



EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA - ESTADO DE SÃO PAULO.

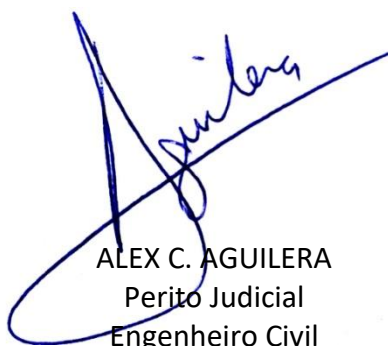
Juiz de Direito Dr. Marcelo Ielo Amaro

Processo nº 1006741-88.2019.8.26.0320

ALEX C. AGUILERA, engenheiro civil e ora nomeado por V.Exa. para atuar como Perito Judicial, nos autos da Ação Ordinária movida **Dirce Aparecida de Brito Pontes** e outros em face de **Maria Inêz de Brito**, vem respeitosamente, a V.Exa. na forma do artigo 157 e 466, ambos do novo Código de Processo Civil, apresentar o Laudo Pericial requisitado.

Nestes termos,
Espera e Pede deferimento.

Limeira, 05 de outubro de 2021



ALEX C. AGUILERA
Perito Judicial
Engenheiro Civil
CREA 5060748427

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 Objetivo

O presente Laudo Pericial tem por finalidade **Avaliação do Imóvel**.

1.2 Objeto

Trata-se de um imóvel residencial situado a Rua Antônio Augusto Ruffo, 439, Jardim Gustavo Piccinini, nesta cidade de Limeira - SP.

1.3 Nomenclatura Técnica

ANOMALIA: Irregularidade, anormalidade, exceção à regra;

ANOMALIA ENDÓGENA: originária da própria edificação (projeto, materiais e execução);

ANOMALIA NATURAL: originária de fenômenos da natureza (previsíveis imprevisíveis);

ANOMALIA FUNCIONAL: originária do uso;

ANOMALIA EXÓGENA: originária de fatores externos à edificação, provocados por terceiros;

ARBITRAMENTO: Avaliação ou estimação de bens, feitas por árbitro ou perito nomeado pelo juiz. Atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos;

AVARIA: Dano causado em qualquer bem, ocasionado por defeito ou outra causa a ele externo;

AVALIAÇÃO: Atividade que envolve a determinação técnica do valor quantitativo, qualitativo, ou monetário de um bem, ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado;

CONSERVAÇÃO: Ato de manter o bem em estado de uso adequado à sua finalidade, que implica em maiores despesas que as de uma simples manutenção;

CUMEEIRA: Parte mais alta do telhado, para onde convergem as superfícies inclinadas (águas);

DEFEITO: Anomalia que pode causar danos efetivos ou representar ameaça potencial à saúde ou à segurança do usuário, decorrente de falhas do projeto ou execução de um produto ou serviço, ou ainda, de informação incorreta ou inadequada de sua utilização ou manutenção;

DEGRADAÇÃO: Desgaste dos componentes e sistemas das edificações em decorrência do efeito do transcurso do tempo, uso e interferências do meio;

DEPRECIAÇÃO FÍSICA: perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação;

Pode ser classificada em:

DECREPITUDE: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção (Parte:1);

DETERIORAÇÃO: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados (Parte:1);

MUTILAÇÃO: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes (NBR 14653-1);

OBSOLETISMO: Superação tecnológica ou funcional (NBR 14653-1);

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção;

ESTUFAMENTO: Descolamento do revestimento, em formato aproximadamente circular, com diâmetro superior a 10cm;

EXAME: Inspeção, por meio de perito, sobre pessoa, coisas móveis e semoventes, para verificação de fatos ou circunstâncias que interessem à causa. Quando o exame é feito em um bem, denomina-se vistoria;

IDADE REAL: Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção ou fabricação até a data de referência;

IMPERMEABILIZAÇÃO: Proteção das construções contra a passagem de fluídos. (NBR 8083);

RISCO (Perícias): Perigo, probabilidade ou possibilidade de ocorrência de dano;

TERÇA: Viga de madeira que sustenta os caibros do telhado. Peça paralela à cumeeira e ao frechal;

VESÍCULA: Descolamento pontual em um revestimento, em forma de pequena cratera com diâmetro inferior a 10cm.

VISTORIA: Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (NBR 14653-1);

1.4 Metodologia/ Fundamentação

Orientaram os trabalhos periciais as lições constantes das obras:

“Perícias de Engenharia” IBAPE/SP, Editora Pini, ano 2008;

ABNT NBR 14653-1 “Avaliação de Bens parte 1”: Procedimentos Gerais;

ABNT NBR 14653-2 “Avaliação de Bens parte 2”: Imóveis Urbanos;

CUPE – Custo Unitário PINI de Edificações;

IPCE – Índice PINI de custos de Edificações;

SINDUSCON – Sindicato da Construção/SP;

Revista Construção Mercado – Editora PINI;

Planta Genérica da Prefeitura Municipal de Limeira;

“Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícia” IBAPE/SP.

Para o imóvel objeto da Perícia o método “**Comparativo direto de dados de Mercado**” foi o utilizado para identificar o valor de venda do terreno devido a um número de amostras similares de imóveis na mesma região, sendo a metodologia compatível com a natureza do bem avaliado.

Método comparativo direto de dados de mercado

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados

deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Pesquisa de dados

Principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.

Planejamento da pesquisa

O planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação, com utilização de fichas, planilhas, roteiro de entrevistas, entre outros. Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Caracterização da região

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais;
- localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência;
- uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazos;
- infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço;
 - equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

Campo de arbítrio

O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

Quando a amplitude do campo de arbítrio não for suficiente para absorver as influências não consideradas, o modelo é insuficiente para que a avaliação possa atingir o grau mínimo de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado e esse fato deve ser consignado no laudo.

CUB – Custo unitário básico da Construção Civil

Descreve os resultados dos principais indicadores de inflação do país e analisa tendências. Discute especialmente a evolução dos indicadores setoriais, e de maneira mais detalhada, o Custo Unitário Básico da Construção Civil.

Planta Genérica Prefeitura Municipal de Limeira

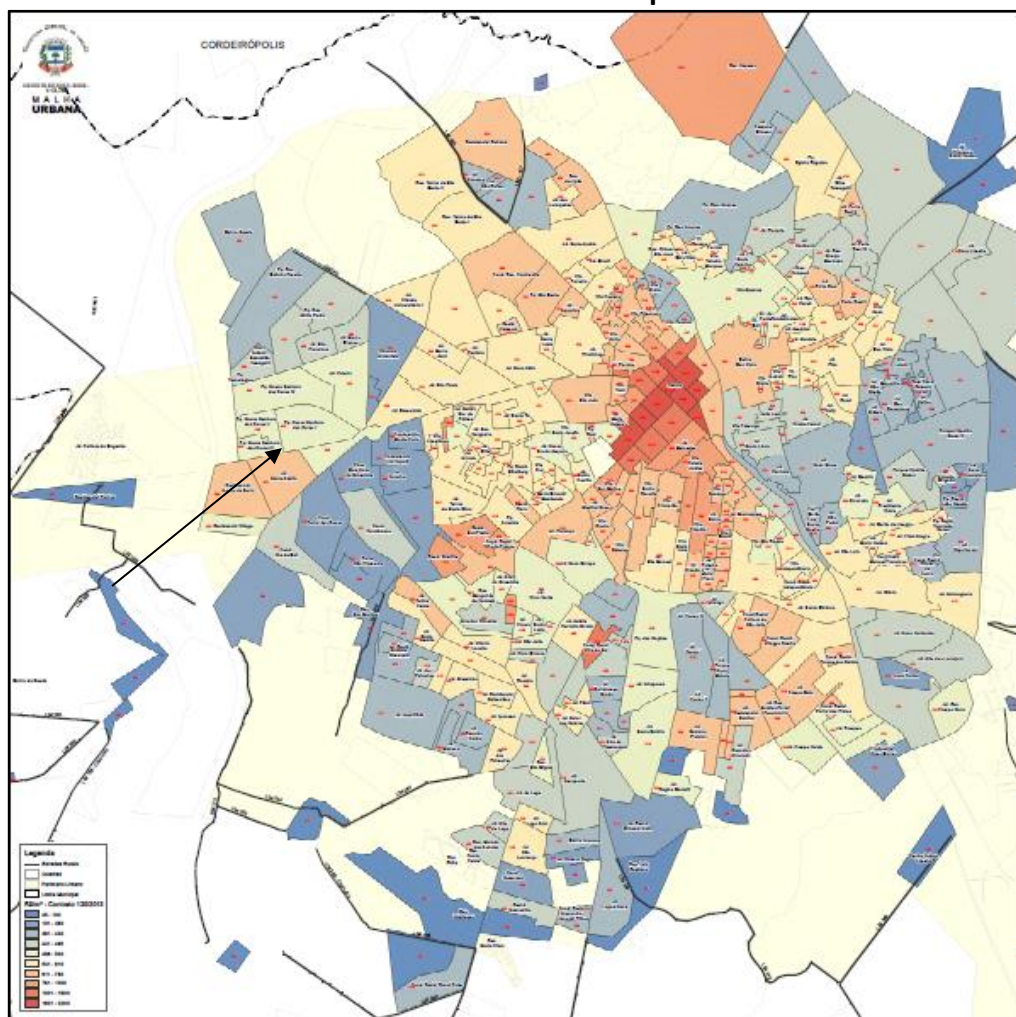


Tabela de Heideck

Tabela de Ross-Heidecke								
Depreciação Física - Fator "k"								
Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	63,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

1.5 Equipamentos Utilizados

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital 12 Mega Pixels.

2. VISTORIAS

No dia 28 de julho de 2021, este Perito permaneceu ao local das 09h30min às 09h40min, com finalidade de vistoriar o imóvel citado acima no item objeto da Perícia, porém ninguém compareceu e atendeu no imóvel.

Registro que acompanharam a Perícia:

Parte Requerente: Ninguém compareceu.

Parte Requerida: Ninguém compareceu.

3. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado no município de Limeira-SP, é composto por uma área com imóveis residenciais e com comércios.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO			
USOS PREDOMINANTES		INFRA ESTRUTURA URBANA	
☐ COMERCIAL		☒ ÁGUA	
☐ INDUSTRIAL		☒ ESGOTO SANITÁRIO	
☒ RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		☐ GÁS CANALIZADO	
☐ RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR		☒ ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS			
☒ COLETA DE LIXO		☒ ESCOLA	
☒ TRANSPORTE COLETIVO		☒ SAÚDE	
☒ COMÉRCIO		☐ SEGURANÇA	
☐ REDE BANCÁRIA		☒ LAZER	
TERRENO			
FORMA RETANGULAR	COTA/GREIDE MESMO NÍVEL	INCLINAÇÃO PLANO	SITUAÇÃO MEIO QUADRA
ÁREA 140	FRENTE 7	FUNDOS 20	
EDIFICAÇÃO			
TIPO RESIDENCIAL	USO RESIDÊNCIA	Nº PAVIM. 1	IDADE APARENTE 27 ANOS
PADRÃO ACABAMENTO BAIXO	CONSERVAÇÃO MÉDIO	TETO -	FECHAMENTO ALVENARIA
SALA -	COZINHA -	BANHEIRO -	QUARTOS -
SUÍTE -	LAVANDERIA -	QUINTAL SIM	GARAGEM -

5. RESPOSTA AOS QUESITOS

5.1 QUESITOS REQUERIDA

1) Casa foi construída em terreno aterrado?

Resposta: Ninguém compareceu na perícia para esclarecer essa questão. Porém, a rua possui um declive, sendo assim, o lote em sua forma original apresentava o mesmo perfil da rua. Considerando que o imóvel fora construído plano, certamente o terreno foi aterrado.

2) Possuindo aterro no lote, este foi devidamente compactado?

Resposta: Vide resposta do quesito nº1 da Requerida.

3) Foi executado muro de arrimo de acordo com a profundidade do aterro do lote?

Resposta: Vide resposta do quesito nº1 da Requerida.

4) Foi executado bate estaca para construção da casa, visto que o lote é aterrado?

Resposta: Vide resposta do quesito nº1 da Requerida.

5) As paredes foram unidas com amarração de tijolo ou com viga de concreto?

Resposta: Vide resposta do quesito nº1 da Requerida.

6) As paredes são feitas de que tipo de material: lajota de 8 furos, tijolo maciço de barro ou com bloco de concreto?

Resposta: Vide resposta do quesito nº1 da Requerida.

7) Laje da casa é feita de que tipo de material? Foi devidamente escorada e concretada?

Resposta: Vide resposta do quesito nº1 da Requerida.

8) Que tipo de telha foi usado para cobertura da residência em questão?

Resposta: Telha cerâmica.

9) As esquadrias da casa são de que tipo de material: madeira ou ferro?

Resposta: Madeira e ferro.

10) As paredes da residência são rebocadas?

Resposta: Na área externa, sim.

11) A residência é pintada no seu interior e externamente?

Resposta: Externamente não.

E o interior do imóvel não foi vistoriado porque nenhuma das partes compareceram na perícia.

12) A hidráulica da casa é feita completamente?

Resposta: Vide resposta do quesito nº1 da Requerida.

13) Na cozinha a pia é de que tipo de material?

Resposta: Vide resposta do quesito nº1 da Requerida.

14) O acabamento do piso é de que tipo de material? Cerâmico, porcelanato ou concreto? 15) As portas da residência são de que tipo de material: Metal ou de madeira?

Resposta: Vide resposta do quesito nº1 da Requerida.

16) A instalação elétrica está completamente acabada?

Resposta: Vide resposta do quesito nº1 da Requerida.

17) A conservação da residência está satisfatória?

Resposta: Não.

18) Quanto à documentação do imóvel está devidamente regularizada: registro do imóvel, escritura, planta da casa devidamente aprovada pelo Município?

Resposta: Vide resposta do quesito nº1 da Requerida.

19) A metragem da residência está totalmente regularizada?

Resposta: Vide resposta do quesito nº1 da Requerida.

20) Caso não seja ainda regularizada, pode ser como está construída?

Resposta: Vide resposta do quesito nº1 da Requerida.

21) Possui "Habite-se"?

Resposta: Vide resposta do quesito nº1 da Requerida.

22) Levando-se em consideração a localização do imóvel e a situação de conversação, qual o atual valor de mercado do mesmo? Solicita sejam apresentados os meios utilizados pelo Sr. Perito que o levou ao valor informado.

Resposta: Para avaliar o imóvel, este Perito se embasou na NBR 14653-1 e 14653-2. O método comparativo direto de dados de mercado foi o utilizado para avaliar o terreno, e o valor da construção foi adotado de acordo os valores publicados pelo Sinduscon Julho/2021, e depreciada conforme a tabela de Heideck.

O valor total avaliado é de R\$ 189.210,00 (Cento e Oitenta e Nove mil e Duzentos e Dez reais).

23) Levando em consideração a atual conjuntura econômica, qual o valor aproximado de aluguel do imóvel?

Resposta: Conforme as fls. 135 dos autos do processo, o objeto da perícia é a avaliação de venda do imóvel. Sendo assim, o quesito ora indagado foge do escopo do objeto da perícia.

6. CONCLUSÃO

Após vistoria *in loco* e análise minuciosa do tema e com provas levantadas no ato da perícia, chega-se à seguinte conclusão:

O método "Comparativo direto de dados de Mercado" foi o utilizado para identificar o valor de venda do terreno devido a um número de amostras similares na mesma região, sendo a metodologia compatível com a natureza do bem avaliado. Devido a dificuldade de encontrar imóveis no mesmo bairro, este Perito coletou amostras de bairros próximos e utilizou o valor publicado na Planta Genérica da Prefeitura de Limeira para adotar as dicotômicas de homogeneização.

Para avaliar a área edificada, foi utilizado como base os valores publicados pelo SINDUSCON (Sindicato da Construção Civil) e depreciado conforme a tabela de Heideck.

Ninguém compareceu na perícia, e este Perito não foi atendido no imóvel. Porém, a avaliação não será prejudicada, pois há outras maneiras de avaliação quando há a impossibilidade de vistoria.

O valor total avaliado para o imóvel é de: R\$ 189.210,00 (Cento e Oitenta e Nove mil e Duzentos e Dez reais). Vide memória de cálculo no Anexo II deste laudo pericial.

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo Pericial, aos 05 de outubro de 2021.



ANEXOS

ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL;

ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO;

ANEXO III – FOTOS DO IMÓVEL;

ANEXO IV – FICHA IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL.



ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO

FICHA DE PESQUISA N-01 DATA: 10-08-2021**DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno

Endereço: Jardim Gustavo Piccinini, Limeira-SP

Zona: Urbana.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 120.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:Área: 140m²**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção.

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Bom Lar

Link de acesso ao anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-gustavo-picinini-bairros-limeira-140m2-venda-RS120000-id-2525076580/>**OBSERVAÇÕES:****1.-FOTOS:**

FICHA DE PESQUISA N-02 DATA: 11-08-2021

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno

Endereço: Parque das Nações, Limeira-SP

Zona: Urbana.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 160.000,00

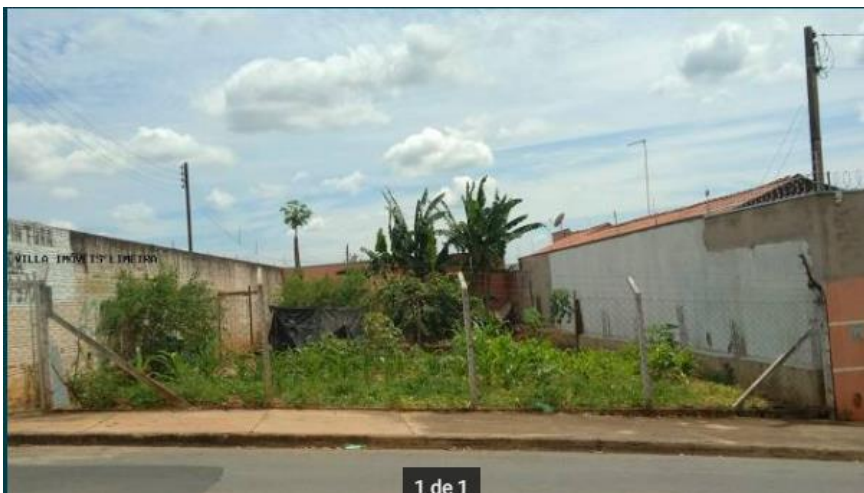
Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:Área: 310m²**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção.

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Villa Imóveis Limeira

Link de acesso ao anúncio: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-das-nacoes-limeira-sp-310m2-id-2520109777/>**OBSERVAÇÕES:****1.-FOTOS:**

FICHA DE PESQUISA N-03 DATA: 11-08-2021**DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno

Endereço: Parque das Nações, Limeira-SP

Zona: Urbana.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 170.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:Área: 250m²**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção.

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Roque Imóveis

Link de acesso ao anúncio: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-das-nacoes-limeira-sp-250m2-id-2481679604/>**OBSERVAÇÕES:****1.-FOTOS:**

FICHA DE PESQUISA N-04 DATA: 11-08-2021

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno

Endereço: Parque das Nações, Limeira-SP

Zona: Urbana.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 185.000,00

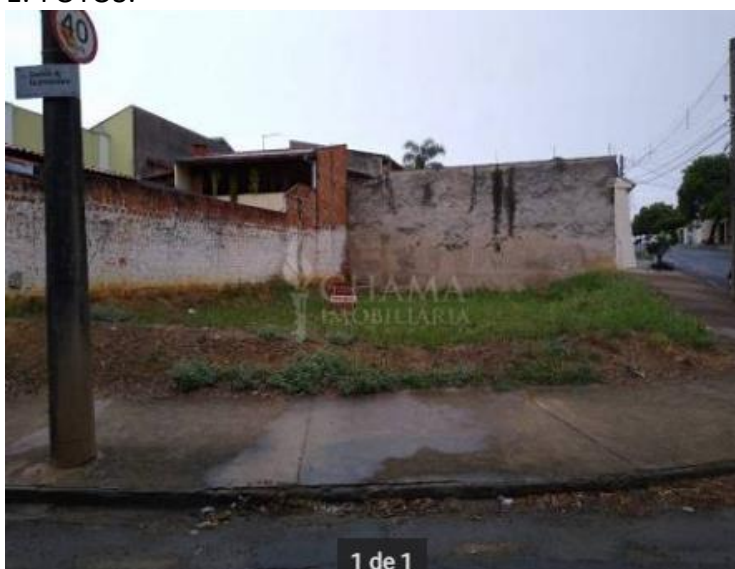
Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:Área: 260,70m²**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção.

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Chama Imobiliária

Link de acesso ao anúncio: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-das-nacoes-limeira-sp-261m2-id-2515862986/>**OBSERVAÇÕES:****1.-FOTOS:**

FICHA DE PESQUISA N-05 DATA: 11-08-2021

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno

Endereço: Parque das Nações, Limeira-SP

Zona: Urbana.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 210.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:Área: 271m²**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção.

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Parque das Nações

Link de acesso ao anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-das-nacoes-bairros-limeira-271m2-venda-RS210000-id-2523992297/>**OBSERVAÇÕES:****1.-FOTOS:**

FICHA DE PESQUISA N-06 DATA: 11-08-2021

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno

Endereço: Parque Nações, Limeira-SP

Zona: Urbana.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 270.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:Área: 250m²**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção.

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Imobiliária Bom Lar

Link de acesso ao anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-das-nacoes-bairros-limeira-250m2-venda-RS270000-id-2523077831/>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



FICHA DE PESQUISA N-07 DATA: 12-08-2021

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno

Endereço: Parque Novo Mundo, Limeira-SP

Zona: Urbana.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 200.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:Área: 250m²**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção.

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Mais Imóveis

Link de acesso ao anúncio: <https://www.maisimoveiscamboriu.com.br/detalhes/terreno/venda/lim-eira/sp/bairro-jardim-parque-novo-mundo/suites-0/banheiros-0/vagas-0/1926677/1>

OBSERVAÇÕES:**1.-FOTOS:**

FICHA DE PESQUISA N-08 DATA: 12-08-2021**DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno

Endereço: Parque Novo Mundo, Limeira-SP

Zona: Urbana.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 180.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:Área: 250m²**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção.

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Roque Imóveis

Link de acesso ao anúncio: [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-novo-mundo-bairros-limeira-250m2-venda-R\\$180000-id-2502882807/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-novo-mundo-bairros-limeira-250m2-venda-R$180000-id-2502882807/)**OBSERVAÇÕES:****1.-FOTOS:**

N	BAIRRO	VALOR	ÁREA(m2)	DICOTÔMICA	R\$/m²
1	JD GUSTAVO PICCININI	R\$ 120.000,00	140	1	R\$ 857,14
2	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$ 160.000,00	310	1,25	R\$ 645,16
3	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$ 170.000,00	250	1,25	R\$ 850,00
4	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$ 185.000,00	260,7	1,25	R\$ 887,03
5	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$ 210.000,00	271	1,25	R\$ 968,63
6	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$ 270.000,00	250	1,25	R\$ 1.350,00
7	PARQUE NOVO MUNDO	R\$ 200.000,00	250	1,51	R\$ 1.209,30
8	PARQUE NOVO MUNDO	R\$ 180.000,00	250	1,51	R\$ 1.088,37
TOTAL					R\$ 7.855,65

AVALIAÇÃO DO TERRENO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M² PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

MÉDIA ARITIMÉTICA

Do valor do m² das 8 amostras pesquisadas.

Média Aritmética= Soma do valor do m² das 8 amostras/8 = **R\$ 7.855,65/8 = R\$981,96/m²**

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Os terrenos pesquisados foram homogeneizados considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais, tais como: Topografia, Vizinhança, Melhoramentos, Preços Transacionados, Testada, Fator de atualização, etc.

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

+ 15% R\$ 1.129,25/m²

Média Ponderada= M. Aritmética **R\$981,96/m²**

- 15% R\$ 834,24/m²

Houve elementos de discrepância, sendo assim, há a necessidade de reprocessar a média.

N	BAIRRO	VALOR	ÁREA(m2)	DICOTÔMICA	R\$/m²
1	JD GUSTAVO PICCININI	R\$ 120.000,00	140	1	R\$ 857,14
2	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$ 170.000,00	250	1,25	R\$ 850,00
3	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$ 185.000,00	260,7	1,25	R\$ 887,03
4	PARQUE DAS NAÇÕES	R\$ 210.000,00	271	1,25	R\$ 968,63
TOTAL					R\$ 3.562,81

MÉDIA ARITIMÉTICA

Do valor do m² das 4 amostras pesquisadas.

Média Aritmética= Soma do valor do m² das 4 amostras/4 = **R\$ 3.562,81/4 = R\$890,70/m²**

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

Média Ponderada= M. Aritmética **R\$890,70/m²**
+ 15% R\$ 1.024,30/m²
- 15% R\$ 757,10/m²

CONCLUSÃO:

Conforme as médias (Aritmética, Homogeneizada e Ponderada) analisadas acima e seguindo a norma brasileira ABNT NBR 14653-1 e ABNT 14653-2, os valores de mercado indicaram que o valor por metro quadrado de venda do terreno objeto deste Laudo Pericial é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 890,00 (Arredondamento até o máximo de 1%).

$V_t = R\$/m^2 \times A_t$

Onde,

V_t =Valor do Terreno;

$R\$/m^2$ = Valor do metro quadrado (valor calculado acima);

A_t = área do terreno

$V_t = (R\$/m^2 \times A_t)$

$V_t = R\$ 890 \times 140 m^2$

$V_t = R\$ 124.600,00$ (Cento e Vinte e Quatro mil e Seiscentos reais).

AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2021			R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*			952,56	55,24
Material			724,39	42,01
Despesas Administrativas			47,57	2,76
Total			1.724,52	100,00

(*) Encargos Sociais: 177,39%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2021 em R\$/m²								
Padrão Baixo			Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.665,82	0,78	R-1	2.046,84	0,70	R-1	2.478,88	0,95
PP-4	1.561,66	0,89	PP-4	1.959,23	0,88	R-8	2.030,26	1,13
R-8	1.498,94	1,03	R-8	1.724,52	0,96	R-16	2.196,90	1,10
PIS	1.148,22	0,66	R-16	1.672,47	0,96			

(*) 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, julho de 2021 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	2.007,63	1,17	CAL-8	2.118,94	1,21
CSL-8	1.743,25	1,14	CSL-8	1.870,62	1,13
CSL-16	2.328,43	1,13	CSL-16	2.495,30	1,12
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.811,28	0,42			
GI	990,82	1,22			

(*) 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

Figura 1 - SINDUSCON JULHO-2021

CONSTRUÇÃO				
AREA	ESTRUTURA	FECHAMENTO	ACABAMENTO	COBERTURA
132,15m²	Concreto armado	Alvenaria	Pintura	Telha cerâmica
TIPOLOGIA				
CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO
RESIDENCIAL	CASA	Médio	NECESSITA DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES	61,1%

Custo da Construção

$$Cc = (\text{Tab CUB/SP R-1B}) \times Ac \times 0,569$$

Custo CUB/SP – R-1B = R\$ 1.665,82/m² (Julho-2021)

$$Ac = 132,15\text{m}^2$$

$Cc = (\text{R\$ } 1.665,82 \times 0,389) \times 132,15\text{m}^2 = \text{R\$ } 85.633,70$ (Oitenta e Cinco mil Seiscentos e Trinta e Três reais e Setenta centavos).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$V_{\text{total}} = (Cc + Vt) \times FO =$$

$V_{\text{total}} = (\text{R\$ } 124.600,00 + \text{R\$ } 85.633,70) \times 0,90 = \text{R\$ } 189.210,00$ (Cento e Oitenta e Nove mil e Duzentos e Dez reais).

ANEXO III – FOTOS DO IMÓVEL



Figura 2 - Vista frontal do imóvel



Figura 3 - Vista frontal do imóvel



Figura 4 - Vista da rua



Figura 5 - Vista da rua



Figura 6 - Vista externa do imóvel



Figura 7 - Vista externa do imóvel



Figura 8 - Vista externa do imóvel

ANEXO IV – FICHA IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL

 PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA Ficha Imobiliária			
Identificação:			
Inscrição 1753017000	Data do Cadastro 14/08/2017		
Proprietário SEBASTIANA DE BRITO MACHADO	Compromissário		
Situação Cadastral ATIVO			
Local do Imóvel:			
Endereço RUA ANTONIO AUGUSTO RUFFO	Número 00439	Complemento	Bairro GUSTAVO PECCININI - JD.
Quadra 13	Lote 17	CEP 13480-000	Zona 00-NAO INFORMADA
Nomeação			
Informações do Imóvel:			
Área do Lote 140	Área Edificada 132.15	Área da Piscina 0	
Fração Ideal 1	Ano da Construção 1994	Categoria de Uso RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
Fundo Médio 20	Situação MEIO DE QUADRA	Setor 17	
Face 004			
Testadas do Lote:			
Rua A 1399-ANTONIO AUGUSTO RUFFO	Testada Frente 7 m		
Rua B 0-	Testada Direita 0 m		
Rua C 0-	Testada Esquerda 0 m		
Rua D 0-	Testada Fundos 0 m		
Curva Direita de Frente 0 m	Curva Esquerda de Frente 0 m		
Curva Direita do Fundo 0 m	Curva Esquerda do Fundo 0 m		

ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial é composto de 28 páginas impressas somente no anverso, rubricadas pelo avaliador.

Limeira, 05 de outubro de 2021



ALEX C. AGUILERA
Perito Judicial
Engenheiro Civil
CREA 5060748427