

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA **2ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE **LORENA**

Processo: **0001615-31.2020.8.26.0323**
Cumprimento de Sentença

RAFAEL FILIPPO, Engenheiro Civil, registrado no CREA/SP sob o nº 5062884518, Perito, honrosamente nomeado no Processo nº **0001615-31.2020.8.26.0323** requerida por **Elaine Gomes Porto** em face de **Jean Rafaele dos Reis Tavares**, vem, com todo respeito ante Vossa Excelência, em atendimento ao R. Despacho de fls. 14 e fls.43, apresentar para apreciação das conclusões que chegou consubstanciado no presente.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

No presente trabalho o objetivo é avaliar o imóvel especializado nas matrículas nº 28.418, juntado às fls. 18 dos autos, referentes a parte do imóvel nº 115 da Rua Itália, no Loteamento Vila Rica, na urbana do município de Lorena, cujo processo tramita junto à Segunda Vara Cível desta Comarca.

- 1.1. Verificada a necessidade da realização da avaliação dos imóveis, o signatário foi honrosamente distinguido com a sua nomeação para atuar como perito, conforme R. despacho de fls. 14 dos autos.
- 1.2. Na presente avaliação assume-se que as dimensões constantes dos documentos juntados aos autos estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas pela Requerida no ato das vistorias são de boa fé e confiáveis.
- 1.3. Na diligencia marcada para o dia 20 de setembro de 2022, com início às 15h30min estivemos no imóvel localizado na Rua Itália, nº 155 – Vila Rica e não foi possível a realização das vistorias internas.
- 1.4. Em conversa com o procurador do Requerido Dr. José Osvaldo (12) 97403-3593 via telefone, o mesmo informou que tinha ciência da data das vistorias e que no momento estava impossibilitado para comparecer, visto que, estava com o Neto hospital.
- 1.5. Estava presente no local a Requerida e sua procuradora Dra. Ana Célia. A mesma informa que via o requerido adentrar ao imóvel e que ele não iria permitir as vistorias.
- 1.4. As áreas construídas foram informadas pela Requerida e sua procuradora através da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, conforme vistorias no local as áreas se mostram condizentes com a realidade.
- 1.5. Roteiro de trabalho.
 - 1.5.1. Vistoria nos imóveis e suas circunvizinhanças.
 - 1.5.2. Diligencias e pesquisa de mercado, visando apurar o provável valor de mercado, pesquisando e adequando os elementos colhidos aos bens avaliados.
 - 1.5.3. Avaliação dos imóveis mediante a aplicação das normas técnicas de avaliação.
 - 1.5.4. Elaboração do laudo propriamente dito.

2. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

O imóvel a ser avaliando e sua matrícula encontram-se indicados nas fls.18 dos autos, abaixo transcrita.

2.1. Matrícula nº 28.418

“Terreno constituído de parte do lote de terreno, sob nº 20(vinte), da Quadra SQ-07, do Loteamento Denominado Residencial Vila Rica, Bairro do Aterrado, nesta cidade, Distrito, Município e Comarca de Lorena, com frente para Rua Itália, onde mede 7,00m (sete metros), confrontando do lado esquerdo de quem da via pública olha para o imóvel com o remanescente do lote 20, onde mede 25,00m (vinte e cinco metros), do lado direito com o lote 19 (dezenove), onde mede 25,00m (vinte e cinco metros) e nos fundos com o lote 09 (nove), onde mede 7,00 (sete metros), encerrando a área de 175,00m² (cento e setenta e cinco metros quadrados)”.

3. VISTORIAS

Na diligencia marcada para o dia 20 de setembro de 2022, com início às 15h30min estivemos no imóvel localizado na Rua Itália, nº 155 – Vila Rica e não foi possível a realização das vistorias internas.

Estava presente no local a Requerida e sua procuradora Dra. Ana Célia. A mesma informa que via o requerido adentrar ao imóvel e que ele não iria permitir as vistorias.

Ainda, durante este período, tirou as fotos que ilustram o presente laudo e elaborou pesquisa de mercado, percorrendo a região próxima e as imobiliárias locais.

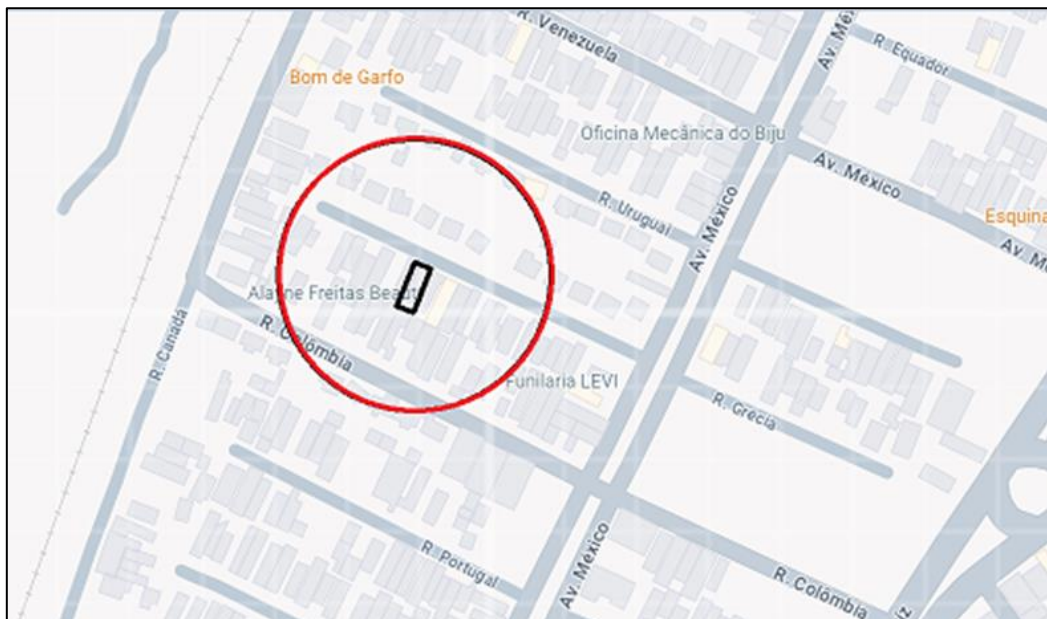
Conforme atendimento ao R. Despacho de fls. 43, a avaliação do imóvel será realizada baseada nas informações levantadas externamente e no projeto das divisões internas e áreas do imóvel informadas pela Requerente

3.1. Localização

Os lotes 20 da Quadra SQ-7 do Loteamento Residencial Vila Rica, objetos do feito, está localizado na Rua Itália, nº 115, na zona urbana e central do Município de Lorena.

A quadra de situação é formada pela Rua Itália, Avenida México, Rua Colômbia e Rua Canadá, distando 2,150km do centro comercial, Praça Dr. Arnolfo de Azevedo.

Croqui de Localização do imóvel avaliando



3.2. Melhoramentos, Serviços Públicos e Topografia

A região de localização dos imóveis é dotada dos melhoramentos e serviços públicos básicos, destacando-se: energia elétrica, iluminação pública, água tratada, esgoto, rede telefônica e limpeza pública, pavimentação.

As ruas locais, ainda que estreitas, possuem boa articulação ao sistema viário central.

A topografia dos lotes e na região é plana.

3.3. Terrenos

Segundo as medidas constantes nas cópias das matrículas acostadas às fls. 18 dos autos o lote 20 do Loteamento Vila Rica abrange a superfície de 175,00m² (cento e setenta e cinco metros quadrados).

3.4. Benfeitorias e idade aparente

O lote 20 da Quadra SQ-7 faz parte de um imóvel térreo unifamiliar, com frontal, cujas instalações conforme projeto enviado pela Requerida são dotadas de sala de estar, sala de tv, cozinha, circulação, banheiro, dois dormitórios e área de serviços, totalizando uma área construída de 63,93m², com idade “aparente” de 15 anos.

3.5. Classificação

Os cálculos serão embasados no trabalho elaborado pelo IBAPE/SP, denominado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” - Versão 2016 e atualizado em 2019.

A edificação estrutura de alvenaria é enquadrada conforme o item IV. Tipologias Construtivas, ou seja:

“Grupo 2.4 – PADRÃO SIMPLES”

“2.4 - Padrão Simples” – 1,251

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

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

3.6. Estado de conservação

A edificação pode ser enquadrada no item d do “Quadro 1”, conforme consta no trabalho elaborado pelo IBAPE/SP, denominado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” - Versão 2016 e atualizado em 2019: item “d”: *“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.”*

4. DIAGNOSTICO DE MERCADO

O mercado de imóveis encontra-se em ligeiro desaquecimento.

5. FOTOGRAFIAS



FOTO 01: Fachada do imóvel avaliando, situado na Rua Itália, nº 115, na zona urbana do município de Lorena - SP.



FOTO 02: Vista parcial da Rua Itália, com o imóvel avaliando à direita.

6. METODOLOGIA APLICADA

6.1. Para Avaliação dos Terrenos

Os terrenos serão avaliados segundo a NBR 14.653–2, Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo em vista que obtivemos junto ao mercado imobiliário local 06 (seis) elementos comparativos servíveis.

A metodologia de calculo será “*Tratamento Por Fatores*”, procedendo as devidas homogeneizações, calculando-se o valor unitário para o terreno objeto da avaliação.

Sendo os imóveis servíveis referentes à “oferta”, será aplicado o fator de oferta, correspondente à 10% do valor total.

Quando houver benfeitorias, será aplicado o Índice de Construção, variável em função do padrão e características construtivas.

6.2. Para Avaliação das Benfeitorias

As benfeitorias serão avaliadas tendo como base o documento denominado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – IBAPE – versão 2.002, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada através do Provimento 02/86 dos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, permitindo os ajustes necessários para a correção das conjunções econômicas da região em estudo na época considerada.

O valor unitário a ser utilizado, segundo estudo mencionado, será correspondente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP, cujo valor é R\$ 1.852,60 / m², mês de referência maio/2024.

7. AVALIAÇÃO

7.1. Terrenos

A Pesquisa totalizou 6 (seis) elementos comparativos, todos coletados no mês de maio de 2024, portanto isentos do coeficiente de atualização.

Dos seis elementos iniciais, todos se mostraram compatíveis e homogêneos

7.2. Elementos pesquisados:

imóvel: 1	endereço: Rua Holanda, s/n°	Data da pesquisa: 31/05/2024
Grupo: Terreno	Padrão: - Bairro: Vila Rica	Informação: Imobiliária 3A (Rogério)
Operação: venda	Valor oferta (Vo) = R\$ 75.000,00	Vo corrigido (Voc = Vo x Fo) = R\$ 75.000,00
Fator de oferta (Fo) = 1,00	Fator de topografia (Fto) = 1,00	Fator de frentes múltiplas (Ffmo) = 1,00
		Fator de localização (Flo) = 1,00
Área Terreno (At) = 175,00 m²		Valor da benfeitoria → Vb = (Ac x R _b N x I) x Foc
Área construção (Ac) = 0,00 m²		Intervalo de Valores (I) = 0,000
Frente efetiva (Fe) = 7,00 m		Fator de obsolescência e conservação → Foc = R + K x (1-R)
Profundidade equivalente (Pe = At/Fe) = 25,00 m		Idade = 0 anos
Valor Unitário Vu = (Voc - Vb)/At = R\$ 428,57 /m²		Estado da Edificação = 0,00
Coefficiente de testada Cf = (Fr / Fe) * f = 0,00%		R = 0,00%
		k = 0,000
		Foc = 0,000
Valor Unitário Real → Vur = ((Vu x Cf) + Vu) x (Flit)	R\$ 428,57 /m²	Vb = R\$ 0,00

imóvel: 2	endereço: Rua Venezuela, s/n° (próximo ao n° 250)	Data da pesquisa: 31/05/2024
Grupo: Terreno	Padrão: - Bairro: Vila Rica	Informação: Wagner Corretor
Operação: oferta	Valor oferta (Vo) = R\$ 118.000,00	Vo corrigido (Voc = Vo x Fo) = R\$ 100.300,00
Fator de oferta (Fo) = 0,85	Fator de topografia (Fto) = 1,00	Fator de frentes múltiplas (Ffmo) = 1,00
		Fator de localização (Flo) = 0,90
Área Terreno (At) = 175,00 m²		Valor da benfeitoria → Vb = (Ac x R _b N x I) x Foc
Área construção (Ac) = 0,00 m²		Intervalo de Valores (I) = 0,000
Frente efetiva (Fe) = 7,00 m		Fator de obsolescência e conservação → Foc = R + K x (1-R)
Profundidade equivalente (Pe = At/Fe) = 25,00 m		Idade = 0 anos
Valor Unitário Vu = (Voc - Vb)/At = R\$ 573,14 /m²		Estado da Edificação = 0,00
Coefficiente de testada Cf = (Fr / Fe) * f = 0,00%		R = 0,00%
		k = 0,000
		Foc = 0,000
Valor Unitário Real → Vur = ((Vu x Cf) + Vu) x (Flit)	R\$ 515,83 /m²	Vb = R\$ 0,00

imóvel: 3	endereço: Avenida México, s/n° (próximo a Rua Portugal)	Data da pesquisa: 31/05/2024
Grupo: Terreno	Padrão: - Bairro: Vila Rica	Informação: Wagner Corretor
Operação: oferta	Valor oferta (Vo) = R\$ 100.000,00	Vo corrigido (Voc = Vo x Fo) = R\$ 85.000,00
Fator de oferta (Fo) = 0,85	Fator de topografia (Fto) = 1,00	Fator de frentes múltiplas (Ffmo) = 2,00
		Fator de localização (Flo) = 0,80
Área Terreno (At) = 125,00 m²		Valor da benfeitoria → Vb = (Ac x R _b N x I) x Foc
Área construção (Ac) = 0,00 m²		Intervalo de Valores (I) = 0,000
Frente efetiva (Fe) = 7,00 m		Fator de obsolescência e conservação → Foc = R + K x (1-R)
Profundidade equivalente (Pe = At/Fe) = 17,86 m		Idade = 0 anos
Valor Unitário Vu = (Voc - Vb)/At = R\$ 680,00 /m²		Estado da Edificação = 0,00
Coefficiente de testada Cf = (Fr / Fe) * f = 0,00%		R = 0,00%
		k = 0,000
		Foc = 0,000
Valor Unitário Real → Vur = ((Vu x Cf) + Vu) x (Flit)	R\$ 544,00 /m²	Vb = R\$ 0,00

imóvel: 4	endereço: Rua Portugal, s/n° (próximo ao n° 44)	Data da pesquisa: 31/05/2024
Grupo: Terreno	Padrão: - Bairro: Vila Rica	Informação: Wagner Corretor
Operação: oferta	Valor oferta (Vo) = R\$ 120.000,00	Vo corrigido (Voc = Vo x Fo) = R\$ 102.000,00
Fator de oferta (Fo) = 0,85	Fator de topografia (Fto) = 1,00	Fator de frentes múltiplas (Ffmo) = 1,00
		Fator de localização (Flo) = 0,95
Área Terreno (At) = 175,00 m²	Valor da benfeitoria → Vb = (Ac x R _b N x I) x Foc	
Área construção (Ac) = 0,00 m²	Intervalo de Valores (I) = 0,000	
Frete efetiva (Fe) = 7,00 m	Fator de obsolescência e conservação → Foc = R + K x (1-R)	
Profundidade equivalente (Pe = At/Fc) = 25,00 m	Idade = 0 anos	
Valor Unitário Vu = (Voc - Vb)/At = R\$ 582,86 /m²	Estado da Edificação = 0,00	
Coefficiente de testada Cf = (Fr / Fe)*f = 0,00%	R = 0,00%	
	k = 0,000	
	Foc = 0,000	
Valor Unitário Real → Vur = ((Vu x Cf) + Vu) x (Fli/	R\$ 553,71 /m²	Vb = R\$ 0,00

imóvel: 5	endereço: Rua Portugal, s/n° (próximo a Avenida México)	Data da pesquisa: 31/05/2024
Grupo: Terreno	Padrão: - Bairro: Vila Rica	Informação: Informação no local - Luciano
Operação: venda	Valor oferta (Vo) = R\$ 75.000,00	Vo corrigido (Voc = Vo x Fo) = R\$ 75.000,00
Fator de oferta (Fo) = 1,00	Fator de topografia (Fto) = 1,00	Fator de frentes múltiplas (Ffmo) = 1,00
		Fator de localização (Flo) = 0,95
Área Terreno (At) = 175,00 m²	Valor da benfeitoria → Vb = (Ac x R _b N x I) x Foc	
Área construção (Ac) = 0,00 m²	Intervalo de Valores (I) = 0,000	
Frete efetiva (Fe) = 7,00 m	Fator de obsolescência e conservação → Foc = R + K x (1-R)	
Profundidade equivalente (Pe = At/Fc) = 25,00 m	Idade = 0 anos	
Valor Unitário Vu = (Voc - Vb)/At = R\$ 428,57 /m²	Estado da Edificação = 0,00	
Coefficiente de testada Cf = (Fr / Fe)*f = 0,00%	R = 0,00%	
	k = 0,000	
	Foc = 0,000	
Valor Unitário Real → Vur = ((Vu x Cf) + Vu) x (Fli/	R\$ 407,14 /m²	Vb = R\$ 0,00

imóvel: 6	endereço: Rua Inglaterra, s/n° (próximo ao n° 230)	Data da pesquisa: 31/05/2024
Grupo: Terreno	Padrão: - Bairro: Vila Rica	Informação: Informação no local - Luciano
Operação: oferta	Valor oferta (Vo) = R\$ 82.000,00	Vo corrigido (Voc = Vo x Fo) = R\$ 69.700,00
Fator de oferta (Fo) = 0,85	Fator de topografia (Fto) = 1,00	Fator de frentes múltiplas (Ffmo) = 1,00
		Fator de localização (Flo) = 1,00
Área Terreno (At) = 175,00 m²	Valor da benfeitoria → Vb = (Ac x R _b N x I) x Foc	
Área construção (Ac) = 0,00 m²	Intervalo de Valores (I) = 0,000	
Frete efetiva (Fe) = 7,00 m	Fator de obsolescência e conservação → Foc = R + K x (1-R)	
Profundidade equivalente (Pe = At/Fc) = 25,00 m	Idade = 0 anos	
Valor Unitário Vu = (Voc - Vb)/At = R\$ 398,29 /m²	Estado da Edificação = 0,00	
Coefficiente de testada Cf = (Fr / Fe)*f = 0,00%	R = 0,00%	
	k = 0,000	
	Foc = 0,000	
Valor Unitário Real → Vur = ((Vu x Cf) + Vu) x (Fli/	R\$ 398,29 /m²	Vb = R\$ 0,00

Homogeneização dos Valores Unitários de Terreno dos elementos amostrais. Aplicação dos fatores de: transposição/localização (Fl), topografia (Ft) e frentes múltiplas (Ffm)		
elemento	Valor unitário real do terreno (R\$/m ²) Elementos Amostrais (Vur) tratados pelos fatores de oferta, testada e profundidade	Valor unitário do terreno (R\$/m ²) Elementos Homogeneizados Vur * (Flr/Flo) * (Ftr/Fto) * (Ffmr/Ffmo)
1	428,57	428,57
2	573,14	515,83
3	680,00	544,00
4	582,86	553,71
5	407,14	407,14
6	398,29	398,29

7.3. Análise Estatística dos Elementos Amostrais:

Aplicação da Estatística Descritiva no conjunto dos Valores Unitários Homogeneizados, observando os limites de saneamento e apontando os elementos fora do intervalo			
Estatística Descritiva		Limite de Saneamento	569,51 (+20%)
			379,67 (-20%)
Média	474,5905 /m ²	Há elemento fora do limite de saneamento	1
Erro padrão	29,0219		2
Mediana	472,2000		3
Modo	-		4
Desvio padrão	71,0889		5
Variância da amostra	5.053,6381		6
Curtose	-2,8410		
Assimetria	0,0429		
Intervalo	155,4286		
Mínimo	398,2857 /m ²		
Máximo	553,7143 /m ²		
Soma	2.847,5429		
Contagem	6,0000		
Nível de confiança(95,0%)	74,6033		

Elaborados os cálculos estatísticos necessários, obtivemos para os terrenos do imóvel avaliando o valor unitário de R\$ 474,59/m².

Área Terreno (At) =	175,00 m²
Área construção (Ac) =	69,93 m²
Frente efetiva (Fe) =	7,00 m
Profundidade equivalente (Pe = At/Fe)	25,00 m
Valor Unitário Terreno =	R\$ 474,590 /m² valor médio
Coeficiente de testada Cf = (Fr / Fe)^f =	0,00%
Coeficiente de profundidade 1/Cp = (0,00%
Valor Unitário Terreno Real → Vur = (Vu x Cf) + (Vu x Cp) + Vu =	R\$ 474,59
Valor do terreno avaliando (pela média)	R\$ 83.053,33

7.4. Benfeitorias

A fórmula empregada para a valoração das benfeitorias será a seguinte:

$V_b = A \times R_8N \times \text{Int. Valores} \times \text{Depreciação}$, onde:

V_b = Valor das benfeitorias

A = Área construída

R_8N = R\$ 1.852,60 / m² (Sinduscon-SP)

Intervalo de Valores = Tabelado

Depreciação = Calculado

Posto isto, temos:

7.4.1. Área construída do imóvel localizado na Rua Itália, nº 115, Residencial Vila Rica, zona urbana do município de Lorena,SP - Matrícula 28.418

Valor da benfeitoria → $V_b = (Ac \times R_8N \times I \times Foc)$	
Intervalo de Valores (I) =	1,251
Fator de obsolescência e conservação → $Foc = R + K \times (1-R)$	
Idade =	15 anos
Estado da Edificação =	"d"
R =	20,00%
k =	0,769
Foc =	0,815
Vb =	R\$ 132.067,56

7.5. Valor Final

Área Terreno (At) =		175,00 m ²
Valor do terreno avaliando	R\$	83.053,33
Área Construída (Ac)=		69,93 m ²
Valor da Construção	R\$	132.067,56
Valor do Imóvel Avaliando	R\$	215.120,89
<i>(duzentos e trinta e quatro mil, novecentos e cinquenta e dois reais)</i>		

8. CONCLUSÃO

Neste Laudo Técnico se conclui que:

- 8.1. Concluimos que o valor de mercado do imóvel formado pelo Lote 20 da Quadra SQ-7 do Loteamento Vila Rica e sua edificação, composta de residência unifamiliar sob nº 115 da Rua Itália, objeto da Matrícula nº 28.418 corresponde a **R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais), valor arredondado.**

9. ENCERRAMENTO

Consta o presente trabalho de 12 (doze) laudas.

Todas as laudas são impressas no anverso e rubricadas, com exceção desta que segue datada e assinada.

Lorena, 04 de junho de 2.024.

Rafael Filippo
Eng° Civil - CREA 5062884518