

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE PILAR DO SUL/SP

Processo digital nº: 1000816-25.2022.8.26.0444

BEATRIZ LANZA KALIL CORRÊA, engenheira civil inscrita no CREA/SP sob o nº 5063316236, perita nomeada nos autos da ação de “**Dissolução De Condomínio C.C. Alienação Judicial De Imóvel**”, que **Jose Benedito da Cruz** promove contra **Margareth Aparecida de Jesus Rabeca e outros**, perante este D. Juízo e Cartório, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar à consideração de V. Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente:

Laudo Técnico de Avaliação

Nestes Termos

Pede Deferimento

Pilar do Sul, 12 de abril de 2024.



BEATRIZ LANZA KALIL CORRÊA
Engenheira Civil - CREA-SP nº. 5063316236
CRECI-SP 124082-F
Pós-Graduada em Perícias de Engenharia e Avaliações

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Responsável técnico:

BEATRIZ LANZA KALIL CORRÊA

Engenheira Civil

CREA-SP nº. 5063316236

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

Sumário

1. INTRODUÇÃO	4
1.1. OBJETIVO	4
1.2. DOS DOCUMENTOS.....	4
1.3. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	4
2. VISTORIA.....	5
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	6
3. AVALIAÇÃO.....	12
3.1. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES.....	12
3.2. AVALIAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:.....	14
4. CONCLUSÃO.....	15
5. QUESITOS.....	16
5.1. DO REQUERIDO (FLS. 254).....	16
6. ENCERRAMENTO	17
APÊNDICE I.....	18
APÊNDICE II.....	20

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a avaliação do valor de mercado de venda do imóvel localizado a Rua Capitão Marques, nº 39, Centro, Município e Comarca de Pilar do Sul/SP.

1.2. DOS DOCUMENTOS

Objetivando-se a compreensão sobre o que versa a presente ação, a perícia realizou os estudos aos autos, neles colhendo as seguintes peças:

- **Fls. 01/04 dos autos:** Inicial
- **Fls. 09/29 dos autos:** Cópia do processo de inventário e partilha do imóvel objeto da lide, processo nº 3001413-72.2023.8.26.0444,
- **Fls. 33 dos autos:** Certidão de Valor Venal do Imóvel sito a Rua Capitão Marques, nº 39, cidade de Pilar do Sul
- **Fls. 77/80 dos autos:** Contestação
- **Fls. 239 dos autos:** Matrícula n 7.582 do CRI de Pilar do Sul, referente ao lote 47 da quadra 7 – setor 1 com frente para Rua Capitão Marques.

1.3. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

No desenvolvimento do trabalho avaliatório, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica de avaliações, empregando os meios a ela atinentes. Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

A conduta profissional constou primeiramente de estudo aos autos e diligência de vistoria ao imóvel para constatação “in loco” de suas características e obtenção de relatório fotográfico. A partir de então foram coletadas ofertas no mercado imobiliário de interesse, através de observação de imóveis à venda, com posterior consulta de valores, obtendo-se elementos amostrais, apresentados no Apêndice.

Considera-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer restrições e em condições ideais de comercialização.

2. VISTORIA

Conforme protocolado nos autos, no dia 25 de março de 2024, a perícia realizou a vistoria no imóvel em lide, devidamente acompanhada pelos seguintes representantes:

- José Geraldo Rosa (Requerido)
- Alexandre George De Almeida (Requerido)

Durante a visita foi obtido relatório fotográfico das características do imóvel objeto da presente avaliação, além de verificar o mercado imobiliário da região.

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em lide se está localizado a Rua Capitão Marques, nº 39, Centro, Município e Comarca de Pilar do Sul/SP.

A figura a seguir demonstra o mapa de localização, sem escala, do imóvel em lide (extraída do site www.earth.google.com).



2.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A região de localização do imóvel em questão está inserida no perímetro urbano da cidade de Pilar do Sul, em zona classificada como Zona 6, sendo sua ocupação formada por imóveis residências e comerciais.

A região é dotada de melhoramentos públicos essenciais, como iluminação pública, energia elétrica domiciliar, água potável, esgoto canalizado, telefone e coleta de resíduos sólidos. O sistema viário nas redondezas se encontra pavimentado por asfalto, apresentando também calçada, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais.

O imóvel em lixe possui cadastro municipal sob nº 48, e esta matriculado no CRI Pilar do Sul sob nº 7.582, onde é descrito da seguinte forma:

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

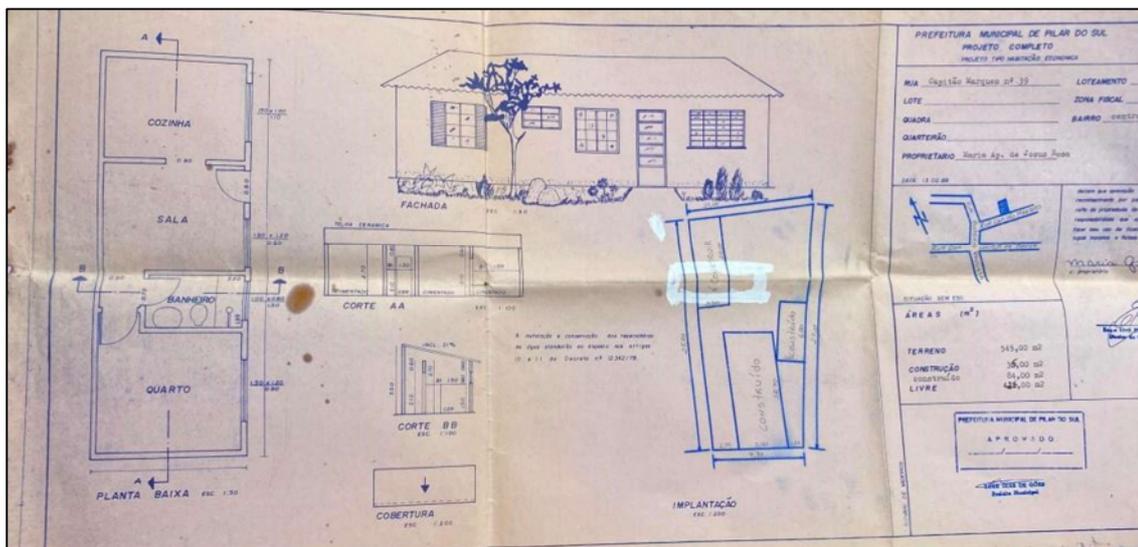
Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS DE PILAR DO SUL	
Matrícula	Ficha	Estado de São Paulo	
7.582	01	CNS nº 14.563-1	
<p>IMÓVEL: LOTE Nº 47 DA QUADRA Nº 07 SETOR 01, situado com frente para a Rua Capitão Marques, lado ímpar, a 27,52m da esquina com a Rua Antonio Paulista, nesta Cidade e Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: 9,73m de frente, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 49,22m (em segmentos de reta de 25,74m, 12,29m e 11,19m) confrontando com o lote nº 37, do lado esquerdo mede 55,10m confrontando com o lote nº 56 em 30,19m (em segmentos de reta de 28,20m e 1,99m) e com o lote nº 118 em 22,91m (em segmentos de reta de 7,44m e 15,47m) e nos fundos mede 16,32m (em segmentos de reta de 11,76m e 4,56m) confrontando com a Área III do Município de Pilar do Sul, encerrando a área de 678,43m².</p>			

Desta forma, o terreno do imóvel em lide possui uma metragem de **678,43 m²**, sendo seu formato irregular, com topografia em leve declive e extensão superficial seca.

Nos fundos do terreno do imóvel, existe uma área a qual vem sendo utilizada pelos moradores, contudo, essa área não será computada na avaliação em lide por não fazer parte da matrícula avalianda, estando os moradores apenas em posse sem o devido domínio do local.

No imóvel foi apresentada a planta do imóvel em lide conforme demonstrado a seguir:



Contudo, para verificação da área das benfeitorias foi realizada uma medição no local, onde apurou-se que a área construída total de **127,43 m²**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ LANZA KALIL CORREA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2024 às 12:47, sob o número WPLL24700047208. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000816-25.2022.8.26.0444 e código KkTXsBbc.

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

As benfeitorias existentes no local tratam-se de duas casas residências, sendo uma dela com área de 65,00m² composta por cozinha, 3 dormitórios e banheiro, e a segunda com área de 62,43m² composta por Sala, cozinha, 3 dormitórios e banheiro. No local ainda há uma construção antiga que atualmente está sem cobertura e com algumas paredes demolidas a qual não possui valor comercial.

As imagens seguintes mostram vistas gerais do Imóvel.



Fachada do imóvel



Rua de acesso ao imóvel - Rua Capitão Marques

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236



Casa 1

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236



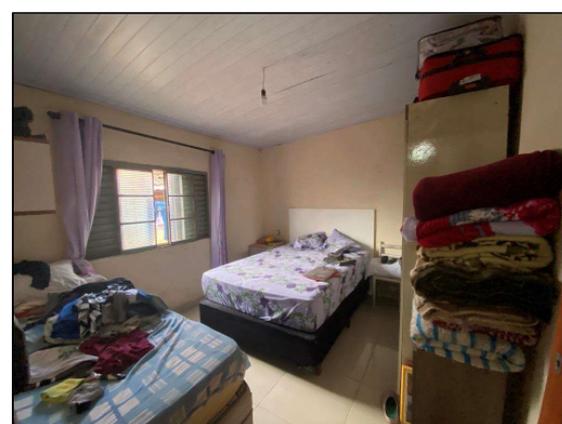
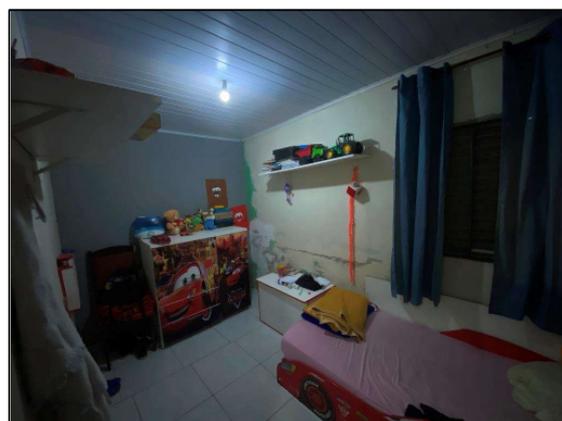
Construção antiga sem valor comercial



Area em posse dos requeridos a qual não será avaliada

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236



Casa 2

3. AVALIAÇÃO

3.1. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conforme mencionado anteriormente, após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria do imóvel envolvido para cadastro de suas características e análise visual “in loco”, com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliando, é feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer restrições e em condições ideais de comercialização instantânea.

Os valores de mercado obtidos tanto para os terrenos como para as benfeitorias seguem as especificações das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14653 – Avaliação de Bens e do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Avaliação do Terreno

Para avaliação do terreno do imóvel será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, considerando-se amostras compostas por características semelhantes às do imóvel avaliando, pertencendo à mesma região geoeconômica, empregando fatores de homogeneização, envolvendo variáveis.

O valor unitário é aferido a partir de estudo de elementos de pesquisa, sob condições de pagamento à vista, alcançados após consultas no mercado imobiliário, passando por homogeneização, através de regressão linear determinantes para o valor.

Avaliação das Benfeitorias:

No caso das benfeitorias existentes, o valor total será formado adotando-se o **Método da Quantificação do Custo** aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo Edificações – Valores de Venda”, publicado pelo IBAPE. Para o valor unitário da construção emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R8N.

Avaliação Final:

Finalmente, para a composição do valor final do imóvel aplica-se o fator de comercialização – FC, quando as construções são avaliadas pelo seu custo, considerando a conjuntura do mercado na época da avaliação. Neste caso, a obtenção do valor de mercado para o imóvel segue a expressão abaixo:

$$V_i = (V_t + V_b) \cdot FC$$

Sendo: V_i → valor total do imóvel
 V_t → valor do terreno
 V_b → valor da benfeitoria
 FC → fator de comercialização

Considerando que as benfeitorias serão avaliadas seguindo o “Estudo Edificações – Valores de Venda”, publicado pelo IBAPE, o fator de comercialização – FC não será aplicado por já estar intrínseco nos coeficientes de construção constantes no citado estudo.

Classificação do Laudo:

Além do método de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações (*grau de fundamentação*), como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas (*grau de precisão*).

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

3.2. AVALIAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:

❖ VALOR DO TERRENO

Para a avaliação do valor de terreno do imóvel em lide, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com a utilização de fatores para homogeneização do valor unitário, conforme cálculos apresentados no **Apêndice II** do presente trabalho, sendo os elementos comparativos que compõem a amostra ilustrados no **Apêndice I**.

Assim, após os cálculos necessários, o valor do terreno do imóvel avaliando é:

- Área total do terreno (A_t): 678,43 m²
- Valor unitário (V_{unit}): R\$ 610,28/m²
- $V_t = A_t \times V_{unit}$

$V_t = R\$ 414.032,2604$

❖ VALOR DA BENFEITORIA

Para o cálculo das benfeitorias do imóvel avaliando, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, conforme tabela a seguir:

Ref.	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Intervalo		Área [m ²]	R&N [R\$ / m ²]	Vub [R\$ / m ²]
1	Casa 1	Residencial - Casa - Econômico	Médio	1,0700	65,00	R\$ 1.961,78	R\$ 2.099,10
2	Casa 2	Residencial - Casa - Econômico	Médio	1,0700	62,43	R\$ 1.961,78	R\$ 2.099,10

Ref.	I. Aparente [anos]	Vub Atual [R\$ / m ²]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (b)	Foc	Valor Total	
1	50	R\$ 2.099,10	20%	70,00	71%	Reparos simples a importantes	33,2000	0,4072	R\$ 55.559,10
2	35	R\$ 2.099,10	20%	70,00	50%	Reparos simples a importantes	33,2000	0,5340	R\$ 69.979,15
TOTAL:								R\$ 125.538,25	

Portanto o valor encontrado para as benfeitorias do imóvel avaliando é de:

$V_B = R\$ 125.538,25$

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

❖ VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel é a soma do valor do terreno com o valor da benfeitoria, conforme a equação:

$$V_i = V_t + V_b$$

Portando, o valor total do imóvel é:

$$V_i = R\$ 539.570,51$$

Assim, o valor de mercado de venda do imóvel em lide perfaz o total de **R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais)**, em abril de 2024.

4. CONCLUSÃO

O presente trabalho técnico tem por objetivo a avaliação do valor de mercado de venda do imóvel localizado a Rua Capitão Marques, nº 39, Centro, Município e Comarca de Pilar do Sul/SP.

O valor de mercado de venda do imóvel em lide perfaz o total de **R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais)**, em abril de 2024, obtido sob Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão III, segundo a NBR 14.653.

5. QUESITOS

5.1. DO REQUERIDO (fls. 254)

1. Quais os critérios utilizados para determinar o valor do imóvel? Foram considerados os critérios de localização, estado de conservação, benfeitorias, infraestrutura e outras características específicas para a avaliação do imóvel?

Resp.: Sim, para avaliação do imóvel baseou-se nas prescrições normativas da engenharia de avaliações.

2. Quais os documentos foram analisados durante o processo de avaliação do imóvel?

Resp.: Analisou-se os documentos encartados nos autos, tais como matrícula, certidão venal, além do projeto apresentado no dia da vistoria e as medidas coletadas “In loco”.

3. Foram realizadas pesquisas de mercado para comparar o imóvel em questão com outras propriedades semelhantes da região?

Resp.: Sim.

4. O imóvel está situado em uma boa localização? Próximo a comércios, escolas, hospitais?

Resp.: Sim,

5. Qual poderia ser o percentual de variação do valor do imóvel (para mais ou para menos) para uma eventual venda?

Resp.: O percentual pode variar em até 30%, dependendo da negociação.

6. Há benfeitorias recentes no imóvel?

Resp.: Não, existem benfeitorias com um certo tempo de habitabilidade.

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

6. ENCERRAMENTO

A signatária dá por encerrado o presente Laudo Técnico de Avaliação que possui 17 (dezesete) folhas, estando à última datada e assinada e o seguinte Apêndice:

- Apêndice I Pesquisa Imobiliária dos Elementos Comparativos.
- Apêndice II Avaliação do Valor unitário de Venda

Pilar do Sul, 12 de abril de 2024.



BEATRIZ LANZA KALIL CORRÊA
Engenheira Civil - CREA-SP nº. 5063316236
CRECI-SP 124082-F
Pós-Graduada em Perícias de Engenharia e Avaliações

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

APÊNDICE I

PESQUISA IMOBILIÁRIA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA VENDA

ABRIL/ 2024

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

A pesquisa adotou preferencialmente elementos de região com as mesmas características geoeconômicas e de mesma época, com a finalidade de não haver distorções no interregno de tempo, observando o que recomenda a norma de avaliações.

Os elementos foram coletados através de anúncios em sites de imobiliárias da região e/ou contato com corretores e responsáveis pela venda.

A tabela a seguir demonstra os elementos amostrais utilizados nos cálculos do presente trabalho.

Elem.	Foto	Tipo	Trans.	Bairro	Código	Imobiliária	Valor do imóvel	Terreno		Benfeitoria	
								Área (m ²)	Caract.	Área (m ²)	Valor
1		terreno	oferta	Centro	[ID: 50000]	Leal Imóveis (15) 3278-3000 www.lealimoveispir.com.br	R\$ 420.000,00	500,00	aclive		
2		casa	oferta	centro	Código 9	Imobiliária Wanderlei Correa (15) 99638-0975 www.wanderleicorrea.com.br	R\$ 380.000,00	283,00	plano	127,29	R\$ 190.403,80
3		terreno	oferta	Centro	TE0048-VIOY	Villa Réggio (15) 3278-1190 www.villareggio.com.br	R\$ 850.000,00	1169,00	declive		
4		casa	oferta	centro	CA0038-VIOY	Villa Réggio Imóveis (15) 3278-1190 www.villareggio.com.br	R\$ 310.000,00	130,00	declive	121,00	R\$ 180.944,70
5		casa	oferta	centro	CA0036-VIOY	Villa Réggio Imóveis (15) 3278-1190 www.villareggio.com.br	R\$ 500.000,00	330,00	declive	182,00	R\$ 285.420,23

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

APÊNDICE II

AVALIAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE VENDA

HOMOGENEIZAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (FATORES)

ABRIL/ 2024

Beatriz Lanza Kalil Corrêa

Engenheira Civil – CREA/SP 5063316236

Paradigma:

Área	678,43
------	--------

IF	1,00
----	------

plano	1,00	seco	1,00
-------	------	------	------

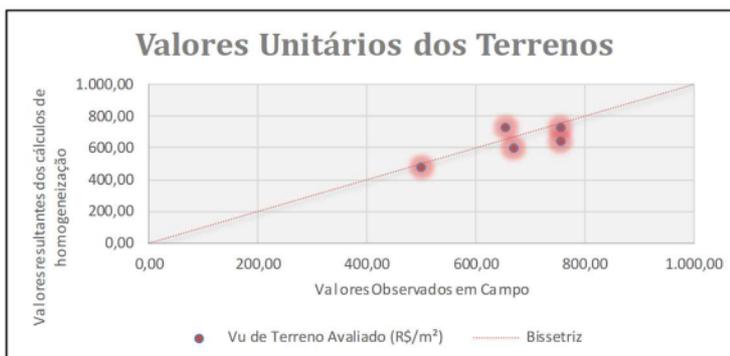
Elem	Valor Total do Imóvel	Of/Tr	Área do terreno	Vunit (R\$/m²)	Fator Transposi		Coef. area	Fator Topografia		Fator Consistência	Fator Resultante	Vunit (R\$/m²) homogenizado	Vunit (R\$/m²) homogenizado	
					IF	FI								
1	R\$ 420.000,00	0,90	500,00	R\$ 756,00	1,00	100	0,93	acive	1,05	seco	1,00	0,98	R\$ 738,27	R\$ 738,27
2	R\$ 380.000,00	1,00	283,00	R\$ 669,95	1,00	100	0,90	plano	1,00	seco	1,00	0,90	R\$ 600,59	R\$ 600,59
3	R\$ 850.000,00	0,90	1169,00	R\$ 654,41	1,00	100	1,07	declive	1,05	seco	1,00	1,12	R\$ 733,18	R\$ 733,18
4	R\$ 310.000,00	0,90	130,00	R\$ 754,27	1,00	100	0,81	declive	1,05	seco	1,00	0,86	R\$ 651,24	R\$ 651,24
5	R\$ 500.000,00	0,90	330,00	R\$ 498,73	1,00	100	0,91	declive	1,05	seco	1,00	0,96	R\$ 480,70	R\$ 480,70
Média				R\$ 666,67					Média		R\$ 640,80	R\$ 640,80		
				Desv. Padrão							Desv. Padrão	106,53	106,53	
				Coef. Variação							Coef. Variação	16,62%	16,62%	
				limite Inferior - 30%							Limite Inferior - 30% :	448,56	448,56	
				limite Superior + 30%							limite Superior + 30%	833,03	833,03	

Imóvel avaliando	Área (m²)	Fator Transposi		Coef. area	Fator Topografia		Fator Consistência	Fator Resultante	Vuni imóvel	
		IF	FI							
	678,43	1,00	100	1,00	declive	1,05	seco	1,00	1,05	610,28

Gráfico de Predição do Modelo

Elemento	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Vu de Terreno Avaliado (R\$/m²)
Avaliando		610,28
1	756,00	738,27
2	669,95	600,59
3	654,41	733,18
4	754,27	651,24
5	498,73	480,70

Bissetriz	Vu de Terreno	Vut Avaliado
Mínimo	0,00	0,00
Máximo	1.000,00	1.000,00



Estadística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 640,80
DP da Amostra	106,53
Elementos Usados	5
Graus de liberdade	4
Amplitude Total	146,09
Amplitude (%)	23%

Gau de Precisão: III

Grau de Fundamentação: I