

Vistoria Ad Perpetuam Rei Memoriam  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Topografia e Georreferenciamento  
Avaliações de Imóveis  
Patologia Construtiva

## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

### **IDENTIFICAÇÃO**

Juiz de Direito da 3º Vara Cível do Foro e Comarca de Suzano – Estado de São Paulo

Processo nº 0005956-13.2009.8.26.0606

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIES DE CONTRATOS

Requerente: FS PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C LTDA

Requerida: FLÁVIA APARECIDA DOS SANTOS DURANTE E OUTRO

### **RESPONSÁVEL TÉCNICO**

LUIZ ALBERTO D'ANGELO SANTIAGO

Engenheiro Civil – CREA/SP nº 600490899

## RESUMO

A perícia vem através do presente atender a determinação do Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro e Comarca de Suzano, empreendendo prova técnica para apuração do valor de mercado do imóvel objeto da presente Ação.

O imóvel objeto da presente Ação, localizado na Rua Adir Correa de Oliveira, nº 51, Jardim Quaresmeira, Suzano/SP; possui área de terreno de 175,00 m<sup>2</sup>, Lote nº 07, da Quadra L, do Loteamento "Jardim Quaresmeira", objeto da matrícula nº 51.491, de área maior, registrada no Registro de Imóveis de Suzano, com área construída de 109,50 m<sup>2</sup> de acordo com o IPTU do imóvel.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14.653-2/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios compreendeu a vistoria "in loco" para constatação das características do imóvel avaliado, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária da região de interesse e elaboração da avaliação.

O valor da benfeitoria do imóvel, atinge o montante de **R\$ 272.000,00 (Duzentos e setenta e dois mil reais)**, para a data-base de dezembro de 2023.

## SUMÁRIO

<b>RESUMO .....</b>	<b>2</b>
<b>1. OBJETIVO DO TRABALHO .....</b>	<b>4</b>
<b>2. NORMAS TÉCNICAS.....</b>	<b>4</b>
<b>3. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>4</b>
<b>4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - QUADRO RESUMO DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.....</b>	<b>5</b>
<b>5. MATRÍCULA Nº 51.491 DO CRI DA COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO – R. 03.....</b>	<b>6</b>
<b>6. VISTORIA.....</b>	<b>6</b>
6.1. LOCALIZAÇÃO .....	6
6.2. TOPOGRAFIA .....	8
6.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	8
6.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS .....	8
6.5. ZONEAMENTO.....	8
6.6. DO IMÓVEL .....	9
6.6.1. BENFEITORIAS .....	9
6.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO .....	12
6.7.1. VIA DE ACESSO .....	12
6.7.2. DO IMÓVEL .....	13
<b>7. CUSTOS DA CONSTRUÇÃO.....</b>	<b>15</b>
7.1. CONSTRUÇÃO .....	15
<b>8. CONCLUSÃO.....</b>	<b>17</b>
<b>9. QUESITOS .....</b>	<b>17</b>
9.1. QUESITOS DOS REQUERENTES .....	17
<b>10. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>24</b>

## 1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o valor das benfeitorias existentes no imóvel em tela, tanto o material como a mão de obra.

Responder os quesitos apresentados pelas partes e realizar a devida análise das peças técnicas juntadas aos autos.

## 2. NORMAS TÉCNICAS

O presente Laudo Técnico atende as seguintes Normas:

- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
- ABNT NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil.
- Norma Básica Para Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

## 3. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste Laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

**Valor de Mercado:** Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

**Área Útil da Unidade:** Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

**Depreciação Física:** Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

**Estado de Conservação:** Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

**Idade Estimada:** Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

**Padrão Construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

#### **4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - QUADRO RESUMO DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** (fls. 506/518 dos Autos).

A COMPROMITENTE VENDEDORA é a única titular e legítima possuidora do imóvel descrito e caracterizado no Capítulo II do Quadro Resumo, consistente no lote nº 07, quadra L, Jardim Quaresmeira, localizado no Município de Suzano (SP), Bairro Guaió, devidamente inscrito no Registro Imobiliário de Suzano e aprovado na Prefeitura Municipal de Suzano, nos termos da Lei 6.766/79, conforme matrícula nº 51.491.

Com o observador de frente para o imóvel, constatam-se as seguintes confrontações:

**FRENTE:** Para a Rua Oito, com 7,00 metros de frente.

**LADO DIREITO:** Confronta com o lote 08, com 25,00 metros da frente aos fundos.

**LADO ESQUERDO:** Confronta com o lote 06, com 25,00 metros da frente aos fundos.

**FUNDOS:** Confronta com o lote 36 da mesma quadra, com 7,00 metros de fundos.

**ÁREA TOTAL:** 175,00 m<sup>2</sup>.

**5. MATRÍCULA Nº 51.491 DO CRI DA COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO – R. 03** (fls. 506/518 dos Autos).

Pelo requerimento passado na Cidade de São Paulo, aos 14 de maio de 2002 e Memorial Descritivo e Justificativo do Parcelamento solo, ambos devidamente assinados, acompanhados de toda a documentação prevista na Lei 5.766/79, bem como da aprovação dos Órgãos Competentes, fica registrado nesta data o Loteamento Residencial "JARDIM QUARESMEIRA" de propriedade de FS PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C LTDA, já qualificada. A área loteada ficou subdividida em 14 Quadras e 416 Lotes, a saber:

QUADRA A - LOTES de 01 a 20,	QUADRA A1 - LOTES de 01 a 25,
QUADRA B - LOTES de 01 a 26,	QUADRA C - LOTES de 01 a 19,
QUADRA D - LOTES de 01 a 26,	QUADRA E - LOTES de 01 a 20,
QUADRA F - LOTES de 01 a 50,	QUADRA G - LOTES de 01 a 23,
QUADRA H - LOTES de 01 a 43,	QUADRA I - LOTES de 01 a 26,
QUADRA J - LOTES de 01 a 42	QUADRA K - LOTES de 01 a 32,
QUADRA L - LOTES de 01 a 43,	QUADRA M - LOTES de 01 a 21,

Totalizando a área dos lotes de 86.879,01 metros quadrados.

## 6. VISTORIA

Nos dirigimos ao imóvel objeto da presente, no dia 29 de novembro de 2023, às 09h30min, para realização da vistoria, porém sem sucesso.

A avaliação foi realizada, baseada nos aspectos externos.

### 6.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se na Rua Adir Correa de Oliveira, nº 51, Jardim Quaresmeira, Suzano – CEP: 08671-380.

**Coordenadas:** 23°32'55.6"S 46°19'56.0"W

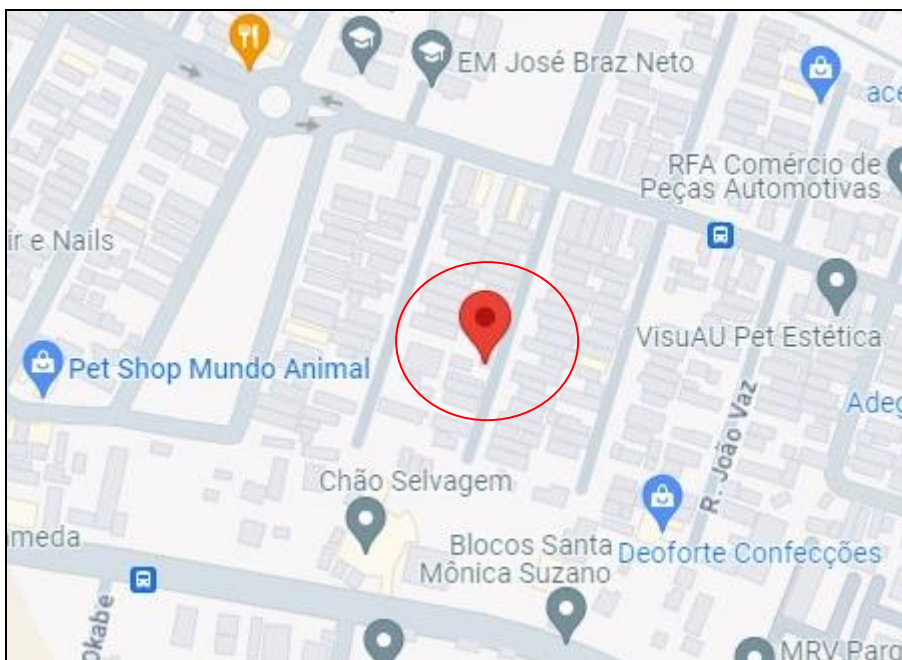


Ilustração obtida através do Google Maps, onde é possível visualizar a localização do imóvel objeto, bem como as ruas circunvizinhas.



Vista área da região em que se situa o imóvel objeto, focalizando-o com maior proximidade.



## 6.2. TOPOGRAFIA

O terreno em questão possui topografia plana.

## 6.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica residencial, comercial e de serviços; com predominância para a primeira.

## 6.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

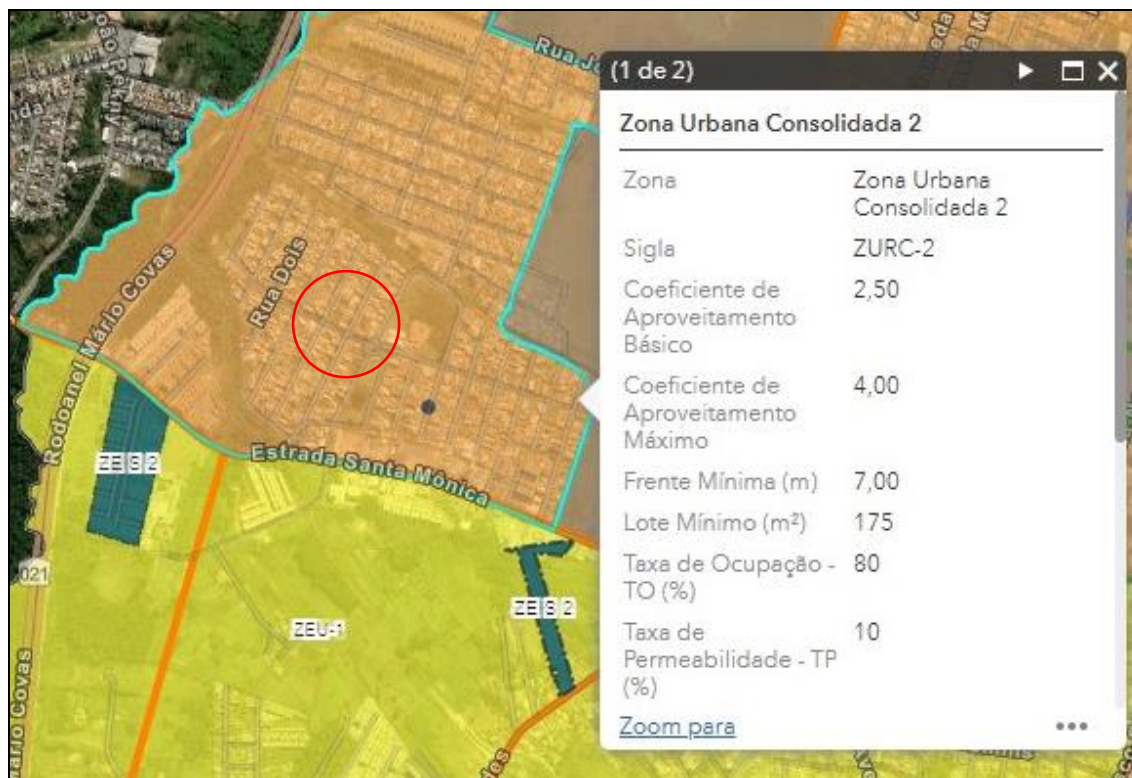
A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		
VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distância máxima até 3 km)	x		
IX	Transporte Público	x		

## 6.5. ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento da Prefeitura de Suzano, o imóvel está situado na **Zona Urbana Consolidada 2 - ZURC-2**, a qual está inserida na Macrozona Urbana Consolidada.

A Macrozona Urbana Consolidada (MUC) consiste na porção central do Município, corresponde a área com maior grau de infraestrutura instalada e oferta de serviços públicos e privados, sendo propícia a um maior adensamento, visando otimizar os recursos existentes e os investimentos públicos já realizados.



Mapa de zoneamento do município de Suzano, focalizando a zona do imóvel.

## 6.6. DO IMÓVEL

### 6.6.1. BENFEITORIAS

Sob o terreno da Rua Adir Correa de Oliveira, nº 51, Jardim Quaresmeira, Suzano, SP, encontra-se edificada, uma construção térrea, em estrutura de concreto armado, com fechamento lateral em alvenaria, revestida externamente e coberta em telha cerâmica, sobre estrutura de madeira; possui recuo frontal e nos fundos, construída junto as divisas laterais.

A garagem localizada no recuo frontal do imóvel, possui cobertura parcial em telha cerâmica sobre estrutura de madeira.

O imóvel possui área construída de 109,50 m<sup>2</sup> de acordo com o IPTU, porém conforme verificação realizada por imagem satélite, não inclui a garagem.

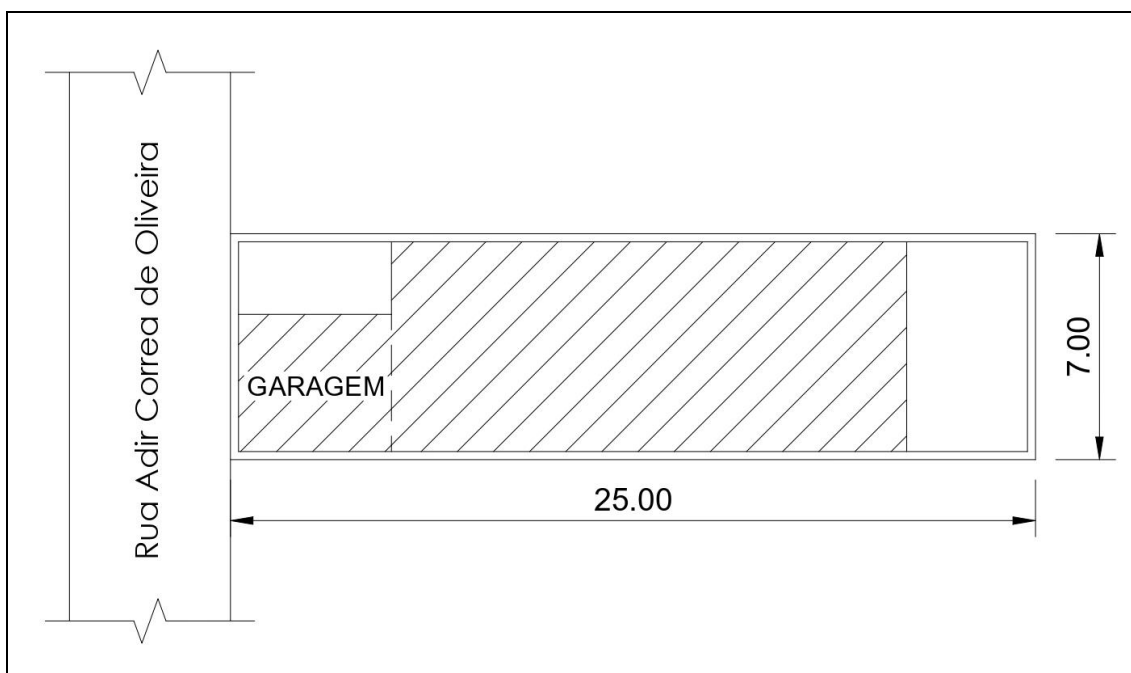
**Para fins de avaliação, foi utilizada a área equivalente de 123,25 m<sup>2</sup>**, utilizando peso 1,0 para a construção principal e peso 0,5 para a garagem.

Os coeficientes foram baseados na norma ABNT NBR 12.721:2006:

Tipo	Área Real	Coeficiente	Área Equivalente
Pavimento Térreo	109,50	1,00	109,50
Garagem	27,5	0,50	13,75
<b>Total</b>	<b>137</b>	<b>Total</b>	<b>123,25</b>

O Imóvel foi classificado como Residência Padrão Normal (R1-N), com idade estimada de 15 anos.


- Croqui do imóvel:



Croqui do Imóvel elaborado por este visor.

**IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO – IPTU**

01-12-2023 14:57:03



**Prefeitura Municipal de Suzano**  
Estado de São Paulo  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

A Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças da Prefeitura Municipal de Suzano, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

CERTIFICA, que consta nos assentamentos do Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, que o imóvel abaixo citado recebeu o valor venal no exercício de 2023 .

Código Reduzido:	108031	Inscrição Cadastral:	21.117.038	Quadra:	L	Lote:	7
Proprietário:	F.S. - PRESTACAO DE SERVICOS E ADMINISTRACAO DE BE						
Endereço:	RUA ADIR CORREA DE OLIVEIRA 51 JARDIM QUARESMEIRA						
Área Total:	175,00	m <sup>2</sup>	Área Total Construída:	109,50	m <sup>2</sup>		
Valor Venal Terreno:	137.845,75	(Cento e Trinta e Sete Mil, Oitocentos e Quarenta e Cinco Reais e Setenta e Cinco Centavos).					
Valor Venal Área Construída:	99.614,34	(Noventa e Nove Mil, Seiscentos e Quatorze Reais e Trinta e Quatro Centavos).					
Valor Venal do Imóvel:	237.460,09	(Duzentos e Trinta e Sete Mil, Quatrocentos e Sessenta Reais e Nove Centavos).					

---

Certidão emitida em: 01-12-2023 - 14:57  
Certidão válida até: 30-01-2024

Certidão emitida em conformidade com o Decreto nº 7.677/2008, em 07/03/2008, e sua validade é de 60 (sessenta) dias após sua emissão. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.suzano.sp.gov.br>

**Número de controle: 7A8558B3216FAC624FE2**

---

**Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças - Diretoria de Gestão Tributária**  
Avenida Paulo Portal, nº 210 - Jardim Paulista - Cep: 08685-230 - Telefone: (011) 4745-2010

IPTU do imóvel 2023.

## 6.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

### 6.7.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Rua Adir Correa de Oliveira.



Via de acesso: Rua Adir Correa de Oliveira.

**6.7.2. DO IMÓVEL**

Vista da frente do imóvel.



Vista da garagem.



Vista da entrada do imóvel.



Vista parcial da garagem e jardim frontal.

## 7. CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

### 7.1. CONSTRUÇÃO

De acordo com a NBR 12.721 - Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios de edifícios, o imóvel foi classificado como Residência Padrão Normal (R1-N).

Residência unifamiliar		
Residência padrão baixo (R1-B)	Residência padrão normal (R1-N)	Residência padrão alto (R1-A)
Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque	Residência composta de três dormitórios, sendo um suite com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)	Residência composta de quatro dormitórios, sendo um suite com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel)
Área real: 58,64 m <sup>2</sup> Área equivalente: 51,94 m <sup>2</sup>	Área real: 106,44 m <sup>2</sup> Área equivalente: 99,47 m <sup>2</sup>	Área real: 224,82 m <sup>2</sup> Área equivalente: 210,44 m <sup>2</sup>

Tabela 1 – NBR 12.721.

O imóvel possui área construída de 109,50 m<sup>2</sup> de acordo com o IPTU, porém conforme verificação realizada por imagem satélite, não inclui a garagem coberta.

**Para fins de avaliação, foi utilizada a área equivalente de 123,25 m<sup>2</sup>, utilizando peso 1,0 para a construção principal e peso 0,5 para a garagem coberta.**

Os coeficientes foram baseados na norma ABNT NBR 12.721:2006:

Tipo	Área Real	Coeficiente	Área Equivalente
Pavimento Térreo	109,50	1,00	109,50
Garagem	22,5	0,50	11,25
<b>Total</b>	<b>132</b>	<b>Total</b>	<b>120,75</b>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO D'ANGELO SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 17:03, sob o número WSNZ23701606722. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005956-13.2009.8.26.0606 e código SJOIDPb6.

Padrão Construtivo: Residência Padrão Normal

R1-N SindusCon = R\$ 2.346,99/m<sup>2</sup> (Outubro/2023)

Nos autos não foram juntados projetos, planta, e não é possível saber se a obra teve o acompanhamento de engenheiro, sendo assim, descontamos os custos com serviço administrativo no valor de R\$ 97,18/m<sup>2</sup> de acordo com o detalhamento abaixo para o padrão R1-N.

Custo da construção no Estado de São Paulo - 2023 - padrão R1-N												
Mês	R\$/m <sup>2</sup>				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	2.289,39	1.325,88	868,91	94,60	-	-	-	-	-0,01%	0,00%	-0,02%	0,00%
Fev	2.289,83	1.326,33	868,90	94,60	-	-	-	-	0,02%	0,03%	0,00%	0,00%
Mar	2.289,14	1.327,56	866,98	94,60	-	-	-	-	-0,03%	0,09%	-0,22%	0,00%
Abr	2.296,12	1.337,08	864,44	94,60	-	-	-	-	0,30%	0,72%	-0,29%	0,00%
Mai	2.329,65	1.369,82	864,17	95,66	-	-	-	-	1,46%	2,45%	-0,03%	1,12%
Jun	2.344,53	1.381,83	866,48	96,22	-	-	-	-	0,64%	0,88%	0,27%	0,59%
Jul	2.348,33	1.386,70	864,65	96,98	-	-	-	-	0,16%	0,35%	-0,21%	0,79%
Ago	2.349,50	1.386,70	865,82	96,98	-	-	-	-	0,05%	0,00%	0,14%	0,00%
Set	2.348,87	1.387,37	864,52	96,98	-	-	-	-	-0,03%	0,05%	-0,15%	0,00%
Out	2.346,99	1.387,37	862,44	97,18	-	-	-	-	-0,08%	0,00%	-0,24%	0,21%
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP, FGV

**ESCOLHA O PADRÃO E O ANO**

R1-N PP4-N R8-N R16-N R1-A	2019 2020 2021 2022 2023
--	--------------------------------------

<https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

$$VB = A \times V$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área equivalente = 120,75 m<sup>2</sup>

V = valor unitário da construção = R\$ 2.346,99/m<sup>2</sup> - R\$ 97,18 = R\$ 2.249,81/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 120,75 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.249,81/\text{m}^2 =$$

VB = R\$ 271.664,56 ou em números redondos:

**VB = R\$ 272.000,00 – Dezembro/2023**

**(Duzentos e setenta e dois mil reais)**

## 8. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor da benfeitoria atinge o montante de **R\$ 272.000,00 (Duzentos e setenta e dois mil reais)**, para a data-base de **dezembro de 2023**.

**Valor Benfeitoria = R\$ 272.000,00**

**(Duzentos e setenta e dois mil reais).**

**Data Base: Dezembro de 2023**

## 9. QUESITOS

### 9.1. QUESITOS DOS REQUERENTES

***1º Tomando por base a petição inicial o contrato, retificado e ratificado perante acordo judicial, acostados aos autos, quando venceu a primeira prestação contratual?***

**RESPOSTA:** Segundo o "Acordo de Retificação e Ratificação do Contrato de Compromisso de Compra e Venda nº 405", firmado em 14/07/2006 (às fls. 523/526), a primeira parcela possui data de vencimento em 20/06/2009.

***2º A partir de qual data os executados ficaram inadimplentes?***

**RESPOSTA:** Conforme a petição da parte autora realizada no processo nº 606.01.2009.005956-6, e juntada nos presentes autos (às fls. 88/91), os executados deixaram de pagar as parcelas pactuadas no acordo vencidas a partir de julho de 2011.

**3º Quando foi o vencimento da última prestação contratual, levando-se em consideração o número de prestações total do contrato, retificado e ratificado pelo acordo judicial e a data de vencimento da primeira parcela pactuada contratualmente?**

**RESPOSTA:** Conforme o "Acordo de Retificação e Ratificação do Contrato de Compromisso de Compra e Venda nº 405", firmado em 14/07/2006 (às fls. 523/526), o saldo devedor seria pago da seguinte forma:

- 1 Parcela de R\$ 1.616,00, com vencimento em **20/06/2009**; mais

- 99 Parcelas de R\$ 446,64, cada uma corrigida e reajustadas mensalmente pelo ICV do DIEESE, vencendo-se a 1º delas em 15/07/2009 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

Realizando a contagem de 99 meses após a data de 15/07/2009, chegamos a data de vencimento da última prestação contratual em **15/09/2017**.

**4º Quantas prestações os executados efetivamente pagaram, considerando-se a data de vencimento da primeira parcela e a data que ficou inadimplente?**

**RESPOSTA:** Considerando a data de vencimento da primeira parcela (**20/06/2009**), estabelecida no "Acordo de Retificação e Ratificação do Contrato de Compromisso de Compra e Venda nº 405" (às fls. 523/526), e a data em que os autores deixaram de pagar as parcelas pactuadas no acordo (**Julho/2011**), informada na petição da parte autora realizada no processo nº 606.01.2009.005956-6, e juntada nos presentes autos (às fls. 88/91); foram pagas 25 parcelas, sendo a 1º parcela no valor de R\$1.616,00, e a outras 24 restantes no valor de R\$ 446,64.

**5º Tendo em vista o número total de prestações contratadas, bem como o número de prestações pagas pelos executados, quantas parcelas faltam para o contrato, retificado e ratificado pelo acordo judicial serem liquidados?**

**RESPOSTA:** Segundo o "Acordo de Retificação e Ratificação do Contrato de Compromisso de Compra e Venda nº 405" (às fls. 523/526), foram acordadas 100 parcelas ao todo; conforme a petição da parte autora realizada no processo nº 606.01.2009.005956-6, e juntada nos presentes autos (às fls. 88/91), a data em que

os autores deixaram de pagar as parcelas pactuadas no acordo foi em julho/2011; sendo assim restaram 75 parcelas no valor de R\$ 446,64 cada uma.

**6º Qual o valor atualizado correspondente às prestações pagas pelos executados?**

**RESPOSTA:** Conforme quesito nº 4 respondido por este perito, foram pagas 25 parcelas, sendo a 1ª parcela no valor de R\$1.616,00, e a outras 24 restantes no valor de R\$ 446,64.

Segundo o "Acordo de Retificação e Ratificação do Contrato de Compromisso de Compra e Venda nº 405" (às fls. 523/526), no item "d", foi estabelecido os seguintes índices de correção monetária para as prestações:

**d) Para correção monetária e reajuste das prestações será aplicado o ICV (Índice do Custo de Vida) do DIEESE, e na falta deste o IGPM da Fundação Getúlio Vargas ou o IPCA do IBGE, sendo que estes índices foram escolhidos de comum acordo pelas partes.**

Acordo de Retificação e Ratificação do Contrato de Compromisso de Compra e Venda nº 405 (fl. 524).

Segue abaixo tabela com as correções monetárias das prestações pagas, utilizando o índice IGPM (FGV):

Prestações Pagas Corrigidas					
Nº da Prestação	Data da Prestação	Valor	Data de Correção	Índice de Correção	Valor Corrigido
1	20/06/2009	R\$ 1.616,00	nov/23	2,74233510	R\$ 4.431,61
2	15/07/2009	R\$ 446,64	nov/23	2,74502690	R\$ 1.226,04
3	15/08/2009	R\$ 446,64	nov/23	2,75701850	R\$ 1.231,39
4	15/09/2009	R\$ 446,64	nov/23	2,76703460	R\$ 1.235,87
5	15/10/2009	R\$ 446,64	nov/23	2,75547300	R\$ 1.230,70
6	15/11/2009	R\$ 446,64	nov/23	2,75422150	R\$ 1.230,15
7	15/12/2009	R\$ 446,64	nov/23	2,75137590	R\$ 1.228,87
8	15/01/2010	R\$ 446,64	nov/23	2,75851110	R\$ 1.232,06
9	15/02/2010	R\$ 446,64	nov/23	2,74123020	R\$ 1.224,34
10	15/03/2010	R\$ 446,64	nov/23	2,70932130	R\$ 1.210,09
11	15/04/2010	R\$ 446,64	nov/23	2,68396380	R\$ 1.198,77
12	15/05/2010	R\$ 446,64	nov/23	2,66357060	R\$ 1.189,66
13	15/06/2010	R\$ 446,64	nov/23	2,63235310	R\$ 1.175,71
14	15/07/2010	R\$ 446,64	nov/23	2,61016070	R\$ 1.165,80

15	15/08/2010	R\$ 446,64	nov/23	2,60613100	R\$ 1.164,00
16	15/09/2010	R\$ 446,64	nov/23	2,58622770	R\$ 1.155,11
17	15/10/2010	R\$ 446,64	nov/23	2,55672820	R\$ 1.141,94
18	15/11/2010	R\$ 446,64	nov/23	2,53117420	R\$ 1.130,52
19	15/12/2010	R\$ 446,64	nov/23	2,49508060	R\$ 1.114,40
20	15/01/2011	R\$ 446,64	nov/23	2,47793140	R\$ 1.106,74
21	15/02/2011	R\$ 446,64	nov/23	2,45841920	R\$ 1.098,03
22	15/03/2011	R\$ 446,64	nov/23	2,43416730	R\$ 1.087,20
23	15/04/2011	R\$ 446,64	nov/23	2,41911640	R\$ 1.080,47
24	15/05/2011	R\$ 446,64	nov/23	2,40834990	R\$ 1.075,67
25	15/06/2011	R\$ 446,64	nov/23	2,39799830	R\$ 1.071,04
<b>TOTAL:</b>		R\$ 12.335,36	nov/23		R\$ 32.436,20

O valor total das prestações pagas corrigidas monetariamente pelo índice IGPM para novembro/2023 atinge o montante de **R\$ 32.436,20 (Trinta e dois mil, quatrocentos e trinta e seis reais e vinte centavos).**

**7º Qual valor pode ser atribuído aos direitos e obrigações penhorados?**

**RESPOSTA:** Conforme petição deste vistor (às fls. 487 dos autos), a avaliação é estendida as benfeitorias existentes no Imóvel em questão.

**8º Qual o tipo de construção existente no terreno? Em que época foi edificada?**

**RESPOSTA:** O Imóvel foi classificado como Residência Padrão Normal (R1-N), com idade estimada de 15 anos.

**9º As construções obedeceram às posturas municipais quanto aos recuos de frente, nos fundos e na lateral do terreno?**

**RESPOSTA:** Sim, o imóvel possui recuo frontal de 5,00 m, não possui recuos laterais e possui recuo nos fundos de aproximadamente 4,00 m.

De acordo com a Lei Complementar nº 340/2019 do Município de Suzano, os recuos mínimos devem atender as seguintes exigências:

**Art. 87.** Todas as edificações do Município deverão garantir recuo frontal (RFO) de 5,0 (cinco) metros do alinhamento do lote independente da zona em que se situe.

Lei complementar nº 340/2019, Capítulo II, Subseção IV, Art. 87.

**Art. 89.** Para o cálculo dos recuos das divisas laterais e de fundo aplica-se a fórmula altura da edificação (H), contada do piso inferior até a parte mais alta da cobertura, dividida por 6 (seis), H/6, quando houver na empena da edificação qualquer tipo de abertura e, ainda, observando o mínimo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros).

**§ 1º.** Não havendo na empena que faz divisa para os fundos e laterais da edificação abertura de qualquer natureza fica a mesma liberada da exigência dos recuos lateral e de fundo (RLA) e (RFD).

Lei complementar nº 340/2019, Capítulo II, Subseção IV, Art. 89 e § 1º.

**10º As construções obedeceram aos padrões do órgão competente (CREA) a serem edificadas? Possuem fundação? Qual tipo? Possuem elementos estruturais (vigas e pilares)? Qual é o tipo de telhado?**

**RESPOSTA:** Não foram juntados aos autos projetos, ART ou Habite-se do imóvel, sendo assim não é possível obter informações a respeito.

Sob o terreno encontra-se edificada, uma construção térrea, em estrutura de concreto armado, com fechamento lateral em alvenaria, revestida externamente e coberta em telha cerâmica, sobre estrutura de madeira.

**11º Existe algum profissional responsável pela construção?**

**RESPOSTA:** Não foram juntados aos autos projetos, ART ou Habite-se do imóvel, sendo assim não é possível obter informações a respeito.

**12º A construção tem planta arquitetônica, projeto elétrico, projeto hidráulico e memorial descritivo aprovados pela autoridade municipal?**

**RESPOSTA:** Não foram juntados aos autos projetos, ART ou Habite-se do imóvel, sendo assim não é possível obter informações a respeito.

**13º No valor do custo por m2 adotado pelo perito para cálculo das acessões está embutido o valor da mão de obra?**

**RESPOSTA:** Sim, está embutido o valor da mão de obra.

**14º Em positiva a resposta ao quesito anterior, do valor acima quanto refere-se a mão de obra e ao material, separadamente?**

**RESPOSTA:** Do valor total da benfeitoria temos R\$ 167.524,93 referentes a Mão de obra e R\$ 104.139,63 referentes a Material, totalizando R\$ 271.664,56 ou em números redondos **R\$ 272.000,00 – Dezembro/2023**.

Os valores separados foram obtidos através da tabela de Custo da construção no Estado de São Paulo – 2023 para o Padrão R1-N.

Mês	R\$/m²				Índice - Base Fev07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	2.289,39	1.325,88	868,91	94,60	-	-	-	-	-0,01%	0,00%	-0,02%	0,00%
Fev	2.289,83	1.326,33	868,90	94,60	-	-	-	-	0,02%	0,03%	0,00%	0,00%
Mar	2.289,14	1.327,56	866,98	94,60	-	-	-	-	-0,03%	0,09%	-0,22%	0,00%
Abr	2.296,12	1.337,08	864,44	94,60	-	-	-	-	0,30%	0,72%	-0,29%	0,00%
Mai	2.329,65	1.369,82	864,17	95,66	-	-	-	-	1,46%	2,45%	-0,03%	1,12%
Jun	2.344,53	1.381,83	866,48	96,22	-	-	-	-	0,64%	0,88%	0,27%	0,59%
Jul	2.348,33	1.386,70	864,65	96,98	-	-	-	-	0,16%	0,35%	-0,21%	0,79%
Ago	2.349,50	1.386,70	865,82	96,98	-	-	-	-	0,05%	0,00%	0,14%	0,00%
Set	2.348,87	1.387,37	864,52	96,98	-	-	-	-	-0,03%	0,05%	-0,15%	0,00%
Out	2.346,99	1.387,37	862,44	97,18	-	-	-	-	-0,08%	0,00%	-0,24%	0,21%
Nov												
Dez												

*Fonte: SindusCon-SP, FCB*

**ESCOLHA O PADRÃO E O ANO**

R1-N	2019
PP4-N	2020
R8-N	2021
R16-N	2022
R1-A	2023

<https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

**15º Qual o valor das acessões considerando-se somente o valor do material custo por m2?**

**RESPOSTA:** Vide resposta ao quesito anterior.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO D'ANGELO SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 17:03, sob o número WSNZ23701606722. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005956-13.2009.8.26.0606 e código SJOIDPB6.

**16º Trata-se de construção passível de aprovação pela autoridade competente?**

**RESPOSTA:** Não foram juntados aos autos projetos, ART ou Habite-se do imóvel, sendo assim não é possível obter informações a respeito.

**17º Qual é o valor que será despendido com a aprovação da construção edificada?**

**RESPOSTA:** Os custos são verificados juntos a Prefeitura Municipal de Suzano, conforme as características específicas de cada projeto.

**18º Qual é o valor de mercado que pode ser atribuído às acessões (sem terreno)?**

**RESPOSTA:** De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor da benfeitoria atinge o montante de **R\$ 272.000,00 (Duzentos e setenta e dois mil reais)**, para a data-base de **dezembro de 2023**.

**19º A que percentual corresponde o valor pago pelos executados - em função do preço fixado no contrato, retificado e ratificado pelo acordo judicial?**

**RESPOSTA:** As 25 prestações pagas pelos executados, representam 25% do total de 100 prestações acordadas no "Acordo de Retificação e Ratificação do Contrato de Compromisso de Compra e Venda nº 405", firmado em 14/07/2006 (às fls. 523/526).

**20º Qual o valor da aplicação do percentual obtido no quesito de número 19 sobre o valor da avaliação?**

**RESPOSTA:** A avaliação realizada por este vistor se refere as benfeitorias do imóvel, enquanto o percentual pago pelos requeridos é referente ao terreno.

## 10. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 24 (vinte e quatro) folhas escritas de um só lado, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 15 de dezembro de 2023.

**LUIZ ALBERTO D' ANGELO SANTIAGO**  
**CREA nº 600490899**

Graduado no Curso de Engenharia Civil pela FAAP/IBAPE,  
Participação do XI. Congresso Pan-americano de Perícias e Avaliações  
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande  
São Paulo desde 1976  
Assistente Técnico em Desapropriações do DERMU/SP