

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA
ÚNICA DA COMARCA DE TAQUARITUBA-SP.**

Ref. Proc. nº 1000803-51.2020.8.26.0620

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, Engenheiro, CREA nº 5060511386, C.P.F. 081.728.588-17, RG 15.889.580-0, com endereço profissional à Rua Coronel Coutinho 1204 – Avaré/SP, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos, em que Agrosema Comercial Agrícola Ltda, promove em face de Maximiano Fernandes Ribeiro, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, apresentar o Laudo de Avaliação do imóvel objeto do Lote 23 da Quadra 50, localizado à Rua Benedito Guilherme da Silva nº 50, Distrito de Ribeirão Bonito.

Outrossim, solicito de Vossa Excelência autorizar a expedição do competente mandado de levantamento dos honorários, conforme o Formulário – MLE, em anexo.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 17 de julho de 2023

Alcides Sampaio Junior

CREA 5060511386
CRECI 240233

MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo: **1000803-51.2020.8.26.0620**

Nome do beneficiário do levantamento: **Alcides Sampaio Junior**

CPF/CNPJ: **081 728 588-17**

Tipo de Beneficiário:

() Parte

() Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____

() Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(x) Terceiro

Tipo de levantamento: () Parcial

(x) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):

Tipo de levantamento:

() I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

(x) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

() III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **Alcides Sampaio Junior**

CPF/CNPJ do titular da conta: **081.728.588-17**

Banco: **Banco do Brasil**

Código do Banco: **0001**

Agência: **0203-8**

Conta nº: **388-3**

Tipo de Conta: (x) Corrente () Poupança

Observações: **Perito Avaliador**

Cadastro Municipal nº 0.10.40.30.0008.0302.00.03.0
Rua Benedito Guilherme da Silva, nº 50
Ribeirão Bonito – Tejuca/SP



1. PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por determinação do Exma. Sra. Dra. Juiza de Direito da Vara Única da Comarca de Taquarituba-sp.

Requerente: Agrosema Comercial Agrícola Ltda.

Requerido: Maximiano Fernandes Ribeiro

2. SUMÁRIO EXECUTIVO

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, Engenheiro, com registro no CREA/SP Nº 5060511386, CRECI 240233, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções nºs 218/73 e 345/90 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de laudos Periciais Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresento o laudo que segue.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste Parecer Técnico de Avaliação é a determinação do valor com base em pesquisas realizadas no mercado imobiliário local, apresentando como conclusão a convicção do valor provável de avaliação, após vistoria, caracterização do imóvel e tratamento estatístico dos dados de mercado coletados.

Não é objeto deste Parecer Técnico, análise de averbações, incidentes ou qualquer tipo de restrições incidentes sobre o imóvel objeto deste trabalho.

A totalidade da área avaliada, foi obtida por meio dos documentos, anexados, não sendo efetuado por este engenheiro qualquer tipo de medição ou aferição em campo para apurar os dados fornecidos.

O Engenheiro avaliador e responsável por este trabalho, não tem nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com os proprietários, em relação à avaliação do imóvel objeto deste Parecer Técnico.

A utilização dos resultados obtidos neste trabalho, sua transferência física ou verbal, parcial ou total, para outros, só poderá ser efetuada após autorização por escrito do responsável pela elaboração do mesmo.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, tomaram como base cópia da Matrícula 16.084, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Piraju/SP.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados apenas para fins descritivos do imóvel.

Foram analisados os seguintes documentos:

- Cadastro individual de propriedade;
- Documentos de titularidade.

4.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando objeto em estudo e da presente avaliação localiza-se no município de Tejuπά, na Rua Benedito Guilherme da Silva, nº 50, Bairro Ribeirão Bonito.

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel situa-se na zona urbana do município de Tejuapá, no local denominado Bairro Ribeirão Bonito, em local de predominância mista residencial/comercial, não existindo tendências de modificação a curto e médio prazo.

Os aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local são positivos. As posturas legais para o uso e ocupação do solo estão em pleno acordo com o uso urbano, sem restrições físicas e ambientais condicionantes do aproveitamento.

4.4 DESCRIÇÃO E VISTORIA DO IMÓVEL

No dia agendado, dirigi-me ao local do imóvel, Rua Benedito Guilherme da Silva, nº 50, Bairro Ribeirão Bonito, distante da sede do município 17,0km, porém nenhuma das partes compareceram.

O lote de terreno, com área de 624,18m², com as seguintes divisas e confrontações: Faz frente para rua Benedito Guilherme da Silva medindo 20,00 metros, deflete à direita seguindo 9,80 metros confrontando com o lote 24; deflete à esquerda seguindo 10,60 metros com a mesma confrontação; deflete levemente à direita seguindo 10,00 metros confrontando com o lote 26; deflete à direita seguindo 21,20 metros confrontando com o lote 27; deflete à direita seguindo 30,20 metros confrontando com o lote 22, até atingir o alinhamento da Rua Benedito Guilherme da Silva, fechando o perímetro, objeto da matrícula nº 16.084 do Serviço de Registro de Imóveis e Anexos de Pirajú/SP.

Em consulta com o setor de lançadoria do referido município, referente ao imóvel objeto do cadastro municipal 010.4030.0008.0302.0003, confirmei que a área territorial está como descrito na matrícula, ou seja, 624,18m², porém, a área edificada não foi averbada e não se encontra regularizada.

Na vistoria constatei a existência de uma edificação residencial, com área edificada coberta de aproximadamente 290,00m², edificada em alvenaria, coberta com estrutura de madeira e telhas de cimento, contendo 03 quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, varanda e nos fundos 45,00m² de área edificada, onde contém 01 cômodo, área de serviços e área gourmet.

O imóvel é dotado de toda infraestrutura urbana oferecida pela municipalidade, como pavimentação asfáltica, passeio público, energia elétrica, rede de água e esgotos, coleta de lixo, telefonia, entre outros.



5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Os laudos apresentados por este Perito são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução nº 07 do CONMETRO, de 24/08/1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

- NBR 14.653-1 – Procedimentos Gerais
- NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos
- NBR 14.653-4 – Empreendimentos
- NBR 12.721 – Avaliação de Custos de Construção para incorporação Imobiliária e outras disposições.

Tabela 1 – classificação dos laudos de avaliação quanto a fundamentação

	GRAU
--	------

7
Página 7
Este documento é uma cópia digitalizada do original. assinado digitalmente por ADALDO DE CARVALHO DE MENDONÇA, CPF: 030.908.761-13, em 20/08/2024 às 13:47. O documento original não pode ser alterado.

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de	$\geq 3(K+1)$ e no	18		14		

	mercado efetivamente utilizados	mínimo 5		≥ 5			
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	15	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos danos de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	10	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações						
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais						3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	2		
			2		1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Matrícula	4				
			4		2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2	Levantamento topográfico			
		Levantamento topográfico					

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

"9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui pelo método comparativo direto de mercado **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.**

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** – "Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por interferência estatística, respeitados os graus de fundamentação. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário".

As características que influenciaram na composição do valor unitário de terreno, na região do imóvel avaliando, foram as seguintes:

- **Área Total** – analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor unitário do terreno é inversamente proporcional à dimensão

Vt = R\$ 156.045,00 (Cento e cinquenta e seis mil e quarenta e

cinco reais)

6.3 – Valor das edificações

-Construção:

- $V_c = S_c \times V_u \times F_o$, onde:

- V_c = Valor da construção;

- S_c = Área construída;

- V_u = Valor unitário de construção, obtido da tabela de custos unitários básicos – CUB 06/2023 da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão H8-2N (casa padrão econômico), expresso em R\$/m².

- F_o = Fator de obsolescência, obtido da tabela dos coeficientes de depreciação de edificações, em função da idade $\Rightarrow D = 1 - \{[(i-5)/5] \times 7\%\}$, nesse caso, $D=0,740$.

- $V_c = S_c \times V_u \times F_o$;

- $V_c = 120,00 \text{ m}^2 \times 1,10 \times \text{R\$ } 1.954,65 / \text{m}^2 \times 0,858$

$V_c = \text{R\$ } 221.376,00$ (Duzentos e vinte e um mil, trezentos e setenta e seis reais)

- $V_c = S_c \times V_u \times F_o$;

- $V_c = 125,00 \text{ m}^2 \times 0,90 \times \text{R\$ } 1.310,20 / \text{m}^2 \times 0,858$

$V_c = \text{R\$ } 126.467,00$ (Cento e vinte e seis mil, quatrocentos e sessenta e sete reais)

- $V_c = S_c \times V_u \times F_o$;

- $V_c = 40,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \times \text{R\$ } 1.699,47 / \text{m}^2 \times 0,858$

$V_c = \text{R\$ } 58.326,00$ (Cinquenta e oito mil, trezentos e vinte e seis reais)

6.4 – Valor total da avaliação

TOTAL R\$ 562.214,00 (quinhentos e sessenta e dois mil,

duzentos e catorze reais)

Data base 07/2023

CONCLUSÃO

Contudo, após todas as colocações, atribuímos os valores para o imóvel e para locação, em:

Valor de Avaliação do imóvel:

TOTAL R\$ 562.214,00 (QUINHENTOS E SESSENTA E DOIS MIL, DUZENTOS E CATORZE REAIS)

Data-base: 07/2023

O presente trabalho consta de 17 folhas assinadas digitalmente.

Este Perito coloca-se à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 17 de julho de 2023.

Alcides Sampaio Junior

CREA 5060511386
CRECI 240233

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA







	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.099,29	56,24
Material	802,13	41,04
Despesas Administrativas	53,23	2,72
Total	1.954,65	100,00

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, junho de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	%mês		Custo m ²	% mês
R-1	1.910,34	0,62	R-1	2.344,53	0,64	R-1	2.845,49	0,51
PP-4	1.776,67	0,67	PP-4	2.189,13	0,66	R-8	2.301,48	0,54
R-8	1.699,47	0,68	R-8	1.954,65	0,64	R-16	2.484,75	0,62
PIS	1.310,20	0,70	R-16	1.897,46	0,66			

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, junho de 2023 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.264,44	0,62	CAL-8	2.392,72	0,63
CSL-8	1.963,57	0,60	CSL-8	2.111,51	0,62
CSL-16	2.616,57	0,63	CSL-16	2.764,93	0,64
RP1Q	2.078,40	0,77			
GI	1.117,50	0,68			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

