P E R Í C I A S J U D I C I A I S - *Mateus Galante Olmedo*
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA **PRIMEIRA VARA CÍVEL** DA COMARCA DE **VARGEM GRANDE DO SUL**, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n.º **1000119-27.2020.8.26.0653**

Reqte.: **Marlene Santa Maria**

Reqdo.: **Carlos Donizete de Freitas**

MATEUS GALANTE OLMEDO, Engenheiro Civil - CREA 50607889 42/D-SP e Técnico em Transações Imobiliárias – CRECI/SP 196044, PERITO JUDICIAL nomeado para desempenhar tal função nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar o respectivo Laudo Técnico Pericial, conforme descrição abaixo.

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

I – OBJETIVO

O presente laudo pericial tem por objetivo determinar o VALOR DE MERCADO e VALOR LOCATÍCIO do imóvel urbano situado na Rua Antonio Miguel Ferreira, n.º 79, Jd. Paulista, nesta cidade e Comarca de Vargem Grande do Sul, Estado de São Paulo, em comprimento a r. determinação judicial de fls. 113/115 dos autos.

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

II – DATA DA PERÍCIA TÉCNICA

Segundo artigo 474 do Código de Processo Civil:

> *"As partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova."*

Assim, de acordo com o mandamento processual acima, as partes litigantes foram previamente informadas da data, horário e local da perícia técnica, conforme petição de fls. 136 dos autos.

Cumprida às exigências legais, em 26 de fevereiro de 2021, às 12 horas e 30 minutos, foi realizada vistoria técnica *in loco* ao imóvel *sub-judice,* ou seja, na data, horário e local aprazados, na presença:

I – Pela Requerente: Ninguém compareceu;

II – Pelo Requerido: O próprio Requerido e do Dr. Marcelo Galante (defensor).

III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL *SUB-JUDICE*

III.1 – Caracterização do Imóvel

Trata-se de um imóvel residencial situado com frente para a Rua Antonio Miguel Ferreira, n.º 79, Jd. Paulista, nesta cidade e Comarca de Vargem Grande do Sul, Estado de São Paulo, com área construída estimada em 93,00 m², cadastrado na municipalidade com o número 01.02.268.0400.001, e área do terreno de 112,50 m², cujas medidas e confrontações encontram-se descritas na matrícula do imóvel de n.º 8.460 do CRI local, juntada às fls. 27/28 dos autos, conforme reprodução parcial a seguir.

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

Matrícula n.º - 8.460 - DATA:- 24 de julho de 1990.-
IDENTIFICAÇÃO NOMINAL:- Rua 9 - "Jardim Paulista", lóte nº 24, quadra "P".-
IMÓVEL:- O lote de terreno nº 24 (vinte e quatro), da quadra "P", - do loteamento denominado "Jardim Paulista", situado nesta cidade de Vargem Grande do Sul, em aberto e sem benfeitorias, de formato retângular, medindo dez metros (10,00m) de frente, por vinte e cinco metros (25,00m) da frente aos fundos, tendo assim a área de 250,00 m2., confrontando:- na frente com a Rua 9; do lado direito, com o lote nº 23; do lado esquerdo, com o lote nº 25; e, - nos fundos, com o lote nº 06; achando-se o referido terreno, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob o número 01.02.268.0400.001.-

(...)

AV-2-8.460 = DATA:- Vargem Grande do Sul, 24 de julho de 1990.- À vista de requerimento que, acompanhado da certidão fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em data de 23.07.1990, fica arquivado neste cartório, procedo a presente para ficar constando que o proprietário, devidamente autorizado pela referida Prefeitura Municipal, desmembrou o lote de terreno supra descrito em duas partes, assim descritos:- 1º)- UM TERRENO, o qual é parte do lote nº 24, da quadra "P", com frente para a Rua Nove, em aberto e sem benfeitorias, de formato retangular, medindo 5,50 metros de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos, tendo assim a área de ... 137,50 m2., confrontando: na frente com a referida Rua Nove; de um lado com/ o lote nº 23; do outro lado com a outra parte do lote nº 24; e, nos fundos,. com o lote nº 6; e 2º)- UM TERRENO, o qual é parte do lote nº 24, da quadra. "P", com frente para a Rua Nove, em aberto e sem benfeitorias, de formato retangular, medindo 4,50 metros de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos, tendo assim a área de 112,50 m2., confrontando: na frente com a referida Rua Nove; de um lado, com o lote nº 25; do outro lado com a outra parte do lote nº 24; e, nos fundos, com o lote nº 6.-

Através da vistoria técnica realizada, este Expert pode constatar que sobre o respectivo lote de terreno encontra-se construído uma casa de morada, contendo 01 dormitório, 01 banheiro, sala de estar, sala de jantar, copa, área de serviço/cozinha, garagem e edícula situada nos fundos do imóvel, melhor demonstrado através do registro fotográfico a seguir.

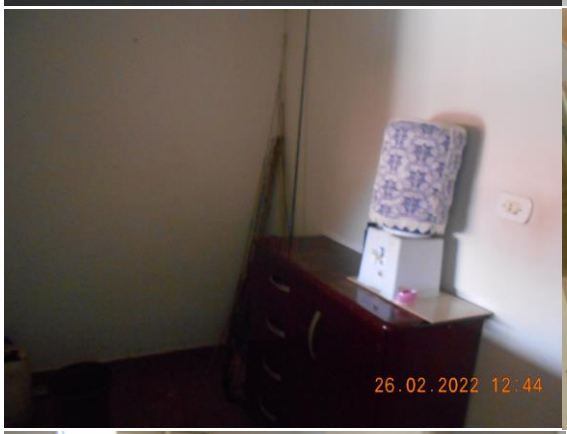
De um modo geral, podemos classificar o imóvel *sub-judice* erigido no padrão: "Casa Padrão Econômica (Simples)", segundo critérios de classificações das edificações do IBAPE/SP; Estado Conservação "d" – Entre Regular e Reparos Simples e Importantes, segundo critérios da tabela de Ross-Heidecke; Idade Aparente estimada em nossa sensibilidade de 35 anos; melhor demonstrado através do levantamento fotográfico a seguir.

Fotos 01/08 – Vistas parciais externas e internas do imóvel *sub-judice*.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

















Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

III.2 – Melhoramentos Públicos

• Dos melhoramentos públicos existentes no imóvel: rede d'água – **SIM;** rede de esgoto - **SIM;** rede elétrica – **SIM;** sistema telefônico **– SIM;** transporte público – **SIM;** coleta de lixo – **SIM;** meio fio (guias e sarjetas) **– SIM;** calçada **– SIM;** asfalto ou outro pavimento – **SIM.**

III.3 – Localização e Ocupação Circunvizinha

A região onde está inserido o imóvel *sub-judice* possui média densidade demográfica, situada em uma região predominantemente residencial, consiste em sua grande maioria de unidades horizontais unifamiliares. O bairro possui ocupação residencial, valendo destacar pela existência de comércios de âmbito local ao longo das principais vias de circulação dos arredores, destacando-se supermercados, farmácias, padarias, etc.



Fotos 01/09 – Vista parcial da situação e da via pública onde se situa o imóvel.

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

III.4 – Diagnóstico de Mercado

A região apresenta boa atratividade para o mercado imobiliário local, possuindo uma área residencial e comercial bem consolidada. No entanto, o mercado encontra-se pouco aquecido para a tipologia do imóvel avaliando, tendo em vista a preferência de imóveis novos ou seminovos com possibilidade de financiamento, em que, de certa forma, limita a rapidez de absorção do imóvel *sub-judice* no mercado, resultando assim em uma "liquidez média" entre 3 a 6 meses.

IV – METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

IV.1 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

Em primeiro lugar, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo se é para alienação, hipoteca, taxação, inventário, desapropriação, reavaliação de ativos, etc., pois poderão surgir valores dispersos, dependendo do enfoque do problema.

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do imóvel, convindo sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores "custo" e "utilidade", este especialmente por que todo valor decorre da utilidade.

A palavra valor tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, as definições a seguir mostram os sentidos mais usados na Engenharia de Avaliações.

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra venda e da utilidade da propriedade.

VALOR DE REPOSIÇÃO é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes de mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

IV.2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

IV.2.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Na avaliação do terreno será utilizado o Método Expedito, baseado em pesquisa em sites de imobiliárias da região, somado com a experiência deste Expert através de diversos trabalhos técnicos realizados na Comarca, tomando-se por base a estimativa do valor unitário por metro quadrado de um lote padrão situado na mesma região geoeconômica do imóvel *sub-judice*, multiplicado pelos principais fatores utilizados para homogeneização dos valores de terrenos urbanos recomendados para São Paulo, tais como: dimensões da área, largura da frente, profundidade, topografia e localização, nos termos da NBR- 14653-2 da ABNT e divulgados através da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, conforme demonstrado abaixo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

a) Fatores relativos à área, largura da frente e profundidade.

ibape SP — Qualidade em perícias e avaliações
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajustes: Frente e Profundidade – Referências: Frente de referência F_r	Mínima P_{mi}	Máxima P_{ma}	Expoente do fator Frente "f"	Expoente do fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C_e	Fator de área C_a	Características e Recomendações: Área de referência do lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	Observações gerais
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	o se aplica	se aplica	o se aplica	lica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	o se aplica	o se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	a terrenos com áreas fora do rvalo definido, estudar a influência rea. a terrenos com áreas fora do rvalo definido estudar a influência rea.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	o se aplica	o se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Corporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		1,10		2000	≥800 (1)*	ervar as recomendações 10.3.2. a terrenos com áreas fora do rvalo definido estudar a influência rea e analisar a eventual ência da esquina ou frentes iplas. – Para este grupo, o intervalo a de 800 m2 até um limite erior indefinido.
	5ª Zona Corporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			1,10	o se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500	
	6ª Zona Corporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			1,05		2500	1.200- 4.000	

ibape SP — Qualidade em perícias e avaliações
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajustes: Frente e Profundidade – Referências: Frente de referência F_r	Mínima P_{mi}	Máxima P_{ma}	Expoente do fator Frente "f"	Expoente do fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C_e	Fator de área C_a	Características e Recomendações: Área – Área de referência do lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	Observações gerais
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	o se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	ervar as recomendações .2. Para terrenos com áreas do intervalo definido estudar fluência da área e analisar a ntual influência da esquina ou tes múltiplas.
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Armazéns	10ª Zona Industrial	o se aplica	o se aplica	ão se aplica	o se aplica	ão se aplica	o se aplica	o se aplica dentro do intervalo	5.000	000 – 20.000	aliação pelo valor unitário e ência da localização. Para enos com áreas fora do rvalo definido estudar a ência da área
	11ª Zona Armazéns	o se aplica	o se aplica	ão se aplica	o se aplica	ão se aplica	o se aplica	o se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.˚ 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

b) Fatores relativos à topografia (Ft).

Situação paradigma: terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1.00m	1.00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0.90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0.80
Acima do nível da rua até 2,00m	1.00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0.90

Assim, baseado nas considerações técnicas acima, para o cálculo do valor do terreno, deduzimos a seguinte fórmula técnica:

Vt = [Vu / (somatória (Ct + Cp + Cf) - n + 1)] x At, *onde:*

Ct = 1/Ft

Cp = (Pmi/Pe)^{p}

Cf = (Fr/Fp)^{f}

Vt = valor do terreno
Vu = Valor unitário por metro quadrado
Ct = Coeficiente de Topografia
Cp = Coeficiente de Profundidade
Cf = Coeficiente de Frente
n = número de elementos utilizados
At = Área do Terreno
Ft = Fator de Topografia
Pmi = Profundidade Mínima
Pe = Profundidade Equivalente
p = expoente da fórmula do coeficiente de profundidade
Fr = Frente de referência do terreno
Fp = Frente de principal do terreno
f = expoente da fórmula do coeficiente de frente

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

IV.2.2 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Determinação do Custo da Construção pelo Método da Quantificação do Custo - Metodologia

Conforme preconiza a NBR 14.653-2/2011 Avaliações de Imóveis Urbanos, no seu item 8.3.1 tem se que o Método da Quantificação do Custo

"Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas."

A seguir demonstraremos os procedimentos empregados para determinação do custo de reprodução e reedição do imóvel.

1. Cálculo da Área Equivalente do Imóvel (NBR 12721)

"A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto ABNT NBR 12.721 para os casos de prédios em condomínio:

$$S = Ap + \sum_{i}^{n} (Aq_i + P_i)\pi r^2$$

Onde:

S	*é a área equivalente de construção;*
Ap	*é a área construída padrão;*
Aqi	*é a área construída de padrão diferente;*
Pi	*é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12.721;"*

1.1 Coeficientes Médios obtidos na ABNT NBR 12.721 para Pi

a) garagem (subsolo)	*0,50*	*a*	*0,75*
b) área privativa (unidade autônoma padrão)		*1,00*	
c) área privativa salas com acabamento		*1,00*	
d) área privativa salas sem acabamento	*0,75*	*a*	*0,90*
e) área de loja sem acabamento	*0,40*	*a*	*0,60*
f) varandas	*0,75*	*a*	*1,00*
g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes	*0,30*	*a*	*0,60*
h) estacionamento sobre terreno	*0,05*	*a*	*0,10*
i) área de projeção do terreno sem benfeitoria		*0,00*	
j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta)		*0,50*	
k) barrilete	*0,50*	*a*	*0,75*
l) caixa d'água	*0,50*	*a*	*0,75*
m) casa de máquinas	*0,50*	*a*	*0,75*
n) piscinas, quintais, etc.	*0,50*	*a*	*0,75*

2. Estimação do Custo de Construção (NBR 12721)

Para estimação do custo de reprodução da construção pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (Ofe - Ofd)}{S}\right](1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

Onde:

C	*é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;*
CUB	*é o custo unitário básico;*
OE	*é o orçamento de elevadores;*
OI	*é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas coletivas, urbanização, projetos etc;*
Ofe	*é o orçamento de fundações especiais;*
Ofd	*é o orçamento de fundações diretas;*
S	*é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;*
A	*é a taxa de administração da obra;*
F	*é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;*
L	*é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.*

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

3. Depreciação da Construção (Ross-Heidecke) (VEIU 2019, IBAPE-SP)

"A depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação é determinado pela Expressão:

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

Onde:

Foc	*Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação;*
R	*Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1;*
K	*Coeficiente de Ross-Heidecke.*

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - EC)\left\{1 - \frac{\left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir}\right)^2\right]}{2}\right\}$$

Onde:

K	*Coeficiente de Ross-Heidecke;*
EC	*Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1;*
IE	*Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;*
IR	*Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 acima.*

A vida referencial (Ir) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificadosneste estudo são definidos na Tabela 1.

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

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (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 Fino	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%

3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) é aquela estimada em razão do obsoletismo da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

3.2.7 A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta na fixação desta idade.

3.2.8 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.˚ 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

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 nova 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	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a 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 substituiução 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 impermeabiliazação 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 sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia 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.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.˚ 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

3.2.10 A Tabela 2 apresentada na sequência apresenta o coeficiente de Ross-Heidecke calculado conforme Equação 7. Para consultá-la:

- Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação Ie – e a vida referencial Ir – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela 1.
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas especificas no Quadro 1.

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	a	b	c	d	e	f	g	h
0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	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	0,6660	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	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	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	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	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	0,2465	0,1290
62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	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	0,3229	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	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96	0,0592	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

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.˚ 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

V.1 – Avaliação da Construção (Vb)

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1– Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

V = R$ 1.622,21/m² (ref. **abril/2021** - conforme índice R8N da SINDUSCON)

V = R$ 1.622,21/m² x 0,919 (coeficiente de adaptação) **= R$ 1.490,81/m²**

Área Equivalente da Construção

Descrição dos Pavimentos	Área Construída (m²)	Equivalência Adotada	Pi	Área Equivalente
Térreo	50,00	b) área privativa (unidade autônoma padrão)	1,00	50,00
Área de Serviço / Cozinha (área estimada)	20,00	de serviço – residência unifamiliar padrão baixo	0,50	10,00
Garagem (área estimada)	23,00	a) garagem (subsolo)	0,50	11,50
Total	**93,00**			**71,50**

Determinação do Custo Unitário da Construção

CUB - Custo Unitário Básico, públicado pelo Sinduscon	R$ 1.490,81
OE - Orçamento de Elevadores (Total Gasto)	R$ 0,00
OI - Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio etc;	R$ 0,00
Ofe - Orçamento de fundações especiais;	R$ 0,00
Ofd - Orçamento de fundações diretas;	R$ 0,00
A - Taxa de administração da obra;	0%
F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;	0%
L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.	0%
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	**R$ 1.490,81**

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

Determinação da Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)		
Descrição dos Parâmetros	**Parâmetros Adotados**	**Índices**
IE - Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;		35
EC - Depreciação decorrente do estado de conservação	Entre regular e reparos simples	d
Padrão Construtivo Adotado para Determinação da Vida Referencial (IR)	Casa Econômico	70
R - Valor residual corresponde ao padrão da edificação em decimal		0,20
Idade em % da vida referencial		50%
K - Coeficiente de Ross-Heidecke Adotado		0,5744
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)		**0,6595**

Determinação dos Custo de Construção Total do Imóvel	
Custo de Reprodução	
Área Equivalente Cálculada (m²)	71,50
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	R$ 1.490,81
Coeficiente de Ajuste em Regiões Isoladas (desconsiderar)	1,00
Custos Extras (Exemplo: Transporte do Material em Regiões Isoladas ou outras situações)	R$ 0,00
Custo de Reprodução	**R$ 106.592,92**
Custo de Reedição	
Área Equivalente Cálculada (m²)	71,50
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção de Reprodução	R$ 1.490,81
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	0,6595
Custo de Reprodução	**R$ 70.300,16**

CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO | REEDIÇÃO ADOTADO

R$ 70.300,00

(SETENTA MIL, TREZENTOS REAIS)

V.2 – Avaliação do Terreno (Vt)

Paradigma - 1. Zona	
I.F. Avaliando =	1,00
Fr =	5,00
f =	0,20
Pmi=	15,00
Pma =	30,00
p=	0,5

Valor Estimado - Lote Avaliando

1	2	3		4		5		6
		Fator de Topográfia (Ct)		Fator Profundidade (Cp)		Fator Testada (Ct)		Valor Estimado
Área real do imóvel	Valor Unitário Final	Situação Topografica	Fator Transp.	Pe	Fator Profund.	Fp	Fator Testada	Vu R$/m2
112,50	300,00	1	1,0000	25,00	0,7746	4,50	1,0213	376,94

Vt = [Vu / (somatória (Ct + Cp + Cf) - 3 + 1)] x At

Vt = **R$ 42.405,23**

Vt = **R$ 42.400,00**

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.˚ 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

V.3 – Valor Total do Imóvel (Vi)

Vi = Vb + Vt

Vi = 70.300,00 + 42.400,00

Vi = R$ 112.700,00

V.4 – Valor Locatício (VL)

De acordo com nossa experiência profissional angariada através de diversos trabalhos técnicos realizados nesta Comarca, bem como em diversas outras Comarcas do Estado, tem-se que a taxa de rentabilidade de um imóvel residencial gira em torno de 3 a 6% ao ano. Assim, considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando, adoremos sobre a taxa média estimada de rentabilidade de 0,4167% ao mês.

VL = VI x Taxa

VL - Valor Locatício
VI - Valor do Imóvel
Taxa – Taxa de Rentabilidade

VL = 112.700,00 x 0,4167 % a.m. = 469,62
VL = R$ 470,00

VI – CONCLUSÃO

Diante dos cálculos e considerações técnicas acima apresentadas, estima-se que o VALOR DE MERCADO do imóvel sub-judice é de R$ 112.700,00 (cento e doze mil e setecentos reais) e que o VALOR LOCATÍCIO é de R$ 470,00 (quatrocentos e setenta reais), ambos com referência ao mês de maio de 2021.

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

VII – RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

VII.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O Laudo Pericial em epígrafe foi elaborado de forma lógica e sequencial, atendendo os requisitos legais pertinentes ao CPC, bem com as normas técnicas, sendo o mesmo apresentado em forma de itens numerados e com anexo dos principais documentos que ensejaram a conclusão deste Expert. Desta feita, as respostas aos quesitos formulados/encaminhados pelas partes litigantes serão respondidos de forma concisa e, quando possível, remissivos aos itens contidos no próprio corpo do laudo pericial, evitando-se assim, redundâncias, interpretações isoladas, quesitos tendenciosos, equívocos e entendimentos diferentes ou distorcidos dos resultados obtidos e conclusões exaradas do que este Perito Judicial pretende aclarar.

VII.2 - Quesitos da Requerente (fls. 128)

- qual o valor médio do aluguel para esse imóvel?

Resposta: Questionamento aclarado no item VI do Laudo Pericial.

- qual o valor para venda do imóvel?

Resposta: Questionamento aclarado no item VI do Laudo Pericial.

VII.3 - Quesitos do Requerido (fls. 126/127)

QUESITOS PARA ARBITRAMENTO DO ALUGUEL DO IMÓVEL:

1) Queira o Sr. Perito descrever o imóvel: Quantos cômodos? Quantos pavimentos e andares? Qual a área do terreno? Qual a área de construção? etc.;

Resposta: Questionamento aclarado no item III.1 do Laudo Pericial.

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

2) Queira o Sr. Perito informar se há Bancos, Casas Lotéricas, e Farmácias próximos à localização do imóvel?

Resposta: Questionamento aclarado no item III.3 do Laudo Pericial.

3) Queira o Sr. Perito informar qual a distância aproximada do Centro da cidade onde se localiza a região comercial (Supermercados, Farmácias, Bancos, Casas Lotéricas, etc.)?

Resposta: Questionamento aclarado no item III.3 do Laudo Pericial.

4) Queira o Sr. Perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?

Resposta: Não. Padrão Econômico.

5) Queira o Sr. Perito informar se existem fatores de desvalorização do imóvel? Se a resposta for positiva, quais são os fatores?

Resposta: Não constatamos fatores que possam desvalorizar o imóvel *sub-judice*.

QUESITOS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

1) Queira o Sr. Perito informar se foram realizadas reformas e benfeitorias recentes no imóvel?

Resposta: Questionamento aclarado no item III.3 do Laudo Pericial.

2) Queira o Sr. Perito informar quais foram as reformas e benfeitorias realizadas? Qual o valor aproximado foi desembolsado para a realização das benfeitorias e reforma?

Resposta: Segundo o Requerido o mesmo informou a este Expert que a aproximadamente 02 anos efetivou a ampliação do imóvel, consistente da construção de mais um cômodo onde vem sendo utilizado como área de serviço/cozinha. No entanto, cumpre registrar que não foi apresentado na data da perícia técnica nenhum documento neste sentido.

3) Queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel?

Resposta: Questionamento aclarado no item VI do Laudo Pericial.

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

VIII – PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

VIII.1 – Limitações e Reserva Técnica do Trabalho

a - Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste presente trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo "*AD CORPUS*".

b - Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o(s) bem(s) avaliando(s) e os títulos de propriedade constantes nos autos, livres de quaisquer ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu bom uso e depreciem o seu valor de mercado.

c - Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.

d - Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de responsabilidade das partes litigantes.

e - As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não em partes separadas.

f - Este laudo é de uso exclusivo para atender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou de parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública sem a expressa autorização do Juízo.

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

VIII.2 - Princípios Éticos

a- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

c- O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;

d- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;

e- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

f- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

VIII.3 – Fundamentação Apurada

Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 12 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitoriais

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto	
	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	**2 Pontos**
2	BDI	
	Justificado	**2 Pontos**
3	Depreciação Física	
	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	**2 Pontos**
4	Pontos Obtidos	
	6	

Tabela 14 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos	
	Grau II	
2	Itens obrigatórios no grau correspondente	
	1 e 2, no mínimo no grau II	
3	Grau de Fundamentação Atingido	
	Grau II	

Referências Utilizadas:

NBR 14653-1 - Procedimentos Gerais
NBR 14653-2 - Imóveis Urbanos
NBR 12721 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios
Avaliação de Bens - Princípios Básicos e Aplicações, 3ª Edição - Radegaz Nasser Júnior
Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos, públicado pelo IBAPE-SP
VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, públicado pelo IBAPE-SP em 2019
IUP - Índice de Unidades Padronizadas, públicado pelo IBAPE-SP em 2019, estudo complementar ao VEIU

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.

IX – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente Laudo Pericial, que é composto por **21 (vinte e uma),** todas assinadas digitalmente.

Sem mais, renovo protestos de estima e considerações.

Termos em que
P. E. Deferimento.

Vargem G. do Sul, 31 de maio de 2021.



Perito Judicial - MATEUS GALANTE OLMEDO

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.˚ 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 16:28 , sob o número WVGS21700114557
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000119-27.2020.8.26.0653 e código 7TZMXqgE.