EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE PANORAMA - SP

PROCESSO 1003562-81.2021.8.26.0416

HUGO SILVEIRA RESENDE, brasileiro, solteiro, perito engenheiro civil e ambiental, devidamente inscrito no CREA-SP sob nº 5070167712, RG nº 48.981.083-4, CPF nº 417.025.368-07, perito nomeado nos autos (fls. 288), vem, mui respeitosamente, perante a Vossa Excelência:

1. Apresentar Laudo Pericial (anexo)
2. Requerer que seja expedido alvará de liberação de honorários após homologação do Laudo Pericial apresentado.

Termos em que,
Pede deferimento.

Dracena, 18 de novembro de 2024.

_____

HUGO SILVEIRA RESENDE
ENGENHEIRO CIVIL E AMBIENTAL
CREA: 5070167712

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código FXIn96Xh.

LAUDO PERICIAL

1. INFORMAÇÕES

1.1. DADOS DO PROCESSO

Nº do processo: 1003562-81.2021.8.26.0416

Assunto: Cheque

Foro: Foro de Panorama **Vara:** 2ª Vara Judicial **Área:** Cível

---

Exeqte: F R Alves Eireli

Exectdo: Clovis Delmore Me

Exectdo: Clovis Delmore

Perito: Eng.º Civil e Ambiental Hugo Silveira Resende

1.2. OBJETO

- Imóvel urbano constituído do Lote 09 – Quadra 103 com benfeitorias, situado na Av. Paulista, município de Paulicéia, estado de São Paulo.
- Imóvel urbano constituído do Lote 20 – Quadra 103 com benfeitorias, situado na Av. Ezequiel J. de Oliveira, município de Paulicéia, estado de São Paulo.

1.3. OBJETIVO

1.3.1. Elaboração de peça pericial, de espécie avaliação, dos imóveis objetos da lide, conforme alínea b) do item 4.1.6 da ABNT NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil.;

1.3.2. Avaliar o valor de mercado dos imóveis conforme decisão às fls. 288 dos autos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

1.4. ETAPAS

1.4.1. Vistoria para levantamento de provas *in loco;*
1.4.2. Escolha e justificativa dos métodos e critérios periciais;
1.4.3. Considerações finais e conclusões.

2. FUNDAMENTAÇÃO

2.1. Norma ABNT NBR 14653-1 - Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
2.2. Norma ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.
2.3. Norma ABNT NBR 12721 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento

3. METODOLOGIA

A metodologia utilizada neste laudo está fundamenta na NBR 14653-2, conforme segue:

3.1. MÉTODO EVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem pelo somatório dos valores de seus componentes considerando o fator de comercialização. Ou seja, o imóvel é avaliado através da soma do valor do componente denominado terreno com o valor do componente denominado edificação considerando o fator de comercialização.

3.1.1. APLICABILIDADE DO MÉTODO EVOLUTIVO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel se dá através da sintetização dos valores dos componentes terreno e edificação, aplicando o fator de comercialização, conforme equação a seguir definida pelo método evolutivo da NBR 14.653-2:

$$VI = (\mathrm{VT} + \mathrm{VB}) * FC$$

Onde:

VI = valor do imóvel
VT = valor do terreno
VB = valor da benfeitoria (edificação)
FC[1] = fator de comercialização

3.2. MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

[1] Usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao da negociação, isso porque o vendedor geralmente cede durante a comercialização. Os terrenos ofertados podem ter uma redução de 5% a 10% do valor inicialmente proposto, por este motivo os fatores de oferta considerados são: Transação: 1,00; Oferta: 0,90 ou 0,95.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

É utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

3.2.1. APLICABILIDADE DO MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação da edificação se dá através do método de quantificação de custo, onde o valor é o resultado do custo de reprodução da construção da edificação subtraída a depreciação, conforme passos a seguir:

3.2.1.1. CUSTO DA EDIFICAÇÃO

Nesta etapa é precificado o custo da reedição da benfeitoria existente no imóvel através do cálculo de estimação do custo de construção através da seguinte equação, nos moldes do item 8.3.1.1.3 da NBR 14653-2:

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S}\right](1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

Onde:
C = custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;
CUB = custo unitário básico;
OE = orçamento de elevadores;
OI = orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;
OFe = orçamento de fundações especiais;
OFd = orçamento de fundações diretas;
S = área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;
A = taxa de administração da obra;
F = percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
L = percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

Para cálculo do CUB (custo unitário básico), conforme especifica a NBR 12721, serão utilizados os seguintes coeficientes médios para cálculo de equivalência: área privativa (salas sem acabamento): 0,75 a 0,90; varandas: 0,75 a 1,00.

3.2.1.2. DEPRECIAÇÃO FÍSICA

O cálculo da depreciação física se dá por meio de aplicação de depreciação, que leva em conta a idade e o estado de conservação, conforme determina o item 8.3.1.3 da NBR 14653-2. Neste laudo, será aplicada a equação do Método de Ross, considerando os valores de referência para depreciação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Tabela 1 – Quadro A – Graduação do estado de conservação da edificação

	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%) - C	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 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 generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de 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 substituição 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 impermeabilização 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 sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria 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.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Fonte: IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (2023).

$$a = \frac{1}{2} \cdot \left(\frac{x^2}{n^2} + \frac{x}{n} \right)$$

$$d = 1 - [a + (1 - a).C]$$

Onde:

a = Coeficiente de Ross
x = Idade da Edificação (anos) conforme imagens históricas do Google Earth (2023)
n = Vida Útil conforme (anos) conforme TABELA 1 Vida Referencial e Valor Residual do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo
d = depreciação
C = Coeficiente de Depreciação (%) conforme valores de referência para depreciação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Assim, considerando o valor residual nos moldes da TABELA 1 - Vida Referencial e o Valor Residual do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, admite-se o valor depreciável do imóvel conforme segue:

Hugo Silveira Resende
ENGENHEIRO CIVIL E AMBIENTAL
CREA: 5070167712

+55 (18) 99792-9411
hugo.sresende@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Tabela 2 - Vida Referencial e Valor Residual (R) (Tabela 1)

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – I_r - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	CASA	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	SOBREPOSTA	MÉDIA	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINA	60	20
	APARTA-MENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20

Fonte: IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (2023).

Valor Residual = R (%)

Valor Depreciável = (Valor da Construção – Valor Residual)

Valor Depreciado = Valor Depreciável x d

3.2.1.3. VALOR DA EDIFICAÇÃO

O valor avaliado da edificação se dá através da soma do Valor Depreciado e o Valor Residual da Edificação.

Valor da Edificação = (Valor Depreciado + Valor Residual)

3.3. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constituí a base do processo avaliatório. Para desenvolvimento do método na avaliação, investiga-se o mercado, coletam-se dados e informações confiáveis contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

3.3.1. APLICABILIDADE DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

A avaliação do terreno se dá através do método comparativo de dados do mercado, conforme passos a seguir:

3.3.1.1. COLETA DE DADOS

A coleta de dados deve considerar, por meio da comparação, dados de mercado referentes a outros imóveis de características semelhantes, utilizando-se de fatores que receberão tratamento técnico para identificar o valor de mercado do bem.

O grau de fundamentação adotado é o Grau III, com quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados de 12, com apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo, e intervalor admissível de ajuste para conjunto de fatores entre 0,80 e 1,25, conforme determina a NBR 14.653-2:

Tabela 3 – Graus de fundamentação no caso de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 [a]
a	No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.			

Fonte: ABNT NBR 14.653-2

3.3.1.2. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

Em virtude do tipo de edificação e a localização, bem como a oferta de dados existente no mercado, para homogeneização de dados serão considerados os seguintes fatores:

Avaliação do Terreno

- Fo = fator de oferta
- Wloc = fator de localização
- Wfrente = fator frente
- Wtopo = fator topografia
- Fárea= fator área

3.3.1.3. SANEAMENTO DE DADOS

O saneamento de dados se dá através de quatro etapas, conforme segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

3.3.1.3.1. SANEAMENTO DE DADOS – 1ª ETAPA

Analisa-se o resultado dos fatores de homogeneização.

se utiliza o VU (Valor Unitário) em m² acrescidos dos fatores determinados pelo perito e o peso arbitrado para cada fator com a finalidade de que a os dados sejam passíveis de comparação. Onde, conforme Tabela 3 da NBR 14.653-2, os dados, após homogeneização, devem estar no intervalo de 0,80 a 1,25, permitido no grau de fundamentação III. Se os fatores de homogeneização utilizados para o cálculo de VUH (Fator Unitário Homogeneizado) estiverem fora do intervalo de 0,80 e 1,25, retira-se os dados no imóvel discrepante para continuidade da avaliação.

3.3.1.3.2. SANEAMENTO DE DADOS – 2ª ETAPA

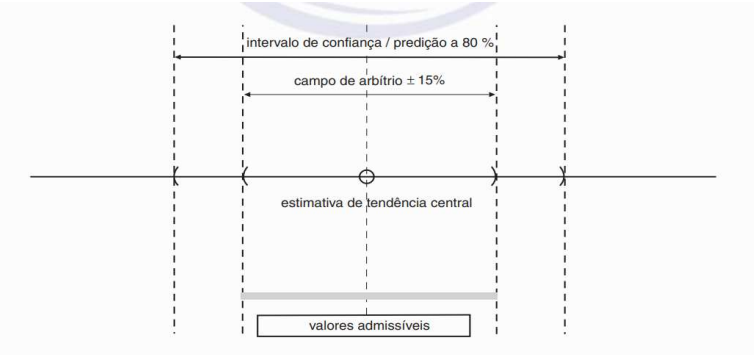
Nesta etapa, o saneamento de dados se dá através da relação entre VU (Valor Unitário) e VUH (Valor Unitário Homogeneizado), no qual o produto da divisão deve estar dentro do intervalo estabelecido pela NBR 12.653-2 de 0,80 e 1,25.

Caso o produto da divisão do VU e VUH de algum imóvel esteja fora do intervalo estabelecido, deve-se retirar os dados do imóvel discrepante da avaliação.

3.3.1.3.3. SANEAMENTO DE DADOS – 3ª ETAPA

Para o saneamento dos dados, nesta etapa, é analisada a relação entre o Desvio Padrão (s) e a Média (M) dos VUH's (Valores Unitários Homogeneizados). A relação entre esses fatores é denominada Coeficiente de variação, sendo admitida em caso de campo de arbítrio a variação de 15% para mais ou para menos conforme item A.10 da NBR 14653-2.

Gráfico 1 – Intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central ou de valor arbitrado



Fonte: ABNT NBR 14.653-2

$$CV = s / M$$

Onde:

CV=Coeficiente de variação
s = desvio padrão
M = Média aritmética

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Em caso de estrapolação do limite de variação de 15%, deve-se verificar a discrepância existente no processo e corrigi-la para que a análise esteja dentro do limite estabelecido.

3.3.1.3.4. SANEAMENTO DE DADOS – 4ª ETAPA

Nesta etapa do saneamento dos dados é utilizado o Critério de Chauvenet para eliminar os valores duvidosos. A aplicação acontece pela relação da diferença entre o VUH e a Média (M) divida pelo Desvio Padrão (s), onde, conforme Critério de Chauvenet, para uma avalição com 12 amostras, o resultado crítico para eliminação do dado da amostra é de 2,03.

Sendo o resultado insatisfatório, retira-se o dado utilizado na avaliação a fim de torná-la mais precisa, desde que ajustado o resultado crítico para o número de amostras.

3.3.1.4. VALOR DO TERRENO

Realizado o saneamento de dados, a avaliação se dá através da equação estatística de campo de arbítrio para o cálculo de valor do terreno, conforme segue:

Onde:

$$CA = \mathrm{M} \pm \mathrm{s} * \mathrm{t} * (\mathrm{n}' - 1)^{-0,5}$$

M = Média Aritmética
s = Desvio Padrão
t = ordenada t relativa à quantidade de dados restantes (11 à 80% = 1,36)
n’ = número de dados restantes após o saneamento de dados (12)

Desta forma, é possível determinar o valor médio do terreno através da média entre o valor máximo e valor mínimo obtidos na equação do campo de arbítrio.

3.4. JUSTIFICATIVA DOS MÉTODOS UTILIZADOS

O método evolutivo foi utilizado em virtude da indisponibilidade de dados do mercado semelhante para a comparação da edificação do imóvel avaliando, haja visto o estado de conservação da edificação construída no imóvel.

Portanto, o método de quantificação de custo foi utilizado para a avaliação do componente edificação e suas benfeitorias. Já o método comparativo direto de dados do mercado foi utilizado para a avaliação do componente terreno. Ademais, o método evolutivo foi utilizado para sintetizar a avaliação dos componentes no valor total do imóvel avaliando.

3.5. VISTORIA

Ao oitavo dia do mês de novembro do ano de 2024 ocorreu a vistoria nos seguintes imóveis: 1º. imóvel constituído do Lote 09 – Quadra 103 com benfeitorias, situado na Avenida

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Paulista, s/n, município de Paulicéia, estado de São Paulo; 2º. Imóvel constituído do Lote 20 da Quadra 103 com benfeitorias, situado na Avenida Ezequiel J. de Oliveira, s/n, município de Paulicéia, estado de São Paulo.

Estiveram presentes o Sr. Adriano de Oliveira, advogado, representando a empresa F R Alves Eireli que se apresentou como representante mas não acompanhou os trabalhos. Também esteve presente o Sr. Eder Soares do Nascimento, representando a empresa Clovis Delmore Me e o Sr. Clovis Delmore, onde, o mesmo, acompanhou os trabalhos do início ao fim.

Ademais, quanto aos elementos periciais, a região e os imóveis são caraterizados conforme segue:

3.5.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A superfície primitiva da região possui característica de edificações não muito densa, sendo partes adjacentes ao centro, de menor densidade de habitações, mas com ruas e calçadas pavimentadas.
As quadras e arruamentos consideram em seu desenho os critérios vocacionais de sua microrregião e o alcance do município, tendo os lotes a finalidade mista, ou seja, comercial e residencial.

A área considerada não possui nenhum elemento geográfico marcante que mereça especial comentário.

3.6. LOTE 09 – QUADRA 103 – PAULICÉIA/SP

3.6.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel urbano constituído de um terreno de 396,00m² e edificação de 110,42² padrão baixo (GI) sem acabamento, conforme ABNT NBR 12721. Classe comercial, galpão industrial, padrão rústico, vida útil de 60 anos, necessitando de reparos importantes, conforme padrões estabelecidos pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

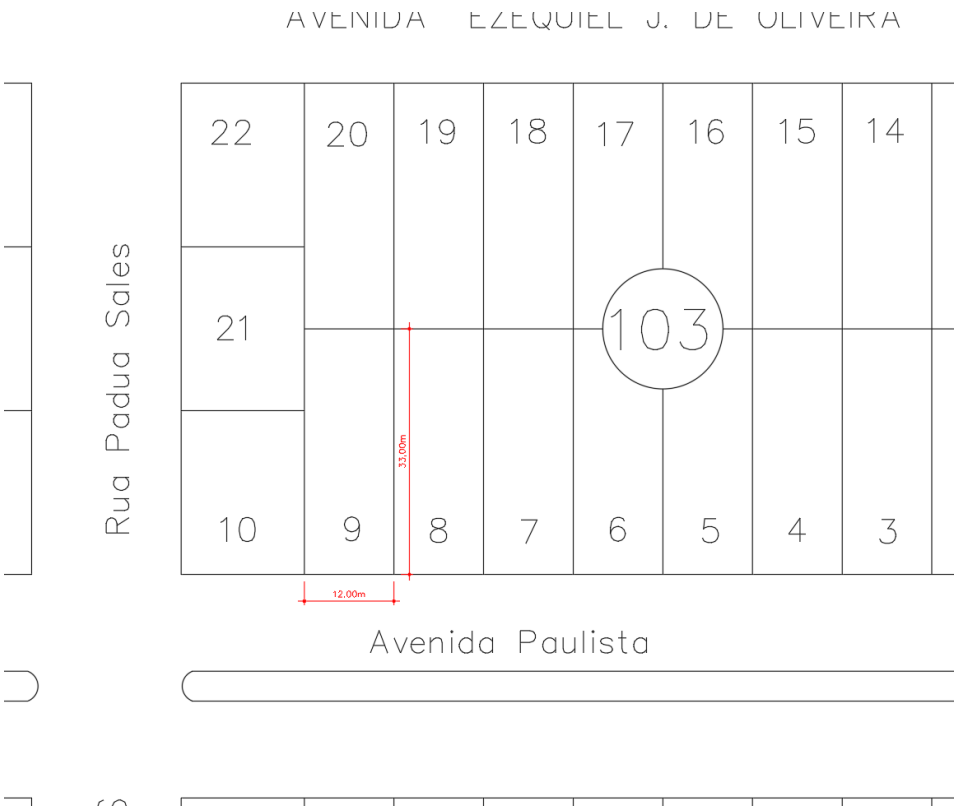
3.5.2.1 TERRENO

Constituído do Lote 09 da Quadra 103, conforme mapa fornecido pela Prefeitura do município de Paulicéia – SP, tendo suas medidas e confrontações de quem da Avenida Paulista olha o imóvel, conforme segue:

Frente: confronta com a Avenida Paulista por onde mede 12,00 metros;
Lateral esquerda: confronta com os Lotes 10 e 21, por onde mede 33 metros
Lateral Direita: confronta com o Lote 08 por onde mede 33,00 metros;
Fundos: confronta com o lote 20, por onde mede 12 metros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Croqui 1 - Lote 09 - Quadra 103 – Paulicéia/SP



Fonte: Prefeitura Municipal de Paulicéia-SP (2024)

Fotografia 1 – Frente do Imóvel – Lote 09 - Quadra 103– Paulicéia-SP



Fonte: vistoria pericial realizada em 08/11/2024

3.5.2.2. EDIFICAÇÃO

Edificação de alvenaria de blocos cerâmicos, composta por 01 Sala e 01 Deck de Lavagem de Automóveis, com as seguintes características internas:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Tabela 4 – Características dos cômodos da edificação do imóvel

Denominação do cômodo	Características
Sala 01	Piso em revestimento cerâmico, paredes com reboco com pintura e acabamentos danificados, instalações elétricas precárias, cobertura em telha metálica necessitando de reparos importantes, não possui forro, 01 porta do tipo blindex, 01 janela do tipo blindex , 01 porta metálica em em bom estado de conservação.
Deck de Lavagem de Automóveis	Piso de concreto sem revestimento, paredes com reboco danificados, telhado com estrutura metálica e telhas metálicas.

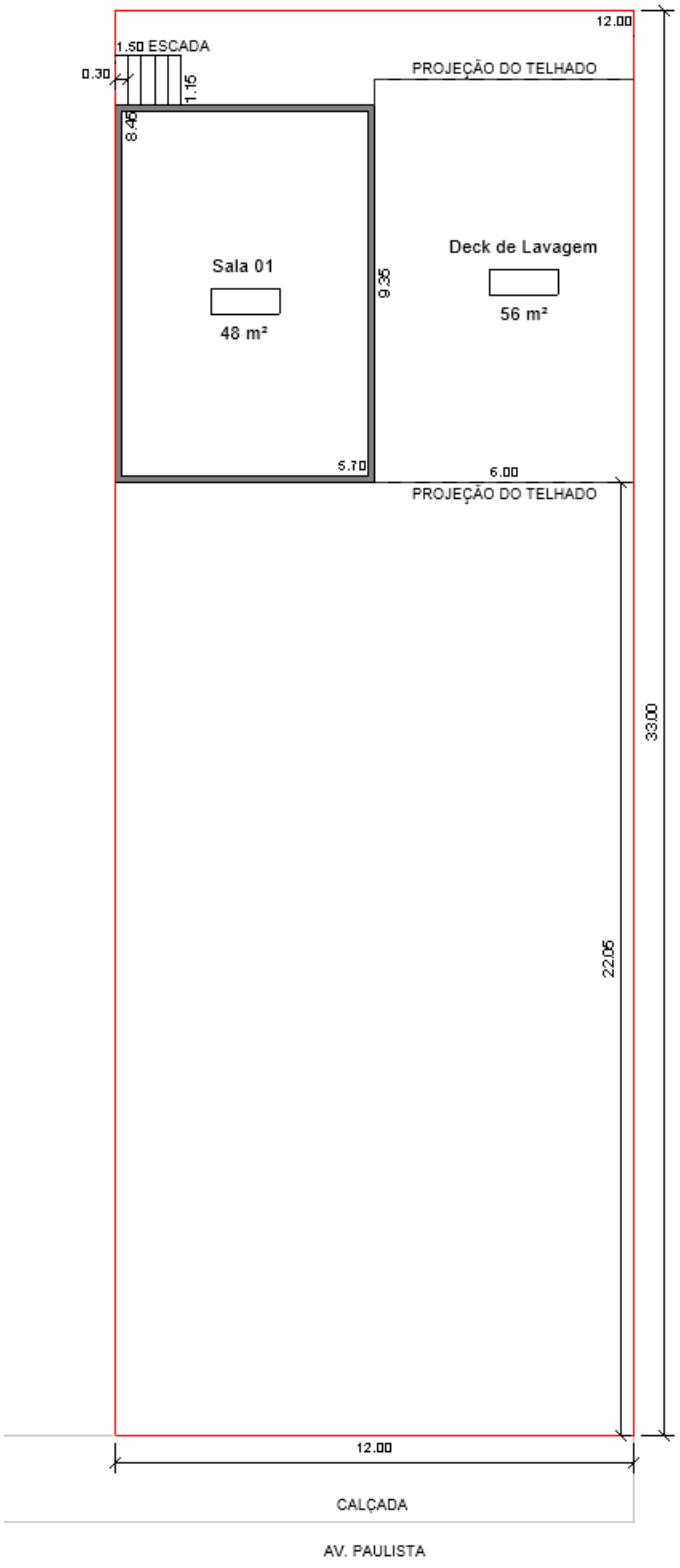
Fonte: vistoria pericial realizada em 08/11/2024.

Hugo Silveira Resende
ENGENHEIRO CIVIL E AMBIENTAL
CREA: 5070167712

+55 (18) 99792-9411
hugo.sresende@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Imagem 1 – Croqui da Edificação – Lote 09 - Quadra 103 - Paulicéia-SP



Fonte: elaborado pelo perito conforme vistoria pericial realizada em 08/11/2024.

Hugo Silveira Resende
ENGENHEIRO CIVIL E AMBIENTAL
CREA: 5070167712

+55 (18) 99792-9411
hugo.sresende@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Fotografia 2 – Fachada do imóvel – Lote 09 – Quadra -103 – Paulicéia/SP



Fonte: vistoria pericial realizada em 08/11/2024

Fotografia 3 -– Fachada da edificação (Sala 01) – Lote 09 – Quadra -103 – Paulicéia/SP



Fonte: vistoria pericial realizada em 08/11/2024

Hugo Silveira Resende
ENGENHEIRO CIVIL E AMBIENTAL
CREA: 5070167712

+55 (18) 99792-9411
hugo.sresende@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Fotografia 4 – Sala 01 – Lote 09 – Quadra -103 – Paulicéia/SP



Fonte: vistoria pericial realizada em 08/11/2024

Fotografia 5 – Sala 01 – Lote 09 – Quadra -103 – Paulicéia/SP



Fonte: vistoria pericial realizada em 08/11/2024

Hugo Silveira Resende
ENGENHEIRO CIVIL E AMBIENTAL
CREA: 5070167712

+55 (18) 99792-9411
hugo.sresende@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Fotografia 6 – Cobertura Sala 01 – Lote 09 – Quadra -103 – Paulicéia/SP



Fonte: vistoria pericial realizada em 08/11/2024

Fotografia 7 – Vista dos fundos do Deck de Lavagem de Automóveis – Lote 09 – Quadra -103 – Paulicéia/SP



Fonte: vistoria pericial realizada em 08/11/2024

Hugo Silveira Resende
ENGENHEIRO CIVIL E AMBIENTAL
CREA: 5070167712

+55 (18) 99792-9411
hugo.sresende@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Fotografia 8 - Vista frontal do Deck de Lavagem de Automóveis – Lote 09 – Quadra -103 – Paulicéia/SP



Fonte: vistoria pericial realizada em 08/11/2024

3.6.2. AVALIAÇÃO

Primeiro se dará a avaliação do terreno, seguido pela avaliação da edificação existente no terreno. Por fim, a sintetização dos componentes para a avaliação do imóvel utilizando o método evolutivo, conforme segue:

3.6.3. AVALIAÇÃO DO TERRENO

3.6.3.1. DADOS COLETADOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Tabela 5 – Pesquisa imobiliária de dados do mercado

PESQUISA IMOBILIÁRIA – VALOR DE TERRENO

OFERTA 01	**Endereço:**	Avenda Paulista
	Bairro:	
	Cidade:	Paulicéia
	Complemento:	
	Área:	363,00 m²
	Valor:	R$ 125.000,00
	Valor unitário:	R$ 344,35 p/m²
	Localização:	90 nota
	Frente:	12,00 m
	Topografia:	Plano
	Fonte:	Chave na Mão

OFERTA 07	**Endereço:**	Lote 01 Quadra 05
	Bairro:	Condomínio Portal dos Dou
	Cidade:	Paulicéia /SP
	Complemento:	
	Área:	488,00 m²
	Va	R$ 90.000,00
	Va	R$ 184,43 p/m²
		80
		20,00 m
	grafia:	Plano
	Fonte:	Lider Imobiliária Panorama

DESCARTADO CONFORME ABNT NBR 12721

OFETA 02	**Endereço:**	Quadra: 19 Lote: 18
	Bairro:	Condomínio Portal dos Dourados
	Cidade:	Paulicéia /SP
	Complemento:	
	Área:	720,00 m²
	Valor:	R$ 150.000,00
	Valor unitário:	R$ 208,33 p/m²
	Localização:	80
	Frente:	18,00 m
	Topografia:	Plano
	Fonte:	Imobiliária José Narciso

OFERTA 08	**Endereço:**	Quadra: 20 Lote: 16
	Bairro:	Condomínio Portal dos Dourad
	Cidade:	Paulicéia /SP
	Complemento:	
	Área:	300,00 m²
	Va	R$ 60.000,00
	Va	R$ 200,00 p/m²
		80
		15,00 m
	grafia:	Plano
	Fonte:	Imobiliária José Narciso

DESCARTADO CONFORME ABNT NBR 12721

OFERTA 03	**Endereço:**	
	Bairro:	Centro
	Cidade:	Paulicéia/SP
	Complemento:	
	Área:	300,00 m²
	Valor:	R$ 100.000,00
	Valor unitário:	R$ 333,33 p/m²
	Localização:	90
	Frente:	10,00 m
	Topografia:	Plano
	Fonte:	

OFERTA 09	**Endereço:**	
	Bairro:	Condomínio Vista Linda
	Cidade:	Paulicéia/SP
	Complemento:	
	Área:	300,00 m²
	Valor:	R$ 85.000,00
	Valor unitário:	R$ 283,33 p/m²
	Localização:	85
	Frente:	12,00 m
	Topografia:	Plano
	Fonte:	OLX

OFERTA 04	**Endereço:**	
	Bairro:	Condomínio Recando do Sol
	Cidade:	Paulicéia / SP
	Complemento:	
	Área:	600,00 m²
	Va	R$ 120.000,00
	Va	R$ 200,00 p/m²
		85
		20,00 m
	grafia:	Plano
	Fonte:	Renan Costa

DESCARTADO CONFORME ABNT NBR 12721

OFERTA 10	**Endereço:**	
	Bairro:	Condomínio Recanto das Águas
	Cidade:	Paulicéia/SP
	Complemento:	
	Área:	352,00 m²
	Valor:	R$ 90.000,00
	Valor unitário:	R$ 255,68 p/m²
	Localização:	80 nota
	Frente:	12,50 m
	Topografia:	Plano
	Fonte:	MGF Imóveis

OFERTA 05	**Endereço:**	
	Bairro:	Condomínio Portal dos Dourados
	Cidade:	Paulicéia/SP
	Complemento:	
	Área:	487,00 m²
	Valor:	R$ 150.000,00
	Valor unitário:	R$ 308,01 p/m²
	Localização:	80
	Frente:	15,00 m
	Topografia:	Plano
	Fonte:	

OFERTA 11	**Endereço:**	
	Bairro:	Condomínio Portal dos Dourados
	Cidade:	Paulicéis/SP
	Complemento:	
	Área:	487,00 m²
	Valor:	R$ 115.000,00
	Valor unitário:	R$ 236,14 p/m²
	Localização:	80
	Frente:	15,00 m
	Topografia:	Plano
	Informante:	MGF Imóveis

OFERTA 06	**Endereço:**	
	Bairro:	Condomínio Portal das Águas
	Cidade:	Paulicéia/SP
	Complemento:	
	Área:	396,00 m²
	Valor:	R$ 140.000,00
	Valor unitário:	R$ 353,54 p/m²
	Localização:	100
	Frente:	12,00 m
	Topografia:	Plano
	Fonte:	OLX

OFERTA 12	**Endereço:**	
	Bairro:	
	Cidade:	
	Complemento:	
	Área:	720,00 m²
	Valor:	R$ 150.000,00
	Valor unitário:	R$ 208,33 p/m²
	Localização:	80
	Frente:	20,00 m
	Topografia:	Plano
	Fonte:	Imobiliária José Narciso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

3.6.3.2. VALOR DO TERRENO

Aplicado o método comparativo de dados do mercado e realizado o saneamento de dados conforme método 3.3 fica o valor do terreno avaliado conforme tabela a seguir:

Tabela 6 – Avaliação do Terreno

AVALIAÇÃO DO TERRENO LOTE 09 - QUADRA 103 – PAULICÉIA/SP		
DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR
Valor Unitário	1 m²	R$302,78
Valor do Terreno	396 m²	R$119.899,35

3.6.4. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Aplicado o método de quantificação de custo conforme item 3.2, onde o valor é o resultado do custo de reprodução da construção da edificação subtraída a depreciação, fica o valor da edificação avaliada conforme tabela a seguir:

Tabela 7 – Avaliação da Edificação

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO LOTE 09 - QUADRA 103 – PAULICÉIA/SP		
DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR
Edificação padrão baixo (GI), sem acabamento. Classe comercial, galpão industrial, padrão rústico, vida útil de 60 anos, necessitando de reparo importantes.	1m²	R$546,89
Edificação padrão baixo (GI), sem acabamento. Classe comercial, galpão industrial, padrão rústico, vida útil de 60 anos, necessitando de reparo importantes.	110,42m²	R$ 60.388,01

3.6.5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Por fim, aplicado o método evolutivo conforme item 3.1, através da sintetização dos valores dos componentes terreno e edificação, considerando o fator de comercialização, determina-se o valor de mercado do imóvel avaliando conforme segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Tabela 8 – Avaliação do imóvel

VALOR DO IMÓVEL LOTE 09 - QUADRA 103 – PAULICÉIA/SP			
DESCRIÇÃO	**UNIDADE**	**QUANTIDADE**	**VALOR**
Valor do Terreno	m²	1	R$302,78
Valor Total do Terreno	m²	396,00	R$119.899,35
Valor da Edificação	m²	1	R$546,89
Valor Total Edificação	m²	110,42	R$ 60.388,01
		VALOR DO IMÓVEL:	R$ 180.287,37
		VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:	**R$ 171.273,00**

3.7. LOTE 20 – QUADRA 103 – PAULICÉIA/SP

3.7.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel urbano constituído de um terreno de 396,00m² e edificação de 46,37m² padrão baixo (GI) sem acabamento, conforme ABNT NBR 12721. Classe comercial, galpão industrial, padrão rústico, vida útil de 60 anos, necessitando de reparos importantes Aa edificação sem valor, conforme padrões estabelecidos pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

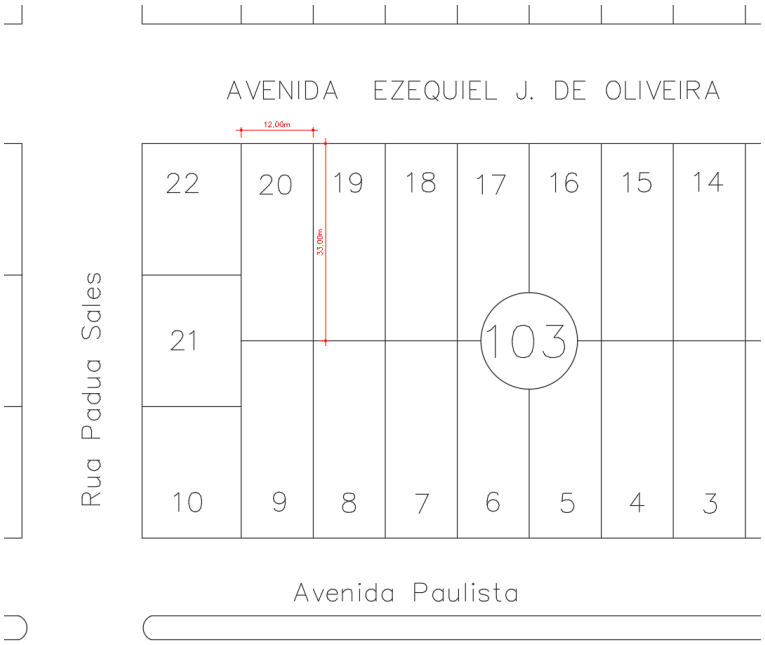
3.5.2.1 TERRENO

Constituído do Lote 20 da Quadra 103, conforme mapa fornecido pela Prefeitura do município de Paulicéia – SP, tendo suas medidas e confrontações de quem da Avenida Ezequiel J. de Oliveira olha o imóvel, conforme segue:

Frente: confronta com a Avenida Ezequiel J. de Oliveira por onde mede 12,00 metros;
Lateral esquerda: confronta com os Lotes 19, por onde mede 33 metros
Lateral Direita: confronta com o Lote 22 e 21, por onde mede 33,00 metros;
Fundos: confronta com o lote 09, por onde mede 12 metros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Croqui 2 - Lote 09 - Quadra 103 – Paulicéia/SP



Fonte: Prefeitura Municipal de Paulicéia-SP (2024)

Fotografia 9 – Frente do Imóvel – Lote 20 - Quadra 103– Paulicéia-SP



Fonte: vistoria pericial realizada em 08/11/2024

3.5.2.2. EDIFICAÇÃO

Edificação de alvenaria de blocos cerâmicos, composta por 02 Salas e 01 varanda, com as seguintes características internas:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Tabela 9 – Características dos cômodos da edificação do imóvel

Denominação do cômodo	Características
Sala 01	Piso de concreto sem revestimento, paredes com reboco e pintura danificadas, telhado com estrutura de madeira e telhas de cerâmicas sem forro, porta metálica, ausência de janela c/ elementos vazados do tipo cerâmico.
Sala 02	Piso de concreto sem revestimento, paredes com reboco e pintura danificadas, telhado com estrutura de madeira e telhas de cerâmicas sem forro, portas e janelas metálicas.
Varanda	Piso de concreto sem revestimento, paredes com reboco e pintura danificadas, telhado com estrutura de madeira e telhas de cerâmicas.

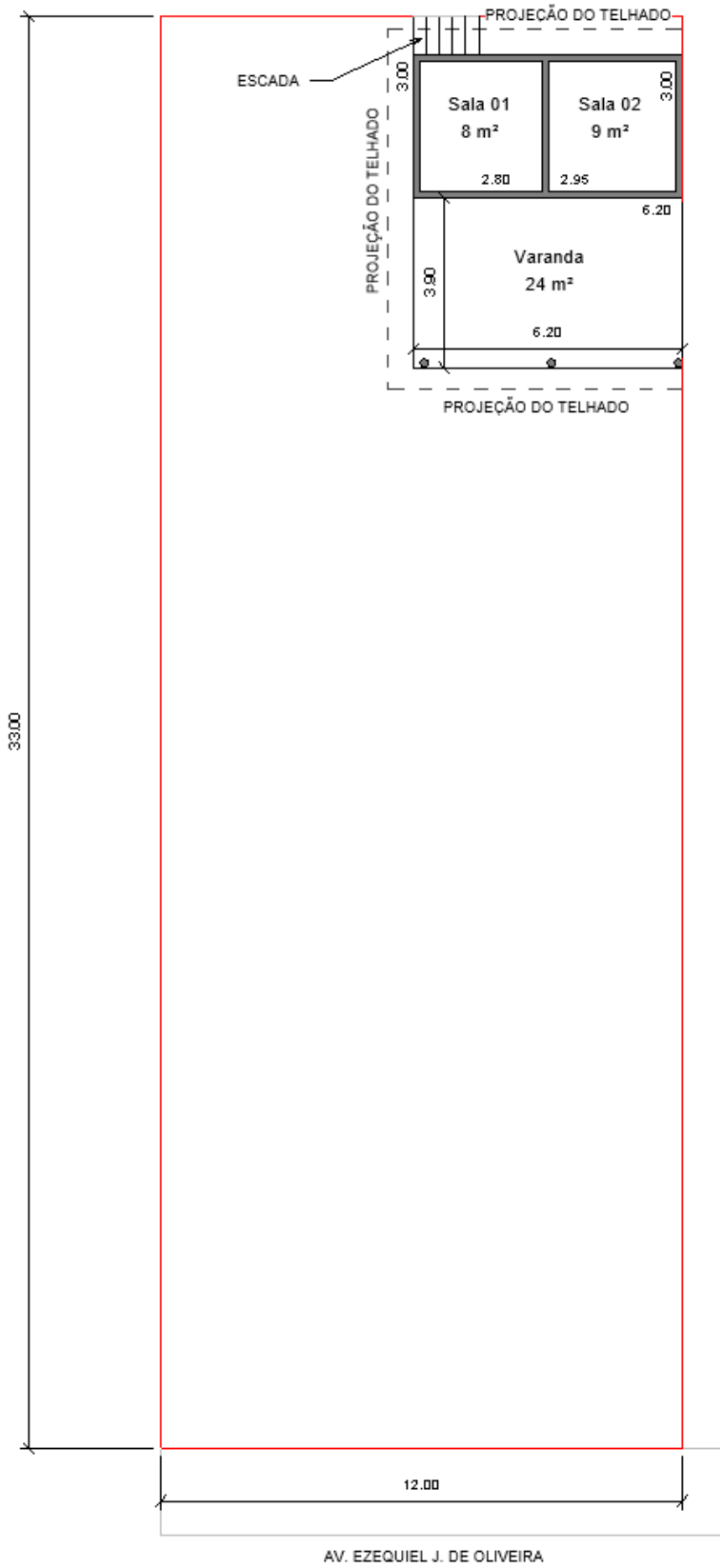
Fonte: vistoria pericial realizada em 08/11/2024.

Hugo Silveira Resende
ENGENHEIRO CIVIL E AMBIENTAL
CREA: 5070167712

+55 (18) 99792-9411
hugo.sresende@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Imagem 2 – Croqui da Edificação – Lote 09 - Quadra 103 - Paulicéia-SP



Fonte: elaborado pelo perito conforme vistoria pericial realizada em 08/11/2024.

Hugo Silveira Resende
ENGENHEIRO CIVIL E AMBIENTAL
CREA: 5070167712

+55 (18) 99792-9411
hugo.sresende@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Fotografia 10 – Corredor de acesso a Sala 01 e Sala 02 - Lote 20 - Quadra 103– Paulicéia-SP



Fonte: vistoria pericial realizada em 08/11/2024

Fotografia 11 - Sala 01 - Lote 20 - Quadra 103– Paulicéia-SP



Fonte: vistoria pericial realizada em 08/11/2024

Hugo Silveira Resende
ENGENHEIRO CIVIL E AMBIENTAL
CREA: 5070167712

+55 (18) 99792-9411
hugo.sresende@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Fotografia 12 - Sala 02 - Lote 20 - Quadra 103– Paulicéia-SP



Fonte: vistoria pericial realizada em 08/11/2024

Fotografia 13 - Sala 02 - Lote 20 - Quadra 103– Paulicéia-SP



Fonte: vistoria pericial realizada em 08/11/2024

Hugo Silveira Resende
ENGENHEIRO CIVIL E AMBIENTAL
CREA: 5070167712

+55 (18) 99792-9411
hugo.sresende@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Fotografia 14 – Vista Lateral da Edificação - Lote 20 - Quadra 103– Paulicéia-SP



Fonte: vistoria pericial realizada em 08/11/2024

Fotografia 15 – Vista Lateral da Varanda - Lote 20 - Quadra 103– Paulicéia-SP



Fonte: vistoria pericial realizada em 08/11/2024

3.7.2. AVALIAÇÃO

Primeiro se dará a avaliação do terreno, seguido pela avaliação da edificação existente no terreno. Por fim, a sintetização dos componentes para a avaliação do imóvel utilizando o método evolutivo, conforme segue:

3.7.3. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

3.7.3.1. DADOS COLETADOS

Tabela 10 – Pesquisa imobiliária de dados do mercado

PESQUISA IMOBILIÁRIA – VALOR DE TERRENO

OFERTA 01	**Endereço:**	Avenda Paulista
	Bairro:	
	Cidade:	Paulicéia
	Complemento:	
	Área:	363,00 m²
	Valor:	R$ 125.000,00
	Valor unitário:	R$ 344,35 p/m²
	Localização:	90 nota
	Frente:	12,00 m
	Topografia:	Plano
	Fonte:	Chave na Mão
OFERTA 07	**Endereço:**	Lote 01 Quadra 05
	Bairro:	Condomínio Portal dos Dour
	Cidade:	Paulicéia /SP
	Complemento:	
	Área:	488,00 m²
	Va	R$ 90.000,00
	Va	R$ 184,43 p/m²
		80
		20,00 m
	grafia:	Plano
	Fonte:	Lider Imobiliária Panorama
OFETA 02	**Endereço:**	Quadra: 19 Lote: 18
	Bairro:	Condomínio Portal dos Dourados
	Cidade:	Paulicéia /SP
	Complemento:	
	Área:	720,00 m²
	Valor:	R$ 150.000,00
	Valor unitário:	R$ 208,33 p/m²
	Localização:	80
	Frente:	18,00 m
	Topografia:	Plano
	Fonte:	Imobiliária José Narciso
OFERTA 08	**Endereço:**	Quadra: 20 Lote: 16
	Bairro:	Condomínio Portal dos Dourad
	Cidade:	Paulicéia /SP
	Complemento:	
	Área:	300,00 m²
	Va	R$ 60.000,00
	Va	R$ 200,00 p/m²
		80
		15,00 m
	grafia:	Plano
	Fonte:	Imobiliária José Narciso
OFERTA 03	**Endereço:**	
	Bairro:	Centro
	Cidade:	Paulicéia/SP
	Complemento:	
	Área:	300,00 m²
	Valor:	R$ 100.000,00
	Valor unitário:	R$ 333,33 p/m²
	Localização:	90
	Frente:	10,00 m
	Topografia:	Plano
	Fonte:	
OFERTA 09	**Endereço:**	
	Bairro:	Condomínio Vista Linda
	Cidade:	Paulicéia/SP
	Complemento:	
	Área:	300,00 m²
	Valor:	R$ 85.000,00
	Valor unitário:	R$ 283,33 p/m²
	Localização:	85
	Frente:	12,00 m
	Topografia:	Plano
	Fonte:	OLX
OFERTA 04	**Endereço:**	
	Bairro:	Condomínio Recando do Sol
	Cidade:	Paulicéia / SP
	Complemento:	
	Área:	600,00 m²
	Va	R$ 120.000,00
	Va	R$ 200,00 p/m²
		85
		20,00 m
	grafia:	Plano
	Fonte:	Renan Costa
OFERTA 10	**Endereço:**	
	Bairro:	Condomínio Recanto das Águas
	Cidade:	Paulicéia/SP
	Complemento:	
	Área:	352,00 m²
	Valor:	R$ 90.000,00
	Valor unitário:	R$ 255,68 p/m²
	Localização:	80 nota
	Frente:	12,50 m
	Topografia:	Plano
	Fonte:	MGF Imóveis
OFERTA 05	**Endereço:**	
	Bairro:	Condomínio Portal dos Dourados
	Cidade:	Paulicéia/SP
	Complemento:	
	Área:	487,00 m²
	Valor:	R$ 150.000,00
	Valor unitário:	R$ 308,01 p/m²
	Localização:	80
	Frente:	15,00 m
	Topografia:	Plano
	Fonte:	
OFERTA 11	**Endereço:**	
	Bairro:	Condomínio Portal dos Dourados
	Cidade:	Paulicéis/SP
	Complemento:	
	Área:	487,00 m²
	Valor:	R$ 115.000,00
	Valor unitário:	R$ 236,14 p/m²
	Localização:	80
	Frente:	15,00 m
	Topografia:	Plano
	Informante:	MGF Imóveis
OFERTA 06	**Endereço:**	
	Bairro:	Condomínio Portal das Águas
	Cidade:	Paulicéia/SP
	Complemento:	
	Área:	396,00 m²
	Valor:	R$ 140.000,00
	Valor unitário:	R$ 353,54 p/m²
	Localização:	100
	Frente:	12,00 m
	Topografia:	Plano
	Fonte:	OLX
OFERTA 12	**Endereço:**	
	Bairro:	
	Cidade:	
	Complemento:	
	Área:	720,00 m²
	Valor:	R$ 150.000,00
	Valor unitário:	R$ 208,33 p/m²
	Localização:	80
	Frente:	20,00 m
	Topografia:	Plano
	Fonte:	Imobiliária José Narciso

DESCARTADO CONFORME ABNT NBR 12721

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

3.7.3.2. VALOR DO TERRENO

Aplicado o método comparativo de dados do mercado e realizado o saneamento de dados conforme método 3.3 fica o valor do terreno avaliado conforme tabela a seguir:

Tabela 11 – Avaliação do Terreno

AVALIAÇÃO DO TERRENO LOTE 20 - QUADRA 103 – PAULICÉIA/SP		
DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR
Valor Unitário	1 m²	R$257,36
Valor do Terreno	396 m²	R$101.914,45

3.7.4. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Aplicado o método de quantificação de custo conforme item 3.2, onde o valor é o resultado do custo de reprodução da construção da edificação subtraída a depreciação, fica o valor da edificação avaliada conforme tabela a seguir:

Tabela 12 – Avaliação da Edificação

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO LOTE 20 - QUADRA 103 – PAULICÉIA/SP		
DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR
Edificação padrão baixo (GI), sem acabamento. Classe comercial, galpão industrial, padrão rústico, vida útil de 60 anos, necessitando de reparo importantes a edificação sem valor.	1m²	R$387,65
Edificação padrão baixo (GI), sem acabamento. Classe comercial, galpão industrial, padrão rústico, vida útil de 60 anos, necessitando de reparo importantes a edificação sem valor.	46,37m²	R$ 17.975,47

3.7.5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Por fim, aplicado o método evolutivo conforme item 3.1, através da sintetização dos valores dos componentes terreno e edificação, considerando o fator de comercialização, determina-se o valor de mercado do imóvel avaliando conforme segue:

Tabela 13 – Avaliação do imóvel

VALOR DO IMÓVEL LOTE 20 - QUADRA 103 – PAULICÉIA/SP			
DESCRIÇÃO	**UNIDADE**	**QUANTIDADE**	**VALOR**
Valor do Terreno	m²	1	R$257,36
Valor Total do Terreno	m²	396,00	R$101.914,45
Valor da Edificação	m²	1	R$387,65
Valor Total Edificação	m²	46,37	R$ 17.975,47
		VALOR DO IMÓVEL:	R$ 119.889,93
		VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:	**R$ 113.895,43**

3.8. CONCLUSÃO

Realizada a perícia nos moldes do que determina a norma ABNT NBR 13752, fica avaliado o valor de mercado para venda do imóvel constituído do **Lote 09 – Quadra 103**, situado na Avenida Paulista, município de Paulicéia, estado de São Paulo em **R$ 171.273,00.**

Realizada a perícia nos moldes do que determina a norma ABNT NBR 13752, fica avaliado o valor de mercado para venda do imóvel constituído do **Lote 20 – Quadra 103**, situado na Avenida Ezequiel J. de Oliveira, município de Paulicéia, estado de São Paulo em **R$ 113.895,43**

3.9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os trabalhos *in loco* para produção de provas ocorreram de forma satisfatória e sem mais ocorrências.

Para efeitos legais de responsabilidade técnica, nos moldes do que determina o art. 1º e 2º da Lei Nº 6.496/1977, foi emitida a ART – Anotação de Responsabilidade Técnica nº 2620242008520 (anexo).

O presente laudo contém 29 laudas e 01 anexo, assinadas digitalmente.

Dracena, 18 de novembro de 2024.

_____

HUGO SILVEIRA RESENDE
ENGENHEIRO CIVIL E AMBIENTAL
CREA: 5070167712

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 15575: Norma de desempenho das edificações. Rio de Janeiro 2013.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1 Norma de avaliação de imóveis urbanos (parte 2). Rio de Janeiro 2010.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2 Norma de avaliação de imóveis urbanos (parte 2). Rio de Janeiro 2010.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12.271 Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimentos. Rio de Janeiro 2006.

GOOGLE. Software Google Earth Pro 2023. Online. 2023. Disponível em: < https://www.google.com/intl/pt-BR/earth/about/>.

IBAPE SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO / SP. Valores de edificações de imóveis urbanos -Unidades isoladas. Câmara de Avaliações. 2019.

SINDUSCON SP. Série histórica do CUB – Custo Unitário Básico. 2023. Online. Disponível em: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>. Acesso em: 20/11/2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

ANEXO

Hugo Silveira Resende
ENGENHEIRO CIVIL E AMBIENTAL
CREA: 5070167712

+55 (18) 99792-9411
hugo.sresende@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620242008520

1. Responsável Técnico

HUGO SILVEIRA RESENDE

Título Profissional: **Engenheiro Ambiental, Engenheiro Civil**

RNP: **2617220230**

Registro: **5070167712-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Praça DA SÉ** N°:

Complemento: Bairro: **SÉ**

Cidade: **São Paulo** UF: **SP** CEP: **01001-000**

Processo Judicial: **1003562-81.2021.8.26.0416** Data de Nomeação: **21/08/2024** Vinculada à Art n°:

Valor: R$ **4.101,76** Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida Ezequiel J. de Oliveira** N°:

Complemento: **Lote 20 - Quadra 103** Bairro:

Cidade: **Paulicéia** UF: **SP** CEP: **17990-000**

Data de Início: **21/08/2024**

Previsão de Término: **21/02/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Avenida Paulista** N°:

Complemento: **Lote 09 - Quadra 103** Bairro:

Cidade: **Paulicéia** UF: **SP** CEP: **17990-000**

Data de Início: **21/08/2024**

Previsão de Término: **21/01/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	**Laudo**	**de imóveis**	**1,00000**	**unidade**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Trata-se de um laudo pericial da vistoria realizada in loco para avaliação dos imóveis da lide do Processo nº1003562-81.2021.8.26.0416.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ _____ **de** _____ **de** _____

Local **data**

HUGO SILVEIRA RESENDE - CPF: 417.025.368-07

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ **99,64** Registrada em: **18/11/2024** Valor Pago R$ **99,64** Nosso Numero: **2620242008520** Versão do sistema

Impresso em: 18/11/2024 13:52:44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO SILVEIRA RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 14:18 , sob o número WPNR24700293500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003562-81.2021.8.26.0416 e código u0DRg9eq.