

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA JUDICIAL  
DA COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo n.º 1000061-07.2022.8.26.0539**

**CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA**, engenheira civil, CREA n.º 5060476685/D, perita nomeada nos autos da **Procedimento Comum Cível - Condomínio**, em que **Roberval Aparecido de Oliveira**, figura como *requerente*, e **Aricia Justina da Silva Oliveira**, figura como *requerida*, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, tendo efetuado os estudos e as diligências que se fizeram necessários, apresentar as seguintes conclusões:

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## **I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Trata-se de avaliação de um (01) imóvel com matrícula registrada no cartório de registro de imóveis sob n.º 4.004 (fls. 18), na cidade de Santa Cruz do Rio Pardo.

## **II IMÓVEL**

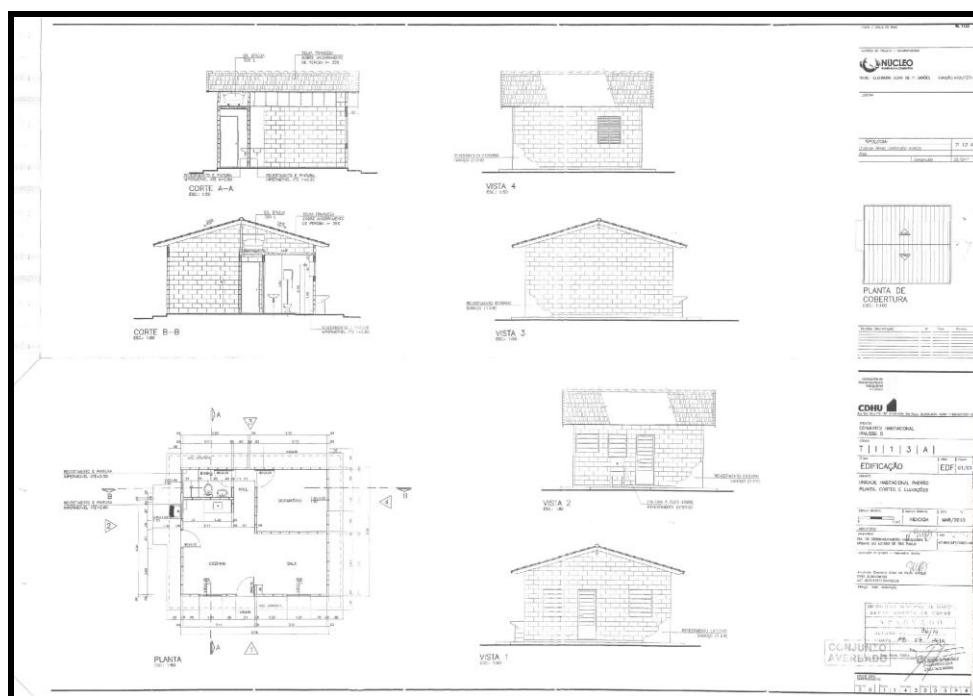
### **II.1 Dados**

O imóvel periciado teve a construção inicial executada pela CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e posteriormente ampliada pelo requerente e pela requerida.

Tem como proprietários Aricia Justina da Silva Oliveira e Roberval Aparecido de Oliveira, localiza-se na rua Olavo Gomes, n.º 191, lote 16, quadra B, Conjunto Habitacional “Nagib Queiroz”, Santa Cruz do Rio Pardo.

A construção residencial inicial executada pela CDHU foi do tipo TI-13A com área de 35,72 m<sup>2</sup>, (fls. 18), possuindo inicialmente 01 quarto, sala, cozinha e banheiro, conforme projeto abaixo (figura 01), obtido em outros autos de mesma construção com avaliação realizada pela perita.

A construção sofreu ampliação com o fechamento da sala (tornando-se quarto), a construção de mais dois (02) quartos, um (01) banheiro, uma (01) cozinha, uma (01) área coberta na frente do imóvel (garagem), uma (01) área coberta na lateral esquerda do imóvel (lavanderia). Nos fundos foi construída uma (01) área coberta aberta, 01 despensa/quarto e 01 banheiro, que encontra-se inacabado.



**Figura 01:** projeto de imóvel TI-13A com área de 35,72 m<sup>2</sup>.

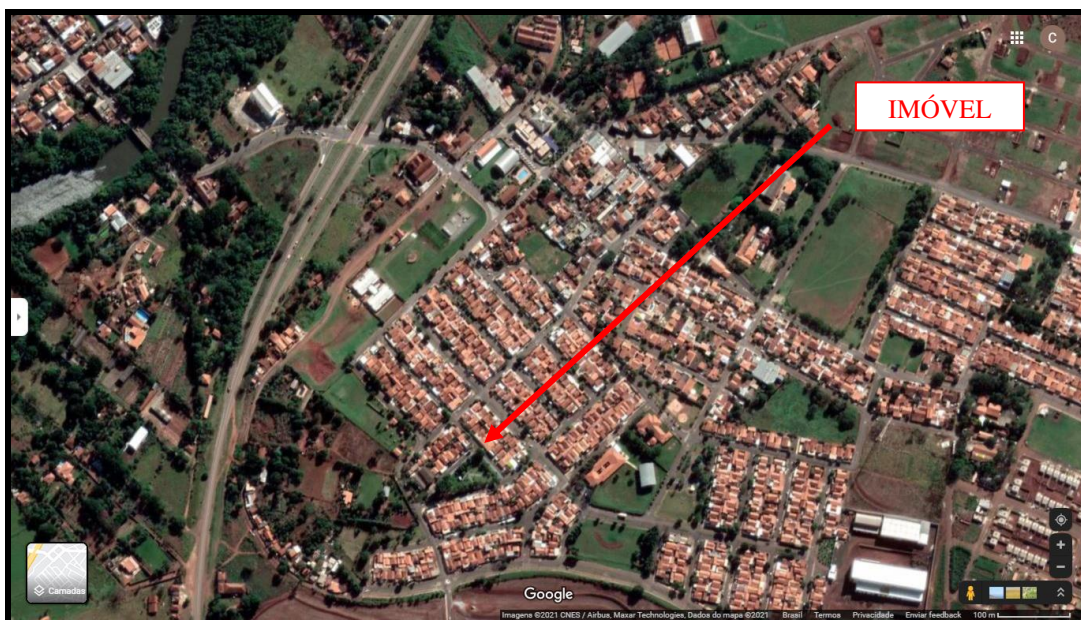
## II.2

## Situação

O imóvel situa-se relativamente distante da região central da cidade, predominantemente de prédios de padrão construtivo baixo e residencial.



**Figura 02:** localização do imóvel (fonte: google maps).



**Figura 03:** localização do imóvel (fonte: google maps).

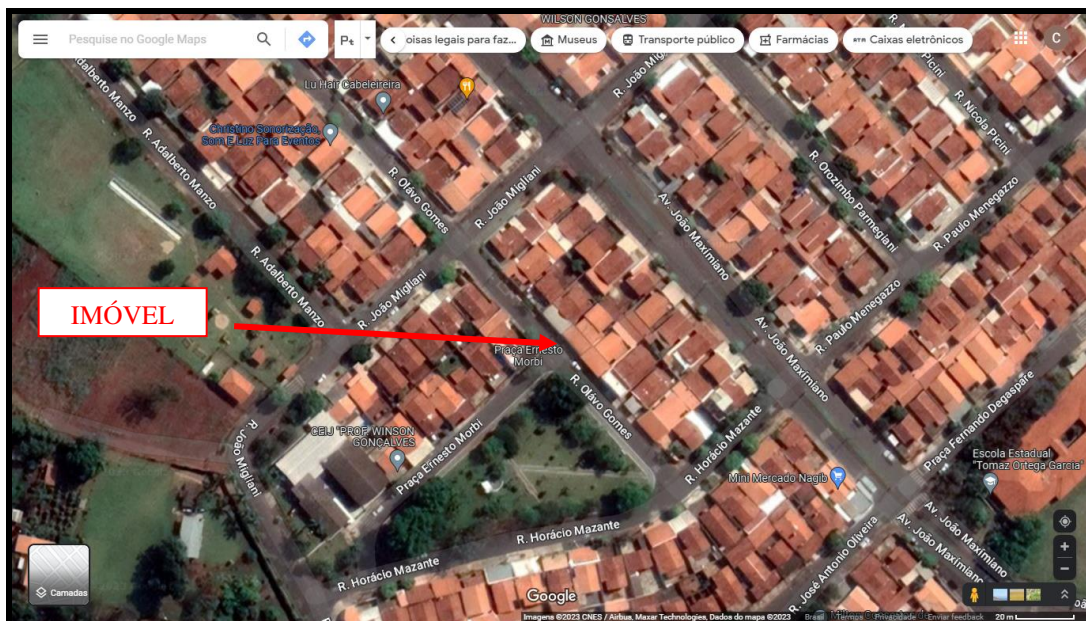


Figura 04: localização do imóvel (fonte: google maps).

### II.3 Infraestrutura

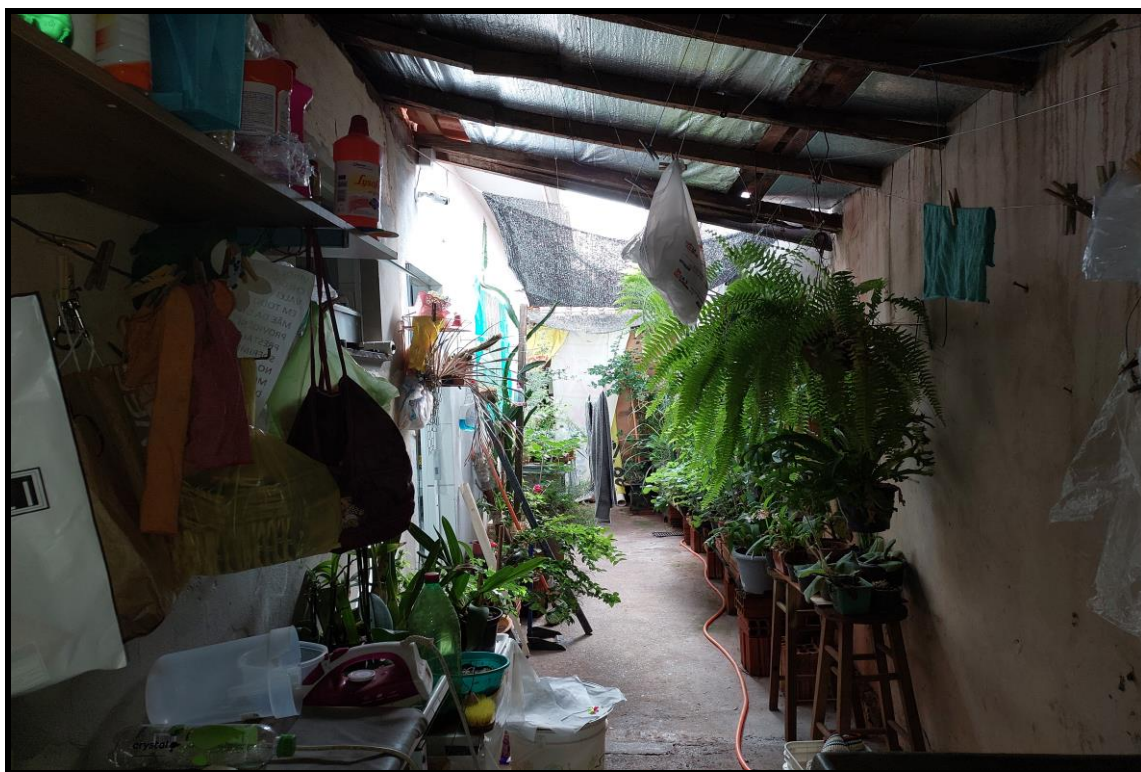
O local é dotado de todos os melhoramentos públicos: calçamento, ruas pavimentadas com guias e sarjetas, energia elétrica, distribuição de água, rede coletora de esgoto, telefone. Há serviços públicos básicos: coleta de lixo, transporte coletivo, escola, creche. Localizado em região com densidade demográfica média.

### III PERÍCIA DOS IMÓVEIS

Foi efetuada vistoria para verificação do imóvel no dia 16 de fevereiro de 2023, com acompanhamento da proprietária do imóvel.



**Figura 05:** vista externa do imóvel.



**Figura 06:** vista externa do imóvel.



**Figura 07:** vista externa do imóvel.



**Figura 08:** vista externa do imóvel.



**Figura 09:** vista externa do imóvel.



**Figura 10:** vista externa do imóvel.



**Figura 11:** vista interna do imóvel.



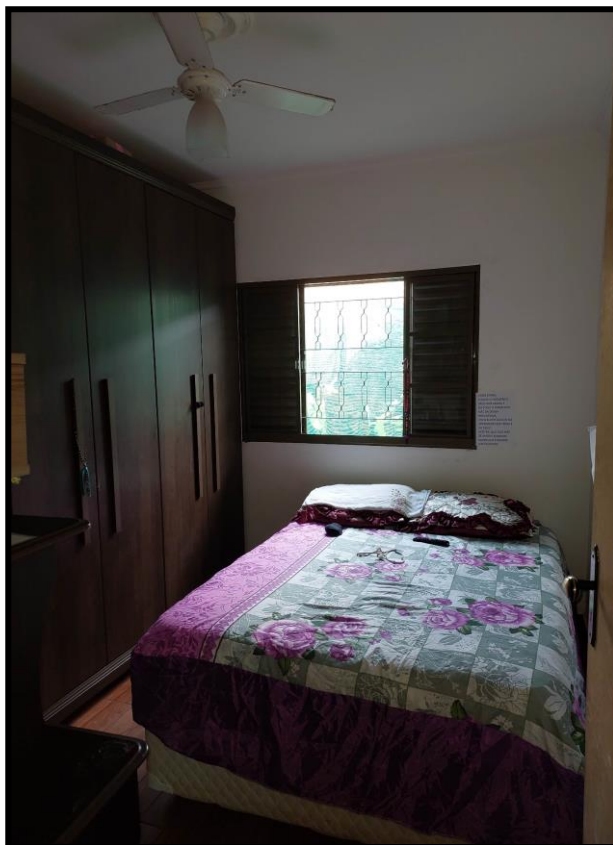
**Figura 12:** vista interna do imóvel.



**Figura 13:** vista interna do imóvel.



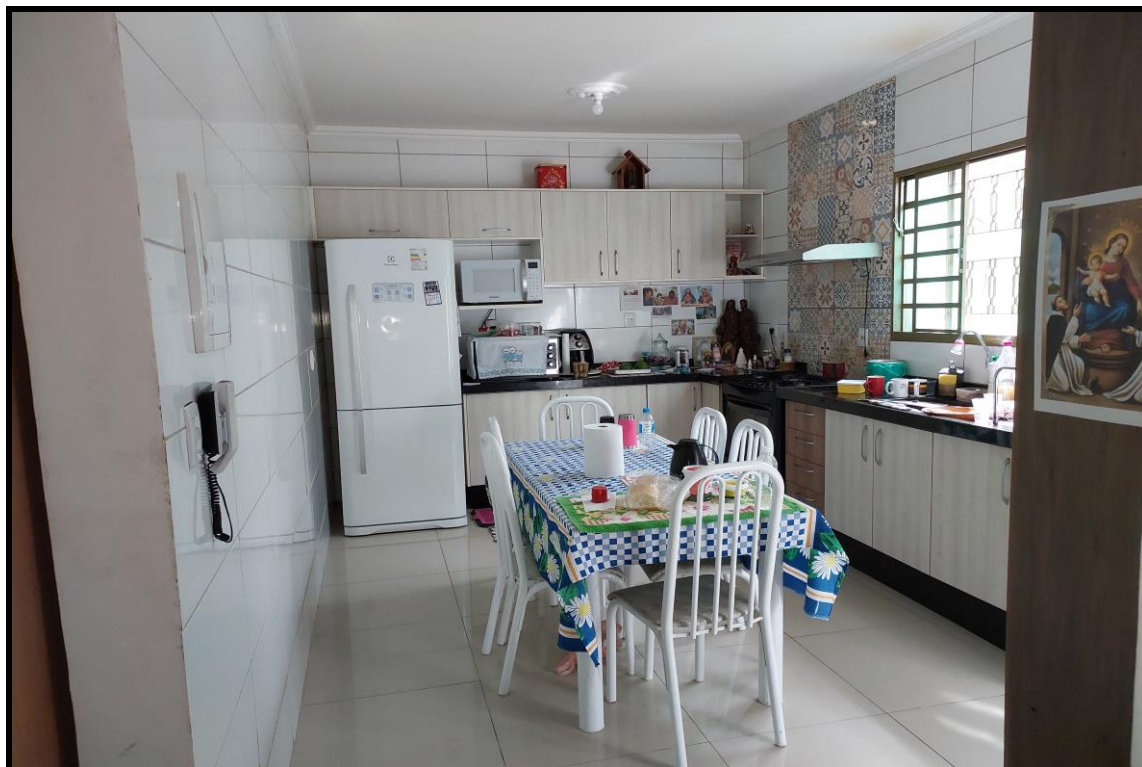
**Figura 14:** vista interna do imóvel.



**Figura 15:** vista interna do imóvel.



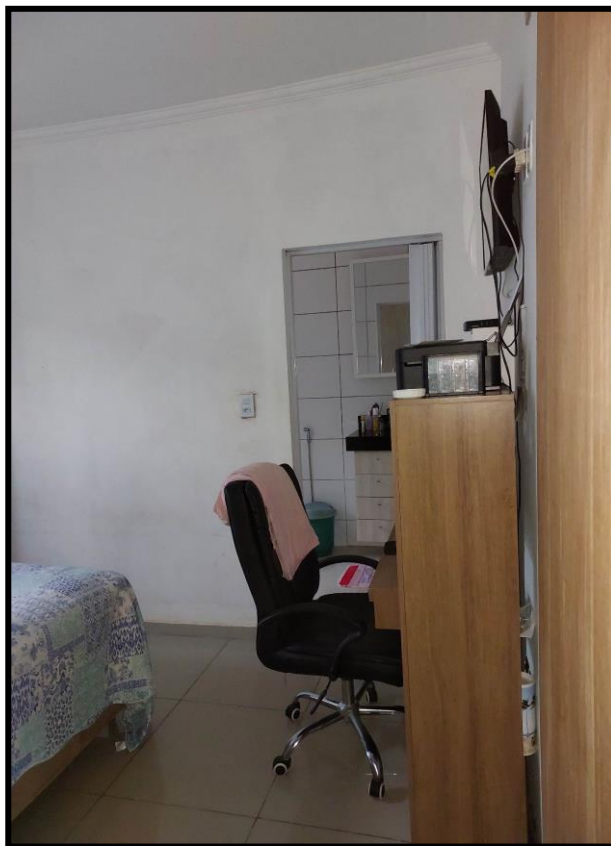
**Figura 16:** vista interna do imóvel.



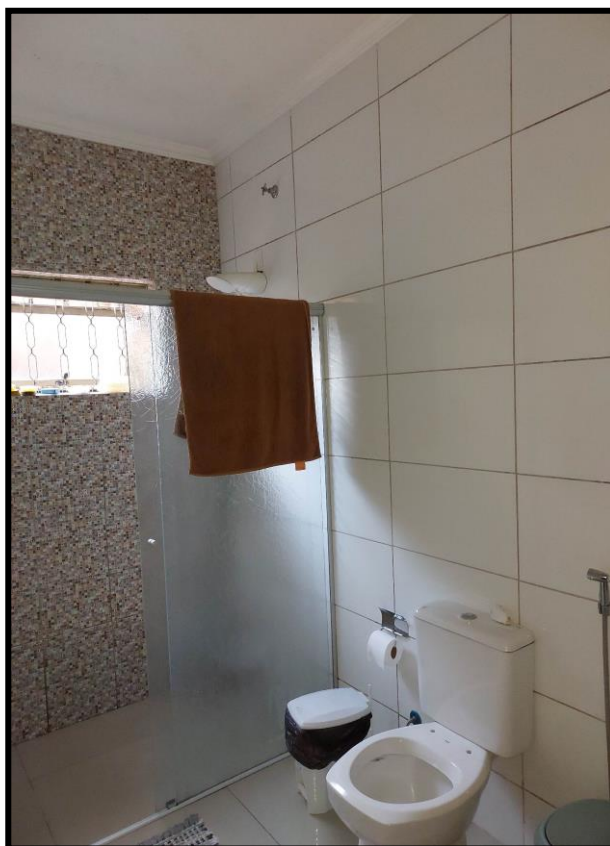
**Figura 17:** vista interna do imóvel.



**Figura 18:** vista interna do imóvel nos fundos.



**Figura 19:** vista interna do imóvel nos fundos.



**Figura 20:** vista interna do imóvel nos fundos.

## IV CONDIÇÕES DO IMÓVEL VISTORIADO

### IV.1 Situação no momento da vistoria

Foram constatadas modificações na construção inicial. Houve ampliação de área construída, melhorias no acabamento, com pintura, instalação de pisos, azulejos, forro e modificação das instalações hidráulicas e elétricas. Não foi apresentado projeto aprovado para obras de melhoria e ampliação e nem o engenheiro responsável pelo acompanhamento.

### IV.2 Benfeitorias

- **áreas**

Através de medição efetuada *in loco*,

- prédio residencial principal:

inicial	: 35,72 m <sup>2</sup>
ampliação	: 97,99 m <sup>2</sup>
total	: 133,71 m <sup>2</sup>

- prédio residencial nos fundos do imóvel : 30,99 m<sup>2</sup>

- área total : 164,70 m<sup>2</sup>

- **considerações das construções**

**Construção principal:** (figuras 06 à 07, 10 à 20)

***Distribuição:*** conforme verificação *in loco*.

- 01 sala
- 01 copa/cozinha
- 03 quartos
- 02 banheiros
- 01 área coberta na frente do imóvel (garagem)
- 01 área coberta na lateral esquerda do imóvel (área de serviço)

***Padrão Construtivo:*** normal e baixo

***Acabamentos:***

- Pisos internos: piso cerâmico e piso cimentado
- Pisos externos: piso cimentado
- Paredes externas: sem reboco, com reboco e pintura
- Paredes internas: sem reboco, com reboco, pintura e azulejo (até o teto no banheiro e na cozinha)
- Forro: forro de madeira, laje nos banheiros, copa/cozinha e 01 quarto (suíte) e sem forro nas áreas cobertas abertas
- Esquadrias: ferro
- Vidros: liso

***Estado de conservação:*** reparos simples e importantes

***Idade aparente:*** 30 anos, aproximadamente

**Construção nos fundos do imóvel:** (figuras 08 à 09)

***Distribuição:*** conforme verificação *in loco*.

- 01 despensa/quarto
- 01 banheiro
- 01 área coberta (lazer)

***Padrão Construtivo:*** baixo

**Acabamentos:**

- Pisos internos: piso cimentado
- Pisos externos: piso cimentado
- Paredes externas: com reboco e sem pintura
- Paredes internas: com reboco e sem pintura
- Forro: laje no banheiro, sem forro na área coberta aberta
- Esquadrias: ferro
- Vidros: sem vidro

**Estado de conservação:** entre reparos simples e importantes

**Idade aparente:** 30 anos, aproximadamente

**V****DADOS CORRELATOS**

Para determinar o valor da área foi utilizado o *Método Comparativo Direto*, com pesquisa junto a imobiliárias, a fim de obter informações básicas e concretas dos imóveis ofertados recentemente. Utilizou-se para melhoria no grau de precisão dos resultados obtidos um processo auxiliar denominado *homogeneização de valores*, utilizando-se o cálculo a seguir:

$$V_{\text{hom}} = \frac{V_{\text{of}}}{\text{área}} \times f_f \times f_t \times f_a$$

Onde:

$V_{\text{hom}}$  = valor homogeneizado por metro quadrado

$V_{\text{of}}$  = valor ofertado

Área = área do imóvel ofertado

$f_f$  = fator de fonte

$f_t$  = fator de transposição

$f_a$  = fator de área

= (área do imóvel ofertado / área do imóvel avaliando)<sup>n</sup>  
onde n = 0,250 para diferença de áreas inferior a 30% ou  
n = 0,125 para diferença de áreas superior a 30%

### **- Amostra - Imóvel A**

*Informante:* Atos Negócios Imobiliários - rua Regente Feijó, 729, centro, Santa Cruz do Rio Pardo-SP, (14) 99888-9166, www. atosimob.com.br- (pelo site ref. TEA13165V)

*Localização:* bairro Estação

*Área:* 126,00 m<sup>2</sup>

*Valor:* R\$ 70.000,00

*Homogeneização:*

$f_f = 0,90$

$f_t = 1,00$

$f_a = (126,00/200,00)^{0,125} = 0,943882$

Assim:

$V_{hom} = R\$ 471,94/m^2$

### **- Amostra - Imóvel B**

*Informante:* Imobiliária União – rua Euclides da Cunha Centro, 241, 3372-6152, www.imoveisuniao.com.br - (pelo site ref. 363)

*Localização:* jardim São João

*Área:* 250,00 m<sup>2</sup>

*Valor:* R\$ 70.000,00

*Homogeneização:*

$f_f = 0,90$

$f_t = 1,00$

$f_a = (250,00/200,00)^{0,250} = 1,057371$

Assim:

$V_{hom} = R\$ 266,46/m^2$

### **- Amostra - Imóvel C**

*Informante:* Imobiliária União – rua Euclides da Cunha Centro, 241, 3372-6152, [www.imeveisuniao.com.br](http://www.imeveisuniao.com.br) - (pelo site ref. 280)

*Localização:* Parque Residencial Itaipu

*Área:* 250,00 m<sup>2</sup>

*Valor:* R\$ 65.000,00

*Homogeneização:*

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,00$$

$$f_a = (250,00/200,00)^{0,250} = 1,057371$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 247,42/m^2$$

### **- Amostra - Imóvel D**

*Informante:* Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, [www.morbiimoveis.com.br](http://www.morbiimoveis.com.br) - (pelo site cod. 4209)

*Localização:* Jardim Horizonte

*Área:* 250,00 m<sup>2</sup>

*Valor:* R\$ 58.000,00

*Homogeneização:*

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,00$$

$$f_a = (250,00/200,00)^{0,250} = 1,057371$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 220,78/m^2$$

### **- Amostra - Imóvel E**

*Informante:* Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, [www.morbiimoveis.com.br](http://www.morbiimoveis.com.br) - (pelo site cod. 4208)

*Localização:* Jardim Horizonte

*Área:* 334,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 130.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,00$$

$$f_a = (334,00/200,00)^{0,125} = 1,066202$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 373,49/m^2$$

### - VALOR HOMOGENEIZADO MÉDIO

$$V_{hom M} = (V_{hom A} + V_{hom B} + V_{hom C} + V_{hom D} + V_{hom E}) / 5$$

$$V_{hom M} = R\$ 316,02/m^2$$

$$V_{hom M} = R\$ 316,00/m^2$$

## VI- AVALIAÇÃO

### VI.1- Terreno

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o *Método Comparativo Direto*, com pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários e anúncios em classificados, a fim de obter informações básicas e concretas dos imóveis vendidos e ofertados recentemente. Utilizou-se para melhoria no grau de precisão dos resultados obtidos um processo auxiliar denominado *homogeneização de valores*, realizado no item anterior.

De acordo com a homogeneização de valores, foi apurado que o imóvel possui o seguinte valor unitário ( $V_u$ ):

$$V_u = V_{\text{hom M}} = \text{R\$ } 316,00/\text{m}^2$$

Sendo seu valor total dado por:

$$V = S \times V_u$$

Onde:

V = valor do imóvel

S = área do imóvel = 200,00 m<sup>2</sup>

V<sub>u</sub> = valor unitário = V<sub>hom M</sub> = R\$ 316,00/m<sup>2</sup>

Assim :

$$V_T = \text{R\$ } 63.200,00$$

**V<sub>T</sub> = R\$ 63.200,00**  
**(Sessenta e três mil e duzentos reais)**

**VI.2 Benfeitorias**


Para determinar o valor das construções (benfeitorias) foi utilizado o *Método do Custo de Reprodução*, considerando o padrão construtivo, a porcentagem construída, a idade aparente a vida útil e o *Método de Cálculo de Depreciação*. Foi utilizado o nível de rigor expedito.

- *Pelo Composição do custo de reprodução* tabela de CUB, SindusconSP, com desoneração – fevereiro /2023)

Custo unitário (padrão residencial normal) = R\$ 2.132,05/m<sup>2</sup>

Custo unitário (padrão residencial baixo) = R\$ 1.758,84/m<sup>2</sup>

Setor de Economia



**Boletim Econômico - Fevereiro de 2023(desonerado)**

**Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100**

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
fev/22	161,22	0,19	0,56	12,32	151,06	0,00	0,00	6,26	175,39	0,41	1,23	20,45	146,79	0,00	0,00	5,12
mar/22	161,65	0,27	0,83	10,77	151,06	0,00	0,00	6,26	176,41	0,58	1,82	16,63	146,79	0,00	0,00	5,12
abr/22	162,88	0,76	1,60	9,95	151,46	0,26	0,26	6,42	178,78	1,35	3,19	14,41	146,79	0,00	0,00	5,12
mai/22	169,38	3,99	5,65	11,87	160,03	5,66	5,93	9,88	182,61	2,14	5,40	14,50	153,51	4,58	4,58	7,49
jun/22	173,06	2,17	7,94	11,03	164,02	2,49	8,57	8,99	185,66	1,67	7,16	13,56	160,27	4,40	9,18	9,29
jul/22	174,27	0,70	8,70	10,67	165,60	0,96	9,62	10,04	186,43	0,41	7,60	11,45	161,00	0,46	9,68	9,80
ago/22	174,23	-0,02	8,68	10,02	165,75	0,09	9,72	10,14	186,15	-0,15	7,45	9,90	161,10	0,06	9,74	9,86
set/22	174,10	-0,07	8,60	9,12	165,90	0,09	9,82	10,24	185,65	-0,27	7,16	7,81	161,10	0,00	9,74	9,86
out/22	174,17	0,04	8,64	9,16	166,16	0,16	9,99	10,42	185,46	-0,10	7,05	7,71	161,10	0,00	9,74	9,86
nov/22	174,43	0,15	8,80	9,05	166,31	0,09	10,09	10,32	185,87	0,22	7,28	7,57	161,34	0,15	9,91	9,91
dez/22	174,73	0,18	8,99	8,99	166,56	0,15	10,25	10,25	186,27	0,22	7,51	7,51	161,34	0,00	9,91	9,91
jan/23	174,62	-0,07	-0,07	8,51	166,56	0,00	0,00	10,25	185,99	-0,15	-0,15	6,48	161,34	0,00	0,00	9,91
fev/23	174,62	0,00	-0,06	8,31	166,62	0,04	0,04	10,30	185,93	-0,04	-0,18	6,01	161,34	0,00	0,00	9,91

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, fevereiro de 2023**

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	929,60	52,02
Material	805,14	45,05
Despesas Administrativas	52,34	2,93
<b>Total</b>	<b>1.787,08</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 143,65%

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, fevereiro de 2023 em R\$/m²**

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
<b>R-1</b>	1.758,84	0,02	<b>R-1</b>	2.132,05	0,02	<b>R-1</b>	2.622,77	0,03
<b>PP-4</b>	1.647,27	0,01	<b>PP-4</b>	2.035,49	0,02	<b>R-8</b>	2.130,34	0,04
<b>R-8</b>	1.578,22	0,00	<b>R-8</b>	1.787,08	0,00	<b>R-16</b>	2.284,68	0,00
<b>PIS</b>	1.206,93	0,05	<b>R-16</b>	1.734,82	0,02			

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

**Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, fevereiro de 2023 em R\$/m²**

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

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
<b>CAL-8</b>	2.078,66	0,02	<b>CAL-8</b>	2.203,17	0,04
<b>CSL-8</b>	1.798,44	-0,02	<b>CSL-8</b>	1.939,53	0,00
<b>CSL-16</b>	2.395,83	-0,01	<b>CSL-16</b>	2.580,73	0,01

	Custo m²	% mês
<b>RP1Q</b>	1.872,35	-0,09
<b>GI</b>	1.027,72	-0,18

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

Fonte: Secon/SindusCon-SP 1

**Figura 21:** tabela CUB, SindusconSP, com desoneração – fevereiro/2023.

- *Pelo Método combinado de Ross-Heidecke (Método de Cálculo de Depreciação)*

**Construção principal:**

- a) Área de 93,94 m<sup>2</sup> - construção inicial/CDHU (35,72 m<sup>2</sup>), área coberta aberta na frente (45,86 m<sup>2</sup>) e na lateral (12,36 m<sup>2</sup>) do imóvel – ***padrão construtivo baixo***

Estado da construção: “f” reparos simples e importantes

$$i = 30 \text{ anos (idade aparente)}$$

$$V_u = 50 \text{ anos (vida útil)}$$

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

$$K = 65,30 \text{ (depreciação física)}$$

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

$$d = 0,347 \quad \text{onde } d \text{ é o percentual da depreciação física}$$

- b) Área de 39,77 m<sup>2</sup> - cozinha e suíte (quarto e banheiro) – ***padrão construtivo normal***

Estado da construção: “e” reparos simples

$$i = 20 \text{ anos (idade aparente)}$$

$$V_u = 50 \text{ anos (vida útil)}$$

$$\frac{i}{V_u} = 40,00\%$$

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

$$K = 41,00 \text{ (depreciação física)}$$

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

$$d = 0,590 \quad \text{onde } d \text{ é o percentual da depreciação física}$$

**Construção nos fundos do imóvel:**

Área de 30,99 m<sup>2</sup> - ***padrão construtivo baixo***

Estado da construção: “f” entre reparos simples e importantes

i = 30 anos (idade aparente)

V<sub>u</sub> = 50 anos (vida útil)

$$\frac{i}{V_u} = 60,00\%$$

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

K = 65,30 (depreciação física)

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

d = 0,347      onde d é o percentual da depreciação física

**Tabela de Ross-Heidecke**  
Depreciação Física - Fator "k"

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

a) Novo  
b) Entre novo e regular  
c) Regular  
d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples  
f) Entre reparos simples e importantes  
g) Reparos importantes  
h) Entre reparos importantes e s/valor

**Figura 25:** tabela de Ross - Heidecke.

- *Da combinação dos métodos, tem-se:*

$$V_B = (V_{PpB} \times d_{PpB}) + (V_{PpN} \times d_{PpN}) + (V_{Pf} \times d_{Pf})$$

Onde:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/04/2023 às 08:45, sob o número WSCP23700106866. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000061-07.2022.8.26.0539 e código 4ZkdfIR.

$V_{BPT}$  = valor benfeitoria prédio total

$V_{PpB}$  = valor do prédio principal – padrão baixo

$D_{PpB}$  = percentual da depreciação física = 0,347

$V_{PpN}$  = valor do prédio principal – padrão normal

$D_{PpN}$  = percentual da depreciação física = 0,590

$V_{Pf}$  = valor do prédio dos fundos – padrão baixo

$D_{Pf}$  = percentual da depreciação física = 0,347

Sendo:

$$V_{PpB} = A_{PpB} \times R\$ 1.758,84/m^2$$

$$V_{PpN} = A_{PpN} \times R\$ 2.132,05/m^2$$

$$V_{Pf} = A_{Pf} \times R\$ 1.758,84/m^2$$

Onde:

$$A_{PpB} = 93,94 \text{ m}^2$$

$$A_{PpN} = 39,77 \text{ m}^2$$

$$A_{Pf} = 30,99 \text{ m}^2$$

Assim:

$$V_{BPT} = R\$ 126.274,02$$

$$\mathbf{V_{BPT} = R\$ 126.300,00}$$

**(Cento e vinte e seis mil e trezentos reais)**

<b>VI.3</b>	<b>Valor Total do imóvel</b>
-------------	------------------------------

$$V_T = (V_t + V_b)$$

Onde:

$V_t$  = valor do terreno = R\$ 63.200,00

$V_b$  = valor da benfeitoria = R\$ 126.300,00

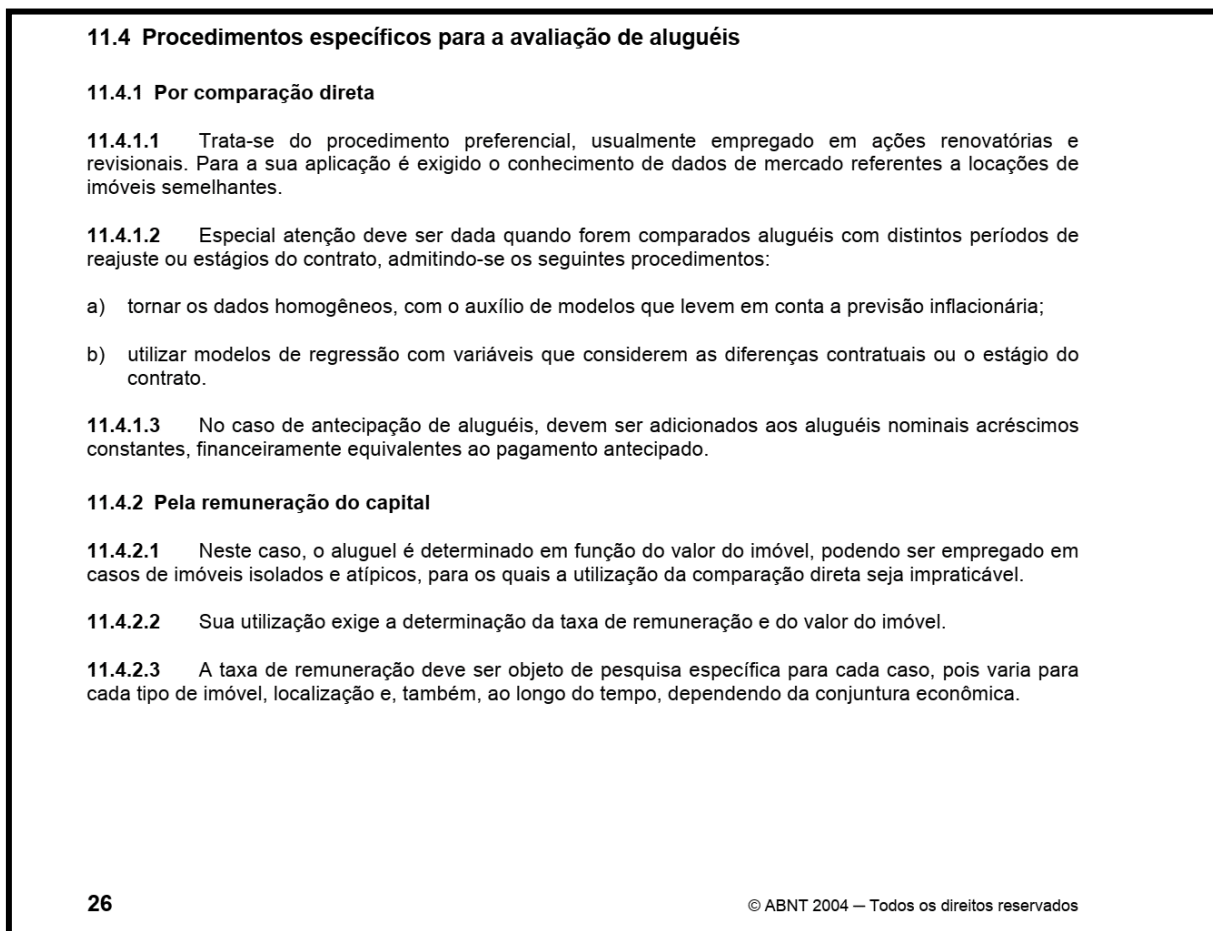
Assim:

$V_T$  = R\$ 189.500,00

<p><b><math>V_T = \text{R\\$ } 189.500,00</math></b></p> <p><b>(Cento e oitenta e nove mil e quinhentos reais)</b></p>
--

<b>VI.4-</b>	<b>Aluguel</b>
--------------	----------------

Para determinar o valor do aluguel do imóvel foi utilizado o *Método Comparativo Direto*, conforme NBR 14.653-2: Avaliação de bens-Imóveis urbanos (figura 26 abaixo). Foi efetuada pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários e anúncios em classificados, a fim de obter informações básicas e concretas dos imóveis alugados e ofertados recentemente.



**Figura 26: NBR 14.653-2: Avaliação de bens-Imóveis urbanos.**

Através de pesquisa, foram encontradas as amostras abaixo, para base de referência.

**- Amostra - Imóvel A**

*Informante:* Imobiliária Status - Rua Marechal Bitencourt, 435, centro - Santa Cruz do Rio Pardo/SP, (14) 3372-2528/ (14) 99613-5228, [www.imobstatus.com.br](http://www.imobstatus.com.br) (pelo site ref. 1405)

*Localização:* Jardim São João

*Valor do aluguel:* R\$ 900,00



**Figura 27:** foto do imóvel obtida pelo site.

**- Amostra - Imóvel B**

*Informante:* RM Agro Imóveis – (14) 98120-6043, [www.rmagroimoveis.com.br](http://www.rmagroimoveis.com.br)  
(pelo site ref. 654)

*Localização:* Luiz Brondi

*Valor do aluguel:* R\$ 730,00



**Figura 28:** foto do imóvel obtida pelo site.

**- Amostra - Imóvel C**

*Informante:* RM Agro Imóveis – (14) 98120-6043, [www.rmagroimoveis.com.br](http://www.rmagroimoveis.com.br)  
(pelo site ref. 646)

*Localização:* Parque Residencial Itaipu

*Valor do aluguel:* R\$ 750,00



**Figura 29:** foto do imóvel obtida pelo site.

**- Amostra - Imóvel D**

*Informante:* RM Agro Imóveis – (14) 98120-6043, [www.rmagroimoveis.com.br](http://www.rmagroimoveis.com.br)  
(pelo site ref. 645)

*Localização:* Jardim São João

*Valor do aluguel:* R\$ 650,00



**Figura 30:** foto do imóvel obtida pelo site.

**- Amostra - Imóvel E**

*Informante:* Morbi Imóveis – r. Mal. Bitencourt, n° 706, centro, 3372-1308, [www.escolimoveis.com.br](http://www.escolimoveis.com.br) - (pelo site cod. 67)

*Localização:* Jardim São João

*Valor do aluguel:* R\$ 650,00



**Figura 31:** foto do imóvel obtida pelo site.

Através da análise dos imóveis acima, conhecimento do mercado imobiliário, bem como da construção civil, podemos apresentar como o valor de aluguel do imóvel objeto da perícia:

$$V_a = R\$ 900,00$$

$$V_a = R\$ 900,00$$

**(Novecentos reais)**

## **VII QUESITOS**

Passo a responder aos quesitos elaborados pela requerida (fls. 98 à 100) e Juízo (fls. 93).

### **VII.1 Quesitos da requerida**

Passo a responder aos quesitos apresentados pela requerida, fls. 98 à 100.

1) Qual é o valor total de venda do imóvel, considerando: o valor do terreno; seu estado de conservação atual; sua localização; as construções (benfeitorias); a depreciação, bem como as condições atuais de mercado?

Resposta: Conforme cálculos acima desenvolvidos (itens V e VI acima), o valor de venda do imóvel objeto da perícia é de R\$ 189.500,00 (Cento e oitenta e nove mil e quinhentos reais).

2) Qual é o valor de aluguel do imóvel, considerando: seu estado de conservação atual; sua localização; as construções (benfeitorias); a depreciação, bem como as condições atuais de mercado?

Resposta: Conforme apresentado acima (item VI), o valor do aluguel do imóvel objeto da perícia é de R\$ 900,00 (Novecentos reais), mensais.

3) Qual foi o método utilizado para os cálculos dos Quesitos n. 1 e 2?

Resposta: Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o *Método Comparativo Direto*, bem como para melhoria no grau de precisão dos resultados obtidos um processo auxiliar denominado *homogeneização de valores*.

Para determinar o valor das construções (benfeitorias) foi utilizado o *Método do Custo de Reprodução*, considerando o padrão construtivo, a porcentagem construída, a idade aparente a vida útil e o *Método de Cálculo de Depreciação*. Foi utilizado o nível de rigor expedito.

Para determinar o valor do aluguel do imóvel foi utilizado o *Método Comparativo Direto*, conforme apresentado na NBR 14.653-2: Avaliação de bens-Imóveis urbanos.

4) O método Comparativo Direto foi utilizado para valoração do terreno? Por que?

Resposta: Sim. O método foi utilizado com base em Norma vigente.

5) Considerando a utilização (realizada ou não inicialmente) do método Comparativo Direto para determinar o valor do terreno, por meio da aplicação da fórmula:

$$V_{\text{hom}} = \frac{V_{\text{of}}}{\text{área}} \times f_f \times f_t \times f_a$$

*Pela qual:*

$V_{\text{hom}}$  = valor homogeneizado por metro quadrado

$V_{\text{of}}$  = valor ofertado

Área = área do imóvel ofertado

$f_f$  = fator de fonte

$f_t$  = fator de transposição

$f_a$  = fator de área

= (área do imóvel ofertado / área do imóvel avaliando)<sup>n</sup>

onde n = 0,250 para diferença de áreas inferior a 30% ou

n = 0,125 para diferença de áreas superior a 30%

Por todo o considerado, o valor do terreno seria o mesmo?

Resposta: Conforme anteriormente apresentado, foi utilizado o método comparativo direto.

6) Qual foi o método utilizado para determinar o valor das construções (benfeitorias)?

Resposta: Para determinar o valor das construções (benfeitorias) foi utilizado o *Método do Custo de Reprodução*, considerando o padrão construtivo, a porcentagem construída, a idade aparente a vida útil e o *Método de Cálculo de Depreciação*. Foi utilizado o nível de rigor expedito.

7) Foi utilizado o Método do Custo de Reprodução, considerando o padrão construtivo, a porcentagem construída, a idade aparente, a vida a útil e o Método de Cálculo de Depreciação; bem como o nível de rigor expedito para tanto? Por que?

Resposta: Conforme apresentado anteriormente foi utilizado Método do Custo de Reprodução, com base em Norma vigente.

8) A utilização dos métodos mencionados no Quesito n. 7 traria diferença no valor da avaliação?

Resposta: Conforme apresentado anteriormente foi utilizado Método do Custo de Reprodução

9) Os valores respondidos nos Quesitos n. 1 e 2 para o momento atual (2022) são os mesmos para os anos de 2020 e 2021?

Resposta: Os valores de imóvel e aluguel sofreram alterações ao longo dos anos, sendo assim os valores atuais divergem com dos anos anteriores. O valor de mercado do imóvel reflete o momento atual, podendo ter alterações em determinados períodos econômicos.

10) Se não, quais são os valores do imóvel e de possível aluguel dele para os anos de 2020 e 2021?

Resposta: Não há como se apresentar valores tanto referente ao imóvel, quanto ao aluguel, exatamente pela existência do tempo decorrido, e assim ausência de amostras autênticas para desenvolvimento dos cálculos.

<b>VI.2</b>	<b>Quesitos do juízo</b>
-------------	--------------------------

Conforme decisão de fls. 93. “... *Para solução da controvérsia, necessária a realização de perícia para avaliação do valor de venda e de locação do imóvel objeto da lide, e de prova documental complementar.*”

Resposta: Conforme cálculos acima desenvolvidos (itens V e VI acima), o valor de venda do imóvel objeto da perícia é de R\$ 189.500,00 (Cento e oitenta e nove mil e quinhentos reais) e o de aluguel é de R\$ 900,00 (Novecentos reais), mensais.

## **VII FINALIZAÇÃO**

Coloco-me ao inteiro dispor deste Egrégio Juízo para quaisquer esclarecimentos, que por ventura seja solicitado, encerro este laudo de avaliação.

Santa Cruz do Rio Pardo, 03 de abril de 2023.

**Claudia Elaine Botelho Saliba**  
**Perita Judicial**