GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE DIADEMA – SP

Ação:	**Cumprimento de Sentença**
Processo:	**0009337-64.2013.8.26.0161**
Requerente:	**José Eduardo Cotching Marques Simões**
Requerido:	**Cícero Juvenal da Silva**

GERSON DENAPOLI, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

1. INTRODUÇÃO

Houve por bem o MM. Juízo, por meio do r. despacho de fls. 156, deferir a avaliação do imóvel descrito no Mandado de Intimação de fls. 76, distinguindo o signatário para esse mister.

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

De acordo com os termos do despacho supra, houve por bem o MM. Juízo determinar que *"...a perícia avaliatória dos direitos pessoais e possessórios da ré sobre o imóvel...deverá ser feita em relação às construções e benfeitorias erigidas sob o lote objeto desta execução, situado na Rua Apóstolo Mateus, nº 71 – Eldorado, Diadema, SP, desconsiderando-se os valores relativos ao terreno em questão"*.

3. VISTORIA

3.1 – Do Local

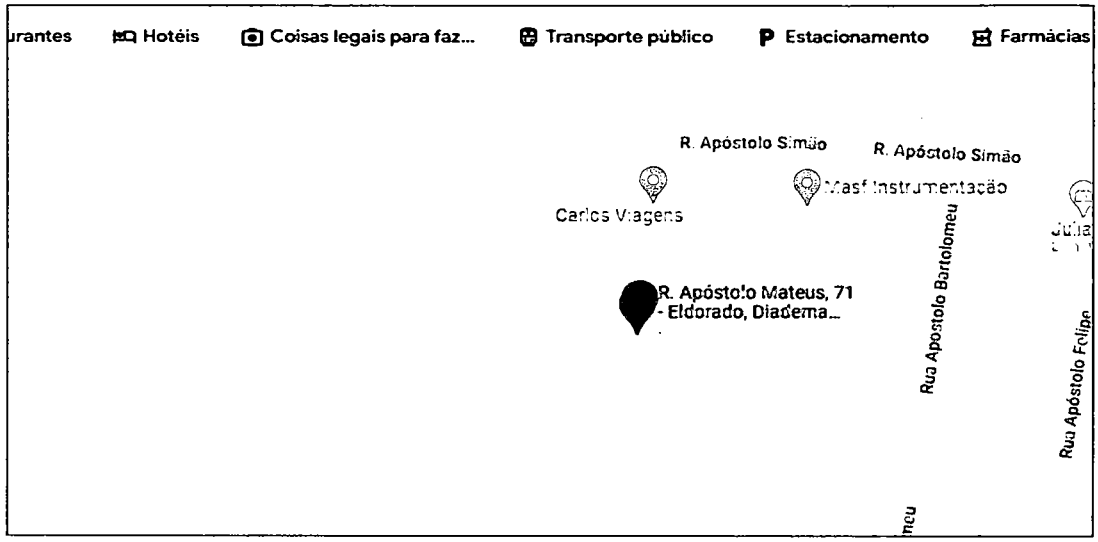
O imóvel em estudo acha-se localizado na **Rua Apóstolo Mateus, nº 71** – Eldorado, Município e Comarca de Diadema/SP, no quarteirão completado pelas ruas Apóstolo Simão e Apóstolo Tomé, e pela Alameda São Tadeu.

Trata-se de local de ocupação predominantemente residencial, provido dos melhoramentos públicos usuais: rede de água e esgoto, iluminação pública e domiciliar, rede de telefone, guias e sarjetas, pavimentação, rede de águas pluviais, limpeza pública e coleta de lixo, etc.

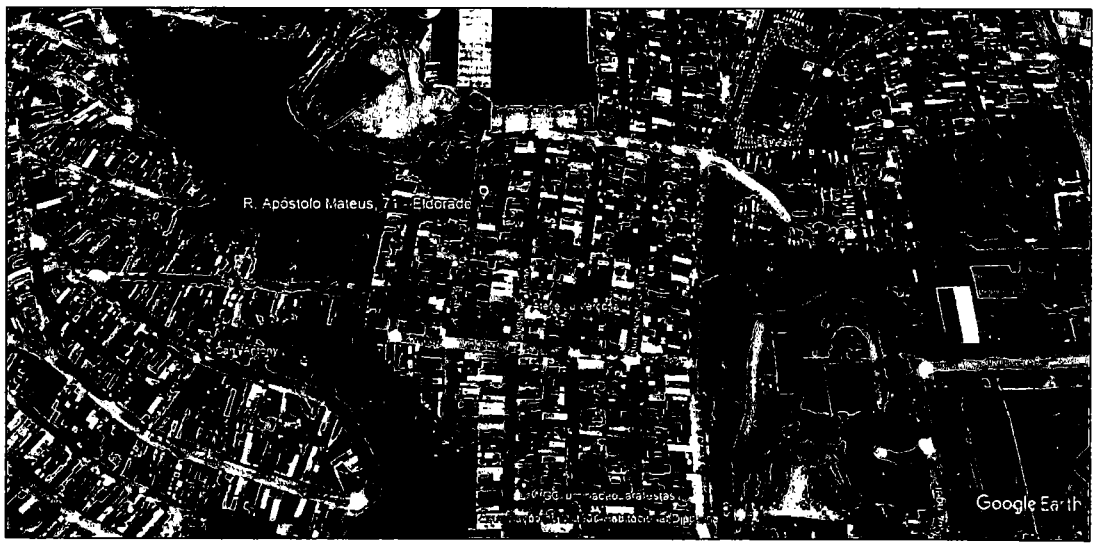
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

A sua exata localização segue indicada na reprodução abaixo.



As características físicas e de ocupação da região que integra o imóvel avaliando seguem retratadas na fotografia aérea abaixo, a qual foi extraída pelo endereço eletrônico "*Google Earth*".



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

3.2 – Do Terreno

De formato regular e acompanhando a topografia local, o lote de terreno – integrante de uma gleba de 237.515,00 m² cadastrada na Prefeitura do Município de Diadema sob o nº 52.030.005, envolve uma área de **85,00 m²** (*frente de 5,00 m*), consoante os dados constantes do Instrumento Particular Cessão de Direitos (*doc. de fls. 41/42*), devidamente aferidos *"in loco"* pelo perito.

3.3 – Da Construção

O aludido terreno incorpora uma edificação distribuída em três pavimentos (*térreo e dois andares altos*) que, também de acordo com o levantamento feito "in loco", perfaz uma área construída total de **212,00 m²** (*térreo e 1º pavimento: 78,98 m²; 2º pavimento: 53,98 m²*).

A sua distribuição, instalações e acabamentos internos são vistos assim:

Dependências

- **Pavimento térreo**: abrigo para auto, sala, copa/cozinha e lavabo;
- **1º pavimento**: dois dormitórios (1 suíte) e banheiro social;
- **2º pavimento**: lavanderia, churrasqueira e terraço.

Acabamentos

- **pisos**: cerâmicos cimentado rústico;
- **paredes**: emassamento com massa corrida e/ou azulejadas;
- **pintura geral**: látex nas paredes e verniz nas portas e janelas;
- **esquadrias:** madeira – do tipo comercial;

Instalações: água, energia (luz e força), gás, telefone e esgoto, racionalmente distribuídos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Pelo quanto pudemos registrar, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, denotando os desgastes naturais pelo tempo de uso.

As fotografias e croqui anexos ilustram e complementam a vistoria.

4. METODOLOGIA

A avaliação das benfeitorias será feita de conformidade com os critérios e parâmetros constantes do estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS – 2019"**, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/S.

De acordo com o item V – TABELA DOS COEFICIENTES do referido estudo, os índices, assim como os intervalos de valores respectivos aos padrões construtivos, vinculados ao valor do R8N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados na tabela adiante reproduzida.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1– Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Consoante os itens 3.2.2 a 3.2.4 da referida norma, o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc, para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão:

Foc = R+K*(1-R), onde:

⇒ **R** = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal – Tabela 1.

⇒ **K** = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados no estudo, são aqueles indicados na Tabela 1 abaixo reproduzida:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

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%

Consoante o item 3.2.10 do estudo, o coeficiente "K" é obtido, na Tabela 2, mediante dupla entrada:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

- na *linha*, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – e a vida referencial – I_r – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela 1.
- na *coluna*, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no Quadro 1.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substitiução eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

De acordo com o item 3.2.6 do estudo, a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – é aquela estimada em razão do obsoletismo da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

Por derradeiro, tem-se que consoante o seu item 3.2.7, a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação não deve ser considerado na sua fixação.

5. AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

O valor das construções, como já dito, vai fixado em função dos parâmetros constantes do estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS – 2019"**, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, que estipula unitários segundo a classificação.

Pelas características construtivas registradas, temos que as edificações em exame podem ser classificadas como sendo do tipo "Casa Padrão Simples" – item 2.4, cujo unitário é obtido pela fórmula 1,497 x R8N, com parâmetros extraídos da tabela "Custos Unitários de Edificações – SINDUSCON" publicada pela revista "CONSTRUÇÃO".

A depreciação pelo obsoletismo e estado de conservação (F_{OC}) é calculada com base na fórmula **$F_{oc} = R + K * (1 - R)$**, onde:

F_{oc}: fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

R: coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K: coeficiente de Ross/Heidecke = 0,6954 (*ver tabela*)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

IDADE ESTIMADA	% SOBRE VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECKE
17 anos	24,29	Necessitando de reparos simples	0,6954

De posse do coeficiente de Ross/Heidecke, o fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação resulta em: Foc = 0,20 + 0,6954 x (1 – 0,20) = **0,7563**.

Passando aos cálculos, tem-se:

$$\mathbf{V_c = S \times q \times C_f \times F_{oc}}$$

onde:

V_c: valor da construção

S: área construída = 212,00 m²

q: preço unitário básico de construção (R8N) = R$1.913,72/m²

C_f: coeficiente = 1,497

F_{oc}: fator de adequação ao obsoletismo e estado de conservação = 0,7563

substituindo numericamente, vem:

$$\mathbf{V_c = 212{,}00\ m^2 \times R\$1.913{,}72/m^2 \times 1{,}497 \times 0{,}7563}$$

$$\boxed{\mathbf{V_c = R\$459.336{,}00}}$$

(quatrocentos e cinquenta e nove mil e trezentos e trinta e seis reais)

6. DOS DIREITOS POSSESSÓRIOS

O valor da construção apurado no capítulo anterior corresponde ao seu valor de mercado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipoteca, direitos reais de terceiros, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

No entanto, como consta do Mandado de Intimação de fls. 76, a constrição recaiu apenas sobre os direitos possessórios do requerido, razão pela qual faz-se mister deduzir do valor de mercado da construção as verbas correspondentes à regularização da propriedade.

Em consulta realizada junto a Tabeliões de Notas e Cartórios de Registros de Imóveis, o signatário foi informado que as importâncias a serem despendidas para a regularização da construção, calculadas sobre o valor de mercado retro apurado, são as seguintes:

⇒ ITBI 1,5%: R$6.890,00

⇒ Escritura: R$1.172.00

⇒ Registro Imobiliário: R$ 906,00

⇒ **Total despesas**: R$8.968,00

De posse do total das despesas para obtenção do título imobiliário, o "quantum" correspondente aos direitos aquisitivos sobre a construção erigida sobre o imóvel penhorado, resulta em:

$$\mathbf{V_{dp} = V_c - D}$$

onde:

V_{dp} = Valor dos direitos possessórios
V_c = Valor de mercado da construção = R$459.336,00
D = Valor das despesas = R$8.968,00

substituindo numericamente, tem-se:

$$\mathbf{V_{dp} = R\$459.336,00 - R\$8.968,00}$$

$$\boxed{\mathbf{V_{dp} = R\$450.368,00}}$$

(quatrocentos e cinquenta mil e trezentos e sessenta e oito reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

7. CONCLUSÃO

Em função dos resultados apurados no capítulo anterior, tem-se que:

- ✓ **o valor de mercado da construção em apreço – válido para a data do presente laudo, é de R$459.336,00 (*quatrocentos e cinquenta e nove mil e trezentos e trinta e seis reais*);**
- ✓ **o valor dos direitos possessórios do requerido, é de R$450.368,00 (*quatrocentos e cinquenta mil e trezentos e sessenta e oito reais*).**

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo digitado em 13 (*treze*) folhas escritas apenas no anverso, todas rubricadas, com exceção da última (*datada e assinada*), sendo acompanhado de 02 (*dois*) anexos relacionados a seguir:

I. **Fotografias Ilustrativas**
II. **Croqui do Imóvel**

São Paulo, 23/01/23

GERSON DENAPOLI

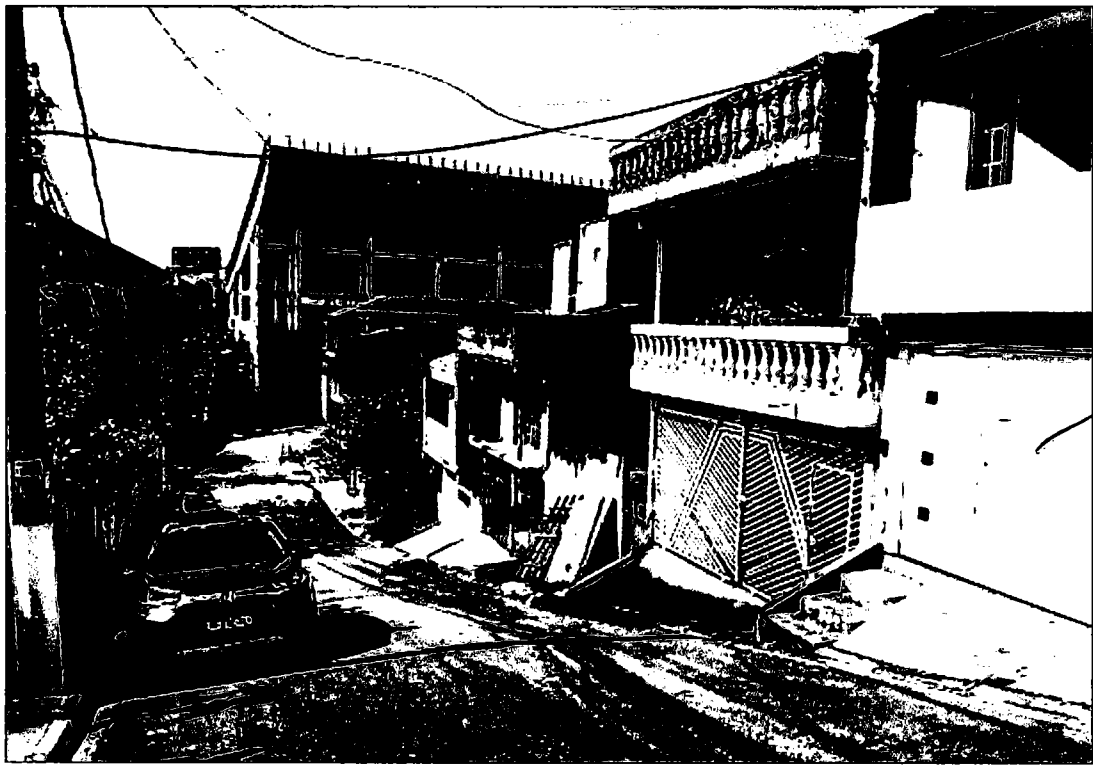
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

ANEXO I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

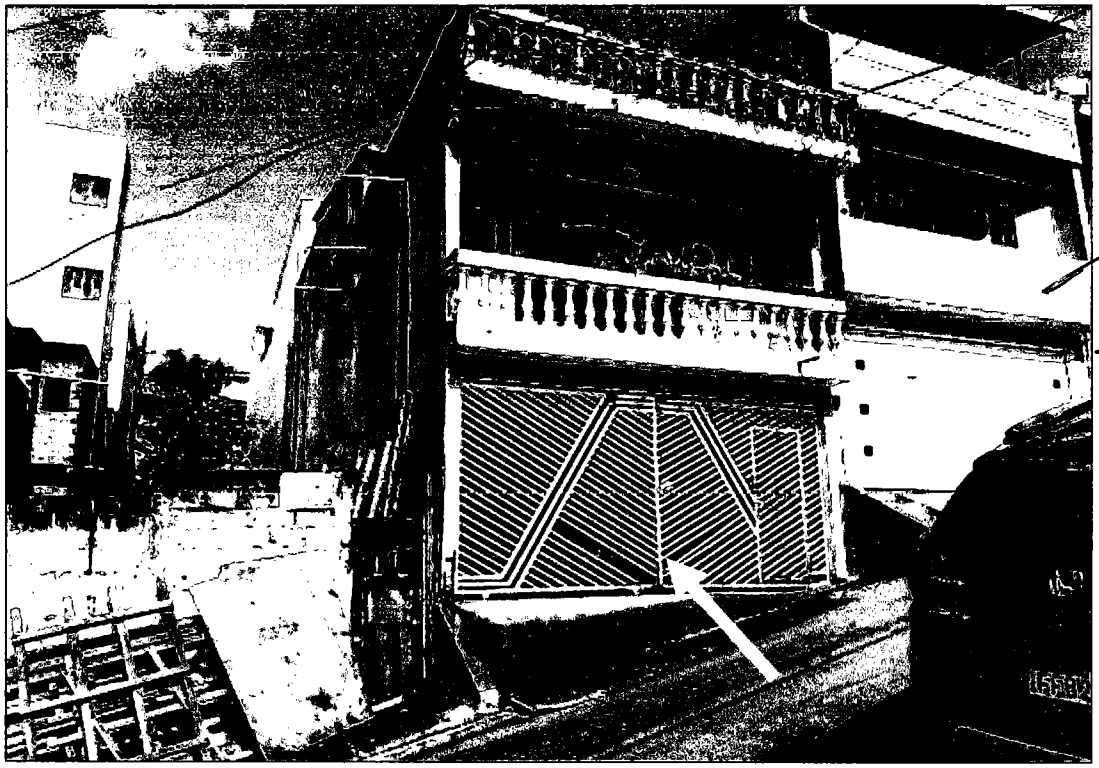


1) Aspectos da Rua Apostolo Mateus, no trecho que contém o imóvel objeto da avaliação, com tomadas a partir de ângulos opostos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

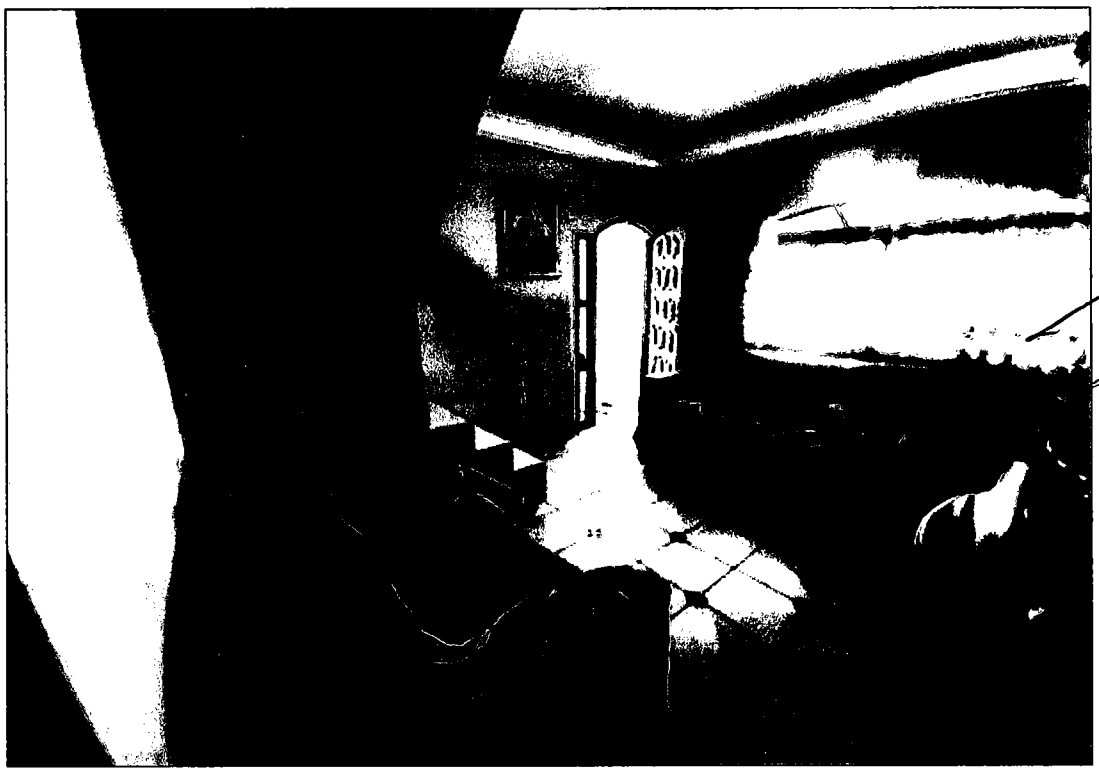


2) Aspectos da fachada (seta) e do abrigo para auto, observando-se o padrão construtivo e acabamentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



3) Interior do imóvel com destaque para a sala, com tomadas a partir de ângulos opostos, observando-se os acabamentos e mobiliário.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

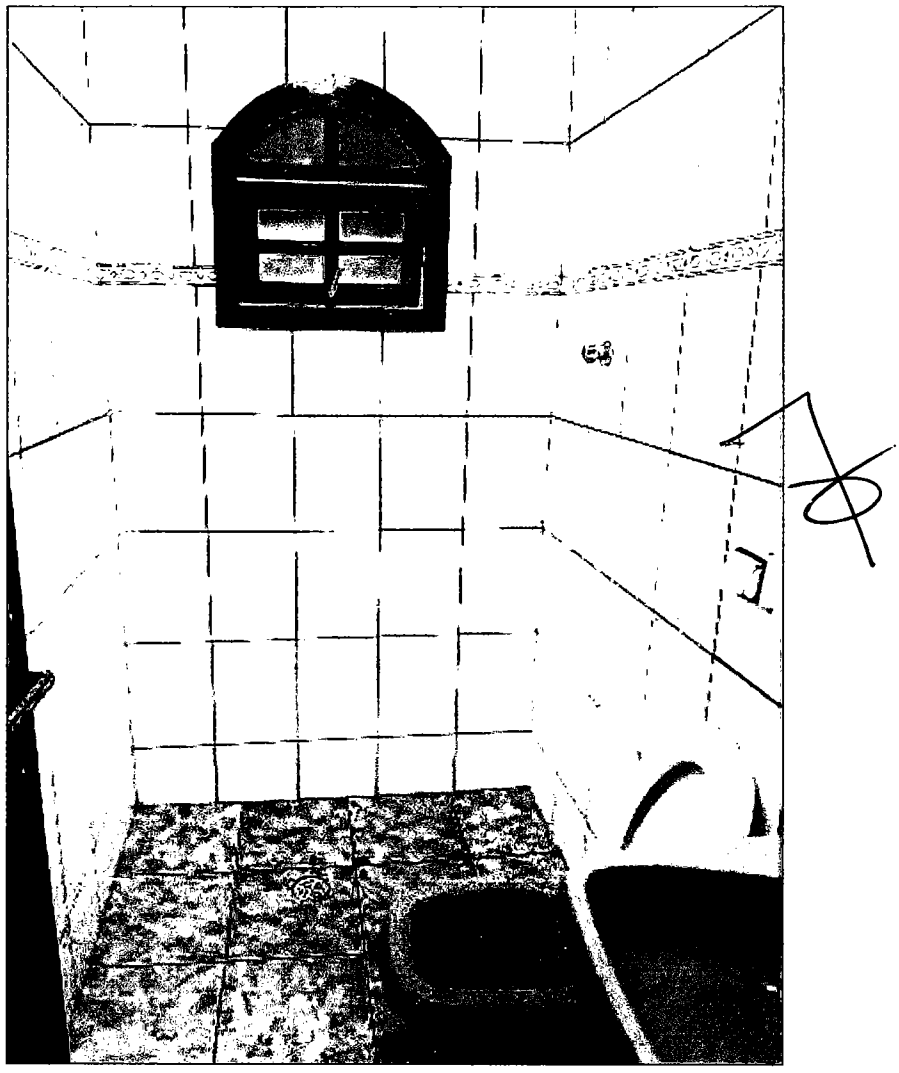


4) Idem às anteriores, com destaque para a copa/cozinha.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



5) Aspectos do lavabo, observando-se os acabamentos e instalações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

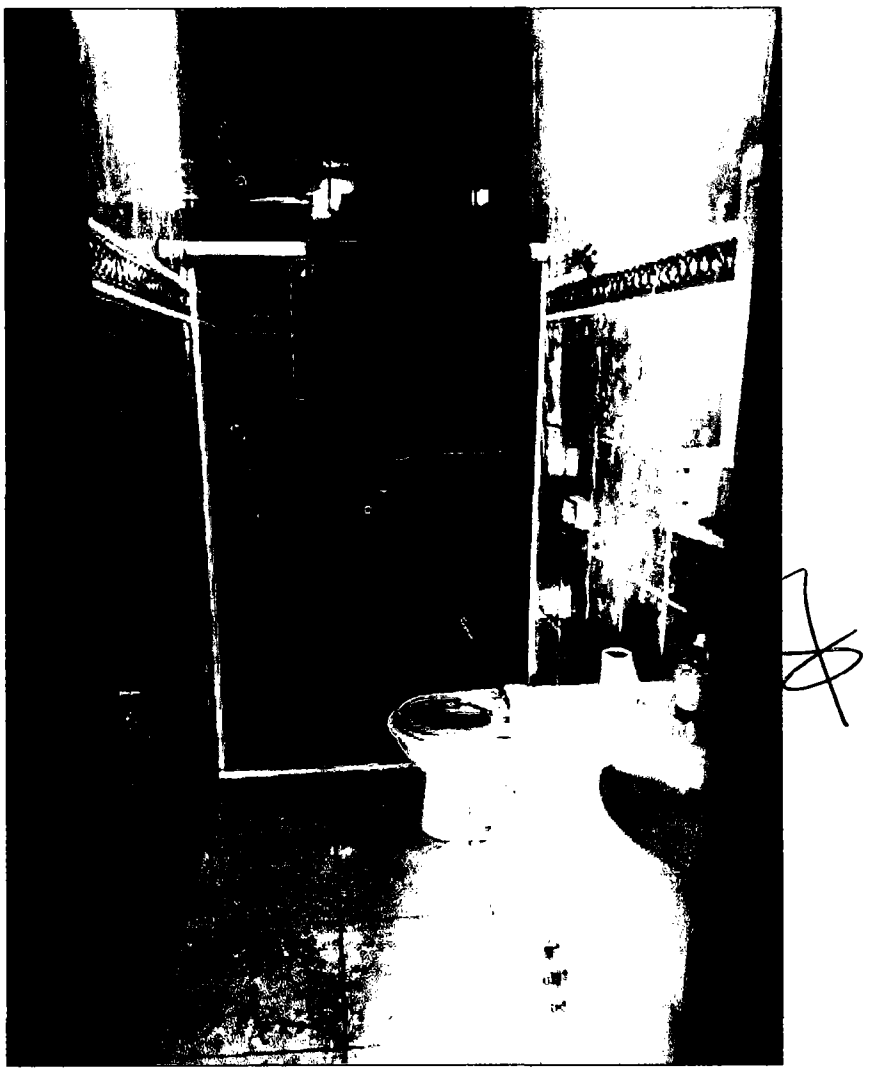
GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



6) Dormitório da suíte, observando-se os acabamentos, mobiliário e estado de conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



7) Aspectos do banheiro da suíte, observando-se os acabamentos e instalações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



8) Detalhe do outro dormitório, observando-se os acabamentos e mobiliário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

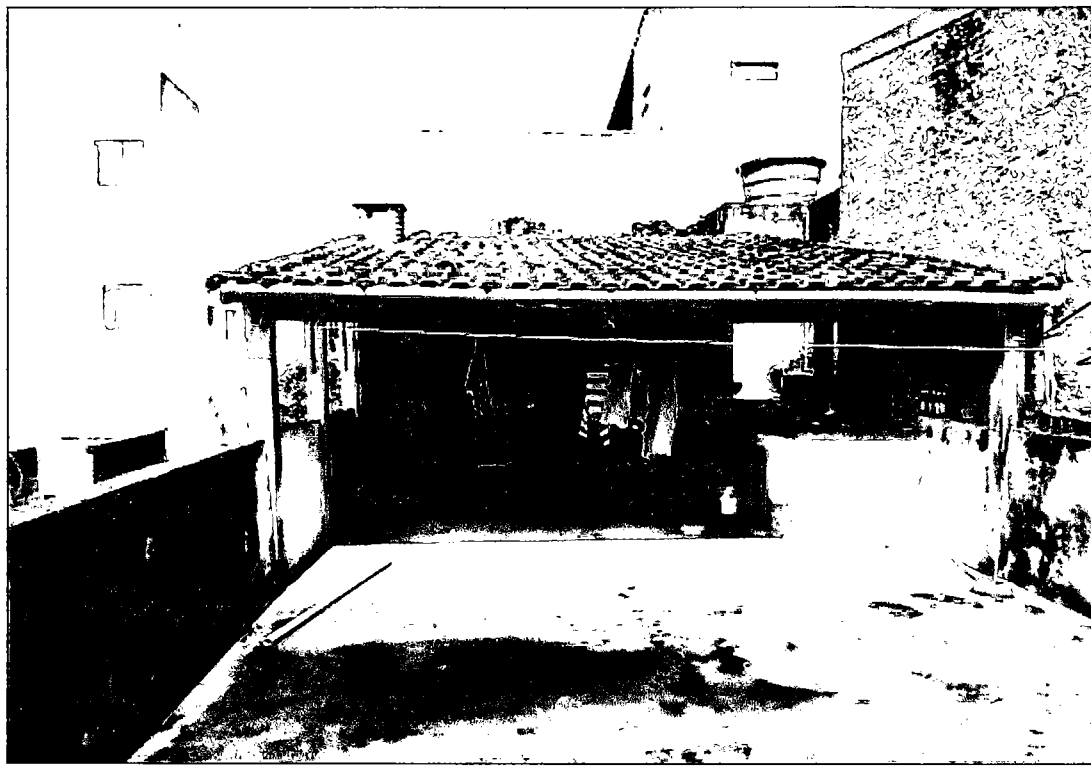
GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



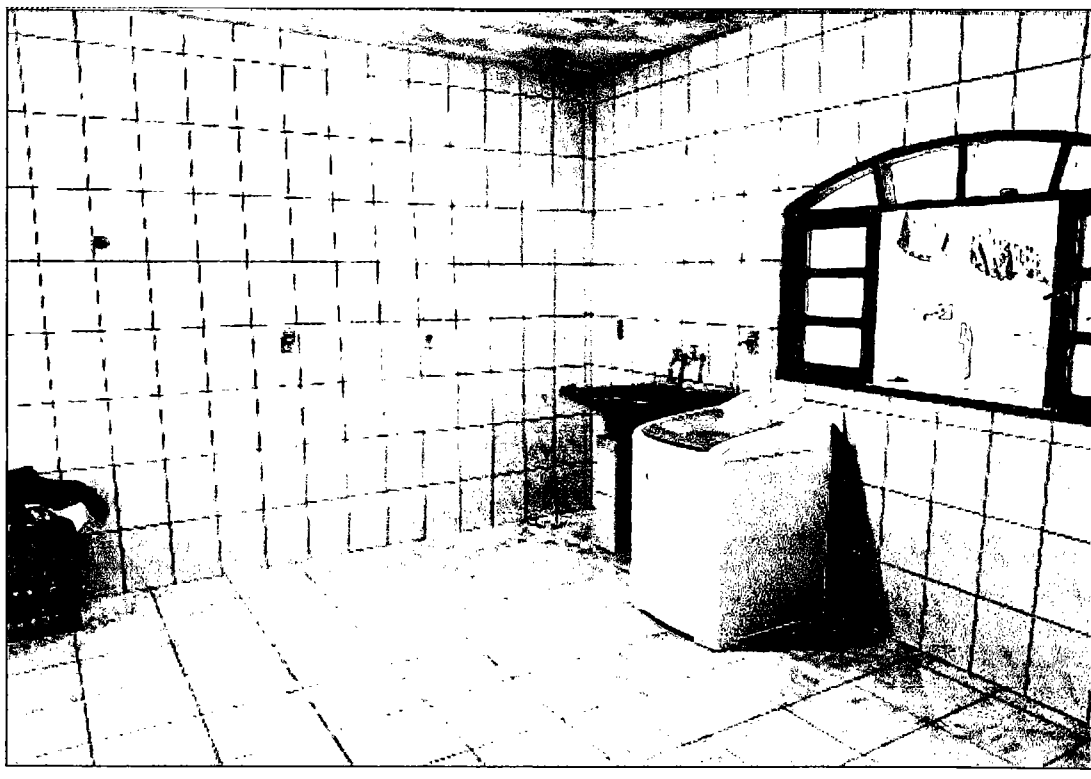
9) Aspecto do banheiro social, observando-se os acabamentos e instalações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



10) Aspectos da churrasqueira e lavanderia que ocupam o segundo pavimento da edificação, observando-se os acabamentos e instalações.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

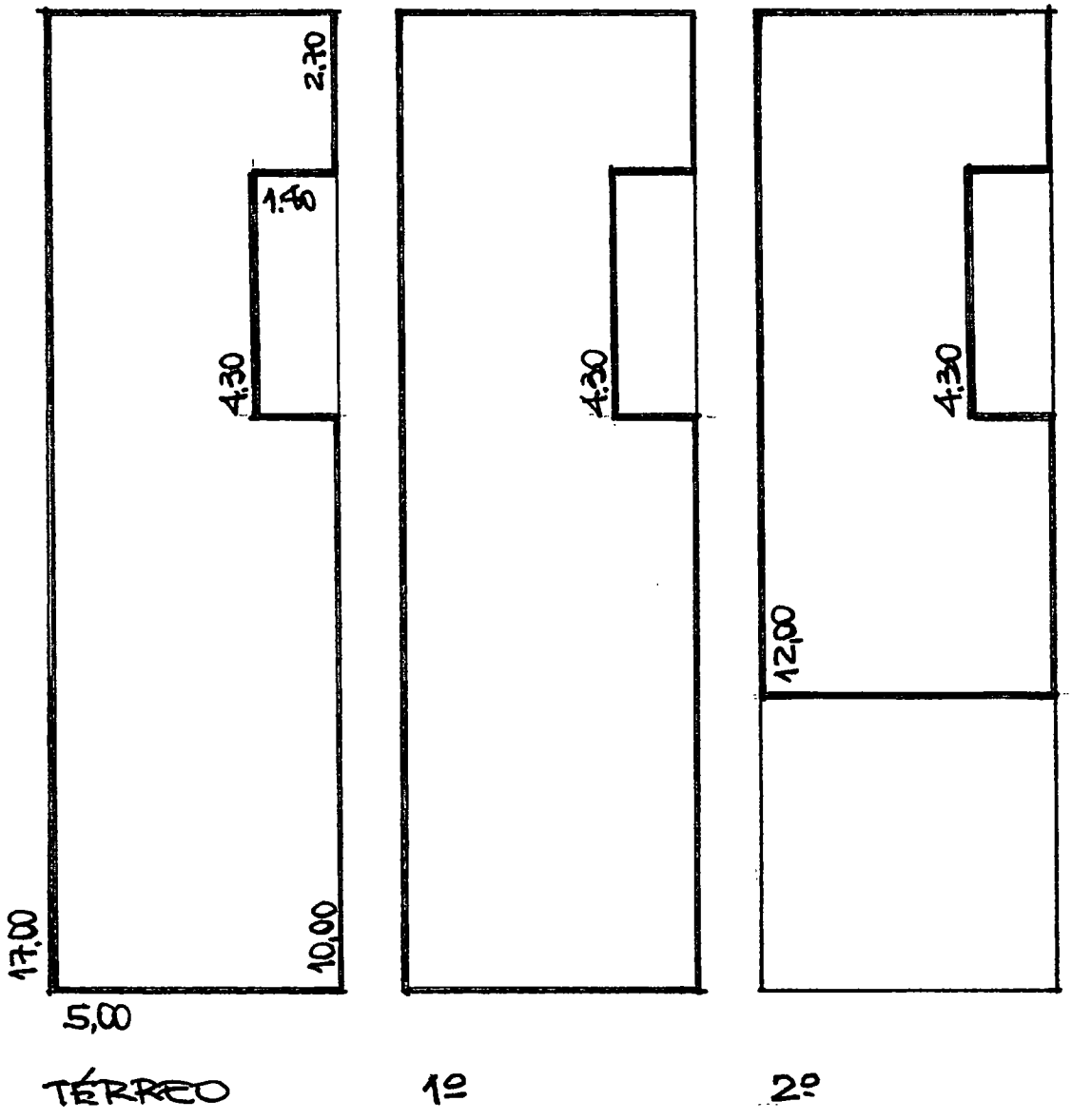
GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

ANEXO II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 11/04/2024 às 19:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.

ÁREAS

TERRENO — 85,00 m²
CONSTRUÇÃO - 212,00 m²



Processo nº: 0009337-64.2013	Vara Cível: 3ª	Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA	Data:	Escala: 1:125
Autor: José Eduardo Cotching Marques Simões				
Réu: Cícero Juvenal da Silva			Engº Gerson Denapoli	
Endereço: Rua Apostolo Mateus, 71			Crea - 060089382	

Este documento foi gerado pelo usuário [illegible] em 26/08/2013 às 15:26:01 - Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009337-64.2013.8.26.0161 e código RvZdq5BN.