

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
CRUZEIRO – SP.**

Processo nº 1000565-32.2021.8.26.0156.

Nº. de Ordem: 189/21.

Ação: Procedimento Comum Cível.

Requerentes: Evair Artur de Oliveira, Heliete de Oliveira Pinto e Sandra Elisete de Oliveira Soares.

Requerido: Evanir de Oliveira.

Ralph Gouvêa Gerth, engenheiro, registrado no CREA 6ª Região, sob nº. 5071210943, Perito Judicial, nomeado e compromissado na presente ação, que tramita perante esse Juízo e Cartório, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte **LAUDO TÉCNICO**.

Nestes termos,

P. Deferimento.

Pindamonhangaba, 9 de novembro de 2024.

---

Ralph Gouvêa Gerth  
Engenheiro CREA nº. 5071210943  
Perito Judicial

## **1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Trata-se de ação de extinção de condomínio e alienação judicial cumulada com cobrança de aluguel proposta por Evair Artur de Oliveira, Heliete de Oliveira Pinto e Sandra Elisete de Oliveira Soares em face de Evanir de Oliveira.

Os bens a serem avaliados estão situados: a) Rua José Abilio Ferreira, nº 11, Bairro Vila Canevari, matricula nº. 8533, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Cruzeiro e inscrição municipal sob nº. 3.106.0269.001 perante a Prefeitura de Cruzeiro; b) Rua Capitão Nelcy Rocha Pires, nº.86, Bairro Vila Canevari, matricula nº.12.418, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Cruzeiro e inscrição municipal sob nº. 3.106.0276.001 perante a Prefeitura de Cruzeiro.

## **2 – INDICAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO E APRESENTAÇÃO DE QUESITOS**

Os requerentes não indicaram assistente técnico nem apresentaram quesitos.

O requerido não indicou assistente técnico, mas apresentou quesitos.

### **3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (A) CONFORME REGISTRO NO CRI**

Matrícula nº. 8533 do Cartório de Registro de Imóveis de Cruzeiro-SP:

Casa de morada sob o nº. 80, da Rua Nelcy da Rocha Pires, nesta cidade, construída de tijolos, coberta de telhas, taqueada, forrada e ladrilhada em parte seu respectivo terreno medindo 6,00 metros de largura na frente; 16,80 metros da frente aos fundos por um lado, onde faz esquina com a rua José Abílio Ferreira; 15,15 metros da frente aos fundos por outro lado, onde divide com Maria José Gonçalves de Oliveira e finalmente 5,80 metros de largura nos fundos, divisando com Ana Maria Girotti.

### **4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (B) CONFORME REGISTRO NO CRI**

Matrícula nº 12.418 do Cartório de Registro de Imóveis de Cruzeiro-SP:

IMÓVEL: Prédio situado nesta cidade à rua Capitão Nelcy Rocha Pires, nº. 86 e seu respectivo terreno constituído do remanescente de maior área que mede 8,40 metros de largura na frente, divisando com a referida via pública; 15,15 metros da frente aos fundos, por um lado, onde divisa com o prédio nº. 11 da Rua José Abilio Ferreira; 16,80 metros da frente aos fundos por outro lado, onde divisa com o prédio nº 102 da Rua Capitão Nelcy Rocha Pires e finalmente 8,60 metros de largura nos fundos, divisando com o prédio nº 37 da Rua Abilio Ferreira.

## 5 – VISTORIA

Aos 4 dias do mês de outubro do ano de 2024, na presença do perito e do requerido (Sr. Evanir de Oliveira), procedemos à vistoria do imóvel, situado à Rua José Abilio Ferreira, nº. 11, Vila Canevari, Cruzeiro-SP.

Na mesma data, na presença deste perito e do requerido (Sr. Evanir de Oliveira), procedemos à vistoria do imóvel, situado à Rua Capitão Nelcy Rocha Pires, nº. 86, Vila Canevari, Cruzeiro-SP.

### 5.1 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS CONFORME A VISTORIA

A) Rua José Abilio Ferreira, nº. 11, Vila Canevari, Cruzeiro-SP.

O imóvel é constituído por um terreno com área total de aproximadamente 57,00 m<sup>2</sup>, situado no perímetro urbano do município de Cruzeiro, cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob o nº 3.106.0269.001.

O terreno tem topografia plana, sendo murado, de formato trapezoidal e seu solo é firme e seco.

O bem é servido de melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como: via em paralelepípedo, guia, sarjeta, calçada, rede de energia elétrica, rede de água potável, rede telefônica, iluminação pública, rede de esgoto, coleta de lixo domiciliar, rede coletora de água pluvial e linha regular de transporte urbano nas imediações.

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

Sobre a área objeto encontra-se edificada uma benfeitoria com aproximadamente 51,00 m<sup>2</sup> de área construída, sendo composta por: um salão

comercial, um wc masculino, wc feminino, um dormitório, um banheiro social, uma área de serviço, um quintal e abrigo para veículo.

A benfeitoria construída aparenta ter 50 (cinquenta) anos de idade, classificada como padrão simples e seu estado de conservação necessitando de reparos simples.

B) Rua Capitão Nelcy Rocha Pires, nº 86, Bairro Vila Canevari, Cruzeiro-SP.

O imóvel é constituído por um terreno com área total de aproximadamente 92,00 m<sup>2</sup>, situado no perímetro urbano do município de Cruzeiro, cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob o nº 3.106.0276.001.

O terreno tem topografia plana, sendo murado, de formato trapezoidal e seu solo é firme e seco.

O bem é servido de melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como: via em paralelepípedo, guia, sarjeta, calçada, rede de energia elétrica, rede de água potável, rede telefônica, iluminação pública, rede de esgoto, coleta de lixo domiciliar, rede coletora de água pluvial e linha regular de transporte urbano nas imediações.

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

Sobre a área objeto encontra-se edificada uma residência térrea com aproximadamente 84,00 m<sup>2</sup> de área construída, sendo composta por: uma sala de estar, três dormitórios, duas cozinhas, dois banheiros sociais, um rancho e um quintal.

A benfeitoria construída aparenta ter 50 (cinquenta) anos de idade, classificada como padrão médio e seu estado de conservação é necessitando de reparos simples.

## **5.2 – DESCRIÇÃO CONSTRUTIVA DAS BENFEITORIAS**

A) Rua José Abílio Ferreira, nº. 11, Vila Canevari, Cruzeiro-SP.

### **FACHADA FRONTAL:**

Composta por aplicação de reboco fino e pintura látex.

Cobertura em telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira.

Possui duas portas metálicas de enrolar e uma porta metálica para uso de pedestres e um portão metálico para uso de veículos, com pintura em esmalte sintético.

### **SALÃO COMERCIAL:**

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico altura de 2,0 m e reboco fino com pintura látex.

Porta: Porta metálica de enrolar com pintura de esmalte sintético.

Forro: Laje com pintura látex.

### **WC MASCULINO E FEMININO:**

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico altura de 2,0 m e reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Forro: Laje com pintura látex.

### **DORMITÓRIO:**

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Esquadria: Metálica com vidro envelado e pintura em esmalte sintético.

Porta: Metálica com vidro envelado e pintura em esmalte sintético.

Forro: Lambril de madeira envernizada.

### **BANHEIRO SOCIAL:**

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico altura de 2,0 m e reboco fino com pintura látex.

Esquadria: Metálica com vidro cancelado e pintura látex.

Forro: Laje com pintura látex.

ÁREA DE SERVIÇO:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Metálica com vidro cancelado e pintura em esmalte sintético.

Forro: Telha cerâmica sob estrutura de madeira.

QUINTAL:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

ABRIGO PARA VEÍCULOS:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino e pintura látex.

Porta: Metálica com pintura em esmalte sintético.

Forro: Telha de fibrocimento assentada sob estrutura de madeira.

B) Rua Capitão Nelcy Rocha Pires, nº 86, Bairro Vila Canevari,  
Cruzeiro-SP.

FACHADA FRONTAL:

Composta por aplicação de reboco grosso e desempenado com pintura em látex, possui porta e esquadrias de madeira envernizada. Cobertura em telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira.

SALA DE ESTAR:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Metálica com vidro cancelado e pintura em esmalte sintético

Forro: Lambril de madeira envernizada.

**DORMITÓRIO I:**

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Esquadria: Metálica com vidro cancelado.

Forro: Lambril de madeira envernizada.

**COZINHA I:**

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Metálica com vidro cancelado e pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Metálica, com vidro liso e pintura em esmalte sintético.

Forro: Lambril de madeira envernizada.

**DORMITÓRIO II:**

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Metálica, com vidro cancelado e pintura em esmalte sintético.

Forro: Lambril de madeira envernizada.

**BANHEIRO SOCIAL I:**

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico altura de 1,5m e reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira envernizada.

Esquadria: Metálica, com vidro cancelado e pintura em esmalte sintético.

Forro: Telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira.

**COZINHA II:**

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Esquadria: Metálico com vidro cancelado e pintura em esmalte sintético.

Forro: Telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira.

**DORMITÓRIO III:**

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Esquadria: Metálica com vidro canelado e pintura em esmalte sintético.

Forro: Lambril de madeira envernizada.

**BANHEIRO SOCIAL II:**

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até a altura de 2,00 m e reboco fino com pintura látex.

Porta: Sanfonada de PVC.

Esquadria: Alumínio com vidro canelado.

Forro: Telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira.

**RANCHO:**

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino e pintura látex.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Forro: Telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira.

**QUINTAL:**

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

## **6 - AVALIAÇÃO**

Adotaremos os critérios e regras da NBR-14.653, parte 1, Avaliação de Bens e NBR 14.653, parte 2, Avaliação de Imóveis Urbanos, bem como as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

## **6.1 – METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DO VALOR LOCATIVO**

Para a avaliação do aluguel do imóvel utilizaremos o Método de Remuneração do Capital ou Método de Renda. Pelo método mencionado, o aluguel é obtido avaliando-se inicialmente o imóvel e aplicando-se, sobre este valor de mercado, uma taxa de rendimento compatível.

A avaliação do preço de mercado do imóvel será determinada pelo método evolutivo, ou seja, a conjugação do valor do terreno, do custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator comercialização.

## **6.2 – METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS**

A avaliação do terreno será elaborada pelo Método Comparativo Direto e homogeneizada na sua transposição.

Os valores das ofertas pesquisadas foram obtidos com informações em imobiliárias e publicações desta cidade, estando os elementos situados na mesma região geoeconômica.

Os elementos coligidos serão submetidos às seguintes operações:

1) Haverá redução de 10% nas ofertas, dada a elasticidade dos negócios;

2) Conforme levantamento na região do imóvel avaliando e da coleta dos elementos verificou-se predominar lotes com características extraída da tabela do Grupo I “Zonas de Uso Residencial Horizontal”, 2.<sup>a</sup> zona “Residencial Horizontal Médio”, com os seguintes fatores de ajuste, características e recomendações:

Frente de referência “Fr” = 10,00 m

Profundidade mínima “Pmi” = 25,00 m

Profundidade máxima “Pma” = 40,00 m

Expoente de fator frente “f” = 0,20

Expoente de fator profundidade “p” = 0,50

Múltiplas frentes ou esquinas “Ce” = não se aplica

Coefficiente de área “Ca” = não se aplica dentro do intervalo

Área referência do lote = 250,00 m<sup>2</sup>

Intervalo característico de áreas = 200,00 m<sup>2</sup> a 500,00 m<sup>2</sup>

3) De acordo com as recomendações de procedimentos do IBAPE na norma de avaliações de imóveis urbanos, seguem as fórmulas matemáticas para tais aplicações, considerando:

4) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa), ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$V_u = V_o / A_t \times F_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

5) Para aplicação destes conceitos, as fórmulas dos fatores de forma - testada, profundidade e área - devem estar relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, a condição de levar os valores à situação paradigma. Para tanto, acrescentam-se os seguintes esclarecimentos na referida Norma:

6) Fatores testada e profundidade;

7) As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

8) Profundidade: função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma);

9) Entre Pmi e Pma admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 1,00;

10) Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ( $1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$ ), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p$$

11) Nota: Esta fórmula substitui a indicada no item 10.03.1 alínea da norma do IBAPE

$$C_p = (P_e/P_{mi})^p$$

12) Para  $P_e$  inferior a  $\frac{1}{2} P_{mi}$  adota-se  $C_p = (2)^p$

13) Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ( $P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$ ), a fórmula a ser empregada já contempla o fator que afeta o valor unitário somente na parte do terreno que exceda este limite:

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{ [1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p \}$$

14) Para  $P_e$  superior a  $3 P_{ma}$ , adota-se na fórmula acima  $P_e = 3 P_{ma}$ ;

15) Testada: função exponencial da proporção entre a projetada ( $F_p$ ) e a de referência ( $F_r$ ), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

16) Se a testada do imóvel for menor que  $F_r/2$  adota-se o coeficiente de testada correspondente à metade da frente de referência; se for maior que  $2F_r$ , adota-se o coeficiente de testada correspondente à frente  $2F_r$ ;

17) As Tabelas 1 e 2 da Norma do IBAPE/SP resumem, para cada zona de avaliação, os intervalos dos expoentes  $p$  e  $f$ , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina;

18) Fator área;

19) Em zona residencial horizontal popular (1.ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$1/C_a = (125/A)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

20) A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada;

22) Fator frentes múltiplas;

21) Igualmente, o fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas Tabelas 1 e 2 na forma inversa;

22) Valor do terreno;

23) Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

### **6.3 – METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DAS MATRICULAS Nº 8533 e 12.418**

Nas classificações e caracterizações das edificações, entre outros conceitos e critérios com o objetivo de nortear eventuais desvalorizações do valor da edificação, utilizaremos o estudo elaborado pela comissão de peritos conforme portaria n.º 1/99, do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda “CAJUFA”, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo - Caderno 2 - em 17.5.2002.

A comissão de Peritos com a determinação, entre outras, elaborou o presente estudo com o objetivo de balizar os laudos de avaliação de imóveis, à vista da flagrante desatualização do estudo até então vigente.

Em 1.3.2007, o “IBAPE-SP” Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo atualizou os coeficientes adotados no trabalho elaborado pela “CAJUFA” e converteu o coeficiente que antes era H8<sub>2</sub>N para o atual R<sub>8</sub>N, devido à alteração da NBR 12721-2006 - Avaliação de Custos Unitários para Incorporação de Edifícios – Procedimento.

O custo unitário básico “CUB” por m<sup>2</sup> a ser utilizado nos cálculos das benfeitorias, será cedido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São

Paulo “SINDUSCON-SP”, o qual para o mês de outubro de 2024 é equivalente a R\$ 2.032,00.

Mediante norma NBR 12721-2006 - Avaliação de Custos Unitários para Incorporação de Edifícios – Procedimento, adotaremos os coeficientes médios onde teremos:

BDI – No caso específico = 1.

De acordo com a metodologia definida na NBR 12721/2006, aplica-se o modelo a seguir:

$V_c = (CUB + OI / S) \times BDI \times S \times Foc$ , onde:

$V_c$  = Valor da construção;

CUB = Custo Unitário Básico;

OI = Orçamento de instalações;

S = Área construída;

BDI = Benefício e Despesas Indiretas = 1;

Foc = Fator obsolescência de conservação.

Quanto à descrição e caracterização das benfeitorias, conforme vistoria e estudos elaborados, o imóvel avaliando enquadra-se para a construção residencial como CLASSE 1 – RESIDENCIAL - GRUPO 1.2 – CASA - PADRÃO 1.2.4 – SIMPLES descrito conforme estudo elaborado pela comissão sendo:

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

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotados de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: embutidas com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

INTERVALO DE VALORES APLICADO AO PADRÃO  
CONSTRUTIVO – BASE R8N – SINDUSCON/SP

Mínimo: 0,912.

Médio: 1,056.

Máximo: 1,200.

Adotado o intervalo de padrão máximo = 1,200.

**6.4 – AVALIAÇÃO DOS TERRENOS DAS MATRÍCULAS Nº 8533 e  
 12.418**

**ELEMENTO 1**

FONTE	Spinelli Imóveis – Fone: 12.3645-3157
DATA	Outubro / 2024
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Vila Canevari- Ref. TEOO41-SPIN.
TESTADA	10,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	55,60 m
ÁREA TERRENO – AT	556,00 m <sup>2</sup>
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 260.000,00 à vista
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	0,96
FATOR TESTADA – FT	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	1,00

FATOR TESTADA  
 $FT = (10,00/6,00)^{0,20}$   
 FT = 1,11

FATOR PROFUNDIDADE  
 $FP = (40/55,6) + [1-(40/55,6)] \times (40/55,6)^{0,50}$   
 FP = 0,96

**HOMOGENEIZAÇÃO**

$$V_u = \frac{VO}{AT} \times FO \times \{1 + [(FTO-1) + (FP-1) + (FT-1) + (FL-1)]\}$$

$$V_u = \frac{260.000,00}{556,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (0,96-1) + (1-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 420,86 \times 0,96$$

$$V_u = R\$ 404,02/m^2$$

**ELEMENTO 2**

FONTE	Spinelli Imóveis – Fone: 12.3645-3157
DATA	Outubro / 2024
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Vila Canevari- Ref. TEO784-SPIN.
TESTADA	10,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	30,00 m
ÁREA TERRENO – AT	300,00 m <sup>2</sup>
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 300.000,00 à vista
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00
FATOR TESTADA – FT	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	1,00

FATOR TESTADA  
 $FT = (10,00/10,00)^{0,20}$   
 FT = 1,00

FATOR PROFUNDIDADE  
 FP = 1,00

FATOR LOCALIZAÇÃO  
 FP = 1,00

**HOMOGENEIZAÇÃO**

$$V_u = \frac{VO}{AT} \times FO \times \{1 + [(FTO-1) + (FP-1) + (FT-1) + (FL-1)]\}$$

$$V_u = \frac{300.000,00}{300,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (1-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 900,00 \times 1,00$$

$$V_u = R\$ 900,00/m^2$$

**ELEMENTO 3**

FONTE	Spinelli Imóveis – Fone: 12.3645-3157
DATA	Outubro /2024
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Vila Canevari- Ref. TEO783-SPIW
TESTADA	10,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	30,00 m
ÁREA TERRENO – AT	300,00 m <sup>2</sup>
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 300.000,00 à vista
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00
FATOR TESTADA – FT	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	1,00

FATOR TESTADA  
 FT = (10,00/10,00)<sup>0,20</sup>  
 FT = 1,00

FATOR PROFUNDIDADE  
 FT = 1,00

FATOR LOCALIZAÇÃO  
 FP = 1,00

**HOMOGENEIZAÇÃO**

$$V_u = \frac{VO \times FO \times \{1 + [(FTO-1) + (FP-1) + (FT-1) + (FL-1)]\}}{AT}$$

$$V_u = \frac{300.000,00 \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (1-1) + (1-1)]\}}{300,00}$$

$$V_u = 900,00 \times 1,00$$

$$V_u = R\$ 900,00/m^2$$

**ELEMENTO 4**

FONTE	Spinelli Imóveis – Fone: 12.3645-3157
DATA	Outubro /2024
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Vila Canevari- Ref. TEO781-SPIW
TESTADA	10,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	15,00 m
ÁREA TERRENO – AT	150,00 m <sup>2</sup>
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 150.000,00 à vista
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	0,77
FATOR TESTADA – FT	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	1,00

FATOR TESTADA  
 $FT = (10,00/6,00)^{0,20}$   
 FT = 1,11

FATOR PROFUNDIDADE  
 $FT = (15,00/25,00)^{0,50}$   
 FT = 0,77

FATOR LOCALIZAÇÃO  
 FP = 1,00

**HOMOGENEIZAÇÃO**

$$V_u = \frac{VO \times FO \times \{1 + [(FTO-1) + (FP-1) + (FT-1) + (FL-1)]\}}{AT}$$

$$V_u = \frac{150.000,00}{150,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (0,77-1) + (1-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 900,00 \times 0,77$$

$$V_u = R\$ 693,00/m^2$$

**ELEMENTO 5**

FONTE	Spinelli Imóveis – Fone: 12.3645-3157
DATA	Outubro /2024
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Vila Canevari- Ref. TEO782-SPIW
TESTADA	10,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	30,20 m
ÁREA TERRENO – AT	300,00 m <sup>2</sup>
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 300.000,00 à vista
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00
FATOR TESTADA – FT	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	1,00

FATOR TESTADA  
 $FT = (10,00/10,00)^{0,20}$   
 FT = 1,00

FATOR PROFUNDIDADE  
 FT = 1,00

FATOR LOCALIZAÇÃO  
 FP = 1,00

**HOMOGENEIZAÇÃO**

$$V_u = \frac{VO}{AT} \times FO \times \{1 + [(FTO-1) + (FP-1) + (FT-1) + (FL-1)]\}$$

$$V_u = \frac{300.000,00}{300,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (1-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 900,00 \times 1,00$$

$$V_u = R\$ 900,00/m^2$$

## RESUMO DOS ELEMENTOS

ELEMENTO – 1 R\$ 404,02/m<sup>2</sup>

ELEMENTO – 2 R\$ 900,00/m<sup>2</sup>

ELEMENTO – 3 R\$ 900,00/m<sup>2</sup>

ELEMENTO – 4 R\$ 693,00/m<sup>2</sup>

ELEMENTO – 5 R\$ 900,00/m<sup>2</sup>

TOTAL - R\$ 3.797,02/ m<sup>2</sup>

Média Aritmética:  $R\$ 3.797,02 / 5 = R\$ 759,40/m^2$

Média Saneada: R\$ 759,40/m<sup>2</sup>

Limite Superior: 1,3 = R\$ 987,22/m<sup>2</sup>      Limite Inferior: 0,7 = R\$ 531,58/m<sup>2</sup>

Elementos a excluir: Nenhum

**Valor saneado para -  $V_u = R\$ 759,40/m^2$  (setecentos e cinquenta e nove reais e quarenta e nove centavos por metro quadrado).**

## CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO DA MATRICULA Nº 8533

Terreno avaliando:

Testada = 15,77 m.

Profundidade equivalente = 3,61 m.

Área do terreno -  $A_t = 57,00 m^2$ .

Valor saneado -  $V_u = R\$ 759,40/m^2$

Fator Testada –  $F_t = 0,91$

Fator Profundidade – Fp = 0,71

Fator Topografia – Fto = 1,00

$V_t = V_u / \{1 + [(F_t - 1) + (F_p - 1) + (F_{to} - 1)]\} \times A_{it}$

$V_t = R\$ 759,40/m^2 / \{1 + [(0,91 - 1,00) + (0,71 - 1,00) + (1,00 - 1,00)]\} \times 57,00m^2$

$V_t = R\$ 759,40/m^2 / 0,62 \times 57,00 m^2$

$V_t = R\$ 1.224,84/m^2 \times 57,00 m^2$

$V_t = R\$ 69.815,88$

**Valor do terreno da matrícula nº. 8533: R\$ 69.815,88 (sessenta e nove mil e oitocentos e quinze reais e oitenta e oito centavos), para outubro de 2024.**

### **CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO DA MATRICULA Nº 12.418**

Terreno avaliando:

Testada = 6,95 m.

Profundidade equivalente = 13,24 m.

Área do terreno - At = 92,00 m<sup>2</sup>.

Valor saneado - Vu = R\$ 759,40/m<sup>2</sup>

Fator Testada – Ft = 1,07

Fator Profundidade – Fp = 0,73

Fator Topografia – Fto = 1,00

$V_t = V_u / \{1 + [(F_t - 1) + (F_p - 1) + (F_{to} - 1)]\} \times A_{it}$

$V_t = R\$ 759,40/m^2 / \{1 + [(1,07 - 1,00) + (0,73 - 1,00) + (1,00 - 1,00)]\} \times 92,00m^2$

$V_t = R\$ 759,40/m^2 / 0,80 \times 92,00 m^2$

$V_t = R\$ 949,25/m^2 \times 92,00 m^2$

$V_t = R\$ 87.331,00$

**Valor do terreno da matrícula nº. 12.418: R\$ 87.331,00 (oitenta e sete mil e trezentos e trinta e um reais), para outubro de 2024**

## 6.5 - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA – MATRICULA Nº 8533

A benfeitoria construída aparenta ter 50 (cinquenta) anos de idade, padrão de acabamento classificada como simples e seu estado de conservação necessitando de reparos simples.

$V_u = \text{Valor CUB} \times \text{Intervalo de valor}$ , onde:

$V_u = \text{Valor unitário/ m}^2 \text{ da construção}$

$\text{CUB} = \text{Custo unitário básico, padrão normal, outubro/24} = \text{R\$ } 2.032,00/\text{m}^2$ .

Intervalo de valor máximo aplicado ao padrão construtivo = 1,200.

$V_u = \text{R\$ } 2.032,00/\text{m}^2 \times 1,200$

$V_u = \text{R\$ } 2.438,40/\text{m}^2$

$V_b = S \times V_u$ , onde:

$V_b = \text{valor da benfeitoria.}$

$S = \text{área da benfeitoria avalianda} = 51,00 \text{ m}^2$

$V_u = \text{Valor unitário/m}^2 \text{ da construção} = \text{R\$ } 2.438,40/\text{m}^2$

$V_b = 51,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.438,40/\text{m}^2$

$V_b = \text{R\$ } 124.358,40$

Para o fator obsolescência de conservação, teremos:

$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$

Obtenção de “R” na tabela 1 = 20% = 0,20.

Idade em % da vida referencial =  $I_e/I_r$ , onde:

$I_e = 50 \text{ anos}$

$I_r = 70 \text{ anos}$

Idade em % da vida referencial =  $50/70 = 0,71 = 71\%$

Obtenção de “K” na tabela 2 – Necessitando de reparos simples = e =  
 $71\% = K = 0,322.$

$$Foc = 0,20 + 0,322 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,20 + 0,26$$

$$Foc = 0,46$$

$Vc = CUB \times BDI \times S \times Foc$ , onde:

$Vc$  = Valor da construção

$CUB$  = Custo Unitário Básico

$OI$  = Orçamento de instalações

$$CUB = Vu = R\$ 2.438,40/m^2$$

$$S = \text{Área construída} = 51,00 \text{ m}^2$$

$BDI$  = Benefício e Despesas Indiretas = 1

$Foc$  = Fator obsolescência de conservação = 0,46

$$Vc = R\$ 2.438,40/m^2 \times 1 \times 51,00 \text{ m}^2 \times 0,46$$

$$Vc = R\$ 57.204,86$$

**Valor da benfeitoria da matrícula nº. 8533: R\$ 57.204,86 (cinquenta e sete mil, duzentos e quatro reais e oitenta e seis centavos), para outubro de 2024.**

## **6.6 - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA – MATRICULA Nº 12.418**

A benfeitoria construída aparenta ter 50 (cinquenta) anos de idade, padrão de acabamento classificada como simples e seu estado de conservação necessitando de reparos simples.

$Vu = \text{Valor } CUB \times \text{Intervalo de valor}$ , onde:

$Vu$  = Valor unitário/  $m^2$  da construção

CUB = Custo unitário básico, padrão normal, outubro/24 = R\$ 2.032,00/m<sup>2</sup>.

Intervalo de valor máximo aplicado ao padrão construtivo = 1,200.

$$Vu = R\$ 2.032,00/m^2 \times 1,200$$

$$Vu = R\$ 2.438,40/m^2$$

Vb = S x Vu, onde:

Vb = valor da benfeitoria.

$$S = \text{área da benfeitoria avalianda} = 84,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{Valor unitário/m}^2 \text{ da construção} = R\$ 2.438,40/m^2$$

$$Vb = 84,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.438,40/m^2$$

$$Vb = R\$ 204.825,60$$

Para o fator obsolescência de conservação, teremos:

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

Obtenção de “R” na tabela 1 = 20% = 0,20.

Idade em % da vida referencial =  $Ie/Ir$ , onde:

$$Ie = 50 \text{ anos}$$

$$Ir = 70 \text{ anos}$$

$$\text{Idade em \% da vida referencial} = 50/70 = 0,71 = 71\%$$

Obtenção de “K” na tabela 2 – Necessitando de reparos simples = e =

$$71\% = K = 0,322.$$

$$Foc = 0,20 + 0,322 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,20 + 0,26$$

$$Foc = 0,46$$

Vc = CUB x BDI x S x Foc, onde:

Vc = Valor da construção

CUB = Custo Unitário Básico

OI = Orçamento de instalações

$$CUB = Vu = R\$ 2.438,40/m^2$$

$$S = \text{Área construída} = 84,00 \text{ m}^2$$

$$\text{BDI} = \text{Benefício e Despesas Indiretas} = 1$$

$$\text{Foc} = \text{Fator obsolescência de conservação} = 0,46$$

$$V_c = \text{R\$ } 2.438,40/\text{m}^2 \times 1 \times 84,00 \text{ m}^2 \times 0,46$$

$$V_c = \text{R\$ } 94.219,78$$

**Valor da benfeitoria da matrícula nº. 12.418: R\$ 94.219,78 (noventa e quatro mil, duzentos e dezenove reais e setenta e oito centavos), para outubro de 2024.**

## 7 - CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO – MATRICULA Nº 8533

Para a estimativa do valor do aluguel mensal do imóvel, adotaremos o método de renda, que se baseia no valor de venda do imóvel e conceitua o aluguel como a expectativa de rendimento do capital empregado, ou seja, o aluguel é uma função direta do valor do imóvel.

Utilizaremos o trabalho do Eng.º Luiz Carlos Berrini que em sua obra “Avaliações de Imóveis” (Livraria Freitas Bastos, 4ª edição, 1960) já alertava: “Um fator, muito importante, na escolha ou seleção da taxa de renda, dos imóveis, é o seguinte: a ‘liquidez’, ou em outros termos, a facilidade de se vender um imóvel, é menor do que a liquidez dos títulos de renda como apólices, ações e debêntures de companhias, etc. De outro lado, esta mesma falta de liquidez torna os imóveis menos sujeitos às oscilações muitas vezes bruscas e inesperadas. Do exposto se conclui que o capital empatado em imóveis oferece maiores garantias do que o empatado em títulos, e ‘ipso facto’, a taxa de renda tem de ser menor para os imóveis do que para os títulos, estando estes sujeitos a maiores riscos. A taxa de renda varia diretamente com os riscos ou inversamente com as garantias, quanto maior a garantia e solidez do empate, tanto menor a taxa de renda, e vice-versa”.

No cálculo do valor da taxa básica pura ao mês (a.m.) utilizaremos a média aritmética da aplicação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário), IPC (Índice de Preços ao Consumidor) e da TJLP (Taxa de Juros a Longo Prazo) para outubro/2024, onde teremos o seguinte:

CDI (outubro/2024) -----	10,97 % a.a.
IPC (outubro/2024) -----	3,5387 % a.a.
TJLP (setembro/2024) -----	5,6200 % a.a.
Total -----	20,1287 % a.a.
N.º de amostra -----	3
Média -----	6,7096 % a.a.

Para taxas de rendimento líquido anual, teremos o seguinte:

**CAPITAL – TERRENO**

Taxa básica ou pura -----	6,7096 % a.a.
Não liquidez ( <i>non-liquidity</i> ) -----	1,5 %
Valorização natural do capital -----	(-) 1,5 %
Taxa final-----	6,7096 % a.a.

**CAPITAL – BENFEITORIA**

Taxa básica ou pura -----	6,7096 % a.a.
Não liquidez ( <i>non-liquidity</i> ) -----	1,5 %
Depreciação física média -----	2,0 %
Taxa final-----	9,7096 % a.a.

Para transformarmos a taxa ao ano (a.a.) para taxa ao mês (a.m.) do terreno, teremos os seguintes cálculos:

Taxa básica pura para outubro/2024 = 6,7096 % a.a.

$$(1 + x)^{12} - 1 = 0,067096$$

$$(1 + x)^{12} = 1,067096$$

$$1 + x = (1,067096)^{1/12}$$

$$1 + x = (1,067096)^{0,083333}$$

$$1 + x = 1,005426$$

$$x = 1,005426 - 1$$

$$i_t = 0,005426 \% \text{ a.m.}$$

Para transformarmos a taxa ao ano (a.a.) para taxa ao mês (a.m.) da benfeitoria, teremos os seguintes cálculos:

Taxa básica pura para outubro/2024 = 9,7096 % a.a.

$$(1 + x)^{12} - 1 = 0,097096$$

$$(1 + x)^{12} = 1,097096$$

$$1 + x = (1,097096)^{1/12}$$

$$1 + x = (1,097096)^{0,083333}$$

$$1 + x = 1,007752$$

$$x = 1,007752 - 1$$

$$i_b = 0,007752 \% \text{ a.m.}$$

A composição da taxa de renda líquida é dada pela expressão:

$$i = \frac{V_t \times i_t + V_b \times i_b}{(V_t + V_b)}$$

Onde:

$i$  – taxa de renda líquida procurada

$V_t$  – valor do terreno = R\$ 69.815,88

$i_t$  – taxa de rendimento líquido mensal para o capital terreno = 0,005426

$V_b$  – valor da benfeitoria = R\$ 127.020,74

$i_b$  – taxa de rendimento líquido mensal para capital benfeitoria = 0,007752

$$i = \frac{R\$ 69.815,88 \times 0,005426 + R\$ 127.020,74 \times 0,007752}{(R\$ 69.815,88 + R\$ 127.020,74)}$$

$$i = \frac{R\$ 378,82 + R\$ 984,66}{R\$ 196.836,62}$$

$$i = \frac{R\$ 1.363,48}{R\$ 196.836,62}$$

$$i = 0,006927\% \text{ a.m.}$$

**Taxa de renda líquida procurada é de 0,006927 % a. m.**

#### **Cálculo do valor do aluguel mensal da benfeitoria:**

$$V_{am} = V_i \times i$$

$V_{am}$  = Valor do aluguel mensal

$V_i$  = Valor do imóvel = R\$ 69.815,88

$i$  = Taxa de renda líquida procurada = 0,006927

$$V_{am} = R\$ 69.815,88 \times 0,006927 \%$$

$$V_{am} = R\$ 483,61$$

**VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL DA MATRICULA N. 8533:  
R\$ 483,61 (quatrocentos e oitenta e três reais e sessenta e um centavos) para  
outubro de 2024.**

#### **8 - CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO – MATRICULA Nº. 12.418**

Para a estimativa do valor do aluguel mensal do imóvel, adotaremos o método de renda, que se baseia no valor de venda do imóvel e conceitua o aluguel

como a expectativa de rendimento do capital empregado, ou seja, o aluguel é uma função direta do valor do imóvel.

Utilizaremos o trabalho do Eng.º Luiz Carlos Berrini que em sua obra “Avaliações de Imóveis” (Livraria Freitas Bastos, 4ª edição, 1960) já alertava: “Um fator, muito importante, na escolha ou seleção da taxa de renda, dos imóveis, é o seguinte: a ‘liquidez’, ou em outros termos, a facilidade de se vender um imóvel, é menor do que a liquidez dos títulos de renda como apólices, ações e debêntures de companhias, etc. De outro lado, esta mesma falta de liquidez torna os imóveis menos sujeitos às oscilações muitas vezes bruscas e inesperadas. Do exposto se conclui que o capital empatado em imóveis oferece maiores garantias do que o empatado em títulos, e ‘ipso facto’, a taxa de renda tem de ser menor para os imóveis do que para os títulos, estando estes sujeitos a maiores riscos. A taxa de renda varia diretamente com os riscos ou inversamente com as garantias, quanto maior a garantia e solidez do empate, tanto menor a taxa de renda, e vice-versa”.

No cálculo do valor da taxa básica pura ao mês (a.m.) utilizaremos a média aritmética da aplicação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário), IPC (Índice de Preços ao Consumidor) e da TJLP (Taxa de Juros a Longo Prazo) para outubro/2024, onde teremos o seguinte:

CDI (outubro/2024) -----	10,97 % a.a.
IPC (outubro/2024) -----	3,5387 % a.a.
TJLP (setembro/2024) -----	5,6200 % a.a.
Total -----	20,1287 % a.a.
N.º de amostra -----	3
Média -----	6,7096 % a.a.

Para taxas de rendimento líquido anual, teremos o seguinte:

**CAPITAL – TERRENO**

Taxa básica ou pura -----	6,7096 % a.a.
Não liquidez ( <i>non-liquidity</i> ) -----	1,5 %
Valorização natural do capital -----	(-) 1,5 %

Taxa final-----6,7096 % a.a.

**CAPITAL – BENFEITORIA**

Taxa básica ou pura -----6,7096 % a.a.

Não liquidez (*non-liquidity*) -----1,5 %

Depreciação física média ----- 2,0 %

Taxa final-----9,7096 % a.a.

Para transformarmos a taxa ao ano (a.a.) para taxa ao mês (a.m.) do terreno, teremos os seguintes cálculos:

Taxa básica pura para outubro/2024 = 6,7096 % a.a.

$$(1 + x)^{12} - 1 = 0,067096$$

$$(1 + x)^{12} = 1,067096$$

$$1 + x = (1,067096)^{1/12}$$

$$1 + x = (1,067096)^{0,083333}$$

$$1 + x = 1,005426$$

$$x = 1,005426 - 1$$

$$i_t = 0,005426 \% \text{ a.m.}$$

Para transformarmos a taxa ao ano (a.a.) para taxa ao mês (a.m.) da benfeitoria, teremos os seguintes cálculos:

Taxa básica pura para outubro/2024 = 9,7096 % a.a.

$$(1 + x)^{12} - 1 = 0,097096$$

$$(1 + x)^{12} = 1,097096$$

$$1 + x = (1,097096)^{1/12}$$

$$1 + x = (1,097096)^{0,083333}$$

$$1 + x = 1,007752$$

$$x = 1,007752 - 1$$

$$i_b = 0,007752 \% \text{ a.m.}$$

A composição da taxa de renda líquida é dada pela expressão:

$$i = \frac{V_t \times i_t + V_b \times i_b}{(V_t + V_b)}$$

Onde:

$i$  – taxa de renda líquida procurada

$V_t$  – valor do terreno = R\$ 87.331,00

$i_t$  – taxa de rendimento líquido mensal para o capital terreno = 0,005426

$V_b$  – valor da benfeitoria = R\$ 94.219,78

$i_b$  – taxa de rendimento líquido mensal para capital benfeitoria = 0,007752

$$i = \frac{\text{R\$ } 87.331,00 \times 0,005426 + \text{R\$ } 94.219,78 \times 0,007752}{(\text{R\$ } 87.331,00 + \text{R\$ } 94.219,78)}$$

$$i = \frac{\text{R\$ } 473,86 + \text{R\$ } 730,39}{\text{R\$ } 181.550,78}$$

$$i = \frac{\text{R\$ } 1.204,25}{\text{R\$ } 181.550,78}$$

$$i = 0,006633\% \text{ a.m.}$$

**Taxa de renda líquida procurada é de 0,006633 % a. m.**

**Cálculo do valor do aluguel mensal da benfeitoria:**

$$V_{am} = V_i \times i$$

$$V_{am} = \text{Valor do aluguel mensal}$$

$V_t = \text{Valor do imóvel} = \text{R\$ } 87.331,00$

$i = \text{Taxa de renda líquida procurada} = 0,006633$

$V_{am} = \text{R\$ } 87.331,00 \times 0,006633 \%$

$V_{am} = \text{R\$ } 579,27$

**VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL DA MATRICULA N. 12.418: R\$ 579,27 (quinhentos e setenta e nove reais e vinte e sete centavos) para outubro de 2024.**

## **9 - REGULARIDADE DOS TERRENOS E DAS CONSTRUÇÕES**

Constatamos *in loco* que o imóvel de matrícula nº. 8533 é constituído por um terreno com área total de aproximadamente 57,00 m<sup>2</sup>, sobre a área se encontra edificada uma benfeitoria com aproximadamente 51,00 m<sup>2</sup> de área construída, situado no perímetro urbano do município de Cruzeiro, cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob o nº 3.106.0269.001.

Constatamos ainda que o imóvel de matrícula n. 12.418 é constituído por um terreno com área total de aproximadamente 92,00 m<sup>2</sup>, sobre a área se encontra edificada uma residência térrea com aproximadamente 84,00 m<sup>2</sup> de área construída, situado no perímetro urbano do município de Cruzeiro, cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob o nº 3.106.0276.001.

Não se encontrando em conformidade com as informações apresentadas nas matrículas dos imóveis acostada aos autos, necessária sua regularização junto ao Cartório de Imóveis de Cruzeiro.

Também não se encontra normalizada a construção junto à Receita Federal e ao Cartório de Registro de Imóveis de Cruzeiro.

Estimativa para regularização das benfeitorias junto à Receita Federal (INSS):

A edificação objeto da avaliação não se encontra regularizada junto à Receita Federal e ao Cartório de Registro de Imóveis de Cruzeiro.

Estimativa para regularização das benfeitorias junto à Receita Federal (INSS):

- Emissão da CND (Certidão Negativa de Débito).

R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

Estimativa para regularização da área e benfeitorias junto ao Cartório de Registro de Imóveis:

- Recolhimento de Taxas Cartorárias para averbação de área e construção.

R\$ 600,00 (seiscentos reais).

**Estimativa total para regularização das benfeitorias: R\$ 3.100,00 (três mil e cem reais).**

## 10 – RESPOSTA AOS QUESITOS DO REQUERIDO

Quesito nº 1: Qual era a descrição do imóvel originalmente na matrícula mãe?

Resposta: Não há elementos nos autos que permitam tal informação.

Quesito nº 2: Qual a descrição atual desse mesmo imóvel?

Resposta: Vide laudo técnico.

Quesito nº 3: Em quantas matrículas está o imóvel originário?

Resposta: Duas. Sendo a matrícula nº. 8533 e a matrícula nº.12.418.

Quesito nº 4: Essas matrículas possuem inscrição municipal distintas?

Resposta: Sim.

Quesito nº 5: Quantos carnês de IPTU existem para o local?

Resposta: Dois.

Quesito nº 6: Qual o valor venal de cada imóvel?

Resposta: O imóvel de matrícula nº 8533 possui o valor venal para o ano de 2024 de R\$ 22.325,25, já o imóvel de matrícula nº. 12.418 possui o valor venal para o ano de 2024 de R\$ 36.033,73.

Quesito nº 7: Qual a área de cada imóvel?

Resposta: Vide item 5.1 do laudo técnico.

Quesito nº 8: É certo afirmar que houve divisão na prefeitura, relativa a edícula da matrícula 8533, e que esse divisão pode ser averbada no Serviço Registral?

Resposta: Não há elementos nos autos que permitam tal informação.

Quesito nº 9: Quanto vale cada um dos imóveis desmembrados (casa principal, ponto comercial e edícula residencial) em valor de mercado?

Resposta: Vide laudo técnico.

Quesito nº 10: Essa divisão gerou custos com obras e com taxas e tarifas municipais?

Resposta: O esclarecimento pretendido refoge o objeto da perícia

Quesito nº 11: É possível saber quem foi o autor dessas divisões e alterações nas inscrições municipais.

Resposta: O esclarecimento pretendido refoge o objeto da perícia

Quesito nº.12: Os impostos municipais estão em dia?

Resposta: O esclarecimento pretendido refoge o objeto da perícia.

Quesito nº.13: Os imóveis estão todos ocupados.

Resposta: Conforme vistoria constatei que apenas o imóvel de matrícula nº, 8533 se encontra ocupado.

Quesito nº.14: Quem os ocupa.

Resposta: O requerido.

Quesito nº.15: Elaborar croqui dos imóveis.

Resposta: Vide item 13 do laudo técnico.

## 11- CONCLUSÃO

Pelo exposto, conclui-se que os imóveis se encontram localizados na Rua José Abilio Ferreira, nº. 11, Bairro Vila Canevari, nesta cidade, conforme matrícula nº. 8533; e Rua Capitão Nelcy Rocha Pires, nº. 86, Bairro Vila Canevari, conforme matrícula nº. 12.418.

Após vistoria, constatei que:

A) Rua José Abilio Ferreira, nº. 11, Vila Canevari, Cruzeiro-SP.

O imóvel é constituído por um terreno com área total de aproximadamente 57,00 m<sup>2</sup>, situado no perímetro urbano do município de Cruzeiro, cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob o nº 3.106.0269.001.

O terreno tem topografia plana, sendo murado, de formato trapezoidal e seu solo é firme e seco.

O bem é servido de melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como: via em paralelepípedo, guia, sarjeta, calçada, rede de energia elétrica, rede de água potável, rede telefônica, iluminação pública, rede de esgoto, coleta de lixo domiciliar, rede coletora de água pluvial e linha regular de transporte urbano nas imediações.

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

Sobre a área objeto encontra-se edificada uma benfeitoria com aproximadamente 51,00 m<sup>2</sup> de área construída, sendo composta por: um salão comercial, um wc masculino, wc feminino, um dormitório, um banheiro social, uma área de serviço, um quintal e abrigo para veículo.

A benfeitoria construída aparenta ter 50 (cinquenta) anos de idade, classificada como padrão simples e seu estado de conservação necessitando de reparos simples.

B) Rua Capitão Nelcy Rocha Pires, nº 86, Bairro Vila Canevari, Cruzeiro-SP.

O imóvel é constituído por um terreno com área total de aproximadamente 92,00 m<sup>2</sup>, situado no perímetro urbano do município de Cruzeiro, cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob o nº 3.106.0276.001.

O terreno tem topografia plana, sendo murado, de formato trapezoidal e seu solo é firme e seco.

O bem é servido de melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como: via em paralelepípedo, guia, sarjeta, calçada, rede de energia elétrica, rede de água potável, rede telefônica, iluminação pública, rede de esgoto, coleta de lixo domiciliar, rede coletora de água pluvial e linha regular de transporte urbano nas imediações.

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

Sobre a área objeto encontra-se edificada uma residência térrea com aproximadamente 84,00 m<sup>2</sup> de área construída, sendo composta por: uma sala de estar, três dormitórios, duas cozinhas, dois banheiros sociais, um rancho e um quintal.

A benfeitoria construída aparenta ter 50 (cinquenta) anos de idade, classificada como padrão médio e seu estado de conservação é necessitando de reparos simples.

Após estudos e pesquisas, obtivemos o valor apurado de:

Valor do terreno da matrícula nº 8533: R\$ 69.815,88 (sessenta e nove mil, oitocentos e quinze reais e oitenta e oito centavos).

Valor das benfeitorias da matrícula nº 8533: R\$ 57.204,86 (cinquenta e sete mil e duzentos e quatro reais e oitenta e seis reais).

Valor total do imóvel da matrícula nº 8533: R\$ 127.020,74 (cento e vinte e sete mil, vinte reais e setenta e quatro centavos).

Valor locativo do imóvel da matrícula nº 8533: R\$ 483,61 (quatrocentos e oitenta e três reais e sessenta e um centavos).

Valor do terreno da matrícula nº 12.418: R\$ 87.331,00 (oitenta e sete mil, trezentos e trinta e um reais).

Valor das benfeitorias da matrícula nº 12.418: R\$ 94.219,78 (noventa e quatro mil, duzentos e dezenove reais e setenta e oito centavos).

Valor total do imóvel da matrícula nº 12.418: R\$ 181.550,78 (cento e oitenta e um mil, quinhentos e cinquenta reais e setenta e oito centavos).

Valor locativo do imóvel da matrícula nº 12.418: R\$ 579,27 (quinhentos e setenta e nove reais e vinte e sete centavos).

**Os valores estão atualizados até outubro de 2024.**

## 12 – FOTOGRAFIAS



Foto 1: Vista frontal do imóvel de matrícula nº.8533 na Rua José Abilio Ferreira, nº.11, Vila Canevari, Cruzeiro-SP.



Foto 2: Vista do salão comercial do imóvel de matrícula nº. 8533.



Foto 3: Vista de um dos wc do imóvel de matrícula nº. 8533.



Foto 4: Vista de um do dormitório do imóvel de matrícula nº. 8533.



Foto 5: Vista do quintal do imóvel de matrícula nº. 8533.



Foto 6: Vista do abrigo para veículos do imóvel de matrícula nº. 8533.



Foto 7: Vista frontal do imóvel de matrícula nº.12.418 na Rua Capitão Nelcy Rocha Pires, nº.86, Vila Canevari, Cruzeiro-SP.



Foto 8: Vista da sala de estar do imóvel de matrícula nº. 12.418.



Foto 9: Vista de um dos dormitórios do imóvel de matrícula nº. 12.418.

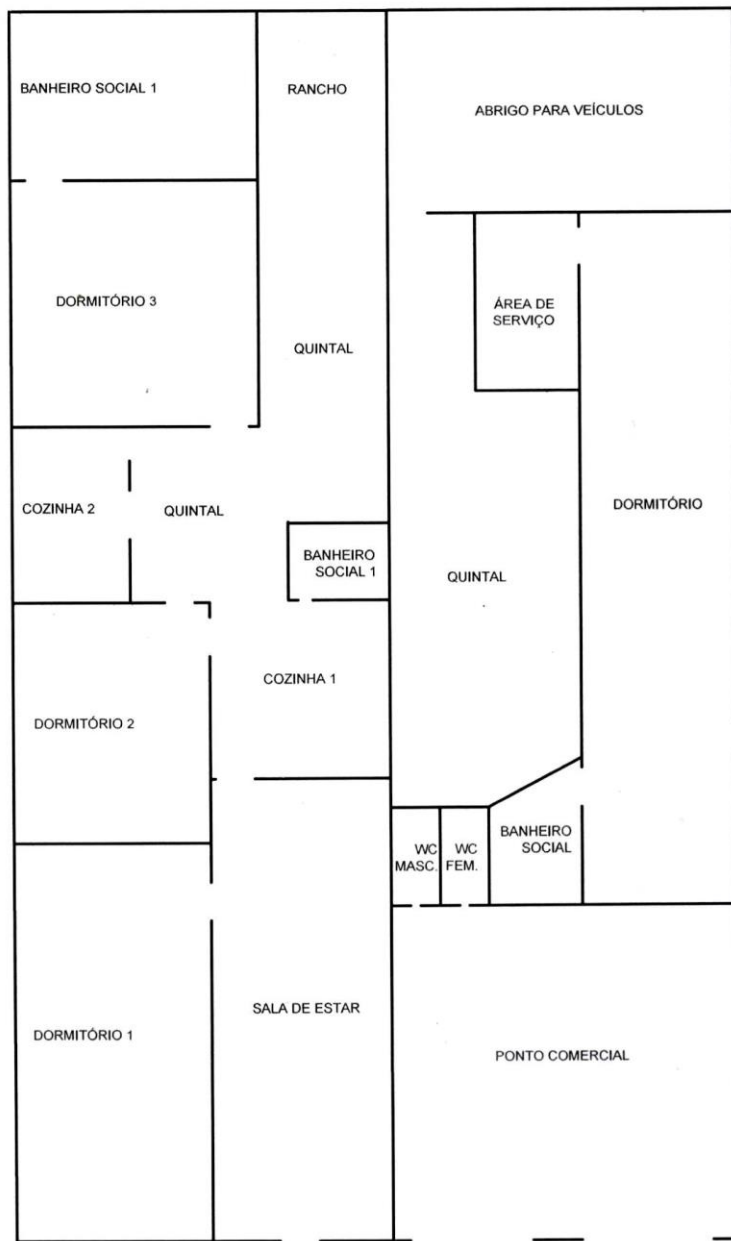


Foto 10: Vista de uma das cozinhas do imóvel de matrícula nº. 12.418.



Foto 11: Vista de um dos banheiros sociais do imóvel de matrícula nº. 12.418.

### 13 – CROQUI DE SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS



RESIDÊNCIA Nº. 86

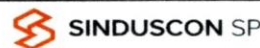
RUA CAPITÃO NELCY ROCHA PIRES

RESIDÊNCIA Nº. 11

RUA JOSÉ ABÍLIO FERREIRA

**14 – BOLETIM ECONÔMICO SINDUSCON/SP – OUTUBRO 2024**

Setor de Economia



**Boletim Econômico - Outubro de 2024**

**Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100**

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,49	0,00	4,64	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,62	291,54	0,21	2,71	2,87
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,48	315,54	0,02	4,66	4,80	244,93	0,27	-0,78	-0,57	291,54	0,00	2,71	2,71
dez/23	281,71	0,00	2,31	2,31	315,54	0,00	4,66	4,66	244,93	0,00	-0,78	-0,78	291,54	0,00	2,71	2,71
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	315,59	0,02	0,02	4,67	244,86	-0,03	-0,03	-0,67	291,54	0,00	0,00	2,71
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	0,02	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38	291,54	0,00	0,00	2,71
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2024**

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.146,63	56,43
Material	829,94	40,84
Despesas Administrativas	55,43	2,73
<b>Total</b>	<b>2.032,00</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 176,22%

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, outubro de 2024 em R\$/m²**

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.986,27	0,31	R-1	2.432,68	0,24	R-1	2.947,68	0,29
PP-4	1.854,31	0,44	PP-4	2.274,62	0,35	R-8	2.386,36	0,38
R-8	1.772,18	0,48	R-8	2.032,00	0,37	R-16	2.594,48	0,45
PIS	1.373,45	0,34	R-16	1.974,56	0,38			

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

**Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2024 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	2.360,04	0,44	CAL-8	2.493,04	0,43
CSL-8	2.041,24	0,44	CSL-8	2.194,86	0,42
CSL-16	2.721,98	0,43	CSL-16	2.872,22	0,43
RP1Q	2.160,00	0,23			
GI	1.159,54	0,41			

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

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

## ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 48 (quarenta e oito) folhas, impressas em computador, com informações somente no anverso, todas rubricadas, vindo a primeira e a última assinada por este perito que as subscreve.

### ANEXOS:

- Fotográfico constituído por 11 fotografias digitalizada.
- Croqui de situação dos imóveis.
- Boletim Econômico SINDUSCON/SP – outubro 2024.

O signatário coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Pindamonhangaba, 9 de novembro de 2024.

---

Ralph Gouvêa Gerth  
Engenheiro CREA nº. 5071210943  
Perito Judicial