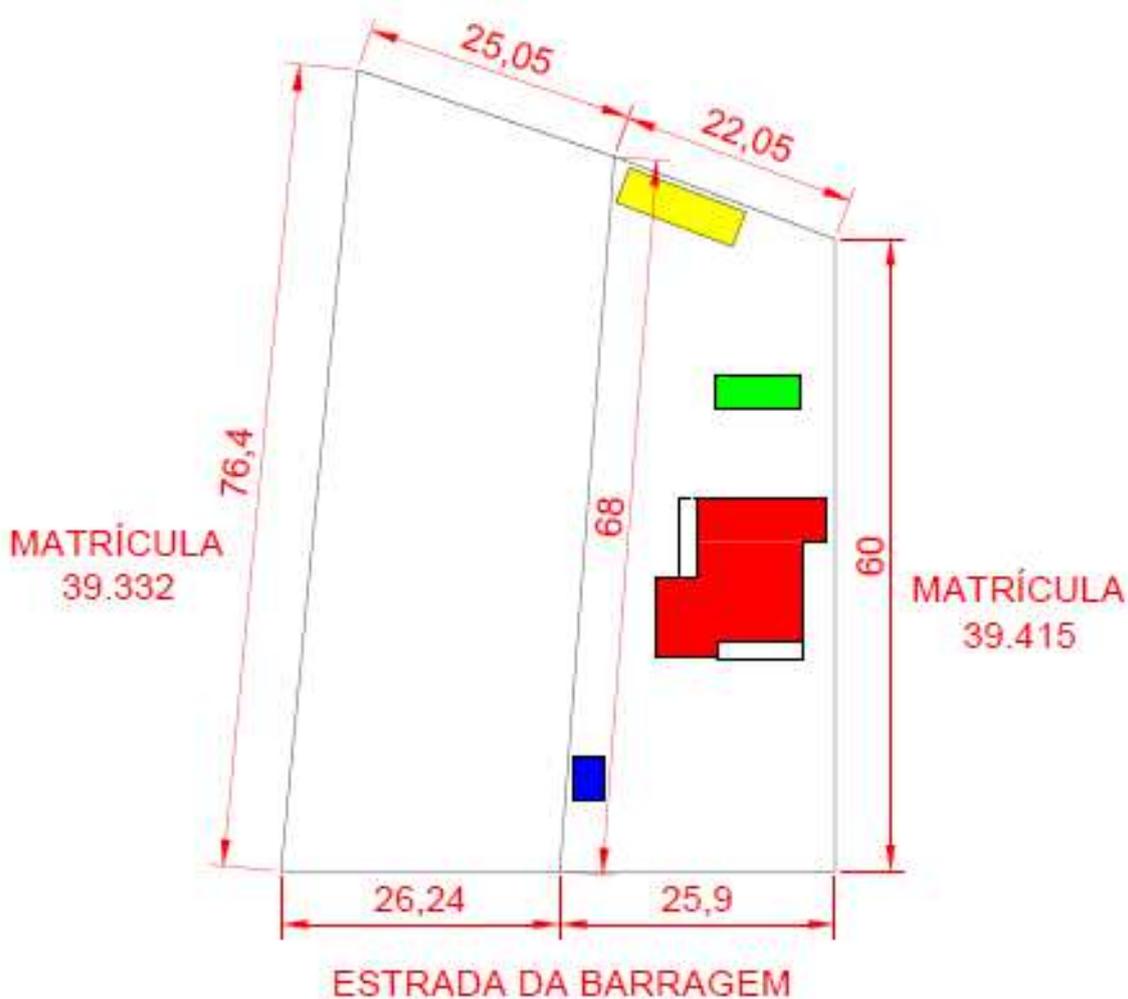
O local não é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo de difícil acesso (através de estradas de terra) e localização.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Segue abaixo o croqui do terreno:



Croqui do Terreno

Legenda:

Vermelho: Casa Principal

Azul: Sauna

Verde: Piscina

Amarelo: Edícula

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2 – Dos Imóveis

Para fins de avaliação, consideraremos as
avaliações para as matrículas abaixo.

2.2.1 – Matrícula 39.415

2.2.1.1 – Do Terreno 1 – Matrícula 39.415

O Terreno 1 possui um formato retangular, com as construções (a Casa Principal, Edícula, Sauna e Piscina) aproveitando sua topografia variando entre o nível da rua e abaixo dele, composto por solo aparentemente seco e firme, cujas dimensões confirmadas “in loco” e características, são:

Área: 1.600,00 m²

Formato: Irregular

Consistência: Seco

Testada: 25,90m

Topografia: Caído para os fundos de 5% até 10%.

2.2.1.2 – Das Benfeitorias 1 – Matrícula 39.415

No imóvel estão erigidas três edificações de um pavimento: uma casa principal (que se encontra no Terreno 1 – Matrícula 39.415); uma edícula (que se encontra no Terreno 1 – Matrícula 39.415), designada a um possível caseiro; uma sauna (que se encontra no Terreno 1 – Matrícula 39.415); e uma piscina (que se encontra no Terreno 1 – Matrícula 39.415).

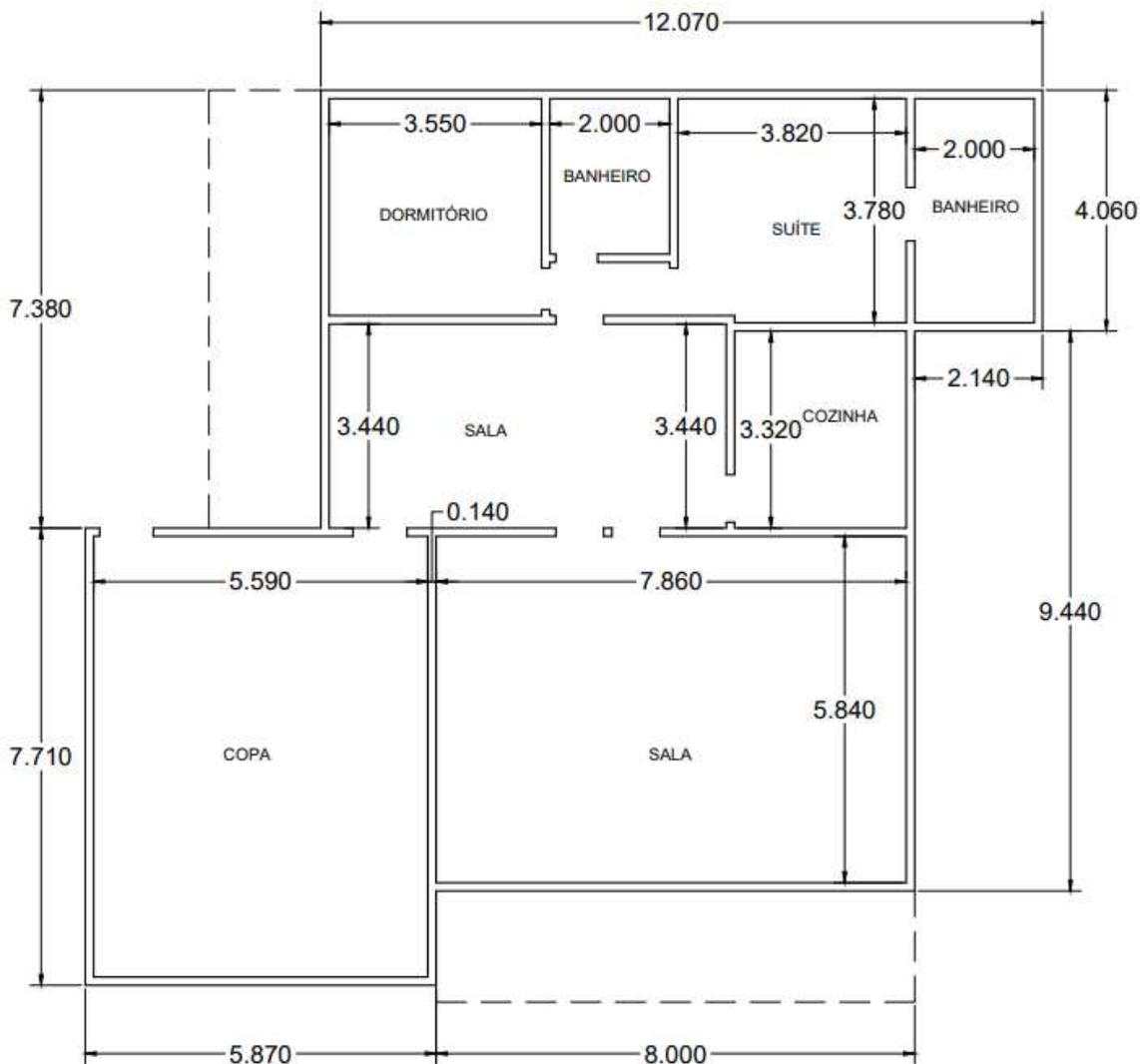
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2.1.2 .1– Da Casa Principal

A casa principal é composta por cinco cômodos e um banheiro, e conta com uma garagem coberta. Conta também com uma copa coberta ao seu redor.

Área = 176,19m²

Segue abaixo um croqui do imóvel avaliando:



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2.1.2.2 – Da Edícula

A edícula é composta por uma edificação de três cômodos e um banheiro.

Área = 41,10m²

2.2.1.2.3 – Da Sauna

A sauna é composta por uma edificação de alvenaria e madeira, de apenas um cômodo.

Área = 16,00m²

2.2.1.2.4 – Da Piscina

A piscina é de alvenaria com revestimento de cerâmico.

2.2.1.2.5 – Da Cobertura

A cobertura é composta por telhas de barro cerâmico, sustentadas por caibros e ripas de madeira.

Área Cobertura = 28,76m²

CÂNDIDO PADIN NETO

ENGENHEIRO CIVIL

2.2.1.2.6- Das Classificações

As referidas construções de acordo com o Estudo
Valores de Venda do IBAPE/SP são classificadas como:

Casa Principal

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

Edícula

2.3. PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.



CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

Sauna

2.3. PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Cobertura

4.1 PADRÃO SIMPLES

Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.



2.2.1.2.7- Dos Estados de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos as benfeitorias como:

Casa Principal

Classificação: Casa Padrão Simples (-).

Idade: 38 anos.

Estado de conservação: F – Necessitando de reparos Simples e importantes.

F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
---	---	-------	---

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Edícula

Classificação: Casa Padrão Econômico (médio).

Idade: 60 anos.

Estado de conservação: G - Necessitando de Reparos Importantes.

G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
---	-------------------------------------	-------	---

Sauna

Classificação: Casa Padrão Econômico (médio).

Idade: 60 anos.

Estado de conservação: G - Necessitando de Reparos Importantes.

G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
---	-------------------------------------	-------	---

2.2.1.2.8 – Fotos Matrícula 39.415

Seguem abaixo algumas fotos que representam

o imóvel, matrícula 39.415:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 1 – Vista da entrada do imóvel avaliando.



Foto 2 – Vista externa do imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 3 – Vista da área externa



Foto 4 – Vista da entrada da casa do imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 5 – Vista da varada externa da frente da casa do imóvel avaliando.



Foto 6 – Vista do salão do imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 7 – Vista da piscina do imóvel avaliando.

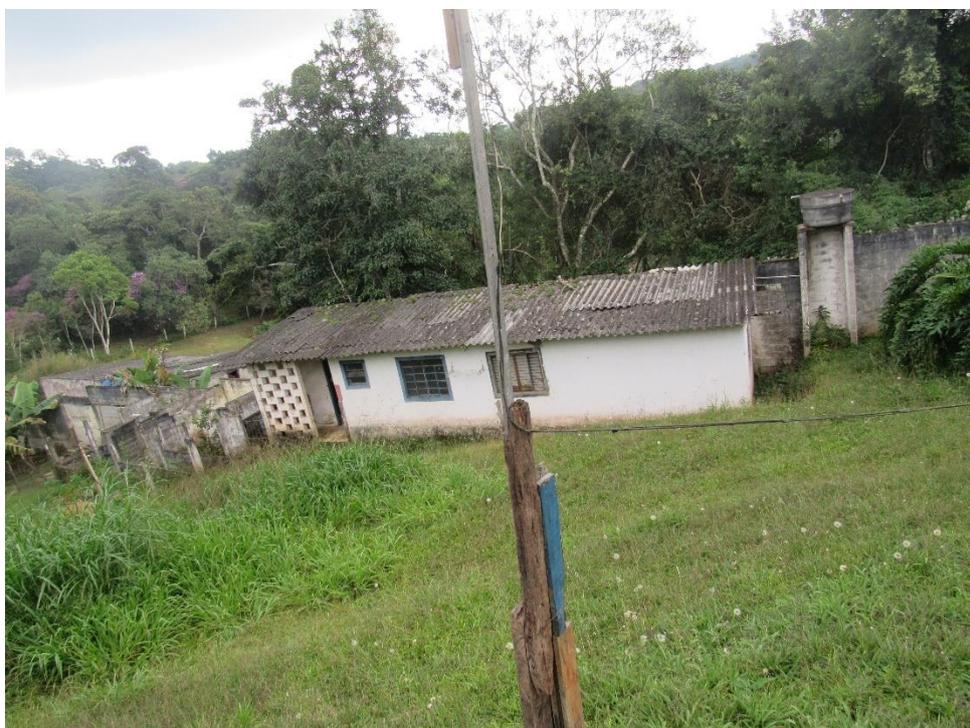


Foto 8 – Vista da edícula no terreno do imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 9 – Vista da varanda da casa do imóvel avaliando.



Foto 10 – Vista da sala de jantar do imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

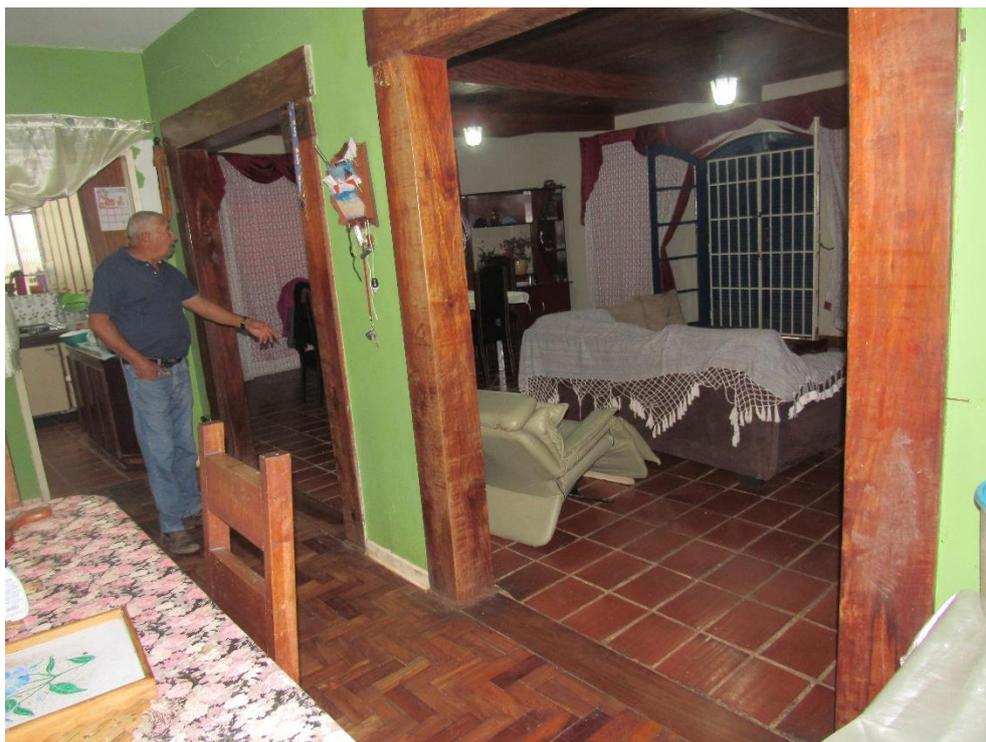


Foto 11 – Vista da sala de estar do imóvel avaliando.

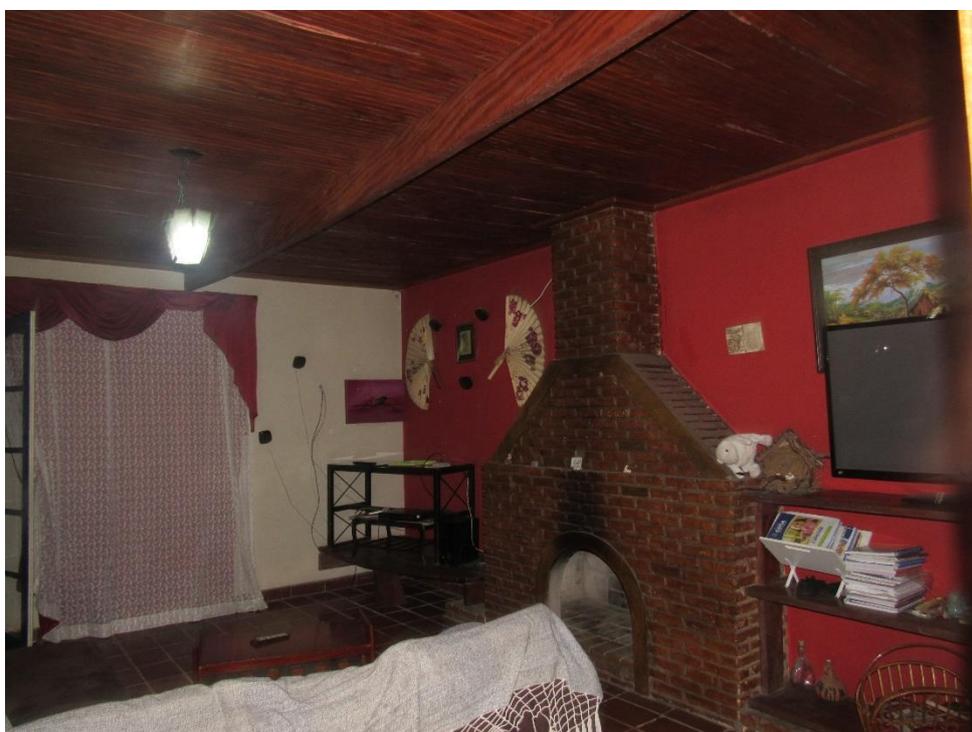


Foto 12 – Vista da sala de estar do imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 13 – Vista da cozinha do imóvel avaliando.

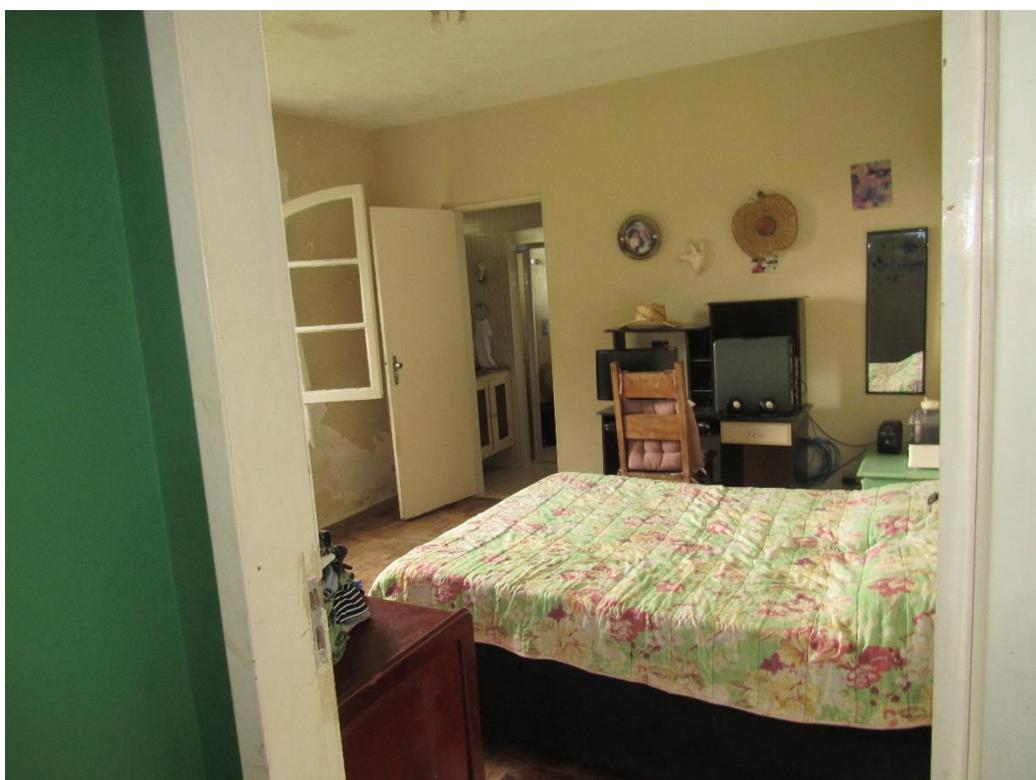


Foto 14 – Vista da suíte do imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 15 - Vista do banheiro da suíte do imóvel avaliando.

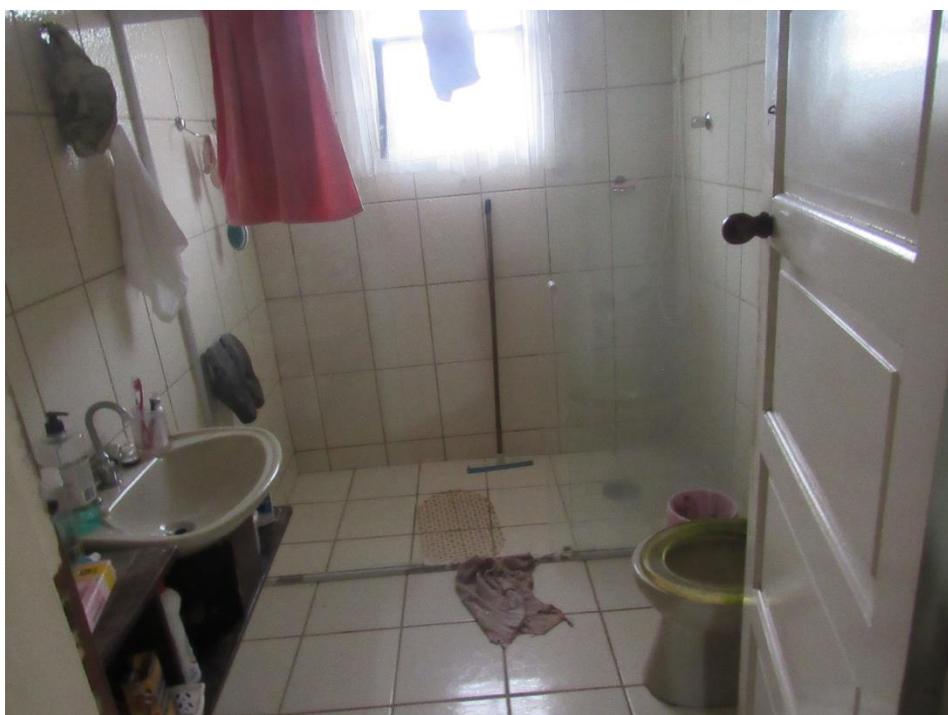


Foto 16 - Vista do banheiro do imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2.2 – Matrícula 39.332

2.2.2.1 – Do Terreno 2 – Matrícula 39.332

O Terreno 2 possui um formato retangular com parte da testada fazendo uma curva, composto por solo aparentemente seco e firme, cujas dimensões confirmadas “in loco” e características, são:

Área: 1.805,00 m²

Formato: Irregular

Consistência: Seco

Testada: 26,24m

Topografia: Caído para os fundos de 5% até 10%.

2.2.2.2 – Das Benfeitorias 2 – Matrícula 39.332

Não possui benfeitorias.

2.2.2.2.1 – Fotos Matrícula 39.332

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 17: Vista do imóvel 2



Foto 18: vista do imóvel 2

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3 - AVALIAÇÃO- MÉTODO EVOLUTIVO

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

No presente trabalho será utilizado o Método Evolutivo, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Evolutivo o valor do Imóvel (**V.I.**) é obtido pela soma do Valor do Terreno (**V.T.**) e das Benfeitorias (**V.B.**).

$$\mathbf{V.I. = V.T. + V.B.}$$

O Valor Unitário de Terreno para o local em questão é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, como características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica, homogeneizados seguindo as condições abaixo descritas.

O valor das benfeitorias será obtido pelo Estudo Valores de venda do IBAPE SP.

Foi feita para maio de 2023.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.1 – Valor Unitário (q_h) de Terreno para o local dos Imóveis

Penhorados

O valor Unitário de Terreno será obtido empregando-se a seguinte expressão:

$$V.T = q \times S \times (Fl + Cf + Cp + Ce + Ca + Ft + Fc - n + 1)$$

Onde;

qh: Valor Unitário homogeneizado de Terreno Padrão

S: Área do terreno.

Fl: Fator de Localização.

Cp: Coeficiente de profundidade

Ft: Fator Topografia.

Fc: Fator de Consistência.

n: Número de fatores usados.

3.1.1 – Cálculo dos Valores Unitários dos Terrenos Paradigmas (q_i)

Nas homogeneizações os paradigmas que possuíam benfeitorias, as mesmas, foram avaliadas de acordo com os valores do estudo acima estabelecido e o valor do terreno (**V.Ti.**) dos mesmos, foi obtido pela diferença do valor do imóvel ofertado (**V.Ii.**) e o valor da benfeitoria apurada (**V.Bi.**).

$$V.Ti. = V.Ii. - V.Bi.$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

O valor unitário básico dos terrenos paradigmas

(**qi**), obtidos antes das homogeneizações pelos fatores, foram obtidos utilizando a seguinte expressão:

$$qi = V.Ti. x Ffi / Ati$$

Ffi: Fator de fonte (Transação/oferta) = 1,00/0,90

Ati: Área do terreno do paradigma

3.1.1.1 – Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 05 (cinco) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

TABELA 01: FATORES UTILIZADOS

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
SAO PAULO - SP - 2023	1	TERRENO NU	02/06/2023	AVENIDA DAS CRUZADAS	SN	PROXIMO AO CENTRO
SAO PAULO - SP - 2023	2	TERRENO NU	02/06/2023	ESTRADA DA BARRAGEM	SN	PERTO DO CENTRO
SAO PAULO - SP - 2023	3	TERRENO NU	02/06/2023	RUA GRAVIOLAS	SN	13KM DE EMBU
SAO PAULO - SP - 2023	4	TERRENO NU	02/06/2023	RUA REPRESINHA	1915	
SAO PAULO - SP - 2023	5	TERRENO NU	02/06/2023	ESTRADA DA BARRAGEM	SN	

Utilizamos os seguintes fatores:

Fator Localização: Para o fator de localização dos terrenos, foi estimado de acordo com sua geolocalização e distância do centro da cidade.

Fator Topografia: Plano

Fator Consistência: Caído para os fundos de 5% até 10%.

Lote Padrão: Residencial Horizontal Médio.

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 1 - Terreno nu Fator oferta/transação: 0,90 * Custo base: 1942,27 Atualizar Custo Base * Valor do IVV no mês da avaliação

Estudo Valores de Venda

Ano: 2023 Município: SAO PAULO - SP Metodologia: IBAPE-SP

Zonas de avaliação

Selecione a zona para avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO Fr: 10,00 f: 0,20 Ce: 1,00 Pmi: 25,00 Pma: 40,00 p: 0,50 Ar: 250,00 Fa: 1,00 A Min: 200,00

Dados do avaliando

Área: 3405 Testada: 52,14 Índice localização: 1,00 Situação do terreno - Esquina: Não Topografia: caído para os fundos de 5% até 10%

Consistência: seco

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
<input checked="" type="checkbox"/> FLoc Localização		
<input type="checkbox"/> Cf Testada		
<input checked="" type="checkbox"/> Cp Profundidade		
<input type="checkbox"/> Ce Frentes Múltiplas		
<input type="checkbox"/> Ca Área		
<input checked="" type="checkbox"/> Ft Topografia		
<input checked="" type="checkbox"/> Fc Consistência		

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores:

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Cp	Ft	Fc	Homogeneizado	Var.	Var. Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA DAS CRUZADAS ,SN	311,19	-0,600	0,029	0,000	0,000	133,56	0,4292	0,9979
<input checked="" type="checkbox"/> 2	ESTRADA DA BARRAGEM ,SN	187,50	0,000	0,102	-0,100	0,000	187,96	1,0024	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA GRAVIOLAS ,SN	144,00	0,429	0,022	-0,053	0,000	201,24	1,3975	1,0022
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA REPRESINHA ,1915	450,00	-0,615	0,022	-0,053	0,000	159,10	0,3536	0,9984
<input checked="" type="checkbox"/> 5	ESTRADA DA BARRAGEM ,SN	125,81	0,000	0,010	-0,100	0,000	114,51	0,9102	0,9986

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
<input checked="" type="checkbox"/> FLoc Localização	Unitários	Homogeneização
<input type="checkbox"/> Cf Testada	Média	Média
<input checked="" type="checkbox"/> Cp Profundidade	243,70	159,27
<input type="checkbox"/> Ce Frentes Múltiplas	Desvio padrão	Desvio padrão
<input type="checkbox"/> Ca Área	136,12	36,22
<input checked="" type="checkbox"/> Ft Topografia	- 30%	- 30%
<input checked="" type="checkbox"/> Fc Consistência	170,59	111,49
	+ 30%	+ 30%
	316,81	207,06
	Coef. de variação	Coef. de variação
	55,85	22,74

Sem os fatores homogeneizantes, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (qi) = R\$ 243,70/m².

Limite inferior: 170,59/m².

Limite superior: 316,81/m².

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Coef. De variação do unitário básico: (c.v.) = 55,85.

Homogeneizando- se com todos os fatores,
encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (qhi) = R\$ 159,27/m².

Limite inferior: 111,49/m².

Limite superior: 207,06/m².

Coef. De variação do unitário básico: (c.vhi.) = 22,74.

No presente caso, vamos utilizar a homogeneização
com os fatores “A”, “B”, “C” e “D”. Assim encontramos os seguintes resultados:

Todos os elementos utilizados estão dentro dos
limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores, “A”, “B”, “C” e “D”.
temos:

**Valor unitário final (qh) = R\$ 159,27/m²/TERRENO PADRÃO -
PLANO -REGULAR**

Vut: Valor Unitário por metro quadrado para os terrenos penhorados

Vut = R\$ 145,86/m².

3.2 – Valor dos Imóveis Penhorados (V.I.)

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.2.1 – Matrícula 39.415 (V.I.39415)

3.2.1.1 – Cálculo do Valor do Terreno (V.T₁)

O Valor do Terreno (V.T₁) será obtido através da multiplicação da sua área (At₁), pelo valor unitário por metro quadrado de terreno (Vut), conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$V.T_1 = At_1 \times Vut$$

Onde;

$$At_1: \text{Área do Terreno avaliando} = 1.600,00 \text{ m}^2$$

$$Vut: = \text{R\$ } 145,86/\text{m}^2.$$

$$V.T_1 = 145,86 \times 1.600,00$$

$$V.T_1 = \text{R\$ } 233.376,00$$

V.T₁ = R\$ 233.376,00 (duzentos e trinta e três mil e trezentos e setenta e seis reais) - Para maio de 2023

3.2.1.2 – Valor Total das Benfeitorias (V.T.B₁)

O Valor Total das Benfeitorias (V.T.B₁) será obtida pela soma das respectivas parcelas de valores para as benfeitorias existentes no Imóvel 1 – Matrícula 39.415.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

O Valor Total das Benfeitorias existentes será obtido pela multiplicação dos seus respectivos valores unitários de construção (**V.U.Ci.**), pelas suas áreas construídas (**Ac_i**) e pelos fatores de obsolescência (**foci**).

$$\mathbf{V.Bi.} = \sum (\mathbf{V.U.Ci.} \times \mathbf{Ac}_i \times \mathbf{foci})$$

Onde;

V.U.Ci. = $c_i \times R_8N$

c_i : Coeficiente para o padrão das benfeitorias.

R_8N : Custo unitário por metro quadrado de construção para maio de 2023.

Ac_i: Áreas construídas das benfeitorias

foci: Fatores de obsolescência das benfeitorias.

O Fator de Obsolescência (**foc**) será obtido através do Método Ross/Heidecke, que leva em conta a obsolescência do imóvel, o tipo de construção e acabamento, bem como estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

Benfeitoria: Casa principal

Padrão: Casa Simples (-).

Idade: 38 anos

Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples e Importantes.

Área Construída (Ac₁) = 176,19 m²

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foc1= 0,511

c1 = 1,251

R₈N = R\$ 1.812,68

$$\mathbf{V.B_1.} = 1,251 \times 1.812,68 \times 176,19 \times 0,511$$

$$\mathbf{V.B_1.} = \text{R\$ } 204.164,68$$

Benfeitoria: Cobertura

Padrão: Cobertura Simples.

Idade: 38 anos

Estado de Conservação: Necessitando de Reparos simples a importantes.

Área Construída (Ac1) =28,76 m²

Foc1= 0,100

c1 = 0,142

R₈N = R\$ 1.812,68

$$\mathbf{V.B.c} = 0,142 \times 1.812,68 \times 28,76 \times 0,100$$

$$\mathbf{V.B.c} = \text{R\$ } 740,28$$

Benfeitoria: Edícula

Padrão: Casa Econômico(médio).

Idade: 60 anos

Estado de Conservação: Necessitando de Reparos importantes.

Área Construída (Ac1) =41,10 m²

Foc1= 0,277

c1 = 1,070

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

$$R_8N = R\$ 1.812,68$$

$$V.B.2 = 1,070 \times 1.812,68 \times 41,10 \times 0,277$$

$$V.B.2 = R\$ 22.081,40$$

Benfeitoria: Sauna

Padrão: Casa Econômico(médio).

Idade: 60 anos

Estado de Conservação: Necessitando de Reparos importantes.

Área Construída (Ac1) = 16,00 m²

$$Foc1 = 0,277$$

$$c1 = 1,070$$

$$R_8N = R\$ 1.812,68$$

$$V.B.3 = 1,070 \times 1.812,68 \times 16,00 \times 0,277$$

$$V.B.3 = R\$ 8.596,16$$

Benfeitoria Acessória: Piscina

Após efetuarmos estudos de mercado, damos um valor atual para a piscina de: **V.B.A.** = R\$12.000,00.

O valor total das benfeitorias será o resultado da soma dos valores de cada uma:

$$V.T.B_1 = (V.B.1) + (V.B.c) + (V.B.2) + (V.B.3) + (V.B.A)$$

$$V.T.B_1 = 204.164,68 + 740,28 + 22.081,40 + 8.596,16 + 12.000,00$$

$$V.T.B_1 = R\$ 247.578,52$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Ou em números redondos

V.T.B₁. = R\$ 247.579,00 (duzentos e quarenta e sete mil quinhentos e setenta e nove reais) - Para maio de 2023

3.2.1.3 – Valor do Imóvel (V.I₁)

O Valor do (V.I₁) será obtido através da soma dos valores do terreno (V.T₁) e benfeitorias (V.T.B₁).

$$V.I_1 = V.T_1 + V.T.B_1.$$

$$V.T_1 = R\$ 233.376,00$$

$$V.T.B_1 = R\$ 247.579,00$$

$$V.I_1 = R\$ 233.376,00 + 247.579,00$$

$$V.I_1 = R\$ 480.955,00$$

V.I₁. = R\$ 480.955,00 (quatrocentos e oitenta mil novecentos e cinquenta e cinco reais) - Para maio de 2023

Conforme informação à (fl. 302), a executada teria direito à 50% do valor do imóvel de Matrícula 39415 (50% V.I₃₉₄₁₅)

$$50\% V.I_{39415} = R\$ 240.477,50$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.2.2 – Matrícula 39.332 (V.I₃₉₃₃₂) = V.I₂

$$\mathbf{V.I_2. = V.T_2. + V.B_2.}$$

Trata-se de um terreno nu, não havendo benfeitorias,
ou seja,

$$\mathbf{V.B_2. = 0,00}$$

3.2.2.1 – Cálculo do Valor do Terreno (V.T_{2.})

O Valor do Terreno (V.T_{2.}) será obtido através da multiplicação da sua área (At₂), pelo valor unitário por metro quadrado de terreno (Vut), conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$\mathbf{V.T_1. = At_1 \times Vut}$$

At₂: Área do Terreno avaliando = 1.805,00 m²

Vut: = R\$ 145,86/m².

$$\mathbf{V.T_2. = 145,86 \times 1.805,00}$$

$$\mathbf{V.T_2. = R\$ 263.277,30}$$

3.2.2. – Valor do Imóvel (V.I_{2.}) - Matrícula 39332

$$\mathbf{V.I_2. = V.T_2. + V.B_2.}$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

$$V.I_2 = 263.277,30 + 0,00$$

V.I₂ = R\$ 263.278,00 (duzentos e trinta e três mil e trezentos e setenta e seis reais) - Para maio de 2023

Conforme informação à (fl. 302), a executada teria direito à 50% do valor do imóvel de Matrícula 39332 (50% V.I₃₉₃₃₂)

$$50\% V.I_{39332} = R\$ 131.639,00$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 36 (trinta e sete) folhas timbradas, digitalizadas, sendo esta última datada e assinada.

Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 17 de novembro de 2023.



Eng^o. Cândido Padin Neto – CREA 119756/SP
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto