

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PALMITAL/ SP.

Processo nº: 0000338-24.2022.8.26.0415

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução

Exequente: MARCOS ANTONIO FERNANDES E OUTRO

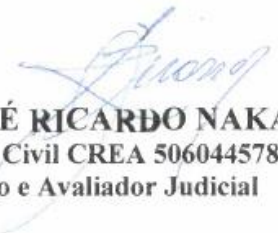
Executado: VERA LÚCIA FERREIRA LIMA

JOSÉ RICARDO NAKATANI, Engenheiro Civil CREA 5060445789-SP, Perito Judicial qualificado no Processo em epígrafe, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem respeitosamente à presença de Exa., apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

L A U D O

Termos em que,
P. Deferimento.

Lucélia, 26 de maio de 2023.


JOSÉ RICARDO NAKATANI
Engº Civil CREA 5060445789-SP
Perito e Avaliador Judicial

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:-

Trata-se de *AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LIQUIDAÇÃO / CUMPRIMENTO / EXECUÇÃO* ajuizada por *MARCOS ANTONIO FERNANDES E OUTRO* contra *VERA LÚCIA FERREIRA LIMA*.

Por determinação deste juízo, foi alterada a área inicialmente avaliada, sendo reduzida especificamente para o imóvel matriculado sob número 7.583 no cadastro municipal.

Tendo em vista o longo tempo entre a avaliação inicial, urge a necessidade de atualização deste laudo, para que seja possível verificar eventuais variações de valor, em conformidade com o despacho exarado em 14/04/2023.

2. OBJETIVO DO TRABALHO:-

Motivado pela presente *AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LIQUIDAÇÃO / CUMPRIMENTO / EXECUÇÃO*, este trabalho visa estabelecer o valor de mercado mais provável e atual do imóvel urbano constituído pelo lote 36 da Quadra 120, situado na Rua Paulo Vergínio, nesta Comarca e Cidade de Palmital/SP, através de vistoria, estudos, pesquisas e demais serviços complementares.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:-

3.1 DESCRIÇÃO CONFORME SUA MATRÍCULA DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SOB Nº 7.583:-

“UM TERRENO medindo 12m, de frente por 30m. de frente aos fundos, situado à Rua Paulo Vergínio, lado par, distante 52 m. da esquina da Rua Marechal Castelo Branco, nesta cidade, dividindo e confrontando pela frente com a mencionada Rua Paulo Vergínio; por um lado com José Carlos da Silva; por outro lado com Manoel Negrelli, e pelos fundos com o lote nº 13, da quadra nº120, do cadastro municipal. “

An aerial photograph of a city street grid. A blue circle highlights a specific intersection area. Overlaid on the image is a large red letter 'Z' with the text 'R2' in black, indicating a Zoned Residential 2 (ZR2) area. The streets shown include R. VERGADOR LOPES, R. JOSE PAULINO, R. NAL CASTELO BRANCO, R. PAULO, R. GREGORIO TELLES, ALAMEDA DA PAZ, R. JOSE FLORENCIO DIAS, R. FRANCISCO BASTOS, R. E, R. MARIANO DE MORAES, R. SATORIO, R. PEDRO A, R. VERGADOR, and R. GREGORIO TELLES. A yellow dashed line runs diagonally across the top right of the image.

Celular: 14- 99784-1666

Fonte: Lei complementar 336, de 22 de novembro de 2021-Revisão do Plano Diretor de Palmital – SP.

- a propriedade possui relevo planificado com solo aparentemente seco e firme para receber qualquer tipo de construção; e
- a infraestrutura pública disponível no local compõe-se de redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, guia, sarjeta, pavimentação, outros.

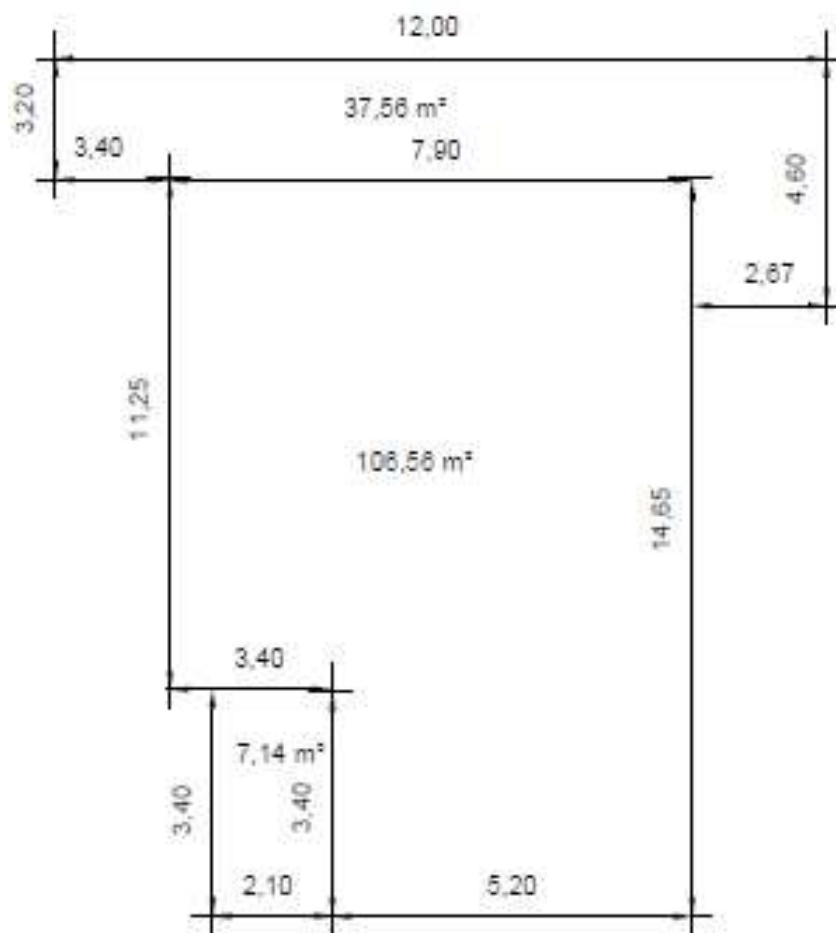
3.3 DESCRIÇÃO DAS CONTRUÇÕES OU BENFEITORIAS :

Prédio residencial em alvenaria inacabado, com Padrão Construtivo normal, possuindo, uma sala, copa/cozinha, 2 quartos, uma suíte, banheiro social e área de serviço; seguindo pelas descrições abaixo:

A edificação, que se encontra paralisada na fase de elevação de alvenarias e supraestrutura, é executada por sistema convencional de alvenaria e em sua extensão total é apresentada por pisos em contrapiso; as paredes são em alvenaria de blocos cerâmicos sem revestimento (reboco); não há sistema de forração; as instalações hidráulicas e elétricas são convencionais, entretanto, na parte elétrica encontra-se apenas com conduítes e a parte hidráulica ainda não foi executada; aparentemente a supraestrutura é composta por pilares em concreto, vergas, contra vergas e viga de respaldo. O atual estado de conservação do imóvel em tela, aparentemente é ruim. As demais características e detalhes construtivos podem ser conferidos através do levantamento fotográfico, anexo.

CLASSIFICAÇÃO DAS CONTRUÇÕES OU BENFEITORIAS:

___ **Classificação do Prédio Residencial:** *Área construída total de 151,26 m², Idade Aparente Cronológica de 20 anos, Fator Estado “F” (48,4) - Coeficiente 0,516; para uma vida útil de 60 anos.*



4. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:

4.1 O trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações das Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE-Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, no que estas têm de mais específico.

4.2 Os métodos usados na avaliação são pesquisa e comparativo dos preços de mercado para o terreno e o do custo para a construção. O método comparativo dos preços de mercado consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares. O método do custo é aquele em que o valor dos bens resulta de orçamento da composição do custo de outros iguais ao avaliando (custo de reprodução) ou equivalente (custo de substituição), devidamente depreciado.

4.3 De acordo com os elementos coligidos, o tratamento de praxe de homogeneização e o saneamento estatístico empregado, o trabalho utiliza-se o tratamento por fatores.

4.4 Os preços provenientes de ofertas têm um desconto de 10% (dez por cento) para atender à natural elasticidade dos negócios (Normas do IBAPE).

5. AVALIAÇÃO:

5.1 TERRENO= Vt

Para fins de avaliação, o terreno, devido a sua localização, área, destinação de uso e topografia, deve ser avaliado pela seguinte fórmula:

$$Vt = (Q \times S) \times (Fe/Fr)^{1/4} \times F_{\text{localização}}$$

Onde:

Vt = valor procurado do terreno

S = área do terreno = 360,00 m²

Q = valor médio básico calculado unitário para o local = R\$ 288,22/m²
(fonte: Imobiliária Júnior, MP imóveis, Henrique Imóveis e OLX:
características: topografia plana, murado)

DADO	FONTE	ÁREA DO TERRENO	VALOR	R\$/M²
1	HENRIQUE IMÓVEIS	200	R\$ 70.000,00	R\$ 350,00
2	HENRIQUE IMÓVEIS	300	R\$ 90.000,00	R\$ 300,00
3	IMÓVEIS JUNIOR	330	R\$ 90.000,00	R\$ 272,73

Fonte: o autor – vide tabela de consulta – Anexo IV

Verificação de Homogeneização de valores:

Media arit.	307,33
-------------	--------

lim. Superior	399,53
lim. Inferior	215,13

Todos os elementos pesquisados estão compreendidos entre o limite superior (+30%) e o limite inferior (-30%), portanto a média aritmética coincide com a média saneada.

Fe = frente equivalente

Fr = frente de referência

Pe = profundidade equivalente

Pma = profundidade máxima

F_{localização} = fator de localização

No caso em análise, após a retificação solicitada, o terreno possa a possuir as dimensões de profundidade preconizadas no plano diretor, não sendo mais aplicado o fator de correção de profundidade.

O fator de localização foi aplicado para corrigir eventuais distorções, pois os terrenos utilizados como base amostral estão localizados na periferia do município, enquanto o avaliando muito próximo ao centro da cidade.

Substituindo, tem-se:

$$V_t = (307,33 \times 360,00) \times (1,00)^{\frac{1}{4}} \times 1,25$$

V_t = R\$ 138.298,50 , por arredondamento:

V_t = R\$ 138.300,00 (Cento e trinta e oito mil e trezentos Reais)

5.2 AVALIAÇÃO TÉCNICA DA CONSTRUÇÃO = VB

5.2.1 ETAPAS CONSTRUTIVAS:

- **Projeto, aprovações na prefeitura e outras burocracias: de 3% a 5%**
- **Preparações preliminares: até 3%**
- **Fundações: de 3% a 7%**
- **Estrutura: de 12% a 20%**
- **Fechamentos: de 10% a 19%**
- **Cobertura: de 3% a 5%**
- **Instalações elétricas: 8%, em média**
- **Instalações hidráulicas: de 9% a 12%**
- **Acabamentos internos e externos: de 20% a 38%**
- **Limpeza, retoques e arremates: de 1% a 2%**

Fontes: Ricardo Sobral P. Ribeiro, pós-graduado em Gerência de Projetos pela Universidade Federal Fluminense (UFF) e sócio-diretor e gerente da GCAT; Rodrigo Sabino Fleury, diretor executivo da DGL Urbanismo e professor do Núcleo de Engenharia do Instituto Mauá de Tecnologia; Rosângela Castanheira, especialista com MBA em Gestão Estratégica de Custos IBEC (Instituto Brasileiro de Engenharia de Custos) e sócia-diretora da Tríade Engenharia de Custos.

Estimativa das etapas da obra:

- Projeto, aprovações na prefeitura e outras burocracias: de 3% a 5% ...
- Preparações preliminares: até 3% ...
- Fundações: de 3% a 7% ...
- Estrutura: de 12% a 20% ...
- Fechamentos: de 10% a 19% ...
- Cobertura: de 3% a 5% ...
- Instalações elétricas: 8%, em média.
- Instalações hidráulicas: de 9% a 12%
- Acabamentos internos e externos: de 20% a 38%
- Limpeza, retoques e arremates: de 1% a 2%

Estimativa da execução das etapas da obra:

- Projeto, aprovações na prefeitura e outras burocracias: 1%
- Preparações preliminares: 3%
- Fundações: 5%
- Estrutura: 12%
- Fechamentos: 8%
- Cobertura: 3%
- Instalações elétricas: 1%
- Instalações hidráulicas: 1%
- Acabamentos internos e externos: 0%
- Limpeza, retoques e arremates: 0%

**** Fc = 34%**

As benfeitorias foram calculadas pela seguinte fórmula:

$$Vb = Vc \times Ab \times Foc \times Fc$$

Sendo:

VB – valor da benfeitoria (R\$)

Vc – valor unitário calculado para a construção (R\$/m²–Base Pini/SINAPI/Mercado)

Ab – área da benfeitoria (m²)

Foc – depreciação – fator de adequação as obsoletismo e ao estado de conservação (calculado pela fórmula $Foc = R + K \times (1-R)$).

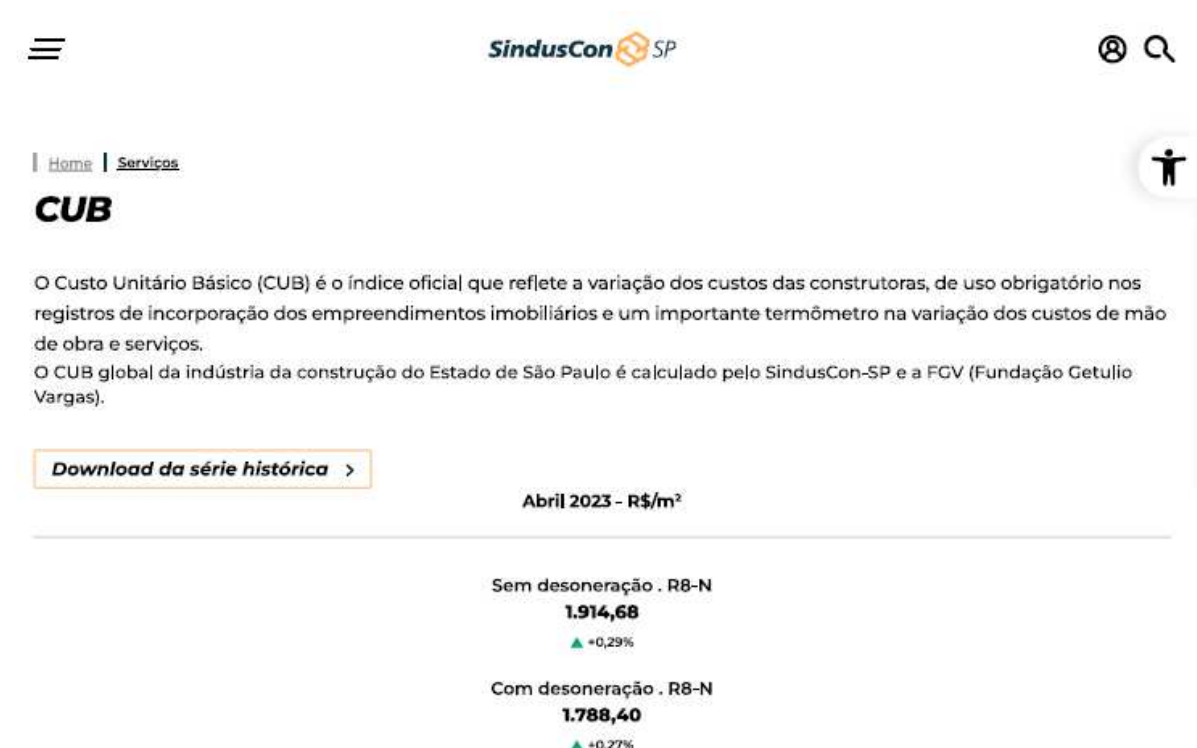
Fc – fator da etapa construtiva

Assim teremos:

Para a benfeitoria (Edificação)

Vb= valor da benfeitoria

Vc= R\$ 1.914,68/m² (Fonte: SindusconSP - CUB)



$$Ab = 151,26 \text{ m}^2$$

R= Valor Residual (Idade em % da vida útil –Tabela 1)

K= Coeficiente do estado de conservação (Tabela 2)

Determinação do Foc:

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

$$Foc = 20\% + 0,516 \times (1-20\%)$$

$$Foc = 0,20 + 0,516 \times (0,8)$$

$$Foc = 0,6128$$

Cálculo do valor da benfeitoria :

$$Vb = Vc \times Ab \times Foc \times Fc$$

Substituindo temos:

$$Vb = R\$ 1.914,68/\text{m}^2 \times 151,26 \text{ m}^2 \times 0,6128 \times 0,34$$

$$Vb = R\$ 60.341,76 \text{ por arredondamento:}$$

$$Vb = R\$ 60.340,00 \text{ (sessenta mil. Trezentos e quarenta Reais)}$$

5.3 VALOR ESTIMADO DE MERCADO DO IMÓVEL -VI

É a soma do valor do terreno com o valor da construção:

$$VI = (Vt + Vb)$$

Onde:

$$VI = R\$ 138.300,00 + R\$ 60.340,00$$

$$VI = R\$ 198.640,00 \text{ (Cento e noventa e oito mil, seiscentos e quarenta Reais)}$$

6. CONCLUSÕES:-

Fica o imóvel urbano em questão, após vistoria no local, pesquisas e desenvolvimento analítico, estimado a título de valor de mercado da seguinte forma:

Valor de Mercado do Imóvel Residencial Inacabado, situado na Rua Paulo Vergínio, cidade de Palmital, matriculado no CRI sob nº 7.583 ----- R\$ 198.640,00
(Cento e noventa e oito mil, seiscentos e quarenta Reais)

Arredondamento este previsto e admitido nas normas de avaliações.

As pesquisas foram feitas através de ofertas, negócios realizados e opiniões diretas de corretores, observando imóveis localizados próximos ao avaliando, verificando sempre os fatores de homogeneização como, por exemplo, coeficientes de situação, atualização, transporte, topografia, acessibilidade, etc.

O resultado obtido conduz ao valor mais provável do imóvel.

O signatário atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

O avaliador inspecionou pessoalmente o imóvel referido no presente laudo.

Os honorários profissionais do avaliador não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.

O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco dela aufere qualquer vantagem.

O avaliador não tem no presente, nem contempla, para o futuro, interesse algum nos bens objeto desta avaliação.

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Este signatário procurou oferecer todos os subsídios necessários para o bom deslinde avaliatório; caso haja algum ponto que tenha ficado omissos, este poderá ser esclarecido oportunamente.

8. ENCERRAMENTO:-

E, tendo concluído o presente trabalho, folhas digitalizadas subscritas pelo Perito, requer sua juntada aos Autos para que se produza um só fim e efeito de Direito. Consta ainda os seguintes anexos:

ANEXO I - TABELADE ROSS-HEIDECKE

ANEXO II - TABELA 1 - DEPRECIAÇÃO OBSOLETISMO E ESTADO

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO IV - DADOS DA PESQUISA

Nestes Termos,
P. Deferimento.

Palmital, 26 de maio de 2023.

JOSÉ RICARDO NAKATANI
Engº Civil CREA 5060445789-SP
Perito e Avaliador Judicial

ANEXO I

Tabela de Ross-Heidecke – Depreciação Física – Fator “K”

(Extraída de Moreira, Alberto Lélío – Princípios de Engenharia de Avaliações – 1a. Edição – EN-HAP/PINI – São Paulo, 1984, pág. 134)

Idade em % da 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	5,50	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	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	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	29,9	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	69,0	69,8	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	90,9
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	72,2	71,9	74,9	79,6	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	83,3	88,6	89,3	90,4	92,2	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

a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e sem valor

ANEXO II

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRAO	VIDA REFERENCIAL - l- (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RUSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RUSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

ANEXO III

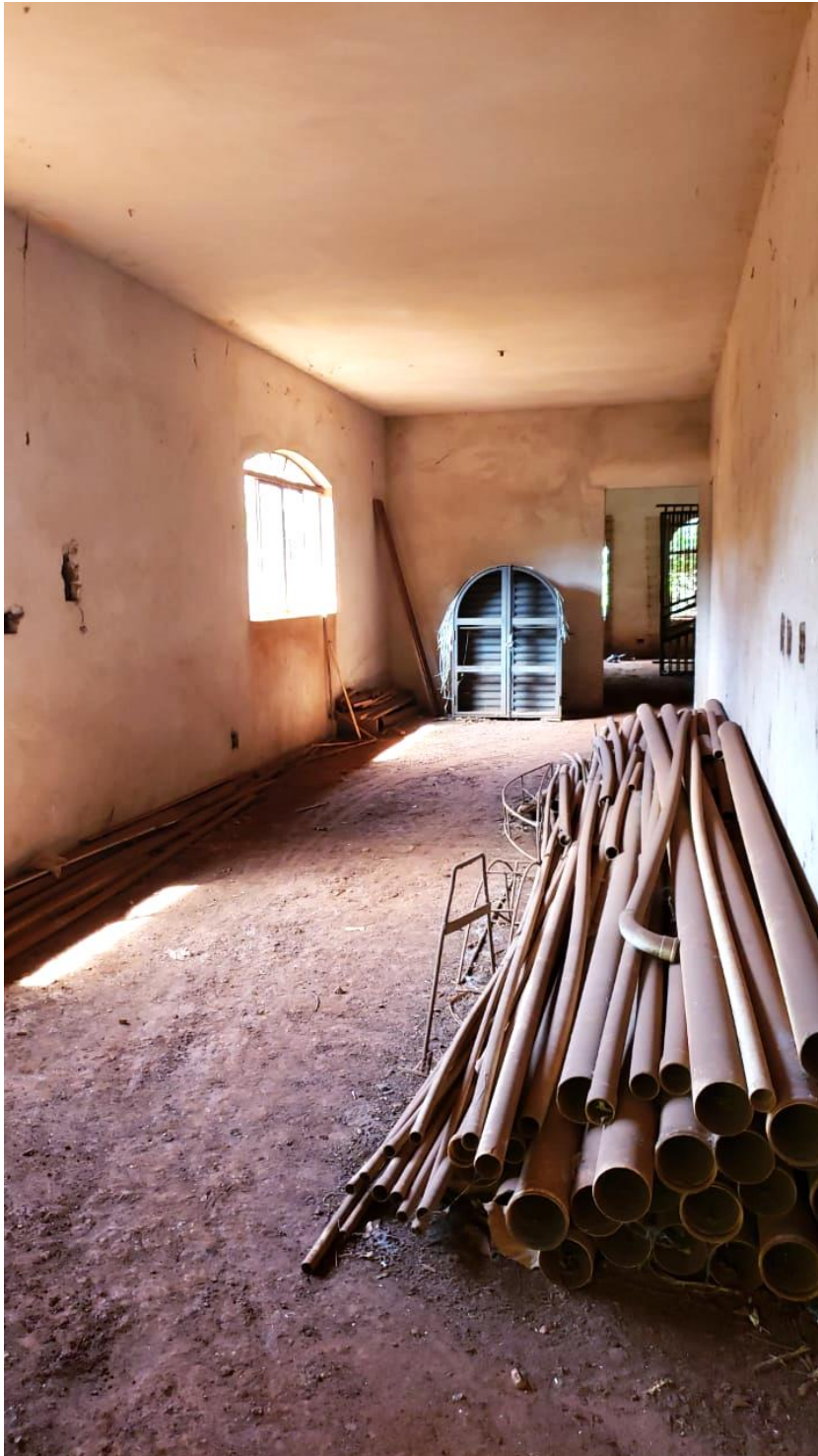
Relatório Fotográfico



Vista frontal do imóvel avaliando.



Vista frontal do imóvel avaliando sob outro ângulo.



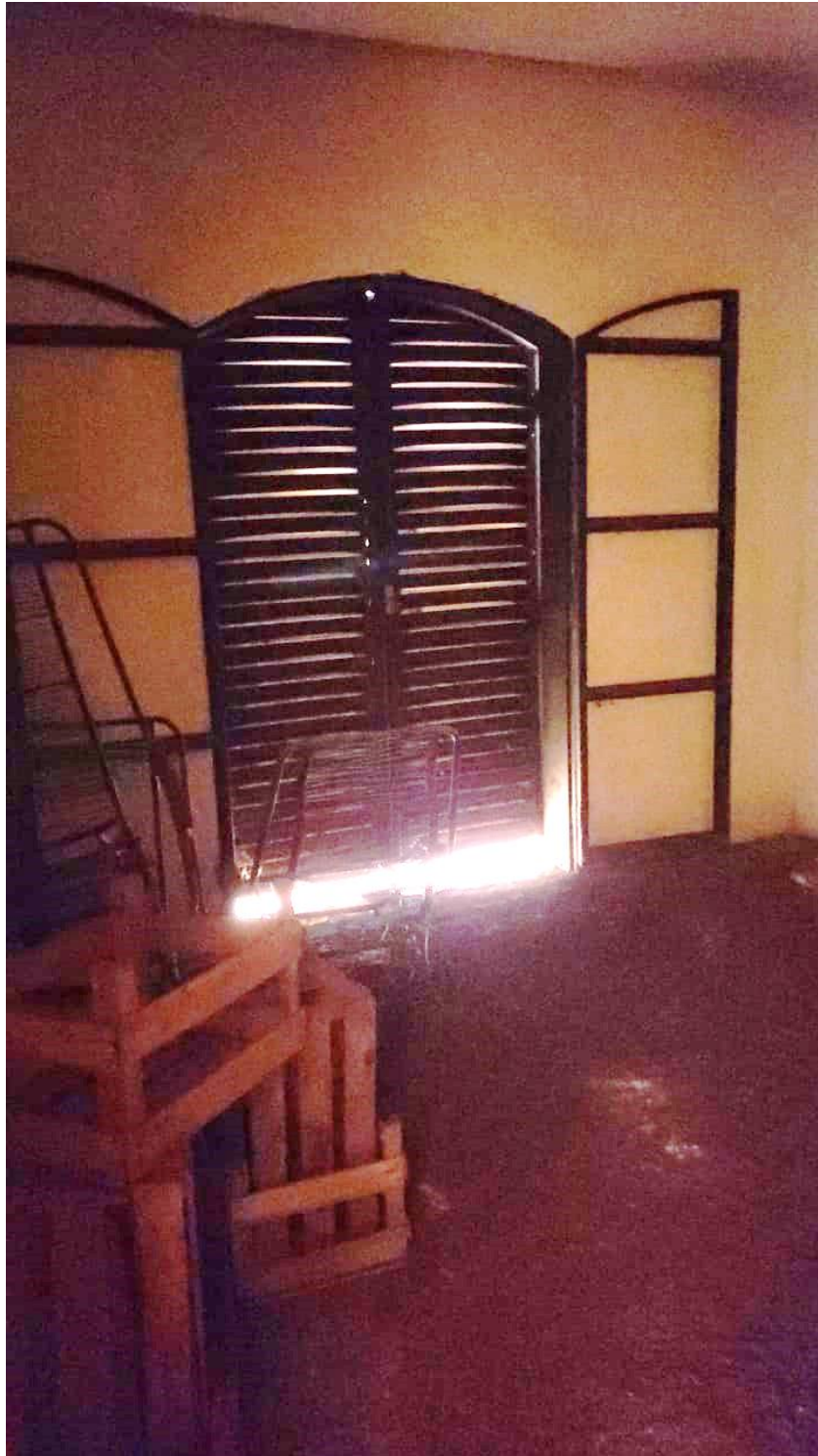
Vista parcial interna do imóvel, observando a sala.



Vista parcial interna do imóvel, observando a sala da frente.



Vista parcial interna do imóvel, observando o banheiro inacabado.



Vista parcial interna do imóvel, observando um dos quartos.



Vista parcial interna do imóvel, observando um dos quartos.



Vista parcial interna do imóvel, observando os fundos.



Vista parcial interna do imóvel, sob outra perspectiva dos fundos

ANEXO IV

Pesquisa de Valores e Fontes de Pesquisas

Dado nº 1



VENDA

Ref: T123 - Terreno

200,00 m² Terreno

R\$70.000

<http://www.henriqueimoveis.net.br/imovel/?finalidade=venda&tipo=terreno>

Dado nº2



Terreno para Venda, Palmital / SP
Ref: T36, bairro CENTRO B, terreno 300,00 m²

R\$ 90.000

Código: **T36**
Endereço: **Rua Olegário Pinheiro Machado**
Bairro: **CENTRO B**
Área Terreno: **300,00 m²**
Terreno Frente: **10,00 Metros**
Terreno Fundo: **10,00 Metros**
Terreno Esquerda: **30,00 Metros**
Terreno Direita: **30,00 Metros**

<http://www.henriqueimoveis.net.br/imovel/1094214/terreno-venda-palmital-sp-centro-br>

Dado nº 3

Imóveis para
VENDA

Apartamento

Casa

Fazenda

Pousada

Terreno

Stilo

Chácara

Prédio

Área para Loteamento

Hotel

Rancho

Granja

Barracão

Detalhes do Imóvel

Terreno para Venda, Palmital / SP, bairro Leone Park, área total 330 m², terreno 330 m²



R\$ 90.000,00

Código: 036
Bairro: Leone Park
Área Total: 330 m²
Área Terreno: 330 m²

Leone Park, Palmital / SP

Nome

E-mail

Telefone

0490 repita:

Olá! Achei esse imóvel através do site www.imoveisjunior.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

ENVIAR

FINANCIAMENTO

Clique e faça já sua simulação de financiamento imobiliário.

Imóveis para

<https://imoveisjunior.com.br/imovel/257353/terreno-venda-palmital-sp-leone-park>