



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

MM. JUIZ DE DIREITO JOSE MARIA ALVES DE AGUIAR JUNIOR DA 2ª VARA JUDICIAL - FORO SANTANA DE PARNAÍBA, ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO Nº: 1005131-69.2021.8.26.0529

MANUEL LOURENÇO PARREIRA, em ao despacho proferido por este Juízo a qual nomeia este subscritor para o nobre encargo de Perito no processo em epígrafe Fls. 24 dos autos, vem mui respeitosamente perante V. Exa.:

- a) Apresentar o Laudo Pericial de Avaliação Final;
- b) Requerer o levantamento das reservas de honorários periciais parcelados, sendo a 1ª parcela o valor de R\$ 1.166,67, 2ª parcela o valor de R\$ 1.166,67 e a 3ª parcela o valor de R\$ 1.166,67, perfazendo um valor total de R\$ 3.503,00 (Três Mil, Quinhentos e Três Reais) Fls. 44/45; 47/48 e 50/51 dos autos.

Nestes termos,
Espera e pede deferimento.

Santana de Parnaíba, 21 de março de 2023.

20/03/2023

X Manuel L. Parreira

MANUEL LOURENÇO PARREIRA

PERITO JUDICIAL AVALIADOR

Assinado por: MANUEL LOURENCO PARREIRA:07337721889



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

I – HISTÓRICO

Aos Trinta dias do mês de novembro de 2022 Fls. 24 dos autos, este Perito **MANUEL LOURENÇO PARREIRA**, CREA-SP Nº 0682494384, foi nomeado pelo **EXMO MM. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA JUDICIAL - FORO SANTANA DE PARNAÍBA, ESTADO DE SÃO PAULO**, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referente aos autos na ação judicial Nº: **1005131-69.2021.8.26.0529**.

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

Da Perícia Técnica, tendo o objetivo a **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**, localizado na Rua Frei Moura Leme do Piado, nº 42, Chácara do Solar III, CEP: 06528-100, Santana do Parnaíba/SP.

III – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital e trena de 50 metros. Ambos aprovados no aspecto da qualidade de suas precisões.

IV – DOS EXAMES

Feita a leitura dos autos, identificada a necessidade de diligência ao endereço do imóvel, sito a Rua Frei Moura Leme do Piado, nº 42, Chácara do Solar III, Santana do Parnaíba/SP. Em 01 de fevereiro de 2023, via petição nos autos, este Perito solicitou agendamento de diligência para o dia **28/02/2023 as 9:00hs**, para as avaliações pertinentes ao objeto desta lide.

Nesta data estava presente o representante da parte requerida o Sr. **JOSE CARLOS LINDOLFO**, CPF: 807.888.318-87 SSP/SP e pela parte requerente **não houve o comparecimento de representantes/assistentes**. A vistoria foi autorizada e concluída em sua íntegra sem restrições de acesso a quaisquer áreas do imóvel.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Ficou definido por este perito, que a metodologia a ser aplicada no objeto nesta lide, será o **MÉTODO DA COMPOSIÇÃO**, com a soma dos valores de Terrenos e Benfeitorias: Na avaliação dos terrenos, foi utilizado o método “Comparativo Direto”, onde o valor é apurado pela comparação de dados de mercado de imóveis coletados na região em condições normais de uso e ocupação, conforme **NBR 14.653 e seus anexos** e pela Norma de Avaliações de Imóveis na Capital – **CAJUFA / 2019** e na avaliação das benfeitorias o “Método Evolutivo”, utilizando-se os parâmetros IBAPE/2019”, Ross-Heidecke “Valores De Edificações Em Imóveis Urbanos”, Conforme - ABNT NBR (12.721:2006).

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. Além dos fatores já listados no capítulo IV (Dos Exames), ainda se destacam: as condições físicas exatas do imóvel; as condições de segurança, a higienização, aspectos da mobilidade (tipos de transportes que atende a região), lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, existência de comércio, escolas, igrejas, enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra “Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop.1991, pg. 68” nos ensina que:

Estou aqui apenas para vistoriar...Todos os elementos serão repassados...para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão repassados para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão. Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado. (TRAVASSOS, 1991, p. 68).

Após as análises criteriosas efetuadas, este Perito chegou às conclusões sobre a avaliação, que se encontram explicitadas no capítulo **IX - ESCLARECIMENTOS E CONCLUSÃO** deste Laudo de Avaliação Pericial Final.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

V - DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno tem as medidas de 6,00 (Frente/fundos) x 25,00 (ambos os lados de frente aos fundos), tendo como proprietário/possuidor a Sra. SÔNIA RIBEIRO DE ALMEIDA, casada com Sr. JOSE CARLOS LINDOLFO.

VI – DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

No terreno há 01 Benfeitoria no pavimento subsolo usada para moradia do requerido de padrão unifamiliar, com área construída de 150,00m², constituído de Cozinha, área coberta de Lavanderia, Sala de Estar, 01 Quartos, 01 Quarto com Suíte e 01 Banheiro, com acabamentos em pisos cerâmicos, esquadrias em alumínio, reboco e pintura látex e telhado cerâmico, necessitando de pequenos reparos. E outra benfeitoria no piso térreo em construção no estágio de levantamento da alvenaria em tijolos.

Desta forma, a classificação, conforme “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE, esta benfeitoria está classificada como Padrão Simples. Que são Edificações enquadradas como: térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a 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 de 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.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

VII – DA LOCALIZAÇÃO

a) A Figura seguir indica a localização geográfica, via GOOGLE MAPS:



FONTE: <https://www.google.com.br/maps/place/R.+Frei+Moura+Leme+do+Piado,+42+-+Ch%C3%A1cara+do+Solar+III,+Santana+de+Parna%C3%ADba+-+SP,+06528-100/@-23.4079229,-46.8957672,288m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x94c1c7d9c4283b5:0x305f5e09c121dd8b18m2!3d-23.4080248!4d-46.8956533>

b) A Figura seguir indica a localização geográfica, via GOOGLE MAPS:





LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

VIII – RESPOSTA AOS QUESITOS

Não há quesitos elaborados e apresentados pelas partes.

IX – ESCLARECIMENTOS E CONCLUSÃO

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda à época da lide.

Nesta avaliação foi utilizado o **MÉTODO DA COMPOSIÇÃO**, com a soma dos valores de Terrenos e Benfeitorias: Na avaliação dos terrenos, foi utilizado o método “Comparativo Direto”, onde o valor é apurado pela comparação de dados de mercado de imóveis coletados na região em condições normais de uso e ocupação, conforme **NBR 14.653 e seus anexos** e pela Norma de Avaliações de Imóveis na Capital – **CAJUFA / 2019** e na avaliação das benfeitorias o “Método Evolutivo”, utilizando-se os parâmetros IBAPE/2019”, Ross-Heidecke “Valores De Edificações Em Imóveis Urbanos”, Conforme - ABNT NBR (12.721:2006).

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra “Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop.1991, pg. 68” nos ensina que:

Estou aqui apenas para vistoriar...Todos os elementos serão repassados...para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão repassados para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão. Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado. (TRAVASSOS, 1991, p. 68).

O terreno tem as medidas de 6,00 (Frente/fundos) x 25,00 (ambos os lados de frente aos fundos), tendo como proprietário/possuidor a Sra. SÔNIA RIBEIRO DE ALMEIDA, casada com Sr. JOSE CARLOS LINDOLFO.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

No terreno há 01 Benfeitoria no pavimento subsolo usada para moradia do requerido de padrão unifamiliar, com área construída de 150,00m², constituído de Cozinha, área coberta de Lavanderia, Sala de Estar, 01 Quartos, 01 Quarto com Suíte e 01 Banheiro, com acabamentos em pisos cerâmicos, esquadrias em alumínio, reboco e pintura látex e telhado cerâmico, necessitando de pequenos reparos. E outra benfeitoria no piso térreo em construção no estágio de levantamento da alvenaria em tijolos.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador firmar que:

Este perito avaliador chega à conclusão, que a fração destes imóveis estão avaliados dentro do mercado imobiliário para a venda, no valor total, tendo como data base fevereiro de 2023.

Os valores avaliados para cada lote seguem abaixo:

CONCLUSÃO (LOTE 14-B/QUADRA 22): (Data-Base FEVEREIRO de 2023)

Vf = Valor do Terreno + Valor Benfeitoria

Vf = R\$ 61.926,54 + R\$ 248.872,71

Vf = R\$ 310.799,25

❖ VF ARREDONDADO ARBITRADO = R\$ 311.000,00 (TREZENTOS E ONZE MIL REAIS).



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXOS:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

- a) Amostras Levantadas e tratadas;
- b) Amostras Homogeneizadas;
- c) Amostras com tratamento matemático;

ANEXO II – CÁLCULOS (BASE FEVEREIRO/2023)

a) TERRENO SITO A RUA FREI MOURA LEME DO PIADO, 42

b.1) avaliação terreno considerando-se o metro quadrado (m²);

b.2) avaliação das benfeitorias pelo método Ross-Heidecke “valores de edificações em imóveis urbanos”, conforme - ABNT NBR (12.721:2006), Residencial unifamiliar “R1-b” – padrão simples. (Data-Base FEVEREIRO de 2023”);

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO

- a) DECLARAÇÃO DE COMPRA E VENDA;
- b) CONTA CONCESSIONÁRIA AGUA/ESGOTO – SABESP;

ANEXO IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

a) 08 Amostras Levantadas e tratadas:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

150,00

Nº	FATOR CORREÇÃO	Homogeneização				BAIRRO	Cod. Referencia	ZONEAM	Posição	TESTADA (m)	PROFUND. (m)	Area (m²)	Topografia	Formato Terreno	Condições do solo	Valor do imóvel (R\$)	VALOR R\$/M²
		Topog	Área	Testada	Profund.												
1	0,90	1,0000	0,9611	1,0574	1,2500	Cid. São Pedro Gleba A	COD. 94564F 03	ZRMD-2	CENTRAL	8,00	16,00	128,00	Plano/Active 5%	REGULAR	Seco	R\$ 120.000,00	R\$ 1.071,84
2	0,90	1,0000	1,0495	1,0933	0,9806	Jd. Clementino Fazendinha	COD. CM659085-12	ZRMD-2	CENTRAL	7,00	26,00	182,00	Plano/Active 5%	REGULAR	Seco	R\$ 110.000,00	R\$ 612,02
3	0,90	1,1765	1,0659	1,0000	1,0000	CRISTAL PARK I	COD. TE0052_PIM	ZRMD-3	CENTRAL	10,00	25,00	250,00	Active Acima 20%	REGULAR	Seco	R\$ 130.000,00	R\$ 586,89
4	0,90	1,0526	1,2914	0,8409	1,0973	PQ Jaguar Fazendinha	COD. 3258	ZRMD-4	CENTRAL	20,00	58,00	1.140,00	Declive 5% a 10%	IRREGULAR	Seco	R\$ 280.000,00	R\$ 272,49
5	0,90	1,1111	1,0993	1,0000	0,8839	Chác. Solar II (Fazendinha)	Cód.: 2971681933	ZRMD-5	CENTRAL	10,00	32,00	320,00	Active 10% a 20%	REGULAR	Seco	R\$ 180.000,00	R\$ 546,58
6	0,90	1,1111	1,3114	0,9113	1,1892	Chác. Solar II (Fazendinha)	Cód.: 2953776852	ZRMD-6	CENTRAL	14,50	90,50	1.312,25	Active 10% a 20%	IRREGULAR	Seco	R\$ 280.000,00	R\$ 303,25
7	0,90	1,0000	1,2327	0,8409	0,7906	Chác. Solar II (Fazendinha)	Cód.: 2953111797	ZRMD-7	CENTRAL	20,00	40,00	800,00	Plano/Active 5%	REGULAR	Seco	R\$ 185.000,00	R\$ 170,56
8	0,90	1,1111	1,3513	0,8034	1,1481	Chác. Solar II (Fazendinha)	Cód.: 2953776849	ZRMD-8	CENTRAL	24,00	69,50	1.668,00	Active 10% a 20%	IRREGULAR	Seco	R\$ 400.000,00	R\$ 298,92
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	
18																	
19																	
20																	
TOTAL																R\$ 3.862,55	

b) 06 Amostras Homogeneizadas:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

150,00

Nº	FATOR CORREÇÃO	Homogeneização				BAIRRO	Cod. Referencia	ZONEAM	Posição	TESTADA (m)	PROFUND. (m)	Area (m²)	Topografia	Formato Terreno	Condições do solo	Valor do imóvel (R\$)	VALOR R\$/M²
		Topog	Área	Testada	Profund.												
1																	
2	0,90	1,0000	1,0495	1,0933	0,9806	Jd. Clementino Fazendinha	COD. CM659085-12	ZRMD-2	CENTRAL	7,00	26,00	182,00	Plano/Active 5%	REGULAR	Seco	R\$ 110.000,00	R\$ 612,02
3	0,90	1,1765	1,0659	1,0000	1,0000	CRISTAL PARK I	COD. TE0052_PIM	ZRMD-3	CENTRAL	10,00	25,00	250,00	Active Acima 20%	REGULAR	Seco	R\$ 130.000,00	R\$ 586,89
4	0,90	1,0526	1,2914	0,8409	1,0973	PQ Jaguar Fazendinha	COD. 3258	ZRMD-4	CENTRAL	20,00	58,00	1.140,00	Declive 5% a 10%	IRREGULAR	Seco	R\$ 280.000,00	R\$ 272,49
5	0,90	1,1111	1,0993	1,0000	0,8839	Chác. Solar II (Fazendinha)	Cód.: 2971681933	ZRMD-5	CENTRAL	10,00	32,00	320,00	Active 10% a 20%	REGULAR	Seco	R\$ 180.000,00	R\$ 546,58
6	0,90	1,1111	1,3114	0,9113	1,1892	Chác. Solar II (Fazendinha)	Cód.: 2953776852	ZRMD-6	CENTRAL	14,50	90,50	1.312,25	Active 10% a 20%	IRREGULAR	Seco	R\$ 280.000,00	R\$ 303,25
7																	
8	0,90	1,1111	1,3513	0,8034	1,1481	Chác. Solar II (Fazendinha)	Cód.: 2953776849	ZRMD-8	CENTRAL	24,00	69,50	1.668,00	Active 10% a 20%	IRREGULAR	Seco	R\$ 400.000,00	R\$ 298,92
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	
18																	
19																	
20																	
TOTAL																R\$ 2.620,15	

c) 03 Amostras com tratamento matemático:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

150,00

Nº	FATOR CORREÇÃO	Homogeneização				BAIRRO	Cod. Referencia	ZONEAM	Posição	TESTADA (m)	PROFUND. (m)	Area (m²)	Topografia	Formato Terreno	Condições do solo	Valor do imóvel (R\$)	VALOR R\$/M²
		Topog	Área	Testada	Profund.												
1																	
2	0,90	1,0000	1,0495	1,0933	0,9806	Jd. Clementino Fazendinha	COD. CM659085-12	ZRMD-2	CENTRAL	7,00	26,00	182,00	Plano/Active 5%	REGULAR	Seco	R\$ 110.000,00	R\$ 612,02
3	0,90	1,1765	1,0659	1,0000	1,0000	CRISTAL PARK I	COD. TE0052_PIM	ZRMD-3	CENTRAL	10,00	25,00	250,00	Active Acima 20%	REGULAR	Seco	R\$ 130.000,00	R\$ 586,89
4																	
5	0,90	1,1111	1,0993	1,0000	0,8839	Chác. Solar II (Fazendinha)	Cód.: 2971681933	ZRMD-5	CENTRAL	10,00	32,00	320,00	Active 10% a 20%	REGULAR	Seco	R\$ 180.000,00	R\$ 546,58
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	
18																	
19																	
20																	
TOTAL																R\$ 1.745,49	

DATA DE COLETA DAS AMOSTRAS: 28/02/2023

FONTES PESQUISADAS:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno/>

<https://www.imovelweb.com.br/terrenos-venda-chacara-do-solar-ii-fazendinha.html>

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. É vedado a qualquer pessoa a divulgação de seu conteúdo para terceiros. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10099333-69.2023.8.26.0508 e código 85199938.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

AMOSTRAS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01					
ENDEREÇO					
Cid. São Pedro Gleba A-COD. 9656AF 03					
SETOR	QUADRA	ZONA	UF (PGY 2814)		
TIPO		FONTE			
Anuncio		https://www.vivareal.com.br			
INFORMANTE				FONE	
A.F. Imobiliária				(11) 94736-3169	
PREÇO	CONDIÇÕES		DATA		
120.000,00	À vista		14/03/2023		
ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROF. COMIV.	POSICÃO	
128,00		8,00	16,00	CENTRAL	
DECLIVIDADE				A1-Terreno plano ou acive até 5%	
DESNIVEL				CONSISTENCIA DO SOLO	
EM NIVEL ARRUAMENTO				S-seco	
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO				FAIXA DE VALOR	
TERRENO FORMATO REGULAR					
IDADE		CONSERVAÇÃO			
		A LIMPAR E MURADO			
ÁREA CONSTRUIDA		COEF. CBD	CBD SIMBSCOM	FOC	
FO	FA (FIPE)	CR	CP	FA OR F.	CE
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO				SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	
937,50					



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02					
ENDEREÇO					
JD Clementino Fazendinha - COD. CM659085-12					
SETOR	QUADRA	ZONA	UF (PGY 2814)		
TIPO		FONTE			
Anuncio		https://www.vivareal.com.br			
INFORMANTE				FONE	
L4S					
PREÇO	CONDIÇÕES		DATA		
110.000,00	À vista		14/03/2023		
ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROF. COMIV.	POSICÃO	
182,00		7,00	26,00	CENTRAL	
DECLIVIDADE				A1-Terreno plano ou acive até 5%	
DESNIVEL				CONSISTENCIA DO SOLO	
EM NIVEL ARRUAMENTO				S-seco	
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO				FAIXA DE VALOR	
TERRENO FORMATO REGULAR					
IDADE		CONSERVAÇÃO			
		TERRAPLANADO			
ÁREA CONSTRUIDA		COEF. CBD	CBD SIMBSCOM	FOC	
FO	FA (FIPE)	CR	CP	FA OR F.	CE
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO				SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	
604,40					





LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03					
ENDEREÇO Rua Luís James Grou - Cristal Park I - COD. TE0052_PIM					
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGY 2014)		
TIPO		FONTE			
Anuncio		https://www.vivareal.com.br			
INFORMANTE				FONE	
ARBO IMÓVEIS				(11) 99929-3012	
PREÇO		CONDIÇÕES		DATA	
130.000,00				14/03/2023	
ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROF. COMIV.	POSICÃO	DECLIVIDADE
250,00		10,00	25,00	CENTRAL	A4-Terreno Aclive Acima 20%
NÍVEL					CONSISTÊNCIA DO SOLO
ACIMA DO NÍVEL ARRUAMENTO					
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO					FAIXA DE VALOR
TERRENO - FORMATO REGULAR					
IDADE		CONSERVAÇÃO			
		NECESSITANDO TERRAPLANAGEM			
ÁREA CONSTRUIDA		COEF. CBD	CBD SIMBOLICO	F&C	VALOR DA EDIFICAÇÃO
F0	FA (FIPE)	CR	CP	FA OR F.	CE
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO					SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA
520,00					



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04					
ENDEREÇO Parque Jaguarí Fazendinha - COD. 3258					
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGY 2014)		
TIPO		FONTE			
Anuncio		https://www.vivareal.com.br			
INFORMANTE				FONE	
Parnaíba Imóveis Ltda				(11) 94785-4755	
PREÇO		CONDIÇÕES		DATA	
280.000,00		À vista		14/03/2023	
ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROF. COMIV.	POSICÃO	DECLIVIDADE
1160,00		20,00	58,00	CENTRAL	D1-Terreno Declive 5% a 10%
NÍVEL					CONSISTÊNCIA DO SOLO
EM NÍVEL ARRUAMENTO					S-seco
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO					FAIXA DE VALOR
TERRENO FORMATO IRREGULAR					
IDADE		CONSERVAÇÃO			
		CERCADO E LIMPO			
ÁREA CONSTRUIDA		COEF. CBD	CBD SIMBOLICO	F&C	VALOR DA EDIFICAÇÃO
F0	FA (FIPE)	CR	CP	FA OR F.	CE
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO					SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA
241,38					





LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05					
ENDEREÇO Rua Cosmos, Chácara do Solar II Cód.: 2971681933					
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGY 2014)		
TIPO		FONTE			
Anuncio		https://www.imovelweb.com.br			
INFORMANTE ARBO IMÓVEIS			FONE (11) 99929-3012		
PREÇO 180.000,00	CONDIÇÕES À vista		DATA 14/03/2023		
ÁREA DO TERRENO 320,00	FRENTE 10,00	PROF. COMV. 32,00	POSICÃO CENTRAL		DECLIVIDADE A3-Terreno Active 10% até 20%
DESNIVEL EM NIVEL ARRUAMENTO			CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco		
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO TERRENO FORMATO REGULAR			FAIXA DE VALOR		
IDADE		CONSERVAÇÃO NECESSITANDO TERRAPLANAGEM			
ÁREA CONSTRUIDA		COEF. CBD	CBD SIMBSCOM	F&C	VALOR DA EDIFICAÇÃO
F&	FA (FIPE)	CE	CP	FA OR F.	CE
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 562,50		SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA			



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06					
ENDEREÇO Santana Parnaíba, Chácara Do Solar II - Cód.: 2953776852					
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGY 2014)		
TIPO		FONTE			
Anuncio		https://www.imovelweb.com.br			
INFORMANTE Morar Imóveis			FONE 11 97355-3932		
PREÇO 280.000,00	CONDIÇÕES À vista		DATA 14/03/2023		
ÁREA DO TERRENO 1312,25	FRENTE 14,50	PROF. COMV. 90,50	POSICÃO CENTRAL		DECLIVIDADE A3-Terreno Active 10% até 20%
DESNIVEL EM NIVEL ARRUAMENTO			CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco		
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO TERRENO FORMATO IRREGULAR			FAIXA DE VALOR		
IDADE		CONSERVAÇÃO NECESSITANDO TERRAPLANAGEM C/ VEGETAÇÃO			
ÁREA CONSTRUIDA 0,00		COEF. CBD	CBD SIMBSCOM	F&C	VALOR DA EDIFICAÇÃO
F&	FA (FIPE)	CE	CP	FA OR F.	CE
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 213,37		SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA			





LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07					
ENDEREÇO Santana Parnaíba, Chácara Do Solar II - Cód.: 2953111797					
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGV 2014)		
TIPO		FONTE			
Anuncio		https://www.imovelweb.com.br			
INFORMANTE Morar Imóveis				FONE 11 97355-3932	
PREÇO 185.000,00	CONDIÇÕES À vista		DATA 14/03/2023		
					
ÁREA DO TERRENO 800,00	FRENTE 20,00	PROF. COBIV. 40,00	POSIÇÃO CENTRAL		DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou aclave até 5%
DESNIVEL EM NIVEL ARRUAMENTO				CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco	
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO TERRENO FORMATO REGULAR				FAIXA DE VALOR	
IDADE		CONSERVAÇÃO PEQUENA TERRAPLANAGEM E LIMPO			
ÁREA CONSTRUIDA 0,00		COEF. CBD	CBD SIMBSCON	FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO
FO	FA (PIPE)	CR	CP	FA OR F.	CE
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 231,25				SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08					
ENDEREÇO Santana Parnaíba, Chácara Do Solar II - Cód.: 2953776849					
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGV 2014)		
TIPO		FONTE			
Anuncio		https://www.vivareal.com.br			
INFORMANTE Morar Imóveis				FONE 11 97355-3932	
PREÇO 400.000,00	CONDIÇÕES À vista		DATA 14/03/2023		
					
ÁREA DO TERRENO 1668,00	FRENTE 24,00	PROF. COBIV. 69,50	POSIÇÃO CENTRAL		DECLIVIDADE A3-Terreno Aclave 10% até 20%
DESNIVEL Plano				CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco	
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO TERRENO FORMATO IRREGULAR				FAIXA DE VALOR	
IDADE		CONSERVAÇÃO NECESSITANDO TERRAPLANAGEM C/ VEGETAÇÃO			
ÁREA CONSTRUIDA		COEF. CBD	CBD SIMBSCON	FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO
FO	FA (PIPE)	CR	CP	FA OR F.	CE
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 239,81				SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXO II – CÁLCULOS (BASE FEVEREIRO/2023)

a) TERRENO SITO A RUA FREI MOURA LEME DO PIADO, 42

α.1) AVALIAÇÃO TERRENO CONSIDERANDO-SE O METRO QUADRADO (m²)

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 08 AMOSTRAS PESQUISADAS

$$\text{Média Aritimética} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}} = \frac{\text{R\$ 3.862,55}}{08} = \text{R\$ 482,82}$$

$$\text{Valor do Terreno} = \text{Area Total do Terreno} \times \text{R\$/m}^2 = 150,00 \times \text{R\$ 482,82}$$

$$\text{Valor do Terreno} = \text{R\$ 72.422,81}$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador. Optou-se pela eliminação das 01 amostra(s) mais alta(s) e as 01 mais baixa(s).

MÉDIA HOMOGENEIZADA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 06

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}} = \frac{\text{R\$ 2.620,15}}{06} = \text{R\$ 436,69}$$

$$\text{Valor do Terreno} = 150,00 \times \text{R\$ 436,69}$$

$$\text{Valor do Terreno} = \text{R\$ 65.503,64}$$



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

MÉDIA PONDERADA

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

Eliminam-se as amostras que estiverem fora desse intervalo.

MÉDIA PONDERADA = MÉDIA ARITMÉTICA + 30% e MÉDIA ARITMÉTICA – 30%

$$R\$ 482,82 + 30\% = R\$ 627,66$$

$$R\$ 482,82 - 30\% = R\$ 337,97$$

MÉDIA PONDERADA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 03

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}} = \frac{R\$ 1.745,49}{03} = R\$ 581,83$$

Valor do Terreno = Area Total do Imóvel x Média Ponderada

Valor do Terreno 150,00 x R\$ 581,83

Vi = R\$ 87.274,49

Vi = R\$ 87.000,00

(Arredondamento até o máximo de 1%)

Limite Inferior = R\$ 78.300,00

R\$ 78.000,00 *Varição até o máx.10%*

Limite Superior = R\$ 95.700,00

R\$ 95.000,00 *Varição até o máx.10%*

VFinal Arred = R\$ 74.000,00

Vp/m² = R\$ 493,33

CÁLCULO FINAL

Vt = Vi x Cf x Cp x Ce x Fd x Fn x Ffav

Coefficiente de frente (Cf)

➤ **Fp = 6,00 m**

➤ **Fr = 10,00 m**

➤ **Região = 2^a**



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

$$Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr \quad \Rightarrow \quad Cf = (Fp / Fr) 0,25$$

$$\text{Então, } Cf = (6,00/10,00) ^ 0,25$$

$$Cf = 0,8801$$

Coeficiente de profundidade (Cp)

$$\text{➤ } Pe = 25,00 \text{ m}$$

$$\text{➤ } Pmi = 25,00 \text{ m}$$

$$\text{➤ } Pma = 40,00 \text{ m}$$

$$\text{Como } (1/2Pmi < Pe < Pmi) ^ 0,50$$

$$Cp = (Pe/Pmi) ^ 0,50 \quad \Rightarrow \quad (25,00 / 25,00) ^ 0,50$$

$$Cp = 1,00$$

Esquina ou Frentes Múltiplas (Ce)

O imóvel não apresenta valorização em decorrência do imóvel ser de esquina e/ou possuir mais de uma frente.

$$\text{Então, } Ce = 1,00$$

$$Ce = 1,00$$

Coeficientes de topografia - declividade ou desnível (Fd ou Fn)

$$\text{➤ } \text{Declividade} = \text{Declive} > 20\%$$

$$Fd = 0,70$$

$$\text{➤ } \text{Desnível} = \text{Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m}$$

$$Fn = 0,70$$

$$\text{Portanto, } Fd \text{ ou } Fn = 0,70$$



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Coefficiente de consistência do solo (Fc)

➤ *Consistência = seco*

$$F_c = 1,00$$

Coefficiente de proximidade de favela (Ffav)

$$F_{fav} = 1,00$$

$$V_t = R\$ 150,00 \times 493,33 \times 0,8801 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,70 \times 0,70 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = R\$ 31.912,85 \quad V_{p/m^2} = 212,75 \quad (\text{Data-Base FEVEREIRO de 2023})$$

b.2) AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS PELO MÉTODO ROSS-HEIDECHE "VALORES DE EDIFICAÇÕES EM IMÓVEIS URBANOS", CONFORME - ABNT NBR (12.721:2006), Residencial Unifamiliar "R1-B" – Padrão Simples. (Data-Base FEVEREIRO de 2023").

Área Construída = 150,00m²

Classificação de Edificação: Residencial Padrão Simples

Estado de Conservação = > E – Necessitando de Reparos Simples

Idade do Imóvel = 10 anos

Boletim Econômico – FEVEREIRO DE 2023

R1 - B - Residencial Padrão Baixo: Residência composta de dois dormitórios

COEF. CUB = 1.912,60

FOC - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação = 0,8017

Mês	R\$/m ²				Índice - Base Fev07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.912,53	1.054,76	805,43	52,34	275,18	301,50	246,50	283,84	-0,06%	0,00%	-0,15%	0,00%
Fev	1.912,60	1.055,12	805,14	52,34	275,19	301,60	246,41	283,84	0,00%	0,03%	-0,04%	0,00%
Mar												



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

EDIFICAÇÃO M ²		150,00	fev-23
ENDEREÇO Rua Frei Moura Leme do Prado		N ^o 42	BAIRRO/LOTEAMENTO Chácara do Solar-Sector III/ Santana do Parnaíba/SP
PROPRIETÁRIO/CONTRIBUINTE RAIMUNDO FRANCISCO DE SOUSA			
SETOR	QUADRA	ZONA ZRMD-2	IF (PGV)
CLASSIFICAÇÃO EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL PADRÃO SIMPLES		FAIXA DE PREÇO MÉDIO	
IDADE (ANOS) 10 ANOS		CONSERVAÇÃO E - Necessitando de reparos simples	
VIDA PREFERENCIAL 70	VALOR RESIDUAL (R) 20%	ÁREA CONSTRUÍDA 150,00	HEIDECHE 0,7521
CUB - Rm ³ (R\$/M ³) R\$ 1.912,60	FOC 0,8017	VALOR MÉDIO DA EDIFICAÇÃO R\$ 344.315,71	

VALOR DE VENDA DA BENFEITORIA (DATA BASE: FEV/23)

Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
1. BARRACO	1.1 - Padrão Rústico	5	0%
	1.2 - Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 - Padrão Rústico	60	20%
	2.2 - Padrão Proletário	60	20%
	2.3 - Padrão Econômico	70	20%
	2.4 - Padrão Simples	70	20%
	2.5 - Padrão Médio	70	20%
	2.6 - Padrão Superior	70	20%
	2.7 - Padrão Fino	60	20%
	2.8 - Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 - Padrão Econômico	60	20%
	3.2 - Padrão Simples	60	20%
	3.3 - Padrão Médio	80	20%
	3.4 - Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 - Padrão Simples	20	10%
	4.2 - Padrão Médio	20	10%
	4.3 - Padrão Superior	30	10%

$$Ie = 10 / 70 = 0,1429 \quad K = 0,7521$$

$$K = (1 - Ec) \times \{1 - [Ie / Ir + (Ie / Ir)^2] / 2\}$$



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Sendo,

$$Heidecke = 18,100\% \quad Ross = 0,9184$$

$$Foc = R + Kx(1 - R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,7521x(1-0,20)$$

$$Foc = 0,8017$$

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

$$Vb = R\$ 1.920,60 \times 1,4970 \times 150,00 \times 0,8017$$

$$Vb = R\$ 344.315,71$$

CONCLUSÃO: (Data-Base FEVEREIRO de 2023)

$$Vf = \text{Valor do Terreno} + \text{Valor Benfeitoria}$$

$$Vf = R\$ 31.912,85 + R\$ 344.315,71$$

$$Vf = R\$ 376.228,56$$

❖ **VF ARREDONDADO ARBITRADO = R\$ 376.000,00 (TREZENTOS E SETENTA E SEIS MIL REAIS).**



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

b) CONTA CONCESSIONÁRIA AGUA/ESGOTO – SABESP

Conta Mensal de Serviços de Água e/ ou Esgotos CNPJ 43.778.871/0001-01
companhia de saneamento básico do estado de são paulo - sabesp

Fornecimento	No. Documento	Fatura tipo	DATA EMISSAO
874713706001	SOF202311406332	FATURAMENTO	06/02/2023

Codigo para debito automatico: 0874713706 Folha 1/1
 Tipo de fornecimento: RESIDENCIAL
 Agende seu atendimento: <https://agendamento.sabesp.com.br/> - Seg a sex: 9h as 15h

Cliente: JOSE CARLOS LINDOLFO
 CEP: 06528100 End.: RUA FRIETMOURA LEME DO PRADO,45 - COMPL. C/4 - JD. ARCO IRIS
 SANTANA DE PARNAIBA - SP
 Cod. Cliente: 0671370641 **Insc. Estadual:**
 PDI/RGI: 0674713706 **Hidrometro:** Y15F133004 **Lacre:**

Economias: RES. 1 **Tipologia:** AGUA
Data da apresentação: 06/02/2023 **Proxima leitura:** 07/03/2023 **Tipo Mercado:** COMUM
Condição de leitura: LEITURA NORMAL

	Leitura Anterior	Leitura Atual	Consumo (M3)	Periodo	Media (M3)
Agua	06/01/2023 936	06/02/2023 951.0	13.0	31	12,00

Historico de Consumo (Emissao - Consumo em M3)

	08-08-2022	07-09-2022	07-10-2022	07-11-2022	07-12-2022	06-01-2023
Agua	261 G	121 G	131 G	121 G	111 G	111 G

Agua				Esgoto		
(M3 x Nro Econom.)	(M3)	Tarifa(R\$)	Valor(R\$)	(M3)	Tarifa(R\$)	Valor(R\$)
De 0 Ale 10,33	Minimo	3,27	33,80	Minimo	0,00	0,00
De 10,34 Ale 20,67	2,67	5,13	13,70	0,00	0,00	0,00

Subtotal 47,50

TOTAL (VI Agua + VI Esgoto) 47,50

Agua				Esgoto		
(M3 x Nro Econom.)	(M3)	Tarifa(R\$)	Valor(R\$)	(M3)	Tarifa(R\$)	Valor(R\$)
				Subtotal		
				TOTAL (VI Agua + VI Esgoto)		

DISCRIMINACAO DO FATURAMENTO

Agua	47,50	TOTAL (R\$)	48,85
Multa	0,76	VENCIMENTO	15/02/2023
At. monet.	0,11		
Juros de mora	0,24		
Tx. de Regulacao -	0,50		
	0,24		

No caso de pagamento em atraso serao cobradas Multa de 2% mais Atualizacao Monetaria com base na variacao do IPCA/IBGE do mes anterior mais Juros de Mora de 0,033% ao dia
 *Oferecemos datas opcionais de vencimento para sua conta 01 - 05 - 10 - 15 - 20 - 25. Havendo interesse entre em contato com a SABESP.

Até 03/02/2023 nao acusamos o pagamento da fatura do mes/ano de emissao 01/23

AVISOS

Multa, Atualizacao Monetaria e Juros de mora rel. ao pagamento em atraso da(s) fatura(s) do(s) mes(es) de emissao 01/2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROMANA BELENZINHO LOURENÇO PARREIRA e autenticado pela Infraestrutura de Sinalização Eletrônica de Documentos do ITCR/SP. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10099333-69.2023.8.26.0508 e código 885199988.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL



Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Qualquer divulgação ou uso não autorizado é proibido e pode acarretar sanções legais. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10059333-69.2027.8.26.0508 e código 85199938.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, composto de 25 páginas, todas de um lado só, que subscreve esta última.

Nada mais havendo mais nada a consignar, encerro o presente Laudo de Avaliação Pericial.

Nestes termos,
Espera e pede deferimento.

Santana de Parnaíba, 21 de março de 2023.

20/03/2023

X Manuel L. Parreira

MANUEL LOURENÇO PARREIRA
PERITO JUDICIAL AVALIADOR

Assinado por: MANUEL LOURENÇO PARREIRA:07337721889