

M.M.DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA QUINTA VARA CIVEL
DA COMARCA DE PIRACICABA.

Processo: 1002041-06.2015.8.26.0451

Classe: Alienação Judicial de Bem
Repte: Vilson Vital Vicente
Reqdo: Valeria Renata Daniel Ambrosio e outro(s)
Controle: 2015/000274

MARCOS ANTONIO LIBARDI FERREIRA,
Mestre em Engenharia de Produção, Especialista em Gestão Ambiental, Especialista em Educação Ambiental, Engenheiro Civil, Crea (060119.353-2) e Eng^o de Segurança do Trabalho (17.369). Perito nomeado e devidamente compromissado nos autos, após diligência e vistoria "in loco" ao imóvel em tela e realizada vistoria da situação encontrada, vem respeitosamente em Laudo Simplificado apresentar os resultados obtidos:



I- Despacho do MM Juiz às fls 717 dos autos

fls. 717



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE PIRACICABA
 FORO DE PIRACICABA
 5ª VARA CÍVEL
 Rua Bernardino de Campos, 55, bairro Dos Alemães
 CEP: 13417-100 - Piracicaba - SP
 Telefone: 19 3372-3076 - E-mail: piracicaba5cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: 1002041-06.2015.8.26.0451
 Classe – Assunto: Alienação Judicial de Bens - Propriedade
 Requerente: Wilson Vital Vicente
 Requerido: Valeria Renata Daniel Ambrosio e outro

Prioridade Idosa
Justiça Gratuita

Número de controle: 2015/000274
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mauro Antonini**

Defiro o pedido de reavaliação do imóvel pelo mesmo perito. Oficie-se à Defensoria Pública para reserva dos salários. Confirmada a reserva, intime-se o perito para apresentação do laudo em trinta dias úteis.

Piracicaba, 23 de junho de 2022.

MAURO ANTONINI
 Juiz(a) de Direito
 Assinatura digital à margem direita

II- Características do imóvel em tela

Imóvel

2.1- LOCALIZAÇÃO

Um Imóvel Residencial, localizado com frente para a Rua Alberto Coral nº1.954, Guamium - Piracicaba – SP.

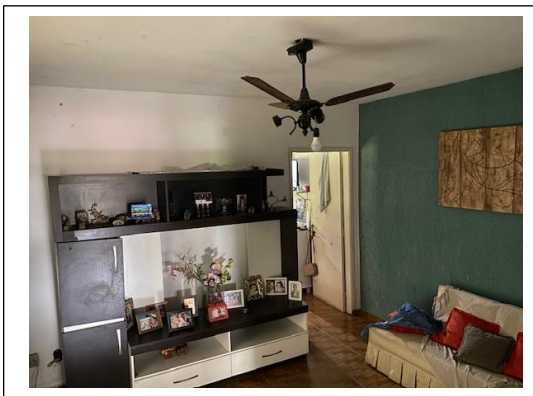


2.2-ZONA URBANA

Local com todos os melhoramentos públicos urbanos de características de construção. Como água encanada, energia elétrica, pavimentação asfáltica, esgoto, telefone, ônibus urbano.

Foto 01- Fachada do imóvel em tela





2.3- TERRENO



1º primeiro registro de imóveis e anexos
 primeiroregistro@terra.com.br

Av. Limeira, 222 - 5º andar
 Centro Empresarial Mário Dedini
 (próximo ao Shopping Piracicaba)
 (19) 3413-5959 - CEP: 13414-018
 PIRACICABA/SP

fls.

MATERIA N.º 38.669	Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo	MATERICULA. N.º	38.669	Data	Piracicaba, 16 de setembro de 2006
				Oficial	<i>[Assinatura]</i>
IMÓVEL					
UM TERRENO, situado no Bairro do Guamiú, Vila Rezende, desta cidade, com frente para a Estrada dos Godinhos, lado par, medindo trinta metros e quarenta e seis centímetros de frente, mesma medida nos fundos por cinquenta metros de frente aos fundos de ambos os lados, com uma área de 1.523,00 metros quadrados, confrontando e dividindo do lado direito de quem da estrada olha para o imóvel com propriedade de João Baptista Bortolazzo, do lado esquerdo com terreno vendido a José Galhardo e nos fundos com o terreno que ficou pertencendo ao casal Antônio Machado, localizado a partir de 65,00 metros do início da curva para na confluência com a Rua Vitorino Turatto, entre esta e o endereço do Guamiú na quadra completada pela Rua Vitorino Cora. PROPRIETÁRIOS: ANTONIO CARLOS MACHADO, do comércio, portador da RG.6.794.496-SP e CPF.N 716.157.768-34 e sua mulher dona TANIA APARECIDA MACHIA MACHADO, do comércio, RG. 14.420.219-SP e CPF/MF. 377.291.608-20, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados e residentes nesta cidade, à Rua Cecílio Elias n.12 e JOSÉ MARQUES CONCEIÇÃO, do comércio, portador da R.6.527.479-SP e sua mulher dona LURDES MARIA CORRER MARQUES, do lar, -RG. 06.815.746-SP, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, portadores do CPF/MF. 455.791.568-04, domiciliados e residentes nesta cidade, à Rua Dr. Celso Galvão Fraga, 208. TITULO ACQUISITIVO: Matrícula n.º 3.668, Piracicaba, 16 de setembro de 1986, do escrivento. <i>[Assinatura]</i> OFICIAL <i>[Assinatura]</i>					

Tudo isso totalizando uma área de 1.523,00 m².

Sendo matriculado no 1º Cartório de Registros de Imóveis de Piracicaba, sob nº 38.669

2.4- CADASTRO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACICABA

S- 042 Q- 35 L-582

2.5- Vistoria

2.51- Imóvel Residencial

Trata-se de Benfeitorias existentes em alvenaria terrea:



Engenharia e Consultoria de Avaliações & Perícias
 Eng. Marcos Antonio Libardi Ferreira tel19-3433-7402



Terreo

Casa Principal – Edícula dos fundos

Varanda
01 (uma) Sala de estar
02(dois) Banheiros
02 (dos) dormitórios
Copa Cozinha
Lavanderia

ÁREA CONSTRUÍDA de	= <u>140,00 m²</u> -
---------------------------	---------------------------------

Casa Secundária – Edícula lateral

02 (dois) Dormitórios
01 (um) banheiro

Piscina com 7x3 = 21 m² de área.

ÁREA CONSTRUÍDA de	= <u>30,00 m²</u> -
---------------------------	--------------------------------

2.52- - ACABAMENTO

PISO CERÂMICO	= Em toda área das benfeitoria
AZULEJO	= Nos banheiros até o TETO
PINTURA	= Latex e Esmalte.
ESQUADRIAS	= Madeira e Metálicas.
FORRO	= Madeira
TELHADO	= Telha de barro

III- Avaliação

3.1- **TERRENO**

3.2- **CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Para o presente estudo foi revelado as seguintes considerações;

a) **Redução da Oferta:** Será feita redução de 10% para compensar eventual superestimativa dos informantes.

b) **Fator de Frente:** A valorização ou desvalorização será dada pela seguinte formula:

$$Cf = (Fr / Fe)^{0,25}$$

Cf = Coeficiente de Valorização ou desvalorização pela frente

Fr = Frente de referência no caso 1,00 m a 15,00 m

Fe = Frente efetiva do terreno

O Perito considera Cf =1,00 para 10,00 m < Fr > 20,00 m



c) Fator Profundidade

Parâmetros de comparação

Profundidade $M_i = 30,00$ m

$M_a = 50,00$ m

O Perito considera a fator prof. = 1,00 para $M_i < M > M_a$

d) **Fator de Transposição:** Quando se transpõe um certo elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor unitário é corrigido pelo fator de transposição.

e) **Fator Retroação:** A equivalência no tempo se fará quando necessária através da IPC

f) **Construções:** Dedução de 5% a 20% quando houver benfeitoria erigida sobre o terreno, de acordo com a área ,construída e idade aparente.

g) **Data Base :** outubro / 2.022

h) **Fator Topografia:** Deduções até 20% em aclives ou declives acentuados

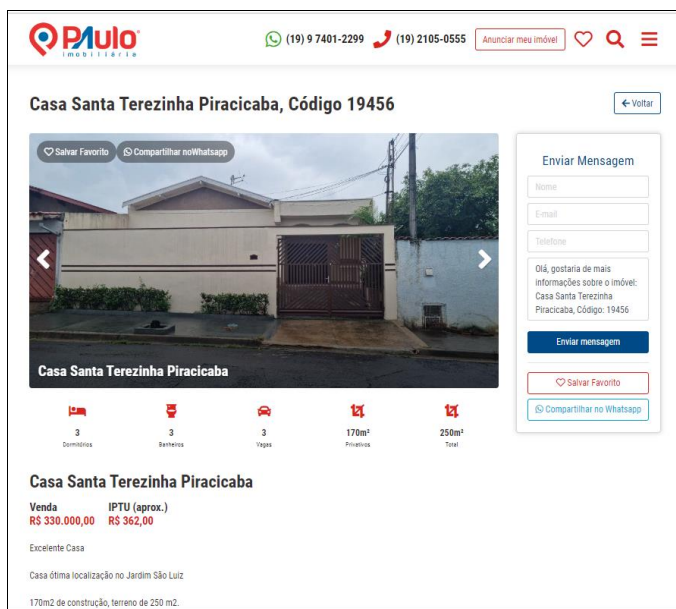
AMOSTRAS

Amostra – 01

Para se obter o valor unitário do terreno, será utilizado o método Involutivo para essa avaliação, deduzindo o valor das benfeitorias do valor do imóvel, portanto:

Benfeitoria	Área Construída (m2)	Padrão Construtivo	Valor Custo Unitário Básico (RS)	Depreciação			Valor da Benfeitoria (RS)	
				Estado de conservação	Idade % vida	Depreciação		
Residência	117,43	Residências Med Com	1.100	1.500,00	B	25	0,85	164.695,58
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Oferta	Área Terreno (m2)	Valor Total do imóvel (RS)	Valor Total da Benfeitoria (RS)	Valor Terreno sem homogeneizar (RS) $S = (3 \cdot 4)$	Fatores de Homogeneização			
					Fator OFERTA	Fator FRENTE PROFUND	Fator TOPOGRAFIA	Fator TRANSPOSIÇÃO
1	250,00	350.000,00	164.695,58	185.304,43	0,90	0,80	1,00	0,90
				10				
				Valor Unitário Terreno (RS/m2) $10 = (5 \times 6 \times 7 \times 8 \times 9) / 2$				
				480,31				

Amostra – 02



Para se obter o valor unitário do terreno, será utilizado o método Involutivo para essa avaliação, deduzindo o valor das benfeitorias do valor do imóvel, portanto:

Benfeitoria	Área Construída (m2)	Padrão Construtivo	Valor Custo Unitário Básico (RS)	Depreciação			Valor da Benfeitoria (RS)	
				Estado de conservação	Idade % vida	Depreciação		
Residência	170,00	Resid Med Com	1.100	1.500,00	B	20	0,8	224.400,00
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Oferta	Área Terreno (m2)	Valor Total do imóvel (RS)	Valor Total da Benfeitoria (RS)	Valor Terreno sem homogeneizar (RS) $S = (3 \cdot 4)$	Fatores de Homogeneização			
					Fator OFERTA	Fator FRENTE PROFUND	Fator TOPOGRAFIA	Fator TRANSPOSIÇÃO
2	250,00	330.000,00	224.400,00	105.600,00	0,90	1,05	1,20	0,95
				10				
				Valor Unitário Terreno (RS/m2) $10 = (5 \times 6 \times 7 \times 8 \times 9) / 2$				
				455,05				

Amostra – 03



Casas à Venda / SP / Casas à venda em Piracicaba / Jardim Primavera

Casa com 3 Quartos à venda, 150m² - Jardim Primavera

casas para comprar em Jardim Primavera, Piracicaba - SP

R\$ 250.000
condomínio não informado • IPTU R\$ 319

150 m² 3 quartos 3 vagas 2 banheiros

Casa & Cia Imobiliária
Contato

Simular Financiamento

Para se obter o valor unitário do terreno, será utilizado o método Involutivo para essa avaliação, nesse caso não há benfeitoria no imóvel, portanto:

Benfeitoria	Área Construída (m2)	Padrão Construtivo		Valor Custo Unitário Básico (RS)	Depreciação			Valor da Benfeitoria (RS)
					Estado de conservação	Idade % vida	Depreciação	
Residencia	150,00	Resid Med Com	1,000	1.500,00	B	20	0,75	168.750,00

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Oferta	Área Terreno (m2)	Valor Total do Imóvel (RS)	Valor da Benfeitoria (RS)	Valor Terreno sem homogeneizar (RS) $S = (3-4)$	Fatores de Homogeneização			
					Fator OFERTA	Fator FRENTE PROFUND	Fator TOPOGRAFIA	Fator TRANSPOSIÇÃO
3	200,00	250.000,00	168.750,00	81.250,00	0,90	1,15	0,95	0,90
				10				
				Valor Unitário Terreno (RS/m2) $10 = (5 \times 6 \times 7 \times 8 \times 9) / 2$				
				359,50				

Amostra – 04

zap

Comprar Alugar Lançamentos Descubrir Financia

fotos (20) mapa

Casas à Venda / SP / Casas à venda em Piracicaba / Vila Bessy

Casa com 2 Quartos à venda, 60m² - Vila Bessy

R\$ 230.000
condomínio não informado • IPTU R\$ 50

60 m² 2 quartos 2 vagas 1 banheiro

Simular Financiamento

MARTH CONSULTORIA...
Creci: 15798-J-SP

Contato
WhatsApp

Criar alerta de imóveis similares

Para se obter o valor unitário do terreno, será utilizado o método Involutivo para essa avaliação, nesse caso não há benfeitoria no imóvel, portanto:

Benfeitoria	Área Construída (m2)	Padrão Construtivo		Valor Custo Unitário Básico (R\$)	Depreciação			Valor da Benfeitoria (R\$)
					Estado de conservação	Idade % vida	Depreciação	
Residencia	60,00	Resid Med Com	1,250	1.500,00	B	15	0,9	101.250,00
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Oferta	Área Terreno (m2)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor da Benfeitoria (R\$)	Valor Terreno sem homogeneizar (R\$) 3 = (3-4)	Fatores de Homogeneização			
					Fator OFERTA	Fator FRENTE PROFUND	Fator TOPOGRAFIA	Fator TRANSPOSIÇÃO
4	150,00	230.000,00	101.250,00	128.750,00	0,90	0,90	0,90	0,80
				10				
				Valor Unitário Terreno (R\$/m2) 10 = (5x6x7x8x9)/2				
				500,58				

Amostra – 05

Casas à Venda / SP / Casas à venda em Piracicaba / Vila Sônia

Casa com 2 Quartos à venda, 61m² - Vila Sônia

R\$ 220.000
condomínio não informado • IPTU R\$ 55

61 m² 2 quartos 1 vaga 2 banheiros

Simular Financiamento

Alessandra Calefo
Creci: 76027-F-SP

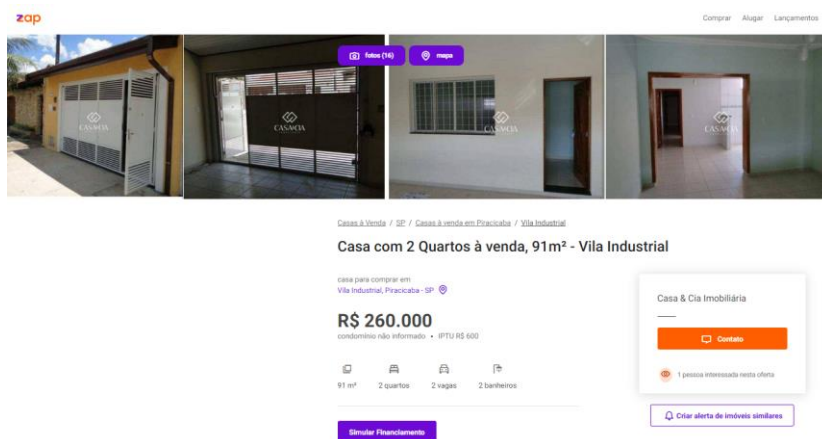
[Contato](#)
[WhatsApp](#)

[Criar alerta de imóveis similares](#)

Para se obter o valor unitário do terreno, será utilizado o método Involutivo para essa avaliação, nesse caso não há benfeitoria no imóvel, portanto:

Benfeitoria	Área Construída (m ²)	Padrão Construtivo		Valor Custo Unitário Básico (R\$)	Depreciação			Valor da Benfeitoria (R\$)
					Estado de conservação	Idade % vida	Depreciação	
Residencia	61,00	Resid Med Com	1,150	1.500,00	B	15	0,9	94.702,50
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Oferta	Área Terreno (m ²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor da Benfeitoria (R\$)	Valor Terreno sem homogeneizar (R\$) 5 = (3-4)	Fatores de Homogeneização			
5	150,00	220.000,00	94.702,50	125.297,50	Fator OFERTA 0,90	Fator FRENTE PROFUNDO 1,05	Fator TOPOGRAFIA 0,90	Fator TRANSPOSIÇÃO 0,80
				10				
				Valor Unitário Terreno (R\$/m ²) 10 = (5x6x7x8x9)/2				
				568,35				

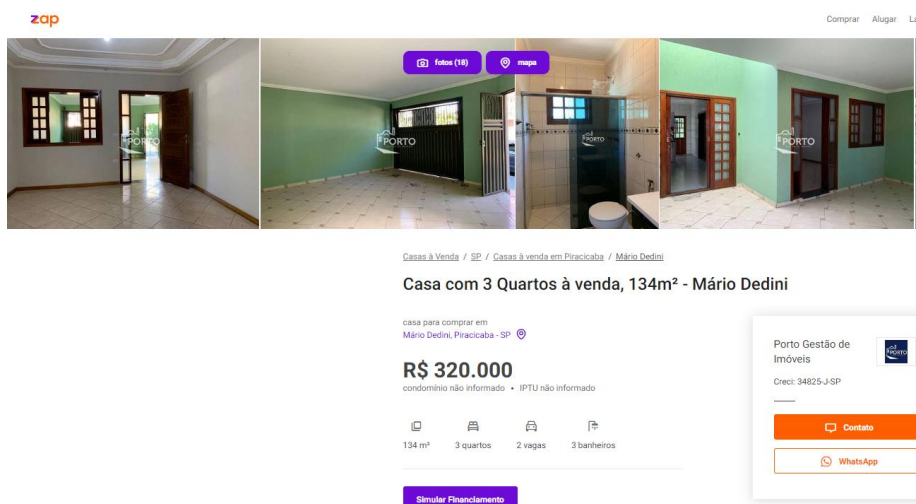
Amostra – 06



Para se obter o valor unitário do terreno, será utilizado o método Involutivo para essa avaliação, nesse caso não há benfeitoria no imóvel, portanto:

Benfeitoria	Área Construída (m2)	Padrão Construtivo		Valor Custo Unitário Básico (R\$)	Depreciação			Valor da Benfeitoria (R\$)
					Estado de conservação	Idade % vida	Depreciação	
Residencia	91,00	Resid Med Com		1.500,00	B	5	1	156.975,00
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Oferta	Área Terreno (m2)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor da Benfeitoria (R\$)	Valor Terreno sem homogeneizar (R\$) $5 = (3-4)$	Fatores de Homogeneização			
6	150,00	260.000,00	156.975,00	103.025,00	Fator OFERTA	Fator FRENTE PROFUNDA	Fator TOPOGRAFIA	Fator TRANSPosição
					0,90	1,05	0,90	0,80
					10			
					Valor Unitário Terreno (R\$/m2) $10 = (5 \times 6 \times 7 \times 8 \times 9) / 2$			
					467,32			

Amostra – 07



Para se obter o valor unitário do terreno, será utilizado o método Involutivo para essa avaliação, nesse caso não há benfeitoria no imóvel, portanto:

Benfeitoria	Área Construída (m ²)	Padrão Construtivo		Valor Custo Unitário Básico (R\$)	Depreciação			Valor da Benfeitoria (R\$)
					Estado de conservação	Idade % vida	Depreciação	
Residencia	134,00	Resid Med Com	1,150	1.500,00	B	5	0,95	219.592,50
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Oferta	Área Terreno (m ²)	Valor Total do imóvel (R\$)	Valor da Benfeitoria (R\$)	Valor Terreno sem homogeneizar (R\$) S = (3-4)	Fatores de Homogeneização			
					Fator OFERTA	Fator FRENTE PROFUNDA	Fator TOPOGRAFIA	Fator TRANSPOSIÇÃO
7	200,00	320.000,00	219.592,50	100.407,50	0,90	1,05	0,90	0,90
				10				
				Valor Unitário Terreno (R\$/m ²) 10= (5x6x7x8x9)/2				
				384,28				

CÁLCULOS ESTATÍSTICOS PARA OS TERRENOS OFERTADOS

Amostra

1	2	3
Oferta	Valor Unitário Terreno (R\$/m ²)	Valor Unitário Terreno (R\$/m ²) HOMOGENEIZADO
1	480,31	480,31
2	455,05	455,05
3	359,50	359,50
4	500,58	500,58
5	568,35	568,35
6	467,32	467,32
7	384,28	384,28
MÉDIA	459,34	
média R\$	459,34	459,34
Limite inferior -30%	321,54	
Limite superior +30%	597,14	

Média Saneada Homogeneizada = R\$ 415,00/m²

Para cálculo do valor dessa área o Perito levou em conta baseado nas acatadas e respeitadas Organizações Imobiliárias e informações de proprietários da região. Assim sendo após vistoria " in loco " o Perito avaliou-as em R\$ **460,00/m²** (Quatrocentos e secenta reais) por metro quadrado:

3.3- VALOR DO TERRENO (VT1)

$$VT1 = 1.523,00 \text{ m}^2 \times 460,00 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 700.580,00$$

VT1 = R\$ 700.000,00
(Setecentos mil reais)



3.4- VALOR DAS BENFEITORIAS

Benfeitoria Principal (VB1)

-CÁLCULO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL

Pelo conceito de depreciação de imóveis, defini-se a depreciação:

Como perda da aptidão de alguma coisa servir ao fim a que foi destinada. Em se tratando de imóveis, essa perda se traduz em diminuição de interesse, de comodidade, de procura e, conseqüentemente de valor.

Pode ser paulatina ou brusca, e pode resultar de condições intrínsecas, pertinente ao próprio imóvel, ou alheios a ele, isto é extrínsecas ou externas.

As causas determinantes da depreciação são várias e podem ser classificadas em dois grandes grupos: de ordem física e de ordem funcional.

Fala-se em depreciação econômica, como o resultado de diminuição do valor do imóvel, como consequência de variações do mercado

Entre as razões de ordem física, poderíamos alinhar as que são causadas por avarias acidentais repentinas, ou resultante do uso impróprio, até aquelas que seriam determinadas pelo uso normal e que originam um desgaste constante.

Quanto as de ordem funcional, são três tipos:

Inadequação, é a que resultaria de falhas da concepção em projeto ou na própria execução, isto é, o imóvel não estaria perfeitamente adequado à sua finalidade.

Superação, seria o obsolescimento propriamente dito, isto é, o imóvel estaria superado pela existência de novas técnicas, novo conforto ou pela própria estética.

Anulação, embora rara, se dá quando o imóvel, já superado, não tem condições de se adaptar a novas finalidades.

Assim sendo,

O Perito irá adotar o método

Ross-Heidecke

Para o cálculo do valor das benfeitorias existentes sobre um terreno, através de orçamentação dos diversos elementos que as compõem o critério de Ross-Heidecke, no qual o fator "K", representa o percentual de depreciação física, calculado pela seguinte expressão:

$$d = (100 - K) / 100$$

OBS: o fator "K" é obtido da tabela de dupla entrada apresentada, na qual se encontra na 1ª coluna a idade em percentual de vida útil provável e na 1ª linha o estado de conservação do imóvel, conforme a seguinte classificação:

A = Novo
B = Entre novo e regular
C = Regular
D = Entre reg. e rep. simples
E = Reparos simples
F = Entre rep. simples e importantes
G = Reparos importantes
H = Entre reparos importantes e sem valor

Casa Principal – Edícula dos fundos

ÁREA CONSTRUÍDA de	= 140,00 m²-
---------------------------	--------------------------------

Casa Secundária – Edícula lateral

ÁREA CONSTRUÍDA de	= 30,00 m²-
---------------------------	-------------------------------

Piscina com 7x3 = 21 m² de área.

ÁREA CONSTRUÍDA de	= 21,00 m²-
---------------------------	-------------------------------

	Benfeitoria	Idade em %de vida	Conservação
Kdi1	(1) Casa Principal	40	E
Kdi2	(2) Casa Secundária	20	C
Kdi3	(3)Piscina	30	E

IDADE EXI ¹ DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,63	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,90	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,30	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,60	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,00	48,00	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,20	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,20	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,80	84,20	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	80,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,20	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,00	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,20	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,60	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

3.5- Portanto os valores de depreciação obtidos para as benfeitorias serão:

	Benfeitoria	Depreciação
Kdi1	(1) Casa Principal	0,50
Kdi2	(2) Casa Secundária	0,65
Kdi3	(3)Piscina	0,70



Assim sendo:

Para cálculo do valor da construção nos baseamos nas acatadas e respeitadas obras do renomado Eng^o João Ruy Canteiro - CONSTRUÇÃO - Seus Custos de Reprodução Editora Pini, atualizando seus valores através da Tabela de Índices PINI de Custos da Construção Civil, também levando em conta entrevistas às Organizações Imobiliárias. Assim sendo:

Casa Principal – Edícula dos fundos

ÁREA CONSTRUÍDA de	= <u>140,00 m²</u> -
---------------------------	---------------------------------

Casa Secundária – Edícula lateral

ÁREA CONSTRUÍDA de	= <u>30,00 m²</u> -
---------------------------	--------------------------------

Piscina com 7x3 = 21 m² de área.

ÁREA CONSTRUÍDA de	= <u>21,00 m²</u> -
---------------------------	--------------------------------

Padrão Construtivo



3 – TABELA DE COEFICIENTES

Os coeficientes vinculados ao valor do H₂N do SINDUSCON reproduzidos na Tabela IV do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS adaptados com um índice de "0,88" ou decréscimo de 14%, a partir de novembro de 2006, passam a ser os seguintes e que substitui aquela do estudo anteriormente publicado.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES				
			Mínimo	Méio	Máximo		
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,080	0,090	0,120		
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180		
		1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480		
	1.2- CASA	1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660		
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900		
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200		
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560		
1.2.6- Padrão Superior		1,572	1,776	1,980			
1.2.7- Padrão Fino		1,992	2,436	2,880			
1- RESIDENCIAL	1.3- APARTAMENTO	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88				
		1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020		
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500	
			Com elevador	1,260	1,470	1,680	
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980	
			Com elevador	1,692	1,926	2,160	
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460	
			Com elevador	2,172	2,406	2,640	
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48				
		2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
				2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
Com elevador	1,200				1,410	1,620	
2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador			1,452	1,656	1,860	
	Com elevador			1,632	1,836	2,040	
2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador		1,872	2,046	2,220		
	Com elevador		2,052	2,286	2,520		
2.1.5- Padrão Fino	2,532		3,066	3,600			
2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61						
2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico		0,240	0,360	0,480		
	2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960			
	2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680			
	2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69					
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180		
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300		
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600		

II-2.2- Residências Médias Comerciais

Tipologia construtiva:

Arquitetura comum, com alguma preocupação com a fachada e a distribuição interna.

Térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios(eventualmente uma suíte), banheiro lavabo, cozinha quarto e W.C para empregada e abrigo ou garagem para automóvel, são caracterizadas pelo acabamento econômico, porém de boa qualidade.

Erigidas em estrutura convencional de alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto. Cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de madeira ou laje pré-moldada.



Padrões de acabamento:

Revestimentos das paredes: interno e externo de reboco fino (internamente podendo ser acabado em massa corrida), pintura á base de látex, com eventuais aplicações de pedra, pastilha ou similar na fachada principal, azulejos de boa qualidade mas de padrão comercial na cozinha e nos banheiros.

Revestimentos dos pisos: ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade mas de padrão comercial na cozinha e nos banheiros, tacos de peroba assoalhos ou carpete na sala e dormitórios. Escadas acarpetadas ou de granilite.

Instalações elétricas/ hidráulicas: embutidas e de boa qualidade com número razoável de pontos de água, de interruptores e tomadas, banheiros dotados de aparelhos sanitários completos, localizados nas proximidades dos dormitórios.

Esquadrias :caixilhos de ferro ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção com dimensões padronizadas e fabricadas em escala comerciais facilmente encontradas no mercado.

Após vistoria " in loco " o perito constatou que, a benfeitoria é de padrão construtivo

Médio/Medio

<u>RESIDÊNCIA</u> / Residências Médias Comerciais / <u>MÉDIA</u>	1,00/1,30
--	-----------

Portanto os intervalos de valores respectivos aos padrões construtivos referendados nos tópicos anteriores, são vinculados ao tipo

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

Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto				
Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês			
R-1	1.755,16	0,01	R-1	2.127,05	0,07	R-1	2.615,87	0,08
PP-4	1.641,35	-0,03	PP-4	2.029,96	0,05	R-8	2.123,63	0,09
R-8	1.572,90	-0,04	R-8	1.782,42	0,04	R-16	2.277,33	0,04
PIS	1.202,34	0,02	R-16	1.729,58	0,05			

(*) 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 de construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2022 em R\$/m²

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

Padrão Normal		Padrão Alto			
Custo m²	% mês	Custo m²	% mês		
CAL-8	2.073,42	0,08	CAL-8	2.196,62	0,10
CSL-8	1.794,94	0,02	CSL-8	1.935,08	0,04
CSL-16	2.391,08	0,01	CSL-16	2.574,51	0,03

Custo m²		% mês	
RP1Q	1.869,15	0,03	
GI	1.027,74	-0,03	

(*) 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

IV- VALOR DA BENFEITORIA (VCB)

4.1- VALOR DA BENFEITORIA (VCB1)

$$VCB1 = SFTx(H_82QN \text{ do SINDUSCON} \times \text{interv. padrões construt.}) \times kdTn =$$

VCB1 =	140,00	m²	X	R\$	1.700,00	X	1,00	X	0,50	+		
	30,00	m²	X	R\$	1.700,00	X	1,15	X	0,65	+		
	21,00	m²	X	R\$	1.700,00	X	1,00	X	0,70	=	R\$	182.112,50

VCB1= R\$ 182.000,00 (Cento e oitenta e dois mil reais)

4.2- VALOR TOTAL DO IMÓVEL (V T I 1)



$$VTI1 = VT1 + VCB1$$

$$VTI1 = R\$ 700.000,00 + R\$ 182.000,00$$

VTI1 = R\$ 882.000,00
(Oitocentos e oitenta e dois mil reais)
(novembro/2022)

V- Determinação do Valor Locativo

5.1- METODO DA RENDA

5.11- VALOR CAPITAL BENFEITORIAS

-Portanto Capital Imóvel

CI = R\$ 882.000,00
(Oitocentos e oitenta e dois mil reais)
(novembro/2022)

5.12-

5.13- TAXA DE RENDIMENTO LÍQUIDO ANUAL

-TAXA COMPOSTA

No seu trabalho "Arbitramento de Aluguéis", o engenheiro José Carlos Pellegrino, para os casos em que o imóvel é avaliado pelo método de custo, apurando-se o valor do terreno, o das construções e o do imóvel todo, sugere a utilização de uma taxa de renda composta, considerando-se taxas parciais diferentes para o terreno e para a construção, em face das suas diferentes e antagônicas condições de valorização (cabível para o terreno) e de depreciação (cabível para a construção).

Tais como;

Taxas de Rendimento Líquido Anual

O Perito considera, para a época, padrão e situação econômica, os fatores formadores da Taxa de Renda Anual;

CAPITAL – TERRENO

Taxa básica ou pura		7,00 %
Não liquidez		1,00 %
Valorização natural	(-)	2,00 %
Taxa final	$i_t =$	6,00 %

CAPITAL – BENFEITORIA



Taxa básica ou pura	7,00 %
Não liquidez	1,00 %
Depreciação física média	-1,50 %
Taxa de vacância	<u>0,00 %</u>
Taxa final	$i_b = 6,50 %$

OBS: A taxa de vacância de 0,00 %, aplicada na taxa de rendimento líquido anual, para o capital benfeitorias, foi considerada pois não existe revezamento no imóvel em tela.

A obtenção da taxa final (i), a ser aplicada ao valor de venda do imóvel – definido como a soma dos valores de custo do terreno (V_T) e das benfeitorias (V_B), acrescidos da “vantagem da coisa feita” – é decorrente da aplicação da seguinte expressão:

$$i = \frac{V_T \times i_T + V_B \times i_B}{V_T + V_B}$$

assim sendo;

5.14- VALOR DA TAXA DE RENDIMENTO LÍQUIDO ANUAL (i)

$$i = \frac{V_T \times i_T + V_B \times i_B}{V_T + V_B} = \frac{R\$ 632.000,00 \times 0,07 + R\$ 163.120,00 \times 0,01 + (R\$ 700.000,00 \times 0,06 + R\$ 182.000,00 \times 0,065)}{R\$ 882.000,00}$$

$$i = \boxed{0,061}$$

5.2- VALOR LOCATIVO MÉTODO DA RENDA (VLMR)

$$VLMR = \frac{(CT + CB) \times i}{12}$$

$$VLMR = \frac{(R\$ 700.000,00 + R\$ 182.000,00) \times 0,061}{12}$$

$$VLMR = R\$ 4.480,00 / novembro/2022$$

(Quatro mil quatrocentos e oitenta reais)/ mês

5.3- MÉTODO COMPARATIVO

Em busca de Valores Locativos pelo Método Comparativo o Perito não conseguiu detectar nenhum elemento comparativo, que se identificasse com o imóvel em tela, considerando todos os elementos formadores do Valor Locativo, de mesmo padrão construtivo, localização e de idade aparente semelhantes.

5.31- RELAÇÃO DOS INFORMANTES MÉTODO COMPARATIVO



O Perito obteve 07 (sete) amostras, para estudo de Homogeneização

ELEMENTO -01

Sobre o imóvel

275 m² Área construída | 350 m² Área do terreno | 3 Quartos | 1 Suíte | 3 Banheiros | 2 Vagas

Casa para locação ou venda no bairro Vila Rezende, Piracicaba/SP
 Casa térrea contendo 3 quartos, sendo um deles suíte, 1 sala de Tv, 1 escritório, 1 cozinha planejada, 1 sala de jantar, 3 banheiros, 1 lavabo, 1 quintal com piscina e garagem coberta com 2 vagas

Alugar	Comprar
Aluguel	R\$ 3.000
IPU	R\$ 250
Pacote de locação	R\$ 3.250/mês
Garanta Locação	R\$ 200

[Quero visitar](#)

q = Valor Ofertado x Fat. Oferta e Fator Transp =
q01 = R\$ 3.000,00 x 0,90 x 0,90 =
q01 = R\$ 2.700,00/mês

ELEMENTO -02

Casa Santa Terezinha Piracicaba, Código 19404

3 Quartos | 1 Banheiros | 1 Vagas | 90m² Privativos | 178m² Total

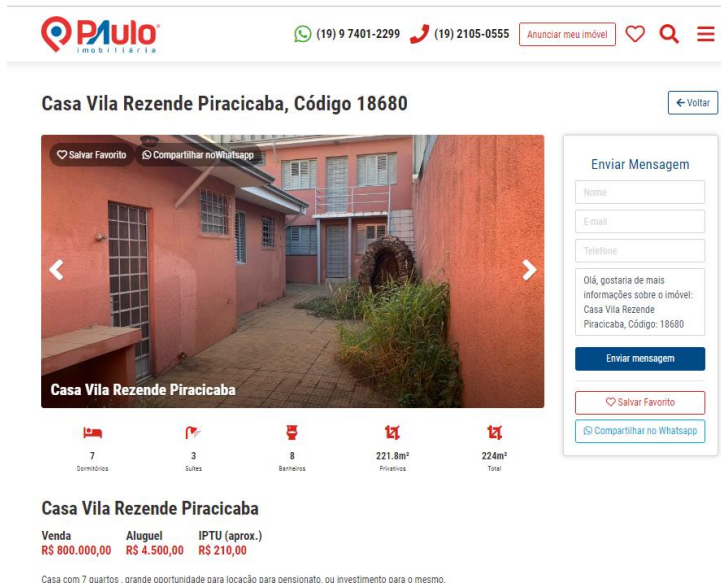
Aluguel R\$ 1.200,00 | **IPU (aprox.)** R\$ 61,00

Casa com 3 quartos, sala de tv, sala de jantar, cozinha, banheiro, lavanderia, garagem coberta.

q = Valor Ofertado x Fat. Oferta e Fator Transp =
q02 = R\$ 1.200,00 x 0,90 x 1,20 =
q02 = R\$ 1.440,00/mês

ELEMENTO -03





Casa Vila Rezende Piracicaba, Código 18680

Enviar Mensagem

Nome:

E-mail:

Telefone:

Olá, gostaria de mais informações sobre o imóvel: Casa Vila Rezende Piracicaba, Código: 18680

Enviar mensagem

Salvar Favorito

Compartilhar no Whatsapp

7 Dormitórios | 3 Suítes | 8 Banheiros | 221.8m² Privativos | 224m² Total

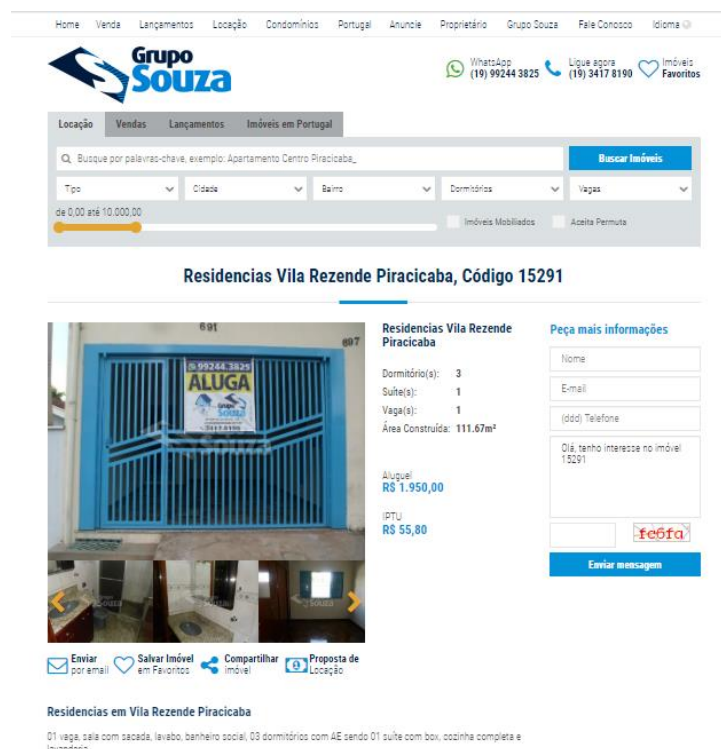
Casa Vila Rezende Piracicaba

Venda: R\$ 800.000,00 | Aluguel: R\$ 4.500,00 | IPTU (aprox.): R\$ 210,00

Casa com 7 quartos, grande oportunidade para locação para pensionato, ou investimento para o mesmo.

q = Valor Ofertado x Fat. Oferta e Fator Transp =
q03 = R\$ 4.500,00 x 0,90 x 0,80 =
q03 = R\$ 3.240,00/mês

ELEMENTO -04



Home | Venda | Lançamentos | Locação | Condomínios | Portugal | Anúncio | Proprietário | Grupo Souza | Fale Conosco | Idioma

WhatsApp (19) 99244 3825 | Ligue agora (19) 3417 8190 | Imóveis Favoritos

Localização | Vendas | Lançamentos | Imóveis em Portugal

Busque por palavras-chave, exemplo: Apartamento Centro Piracicaba.

Tipo: Cidade: Bairro: Dormitórios: Vagas:

de 0,00 até 10.000,00

Imóveis Mobilizados | Aceita Permuta

Residencias Vila Rezende Piracicaba, Código 15291

Residencias Vila Rezende Piracicaba

Dormitório(s): 3
 Suíte(s): 1
 Vaga(s): 1
 Área Construída: 111.67m²

Aluguel: R\$ 1.950,00
 IPTU: R\$ 55,80

Peça mais informações

Nome:

E-mail:

(ddd) Telefone:

Olá, tenho interesse no imóvel 15291

fe6fa

Enviar mensagem

Enviar por email | Salvar Imóvel em Favoritos | Compartilhar imóvel | Proposta de Locação

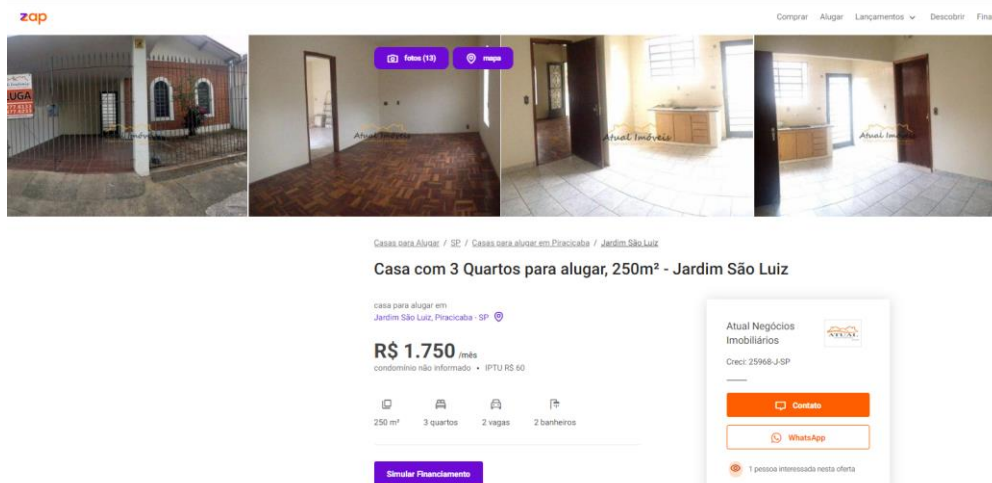
Residencias em Vila Rezende Piracicaba

01 vaga, sala com sacada, lavabo, banheiro social, 03 dormitórios com AE sendo 01 suíte com box, cozinha completa e lavanderia.

q = Valor Ofertado x Fat. Oferta e Fator Transp =
q04 = R\$ 1.950,00 x 0,90 x 1,10 =
q04 = R\$ 1.930,00/mês

ELEMENTO -05





q = Valor Ofertado x Fat. Oferta e Fator Transp =
q05 = R\$ 1.750,00 x 0,90 x 1,10 =
q05 = R\$ 1.732,00/mês

ELEMENTO -06



q = Valor Ofertado x Fat. Oferta e Fator Transp =
q06 = R\$ 1.400,00 x 0,90 x 1,15 =
q06 = R\$ 1.450,00/mês

ELEMENTO -07



Casas para Alugar / SP / Casas para alugar em Piracicaba / Vila Rezende

Casa com 3 Quartos para alugar, 250m² - Vila Rezende

casas para alugar em Vila Rezende, Piracicaba - SP

R\$ 1.700 /mês
condomínio não informado • IPTU R\$ 231

250 m² 3 quartos 1 vaga 1 banheiro

Unio Consultoria Imobiliária LTDA...
Creci: 24620-J-SP

Contato
WhatsApp

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares

q = Valor Ofertado x Fat. Oferta e Fator Transp =

q07 = R\$ 1700,00 x 0,90 x 1,15=

q07 = R\$ 1.760,00/mês

6.62-Resumo dos Homogeneizados dos Locativos Comparativos

q1	2.700,00	2.700,00
q2	1.440,00	1.440,00
q3	3.240,00	
q4	1.930,00	1.930,00
q5	1.732,00	1.732,00
q6	1.450,00	1.450,00
q7	1.760,00	1.760,00
q total	14.252,00	
média	2.036,00	1.835,33

VLC= R\$ 1.800,00/ mês / novembro/2022
(Hum mil e oitocentos reais/ mês)

VI- Valor Locativo mensal – novembro/2022

Após estudos o Perito concluiu que o Valor Locativo do imóvel em tela pode ser apurado como sendo a média dos valores, Valor Locativo pelo Método da Renda e Valor Locativo pelo Método Comparativo;

$$\text{VLM} = \frac{\text{VLR} + \text{VLC}}{2} =$$

$$\text{VLM} = \frac{\text{R\$ 4.480,00} + \text{R\$ 1.800,00}}{2} =$$

V L M = R\$ 3.140,00 / novembro/2022
(Três mil cento e quarenta reais) por mês

X- Encerramento

Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente laudo que é composto de 23 (vinte e três) folhas impressas por computador de um único lado e 9 (nove) fotos e imagens da localização dos imóveis em tela, todas essas peças devidamente rubricadas, sendo esta última datada e assinada pelo Perito Judicial.

Piracicaba, 08 de novembro de 2.022

 Marcos Antonio Libardi Ferreira
 Engenheiro Civil C R E A (060119.353-2)
 Engenheiro de Segurança do Trabalho (17.369)
 Especialista em Educação Ambiental CRHEA-USP
 Especialista em Gestão Ambiental Senac-SP.
Ms em Engenharia de Produção

