

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE TAUBATÉ-SP.**

Processo nº 0007142-62.2019.8.26.0625.

Nº de ordem: 70/19.

Ação: Cumprimento de Sentença.

Exequente: Rafael Augusto Silva da Cunha.

Executada: Redpar Empreendimentos Ltda.

Reinaldo Ribeiro Gerth engenheiro, registrado no CREA-SP, 6ª Região, sob nº 0.600.339.061, 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, 10 de julho de 2023.

Reinaldo Ribeiro Gerth
Engenheiro – CREA nº 0.600.339.061
Perito Judicial

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com devolução das parcelas pagas, em fase de cumprimento de sentença, proposta por Rafael Augusto Silva da Cunha contra Redpar Empreendimentos Ltda., em que foi determinada a realização de perícia com o objetivo de avaliar o bem imóvel penhorado.

O bem em questão está localizado na Avenida José Bonifácio Moreira, nº. 1.461, Edifício Wide Taubaté, 4º andar, apartamento 56, Taubaté-SP, conforme matrícula nº. 159.251, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté e inscrito sob nº. BC 2.1.073.012.030 perante a Prefeitura Municipal de Taubaté.

2 - INDICAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO E APRESENTAÇÃO DE QUESITOS

O exequente não indicou assistente técnico, mas apresentou quesitos.

A executada não indicou assistente técnico, nem apresentou quesitos.

3 - DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL A SER AVALIADO

Matrícula nº. 159.251 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP: Apartamento nº 56, em construção, localizado no 4º andar ou 6º pavimento do EDIFÍCIO WIDE TAUBATÉ, no imóvel denominado Jardim Paulista de Taubaté, Bairro da Caixa D'Água, situado nesta cidade, que terá

acesso pela Avenida José Bonifácio Moreira, com área privativa de 100,76 m², dos quais 7,83 m² correspondem à varanda e 20,70 m² às vagas de garagem n.ºs 85 e 86, área comum de 46,512 m², totalizando 147,272 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 1,31706%.

4 – VISTORIA

Aos 3 dias do mês de maio do ano de 2023, na presença deste perito, do assistente técnico do perito (Eng. Ralph Gouvêa Gerth), do advogado do exequente (Dr. Helir Rodrigues da Silva), do chaveiro (Sr. Marcelo Alex do Nascimento), do porteiro do edifício (Sr. Bruno Cesar Teixeira Duran) e do integrante da Polícia Militar do Estado de São Paulo (Cabo Rafael de Azevedo Silva), procedemos à vistoria do bem, situado à Avenida José Bonifácio Moreira, n.º. 1.461, Edifício Wide Taubaté, 4º andar, apartamento 56, Taubaté-SP.

4.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME A VISTORIA

Conforme vistoria e após levantamentos, verificou-se um terreno em formato retangular, com topografia plana em toda sua extensão, seu solo é firme e seco, com testada de 25,00 m. e profundidade equivalente de 76,00 m. totalizando aproximadamente 1.900,00 m².

O imóvel avaliando está contido no Edifício Wide Taubaté, constituído de uma torre, com treze pavimentos e seis apartamentos por pavimento, contendo um pavimento com cinco apartamentos, portaria com WC, 135 (cento e trinta e cinco) vagas de estacionamento distribuídas no subsolo e no pavimento térreo, hall de entrada, dois elevadores, escadarias de acesso aos pavimentos, uma

academia, um salão de jogos, uma brinquedoteca, uma área *gourmet* com churrasqueira e copa, WC masculino, WC feminino, três piscinas sendo uma para adultos e duas infantis, um playground, uma quadra poliesportiva, sistema de combate de incêndio com hidrante e extintores.

O apartamento nº 56 conta com 100,76 m² de área privativa, área comum de 46,512 m² e área total de 147,272 m², participando no terreno com uma fração ideal de 1,31706%, fazendo frente para a Avenida José Bonifácio Moreira, nº 1.461, no perímetro urbano do município.

O imóvel é constituído por uma cozinha, uma sala de estar, uma área de serviço, uma varanda, três dormitórios sendo duas suítes, dois banheiros, um hall de distribuição e duas vagas para veículo identificadas como 85 e 86.

Cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob o nº 2.1.073.012.030.

O leito da referida rua é asfaltado, sendo o imóvel servido por guia, sarjeta, calçada, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, rede de água potável, rede de esgoto, rede coletora de água pluvial, coleta de lixo doméstico, rede de TV a cabo e linha regular de transporte urbano nas imediações.

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

O imóvel é totalmente isolado e murado, aparentando 6 (seis) anos de idade, sendo seu estado de conservação entre novo e regular.

4.2 – DESCRIÇÃO CONSTRUTIVA DO IMÓVEL

A fachada do edifício é revestida em textura e pintura látex.

A unidade autônoma possui os acabamentos e características originais, conforme descrito:

COZINHA:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura em látex.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético

Forro: Laje com pintura látex.

SALA DE ESTAR:

Piso: Contrapiso.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Forro: Laje com pintura látex.

ÁREA DE SERVIÇO:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até a altura do teto.

Portas: Duas de alumínio com vidro fosco.

Forro: Laje com pintura látex.

VARANDA:

Piso: Contrapiso.

Parede: Textura com pintura em látex.

Porta: Alumínio com vidro liso.

Forro: Laje com pintura látex.

DORMITÓRIO 1, 2 e 3:

Piso: Contrapiso.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Alumínio com veneziana e vidro liso.

Forro: Laje com pintura látex.

BANHEIROS DAS SUÍTES 1 e 2.

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até a altura do teto.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Alumínio com vidro fosco.

Forro: Laje com pintura látex.
HALL DE DISTRIBUIÇÃO:
Piso: Contrapiso.
Parede: Reboco com pintura látex.
Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.
Forro: Laje com pintura látex.

5 - 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.

5.1 – METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

Os valores das ofertas dos terrenos pesquisados foram obtidos com informações em imobiliárias e publicações desta cidade, estando os elementos situados na mesma região geoeconômicos.

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 III “Zonas de Uso comercial ou de serviços”, 8.^a zona “Comercial Padrão 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 de referência do lote = 250,00 m².

Intervalo característico de áreas = 200,00 m² a 500,00 m².

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:

$$Vu = Vo/At \times Fo \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

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 ($1/2 Pmi \leq Pe \leq Pmi$), 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 Pe inferior a $1/2 Pmi$ adota-se $C_p = (2)^P$

13) Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$), 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 Pe superior a 3 Pma, adota-se na fórmula acima $Pe = 3 Pma$;

15) Testada: função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

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

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

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 comercial padrão médio (8.^a zona) não se aplica o fator área dentro do intervalo.

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

21) Fator frentes múltiplas;

22) 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;

23) Valor do terreno;

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

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

5.2 – METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

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 H8₂N para o atual R₈N, devido à alteração da NBR 12721-2006 - Avaliação de Custos Unitários para Incorporação de Edifícios – Procedimento.

O custo unitário básico “CUB” por m² a ser utilizado nos cálculos das benfeitorias, será cedido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo “SINDUSCON-SP. 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 obsolescimento de conservação.

Quanto à descrição e caracterização do apartamento, conforme vistoria e estudos elaborados, o imóvel avaliando enquadra-se para a construção comercial como CLASSE 1 – RESIDENCIAL - GRUPO 1.3 – APARTAMENTO – 1.3.3 – PADRÃO MÉDIO (com elevador) descrito conforme estudo elaborado pela comissão sendo:

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

CARACTERÍSTICAS DOS ITENS CONSTRUTIVOS

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

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

Mínimo: 1,692.

Médio: 1,926.

Máximo: 2,160.

Adotado o intervalo de padrão médio = 1,926.

5.3 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

ELEMENTO 1

FONTE	Imobiliária Danelli – Fone: 12.3632.4077
DATA	Maior/ 2023
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua Dr. Luiz Alberto de Moura, L 13, Q.K, Piracangagua.
TESTADA	10,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	30,00 m
ÁREA TERRENO – AT	300,00 m ²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 140.000,00 à vista
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 176,04/m ²
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00
FATOR TESTADA – FT	1,00

$$\begin{aligned} \text{FATOR TESTADA} \\ \text{FT} = (10,00/10,00)^{0,20} \\ \text{FT} = 1,00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{FATOR PROFUNDIDADE} \\ \text{FP} = 1,00 \end{aligned}$$

HOMOGENEIZAÇÃO

$$V_u = \frac{V_O \times F_O}{A_T} \times \{1 + [(F_{TO}-1) + (F_P-1) + (F_T-1)]\}$$

$$V_u = \frac{140.000,00}{300,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 420,00 \times 1,00$$

$$V_u = \text{R\$ } 420,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 2

FONTE	Imobiliária Danelli – Fone: 12.3632.4077
DATA	Maior 2023
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua das Acácias – Campos Elísios, L.13 – Q.12
TESTADA	12,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	31,00 m
ÁREA TERRENO – AT	372,00 m ²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 195.000,00 à vista
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 194,60/m ²
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00
FATOR TESTADA – FT	0,96

FATOR TESTADA
 $FT = (10,00/12,00)^{0,20}$
 FT = 0,96

FATOR PROFUNDIDADE
 FP = 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO

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

$$V_u = \frac{195.000,00}{372,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (0,96-1)]\}$$

$$V_u = 471,77 \times 0,96$$

$$V_u = R\$ 452,90/m^2$$

ELEMENTO 3

FONTE	Imobiliária Danelli – Fone: 12.3632.4077
DATA	Mai/2023
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua Prof. Elisa G. Da Silveira, L. 20, Q. H, Jardim Antares.
TESTADA	13,50 m
PROFUND. EQUIVALENTE	30,70 m
ÁREA TERRENO – AT	414,50 m ²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 220.000,00 à vista
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 165,33/m ²
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00
FATOR TESTADA – FT	0,94

FATOR TESTADA
 $FT = (10,00/13,50)^{0,20}$
FT = 0,94

FATOR PROFUNDIDADE
FP = 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO

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

$$V_u = \frac{220.000,00 \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (0,94-1)]\}}{414,50}$$

$$V_u = 477,68 \times 0,94$$

$$V_u = R\$ 449,02/m^2$$

ELEMENTO 4

FONTE	Imobiliária Danelli – Fone: 12.3632.4077
DATA	Maior/ 2023
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua Orlando Pagotti, L.13, Q.J
TESTADA	13,46 m
PROFUND. EQUIVALENTE	21,76 m
ÁREA TERRENO – AT	292,94 m ²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 160.000,00 à vista
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 147,83/m ²
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	0,93
FATOR TESTADA – FT	0,94

$$\begin{aligned} & \text{FATOR TESTADA} \\ & \text{FT} = (10,00/13,46)^{0,20} \\ & \text{FT} = 0,94 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{FATOR PROFUNDIDADE} \\ & \text{FP} = (21,76 / 25,00)^{0,50} \\ & \text{FP} = 0,93 \end{aligned}$$

HOMOGENEIZAÇÃO

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

$$V_u = \frac{160.000,00}{292,94} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (0,93-1) + (0,94-1)]\}$$

$$V_u = 491,57 \times 0,87$$

$$V_u = \text{R\$ } 427,66/\text{m}^2$$

ELEMENTO 5

FONTE	Imobiliária Danelli – Fone: 12.3632.4077
DATA	Maio/ 2023
NATUREZA	Oferta
LOCALIZAÇÃO	Rua Elzira Tavares de Mattos, Jardim Continental, L.01, Q.16.
TESTADA	13,00 m
PROFUND. EQUIVALENTE	24,60 m
ÁREA TERRENO – AT	320,00 m ²
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 180.000,00 à vista
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 139,82/m ²
FATOR OFERTA – FO	0,90
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00
FATOR TESTADA – FT	0,95

FATOR TESTADA
 $FT = (10,00/13,00)^{0,20}$
 $FT = 0,95$

FATOR PROFUNDIDADE
 $FP = (24,60/25,00)^{0,50}$
 $FP = 1,00$

HOMOGENEIZAÇÃO

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

$$V_u = \frac{180.000,00}{320,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (0,95-1)]\}$$

$$V_u = 506,25 \times 0,95$$

$$V_u = R\$ 480,94/m^2$$

RESUMO DOS ELEMENTOS

ELEMENTO – 1 R\$ 420,00/m²

ELEMENTO – 2 R\$ 452,90/m²

ELEMENTO – 3 R\$ 449,02/m²

ELEMENTO – 4 R\$ 427,66/m²

ELEMENTO – 5 R\$ 480,94/m²

TOTAL - R\$ 2.259,18/ m²

Média Aritmética: R\$ 2.230,52 / 5 = R\$ 446,10/m²

Média Saneada: R\$ 446,10/m²

Limite Superior: 1,3 = R\$ 579,93/m²

Limite Inferior: 0,7 = R\$ 312,27/m²

Elementos a excluir: Nenhum

Valor saneado para - $V_u = R\$ 446,10/m^2$ (quatrocentos e quarenta e seis reais e dez centavos).

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Terreno Avaliando:

Testada = 25,00 m.

Profundidade = 76,00 m.

Área do terreno - $A_t = 1.900,00 m^2$

Fração ideal do terreno – $Fit = 1,31706\% = 0,0131706$

Área ideal do terreno – $A_{it} = A_t \times Fit = 1.900,00 \times 0,0131706 = 25,02 m^2$

Valor saneado - $V_u = R\$ 446,10/m^2$

$$\text{Fator Testada} - Ft = 0,87$$

$$\text{Fator Profundidade} - Fp = 0,87$$

$$\text{Fator Topografia} - Fto = 1,00$$

$$Vt = Vu / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Fto - 1)]\} \times Ait_t$$

$$V_t = R\$ 446,10/m^2 / \{1 + [(0,87 - 1) + (0,87 - 1) + (1-1)]\} \times 25,02 \text{ m}^2$$

$$V_t = R\$ 446,10/m^2 / 0,74 \times 25,02 \text{ m}^2$$

$$V_t = R\$ 602,84/m^2 \times 25,02 \text{ m}^2$$

$$V_t = R\$ 15.083,06$$

Valor do terreno: R\$ 15.083,06 (quinze mil, oitenta e três reais e seis centavos) para maio de 2023.

5.4 – AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

A unidade autônoma, com 100,76 m² de área privativa, aparenta ter 6 (seis) anos de idade, sendo classificada como padrão médio e seu estado de conservação está entre nova e regular.

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

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

CUB = Custo unitário básico, padrão normal, maio/23 = R\$ 1.942,27/m².

Intervalo de valor máximo aplicado ao padrão construtivo = 1,926.

$$V_u = R\$ 1.942,27/m^2 \times 1,926$$

$$V_u = R\$ 3.740,81 /m^2$$

$V_b = S \times V_u$, onde:

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

$$S = \text{área da benfeitoria avalianda} = 100,76 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{Valor unitário/m}^2 \text{ da construção} = \text{R\$ } 3.740,81/\text{m}^2$$

$$Vb = 100,76 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.740,81/\text{m}^2$$

$$Vb = \text{R\$ } 376.924,01$$

Para o fator obsolescência de conservação, pelo Método de Ross – Heidecke teremos:

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

$$\text{Obtenção de "R" na tabela 1} = 20\% = 0,20.$$

$$\text{Idade em \% da vida referencial} = Ie/Ir, \text{ onde:}$$

$$Ie = 6 \text{ anos}$$

$$Ir = 60 \text{ anos}$$

$$\text{Idade em \% da vida referencial} = 6/60 = 0,1 = 10\%$$

$$\text{Obtenção de "K" na tabela 2 – Entre Nova e Regular} = b = 10\% = K = 0,942.$$

$$Foc = 0,20 + 0,942 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,20 + 0,75$$

$$Foc = 0,95$$

$$Vc = (CUB + OI/S) \times BDI \times S \times Foc, \text{ onde:}$$

$$Vc = \text{Valor da construção}$$

$$CUB = \text{Custo Unitário Básico}$$

$$OI = \text{Orçamento de instalações}$$

$$(CUB + OI/S) = Vu = \text{R\$ } 3.740,81/\text{m}^2$$

$$S = \text{Área construída} = 100,76 \text{ m}^2$$

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

$$Foc = \text{Fator obsolescência de conservação} = 0,95$$

$$Vc = \text{R\$ } 3.740,81/\text{m}^2 \times 1 \times 100,76 \text{ m}^2 \times 0,95$$

$$Vc = \text{R\$ } 358.077,81$$

Valor da benfeitoria: R\$ 358.077,81 (trezentos e cinquenta e oito mil, setenta e sete reais e oitenta e um centavos) para maio de 2023.

6 – RESPOSTAS AOS QUESITOS DO REQUERENTE

Quesito nº 1: Qual é o valor do metro quadrado do imóvel da perícia designada?

Resposta: O valor do metro quadrado do imóvel periciado é de R\$ 3.703,46 (três mil, setecentos e três reais e quarenta e seis centavos). Vide item 7 deste laudo.

Quesito nº 2: Qual é o valor de mercado do imóvel da perícia designada?

Resposta: O valor de mercado do imóvel periciado é de R\$ 373.160,87 (trezentos e setenta e três mil, cento sessenta reais e oitenta e sete centavos). Vide item 7 deste laudo.

Quesito nº 3: O imóvel da perícia designada está ocupado?

Resposta: No dia da vistoria o imóvel estava desocupado.

7 – CONCLUSÃO

Pelo exposto, verificou-se um terreno em formato retangular, com topografia plana em toda sua extensão, seu solo é firme e seco, com testada de 25,00 m. e profundidade equivalente de 76,00 m. totalizando aproximadamente 1.900,00 m².

O imóvel avaliando está contido no Edifício Wide Taubaté, constituído de uma torre, com treze pavimentos e seis apartamentos por pavimento, sendo que um dos pavimentos tem apenas cinco apartamentos, portaria, estacionamento no subsolo e pavimento térreo, uma academia, um salão de jogos, uma brinquedoteca, uma área *gourmet* com churrasqueira, copa, WC masculino e feminino, três piscinas sendo uma para adultos e duas infantis, um playground,

uma quadra poliesportiva, hall de entrada, dois elevadores, sistema de combate de incêndio com hidrante e extintores e escadaria de acesso aos pavimentos.

O apartamento nº 56 conta com 100,76 m² de área privativa, área comum de 46,512 m² e área total de 147,272 m², participando no terreno com uma fração ideal de 1,31706%, fazendo frente para a Avenida José Bonifácio Moreira nº 1.461 no perímetro urbano do município.

O imóvel é constituído de uma cozinha, uma sala de estar, uma área de serviço, uma varanda, três dormitórios sendo duas suítes, dois banheiros, um hall de distribuição e duas vagas para veículo identificadas como 85 e 86.

Cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob o nº 2.1.073.012.030.

O leito da referida rua é asfaltado, sendo o imóvel servido por guia, sarjeta, calçada, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, rede de água potável, rede de esgoto, rede coletora de água pluvial, coleta de lixo doméstico, rede de TV a cabo e linha regular de transporte urbano nas imediações.

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

O imóvel é totalmente isolado e murado, aparentando 6 (seis) anos de idade, sendo seu estado de conservação entre nova e regular.

Após estudos e pesquisas obtivemos o valor total apurado e homogeneizado de:

Valor do terreno: R\$ 15.083,06.

Valor da benfeitoria: R\$ 358.077,81.

Total da avaliação: R\$ 373.160,87.

Total da avaliação: R\$ 373.160,87 (trezentos e setenta e três mil, cento sessenta reais e oitenta e sete centavos), atualizada para maio de 2023.

8 – FOTOGRAFIAS



Foto 1: Vista frontal do Edifício Wide Taubaté.



Foto 2: Vista geral das duas vagas de garagem n.ºs 85 e 86.

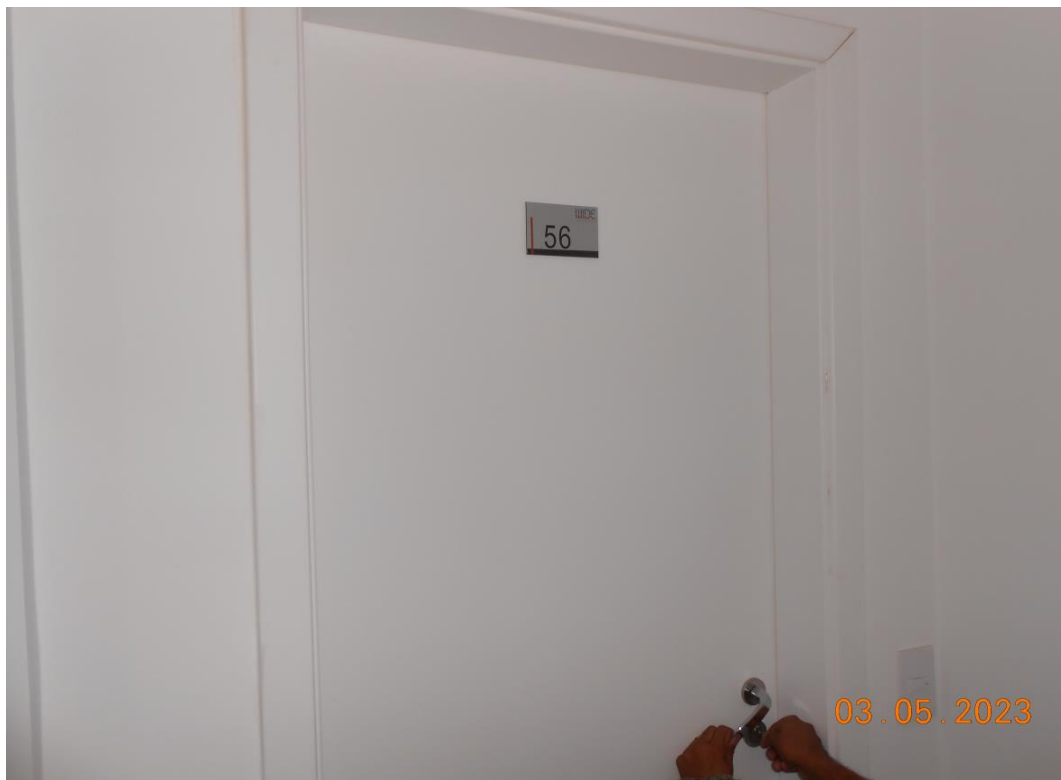


Foto 3: Vista da porta de entrada do apartamento.



Foto 4: Vista da cozinha.



Foto 5: Vista da sala de estar.



Foto 6: Vista da varanda.



Foto 7: Vista de um dos dormitórios suíte.



Foto 8: Vista de um dos banheiros das suítes.

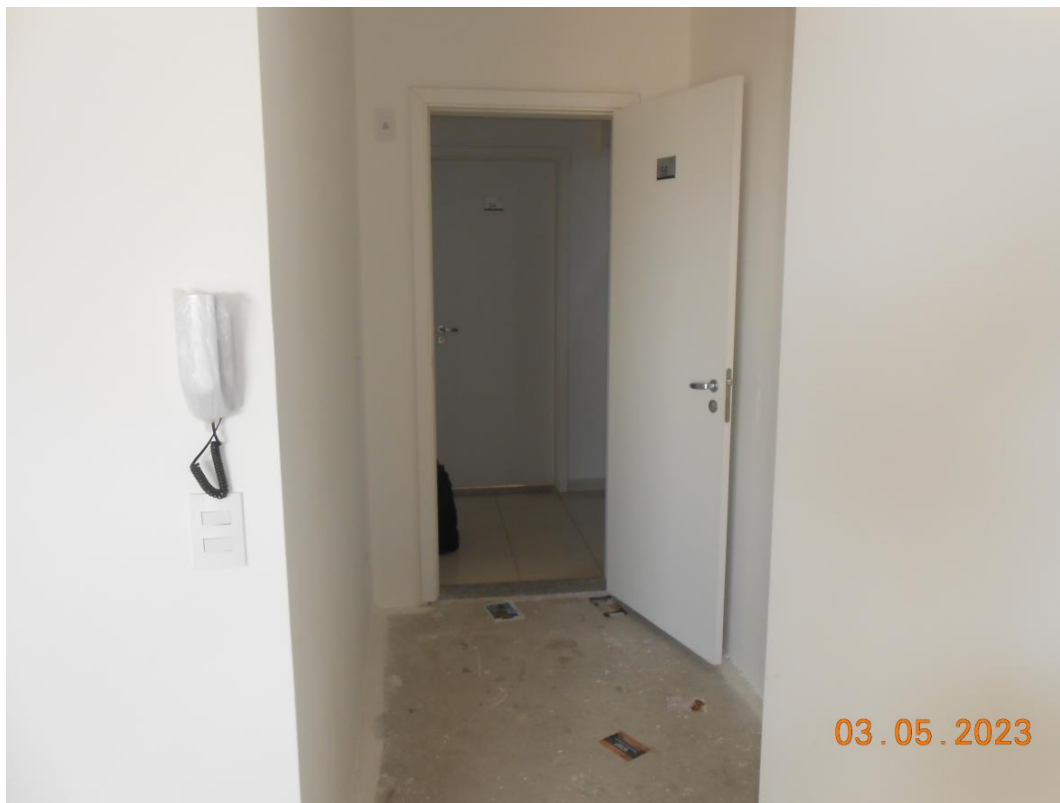


Foto 9: Vista do hall de distribuição.

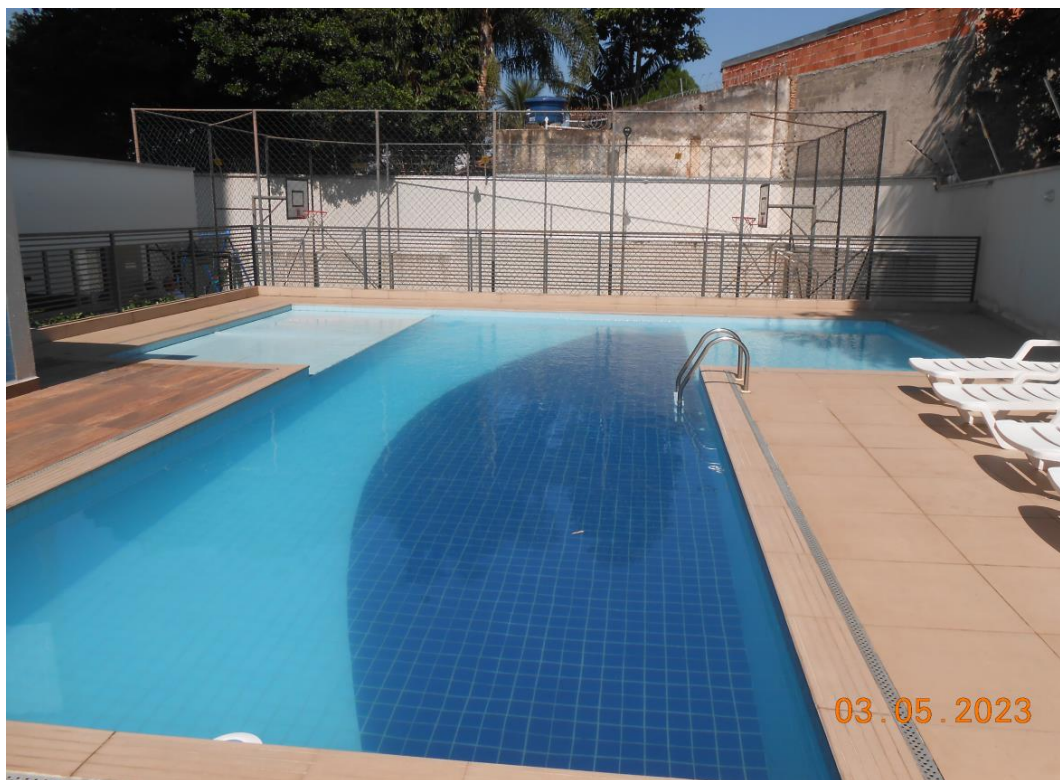


Foto 10: Vista geral das piscinas.



Foto 11: Vista da quadra poliesportiva.



Foto 12: Vista do playground.



Foto 13: Vista do salão de jogos.



Foto 14: Vista da brinquedoteca.



Foto 15: Vista da academia.



Foto 16: Vista da área gourmet.

9 – BOLETIM ECONÔMICO SINDUSCON/SP – MAIO 2023

Setor de Economia



Boletim Econômico - Maio de 2023

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
mai/22	266,67	4,13	5,68	11,76	289,52	5,71	5,95	9,91	242,01	2,14	5,40	14,50	270,07	4,58	4,58	7,49
jun/22	272,58	2,22	8,02	10,91	296,86	2,54	8,64	9,02	246,06	1,67	7,16	13,56	281,94	4,40	9,18	9,29
jul/22	274,57	0,73	8,81	10,66	299,79	0,99	9,71	10,10	247,08	0,41	7,60	11,45	283,24	0,46	9,68	9,80
ago/22	274,54	-0,01	8,80	10,06	300,07	0,09	9,82	10,20	246,71	-0,15	7,45	9,90	283,41	0,06	9,74	9,86
set/22	274,37	-0,06	8,73	9,23	300,35	0,09	9,92	10,31	246,05	-0,27	7,16	7,81	283,41	0,00	9,74	9,86
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,86
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51	283,84	0,00	9,91	9,91
jan/23	275,18	-0,06	-0,06	8,67	301,50	0,00	0,00	10,34	246,50	-0,15	-0,15	6,48	283,84	0,00	0,00	9,91
fev/23	275,19	0,00	-0,06	8,48	301,60	0,03	0,03	10,38	246,41	-0,04	-0,18	6,01	283,84	0,00	0,00	9,91
mar/23	274,69	-0,18	-0,24	8,02	301,88	0,09	0,13	10,48	245,05	-0,55	-0,73	4,82	283,84	0,00	0,00	9,91
abr/23	275,48	0,29	0,05	7,57	304,05	0,72	0,84	11,01	244,43	-0,25	-0,99	3,16	283,84	0,00	0,00	9,91
mai/23	279,45	1,44	1,49	4,79	311,50	2,45	3,32	7,59	244,72	0,12	-0,87	1,12	286,99	1,11	1,11	6,27

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2023

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.089,74	56,11
Material	799,61	41,17
Despesas Administrativas	52,92	2,72
Total	1.942,27	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,64%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, maio de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.898,65	1,33	R-1	2.329,65	1,46	R-1	2.831,12	1,19
PP-4	1.764,81	1,22	PP-4	2.174,69	1,46	R-8	2.289,09	1,21
R-8	1.687,99	1,24	R-8	1.942,27	1,44	R-16	2.469,52	1,42
PIS	1.301,10	1,22	R-16	1.884,97	1,44			

(*) 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, maio de 2023 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	2.250,44	1,40	CAL-8	2.377,68	1,33
CSL-8	1.951,80	1,46	CSL-8	2.098,40	1,39
CSL-16	2.600,20	1,47	CSL-16	2.747,29	1,41
RP1Q	2.062,42	1,55			
GI	1.109,97	1,41			

(*) 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 33 (trinta e três) 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 16 (dezesseis) fotografias digitalizadas.
- Boletim Econômico SINDUSCON/SP – maio 2023.

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

Pindamonhangaba, 10 de julho de 2023.

Reinaldo Ribeiro Gerth
Engenheiro CREA n.º 0600339061
Perito Judicial