

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO
2° OFÍCIO JUDICIAL CÍVEL DA COMARCA DE AVARÉ -
ESTADO DE SÃO PAULO.

Ref. Processo n° 1006774-042023.8.26.0073.

José Francisco de Oliveira Barbosa,
Engenheiro, Perito Judicial nomeado e compromissado
nos autos da Ação em epígrafe, cujo feito se processa
perante esse Douto Juízo e correlato Cartório, vem com
o devido respeito à honrosa presença de Vossa
Excelência, apresentar O COMPETENTE Laudo Técnico de
avaliação solicitado.

Solicita igualmente a comunicação à Defensoria Pública
do Estado de São Paulo solicitando os honorários
periciais em virtude de perícia executada.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Avaré, 08 de outubro de 2.024.

José Francisco de Oliveira Barbosa
Eng° José Francisco de Oliveira Barbosa
CREA n° 0601385715

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715
LAUDO DE AVALIAÇÃO

-**Interessados:** Sr^a Luciana Rodrigues Nascimento e Sr. José Renato Fernandes.

- **Imóvel:** Rua Antônio Vicentini, 170, Jardim Boa Vista, Avaré/SP.

1- **Situação:**

1.1-**Identificação:** Setor 04, quadra 355, lote 011.

-**Matrícula C.R.I. Avaré:** 13.414. Lote n° 11 da Quadra "J" do Jardim Boa Vista, Avaré/SP.

2- **Terreno:**

2.1-Perímetro: 15,00m; 25,00m; 15,00m; 25,00m.

2.2-Forma: Regular.

2.3-Frente: 15,00m, no alinhamento da Rua Antônio Vicentini.

2.4-Topografia do local: Em nível.

2.5-Melhoramentos Públicos: Todos.

2.6-Área: 375,00 m².

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA Nº 0601385715

3- Benfeitorias:

-Obs: Verificamos à fls.62 mais precisamente unto à Averbação 09/13.414, datada de 08 de fevereiro de 2.002 (g.n.), que foi edificado um imóvel com área construída de 126,00m² em referido terreno.

3.1-Natureza e ocupação: Residencial;

3.2-Conservação: Regular;

3.3-Idade: Aproximadamente 24 anos;

3.4-Estrutura: Alvenaria de tijolos;

3.5-Cobertura: Telhas cerâmicas;

3.6-Piso: Cerâmico/Concreto desempenado;

3.7-Forro: Laje pré-fabricada/P.V.C.;

3.8-Esquadrias: Madeira/ferro, Vidro temperado;

3.9-Instalação sanitária: Interna à residência e simples;

3.10-Revestimento: Rebôco simples/Cerâmico;

3.11-Acabamento: Pintura látex;

3.12-Área edificada: 203,60 m²

-Nos foi informado pelo proprietário Sr. José Renato Fernandes, que na residência havia uma piscina de 2,50m de comprimento, sendo que conforme suas informações a mesma estava gerando umidade junto à divisa do vizinho e foi retirada. Encontrando-se na Residência de sua filha na Represa de Jurumirim.

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715

4- Avaliação:

-Vc = Sc x Vu x Fo; onde:

-Vc = Valor da Construção;

-Vu = Valor unitário de construção, obtido da tabela de custos unitários básicos de da construção residencial no Estado de São Paulo do SINDUSCON-SP, referente a setembro/2.024, padrão 0,757 de R1 (Residência Unifamiliar padrão simples), expresso em R\$/m²;

-Fo = Fator de obsolescência, obtido da tabela dos coeficientes de depreciação de edificações em função da idade => $D = 1 - \{[(i-5)/5] \times 7\%$, nesse caso, D = 0,734.

-Vc = 163,80m² x 0,757 x R\$ 2.255,30/m² x 0,734;

-Vc = R\$ 205.262,75.

5- Valor do Terreno:

Para obtenção do valor do terreno em questão, optamos pela utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado, para tanto, efetuamos pesquisas junto às Imobiliárias constantes do rol abaixo. Após tratamento por inferência estatística, descartamos a 1^a e a 2^a amostras, obtendo o valor de **R\$ 916,70/m²** de terreno, tudo conforme demonstração abaixo:

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715

- Vt = S x qm, onde:
- Vt = Valor do terreno;
- S = Área do terreno;
- qm = Valor médio do m² de terreno.
- Vt = R\$ 343.762,50.**

PESQUISA DE MERCADO - 01				
Dados do Imóvel Pesquisado				
Informante:	Dorico Imóveis	Da	ta	08/10/2024
		:		
Contato:	(14) 3731-2491			
Localização da Pesquisa:	Imobiliária			
Município:	Avaré/SP	Bairro	Jd. Boa Vista	
		:		
Situação do Imóvel	Urbano			
Área do Imóvel:	300,00	m ²	Valor:	R\$ 430.000,00
Valor do m²	R\$ 1.433,00			
OUTRAS OBSERVAÇÕES: O informante possui empresa de empreendimentos imobiliários				
FOTOS DA PESQUISA				

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA Nº 0601385715



PESQUISA DE MERCADO - 02				
Dados do Imóvel Pesquisado				
Informante:	Estoril Imóveis	Da	ta	08/10/2024
		:		
Contato:	(14) 3732-0331			
Localização da Pesquisa:	Imobiliária			
Município:	Avaré/SP	Bairro	Jd. Europa II	
		:		
Situação do Imóvel	Urbano			
Área do Imóvel:	402,00	m ²	Valor	R\$ 155.000,00
			:	
Valor do m²	R\$ 385,60			
OUTRAS OBSERVAÇÕES: O informante possui empresa de empreendimentos imobiliários				
FOTOS DA PESQUISA				

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA Nº 0601385715



PESQUISA DE MERCADO - 03				
Dados do Imóvel Pesquisado				
Informante:	Estoril Imóveis	Da	ta	08/10/2024
		:		
Contato:	(14) 3732-0331			
Localização da Pesquisa:	Imobiliária			
Município:	Avaré/SP	Bairro	Jd. Europa I	
		:		
Situação do Imóvel	Urbano			
Área do Imóvel:	600,00	m ²	Valor	R\$ 450.000,00
			:	
Valor do m²	R\$ 750,00			
OUTRAS OBSERVAÇÕES: O informante possui empresa de empreendimentos imobiliários				
FOTOS DA PESQUISA				

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715



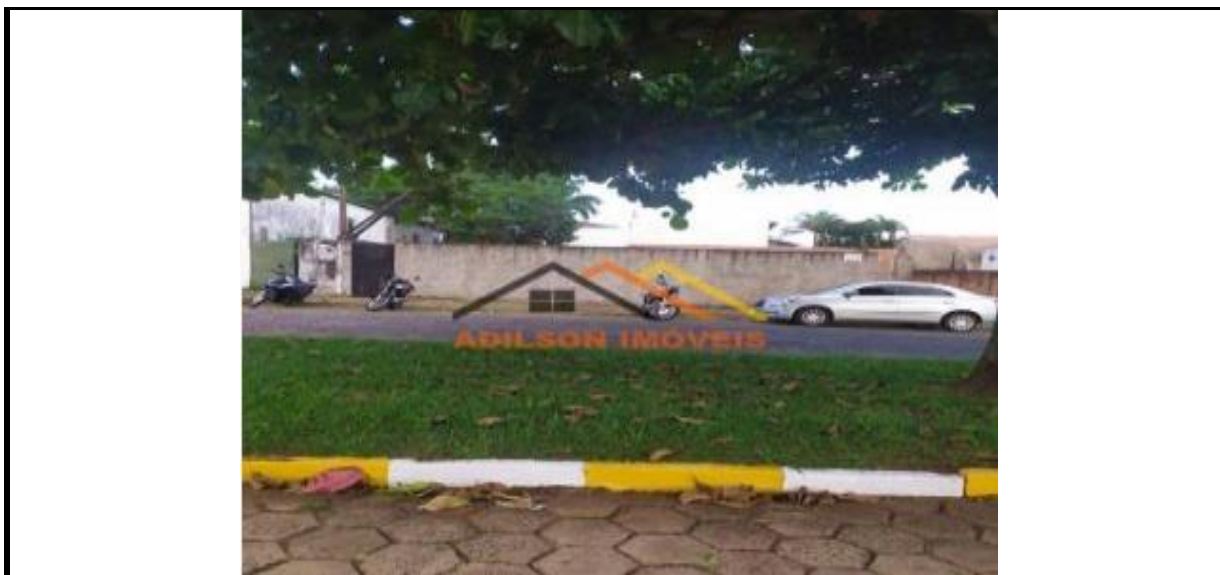
PESQUISA DE MERCADO - 04				
Dados do Imóvel Pesquisado				
Informante:	Adilson Imóveis	Data:	08/10/2024	
Contato:	(14) 3733-6675			
Localização da Pesquisa:	Imobiliária			
Município:	Avaré/SP	Bairro	Jd. Boa Vista	
		:		
Situação do Imóvel	Urbano			
Área do Imóvel:	450,00	m ²	Valor	R\$ 350.000,00
			:	
Valor do m²	R\$ 777,80			
OUTRAS OBSERVAÇÕES: O informante possui empresa de empreendimentos imobiliários				
FOTOS DA PESQUISA				

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715



PESQUISA DE MERCADO - 05				
Dados do Imóvel Pesquisado				
Informante:	Adilson Imóveis	Data:	08/10/2024	
Contato:	(14) 3733-6675			
Localização da Pesquisa:	Imobiliária			
Município:	Avaré/SP	Bairro	Jd. Boa Vista	
		:		
Situação do Imóvel	Urbano			
Área do Imóvel:	300,00	m ²	Valor	R\$ 375.000,00
			:	
Valor do m²	R\$ 1.250,00			
OUTRAS OBSERVAÇÕES: O informante possui empresa de empreendimentos imobiliários				
FOTOS DA PESQUISA				

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715



PESQUISA DE MERCADO - 06				
Dados do Imóvel Pesquisado				
Informante:	Iga Imobiliária	Data:	08/10/2024	
Contato:	(14) 3733-1515			
Localização da Pesquisa:	Imobiliária			
Município:	Avaré/SP	Bairro	Jd. Boa Vista	
		:		
Situação do Imóvel	Urbano			
Área do Imóvel:	315,00	m ²	Valor	R\$ 280.000,00
			:	
Valor do m²	R\$ 888,90			
OUTRAS OBSERVAÇÕES: O informante possui empresa de empreendimentos imobiliários				
FOTOS DA PESQUISA				

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715



6- Valor Total da Construção:

$$V_{tc} = V_c + V_t;$$

Vtc = R\$ 549.025,25. (quinhentos e quarenta e nove mil, vinte e cinco reais e vinte e cinco centavos).

7- Valor Locativo:

Para determinação do justo valor do aluguel, do imóvel em lide, optaremos pelo Método da Rentabilidade, que consiste em, obtido o valor do imóvel, aplicar ao mesmo uma taxa de rentabilidade compatível. A jurisprudência tem consagrado para imóveis residenciais uma taxa variável entre 5% ao ano

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715

até 12% ao ano, sendo tanto menor a taxa quanto maior e mais luxuoso o imóvel (*in "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações, pg.85 - Ed. Pini - 3ª Edição*). Assim, levando-se em conta tratar-se de imóvel padrão simples, com área edificada de 163,80m², com poucas patologias a corrigir, optaremos pela adoção do índice de 6% ao ano, o que perfaz o que segue:

$$VL = Vtc \times 6\% \times 1/12 \Rightarrow$$

$$VL = R\$ 549.025,25 \times 6\% \times 1/12 \Rightarrow$$

$$\mathbf{VL = R\$ 2.745,13/mês.}$$

Valor esse que deverá ser dividido em 2 por consequência do imóvel ser de propriedade de ambos. Assim:

$$\mathbf{\underline{VL = R\$ 1.372,56/mês.}}$$

Avaré, 08 de outubro de 2.024.

José Francisco de Oliveira Barbosa
Eng° José Francisco de Oliveira Barbosa
 Crea n° 0601385715

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715
MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Imagem georreferenciada indicando a localização do imóvel

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715



Acesso ao local

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA Nº 0601385715



Acesso à primeira edícula. Note-se o piso em concreto desempenado



Idem.

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715



Imagem de um dos quartos da edícula dos fundos. Note a umidade ascendente no local.

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715



Imagem do sanitário da edícula de entrada.



Cozinha estilo americana da edícula dos fundos.

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715



Acesso à sala de estar da segunda edícula.



Acesso aos quartos através da sala de estar.

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715



Sanitário da edícula dos fundos.



Um dos quartos da edícula dos fundos.

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA Nº 0601385715



Idem.



Sanitário da suíte.

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715

RESPOSTAS AOS QUESITOS DE FLS.126/127:

1. O Com base na documentação apresentada, é possível apurar o estado de conservação do imóvel?

R: Sim. Está em regular estado de conservação com o proprietário efetuando pequenos reparos.

2. Pela sua expertise e experiência na área, qual os valores médios de um aluguel nessa região

R: Vide Laudo técnico de Engenharia em anexo.

3. No terreno havia uma piscina? Pois segundo informações essa piscina foi vendida, existe espaço para piscina aterrado?

R: Em conformidade com informações do proprietário Sr. José Renato, havia uma piscina no local, entretanto estava causando umidade junto à residência do vizinho. Desta forma foi retirada do local e enviada à casa de sua filha junto à Represa de Jurumirim.

4. Diga o Sr. Perito o que mais entender necessário ao esclarecimento da matéria em questão.

R: Nada à acrescentar.

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715

ANEXO :



PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE AVARÉ

CNPJ: 46634168000150
 SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - Telefone: (14) 3711-2533,(14) 3711-2532
 RUARIO GRANDE DO SUL, 1810 - CENTRO
 Certidão de valor venal do imobiliário



Certidão de Valor Venal N° 70053/2024

Contribuinte LUCIANA RODRIGUES NASCIMENTO FERNANDES	CPF/CNPJ XXX.107.138-XX	RG/Inscr. Estadual 2D7542284	Cadastro 000018456
Endereço RUA ANTONIO VICENTINI, n° 00170 - JARDIM BOA VISTA		CEP 18706320	

Dados Complementares

EXERCICIO DE REFERÊNCIA DA CERTIDÃO: 2024

Inscrição Municipal	Loteamento	Quadra	Lote	Unidade	Área territorial	Área edificada	Testada principal	V. venal territorial	V. venal edificado	V. venal total	V. referência terr.	V. referência edific.	V. referência total
4.355.011.000	J	J	11		375,00	163,80	0,00	26.226,35	83.746,40	109.972,75	231.168,09	254.948,63	486.116,72

Sócios / Co-proprietários

Nome LUCIANA RODRIGUES NASCIMENTO FERNANDES	CPF/CNPJ XXX.107.138-XX	Endereço RUA ANTONIO VICENTINI, 00170 -	Cidade AVARE-SP
---	-----------------------------------	---	---------------------------

CERTIFICAMOS, a pedido de LUCIANA RODRIGUES NASCIMENTO FERNANDES, através do processo, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos do imposto imobiliários, constamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel.

OBS: QUANDO O EXERCICIO DE REFERÊNCIA DA CERTIDÃO FOR DIFERENTE DE 2024, A MESMA NÃO SERVIRÁ PARA FINS DE ITBI, APENAS PARA FINS DE INVENTÁRIO.

PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE AVARÉ, 04 de outubro de 2024

Documento valido até: 31/12/2024

Código para consulta da autenticidade: 4C6BE909C48EEED2

Acesse <https://servicos.avare.sp.gov.br/>, menu documentos > autenticidade de documentos e informe o código para consulta.