



PROCESSO: 0003187-11.2019.8.26.0047
Requerente: Banco do Brasil SA
Requerido: Valdemar Costa Lima Taruma Epp

LUCAS DESCROVE FRANCO, brasileiro, solteiro, engenheiro civil e de segurança do trabalho, devidamente registrado no CREA/SP sob nº 5069955696, nomeado e compromissado como PERITO nos autos do processo 0003187-11.2019.8.26.0047, tendo como requerente Banco do Brasil SA e requerido Valdemar Costa Lima Taruma Epp, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o **Laudo de Avaliação**.



1. Identificação das Partes

1.1 Requerente

Banco do Brasil AS
CNPJ/MF sob nº: 00.000.000/0001-91
Setor Bancário Sul, Quadra04, Bloco C, lote 32, Edifício Sede III
CEP: 70.073-901
Brasília - DF

1.2 Requerido

Valdemar Costa Lima Taruma Epp
CPF/MF sob nº: 00.179.411/0001-96
Avenida Paraná, nº 735, Centro
Tarumã - SP

2. Objetivo

O presente laudo de avaliação tem como objetivo estimar o valor de mercado dos imóveis matrícula número 68.866 e 68.867.688 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis – SP, os quais localizam-se em Avenida Amazonas, no município de Tarumã – SP.

3. Da Vistoria

Conforme agendamento, Fl. 392, o perito esteve no local para realização da vistoria as 16:30 horas do dia 19 de agosto de 2022, todavia não houve a presença de nenhum representante para que permitisse acesso aos imóveis.

De modo a suprir a demanda, foi efetuado contato com o vizinho de ambos os imóveis, o qual inclusive utiliza o imóvel matrícula nº 68.866 como área de barracão para seu empreendimento. Este, não encontrou-se disponível para possibilitar a vistoria em data de agendamento. Sendo esta a única possibilidade que se encontrou para análise dos imóveis, tornou-se necessário o retorno para realização da diligencia, o qual ocorreu em 27 de agosto de 2022 no período matinal.



4. Características e Descrições

Apresenta-se uma sucinta descrição dos imóveis objeto de avaliação;

Imóvel Matrícula 68.866 – Cartório de Registro de Imóveis de Assis - SP:

Um terreno situado na Avenida Amazonas, distante 40,00m da esquina da Avenida Jaú, designado “Lote LA” do projeto de desdobro, no município de Tarumã/SP, medindo 32,30m de frente; pelo lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, mede 55,00m, confrontando-se com os lotes cadastrados como n° 14,10,09,08,07 e 02; pelo lado esquerdo, mede 55,22 m, confrontando-se com o “Lote LB” – C.C 007/046/021;e pelos fundos, mede 32,30 m, confrontando-se com os lotes cadastrados como n° 12,13 e 15, encerrando a área de 1780.05 m².

Imóvel Matrícula 68.867 – Cartório de Registro de Imóveis de Assis - SP:

Um terreno situado na Avenida Amazonas, distante 72,30m da esquina da Avenida Jau, designado “Lote LB” do projeto de desdobro, no município de Tarumã/SP, medindo 15,90m de frente; pelo lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, mede 59,996m, confrontando-se com o “Lote LA” – C.C. 007/046/019, e com o lote cadastrado como n°15, pelo lado esquerdo, mede 44,318m,confrontando-se com o “Lote LD” – C.C. 007/046/020/ daí, deflete-se à esquerda, na distância de 09,30 m, confrontando-se com o “Lote LD” – C.C 007/046/020; daí, deflete-se à direita, na distância de 15,786 m, confrontando-se com o “Lote LD” – C.C. 007/046/020;e pelos fundos, mede 25,20m, confrontando-se com o “Lote LR” – C.C 007/046/001, e com o “Lote LC” – C.C 007/046/032, encerrando a área de 1.111,66 m².

Em seguimento, a Imagem 1, elaborada com utilização do software Google Earth Pro, demonstra a localização dos imóveis por vista de satélite.



Figura 1 – Localização do imóvel por vista de satélite



Fonte: Google Earth Pro – Editado pelo autor

A Imagem 2, abaixo, elaborada com utilização de drone, apresenta por vista aérea os imóveis objetos de avaliação.

Figura 2 – Apresentação dos imóveis



Fonte: Elaborado pelo auto



Neste ponto apresenta-se a fachada dos imóveis, Figura 03, conforme vista da Rua Amazonas.

Figura 3 – Fachada dos imóveis

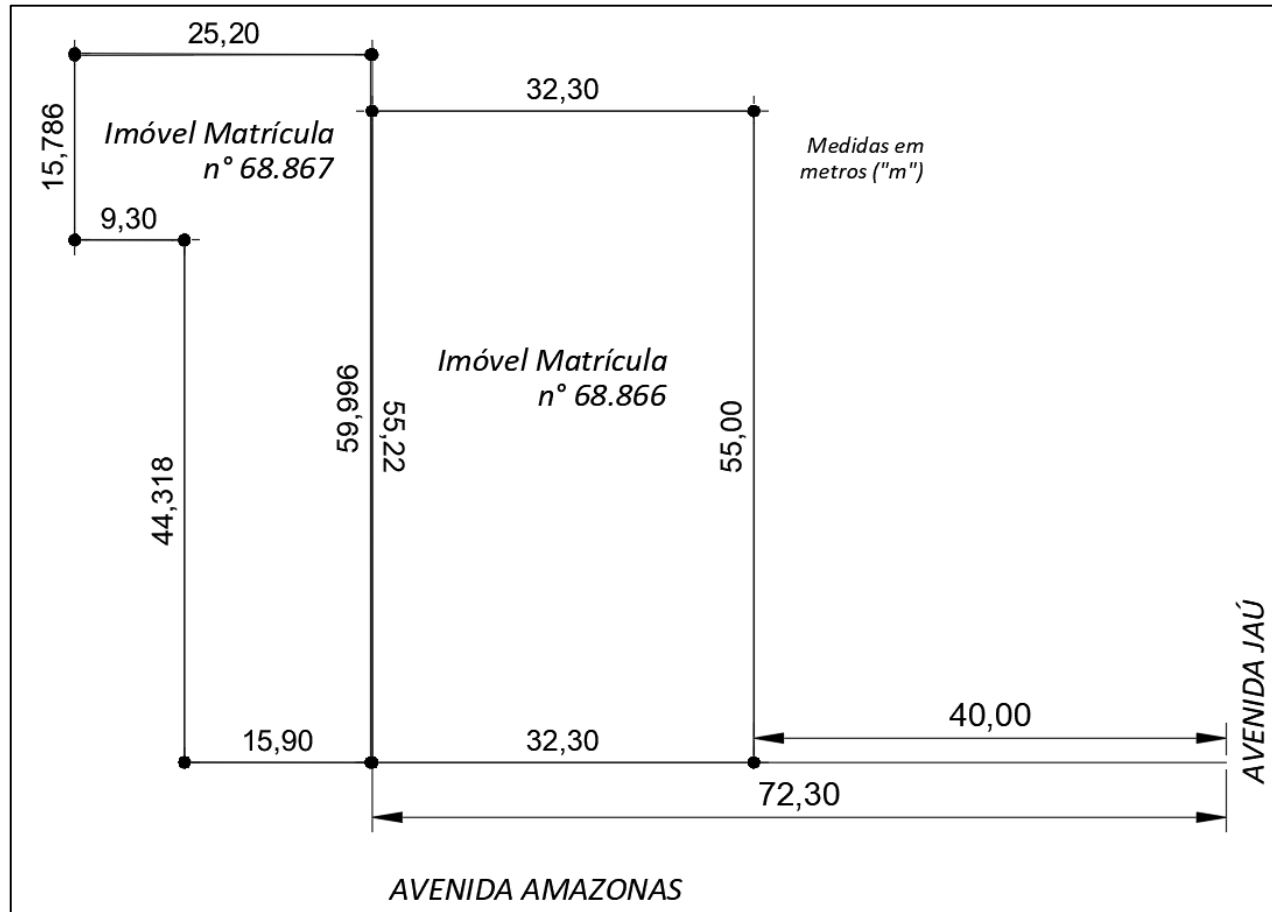


Fonte: Elaborado pelo autor



A Figura 04 apresenta o layout dos terrenos dos imóveis, conforme constatado em matrículas cadastrais.

Figura 04 – Delimitações dos terrenos



Fonte: Elaborado pelo autor



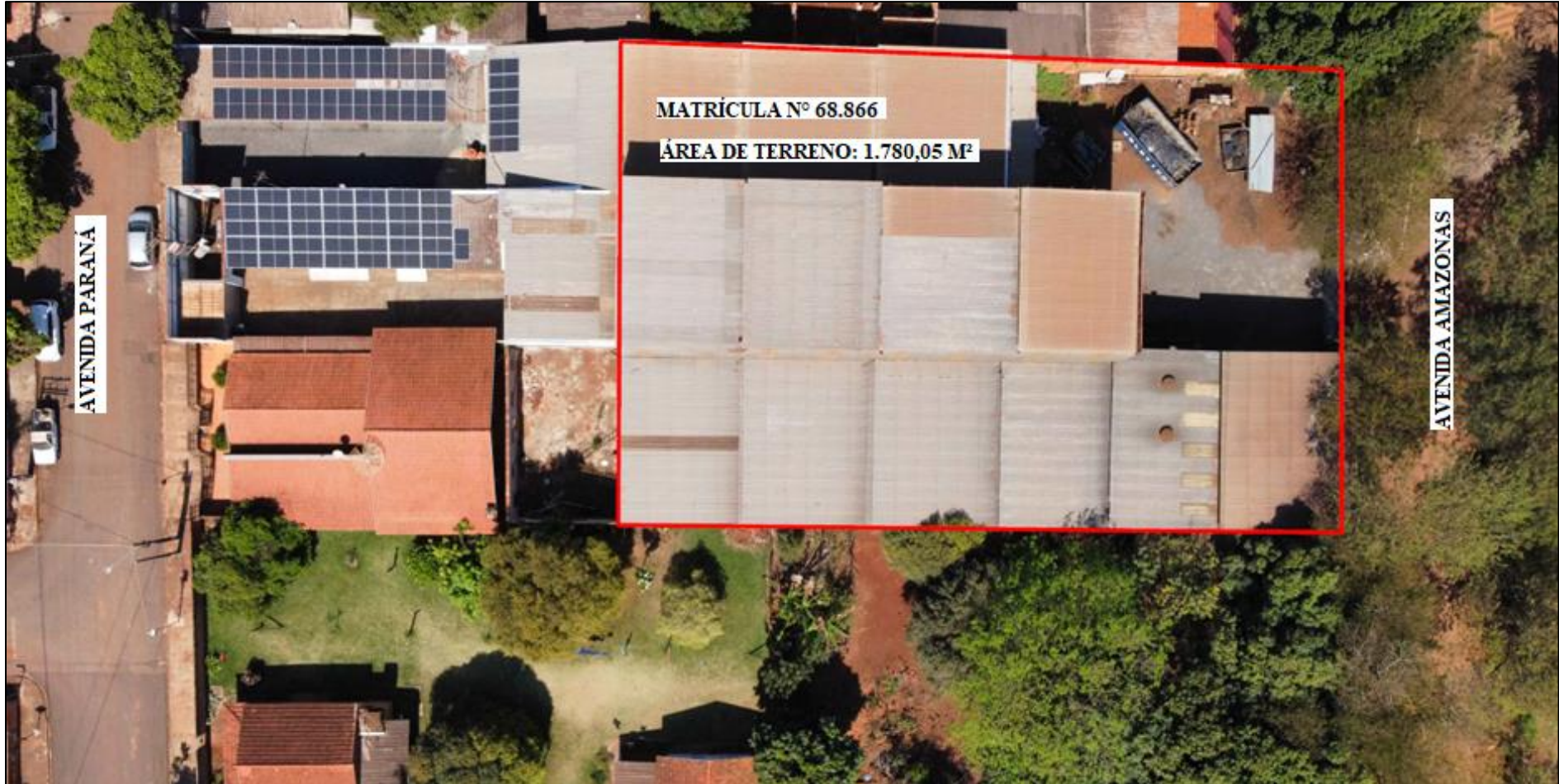
Conforme apresentado em inicial as partes não ofereceram acesso aos imóveis, sendo possível acessar apenas o imóvel matrícula nº 68.866, por auxílio de terceiro ausente de vínculo processual.

Neste ponto, de modo a apresentar as características de delimitação dos terrenos, bem como as benfeitorias existentes, será adotado a metodologia de análise de mídias aéreas obtidas com utilização de drone.

Em próximas páginas, as Figura 05,06 e 07 retratam a delimitação dos terrenos em vista aérea, possibilitando assim uma adequada análise das formas dos terrenos e das benfeitorias existentes em cada imóvel.



Figura 05 – Delimitação por vista aérea matrícula n° 68.866



Fonte: Elaborado pelo autor



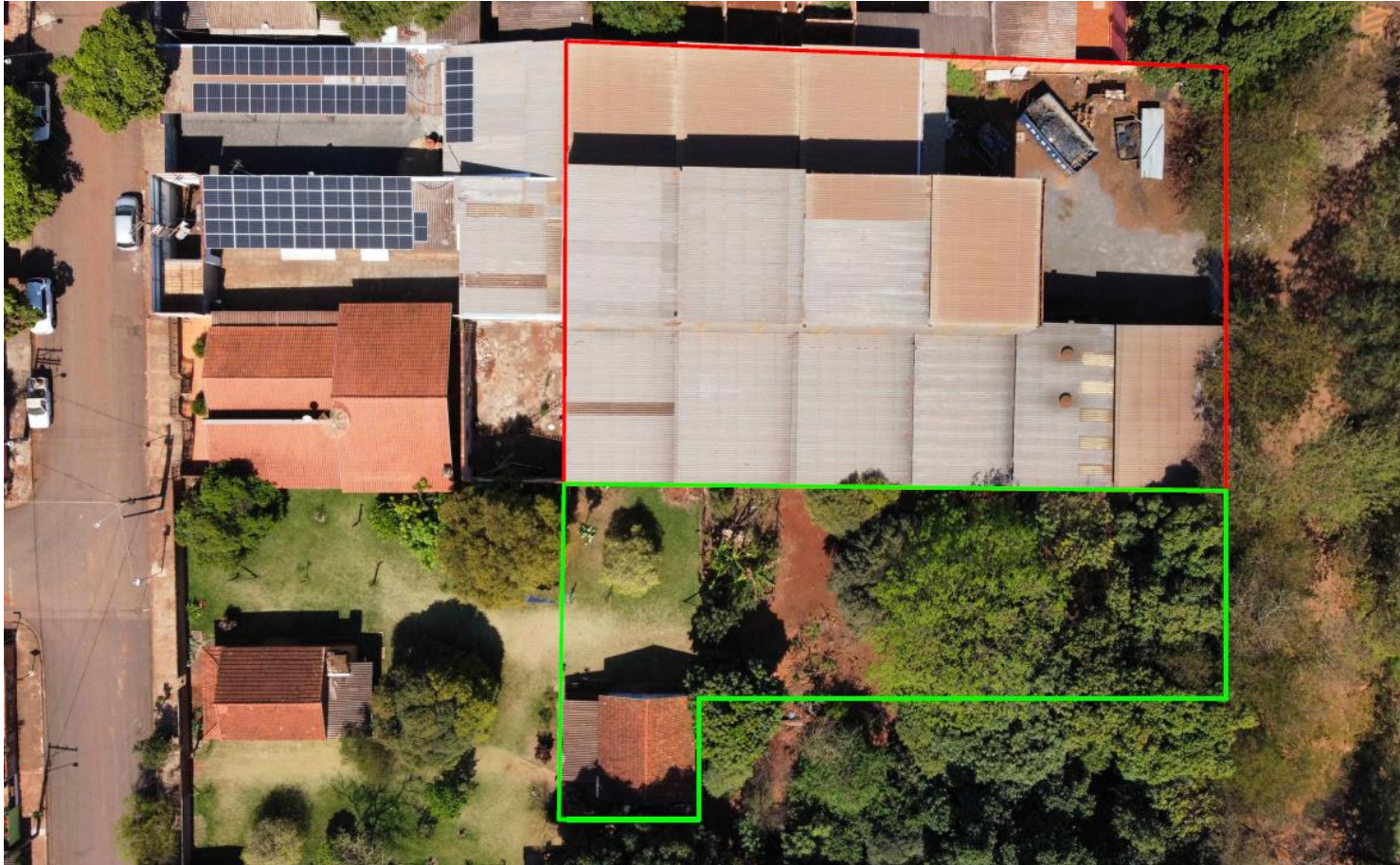
Figura 06 – Delimitação por vista aérea matrícula n° 68.867



Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 07 – Delimitação por vista aérea matriculas



Fonte: Elaborado pelo autor

Perícias Judiciais e Serviços de Engenharia Civil em geral
Rua Tereziano dos Santos, n° 702 - CEP 19970000 - Cel (018) 99616 4422
PALMITAL - SP - BRASIL



Acerca das benfeitorias

Imóvel Matrícula 68.866

A vistoria interna neste imóvel foi permitida por meio de terceiro, o qual utiliza a área da referida matrícula como barracão industrial. Não havendo outra maneira de realizar a presente avaliação, toma-se como verídico todos os relatos apontados pelo mesmo.

O presente imóvel conta com um extenso barracão de estrutura metálica e cobertura metálica, tampouco, apenas a área frontal da benfeitoria refere-se a construções de posse do proprietário da matrícula, sendo todo o restante das benfeitorias executados por este terceiro.

Adiante, a Figura 8 destaca a área de benfeitoria própria do detentor da matrícula.

Figura 8 – Benfeitoria Imóvel Mat. 68.866



Fonte: Elaborado pelo autor

Conforme levantamento in loco, a **área construída de benfeitoria pertencente a Matrícula 68.866 é de 109,80m²**. Em seguimento, a Figura 9 apresenta uma compilação de imagens demonstrando esta benfeitoria.



Figura 9 – Apresentação da benfeitoria do imóvel



Fonte: Elaborado pelo autor



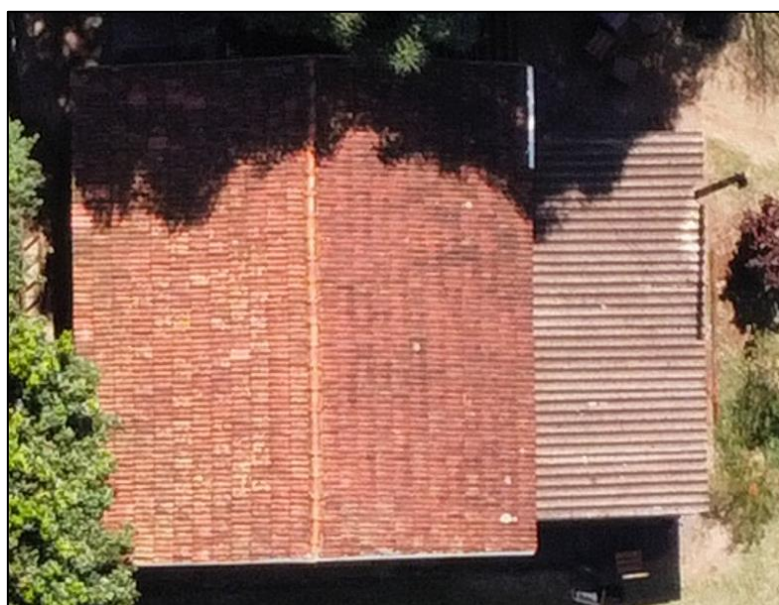
Imóvel Matrícula 68.867

A vistoria interna neste imóvel não foi possível de ser realizada, uma vez que não houve acompanhamento de quaisquer que possibilitasse o acesso. Deste modo, toda análise da benfeitoria existente será efetuada pela visualização externa e análise de mídias.

O presente imóvel conta com uma extensa área preenchida por árvores e gramados, e em suas margens conta com uma edificação residencial.

A seguir, a Figura 10 destaca a construção residencial.

Figura 10 – Benfeitoria Imóvel Mat. 68.867



Fonte: Elaborado pelo autor



Conforme levantamento por análise de mídia aérea, estima-se que a **área construída de benfeitoria pertencente a Matrícula 68.867 é de 93,50m²**. Em seguimento, a Figura 11 apresenta uma compilação de imagens demonstrando o imóvel.

Figura 9 – Exposição do imóvel



Fonte: Elaborado pelo autor



Todo material midiático levantado para a elaboração deste documento, composto por 36 imagens, apresenta-se disponibilizado em nuvem para download em alta definição, possibilitando visualizar com maior nitidez e detalhamento todos aspectos dos imóveis.

Link para download de mídia em nuvem:

https://drive.google.com/drive/folders/1fg1jdnCPppRaGvDvZ0j_UzQ-rdqL2684?usp=sharing



5. Estimativa de valor

A estimativa de valor será efetuada pela aplicação do Método Evolutivo, conforme descrito na norma NBR-14.653; metodologia está em que o valor de mercado do imóvel é obtido por meio da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado pelo desgaste e aplicado o devido fator de comercialização regional.

Para a estimativa do valor do terreno realizou-se uma pesquisa de mercado regional, baseado em ofertas e negócios realizados em terrenos de localização semelhante ao do imóvel em tela, além do levantamento de informações com corretores de imóveis e imobiliárias do presente no município. Relata a dificuldade para obtenção de terrenos com características semelhantes, uma vez que estes apresentam áreas muito aquém dos padrões do município.

A realização da pesquisa de mercado resultou no valor estimado médio para terrenos com áreas padronizadas na importância de R\$280,00 (duzentos e oitenta reais). Todavia, a fim de estimar o real valor de comercialização dos imóveis, ciente de que a área destes terrenos encontram-se acima do padrão usual, é necessário depreciar o preço unitário para a área excedente, de modo a viabilizar comercializações. Isto posto, o valor de estimativa será definido pela equação;

Estimativa de Valor do Terreno: $(P.U \text{ Terreno} \times \text{Área de lote padrão}) + (0,60 \times P.U \text{ Terreno} \times \text{Área excessiva ao padrão do lote})$

Onde;

1. *P.U Terreno* → Valor estimado do metro quadrado do terreno.
2. *Área de lote padrão* → Padrão considerado de 300,00 m², vide levantamentos municipais
3. *Área excessiva ao padrão do lote* → Área total – Área do lote padrão.

Matrícula 68.866

Estimativa Valor: $(R\$ 280,00 \times 300) + (0,60 \times R\$280,00 \times (1780,05 - 300))$

Estimativa Valor: R\$ 84 .000,00 + R\$ 248.648,40

Estimativa Valor: **R\$ 332.648,40 (Trezentos e trinta e dois mil seiscentos e quarenta e oito reais e quarenta centavos)**

Matrícula 68.867

Estimativa Valor: $(R\$ 280,00 \times 300) + (0,60 \times R\$280,00 \times (1.111,66 - 300))$

Estimativa Valor: R\$ 84 .000,00 + R\$ 136.358,88

Estimativa Valor: **R\$ 220.358,88 (Duzentos e vinte mil trezentos e cinquenta e oito reais e oitenta e oito centavos)**



Para a determinação do valor de benfeitoria residencial será utilizado o Custo Unitário Básico (CUB), e de modo a adequar o valor ao estado de conservação atual da construção será utilizada a tabela de depreciação de Ross-Heidecke (Anexo 2) a qual consiste em depreciar o valor da edificação com base em seu tempo de vida útil e no estado de conservação. Diante da impossibilidade de acesso interno ao imóvel, esta ponderação se dará por meio das visualizações externas. A obtenção do CUB para o tipo construtivo em questão se dará pela utilização do Boletim Econômico de Agosto de 2022 (Anexo 1) publicado pelo Sinduscun – SP (Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo).

Por sua vez, para determinação do valor da benfeitoria de barracão industrial, será levantado o custo estimado para construção do mesmo com auxílio da planilha CDHU (referencia amplamente utilizada para elaboração de orçamentos públicos) e sequencialmente aplicado o índice de depreciação conforme descrito anteriormente.

Para aplicação do adequado CUB é necessário efetuar a classificação do imóvel. A classificação será feita de acordo com a ABNT NBR 12721:2006, obtendo assim o enquadramento semelhante ao padrão construtivo R1-B (Residência Padrão Baixo). Para este tipo de enquadramento, o **valor arbitrado do CUB é de R\$ 1.865,76 (Um mil oitocentos e sessenta e cinco reais e setenta e seis centavos)**.

Adiante, com todas as informações levantadas, a Tabela 1 apresenta o cálculo detalhado para obtenção da estimativa de valores para cada matrícula.

Tabela 1 – Estimativa do valor de mercado

| IMÓVEL MATRICULA Nº 66.866 | | | | | |
|----------------------------|------------|--------|------------|---------------------|-------------------|
| Descrição | Unid. Med. | Qtde | R\$/m² | Coef. Ross Heidecke | Valor |
| Terreno | UNID. | 1,00 | 332.648,40 | 1,00 | 332.648,40 |
| Benfeitoria (Barracão) | m² | 109,50 | 500,00 | 0,662 | 36.244,50 |
| | | | | TOTAL | 368.892,90 |
| IMÓVEL MATRICULA Nº 66.867 | | | | | |
| Descrição | Unid. Med. | Qtde | R\$/m² | Coef. Ross Heidecke | Valor |
| Terreno | UNID. | 1,00 | 220.358,88 | 1,00 | 220.358,88 |
| Benfeitoria (R1-B) | m² | 93,50 | 1.865,76 | 0,662 | 115.484,95 |
| | | | | TOTAL | 335.843,83 |

Fonte: Elaborado pelo autor



6. Conclusão

Com base nas condições de contorno adotadas para possibilitar a avaliação dos imóveis, considerando a localização do terreno e suas características, bem como a benfeitoria existente, é estimado em **R\$ 368.892,90 (Trezentos e sessenta e oito mil oitocentos e noventa e dois reais e noventa centavos)** o valor imobiliário para o imóvel matrícula número 66.866 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis e em **R\$ 335.843,83 (Trezentos e trinta e cinco mil oitocentos e quarenta e três reais e oitenta e três centavos)** o valor imobiliário para o imóvel matrícula número 66.867 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis.

Ambos imóveis contam com delimitações bem definidas e suas benfeitorias não ultrapassam seus limites, deste modo podendo ser analisadas e negociadas de forma unitária ausente de qualquer prejuízo.

O imóvel matrícula nº 66.866 não apresenta características para residência, sendo inclusive utilizado atualmente para fins industriais. Por sua vez, o imóvel matrícula nº 66.867, enquadra-se como imóvel para utilização residencial.

7. Encerramento

Por derradeiro encerra-se o laudo pericial com finalidade de suportar o processo nº 0003187-11.2019.8.26.0047, redigido em 19 (dezenove) páginas.

Documentos anexos:

- Anexo 1 – Boletim Econômico de Agosto de 2022 – Sinduscon/SP
- Anexo 2 – Tabela de depreciação de Ross-Heidecke

Palmital, 30 de setembro de 2022.

Atenciosamente,

Lucas Descrove Franco
Perito Judicial
Engenheiro Civil e de Seg. do Trabalho
CREA SP 5069955696



ANEXO 1

BOLETIM ECONÔMICO DE AGOSTO DE 2022 – SINDUSCON/SP

Boletim Econômico - Agosto de 2022

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

| Data | Global | | | | Mão-de-obra | | | | Material | | | | Administrativo | | | |
|--------|--------|--------------|-------|----------|-------------|--------------|------|----------|----------|--------------|-------|----------|----------------|--------------|------|----------|
| | Índice | Variação (%) | | | Índice | Variação (%) | | | Índice | Variação (%) | | | Índice | Variação (%) | | |
| | | Mês | Ano | 12 meses | | Mês | Ano | 12 meses | | Mês | Ano | 12 meses | | Mês | Ano | 12 meses |
| ago/21 | 249,44 | 0,53 | 12,69 | 17,37 | 272,29 | 0,00 | 5,99 | 6,40 | 224,50 | 1,26 | 23,39 | 36,73 | 257,97 | 0,00 | 5,01 | 5,01 |
| set/21 | 251,19 | 0,70 | 13,48 | 16,33 | 272,29 | 0,00 | 5,99 | 6,18 | 228,21 | 1,66 | 25,43 | 33,54 | 257,97 | 0,00 | 5,01 | 5,01 |
| out/21 | 251,18 | 0,00 | 13,47 | 15,03 | 272,29 | 0,00 | 5,99 | 5,99 | 228,21 | 0,00 | 25,43 | 29,98 | 257,97 | 0,00 | 5,01 | 5,01 |
| nov/21 | 251,79 | 0,24 | 13,75 | 14,30 | 272,74 | 0,17 | 6,17 | 6,17 | 228,99 | 0,34 | 25,86 | 27,45 | 258,24 | 0,11 | 5,12 | 5,12 |
| dez/21 | 252,34 | 0,22 | 14,00 | 14,00 | 273,25 | 0,19 | 6,37 | 6,37 | 229,62 | 0,27 | 26,20 | 26,20 | 258,24 | 0,00 | 5,12 | 5,12 |
| jan/22 | 253,23 | 0,35 | 0,35 | 13,22 | 273,25 | 0,00 | 0,00 | 6,37 | 231,50 | 0,82 | 0,82 | 23,89 | 258,24 | 0,00 | 0,00 | 5,12 |
| fev/22 | 253,67 | 0,18 | 0,53 | 11,93 | 273,25 | 0,00 | 0,00 | 6,30 | 232,45 | 0,41 | 1,23 | 20,45 | 258,24 | 0,00 | 0,00 | 5,12 |
| mar/22 | 254,30 | 0,25 | 0,78 | 10,50 | 273,25 | 0,00 | 0,00 | 6,30 | 233,79 | 0,58 | 1,82 | 16,63 | 258,24 | 0,00 | 0,00 | 5,12 |
| abr/22 | 256,10 | 0,71 | 1,49 | 9,73 | 273,89 | 0,23 | 0,23 | 6,43 | 236,94 | 1,35 | 3,19 | 14,41 | 258,24 | 0,00 | 0,00 | 5,12 |
| mai/22 | 266,67 | 4,13 | 5,68 | 11,76 | 289,52 | 5,71 | 5,95 | 9,91 | 242,01 | 2,14 | 5,40 | 14,50 | 270,07 | 4,58 | 4,58 | 7,49 |
| jun/22 | 272,58 | 2,22 | 8,02 | 10,91 | 296,86 | 2,54 | 8,64 | 9,02 | 246,06 | 1,67 | 7,16 | 13,56 | 281,94 | 4,40 | 9,18 | 9,29 |
| jul/22 | 274,57 | 0,73 | 8,81 | 10,66 | 299,79 | 0,99 | 9,71 | 10,10 | 247,08 | 0,41 | 7,60 | 11,45 | 283,24 | 0,46 | 9,68 | 9,80 |
| ago/22 | 274,54 | -0,01 | 8,80 | 10,06 | 300,07 | 0,09 | 9,82 | 10,20 | 246,71 | -0,15 | 7,45 | 9,90 | 283,41 | 0,06 | 9,74 | 9,86 |

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2022

| | R\$/m² | Participação (%) |
|-------------------------------------|----------|------------------|
| Mão-de-obra (com encargos sociais)* | 1.049,76 | 55,01 |
| Material | 806,12 | 42,25 |
| Despesas Administrativas | 52,26 | 2,74 |
| Total | 1.908,14 | 100,00 |

(*) Encargos Sociais: 176,23%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2022 em R\$/m²

| Padrão Baixo | | | Padrão Normal | | | Padrão Alto | | |
|--------------|----------|-------|---------------|----------|-------|-------------|----------|-------|
| | Custo m² | % mês | | Custo m² | %mês | | Custo m² | % mês |
| R-1 | 1.865,76 | 0,15 | R-1 | 2.281,83 | 0,09 | R-1 | 2.783,10 | 0,14 |
| PP-4 | 1.737,60 | 0,07 | PP-4 | 2.168,46 | 0,01 | R-8 | 2.254,95 | 0,02 |
| R-8 | 1.663,61 | 0,01 | R-8 | 1.908,14 | -0,01 | R-16 | 2.425,29 | -0,03 |
| PIS | 1.278,90 | 0,08 | R-16 | 1.850,46 | 0,00 | | | |

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2022 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

| Padrão Normal | | | Padrão Alto | | |
|---------------|----------|-------|-------------|----------|-------|
| | Custo m² | % mês | | Custo m² | % mês |
| CAL-8 | 2.213,54 | -0,03 | CAL-8 | 2.337,33 | 0,00 |
| CSL-8 | 1.921,64 | -0,06 | CSL-8 | 2.064,56 | -0,03 |
| CSL-16 | 2.561,09 | -0,07 | CSL-16 | 2.748,06 | -0,04 |
| | Custo m² | % mês | | | |
| RP1Q | 2.018,24 | 0,03 | | | |
| GI | 1.098,01 | -0,08 | | | |

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Boletim Econômico - Agosto de 2022

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, agosto de 2022

| Função | R\$/h | Variação mês (%) |
|-------------|-------|------------------|
| Servente | 8,06 | 0,12 |
| Pedreiro | 9,87 | 0,10 |
| Carpinteiro | 9,96 | 0,10 |
| Armador | 10,15 | 0,00 |
| Eletricista | 10,38 | 0,00 |
| Encanador | 10,24 | 0,00 |
| Pintor | 10,35 | 0,00 |

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, agosto de 2022

| Função | R\$/h | Variação mês (%) |
|------------|-------|------------------|
| Engenheiro | 60,84 | 0,05 |

Boletim Econômico - Agosto de 2022

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, agosto de 2022

Ordem decrescente de variação percentual no mês

| | Material | Unidade | Preço | Variação (%) | | |
|----|--|----------|---------|--------------|-------|----------|
| | | | | Mês | Ano | 12 meses |
| 1 | Concreto FCK=25 MPa | m³ | 450,32 | 1,95 | 16,49 | 21,30 * |
| 2 | Placa de gesso p/ forro s/ colocação | m² | 16,31 | 1,94 | 14,22 | 19,05 * |
| 3 | Areia média lavada | m³ | 124,33 | 1,43 | 16,52 | 18,04 * |
| 4 | Bloco de concreto 19x19x39cm | unidade | 3,77 | 1,34 | 16,36 | 26,51 * |
| 5 | Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm. | kg | 12,61 | 1,04 | 10,81 | 16,87 * |
| 6 | Fechadura, tráfego moderado acab. cromo | unidade | 53,88 | 0,90 | 7,31 | 12,04 * |
| 7 | Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II | m² | 25,48 | 0,83 | 13,70 | 20,87 * |
| 8 | Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L | unidade | 246,44 | 0,82 | 5,79 | 8,54 |
| 9 | Telha ondulada fibrocimento 6 mm | m² | 24,98 | 0,77 | 2,88 | 13,24 * |
| 10 | Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m | m² | 379,26 | 0,71 | 9,87 | 13,23 * |
| 11 | Cimento CPE-32 saco 50kg | saco | 35,62 | 0,68 | 15,05 | 15,95 * |
| 12 | Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm | unidade | 166,08 | 0,62 | 14,60 | 19,28 * |
| 13 | Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m | m² | 434,11 | 0,51 | 4,14 | 7,21 |
| 14 | Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm | unidade | 396,85 | 0,46 | 5,09 | 6,93 |
| 15 | Brita 2 | m³ | 118,98 | 0,44 | 12,92 | 15,64 * |
| 16 | Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm | milheiro | 747,90 | 0,33 | 8,46 | 12,01 * |
| 17 | Tinta látex branca PVA | lata | 262,45 | 0,08 | 8,39 | 17,15 * |
| 18 | Chapa compensado plastificado 18mm | m² | 64,62 | 0,03 | 8,50 | 18,07 * |
| 19 | Alimentação tipo marmiteix nº 8 | unidade | 13,61 | 0,00 | 8,27 | 10,65 * |
| 20 | Registro de pressão cromado Ø=1,27cm | unidade | 89,68 | 0,00 | 6,08 | 7,89 |
| | CUB- Materiais | R\$/m² | 806,12 | -0,15 | 7,45 | 9,90 * |
| 21 | Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2" | m | 67,78 | -0,48 | -2,09 | -3,91 |
| | IGP-M -Agosto/2022 | Índice | 1185,00 | -0,70 | 7,63 | 8,59 |
| 22 | Vidro liso transparente 4 mm c/ massa | m² | 92,08 | -0,84 | 7,21 | 11,52 * |
| 23 | Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm | m | 37,13 | -1,33 | 5,78 | 9,21 * |
| 24 | Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm² | rolo | 138,51 | -1,37 | -4,18 | -1,97 |
| 25 | Disjuntor tripolar 70 A | unidade | 93,90 | -1,88 | -1,38 | 6,11 |
| 26 | Locação de betoneira elétrica 320 l | R\$/mês | 268,38 | -2,13 | 3,05 | 5,40 |
| 27 | Aço CA-50 Ø 10 mm | kg | 7,78 | -2,26 | 0,52 | -4,07 |

(*) Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M

Boletim Econômico - Agosto de 2022

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, agosto de 2022
Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

| | Material | Unidade | Preço | Variação (%) | | |
|----|--|----------|---------|--------------|-------|----------|
| | | | | Mês | Ano | 12 meses |
| 1 | Bloco de concreto 19x19x39cm | unidade | 3,77 | 1,34 | 16,36 | 26,51 |
| 2 | Concreto FCK=25 MPa | m³ | 450,32 | 1,95 | 16,49 | 21,30 |
| 3 | Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II | m² | 25,48 | 0,83 | 13,70 | 20,87 |
| 4 | Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm | unidade | 166,08 | 0,62 | 14,60 | 19,28 |
| 5 | Placa de gesso p/ forro s/ colocação | m² | 16,31 | 1,94 | 14,22 | 19,05 |
| 6 | Chapa compensado plastificado 18mm | m² | 64,62 | 0,03 | 8,50 | 18,07 |
| 7 | Areia média lavada | m³ | 124,33 | 1,43 | 16,52 | 18,04 |
| 8 | Tinta látex branca PVA | lata | 262,45 | 0,08 | 8,39 | 17,15 |
| 9 | Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm. | kg | 12,61 | 1,04 | 10,81 | 16,87 |
| 10 | Cimento CPE-32 saco 50kg | saco | 35,62 | 0,68 | 15,05 | 15,95 |
| 11 | Brita 2 | m³ | 118,98 | 0,44 | 12,92 | 15,64 |
| 12 | Telha ondulada fibrocimento 6 mm | m² | 24,98 | 0,77 | 2,88 | 13,24 |
| 13 | Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m | m² | 379,26 | 0,71 | 9,87 | 13,23 |
| 14 | Fechadura, tráfego moderado acab. cromo | unidade | 53,88 | 0,90 | 7,31 | 12,04 |
| 15 | Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm | milheiro | 747,90 | 0,33 | 8,46 | 12,01 |
| 16 | Vidro liso transparente 4 mm c/ massa | m² | 92,08 | -0,84 | 7,21 | 11,52 |
| 17 | Alimentação tipo marmitex nº 8 | unidade | 13,61 | 0,00 | 8,27 | 10,65 |
| | CUB- Materiais | R\$/m² | 806,12 | -0,15 | 7,45 | 9,90 |
| 18 | Tube PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm | m | 37,13 | -1,33 | 5,78 | 9,21 |
| | IGP-M -Agosto/2022 | Índice | 1185,00 | -0,70 | 7,63 | 8,59 |
| 19 | Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L | unidade | 246,44 | 0,82 | 5,79 | 8,54 |
| 20 | Registro de pressão cromado Ø=1,27cm | unidade | 89,68 | 0,00 | 6,08 | 7,89 |
| 21 | Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m | m² | 434,11 | 0,51 | 4,14 | 7,21 |
| 22 | Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm | unidade | 396,85 | 0,46 | 5,09 | 6,93 |
| 23 | Disjuntor tripolar 70 A | unidade | 93,90 | -1,88 | -1,38 | 6,11 |
| 24 | Locação de betoneira elétrica 320 l | R\$/mês | 268,38 | -2,13 | 3,05 | 5,40 |
| 25 | Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm² | rolo | 138,51 | -1,37 | -4,18 | -1,97 |
| 26 | Tube de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2" | m | 67,78 | -0,48 | -2,09 | -3,91 |
| 27 | Aço CA-50 Ø 10 mm | kg | 7,78 | -2,26 | 0,52 | -4,07 |



ANEXO 2

TABELA DE ROSS HEIDECKE

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

| Idade em %de Vida | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | | | | | | | |
|-------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | a | b | c | d | e | f | g | h |
| 2 | 1,02 | 1,05 | 3,51 | 9,03 | 18,9 | 33,9 | 53,1 | 75,4 |
| 4 | 2,08 | 2,11 | 4,55 | 10,0 | 19,8 | 34,6 | 53,6 | 75,7 |
| 6 | 3,18 | 3,21 | 5,62 | 11,0 | 20,7 | 35,3 | 54,1 | 76,0 |
| 8 | 4,32 | 4,35 | 6,73 | 12,1 | 21,6 | 36,1 | 54,6 | 76,3 |
| 10 | 5,5 | 5,53 | 7,88 | 13,2 | 22,6 | 36,9 | 55,2 | 76,6 |
| 12 | 6,72 | 6,75 | 9,07 | 14,3 | 23,6 | 37,7 | 55,8 | 76,9 |
| 14 | 7,98 | 8,01 | 10,3 | 15,4 | 24,6 | 38,5 | 56,4 | 77,2 |
| 16 | 9,28 | 9,31 | 11,6 | 16,6 | 25,7 | 39,4 | 57,0 | 77,5 |
| 18 | 10,6 | 10,6 | 12,9 | 17,8 | 26,8 | 40,3 | 57,6 | 77,8 |
| 20 | 12,0 | 12,0 | 14,2 | 19,1 | 27,9 | 42,2 | 58,3 | 78,2 |
| 22 | 13,4 | 13,4 | 15,6 | 20,4 | 29,1 | 42,2 | 59,0 | 78,5 |
| 24 | 14,9 | 14,9 | 17,0 | 21,8 | 30,3 | 43,1 | 59,6 | 78,9 |
| 26 | 16,4 | 16,4 | 18,5 | 23,1 | 31,5 | 44,1 | 60,4 | 79,3 |
| 28 | 17,9 | 17,0 | 20 | 24,6 | 32,8 | 45,2 | 61,1 | 79,6 |
| 30 | 19,5 | 19,5 | 21,50 | 26,0 | 34,1 | 46,2 | 61,8 | 80,0 |
| 32 | 21,1 | 21,1 | 23,1 | 27,5 | 35,4 | 47,3 | 62,6 | 80,4 |
| 34 | 22,8 | 22,8 | 24,7 | 29,0 | 36,8 | 48,4 | 63,4 | 80,8 |
| 36 | 24,5 | 24,5 | 26,4 | 30,5 | 38,1 | 49,5 | 64,2 | 81,3 |
| 38 | 26,2 | 26,2 | 28,1 | 32,2 | 39,6 | 50,7 | 65,0 | 81,7 |
| 40 | 28,8 | 28,8 | 29,9 | 33,8 | 41,0 | 51,9 | 65,9 | 82,1 |
| 42 | 29,8 | 29,8 | 31,6 | 35,5 | 42,5 | 53,1 | 66,7 | 82,6 |
| 44 | 31,7 | 31,7 | 33,4 | 37,2 | 44,0 | 54,4 | 67,6 | 83,1 |
| 46 | 33,6 | 33,6 | 35,2 | 38,9 | 45,6 | 55,6 | 68,5 | 83,5 |
| 48 | 35,5 | 35,5 | 37,1 | 40,7 | 47,2 | 56,9 | 69,4 | 84,0 |
| 50 | 37,5 | 37,5 | 39,1 | 42,6 | 48,8 | 58,2 | 70,4 | 84,5 |
| 52 | 39,5 | 39,5 | 41,9 | 44,0 | 50,5 | 59,6 | 71,3 | 85,0 |
| 54 | 41,6 | 41,6 | 43,0 | 46,3 | 52,1 | 61,0 | 72,3 | 85,5 |
| 56 | 43,7 | 43,7 | 45,1 | 48,2 | 53,9 | 62,4 | 73,3 | 86,0 |
| 58 | 45,8 | 45,8 | 47,2 | 50,2 | 55,6 | 63,8 | 74,3 | 86,6 |
| 60 | 48,8 | 48,8 | 49,3 | 52,2 | 57,4 | 65,3 | 75,3 | 87,1 |
| 62 | 50,2 | 50,2 | 51,5 | 54,2 | 59,2 | 66,7 | 75,4 | 87,7 |
| 64 | 52,5 | 52,5 | 53,7 | 56,3 | 61,1 | 61,3 | 77,5 | 88,2 |
| 66 | 54,8 | 54,8 | 55,9 | 58,4 | 69,0 | 69,8 | 78,6 | 88,8 |
| 68 | 57,1 | 57,1 | 58,2 | 60,6 | 64,9 | 71,4 | 79,7 | 89,4 |
| 70 | 59,5 | 59,5 | 60,5 | 62,8 | 66,8 | 72,9 | 80,8 | 90,8 |
| 72 | 62,2 | 61,9 | 62,9 | 85,0 | 68,8 | 74,6 | 81,9 | 90,6 |
| 74 | 64,4 | 64,4 | 65,3 | 67,3 | 70,8 | 76,2 | 83,1 | 91,2 |
| 76 | 66,9 | 66,9 | 67,7 | 69,6 | 72,9 | 77,9 | 84,3 | 91,8 |
| 78 | 69,4 | 69,4 | 72,7 | 71,9 | 74,9 | 89,6 | 85,5 | 92,4 |
| 80 | 72,0 | 72,0 | 72,7 | 74,3 | 77,1 | 81,3 | 86,7 | 93,1 |
| 82 | 74,6 | 74,6 | 75,3 | 76,7 | 79,2 | 83,0 | 88,0 | 93,7 |
| 84 | 77,3 | 77,3 | 77,8 | 79,1 | 81,4 | 84,8 | 89,2 | 94,4 |
| 86 | 80,0 | 80,0 | 80,5 | 81,6 | 83,6 | 86,6 | 90,5 | 95,0 |
| 88 | 82,7 | 82,7 | 83,2 | 84,1 | 85,8 | 88,5 | 91,8 | 95,7 |
| 90 | 85,5 | 85,5 | 85,9 | 86,7 | 88,1 | 90,3 | 93,1 | 96,4 |
| 92 | 88,3 | 83,3 | 88,6 | 89,3 | 90,4 | 92,7 | 94,5 | 97,1 |
| 94 | 91,2 | 91,2 | 91,4 | 91,9 | 92,8 | 94,1 | 95,8 | 97,8 |
| 96 | 94,1 | 94,1 | 94,2 | 94,6 | 95,1 | 96,0 | 97,2 | 98,5 |
| 98 | 97,0 | 97,0 | 97,1 | 97,3 | 97,6 | 98,0 | 98,0 | 99,8 |
| 100 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e s/valor



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª
VARA DA COMARCA DE ASSIS

PROCESSO: 0003187-11.2019.8.26.0047

Requerente: Banco do Brasil SA

Requerido: Valdemar Costa Lima Taruma Epp

LUCAS DESCROVE FRANCO, brasileiro, solteiro, engenheiro civil e de segurança do trabalho, devidamente registrado no CREA/SP sob nº 5069955696, nomeado e compromissado como PERITO nos autos do processo 0003187-11.2019.8.26.0047, tendo como requerente Banco do Brasil SA e requerido Valdemar Costa Lima Taruma Epp, conforme despacho Fl. 453, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar a **1ª Complementação de Laudo Pericial** referente a impugnação apresentada em petição Fls. 436-451.



Em síntese o Requerido contesta o valor de terreno estimado para ambos os imóveis (I), o custo por metro quadrado estipulado para a benfeitoria existente no Imóvel Matrícula 68.866 (II) e a área construída existente no imóvel (III), pontos os quais serão esclarecidos na presente complementação.

I. Estimativa do valor de terreno

Conforme exposto em Laudo Pericial, para estimativa do valor de mercado do terreno realizou-se uma pesquisa de mercado regional com corretores do município e região. E, além disto, de modo a compatibilizar o real valor de comercialização do terreno, tendo em vista que suas áreas encontram-se muito acima do padrão usual, foi efetuado a ponderação do preço unitário para a área excedente.

É de relevância destacar que o município de Tarumã – SP trata-se de uma cidade de pequeno porte, com população por volta de 15.000 habitantes, fato que dificulta o comércio de imóveis com área de terreno excessiva. Ainda, as fachadas de ambos os imóveis encontram-se em frente à Rua Amazonas, sendo esta uma limitadora da área urbana do Município; Destaca em mídias abaixo;





A pesquisa de mercado, em conjunto com a metodologia aplicada, resultou nas estimativas abaixo expostas;

Matrícula 68.866

R\$ 332.648,40 (Trezentos e trinta e dois mil seiscentos e quarenta e oito reais e quarenta centavos)

Matrícula 68.867

R\$ 220.358,88 (Duzentos e vinte mil trezentos e cinquenta e oito reais e oitenta e oito centavos)

Considerando as características dos terrenos, localização e capacidade de comercialização, têm-se que os valores apresentados encontram-se dentro das margens praticadas no município, desta forma **RATIFICA-SE** as estimativas de valor de terreno apresentadas em Laudo Pericial

II. Custo Unitário da benfeitoria existente no Imóvel Matrícula 68.866

Cita-se trecho apresentado pelo Requerido;

Ademais, as bases utilizadas pelo Nobre Perito referente ao metro quadrado da construção esta realmente abaixo do mercado, utilizando a tabela SIDRA fornecida pelo IBGE e que é utilizada pelos cartórios possui como média no m² do imóvel construído o valor de R\$ 1.729,50 (um mil setecentos e vinte e nove reais e cinquenta centavos) totalmente aquém do utilizado pelo Expert (R\$ 500,00 – barracão industrial).

Este ponto de contestação é leviana e ausente de teor técnico, uma vez que não é exposto qual o tipo e padrão construtivo da benfeitoria que se enquadra ao valor apresentado. Para fins de esclarecimento, para a estimativa de valor da benfeitoria existente no Imóvel Matrícula N° 66.867, cujo enquadramento dá-se para imóvel residencial unifamiliar construído em alvenaria, o próprio perito utilizou a importância de R\$ 1.865,76 como valor base de cálculo, obtido pela utilização do Econômico de Agosto de 2022 (Anexo 1 – em Laudo Pericial) publicado pelo Sinduscun – SP (Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo).

Por sua vez, a benfeitoria existente no Imóvel Matrícula N° 66.866 trata-se de um simples barracão para utilização industrial em estado de conservação regular / necessitando de reparos pequenos, contando com estrutura em aço ASTM-A36, cobertura e fechamentos laterais executados em chapa de aço e piso em concreto. A benfeitoria não conta com a existência de instalações elétricas e hidráulicas.



Como não há valor de CUB referência que se enquadra de forma adequada as características apresentadas, a estimativa foi efetuada pelo profissional com utilização de conhecimento especificado do ramo da construção civil e auxílio da valores referência da planilha orçamentária CDHU.

Neste ponto, também **RATIFICA-SE** o valor do custo unitário base apresentado para o barracão em Laudo Pericial.

III. Área construída existente no Imóvel Matrícula 68.866

Cita-se trechos apresentados pelo Requerido;

Referente a metragem do barracão esta encontra-se irregular, visto que Expert menciona que a metragem a construção do barracão é de terceiro,

Para tanto estaremos realizando a juntada dos carnes de IPTU com a metragem correta da pertinente cobertura. Assim impugnamos totalmente o pertinente **laudo, que encontra-se viciado por este terceiro que induziu o mesmo.**

| PREFEITURA MUNICIPAL DE TARUMÃ | | | | | | |
|---|---------------------------|------------------------------|--|---------------------------------|-------------------------|--------------|
| DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO - 2018 | | | | | | |
| CODIGO DO CADASTRO | INSCRIÇÃO CADASTRAL | TESTADA DO IMÓVEL | TESTADA PI TAXAS | NR. PARCELAS | QDE. CONSTRUÇÕES | ALÍQUOTA |
| 0007046191 | 7.046.19.01 | 32,30 | 32,30 | 05 | | 2,30 |
| ÁREA DO TERRENO | VALOR M² DO TERRENO (R\$) | VALOR VENAL DO TERRENO (R\$) | ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL | VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R\$) | VALOR VENAL TOTAL (R\$) | FRAÇÃO IDEAL |
| 1.780,00 | 29,42 | 38.340,09 | 1.496,55 | 244.221,99 | 282.562,08 | 1.000 |
| NOME DO CONTRIBUINTE | | | COMPROMISSÁRIO | | | |
| JOSE RAIMUNDO DA COSTA | | | | | | |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL | | | ENDEREÇO DE ENTREGA | | | |
| Avenida AMAZONAS 756 VILA DOURADOS 19820-000 TARUMA - SP Quadra: 46 Lote: 19 Zona: 1 | | | AVENIDA PARANA 735 VILA DOURADOS TARUMA - SP - 19820-000 | | | |

Diante da apresentação do IPTU, com ano de referencia 2018, o qual expõe a área construída de 1496,55 m² para o Imóvel Matrícula 68.866, apresenta-se com teor de **RETIFICAÇÃO** uma nova estimativa do valor de benfeitoria para a citada matrícula. Segue;



| IMÓVEL MATRICULA N° 66.866 | | | | | |
|----------------------------|------------|----------|------------|---------------------|-------------------|
| Descrição | Unid. Med. | Qtde | R\$/m² | Coef. Ross Heidecke | Valor |
| Terreno | UNID. | 1,00 | 332.648,40 | 1,00 | 332.648,40 |
| Benfeitoria (Barracão) | m² | 1.496,55 | 500,00 | 0,662 | 495.358,05 |
| | | | | TOTAL | 828.006,45 |

Acima exposto, têm-se que o valor estimado para o Imóvel Matrícula 68.866, após RETIFICAÇÃO da área construída de benfeitoria para 1.496,55 m², é de R\$ 828.006,45 (Oitocentos e vinte e oito mil seis reais e quarenta e cinco centavos).

Em atos finais, relata que conforme apresentado em Fl. 392 dos autos, o agendamento para vistoria pericial foi protocolado em 27 de julho de 2022, solicitando a data de dia 19 de agosto de 2022 para realização de atividade. Na mesma petição encontra-se o numero de contato do perito para eventual necessidade, e, mesmo assim na data de realização de atividade não houve acompanhamento e nem mesmo contato por ambas das partes.

Em derradeiro, têm-se como **CONCLUSÃO** desta **Complementação de Laudo Pericial**;

1. **RETIFICAÇÃO** do valor estimado para o Imóvel Matrícula 68.866, o qual passa a ser de **R\$ 828.006,45 (Oitocentos e vinte e oito mil seis reais e quarenta e cinco centavos)**, em face da alteração da área construída de benfeitoria.

2. **RATIFICAÇÃO** do valor estimado para o Imóvel matrícula número 66.867 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis em **R\$ 335.843,83 (Trezentos e trinta e cinco mil oitocentos e quarenta e três reais e oitenta e três centavos)**.

Encerra-se **SOLICITANDO** pela **homologação do Laudo Pericial e a Complementação de Laudo Pericial**, sequenciado pelo levantamento dos devidos honorários.

Palmital, 21 de dezembro de 2022.

Lucas Descrove Franco
Perito Judicial
Engenheiro Civil e de Seg. do Trabalho
CREA-SP 5069955696