

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-1-

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE OSASCO.**

Processo nº. 1018746-81.2019.8.26.0405

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES,
Perito Judicial, nomeado nos autos supra da ação de **EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **IPIRANGA PRODUTOS DE
PETRÓLEO S/A AUTO POSTO SERVICE ESTRELA DE OSASCO
LTDA.**, tendo concluído todos os seus estudos, vistorias, diligências da área
em questão, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para
apresentar o seu trabalho consubstanciado no seguinte:

L A U D O

-2-

I – PRELIMINARES

Alega A Empresa Exequite:

A Exequite, doravante simplesmente designada IPIRANGA, dedica-se à distribuição de produtos derivados de petróleo e, no exercício de seus objetivos sociais, investe vultoso volume de capital na aquisição e locação de imóveis de localização propícia para a revenda de combustíveis ao público consumidor final.

Com vistas a implementar a comercialização de seus produtos, em 26 de setembro de 2016, firmou “Contrato de Operação de Posto Ipiranga”, com a empresa que figura no polo passivo da ação, pelo prazo de 6 (seis) anos, tendo por objeto o fornecimento de produtos combustíveis ao Posto Executado, a licença do uso de marca, além da cessão de equipamentos de propriedade da Exequite à empresa Executada, destinados a possibilitar à revenda dos produtos fornecidos

Para garantir o integral cumprimento das obrigações legais e contratuais da atividade do Posto Revendedor, os Co executados, Sra. Elquia de Moraes Alves Silva e Sr. Luiz Ricardo Lourenço da Silva, obrigaram-se na qualidade de garantidoras e principais pagadoras do Posto Executado, assumindo a responsabilidade solidária para garantir todos os negócios comerciais entabulados entre a IPIRANGA e o Posto Executado, conforme se verifica no teor da cláusula “7” do referido contrato:

Superada a narrativa quanto à relação havida entre as partes, importante informar que, depois de firmado o “Contrato de Operação de Posto Ipiranga”, a empresa Executada, injustificadamente, deixou de promover o pagamento das Duplicatas, embora tenha recebido os produtos derivados de petróleo em seu estabelecimento comercial.

Importante ressaltar que as mercadorias foram devidamente recebidas pela empresa devedora, conforme demonstram os inclusos comprovantes de recebimento de mercadorias relativos às notas fiscais referidas.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-3-

Depois de diversas tratativas frustradas para recebimento do seu crédito amigavelmente, a Exequente não vislumbrou outra saída senão o apontamento dos títulos a protesto.

Entretanto, intimado para o pagamento das duplicatas, o devedor se quedou inerte, tendo, desta forma, sido protestados todos os títulos em questão.

Portanto solicitou a determinação da citação pessoal dos Executados para que, no prazo de 03 (três) dias, paguem a quantia de R\$ 649.586,81 (seiscentos e quarenta e nove mil, quinhentos e oitenta e seis reais e oitenta e um centavos), que deverá ser atualizada e corrigida para a data do pagamento.

Os Executados ainda não haviam sido intimados.

O signatário foi honrosamente nomeado às fls. 275, dos autos, não tendo sido formulado quesitos pela Exequente, nem indicado Assistente Técnico.

II - VISTORIA

Este perito vistoriou o imóvel objeto da presente ação, em 01º de dezembro de 2020.

O imóvel está situado na Rua João Domingues Branco nº. 10, Condomínio Parque Santa Helena Gleba I , Bairro Sítio Icavetá e Sítio Paiol velho, município de Santana do Parnaíba .

O local é acessado através da Rodovia Presidente Castelo Branco km 42, sentido Capital.

Trata-se de um condomínio fechado, registrado no RI de Barueri – Matrícula 42.136.

O signatário foi acompanhado pelos atuais inquilinos do imóvel, senhor Ricardo e sua esposa, os quais autorizaram a nossa entrada após conversarem por telefone com a Executada dona Élquia.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-4-

A seguir, será possível observar a situação do imóvel na data da vistoria realizada.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL SITUADO NA RUA JOÃO DOMINGUES BRANCO LOTE 10 DA QUADRA G.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-5-



AVENIDA JOÃO DOMINGUES BRANCO NO TRECHO FRONTAL AO
IMÓVEL.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-6-



INDICAÇÃO DO NÚMERO 10 O QUAL IDENTIFICA O LOTE DA
QUADRA G.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-7-



VISTA INTERNA DO IMÓVEL.

EM PRIMEIRO PLANO A GARAGEM COBERTA PARA DOIS VEÍCULOS.

MAIS AO FUNDO A PISCINA.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-8-



VISTA EXTERNA DE UM SALÃO QUE ABRIGA A CHURRASQUEIRA.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-9-



VISTA EXTERNA DO SALÃO QUE ABRIGA A CHURRSQUEIRA AO FUNDO.

EM PRIMEIRO PLANO A RESIDÊNCIA PRINCIPAL.

E A PISCINA MAIOR.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-10-



VISTA INTERNA DO SALÃO QUE ABRIGA A CHURRASQUEIRA.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-11-



MAIS UMA VISTA INTERNA DO SALÃO.

BANHEIRO E CHURRASQUEIRA AO FUNDO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-12-



CORREDOR LATERAL DO IMÓVEL.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-13-



PISCINA DESCOBERTA.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-14-



MINI CAMPO DE FUTEBOL COM GRAMA NATURAL.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-15-



VISTA EXTERNA DA RESIDÊNCIA PRINCIPAL, PARCIALMENTE ASSOBRADADA.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-16-



COZINHA .

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-17-



VISTA PARCIAL DA SALA DE ESTAR.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-18-



VISTA PARCIAL DA SALA, AO FUNDO A COZINHA.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-19-



SALA DE JANTAR.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-20-



ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

PORTA À DIREITA DE ACESSO A UM DOS DORMITÓRIOS.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 SÃO PAULO – SP
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-21-



BANHEIRO .

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-22-



VISTA PARCIAL DE UM DOS DORMITÓRIOS.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-23-



SEGUNDO DORMITÓRIO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-24-



BANHEIRO DA SUÍTE.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-25-



TERRAÇO DESCOBERTO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-26-



CÔMODO SOB A COZINHA.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-27-



HALL DOS DORMITÓRIOS.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-28-

O local do imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, iluminação domiciliar e telefone.

O quarteirão onde situa-se o imóvel avaliando, é composto pelas Ruas Benedito Antônio Lua e João Domingues Branco.

O imóvel avaliando encontra-se inscrito no IPTU sob o nº. 1446263.39043500000.

Trata-se de um terreno com benfeitorias, as quais serão descritas no Capítulo Benfeitorias.

II.2 – TERRENO.

A área de terreno descrita na Matrícula 42.136 descreve as seguintes dimensões:

Frente : 14,0 metros para a Rua João Domingues Branco antiga Mato Grosso.

Área total: 758,00 m².

Profundidade equivalente: 54,14 m

Sua topografia é em suave declive para os fundos, o terreno é seco a olho nu, aparentemente firme, e, situa-se no meio do quarteirão.

II.3 – BENFEITORIAS

No local foram constatadas as seguintes benfeitorias:

1) Casa principal .

Área construída: 118,02 m².

Enquadramento: casa padrão médio: 2,154 x R8N

Idade física: 20 (vinte) anos.

Características e acomodações:

02 dormitórios uma suíte, sala, cozinha e área de serviço.

2) Cobertura da garagem:

Área construída: 25,00 m².

Enquadramento: cobertura padrão simples: 0,142 x R8N

Idade física: 10 (dez) anos.

Características e acomodações:

Para dois automóveis.

3) Salão da churrasqueira

Área construída: 43,24 m².

Enquadramento: cobertura padrão simples: 0,142 x R8N

Idade física: 10 (dez) anos.

Características e acomodações:
Para dois automóveis.

4) 2 Piscinas

Ac 1 = 32 m² com 0,5 metro de profundidade

Ac2 = 8 m² com 0,5 m de profundidade

5) Campo de futebol

Área = 420,00 m²

III – MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO.

O critério básico para a determinação do valor de venda de um imóvel é:

- MÉTODO COMPARATIVO

O Método Comparativo, é segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto, ou seja, permite que o valor de venda, seja calculado a partir de tratamento adequado de dados referentes a ofertas de venda de imóveis similares.

Cumpra ainda esclarecer que, os atuais rumos da Engenharia de Avaliações, recomendam a utilização exclusiva de métodos diretos na determinação de venda, no caso o Método Comparativo, uma vez que os resultados obtidos espelham com mais fidelidade à situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidas por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

Em vista do acima exposto e, considerando que foram selecionados todos os subsídios necessários para a aplicação com segurança do Método Comparativo.

3.1. CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO PELO MÉTODO COMPARATIVO E DAS BENFEITORIAS PELO MÉTODO DA COMPOSIÇÃO.

O Método Comparativo é segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto, ou seja, permite que o aluguel seja calculado a partir de tratamento adequado de dados referentes a ofertas de locação de imóveis similares. Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo de Imóvel
- Dimensões
- Padrão Construtivo
- Idade
- Data da Oferta

Obedecidas às condições acima citadas, o valor de mercado para venda procurado, estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

-33-

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

No processo de homogeneização serão aplicados os seguintes fatores:

A) Fator Oferta: Dedução de 10% no preço das ofertas

para cobrir risco de eventual super-estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

B) Padrão Construtivo e Idade: A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando, será feita com base no “VALORES DE EDIFICAÇÕES – DE IMÓVEIS URBANOS – 2.007” e atualizados para novembro de 2.017.

Os imóveis paradigmas que possuem benfeitorias, foram avaliados através dos seguintes itens:

– “CASA : PADRÃO MÉDIO”

Valor unitário: 2,154 x R8N

Idade : Variável de acordo com a oferta à venda.

Vida Útil: 70 (setenta) anos

Cálculo do fator de obsolescência e conservação, através

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-34-

do Método de Ross Heideck: $FOC = [R + K \times (1 - R)]$.

Onde:

R = razão da depreciação = 20%

K = fator de Ross Heideck .

Coberturas: Padrão simples.

Valor unitário: 0,142 x R8N

D) Transporte:

De acordo com a localização do imóvel ofertado, com relação ao imóvel ora avaliando.

Índice de localização do imóvel ora avaliando: 1,0.

-35-

IV. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL.

Na pesquisa Anexo I, através de 05 (cinco) elementos de ofertas, do livre mercado imobiliário local, de mesma região geo-econômica daquele onde se encontra o imóvel em questão, levaram a concluir para o local com o unitário de R\$ 263,00/ m² de área de terreno.

O valor do imóvel será calculado, conforme preconizam as Normas do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, através da seguinte equação:

$$V_{\text{terreno}} = A \times Vu \times ((Fe/Fr)^{0,2}) \times ((Pe/Pmi)^{.5})$$

Onde:

A = área = 758,00 m²

Vu = valor unitário = R\$ 263,00/m² (Anexo I)

Fe = frente efetiva = 14 m

Fr = frente de referência = 10 m

Pe = profundidade equivalente = 54,14 m

Pr = profundidade de referência = 40 m

Ft = fator topografia = 0,95 declive entre 5% a 10%

Portanto, aplicando-se a fórmula acima resulta:

$$V_{\text{terreno}} = At \times Vu \times ((Fe/Fr)^{.2}) =$$

Substituindo, resulta:

$$V_{\text{terreno}} = 758,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 263,00/\text{m}^2 \times ((10/14)^{.2}) \times ((40/54,14)^{.5}) \times 0,95 =$$

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 151.295,03$$

(Cento e cinquenta e um mil e duzentos e noventa e cinco reais e três centavos)

V - VALOR DAS BENFEITORIAS.

Será utilizado o índice R8N, lançado pelo SINDUSCON, estimado para o mês de novembro de 2020, igual a R\$ 1.518,00/m².

1) Casa principal.

Área construída: 118,02 m².

Enquadramento: casa padrão médio: 2,154 x R8N

Idade física: 20 (vinte) anos..

Enquadramento: casa padrão médio = 2,154 x R8N. = 2,154 x R\$ 1.518,00 /m² = R\$ 3.269,77/m².

Estado de conservação: necessitando de reparos simples (item e).

Cálculo do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação procurado=?

R = coeficiente residual correspondente ao padrão (Tabela 1 – Anexo II) = 20% ou 0,20

K = coeficiente de Ross – Heideck.

Ie = idade aparente da edificação = 20 anos.

Ir = idade relativa ao padrão = 70 anos.

Ie/Ir = 20/70 = 0,2857 ou 28,57% adota-se 28,0%

Entrando na tabela 2, considerando o estado de conservação necessitando de reparos simples, item "e" e 28% acima calculado, resulta no fator igual a 0,6722.

-37-

O fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação resulta:

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,6722 \times (1-0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,5377$$

$$\text{Foc} = 0,7377$$

Aplicando-se a seguinte fórmula resulta:

$$\text{Vc1} = \text{Ac} \times \text{enq.} \times \text{Foc}$$

Vc1 = valor da construção procurado = ?

Ac = área construída = 118,02 m²

Foc = 0,7377 (calculado anteriormente)

Vc1 = valor da casa principal.

$$\text{Vc1} = 118,02 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.269,77/\text{m}^2 \times 0,7377 =$$

$$\text{Vc1} = \text{R\$ } 284.677,31.$$

(Duzentos e oitenta e quatro mil e seiscentos e setenta e sete reais e trinta e um centavos)

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 Engenheiro Civil e Agrimensor.
 CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

2) Garagem:

Área construída: 25,00 m².

Enquadramento: cobertura padrão simples: 0,142 x R8N

Idade física: 10 (dez) anos.

Enquadramento: Cobertura padrão simples = 0,142 x R8N. = 0,142 x R\$ 1.518,00 /m² = R\$ 215,56/m².

Estado de conservação: necessitando de reparos simples (item e).

Cálculo do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação procurado=?

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 20% ou 0,20 K
 = coeficiente de Ross – Heideck.

Ie = idade física da edificação = 10 anos.

Ir = idade relativa ao padrão = 20 anos.

$Ie/Ir = 10/20 = 0,50$ ou 50,00% adota-se 50,0%

Entrando na tabela 2, considerando o estado de conservação necessitando de reparos simples, item “e” e 50% acima calculado, resulta no fator igual a 0,512.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação resulta:

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

$Foc = 0,20 + 0,512 \times (1-0,20)$

$Foc = 0,20 + 0,4096$

$Foc = 0,6096$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

Aplicando-se a seguinte fórmula resulta:

$$Vc2 = Ac \times \text{enq.} \times Foc$$

Vc2 = valor da construção procurado = ?

Ac = área construída = 25,00 m²

Foc = 0,6096 (calculado anteriormente)

Vc2 = valor da cobertura

$$Vc2 = 25,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 215,56/\text{m}^2 \times 0,6096 =$$

$$\mathbf{Vc2 = R\$ 3.285,13}$$

(Três mil e duzentos e oitenta e cinco reais e treze centavos)

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

3) Salão da churrasqueira

Área construída: 43,24 m².

Enquadramento: casa padrão simples: 1,497 x R8N

Idade física: 10 (dez) anos..

Enquadramento: casa padrão médio = 1,497 x R8N. = 1,497 x R\$ 1.518,00 /m² = R\$ 2.272,44/m².

Estado de conservação: necessitando de reparos simples (item e).

Cálculo do fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação procurado=?

R = coeficiente residual correspondente ao padrão (Tabela 1 – Anexo II) = 20% ou 0,20

K = coeficiente de Ross – Heideck.

Ie = idade aparente da edificação = 10 anos.

Ir = idade relativa ao padrão = 70 anos.

Ie/Ir = 10/70 = 0,1428 ou 14,28% adota-se 14,0%

Entrando na tabela 2, considerando o estado de conservação necessitando de reparos simples, item "e" e 14% acima calculado, resulta no fator igual a 0,754.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação resulta:

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

Aplicando-se a seguinte fórmula resulta:

$$Vc2 = Ac \times \text{enq.} \times Foc$$

Vc2 = valor da construção procurado = ?

Ac = área construída = 43,24 m²

Foc = 0,754 (calculado anteriormente)

Vc3 = valor do salão

$$Vc3 = 43,24 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.272,44/\text{m}^2 \times 0,754 =$$

$$\mathbf{Vc3 = R\$ 74.088,27}$$

(Setenta e quatro mil e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos)

4) Piscina.

$$V4 = Ac \times \text{Cup (Anexo I)} \times Foc$$

Ac = área construída projetada (laterais e fundo) = 44 m²

Cup = custo unitário (Vide Anexo I ao corpo do laudo)

Foc = fator obsolescência e conservação

$$V4 = 44 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 489,00/\text{m}^2 \times 0,7672$$

$$\mathbf{V4 = R\$ 16.507,07}$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

5) Mini campo de futebol.

$$Vc5 = 378,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 20,00/\text{m}^2 =$$

$$\mathbf{V5 = R\$ 7.560,00}$$

O valor das benfeitorias, corresponde a somatória dos valores acima calculados:

$$VC = VC1 + VC2 + VC3 + VC4 + VC5$$

$$\mathbf{VC = R\$ 386.117,78}$$

(Trezentos e oitenta e seis mil e cento e dezessete reais e setenta e oito centavos).

VI – VALOR DO IMÓVEL

Corresponde ao valor do terreno acrescido do valor das construções calculados anteriormente:

VALOR DO TERRENO.....	R\$ 151.295,03
VALOR DAS CONSTRUÇÕES.....	R\$ 386.117,78
VALOR DO IMÓVEL.....	R\$ 537.412,81

Ou arredondando:

$$\mathbf{VI = R\$ 538.000,00}$$

(Quinhentos e trinta e oito mil reais)

VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2020 – DATA DA AVALIAÇÃO

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

VII - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de avaliação, de 43 (quarenta e três) folhas digitadas, sendo todas assinadas através do certificado digital deste perito.

ANEXOS:

- I – PESQUISA DO VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO.
- II – CÓPIA PARCIAL DO ESTUDO EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA- IBAPE- INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

Osasco, 03 de dezembro de 2020.

ENG.º PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor
CREA nº 060.167.564.6/D

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

ANEXO I

PESQUISA DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO PARA VENDA.

O valor do metro quadrado de área de terreno será obtido através de 05(cinco) elementos de ofertas do livre mercado imobiliário, pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando.

O tratamento será efetuado atendendo as NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS do IBAPE, e obedecidos os seguintes critérios normativos e posturas vigentes para:

No processo de homogeneização serão aplicados os seguintes fatores:

A) Fator Oferta: Dedução de 10% no preço das ofertas

para cobrir risco de eventual super-estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

B) Padrão Construtivo e Idade: A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando, será feita com base no "VALORES DE EDIFICAÇÕES – DE IMÓVEIS URBANOS – 2.007" e atualizados para novembro de 2.017.

Os imóveis paradigmas que possuem benfeitorias, foram avaliados através dos seguintes itens:

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

– **“CASA : PADRÃO MÉDIO”**

Valor unitário: 2,154 x R8N

Idade : Variável de acordo com a oferta à venda.

Vida Útil: 70 (setenta) anos

Cálculo do fator de obsolescência e conservação, através do Método de Ross Heideck: $FOC = [R + K \times (1 - R)]$.

Onde:

R = razão da depreciação = 20%

K = fator de Ross Heideck .

Cobertura: Padrão simples.

Valor unitário: 0,142 x R8N

D) Transporte:

De acordo com a localização do imóvel ofertado, com relação ao imóvel ora avaliando.

Índice de localização do imóvel ora avaliando: 1,0.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

ELEMENTO N°. 01

Data: 03/12/2020

Tipo : Terreno

Bairro : Condomínio Parque Santa Helena Gleba I

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Telefone, Iluminação,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 240.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 873,00 Situação : Meio de quadra

Testada : 18,00 Formato : Regular

Topografia : plano

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Não há.

Padrão : Idade : 0 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária Almeida Titto

Endereço - No local

Contato - Fone: (11) 2680-7811

OBSERVAÇÕES

1 - TERRENO VAGO.

$$Vu1 = (R\$ 240.000,00 \times 0,9 / 873,00) \times [(10/18)^{.2}] + ((48,50/40,0) \cdot 5) + (1/1,00) - 3 + 1]$$

Vu1 = R\$ 245,00/m2



ALMEIDA TITTO

(11) 2680-7811 ou **(11) 94013-5199**

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 Engenheiro Civil e Agrimensor.
 CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

ELEMENTO N° . 02

Data: 03/12/2020

Tipo : Terreno

Bairro : Condomínio Parque Santa Helena Gleba I

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Telefone, Iluminação,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 139.500,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 600,00 Situação : Meio de quadra

Testada : 12,00 Formato : Regular

Topografia : Aclive

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Não há.

Padrão : Idade : 0 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária Zequinha Imóveis

Endereço - No local

Contato - Fone: (11) 4154-5889

OBSERVAÇÕES

1 - TERRENO VAGO.

$$Vu1 = (R\$ 139.500,00 \times 0,9 / 600,00) \times [(10/12)^{.2}) + ((50,0/40,0)^{.5}) + (1/1,00) - 3 + 1]$$

Vu2 = R\$ 226,00/m2



ZEQUINHA IMOVEIS 4154-5889

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

ELEMENTO N°. 03

Data: 03/12/2020

Tipo : Terreno

Bairro : Condomínio Parque Santa Helena Gleba I

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Telefone, Iluminação,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 180.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 600,00 Situação : Meio de quadra

Testada : 12,00 Formato : Regular

Topografia : plana

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Não há.

Padrão : Idade : 0 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária Zequinha Imóveis

Endereço - No local

Contato - Fone: (11) 4154-6042

OBSERVAÇÕES

1 - TERRENO VAGO.

$$Vu3 = (R\$ 180.000,00 \times 0,9 / 600,00) \times [(10/12)^{.2} + ((50,0/40,0)^{.5}) + (1/1,00) - 3 + 1]$$

Vu3 = R\$ 291,00/m2


Residencial Santa Helena - Gleba I, Santana de Parnaíba - SP
Lote/Terreno à Venda, 600m²
600 m² - Quarto - Banheiro - Vaga
R\$ 180.000

ZEQUINHA IMÓVEIS

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 Engenheiro Civil e Agrimensor.
 CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

ELEMENTO N° . 04

Data: 03/12/2020

Tipo : Terreno

Bairro : Condomínio Parque Santa Helena Gleba I

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Telefone, Iluminação,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 150.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 630,00 Situação : Meio de quadra

Testada : 12,60 Formato : Regular

Topografia : plana

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Não há.

Padrão : Idade : 0 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária Zequinha Imóveis

Endereço - No local

Contato - Fone: (11) 4154-6042

OBSERVAÇÕES

1 - TERRENO VAGO.

$$Vu4 = (R\$ 180.000,00 \times 0,9 / 600,00) \times [(10/12,6)^{.2}) + ((50/40,0)^{.5}) + (1/1,00) - 3 + 1]$$

Vu4 = R\$ 291,00/m2



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 Engenheiro Civil e Agrimensor.
 CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

ELEMENTO N° . 05

Data: 03/12/2020

Tipo : Terreno

Bairro : Condomínio Parque Santa Helena Gleba I

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Telefone, Iluminação,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 119.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 1.104,00 Situação : Meio de quadra

Testada : 22,0 Formato : Regular

Topografia : plana

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Não há.

Padrão : Idade : 0 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária Zequinha Imóveis

Endereço - No local

Contato - Fone: (11) 4154-6042

OBSERVAÇÕES

1 - TERRENO VAGO.

$$Vu5 = (R\$ 119.000,00 \times 0,9 / 1.104,00) \times [(10/20)^{.2}) + ((50/40,0)^{.5}) + (1/1,00) - 3 + 1]$$

Vu5 = R\$ 96,00/m2



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Engenheiro Civil e Agrimensor.
CREA/SP nº. 060.167.564.6/D

rubens nassi

 11963955276

RESUMO

1 – R\$ 245,00/M2

2 – R\$ 226,00/M2

3 – R\$ 291,00/M2

4 – R\$ 291,00/M2

5 – R\$ 96,00/M2

TOTAL R\$ 1.149,00 / 5 = R\$ 229,80/M2

Verificação da amostragem:

R\$ 229,80/m2 x 0,7 = R\$ 160,86/m2

R\$ 229,80/m2 x 1,3 = R\$ 298,74/m2

Eliminando-se o elemento 5 situado fora da faixa de mais ou menos 30 em relação a média, o valor unitário resulta

$V_u = (R\$ 1.149,00 - R\$ 96,00) / 4 = R\$ 263,25/m^2$

$V_u = R\$ 263,00/m^2$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
 Engenheiro Civil e Agrimensor.
 CREA/SP nº. 060.167.564.6/D



A SETA BRANCA INDICA A LOCALIZAÇÃO DO LOTE 10 DA QUADRA G.

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 7^a Vara Cível
do Fórum da Comarca de Osasco SP.**

Processo digital: n° 1018746-81.2019.8.26.0405

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Ipiranga Produtos de Petróleo S/A.**, contra **Auto Posto Service Estrela de Osasco Ltda. - Me e outro**, vem, respeitosamente à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro titular do
Ibape SP n° 664

SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR**
- II. PRELIMINARES**
- III. VISTORIA**
- IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**
- V. CONCLUSÃO**
- VI. ENCERRAMENTO**

Anexo:

anexo: **01** pesquisa de elementos comparativos.

I. RESUMO DE VALOR

⇒ Imóvel residencial localizado na Rua João Domingues Branco, nº 10, integrante do Condomínio Residencial Parque Santa Helena Gleba I, lote 10 da quadra G, bairro Sítio Icaveté e Paiol Velho, município de Santana de Parnaíba, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 42.136 do CRI/Barueri/SP.

Valor Total de Mercado
R\$ 720.00000
(Setecentos e vinte mil reais)
válido para data base "Novembro de 2021"



Foto: Vista geral da fachada do imóvel, objeto da presente avaliação.

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Ipiranga Produtos de Petróleo S/A.**, contra **Auto Posto Service Estrela de Osasco Ltda. - Me e outro**, processo nº **1018746-81.2019.8.26.0405**, em curso perante esse E. Juízo da 7ª Vara do Fórum da Comarca de Osasco SP.
- 2.2) O subscritor foi honrado com a nomeação para exercer a função de auxiliar da justiça (perito judicial) para proceder a avaliação do imóvel objeto da lide, conforme r. Decisão de fl. 521 dos autos, reproduzida parcialmente a seguir:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **WILSON LISBOA RIBEIRO**

Vistos.

1. O perito judicial responsável pela elaboração do laudo trabalha para este signatário há trinta anos. Apenas na Comarca de Osasco, tem realizado perícias, na maioria delas relacionadas à avaliação de imóveis na região, pelos últimos quinze anos.

O trabalho apresentado foi muito bem elaborado, contou com vários critérios técnicos, inclusive o método comparativo. Demais disso, ao responder a impugnação apresentada pelos devedores o profissional foi firme em manter o valor anteriormente apontado para o imóvel e justificou sua decisão nas divergências apontadas relativas ao "padrão" construtivo do imóvel, bem como da sua localização (não se situar em condomínios prestigiados como aqueles dos Municípios de Barueri e Santana do Parnaíba).

Resumindo, o trabalho não merece qualquer retoque.

De qualquer forma, para que não se alegue futura nulidade por qualquer espécie de cerceamento, caso ainda assim entendam prudente a realização de nova perícia, a ser realizada por profissional que acompanha este juiz por igual período (Dr. Rui das Neves Martins), deverão os impugnantes depositar o mesmo valor arbitrado para a primeira perícia no prazo de cinco dias.

Com o depósito intime-se o perito. No silêncio, tornem conclusos.

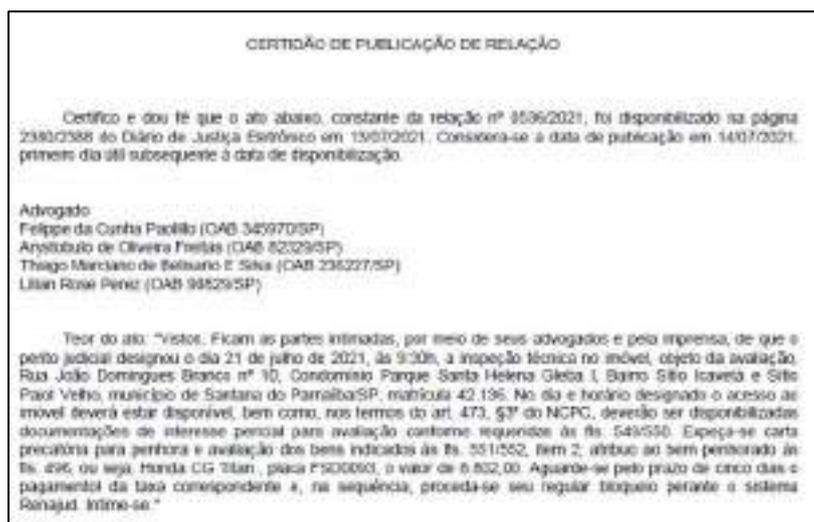
2. Defiro o requerimento formulado ao final da manifestação da exequente. Expeçam-se os ofícios necessários ao órgão de trânsito.

- 2.3) As partes não indicaram assistente técnicos, bem como não formularam rol de quesitos a serem respondidos.

III. VISTORIA

3.1) Diligência Pericial:

3.1.1) Inicialmente, para cumprir e atender os artigos 466, §2º e 474 do CPC, foi agendado judicialmente o início da prova pericial de engenharia de avaliação, conforme Certidão de Publicação e Relação à fl. 555:



3.1.2) Na data e horário agendado, o mister foi realizado sendo este perito acompanhado pelos representantes das partes a seguir elencados:

- **Exequente:** Ausentes representantes
- **Executado:** Sandro de Moraes Alves
(irmão da proprietária)
Riccardo Bassani
(morador locatário do imóvel)

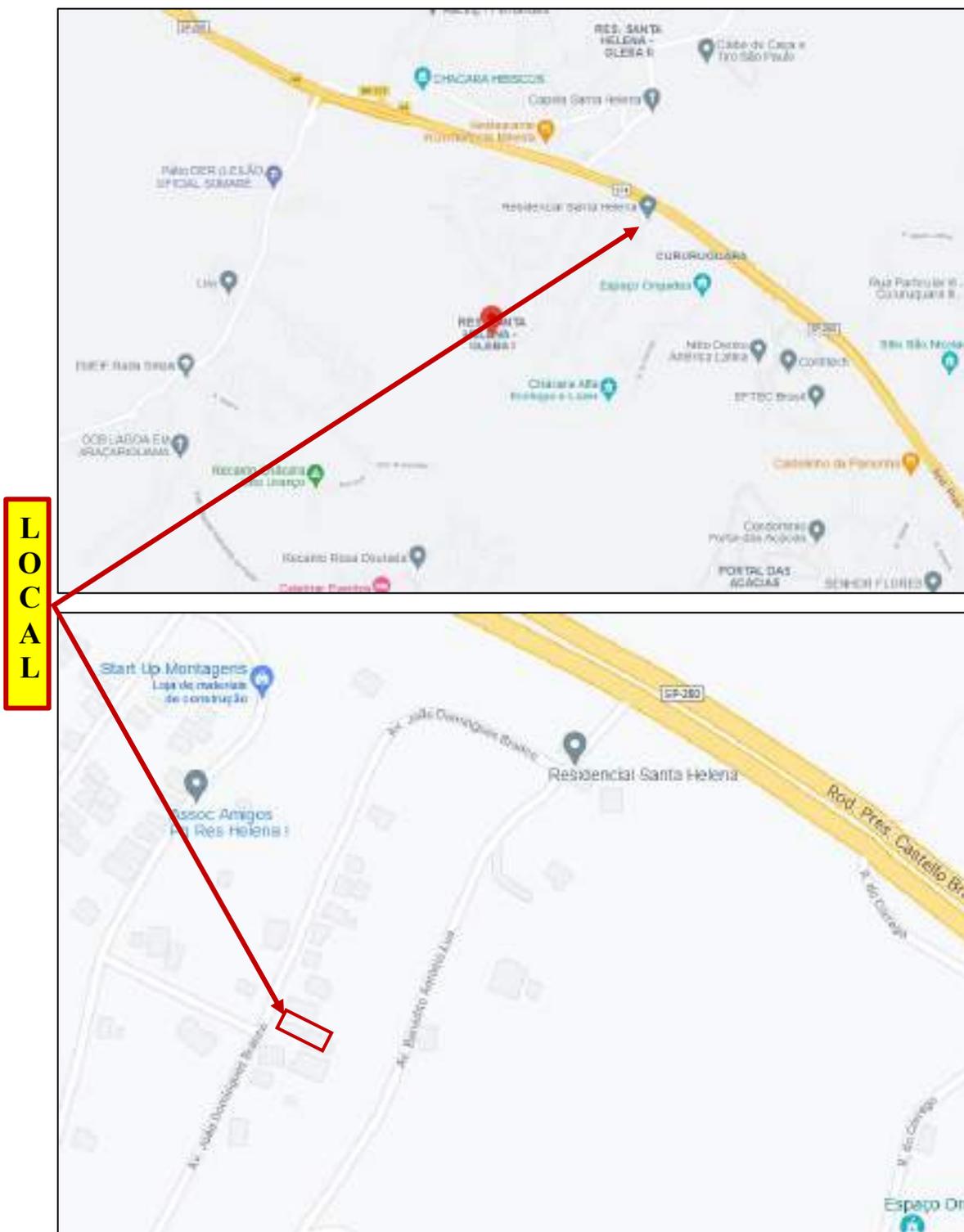
3.1.3) Cientes da fase de avaliação judicial do imóvel, tudo acompanharam do início ao fim dos levantamentos técnicos periciais.

3.2) Localização do Imóvel:

3.2.1) O imóvel objeto da avaliação, situa-se na **Rua João Domingues Branco, nº 10, integrante do Condomínio Parque Santa Helena Gleba I, lote 10 da quadra G, bairro Sítio Icaveté e Paiol Velho, município de Santana de Parnaíba, estado de São Paulo.**

3.3) Acesso ao Condomínio:

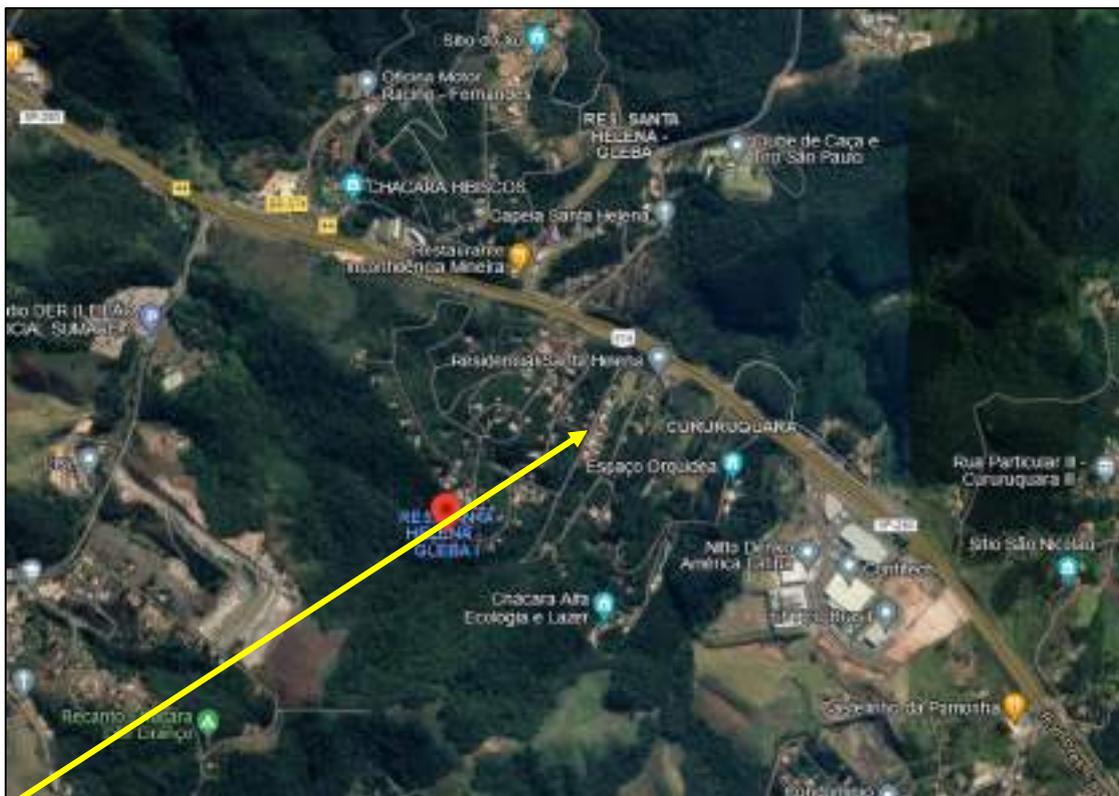
3.3.1) O condomínio possui portaria de acesso na altura do Km. 42, no sentido Leste da Rodovia Presidente Castello Branco, conforme destacado nos mapas digitais “Google Maps” a seguir reproduzidos:



LOCAL

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**L
O
C
A
L**



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Rodovia Presidente Castello Branco, na altura do Km. 42 - Sentido Leste (Capital SP) no trecho de acesso a portaria do Condomínio Residencial Parque Santa Helena Gleba I.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2021 às 13:36, sob o número WOCO21703431103. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018746-81.2019.8.26.0405 e código 889D97D.

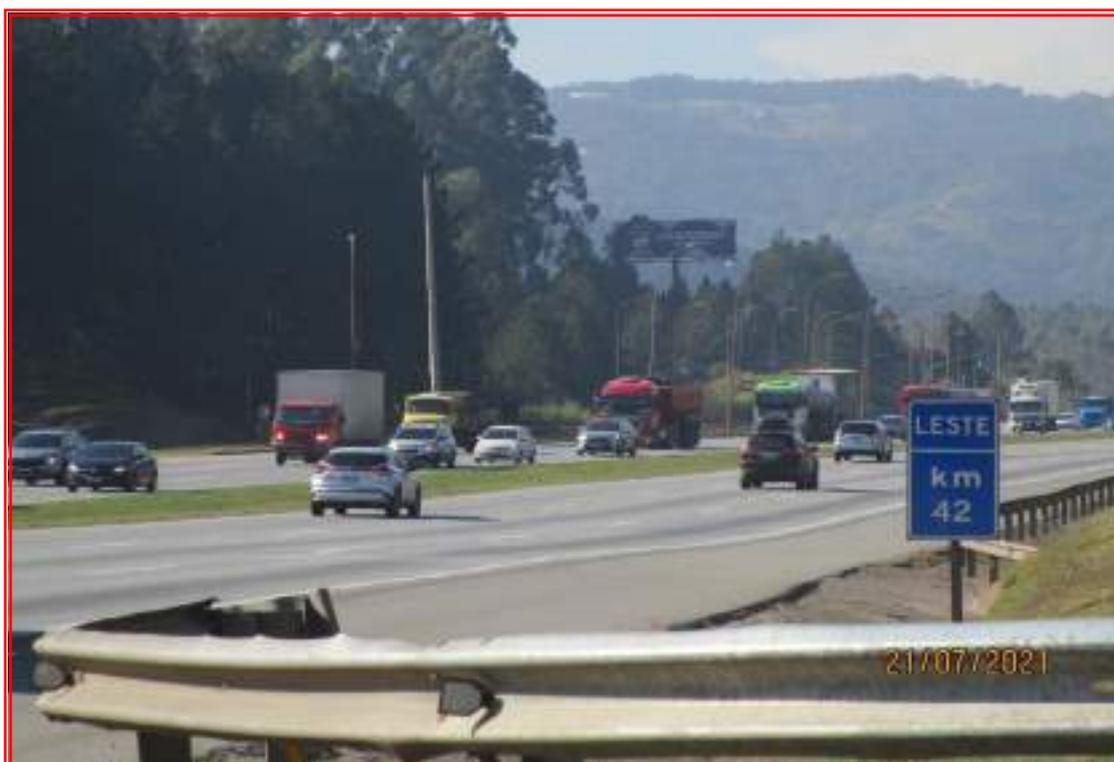


Foto: Detalhe para a Rodovia Presidente Castello Branco, na altura do Km. 42 - Sentido Leste (Capital SP).

3.4) **Melhoramentos Públicos:**

3.4.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒ Pavimentação:	Asfáltica;
⇒ Iluminação:	Pública/domiciliar;
⇒ Redes:	Energia elétrica/água/telefonia;
⇒ Lixo:	Coleta semanal;
⇒ TV/Internet:	Telecom
⇒ Transportes:	Linhas coletivas a 1,5 km.

3.5) **Características da Região:**

3.5.1) A região se consolida por loteamentos populares e condomínios de padrão médio a superior, implantados em áreas de grande dimensão, próximas a áreas rurais e APP.

3.5.2) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio de âmbito local. Já o polo comercial de maior centralidade se localiza no centro de Santana de Parnaíba, sendo composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, prédios com salas comerciais ao longo da Estrada dos Romeiros, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

⇒ Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Médio a Superior
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Simples a Superior
⇒ Escolas:	Municipais e Particulares
⇒ Serviços Médicos:	Hospitais Municipais/Particulares
⇒ Agências Bancárias:	Diversas
⇒ Entretenimento:	Praças

3.6) Características Gerais do “Parque Residencial Santa Helena”:

3.6.1) Trata-se de condomínio registrado na matrícula 42.136, Av.05/42.136, de 31 de julho de 2007:



3.6.2) O loteamento é dotado da seguinte infraestrutura e áreas de lazer:

⇒ Portaria:	24h;
⇒ Iluminação:	Domiciliar;
⇒ Redes:	Energia elétrica/água/telefonia;
⇒ Lixo:	Coleta semanal;
⇒ TV/Internet:	Empresas diversas
⇒ Lazer:	Lago / Alamedas circulação / Playground

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista geral do acesso e portaria do Parque Residencial Santa Helena.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Detalhe para a identificação do Parque Residencial Santa Helena.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista geral do lago localizado no empreendimento.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista geral do lago e áreas de circulação.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista geral do playground.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Av. João Domingues Branco, onde se localiza o imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Detalhe para o emplacamento da via pública referenciada.

3.7) Cadastramento Municipal:

3.7.1) O imóvel encontra-se cadastrado na base de dados da Prefeitura de Santana de Parnaíba na seguinte situação:

MATRÍCULA	LOTE	QUADRA	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
42.136	10	“G”	14462.63.39.0435.00.000

3.7.2) O signatário não logrou êxito em obter a certidão de tributos imobiliários tendo em vista que o imóvel (contribuinte) possui débitos, conforme print da tela emitida pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba:



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

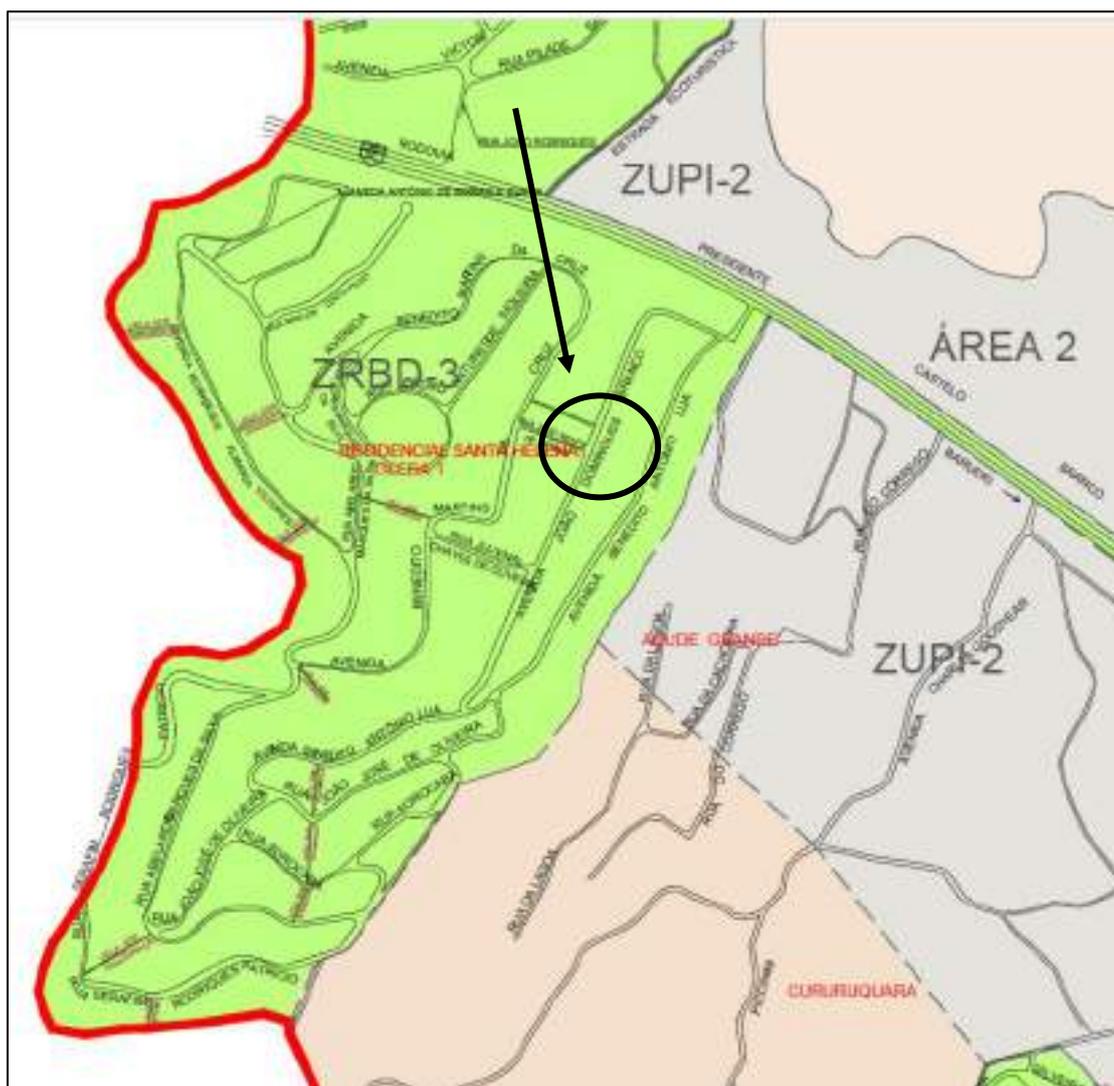
3.7.3) Contudo, para efeitos de estudos e análises técnicas documentais, será considerado o documento acostado à fl. 433, onde constam os dados cadastrais do imóvel:

 PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA <small>CIDADE DE SÃO PAULO</small> Guia de Recolhimento de Tributos			EXERCÍCIO
DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO CADASTRO IMOBILIÁRIO			2020
Código	Inscrição	CPF/CNPJ	
29012	14462.63.39.0435.00.300	116.460.278-10	
Proprietário / Compromissário			
ELQUIA DE MORAIS ALVES SILVA			
Endereço		Endereço Correspondência	
Av. JOAO DOMINGUES BRANCO 885 CTA ECLIANE U 1 - Loteamento - FRANCO RESIDENCIAL 04204-044 - Jaqueira C - Lote: 11 / 2		RUA AVEDIS ROSALAIMA, 111 BUDOCAMA CITY BRASCO SP CEP: 08260-521	
Observações da Guia			
RDP: 1		IPTU/TERREO EXERCÍCIO 2020	
Valor Parcela		Fator Correção	
098,40		1,00	
Fator Correção Edificação		1,00	
Fator Correção Ambiental		1,00	
Fator Correção de Imóvel		1,00	
Tipo de Inscrição		IMOBILIÁRIO	
Alíquota		0,40	
Inscrição das Tribos		200,41	
Taxa de Omissão		200,41	
Resumo do Cálculo:			
Valor Imposto		698,18	
Valor Imposto + Taxas		898,59	
Dados do Imóvel:			
Área Territorial		756,00	
Valor Venal Territorial		15.522,50	
Valor do M ² Territorial		34,00	
Área Dependências		6,00	
Área Construída		221,78	
Valor Venal Predial		48.625,27	
Valor do M ² Predial		218,35	
Valor Venal do Imóvel		69.147,77	
Taxas		64,80	

IPTU Você contribui, o benefício é seu! INFORMAÇÕES CADASTRAIS					
IMÓVEL	TIPO DE IMÓVEL	Loteamento		ÁREA	
14462.63.39.0435.00.300	IPTU	Lot	Quadr	Quadr	Quadr
885		400	10		
Endereço do Imóvel					
Av. JOAO DOMINGUES BRANCO					
Proprietário					
ELQUIA DE MORAIS ALVES SILVA					
ÁREA TERRENO (M ²)					
756,00	VALOR VENAL DO TERRENO (R\$)	EXERCÍCIOS DE PARCELA		VALOR DO TERRENO (R\$)	
	15.522,50	12		74,90	
ÁREA CONSTRUÍDA (M ²)					
221,78	VALOR VENAL DE CONSTRUÇÃO (R\$)	ÁREA EXCENTE (M ²)		VALOR DO IMPOSTO + TAXAS (R\$)	
	48.625,27	62,80		898,59	
TAXA DE OMISSÃO (R\$)					
14,00	VALOR VENAL TOTAL (R\$)	TAXA DE OMISSÃO (R\$)		200,41	
	69.147,77	200,41		898,97	

3.8) Classificação de Zoneamento:

3.8.1) De acordo com a Lei de Zoneamento, que regula o uso e ocupação do solo do Município de Santa de Parnaíba, o imóvel se encontra inserido na “ZRBD 3 - Zona Residencial de Baixa Densidade, de baixa a média densidade, conforme destacado na reprodução a seguir:



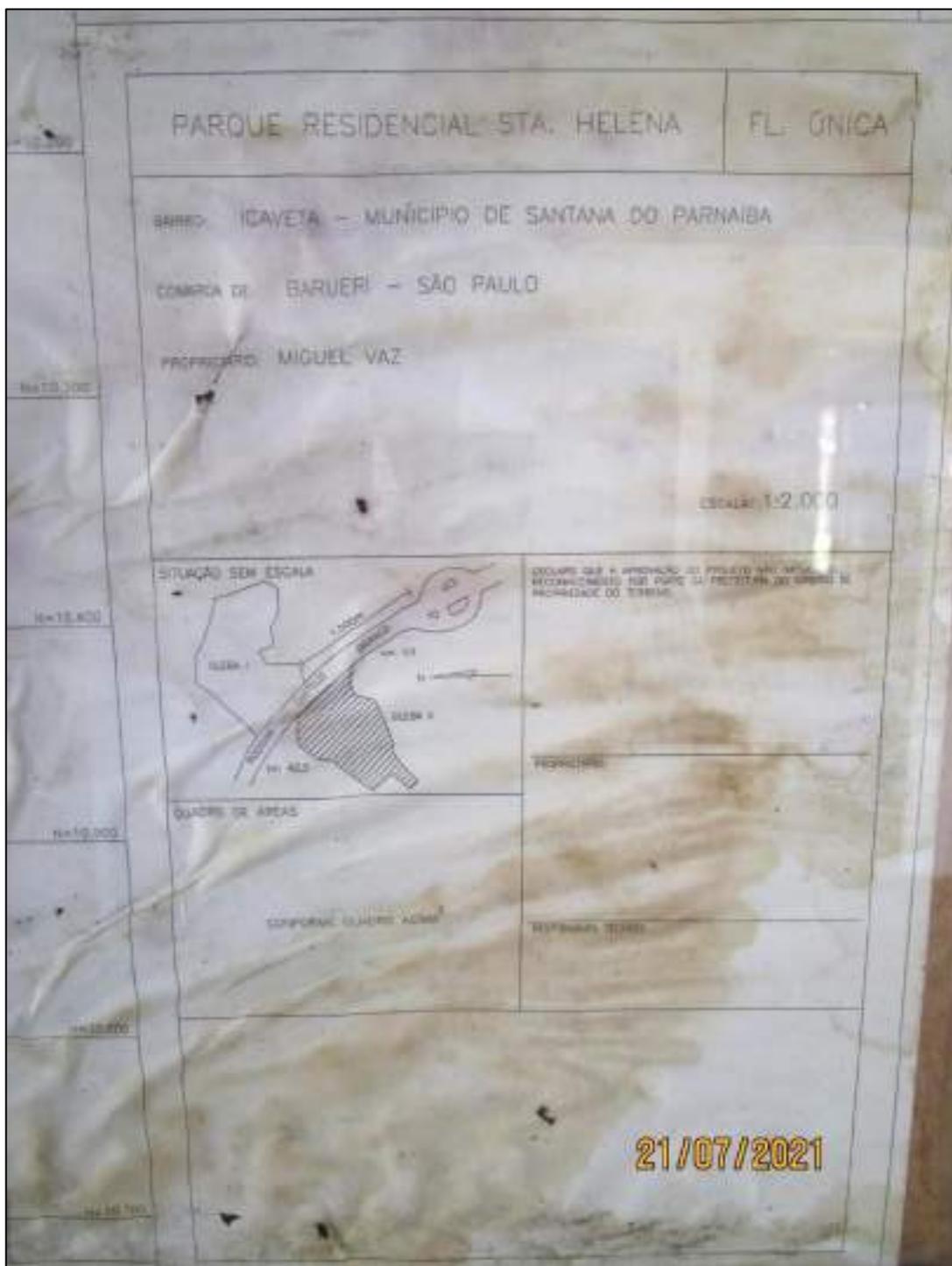
LEGENDA:

	ZRBD 1 - ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE - TIPO 1
	ZRBD 2 - ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE - TIPO 2
	ZRBD 3 - ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE - TIPO 3

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2021 às 13:36, sob o número WOCO21703431103. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018746-81.2019.8.26.0405 e código 889D97D.



SANTANA DO PARNAÍBA	
1 - SETOR "A" DA GLEBA II	
	1.334.914,60 m ²
2 VIEIRAS	8.270,36 m ²
SISTEMA MARIO	214.762,90 m ²
USO INSTITUCIONAL	5.440,00 m ²
5 SISTEMA DE LAZER	187.528,53 m ²
6 EQUIPAMENTO URBANO (GLEBAS I e II)	55.300,00 m ²
7 ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO	183.615,12 m ²
8 FAIXA "NÃO EDIFICANDA"	319.467,00 m ²
TOTAL DE ÁREAS PASSÍVEIS DE ALIENAÇÃO	1.640.926,01 m ²

OBS.: LOTEAMENTO APROVADO EM 21 DE SETEMBRO DE 1.985 E RATIFICADO PELO ALVARÁ Nº 0471-88 DE 28 DE OUTUBRO DE 1.985. **21/07/2021**

3.9.3) Divergências de áreas: Após análise técnica da planta de loteamento, observa-se que o lote possui 760,50m² com testada de 20,00m, que diverge dos dados constantes no IPTU da Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba e matrícula 42.136, senão vejamos:

ÁREA PLANTA LOTEAMENTO	TESTADA PLANTA LOTEAMENTO	ÁREA MATRÍCULA	TESTADA MATRÍCULA	ÁREA IPTU
760,00 m ²	20,00 m	758,00 m ²	14,00 m	758,00 m ²

Deste modo, independente da divergência na forma como consignada, Smj., para efeitos de avaliação será considerada a área total descrita na matrícula do imóvel de 758,00 m² com testada de 14,00m, bem como, por retratar metragem utilizada em trabalhos técnicos acostados aos autos.

3.9.4) Construções: Sobre a área de terreno retro descrita, encontra-se edificada 03 (três) construções destinadas ao uso residencial (veraneio/fixa), composta por corpo principal contendo 03 pavimentos (subsolo, térreo e superior), área de churrasqueira com banheiro, garagem coberta, piscinas e campo de futebol.

3.9.5) Detalhes construtivos: A construção possui os seguintes acabamentos construtivos gerais:

ÁREA EXTERNA
Piso: revestido de pedra
Muros de divisas: massa corrida com pintura látex

CHURRASQUEIRA DEPÓSITO
Piso: revestido de cerâmica
Paredes: massa corrida com pintura látex/textura
Cobertura: telha cerâmica
Estrutura: madeira
Caixilhos: madeira com vidros
Porta: madeira

GARAGEM
Piso: revestido de cerâmica
Estrutura: madeira
Cobertura: telha cerâmica

CORPO PRINCIPAL
SUBSOLO
Área de serviço / banho
Piso: revestido de cerâmica
Paredes: massa corrida com pintura látex
Forro: laje revestida com pintura látex e moldura de gesso
Porta: madeira
Caixilhos: madeira e vidro

Sanitário
Piso: revestido de cerâmica
Paredes: revestidas com barra de azulejos
Forro: laje revestida com pintura látex e moldura de gesso
Porta: PVC sanfonada
Caixilhos: madeira e vidro

PAVIMENTO TÉRREO

Hall de entrada / varanda
Piso: revestido de cerâmica
Paredes: massa corrida com pintura látex
Estrutura: madeira
Forro: lambris de madeira
Cobertura: telha cerâmica

Copa / Cozinha
Piso: revestido com porcelanato
Paredes: revestidas com azulejos até o teto
Forro: laje revestida com pintura látex e moldura de gesso
Porta: madeira
Caixilhos: madeira e vidro
Planejados: armários / pia granito e cuba de inox

Sala de estar
Piso: revestido com porcelanato
Paredes: massa corrida com pintura látex/porcelanato filetado
Forro: laje revestida com pintura látex e moldura de gesso
Porta: madeira
Caixilhos: madeira e vidro

Sala de jantar
Piso: revestido com porcelanato
Paredes: massa corrida com pintura látex/porcelanato filetado
Forro: laje revestida com pintura látex e moldura de gesso
Caixilhos: madeira e vidro

Lavabo
Piso: revestido com cerâmica
Paredes: revestidas com azulejos até o teto
Forro: laje revestida com pintura látex e moldura de gesso
Porta: madeira

Dormitório 01
Piso: revestido com cerâmica
Paredes: massa corrida com pintura látex
Forro: laje revestida com pintura látex e moldura de gesso
Porta: madeira
Caixilhos: madeira e vidro

Escada
Estrutura: concreto armado

PAVIMENTO SUPERIOR
Dormitório 02 (suíte)
Piso: revestido com cerâmica
Paredes: massa corrida com pintura látex/textura
Forro: laje revestida com pintura látex e moldura de gesso
Porta: madeira

Varanda
Piso: revestido com cerâmica
Paredes: textura
Estrutura: madeira
Forro: lambris de madeira
Cobertura: telha cerâmica

Banheiro (suíte)
Piso: revestido com porcelanato
Paredes: revestidas com azulejos até o teto
Forro: laje revestida com pintura látex e moldura de gesso
Porta: balcão de madeira

3.9.6) Características gerais: Trata-se de construção isolada edificada em área de terreno de média dimensão, de projeto arquitetônico com integração em seus ambientes, com detalhes de acabamentos externos e internos que caracteriza funcionalidade e harmonia entre os materiais empregados, com áreas externas que proporcionam ambientes integrativos com a proposta arquitetônica da edificação.

3.9.7) Padrão construtivo da construção: Considerando suas tipologias construtivas e acabamentos empregados, espelhando-se nos padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas 2019 do IBAPE SP”, por similaridade as construções podem ser enquadradas como:

EDIFICAÇÃO	GRUPO	PADRÃO
Churrasqueira/depósito	2. Casa	2.4. Simples
Corpo Principal	2. Casa	2.6. Superior
Garagem coberta	4. Cobertura	4.2. Médio



3.9.8) Estado de conservação: A edificação se encontra em bom estado de conservação.

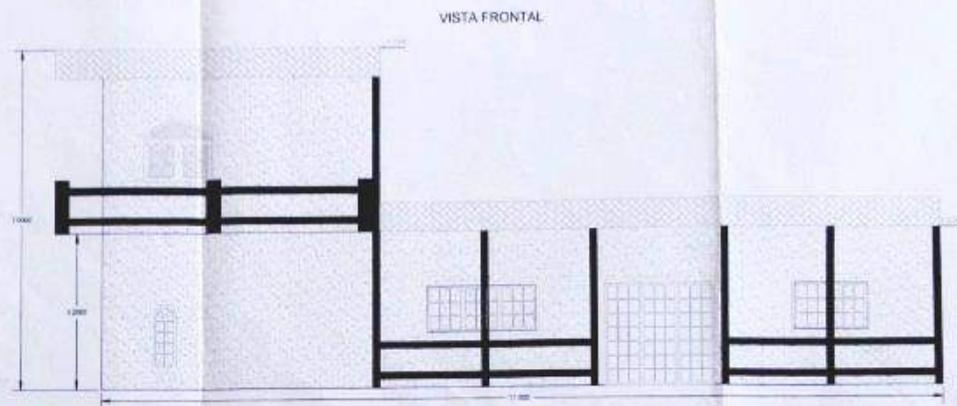
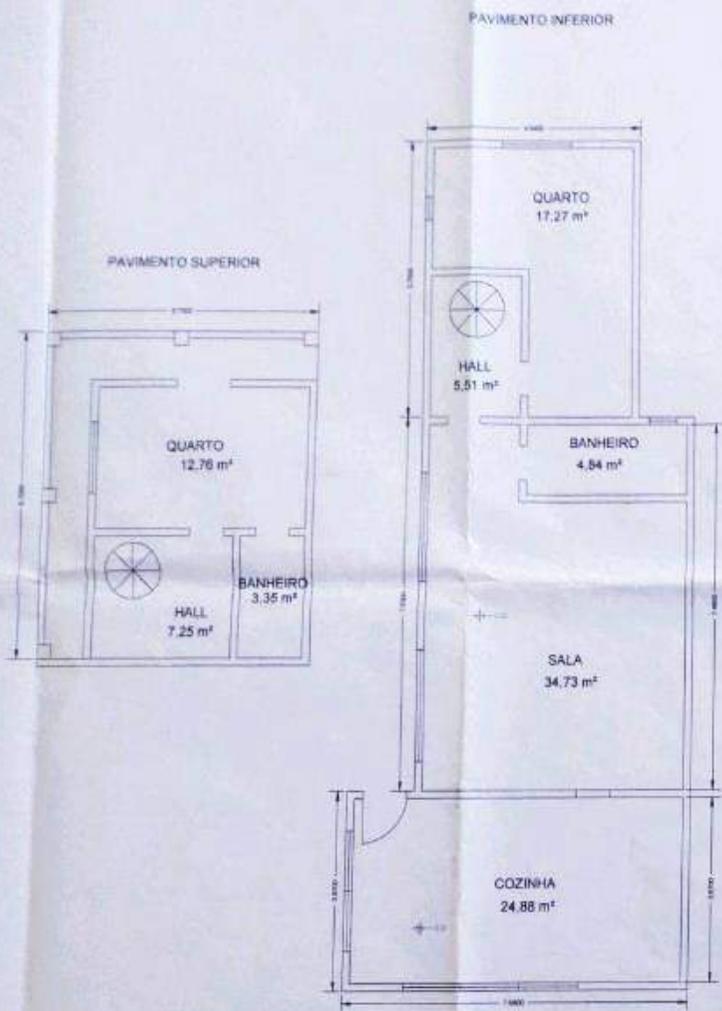
3.9.9) Área Construída “IPTU”: Consta no cadastro de IPTU “ano exercício de 2020, que o imóvel possui área total construída de 221,00 m²:

IMÓVEL	
Inscrição 14482.63.20.0435.00.000	Código 29012
Endereço do imóvel AV. JOÃO DOMINGUES BRANCO	
Proprietário ELQUIA DE MORAIS ALVES SILVA	
ÁREA DO TERRENO (m ²)	758,00
ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	221,78
TESTADA PRINCIPAL (m ²)	14,00

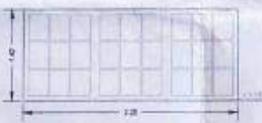
3.9.10) Área construída Projeto: Nos termos do art. 473 § 3º do CPC, na data da vistoria foi disponibilizado pelo representante da executada, cópia reprográfica do projeto arquitetônico da edificação, porém, sem identificação do profissional arquiteto, por conseguinte sem carimbo de aprovação da prefeitura municipal.

ITEM	POS.	QUANT.	DESCRIÇÃO	DIMENSÃO	MATERIAL	FORNEC.	REGO
LISTA DE MATERIAIS							
Exec.			Data	Nome			
	Des.		Local Fornecedor				
	Apr.						
Designação				Desenho Nr:		Revisão:	
Ampliação Residencial							
Área / Unidade:				Folha Nr:	Nr. de folhas:		
				Formato: A1	Peça Nr:		

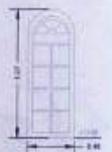
- Consta a projeção do pavimento térreo e superior da edificação, com área total construída de 110,59 m², estando, ausentes, áreas da churrasqueira, garagem coberta, piscina e mini campo de futebol.



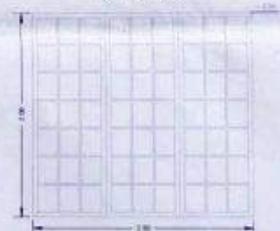
DETALHAMENTO JANELA COZINHA
ESCALA 2/1



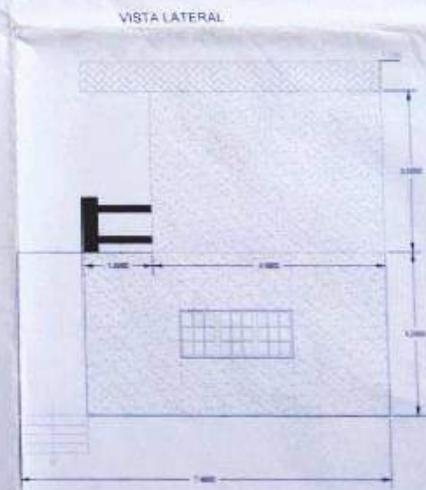
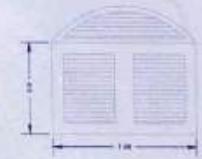
DETALHAMENTO JANELA SALA
ESCALA 2/1



DETALHAMENTO PORTA
ESCALA 2/1



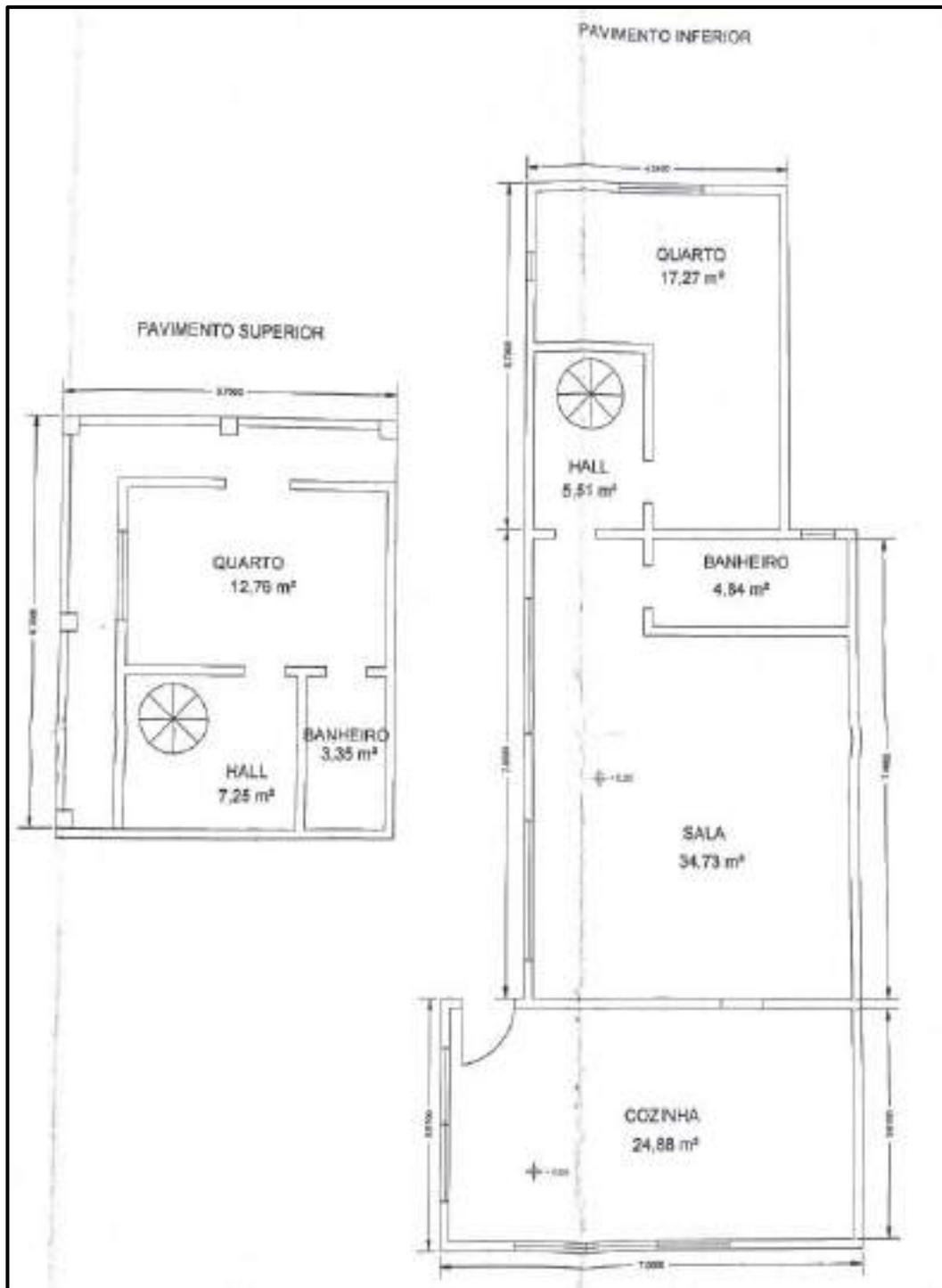
DETALHAMENTO JANELA QUARTO
ESCALA 2/1



ITEM	POS	QUANT	DESCRIÇÃO	DIMENSÃO	MATERIAL	FORNEC	PREÇO
LISTA DE MATERIAIS							
Nome		Data		Nome			
Obs		Código Fornec					
Assinatura		Assinatura do		Assinatura do			
Ampliação Residencial							
Proj. Técnico		Proj. de		Proj. de		Proj. de	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2021 às 13:36, sob o número W00021703431103. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pa/ampl/ComentadoDocumento.do>, informe o processo 1018746-81.2019-8-26-0405 e código 8899970.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



3.9.11) Levantamentos Técnicos: Inobstante a situação referenciada com relação ao projeto arquitetônico, o documento balizou os trabalhos de conferência “*in loco*” do desenho arquitetônico com o físico existente em companhia dos participantes, pode constatar as seguintes áreas construídas não contempladas no desenho arquitetônico:

- Área de churrasqueira/depósito na parte frontal do terreno;
- Garagem coberta para 2 veículos de porte pequeno e médio;
- Áreas de piscina;
- Varanda extensiva da sala do pavimento térreo.
- Área de serviço/banho localizada no subsolo do corpo principal.

3.9.12) Área Construída “Avaliação”: Considerando os levantamentos realizados “*in loco*”, para efeitos de avaliação será considerado a área total construída de

EDIFICAÇÃO	PAVIMENTO	ÁREA (m ²)
Churrasqueira/depósito	Térreo	42,00
Garagem coberta	Térreo	35,00
Corpo Principal	Térreo	96,42
Corpo Principal	Superior	23,36
Varanda	Térreo	28,00
	→ TOTAL	224,78

Piscina Adulto	Térreo	31,00
Piscina infantil	Térreo	7,00
Campo Futebol		448,00

Nota: Não será avaliado as piscinas individualmente, haja vista que o valor da benfeitoria acessória está descrito no padrão construtivo “Superior”, portanto, já contemplada no intervalo de Índices e valor unitário de construção a ser calculado. Contudo, o campo de futebol será avaliado por não estar contemplado no padrão.

3.9.13) Instalações elétricas: Possui instalações embutidas com sistema de distribuição independente e componentes de qualidade, com pontos e tomadas independentes de escala comercial.

3.9.14) Instalações hidráulicas: Com instalações obedecendo à projeto específico, banheiros dotados de louças e peças de metais de qualidade comercial.

3.10) Ocupação do imóvel:

3.10.1) Na data da vistoria o imóvel encontrava-se ocupado [alugado] pelo Sr. **Riccardo Bassani** e esposa.

3.11) Relatório Fotográfico:

3.11.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens obtidas na vistoria.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 01: Vista parcial da Rua João Domingues Branco, nº 10, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 02: Vista geral da fachada do imóvel avaliando.



Foto n° 03: Vista geral do imóvel, com detalhe para a área externa, garagem coberta e corpo principal (residência) aos fundos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 04: Vista geral da fachada da construção destinada a churrasqueira e depósito.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 05: Vista geral do hall de acesso a churrasqueira e depósito.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

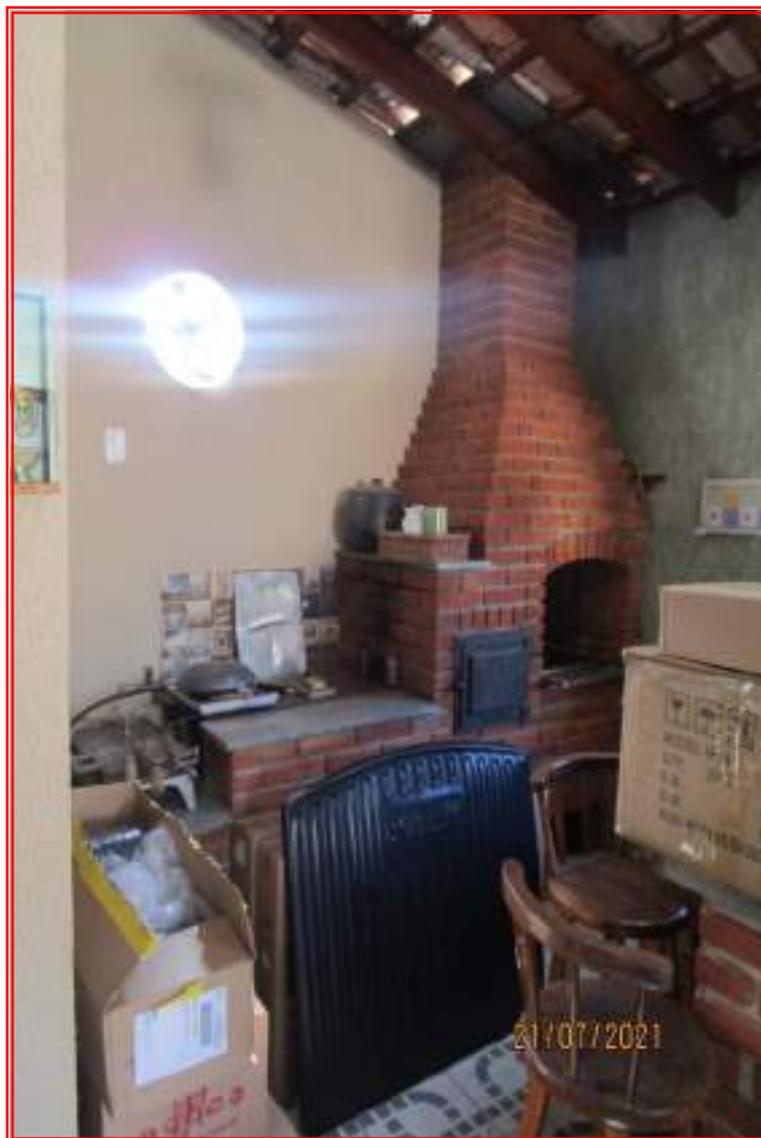


Foto nº 06: Vista parcial interna.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos



Foto n° 07: Vista parcial interna tomada de outro ângulo.



Foto nº 08: Vista parcial da garagem coberta.



Foto n° 09: Vista geral da piscina adulto.



Foto n° 10: Vista geral da piscina infantil.



Foto n° 11: Vista parcial da piscina com detalhe para o corpo principal, à direita garagem coberta aos fundos.



Foto n° 12: Vista parcial do mi campo de futebol.



Foto n° 13: Vista parcial do campo de futebol, tomada de outro ângulo.



Foto n° 14: Vista geral da fachada do corpo principal [residência] com detalhe para os pavimentos térreo e superior.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 15: Vista parcial da varanda coberta.



Foto n° 16: Vista parcial da varanda coberta, com detalhe para o acesso a cozinha do corpo principal, subsolo e campo de futebol e subsolo.



Foto n° 17: Vista parcial da cozinha (pavimento térreo).



Foto n° 18: Vista parcial da cozinha, tomada no sentido oposto.



Foto n° 19: Vista parcial das salas de estar e jantar.

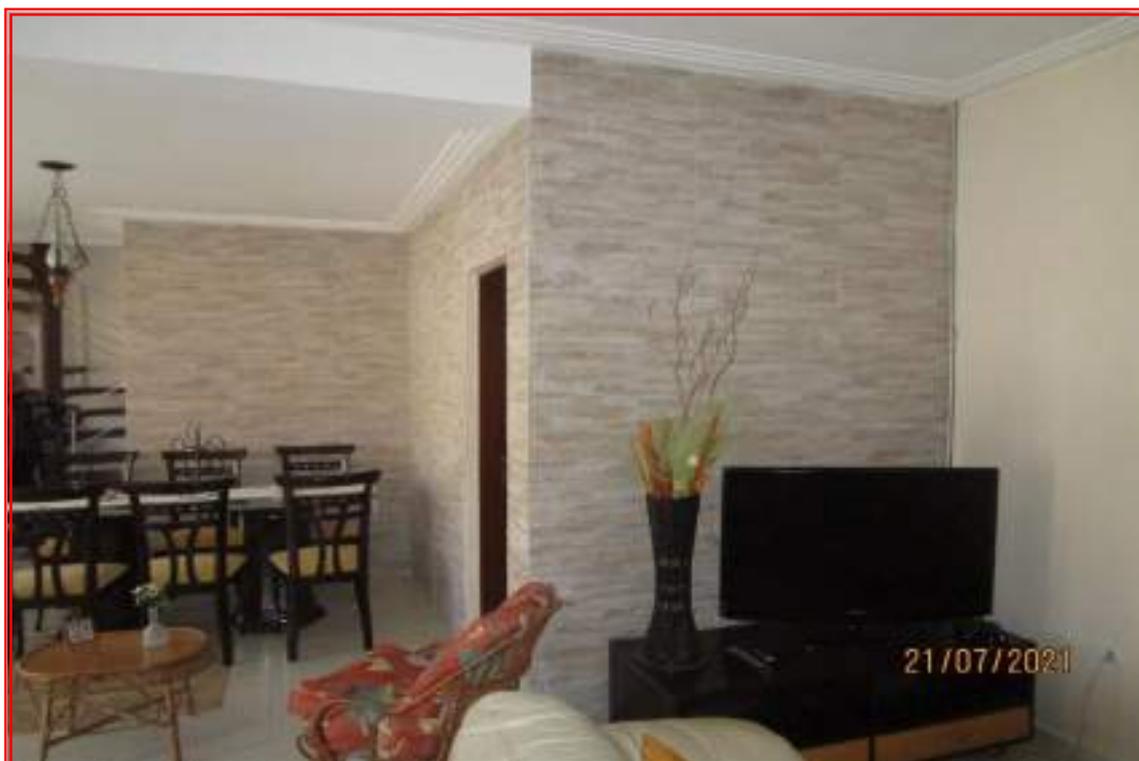


Foto n° 20: Vista parcial da sala de estar e jantar, tomada de outro ângulo.



Foto n° 21: Vista parcial do lavabo.



Foto n° 22: Vista da escada de acesso ao pavimento superior, com detalhe para a entrada do dormitório 01, à direita.



Foto n° 23: Vista geral do dormitório localizado no pavimento térreo.



Foto nº 24: Vista parcial do hall do pavimento superior.



Foto n° 25: Vista geral do dormitório 02 (suíte) localizado no pavimento superior.



Foto nº 26: Vista parcial do banheiro da suíte.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 27: Vista parcial da sacada frontal.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 28: Vista parcial da sacada lateral.



Foto n° 29: Vista geral panorâmica do imóvel, com detalhe para a área externa, churrasqueira e portão de acesso de veículos.

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Normas Técnicas:

4.1.1) O presente trabalho técnico de engenharia pericial de avaliação, obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas 14653-2, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos e o estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e demais estudos complementares.

4.2) Especificação Técnica:

4.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

4.2.2) A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

4.2.3) Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, quando atender às condições dos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 e 13.4, o que efetivamente se verificou tudo de conformidade com as Normas de Avaliação de Imóveis citadas anteriormente.

4.3) Metodologia de Cálculo do Valor do Imóvel:

4.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

➤ Método Comparativo de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização.

➤ Método Evolutivo

Identifica o valor de mercado do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, ou seja, valor do terreno e construção.

➤ Método Involutivo (Horizontal e Vertical)

Identifica o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, sendo baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

➤ Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor de mercado do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se, evidentemente, cenários viáveis no momento da avaliação.

4.3.2) Por fim, o subscritor entende que a metodologia que melhor se adequa e deve ser empregada na presente avaliação, consiste no **Método Evolutivo**, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, galpões, armazéns, entre outros imóveis, sendo resultante da somatória dos capitais terreno e construções.

4.4) Avaliação do Terreno:

4.4.1) O valor do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

4.5) Tratamento Por Fatores:

4.5.1) Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

4.5.2) No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Dados de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo.
- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- 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 a verificação efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

4.5.3) Assim, obteve-se elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos imóveis, constam da pesquisa de mercado juntada no corpo do presente trabalho.

4.5.4) Os elementos coletados foram introduzidos no consagrado programa “Geoavaliar Pro”, desenvolvido a partir das Normas NBR 14653-2 e do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado que auxilia no processo de avaliação, possibilitando maior veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

4.5.5) Através do processo por tratamento de fatores, todos os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados onde se considerou os seguintes parâmetros de fatores de ajustes:

- ✓ Localização (índice fiscal da PGV)
- ✓ Elasticidade de preços (fator oferta com deságio de 10%)

- ✓ Fatores de forma (testada, profundidade, frentes múltiplas)
- ✓ Topografia
- ✓ Consistência do terreno
- ✓ Padrão construtivo e depreciação (FOC)
- ✓ Fator Área: Para compensar as diferentes dimensões de áreas [imóvel paradigma com relação aos comparativos de terreno], será utilizado a fórmula contida no Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis:

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4} \text{ ou } 1/8] \quad \text{Sendo:}$$

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

4.5.6) Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

4.5.7) Segundo as referidas Normas, em termos de avaliação e não urbanísticos, o terreno enquadra-se no Grupo I - Zonas de uso residencial de ocupação predominantemente horizontal, na 3ª Zona "Padrão Alto", onde se aplicam fatores de ajustes de testada, profundidade e frentes múltiplas.

4.5.8) Assim, considerando as premissas anteriores, em conformidade com o que preconiza a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, com auxílio de conceituado programa de avaliações, pode-se calcular o valor unitário final do terreno por metro quadrado, onde se levou em conta os fatores de influência avaliatória, cujo valor unitário foi devidamente homogeneizado e calculado, conforme pesquisa que segue anexa ao laudo (**anexo-01**).

4.6) Cálculo do Valor do Imóvel:

4.6.1) Cálculo do Valor “Capital-Terreno”: Dentro dos critérios técnicos de avaliação estabelecidos, conforme cálculos contidos nas planilhas que segue anexo ao laudo (*anexo-01*) o valor total de mercado do terreno, resultou em:

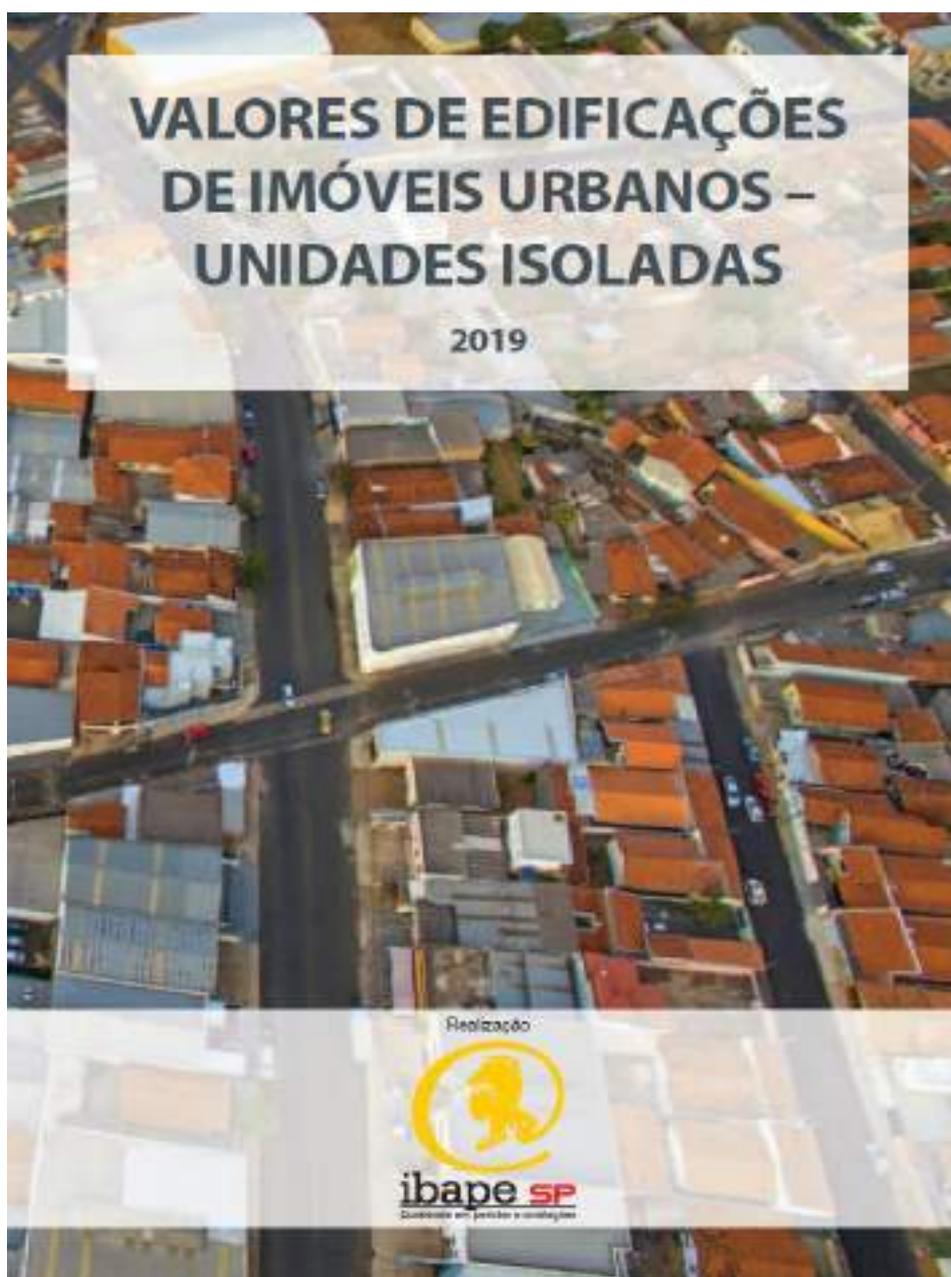
R\$ 185.088,44

Em números redondos:

Valor Total do “Capital Terreno”
Vt = R\$ 185.000,00
(Cento e oitenta e cinco mil reais)
Válido para a data base “Novembro de 2021”

Grau de Fundamentação: II			
Resultado final da avaliação			
Média aritmética		248,72	
Intervalo de confiança do paradigma			
Mínimo	221,61	Máximo	271,83
Testada	-0,01	Profundidade	0,00
		Frentes múltiplas	0,00
		Área	0,00
Valor anterior	244,15	Valor total	185.088,44
Intervalo de Confiança Avaliando			
Mínimo	204,15	Máximo	284,21
Grau de precisão: II			

4.6.2) Cálculo do Valor do “Capital-Construção”: O valor da construção será determinado com base no estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas 2019” do IBAPE-SP “*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo*”, devidamente atualizado conforme Tabela de Coeficientes – base R₃N que segue:



4.6.3) Para o cálculo da depreciação das construções, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação, conforme parâmetros constantes nas tabelas 1 e 2 e quadro A.

Tabela 1 – Vida referencial (Rr) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Rr (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fixo	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre novo e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	16,16	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Let.	Estado de Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples e 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.
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.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,22%	C 2,52%	D 6,09%	E 16,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9996	0,9865	0,9649	0,9357	0,8106	0,6612	0,4892	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9089	0,8202	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9482	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8754	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8668	0,7740	0,6313	0,4479	0,2346
12%	0,9328	0,9298	0,9091	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2319
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2292
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7400	0,6060	0,4300	0,2265
18%	0,8938	0,8909	0,8711	0,8215	0,7300	0,5971	0,4237	0,2237
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4179	0,2210
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5794	0,4104	0,2182
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2154
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2126
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5482	0,3891	0,2098
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1990
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7350	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6666	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6288	0,5926	0,5281	0,4307	0,3058	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5694	0,5369	0,4785	0,3863	0,2768	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2469	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4851	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4380	0,3892	0,3174	0,2252	0,1179
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4188	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3713	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3223	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2213	0,2088	0,1867	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1327	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1723	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0810	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0667	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1136	0,1068	0,0957	0,0760	0,0534	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0590	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2021 às 13:36, sob o número WOCO21703431103. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018746-81.2019.8.26.0405 e código 889D97D.

4.6.4) Portanto, para a depreciação da idade das construções existentes, será considerado o fator de adequação ao obsolescência e estado real de conservação = **Foc**, utilizando-se a seguinte expressão: **Foc = R + K x (1-R)**

4.6.5) O valor das construções será determinado através da expressão:

$$Vc = A \times Vuc \times Foc$$

onde:

Vc = valor da construção;

A = área total construída;

Vuc = valor unitário da construção;

Foc = fator adequação do obsolescência + estado de conservação.

4.6.6) Do Valor Total das Construções:

Cálculo do Valor do Capital Construção														
Edificação	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Aparente Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Construção (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vc
Churrasqueira Depósito	1.745,79	2.4 Simples	1,251	42,00	70,00	20%	7,00	10,0%	0,945	E	18,10%	0,7740	0,8192	75.139,70
Garagem Coberta	1.745,79	4.2 Médio	0,229	35,00	20,00	10%	7,00	35,0%	0,764	E	18,10%	0,6255	0,6630	9.276,47
Corpo Principal	1.745,79	2.6 Superior	2,356	119,78	70,00	20%	10,00	14,3%	0,918	E	18,10%	0,7521	0,8017	394.976,47
Varanda Pavto. Térreo	1.745,79	4.2 Médio	0,357	28,00	20,00	10%	10,00	50,0%	0,625	E	18,10%	0,5119	0,5607	9.784,51
Total														489.177,15

4.6.7) “Benfeitoria Acessória”: Dentro dos critérios técnicos de avaliação estabelecidos, conforme cálculos contidos na planilha a seguir, com emprego de **Foc** = fator adequação do obsolescência + estado de conservação, o valor total da benfeitoria acessória (campo de futebol) resulta em:

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Composição	quantidade	Valor unitário MAT + MO	Valores	Valor (em numero redondo)
alambrado	440 m ²	R\$ 182,00/m ²	R\$ 80.080,00	R\$ 80.000,00
grama	448 m ²	R\$ 10,00/m ²	R\$ 4.480,00	R\$ 4.500,00
terraplenagem+drenagem	448 m ²	R\$ 9,00/m ²	R\$ 4.032,00	R\$ 4.000,00
tela de proteção	448 m ²	R\$ 16,00/m ²	R\$ 7.168,00	R\$ 7.200,00
SUB TOTAL			R\$ 95.760,00	
FATOR DEPRECIACÃO			0,4762	
VALOR TOTAL			R\$45.600,91	

RESUMO DE VALOR:

Dependências	Valores
Área Churrasqueira/Garagem Coberta/Corpo Principal/Varanda	R\$ 489.000,00
Campo de Futebol	R\$ 45.600,91
VALOR TOTAL FINAL	R\$534.600,91
R\$ 534.600,91	

Em números redondos:

Valor Total do “Capital Construções”
V_c = R\$ 535.000,00
(Quinhentos e trinta e cinco mil reais)
válido para a data base “Novembro de 2021”

4.7) Valor de Mercado do Imóvel:

4.7.1) Portanto, o valor total de mercado do imóvel a ser considerado, resultará da somatória dos capitais (terreno + construção):

$$Vi = Vt + Vc$$

Valor do Terreno (VT).....	R\$ 185.000,00
Valor da Construção (VC).....	<u>R\$ 535.000,00</u>
SOMATÓRIO	R\$ 720.000,00

Valor Total de Mercado “Capital Imóvel”
Vt = R\$ 720.000,00
(Setecentos e vinte mil reais)
válido para a data base “Novembro de 2021”

v. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, considerando todas as premissas anteriores, **conclui-se o valor total de mercado** do imóvel residencial localizado na Rua João Domingues Branco, nº 10, integrante do Condomínio Residencial Parque Santa Helena Gleba I, lote da 10 da quadra G, bairro Sítio Icavetá e Paiol Velho, município de Santana de Parnaíba, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 42.136 do CRI/Barueri/SP:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 720.000,00
(Setecentos e vinte mil reais)
Válido para a data base “Novembro de 2021”



VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído de 76 laudas digitadas no anverso e assinadas digitalmente. Inclui neste trabalho 01 (um) anexo.

Prestigiado pela honrosa nomeação, este subscritor agradece e coloca-se à disposição desse respeitável Juízo para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

São Paulo, 23 de novembro de 2021.

Rui das Neves Martins

Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.

Pós-graduado pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

CREA 060.149.660.4



Anexo 01

PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2021
 SETOR : 10 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BENEDITO MARTINS DA CRUZ NÚMERO : 921
 COMP. : BARRIO : RESIDENCIAL PQ. STA. HELENA CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 670,00 TESTADA - (ct) m: 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 47,86
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 2,354 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.745,79
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 459.738,25 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 940.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: PLACA NO LOCAL
 CONTATO: PROPRIETÁRIA - SRA. VERONICA TELEFONE: (11)-991623517

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hcc:	0,00	FT ADICIONAL 01: -0,03
TESTADA Cf:	0,01	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,50
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 270,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 272,80
		VARIAÇÃO : 0,9819
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2021		
SETOR : 10	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA BENEDITO MARTINS DA CRUZ			NÚMERO : FT. 805		
COMP.:	BARRIO : RESIDENCIAL PQ. STA. HELENA		CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m ² :	2.200,00	TESTADA - (ct) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	110,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	cálculo para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA:	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial	ÁREA CONSTRUIDA:	130,00 M ²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL: 20 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k):	0,735	CUSTO BASE (R\$): 1.745,79
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	249.714,92	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	0,88	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	PLACA NO LOCAL				
CONTATO:	SR. OSVALDO				TELEFONE: (11)-941289018
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Hcc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,14	VALOR UNITÁRIO:	164,60
TESTADA Cf:	-0,04	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	211,50
PROFUNDIDADE Cp:	0,13	FT ADICIONAL 03:	0,50	VARIAÇÃO:	1,2846
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0017
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

CadAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2021	
SETOR : 10	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA BENEDITO MARTINS DA CRUZ		NÚMERO : FT. 805	
COMP.:	BARRIO : RESIDENCIAL PQ. STA. HELENA	CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m ² :	1.800,00	TESTADA - (ct) m	15,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			100,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	código para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,90	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	400.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	PLACA NO LOCAL		
CONTATO :	SR. OSVALDO	TELEFONE : (11)-941289018	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hcc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,11
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,17	FT ADICIONAL 03 :	0,50
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	200,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	267,65
		VARIAÇÃO :	1,3380
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0016

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2021		
SETOR : 10	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA JOÃO DOMINGOS BRANCO			NÚMERO : 5H		
COMP :	BARRIO : RESIDENCIAL PQ. STA. HELENA		CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m² :	1.000,00	TESTADA - (ct) m :	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	código para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	192,00 m²
PADRÃO CONSTR. :	casa superior	CONSERVAÇÃO :		c - regular	
COEF. PADRÃO :	2,454	IDADE REAL : 10 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k) :	0,914 CUSTO BASE (R\$) : 1.745,79	
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	815.486,50		VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :	0,96	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	MOBILIÁRIA JANANA MARQUES				
CONTATO :	SRA. LUANA			TELEFONE : (11)-41362996	
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Hcc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,04	VALOR UNITÁRIO :	264,51
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	279,06
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,50	VARIAÇÃO :	1,0650
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliar Pro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNABA - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2021		
SETOR : 10	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA PEDRO ANTUNES DE SIQUEIRA			NÚMERO : SN		
COMP :	BARRIO : RESIDENCIAL PQ. STA. HELENA		CIDADE : SANTANA DE PARNABA - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m ² :	3.000,00	TESTADA - (ct) m	30,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	100,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	código para os fundos de 10% até 20%				
CONSISTÊNCIA :	seca				
SEM CONSTRUÇÃO					

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,24	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	495.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	JRS ASSESSORIA IMOBILIÁRIA				
CONTATO :	CORRETOR			TELEFONE : (11)-43269714	
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,19
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,19	
		VALOR UNITÁRIO : 147,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 202,61
		VARIAÇÃO : 1,5783
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0025

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RESIDENCIAL PARQUE SANTA HELENA (GLEBA I) DATA : 15/09/2021
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : (BAPE-SP - 9021) - SANTANA DE PARNAIBA - SP
 OBSERVAÇÃO :
 PQ. RES. SANTA HELENA (GLEBA I)

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pm2	Pm1	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	14,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frontes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> FÁREA Fator Área	1,00	Tetreno

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliada
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA BENEDITO MARTINS DA CRUZ - 921	278,00	272,80	6,9813	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA BENEDITO MARTINS DA CRUZ - PT. 829	144,68	211,53	1,3844	1,0017
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA BENEDITO MARTINS DA CRUZ - PT. 828	200,00	267,65	1,3362	1,0016
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA JOÃO DOMINGOS BRANCO - 3N	244,61	279,06	1,0550	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA PEDRO ANTONES DE SIQUEIRA, 3N	147,00	202,61	1,3763	1,0025

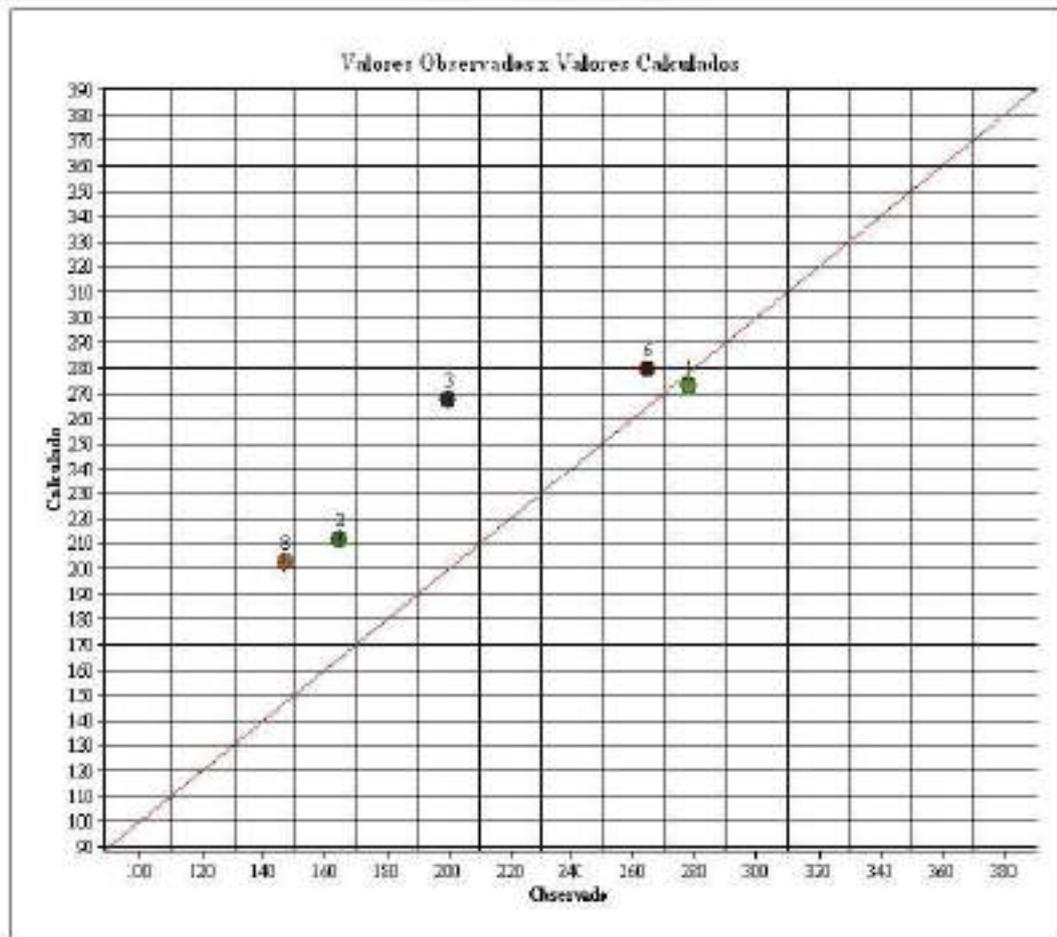
GeoAnalisaProf

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	278,00	272,80
2	164,88	211,53
3	200,00	267,65
6	264,51	279,06
8	147,00	202,61

GeoAnalisaProf

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliaPro[®]

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: RUA JOÃO DOMINGUES BRANCO 10 SÍTIO ICAPETA PAOL VELHO SAO Data: 15/09/2021
 Cliente: 7a VARA FORD OSASCO
 Área m²: 758,00 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 210,64
 Desvio Padrão: 58,54
 - 30%: 147,59
 + 30%: 274,69

Coefficiente de Variação: 27,7700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 244,72
 Desvio Padrão: 34,42
 - 30%: 172,71
 + 30%: 320,74

Coefficiente de Variação: 14,5400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	Q	
1 Caracter. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as rúbricas analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores avaliados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de amostras de terreno amostrado	12	<input type="checkbox"/>	4	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações a todas as características dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informações a todas as características dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform. relevantes a todas as características dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e projeção de futuro	0,00 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 244,72

TESTADA: -0,0100

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 244,76000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 221,61

INTERVALO MÁXIMO: 271,83

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 185.091,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 204,15

INTERVALO MÁXIMO: 284,21

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 7^a Vara Cível
do Fórum da Comarca de Osasco SP.**

Processo digital: n° 1018746-81.2019.8.26.0405

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Ipiranga Produtos de Petróleo S/A.**, contra **Auto Posto Service Estrela de Osasco Ltda. - Me e outro**, após entrega do laudo técnico digital, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, requerer autorização para expedição da MLE (anexa) e transferência eletrônica bancária da remuneração depositada às fls. 531 nos termos do Comunicado Conjunto n° 474/2017 do TJSP.

Termos em que,
Pede Deferimento.

Osasco, 23 de novembro de 2021

Rui das Neves Martins

Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.
Pós-graduado pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.
Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.
CREA 060.149.660.4



**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **1018746-81.2019.8.26.0405**

Nome do beneficiário do levantamento: **Rui das Neves Martins**

CPF/CNPJ: **942.390.968-04**

Tipo de Beneficiário:

() Parte

() Advogado – OAB/ ___ nº _____ - Procuração nas fls. ____

() Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(X) Terceiro (PERITO)

Tipo de levantamento: () Parcial

(x) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **531**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 2.800,00**

Tipo de levantamento:

() I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

() III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **Rui das Neves Martins**

CPF/CNPJ do titular da conta: **942.390.968-04.**

Banco: **Brasil**

Código do Banco: **001**

Agência: **6813-6**

Conta nº: **757346-4**

Tipo de Conta: **(X) Corrente** () Poupança

Observações: Valor referente aos honorários provisórios

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 7^a Vara Cível
do Fórum da Comarca de Osasco SP.**

Processo digital: n° 1018746-81.2019.8.26.0405

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Ipiranga Produtos de Petróleo S/A.**, contra **Auto Posto Service Estrela de Osasco Ltda. - Me e outro**, após entrega do laudo técnico digital, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, **requerer** o arbitramento de sua remuneração definitiva no valor total de **R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)** conforme tempo despendido e despesas gerais em total consonância com o que preconiza o regulamento de honorários do IBAPE/SP.

DA PERÍCIA SUPRA REFERIDA, CONSTOU O QUE SEGUE:

- 1) tempo despendido com diligência de campo para realizar os levantamentos técnicos do empreendimento onde se localiza o imóvel avaliando;
- 2) tempo despendido com estudos técnicos mercadológicos do contexto regional onde se encontram inserido o imóvel com intuito de proceder a uma análise das condições sócios-econômicas quando relevantes para o mercado com seus fatores valorizantes e desvalorizantes;
- 3) tempo despendido para diligências nas regiões geoeconômicas dos imóveis para coleta de elementos amostrais e homogeneização dos dados em conformidade às normas de avaliação;
- 4) tempo despendido para interpretação e definição da metodologia avaliatória aplicável em obediência as atuais Normas de Avaliação de Imóveis da ABNT a NBR 14.653 - Parte 2 e do IBAPE/SP;
- 5) tempo despendido para conclusão, digitação das folhas e montagem do laudo técnico.

Representando 9 horas, equivalente a:

9 horas x R\$ 450,00/h¹ = R\$ 4.050,00, em números redondos = R\$ 4.000,00

- 6) Gastos despendidos com despesas de campo e escritório = R\$ 500,00.
- 7) Totalizando (R\$ 4.000,00 + R\$ 500,00) = **R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)**. **Mas**, como às fls. 531, foi depositado a remuneração provisória de R\$ 2.800,00, solicita-se que a **diferença** entre R\$ 4.500,00 - R\$ 2.800,00 = **R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais)**, **seja** arbitrada e depositada conforme tempo despendido e gastos gerais², na forma do regulamento do IBAPE SP, registrado e aprovado pelo CREA “*Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de SP*” que segue anexa.
- 8) Por fim, cumpre salientar que a remuneração definitiva estimada, **é inferior ao valor mínimo** preconizado pelo Regulamento de Honorários do IBAPE/SP em seu Artigo 6º que corresponde a **R\$ 4.920,00³** (quatro mil, novecentos e vinte reais), conforme reprodução parcial do documento a seguir:

Termos em que,
Pede Deferimento.

Osasco, 23 de novembro de 2021

Rui das Neves Martins

Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.
Pós-graduado pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.
Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.
CREA 060.149.660.4



¹ **Art.7º** - O valor da hora técnica básica é de R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) para estimativa do valor dos honorários, que deverá considerar e prever todas as horas necessárias para o efetivo cumprimento do escopo, conforme definido no Parágrafo Primeiro do Art. 8o. O valor da hora técnica básica está demonstrado no documento ANEXO deste regulamento.

² **Art.8º** - O valor dos honorários profissionais é orçado ou estimado em função da estimativa de tempo a ser despendido com os trabalhos e deverá ser acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art. 6º, respeitado o valor mínimo do Art. 5º, com o acréscimo das despesas diretas previstas no Art. 6o.

³ **Art.5º** - O valor mínimo dos honorários profissionais é de R\$ 4.920,00 (quatro mil novecentos e vinte reais) e não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser acrescido nos termos do Art. 6o.



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 13/04/2021

Capítulo I

NORMAS GERAIS

Art.1^o - Este regulamento de honorários para avaliações, perícias de engenharia e perícias envolvendo trabalhos de grafoscopia (falsidade caligráfica), documentoscopia (falsidade documental) e perícia digital estabelece referências e critérios para estimativa do valor de honorários profissionais e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos códigos de ética profissional do IBAPE/SP, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), com destaque para as alíneas "b)" e "c)", do parágrafo III do Artigo 10^o do Código de Ética do CONFEA, que prescrevem ser vedado "apresentar proposta de honorários com valores vie ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis" e "aceitar trabalho, contrato, emprego, função ou tarefa para os quais não tenha efetiva qualificação";

b) das normas técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das normas brasileiras, publicadas pela Associação Brasileira de Norma Técnica, aplicáveis às Avaliações de Bens e às Perícias de Engenharia.

Art.2^o - A observância deste regulamento de honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados para todos os tipos de serviços.

Art.3^o - É recomendável que o profissional seja contratado previamente ao início dos trabalhos e, sempre que possível, por escrito. O profissional deverá solicitar a assinatura do contratante na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), para engenheiros, ou no Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), para arquitetos. Em qualquer desses casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) do valor dos honorários.

Art.4^o - Nas perícias judiciais e arbitrais, recomenda-se que o profissional apresente orçamento ou estimativa de valor de honorários, justificada e fundamentada com requisição do arbitramento definitivo do valor dos honorários periciais, e do depósito integral desse valor antes do início dos trabalhos, sempre que possível.

Parágrafo Único - Nas perícias judiciais e arbitrais complexas, quando não for possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional poderá apresentar uma estimativa provisória, a ser complementada, se necessário, quando do término dos serviços, mediante demonstrativo fundamentado.

Capítulo II

VALOR DOS HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DA ESTIMATIVA DE TEMPO PARA OS TRABALHOS

Art.5^o - O valor mínimo dos honorários profissionais é de R\$ 4.920,00 (quatro mil novecentos e vinte reais) e não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser acrescido nos termos do Art. 6^o.

Parágrafo Único - No caso de consultas profissionais em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor dos honorários será calculado com base no total das horas estimadas ou empenhadas, considerado o disposto no Art. 7^o e acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art.6^o.

Endereço
Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1^o andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01310-007

Contato
(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Art.6º - Recomenda-se aos profissionais indicar o valor das despesas diretas previstas para o trabalho de forma detalhada, para seu acréscimo no valor dos honorários estimados nos termos do Art. 7º, ou quando da contratação pelo valor mínimo previsto no Art. 5º. Como exemplos de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, levantamentos de dados de mercado, registros cartorários, ensaios tecnológicos, análises laboratoriais etc.

Parágrafo único – Caso o valor das despesas diretas seja demonstrado independentemente do valor dos honorários, para posterior ressarcimento do profissional, recomenda-se que isso seja realizado por escrito e de forma fundamentada durante a prestação de serviços ou até o término dos trabalhos técnicos.

Art.7º - O valor da hora técnica básica é de R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) para estimativa do valor dos honorários, que deverá considerar e prever todas as horas necessárias para o efetivo cumprimento do escopo, conforme definido no Parágrafo Primeiro do Art. 8º. O valor da hora técnica básica está demonstrado no documento ANEXO deste regulamento.

Parágrafo Primeiro – O valor da hora técnica básica do profissional indicado no caput desse artigo não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser cobrado nos termos do Art.6º.

Parágrafo Segundo – O valor da hora técnica básica está sujeito a alterações nos seguintes casos, podendo ser de forma conjunta:

- a) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 10 (dez) anos, e acréscimo de até 100% (cem por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 20 (vinte) anos;
- b) Acréscimo de, no mínimo, 20% (vinte por cento) para serviços realizados fora do município de domicílio, e acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para serviços requisitados em caráter de urgência ou quando, obrigatoriamente, realizados aos domingos, feriados ou períodos noturnos;
- c) Acréscimo de percentual a ser incluído a critério do profissional, quando de trabalhos realizados em locais insalubres e/ou perigosos e/ou perigosos, que ofereçam risco à segurança do profissional e de seus auxiliares;
- d) Acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para os profissionais especialistas na matéria objeto da contratação.

Art.8º - O valor dos honorários profissionais é orçado ou estimado em função da estimativa de tempo a ser despendido com os trabalhos e deverá ser acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art. 6º, respeitado o valor mínimo do Art. 5º, com o acréscimo das despesas diretas previstas no Art. 6º.

Parágrafo Primeiro – A estimativa das horas técnicas despendidas para execução dos trabalhos compreende todas as horas previstas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho do trabalho, acrescida das horas correspondentes ao tempo destinado às viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional, até seu retorno, excluídas as horas relativas aos intervalos de tempo para as refeições e repouso.

Parágrafo Segundo – Nos trabalhos complexos e/ou atípicos, recomenda-se apresentação de estimativa de horas e conseqüente detalhamento do valor dos honorários de forma fundamentada com especificação das previsões das despesas diretas. Nesses casos, recomenda-se o detalhamento dos requisitos técnicos e das etapas dos trabalhos.

Parágrafo Terceiro – Nos casos específicos das perícias envolvendo as vistorias “de vizinhança” ou “ad perpetuum rei memoriam” e também nos trabalhos envolvendo procedimentos técnicos envolvendo entrega e recebimento de obras na construção civil, o valor dos honorários poderá ser definido de acordo com as horas técnicas indicadas no Quadro 01:

Endereço

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01310-007

Contato

(11) 3106-4112
Segunda a Sexta das 08h às 18h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e siga por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br





QUADRO 01: "VISTÓRIAS DE VIZINHANÇA" E TRABALHOS ENVOLVENDO "PROCEDIMENTOS TÉCNICOS DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS NA CONSTRUÇÃO CIVIL"

TIPO DE PRODUTO IMOBILIÁRIO		Horas Estimadas	
		VIZINHANÇA	ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS
RESIDÊNCIA / SALÃO COMERCIAL / LOJAS	Por Área Construída (m ²)		
	<100	2,5	4,4
	100<ÁREA<200	3,1	5,4
	250<ÁREA<500	5,3	9,3
	a cada +500m ²	+2	+4
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM DO PISO TÉRREO	Por Pavimento	2	3,5
EDIFÍCIOS - SUBSOLOS	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM PAVIMENTOS TIPO+ÁTICO+ESCADARIA	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - UNIDADE	Por Área Construída (m ²)		
	<100	2	3
	100<ÁREA<250	2,6	4
	250<ÁREA<500	4	7,8
GALPÃO	Por Área Construída (m ²)		
	<500	2	5
	a cada +500m ²	+1	+2,5

Observações:

- O número de horas indicado no Quadro 01 é relacionado com "obra típica de complexidade técnica padrão" na construção civil do segmento imobiliário.
- Os trabalhos que envolvam mais de uma especialidade ou habilitação profissional deverão sofrer acréscimo nas horas indicadas no Quadro 01 de, no mínimo, 30% (trinta por cento) por especialidade ou, alternativamente, considerar as horas específicas de cada profissional envolvido para execução do trabalho.
- Os imóveis ou construções em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo nas horas indicadas no Quadro 01 de, no mínimo, 20% (vinte por cento).
- Nos trabalhos envolvendo "vistoria de vizinhança", o Quadro 01 é válido para edificações ou construções com até 30 (trinta) anos de idade.
- Para cada 5 (cinco) anos de idade superior a 30 (trinta) anos das edificações ou construções, nos trabalhos de "vistoria de vizinhança", as horas indicadas no Quadro 01 deverão ser acrescidas em 10% (dez por cento), até o limite de 50% (cinquenta por cento).
- Também para os trabalhos de "vistoria de vizinhança", o valor mínimo dos honorários profissionais por contratação deve observar o Art. 5º, independentemente da quantidade de imóveis ou construções vistoriados.

Parágrafo Quarto– Nos casos específicos de perícias envolvendo saúde e segurança do trabalho, o valor dos honorários poderá ser definido de acordo com as horas técnicas indicadas no Quadro 02;

Endereço
 Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
 Bela Vista – São Paulo/SP
 CEP: 01318-807

Contato
 (11) 3105-4112
 Segunda a Sexta das 08h às 18h
 secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e Siga por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br





QUADRO 02: PERÍCIAS DE SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO

TIPOS DE PERÍCIAS	DIRETA	INDIRETA	SIMILARIDADE
	Horas Estimadas		
INGALUBRIDADE	11	10	12
PERICULOSIDADE	10	10	11
INGALUBRIDADE E PERICULOSIDADE	14	13	15
NEXO DE CAUSALIDADE ENVOLVENDO ERGONOMIA E/OU ACIDENTE	15	14	16

Observações:

1. Nos casos envolvendo avaliação pericial das condições de trabalho em que o ambiente laboral não se encontrar preservado, ponderada as oitivas de testemunhas, os descritivos do ambiente laboral e as análises de documentos técnicos específicos, recomenda-se adicionar 40% (quarenta por cento) nas horas estimadas e indicadas no Quadro 02;
2. Nos casos envolvendo avaliação pericial de "múltiplos obreiros", recomenda-se estimar as horas técnicas nos termos do Quadro 02 por quantidade de "obreiros", diversidade de ambientes e diversidade de situações de trabalho.

**Capítulo III
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art.9º - Em casos de supressão de parte do trabalho ou do serviço contratado, o profissional poderá receber remuneração mínima de 50% (cinquenta por cento) do valor dos honorários contratados ou pelo trabalho efetivamente desenvolvido, acrescido do valor das despesas diretas, nos termos do Art. 6º.

Art.10º - Este regulamento de honorários profissionais é válido para o território nacional, quando dos trabalhos realizados pelos membros associados ao IBAPE/SP.

Parágrafo Primeiro – Para profissionais associados ao IBAPE/SP não domiciliados no Estado de São Paulo, recomenda-se empregar o Regulamento de Honorários do IBAPE Regional, quando disponível, correspondente ao Estado do seu domicílio.

Parágrafo Segundo – Para profissionais não associados ao IBAPE/SP, recomenda-se empregar o Regulamento de Honorários do IBAPE Regional, quando disponível, correspondente ao Estado do seu domicílio.

Art.11º - Este Regulamento deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP, realizadas nos meses de abril de cada ano.

São Paulo, 13 de abril de 2021.

Eng.º Civil Luiz Henrique Cappellano
Presidente IBAPE/SP

Endereço
Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01310-807

Contato
(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 18h
secretaria@ibape-sp.org.br

Accesse nesse site e Siga por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br

