

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP.**

AUTOS 0026828-87.2019

RUBENS CAVALHEIRO JUNIOR, perito judicial nomeado para a ação
“**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**”, sendo exequente **MAURO ALDO
FACCIOLONGO e Outro** e executada **ANTONIA ILDE
FACCIOLONGO e Outro**, vem à presença de V.Exa., após estudos,
vistoria, diligências e elaboração, apresentar o ...

LAUDO PERICIAL

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES.....	3
1.1. Objetivo da perícia	3
1.2. Síntese dos autos	3
2. PERÍCIA JUDICIAL.....	4
3. IMÓVEL AVALIANDO.....	5
3.1. Vista aérea do imóvel avaliando	5
3.2. Zoneamento do imóvel avaliando	6
3.3. Descrição do imóvel avaliando	7
3.4. Roteiro fotográfico do imóvel avaliando	8
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	21
4.1. Critérios de avaliação	21
4.3. Vista aérea ilustrativa da localização dos elementos pesquisados	25
4.4. Pesquisa imobiliária	26
4.5. Cálculo do Valor do Terreno do Imóvel Avaliando	34
4.6. Cálculo Final do Terreno do Imóvel Avaliando	35
4.7. Cálculo do valor da área construída do imóvel avaliando	36
5. CÁLCULO FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO.....	38
6. CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO DA RESIDÊNCIA	39
7. EPÍLOGO	40
8. ANEXOS	41

1. PRELIMINARES

1.1. Objetivo da perícia

Conforme decisão de fls. 24, este signitário, foi honrosamente nomeado para realização de determinada perícia técnica de engenharia no imóvel objeto dos autos, visando sua avaliação imobiliária e a apuração de valor de locação, para futura alienação judicial.

1.2. Síntese dos autos

Conforme apontado nos autos, os autores, juntamente com as Rés, são legítimos proprietários do imóvel objeto, e que o mesmo vem sendo ocupado pelo filho da Ré Angela, não sendo usufruído pelos autores que tampouco recebem qualquer quantia a título de aluguel do mesmo, dando início a esta demanda, onde foi requerida a extinção do condomínio com a alienação do Imóvel e condenação das Rés ao pagamento de alugueres apurados em avaliação.

A Ré “Ângela” contestou o feito, sustentando que a administração do Imóvel lhe coube, pois era a única co-proprietária que morava na cidade em que se localiza o imóvel, tendo que arcar com

diversas despesas dele decorrentes, afirmando que em razão de diversos problemas, resolveu morar no bem, tendo seu filho ficado responsável pela manutenção do imóvel, quando ela se mudou para fora do país para tratamento médico, que ficou nele residindo até agosto de 2017, quando voltou a morar no Imóvel, alegando que por ter realizado a manutenção do Imóvel durante todo o período, seria improcedente a contraprestação pelo seu uso em detrimento dos demais co-proprietários.

Após andamento processual, em cumprimento de sentença (alienação judicial), ficou-se decidido a necessidade de prova pericial de avaliação, apuração de valor de locação, para futura alienação judicial, sendo designada a perícia pertinente, tendo este subscritor sido honrosamente nomeado para tal encargo.

2. PERÍCIA JUDICIAL

Agendada previamente através de email enviado às partes (anexo), a perícia judicial foi realizada no imóvel identificado nos autos, tendo o comparecimento das seguintes pessoas:

- Eng. Rubens Cavaleiro Júnior – Perito Judicial
- Eng. Igor Oliveira Costa – Assistente do Perito Judicial
- Ângela Maria Strautmann – Executada
- Ao final do trabalho pericial, chegou ao imóvel outro co-proprietário do imóvel, Sr. Mauro Aldo Facciolongo.

Após as devidas apresentações e informações sobre o imóvel, foram realizadas vistorias em toda a extensão do imóvel e benfietorias existentes, resultando nas fotos e fatos abaixo narrados.

3. IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Vista aérea do imóvel avaliando



Vista aérea do imóvel avaliando.

3.2. Zoneamento do imóvel avaliando



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

**CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019
CENTRALIDADE METROPOLITANA - EIXO DUTRA (ART. 110)**

CMETRO.ED: destinada a diversidade de usos comerciais e de serviços com baixo ou médio nível de impacto urbanístico e ambiental, as atividades geradoras de ruído noturno e as atividades industriais, admitindo-se o uso misto com o residencial multifamiliar desde que a área construída computável total do uso residencial multifamiliar fica limitada ao percentual máximo de 30% da área total computável do uso não residencial com acesso exclusivo por via local, vedado o acesso por vias de maior hierarquia.

Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação:

Zoneamento		Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos		Índices Mínimos			
				CAM	TO	Lote		Recuos (m)	
			CAB	(MC)		Área (m²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos Até o 2º pav
Centralidade Metropolitana – Eixo Dutra CMETRO-ED	via marginal	CS/ CS1-A ⁽¹⁾ / CS1-B ⁽²⁾ I1-A / I1-B ⁽²⁾	1,30	5,00	0,80	3.000,00	50,00	5,00	1,50
		CS2 ⁽²⁾ / CS3 ⁽²⁾ CS4-A ⁽²⁾ / CS4-B ⁽²⁾ I2 ⁽²⁾ / I3 ⁽²⁾ / ICI						15,00	5,00
	via arterial e coletoras	CS/ CS1-A ⁽¹⁾ / CS1-B ⁽²⁾ CS4-A ⁽²⁾ I1-A / I1-B ⁽²⁾				500,00	20,00	5,00	1,50
		CS2 ⁽²⁾ / CS4-B ⁽²⁾ I2 ⁽²⁾				1.200,00	40,00		
	via local	RV1 / RV2 (art. 33 – LC612/18)				3.000,00	50,00	15,00	5,00
		CS / I1-A				175,00	7,00	5,00	–
		CS1-A ⁽¹⁾ / CS1-B ⁽²⁾ CS4-A ⁽²⁾ I1-B ⁽²⁾				250,00	10,00		1,50
		CS2 ⁽²⁾ / I2 ⁽²⁾				500,00			

MC: Macrozona de Consolidação

CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico / CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo/ TO: Taxa de Ocupação Máxima

(1) Os templos e locais de culto em geral poderão ser admitidos em lotes com área mínima de 175m² e testada mínima de 7m (LC 632/2020).

(2) Análise de localização conforme artigos 197 a 201.

CS: Uso Comercial, de Serviço e Institucional: impacto irrelevante / **CS1-A e CS1-B:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um: Impacto baixo / **CS2:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Dois: impacto médio / **I1-A e I1-B:** Uso industrial de baixo potencial de incomodidade / **CS3:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Três: impacto alto / **CS4-A e CS4-B:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro: potencial gerador de ruído noturno / **I2:** Uso Industrial de médio potencial de incomodidade / **I3:** Uso Industrial de médio-alto potencial de incomodidade

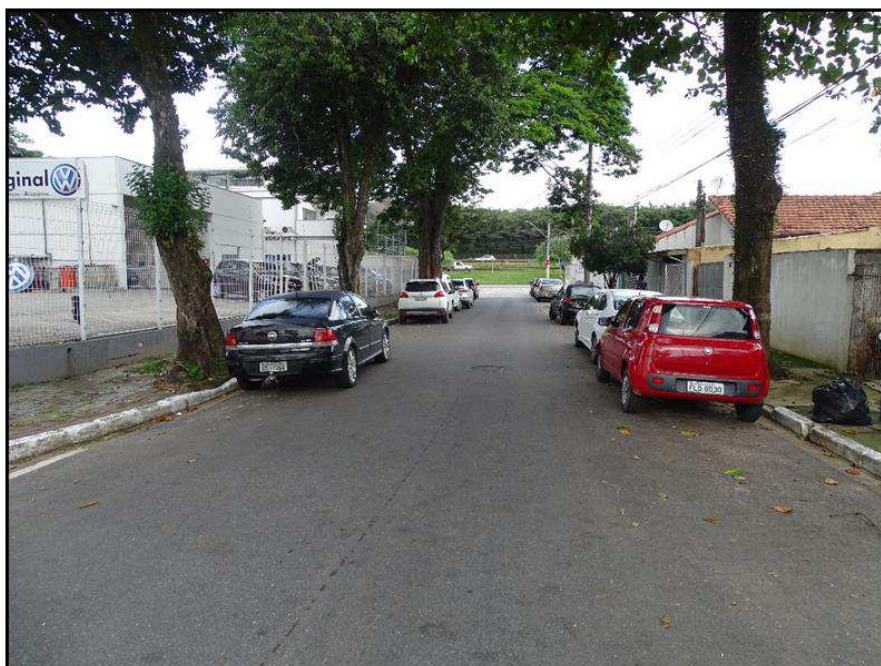
3.3. Descrição do imóvel avaliando

O imóvel objeto avaliado refere-se à um imóvel residencial, localizado em área urbana, à Rua Bucareste, nº 105 no Bairro Jardim Oswaldo Cruz, município de São José dos Campos/SP, sob a matrícula nº 51.162 e Inscrição Imobiliária nº 30.0053.0019.0000.

O imóvel é composto por um terreno de 250,00m² e 196,00m² de área construída, apresentando seu estado de conservação onde requer intervenções simples e importantes, sob pena iminente de afetar seu sistema estrutural. Os sinais de infiltrações, umidade e sujeira, poderão ser perfeitamente sanados através de recuperação e reparos localizados.

A propriedade está inserida em um loteamento devidamente regularizado, em uma região contemplada de todos os melhoramentos públicos, como pavimentação, rede de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública, transporte público, localizada próximo à escolas, shopping center e comércios diversos, encontrando-se em terreno plano e seco.

3.4. Roteiro fotográfico do imóvel avaliando



Vista do logradouro do imóvel avaliando.



Vista geral da fachada frontal do imóvel avaliando.



Vista detalhada da fachada frontal do imóvel avaliando.



Vista do quintal frontal do imóvel avaliando.



Vista do corredor lateral externo direito de quem da rua olha, do imóvel avaliando.



Vista da sala do imóvel avaliando.



Vista do escritório do imóvel avaliando.



Vista do quarto localizado no piso térreo, do imóvel avaliando.



Vista do banheiro social do imóvel avaliando.



Vista da cozinha do imóvel avaliando.



Vista da área de serviço do imóvel avaliando.



Vista parcial da escada de acesso ao piso superior, do imóvel avaliando.



Outra vista parcial da escada, próximo ao hall superior do imóvel avaliando.



Vista do quarto nº 1 do piso superior, do imóvel avaliando.



Vista do quarto nº 2 do piso superior, do imóvel avaliando.



Vista do hall superior do imóvel avaliando.



Vista do quarto da suíte do imóvel avaliando.



Vista do banheiro da suíte do imóvel avaliando.



Vista do quarto nº 3 do piso superior, do imóvel avaliando.



Vista do banheiro social do piso superior, do imóvel avaliando.



Vista do quintal dos fundos do imóvel avaliando.



Vista detalhada da fachada dos fundos do imóvel avaliando.



Vista do abrigo desmontável nos fundos do imóvel avaliando.



Vista do corredor lateral externo esquerdo de quem da rua olha, do imóvel avaliando.



Vista do banheiro da edícula do imóvel avaliando.



Vista do quarto da edícula do imóvel avaliando.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Realizada a vistoria com a apuração dos elementos necessários à avaliação, vamos aos cálculos.

4.1. Critérios de avaliação

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas atuais do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da Associação Brasileira de Normas Técnicas de avaliação de bens.

No valor apresentado, **foi considerado que o imóvel está livre de ônus ou gravames**, e não representa o valor efetivo de negociação, devendo ser assumido como justo valor de mercado. O valor efetivo de negociação é estabelecido caso a caso em um mercado livre de compra e venda.

O nível de rigor adotado para este trabalho é classificado de avaliação de **Grau II de Fundamentação**, considerando a atualidade dos elementos utilizados, confiabilidade dos dados e das fontes de informação, tratamento estatístico aplicado e conformidade com as normas técnicas.

A composição da avaliação será realizada com as apurações independentes dos valores do terreno e das edificações, somando-se estas parcelas para o valor final do imóvel.

Para as **edificações**, foram realizados os levantamentos “in loco” das edificações e aplicados índices de custos específicos, definidos na Tabela CUPE – Custo Unitário PINI de Edificações, para o Estado de São Paulo.

4.2. Avaliação do terreno

Para o **terreno** do imóvel avaliando, por haverem ofertas de elementos comparativos na mesma região, com as características de dimensões e similaridade do avaliando, utilizaremos os terrenos que compõe a região. Os mesmos serão coletados e realizadas as devidas homogeneizações para a análise correta dos elementos coletados, embasadas pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, identificando o valor do bem e seus custos para uma determinada situação e data.

Adotado o Método Comparativo, realizamos a pesquisa imobiliária no entorno do terreno avaliando e, visando tornar comparativos os valores obtidos na pesquisa, procederemos com o auxílio de fatores de homogeneização.

Tais fatores de homogeneização são informações pertinentes aos elementos da amostra que serão comparadas com o objetivo de homogeneizá-la e torná-la, tanto quanto possível, mais próxima das características do imóvel avaliando, conforme apresentados abaixo:

- Valor homogeneizado (**Vu**) / m².
- Fator de Frente (**Ff**) – Para homogeneizar a dimensão da testada do elemento em relação ao imóvel paradigma.
- Fator de profundidade (**Fp**) - Para homogeneizar a dimensão da profundidade do elemento em relação ao paradigma.
- Fator localização (transposição) (**Fl**) – Índice usado para a transferir hipoteticamente o valor do terreno de um lugar para o outro com o intuito homogeneizar dados que, porventura, estejam em localidades diferentes. Utilizando-se índices da planta genérica de valores dos locais pesquisados com o local avaliando, o índice fiscal do imóvel avaliando **é de 475,11**.

- Fator comercialização ou de Oferta (**Fc**) – Uma eventual super estimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do atual muito utilizado fator 0,85 (desconto de 15% sobre o preço original pedido, em face da situação do mercado atual e das condições específicas do imóvel), para descontar possíveis valores excedentes devido à especulação do mercado e tornar os dados disponíveis homogêneos quanto à fonte.
- Fator de topografia (**Ft**) – São analisadas as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra e comparados à condição do imóvel paradigma. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Imóvel a ser avaliado:

- Área do terreno: 250,00m²
- Frente = 10,00 metros
- Profundidade = 25,00 metros
- Índice fiscal = 475,11
- Topografia: plana

4.3. Vista aérea ilustrativa da localização dos elementos pesquisados



Vista aérea ilustrativa da localização do imóvel avaliando em relação aos elementos pesquisados.

Isso posto, vamos à **Pesquisa Imobiliária**.

4.4. Pesquisa imobiliária

Elemento 01		
Endereço: Rua Irã, nº 38		Bairro: Jardim Oswaldo Cruz
		Índice Fiscal: 711,88
Terreno: 350,00m² - plano	Área Construída: 250,00m²	Valor: R\$ 1.000.000,00 - Oferta
Frente: 14,00m	Profundidade: 25,00m	Valor m²: R\$ 1.942,13 (*)
Fonte: Alvorada Consultoria de Imóveis		Fone: (12) 3933-2674
Homogeneização: Valor do m² = Vu pesquisado x Fator de Frente x Fator de Profundidade x Fator de localização (ind. Fiscal do avaliando/ind. Fiscal do pesquisado) x Fator de comercialização x Fator de Topografia		
Valor do m² homogeneizado = R\$ 1.942,13 x (14,00/10,00) ^{0,25} x (25,00/25,00) ^{0,125} x (475,11/711,88) x 0,85 x 1,00 = R\$ 1.198,44		



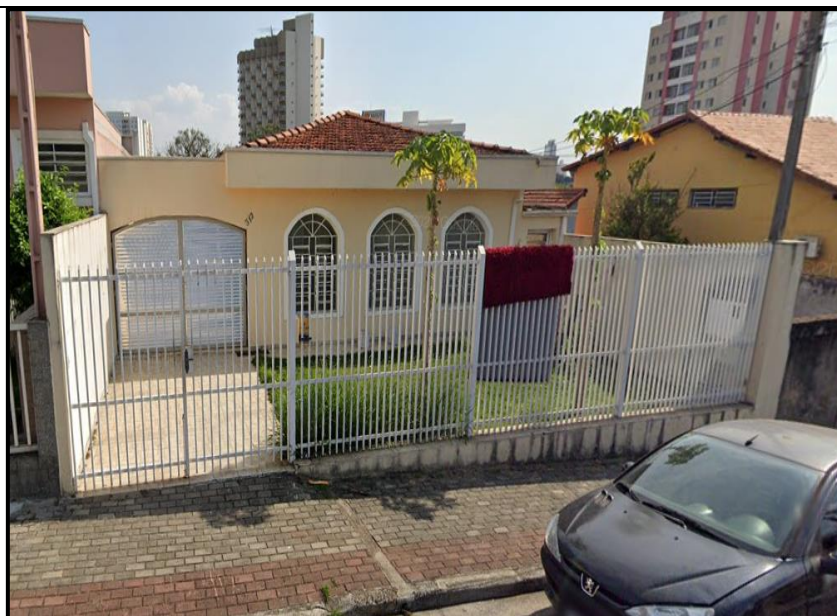
Área de Construção: 250,00m²
Valor unitário de Edificação (fonte: PiniWeb) = R\$ 2.242,67/m²
Estado de conservação: Conforme: Tabela de Ross-Heidecke Idade Aparente: 30 anos Estado de conservação: Reparos Simples = 45,6
Fator da Coisa Feita = 1,05
Vedif = Área x Custo Unitário x Estado de Conservação x Fator da Coisa Feita
Vedif = 250,00 x R\$ 2.242,67 x 0,544 x 1,05 = R\$ 320.253,28
Vterreno = Valor Total - Valor da Edificação
Vterreno = R\$ 1.000.000,00 - R\$ 320.253,28
Vterreno = R\$ 679.746,72 (*)

Elemento 02		
Endereço: Rua República do Líbano, nº 209		Bairro: Jardim Oswaldo Cruz
		Índice Fiscal: 711,88
Terreno: 150,00m² - plano	Área Construída: 120,00m²	Valor: R\$ 297.872,00 - Oferta
Frente: 6,00m	Profundidade: 25,00m	Valor m²: R\$ 1.508,16 (*)
Fonte: Grupo Kaza		Fone: (12) 3307-4070
Homogeneização: Valor do m² = Vu pesquisado x Fator de Frente x Fator de Profundidade x Fator de localização (ind. Fiscal do avaliando/ind. Fiscal do pesquisado) x Fator de comercialização x Fator de Topografia		
Valor do m² homogeneizado = R\$ 1.508,16 x (6,00/10,00) ^{0,25} x (25,00/25,00) ^{0,125} x (475,11/711,88) x 0,85 x 1,00 = R\$ 752,99		



Área de Construção: 120,00m²
Valor unitário de Edificação (fonte: PiniWeb) = R\$ 1.707,63/m²
Estado de conservação: <i>Conforme: Tabela de Ross-Heidecke</i> Idade Aparente: 40 anos Estado de conservação: <i>Reparos Simples e Importante</i> = 66,7
Fator da Coisa Feita = 1,05
Vedif = Área x Custo Unitário x Estado de Conservação x Fator da Coisa Feita
Vedif = 120,00 x R\$ 1.707,63 x 0,333 x 1,05 = R\$ 71.648,74
Vterreno = Valor Total - Valor da Edificação
Vterreno = R\$ 297.872,00 - R\$ 71.648,74
Vterreno = R\$ 226.223,26 (*)

Elemento 03		
Endereço: Rua Republica de Israel, nº 312		Bairro: Jardim Oswaldo Cruz
		Índice Fiscal: 711,88
Terreno: 250,00m² - plano	Área Construída: 181,00m²	Valor: R\$ 580.000,00 - Oferta
Frente: 10,00m	Profundidade: 25,00m	Valor m²: R\$ 1.752,28 (*)
Fonte: Alexandre Imóveis		Fone: (12) 3929-2200
Homogeneização: Valor do m² = Vu pesquisado x Fator de Frente x Fator de Profundidade x Fator de localização (ind. Fiscal do avaliando/ind. Fiscal do pesquisado) x Fator de comercialização x Fator de Topografia		
Valor do m² homogeneizado = R\$ 1.752,28 x (10,00/10,00) ^{0,25} x (25,00/25,00) ^{0,125} x (475,11/711,88) x 0,85 x 1,00 = R\$ 994,05		



Área de Construção: 181,00m²
Valor unitário de Edificação (fonte: PiniWeb) = R\$ 2.242,67/m²
Estado de conservação: Conforme: Tabela de Ross-Heidecke Idade Aparente: 40 anos Estado de conservação: Reparos Simples e Importante = 66,7
Fator da Coisa Feita = 1,05
Vedif = Área x Custo Unitário x Estado de Conservação x Fator da Coisa Feita
Vedif = 181,00 x R\$ 2.242,67 x 0,333 x 1,05 = R\$ 141.931,07
Vterreno = Valor Total - Valor da Edificação
Vterreno = R\$ 580.000,00 - R\$ 141.931,07
Vterreno = R\$ 438.068,93 (*)

Elemento 04		
Endereço: Rua Republica de Israel, nº 322		Bairro: Jardim Oswaldo Cruz
		Índice Fiscal: 711,88
Terreno: 300,00m² - plano	Área Construída: 250,00m²	Valor: R\$ 691.489,00 - Oferta
Frente: 12,00m	Profundidade: 25,00m	Valor m²: R\$ 1.504,33 (*)
Fonte: Grupo Kaza		Fone: (12) 3307-4070
Homogeneização: Valor do m² = Vu pesquisado x Fator de Frente x Fator de Profundidade x Fator de localização (ind. Fiscal do avaliando/ind. Fiscal do pesquisado) x Fator de comercialização x Fator de Topografia		
Valor do m² homogeneizado = R\$ 1.504,33 x (12,00/10,00) ^{0,25} x (25,00/25,00) ^{0,125} x (475,11/711,88) x 0,85 x 1,00 = R\$ 893,19		



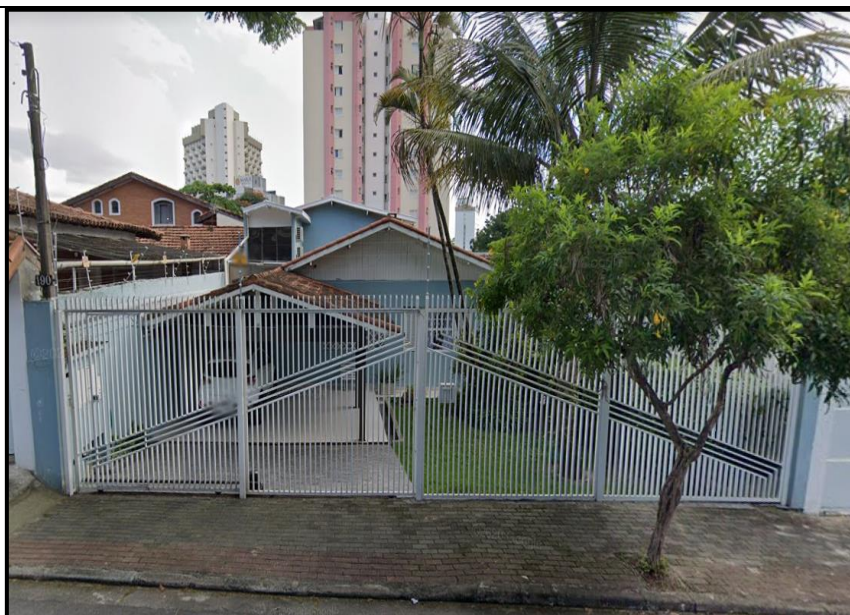
Área de Construção: 250,00m²
Valor unitário de Edificação (fonte: PiniWeb) = R\$ 2.242,67/m²
Estado de conservação: <i>Conforme: Tabela de Ross-Heidecke</i> Idade Aparente: 40 anos Estado de conservação: <i>Reparos Simples</i> = 59,2
Fator da Coisa Feita = 1,05
Vedif = Área x Custo Unitário x Estado de Conservação x Fator da Coisa Feita
Vedif = 250,00 x R\$ 2.242,67 x 0,408 x 1,05 = R\$ 240.189,96
Vterreno = Valor Total - Valor da Edificação
Vterreno = R\$ 691.489,00 - R\$ 240.189,96
Vterreno = R\$ 451.299,04 (*)

Elemento 05		
Endereço: Rua Republica de Israel, nº 80		Bairro: Jardim Oswaldo Cruz
		Índice Fiscal: 711,88
Terreno: 300,00m² - plano	Área Construída: 280,00m²	Valor: R\$ 750.000,00 - Oferta
Frente: 12,00m	Profundidade: 25,00m	Valor m²: R\$ 1.447,25 (*)
Fonte: EDK Imóveis		Fone: (12) 3631-3405
Homogeneização: Valor do m² = Vu pesquisado x Fator de Frente x Fator de Profundidade x Fator de localização (ind. Fiscal do avaliando/ind. Fiscal do pesquisado) x Fator de comercialização x Fator de Topografia		
Valor do m² homogeneizado = R\$ 1.447,25 x (12,00/10,00) ^{0,25} x (25,00/25,00) ^{0,125} x (475,11/711,88) x 0,85 x 1,00 = R\$ 859,30		



Área de Construção: 280,00m²
Valor unitário de Edificação (fonte: PiniWeb) = R\$ 2.242,67/m²
Estado de conservação: <i>Conforme: Tabela de Ross-Heidecke</i> Idade Aparente: 35 anos Estado de conservação: <i>Reparos Simples</i> = 52,1
Fator da Coisa Feita = 1,05
Vedif = Área x Custo Unitário x Estado de Conservação x Fator da Coisa Feita
Vedif = 280,00 x R\$ 2.242,67 x 0,479 x 1,05 = R\$ 315.826,25
Vterreno = Valor Total - Valor da Edificação
Vterreno = R\$ 750.000,00 - R\$ 315.826,25
Vterreno = R\$ 434.173,75 (*)

Elemento 06		
Endereço: Rua Republica de Israel, nº 190		Bairro: Jardim Oswaldo Cruz
		Índice Fiscal: 711,88
Terreno: 300,00m² - plano	Área Construída: 217,00m²	Valor: R\$ 890.000,00 - Oferta
Frente: 12,50m	Profundidade: 24,00m	Valor m²: R\$ 2.040,07 (*)
Fonte: Geração Imóveis		Fone: (12) 3928-9720
Homogeneização: Valor do m² = Vu pesquisado x Fator de Frente x Fator de Profundidade x Fator de localização (ind. Fiscal do avaliando/ind. Fiscal do pesquisado) x Fator de comercialização x Fator de Topografia		
Valor do m² homogeneizado = R\$ 2.040,07 x (12,50/10,00) ^{0,25} x (25,00/24,00) ^{0,125} x (475,11/711,88) x 0,85 x 1,00 = R\$ 1.229,97		



Área de Construção: 217,00m²
Valor unitário de Edificação (fonte: PiniWeb) = R\$ 2.242,67/m²
Estado de conservação: Conforme: Tabela de Ross-Heidecke Idade Aparente: 30 anos Estado de conservação: Reparos Simples = 45,6
Fator da Coisa Feita = 1,05
Vedif = Área x Custo Unitário x Estado de Conservação x Fator da Coisa Feita
Vedif = 217,00 x R\$ 2.242,67 x 0,544 x 1,05 = R\$ 277.979,84
Vterreno = Valor Total - Valor da Edificação
Vterreno = R\$ 890.000,00 - R\$ 277.979,84
Vterreno = R\$ 612.020,16 (*)

Elemento 07		
Endereço: Rua Berna, nº 276		Bairro: Jardim Augusta
		Índice Fiscal: 475,11
Terreno: 270,00m² - plano	Área Construída: 220,00m²	Valor: R\$ 800.000,00 - Oferta
Frente: 10,00m	Profundidade: 27,00m	Valor m²: R\$ 2.043,89 (*)
Fonte: Hugo Imóveis		Fone: (12) 3929-6117
Homogeneização: Valor do m² = Vu pesquisado x Fator de Frente x Fator de Profundidade x Fator de localização (ind. Fiscal do avaliando/ind. Fiscal do pesquisado) x Fator de comercialização x Fator de Topografia		
Valor do m² homogeneizado = R\$ 2.043,89 x (10,00/10,00) ^{0,25} x (25,00/27,00) ^{0,125} x (475,11/475,11) x 0,85 x 1,00 = R\$ 1.720,68		



Área de Construção: 220,00m²
Valor unitário de Edificação (fonte: PiniWeb) = R\$ 2.242,67/m²
Estado de conservação: <i>Conforme: Tabela de Ross-Heidecke</i> Idade Aparente: 35 anos Estado de conservação: <i>Reparos Simples</i> = 52,1
Fator da Coisa Feita = 1,05
Vedif = Área x Custo Unitário x Estado de Conservação x Fator da Coisa Feita
Vedif = 220,00 x R\$ 2.242,67 x 0,479 x 1,05 = R\$ 248.149,19
Vterreno = Valor Total - Valor da Edificação
Vterreno = R\$ 800.000,00 - R\$ 248.149,19
Vterreno = R\$ 551.850,81 (*)

Elemento 08		
Endereço: Rua Republica de Israel, nº 42		Bairro: Jardim Oswaldo Cruz
		Índice Fiscal: 711,88
Terreno: 300,00m² - plano	Área Construída: 286,00m²	Valor: R\$ 550.000,00 - Oferta
Frente: 12,00m	Profundidade: 25,00m	Valor m²: R\$ 1.085,78 (*)
Fonte: Geração Imóveis		Fone: (12) 3203-5000
Homogeneização: Valor do m² = Vu pesquisado x Fator de Frente x Fator de Profundidade x Fator de localização (ind. Fiscal do avaliando/ind. Fiscal do pesquisado) x Fator de comercialização x Fator de Topografia		
Valor do m² homogeneizado = R\$ 1.085,78 x (12,00/10,00) ^{0,25} x (25,00/25,00) ^{0,125} x (475,11/711,88) x 0,85 x 1,00 = R\$ 644,68		



Área de Construção: 286,00m²
Valor unitário de Edificação (fonte: PiniWeb) = R\$ 2.242,67/m²
Estado de conservação: <i>Conforme: Tabela de Ross-Heidecke</i> Idade Aparente: 40 anos Estado de conservação: <i>Reparos Simples e Importante</i> = 66,7
Fator da Coisa Feita = 1,05
Vedif = Área x Custo Unitário x Estado de Conservação x Fator da Coisa Feita
Vedif = 286,00 x R\$ 2.242,67 x 0,333 x 1,05 = R\$ 224.266,78
Vterreno = Valor Total - Valor da Edificação
Vterreno = R\$ 550.000,00 - R\$ 224.266,78
Vterreno = R\$ 325.733,22 (*)

4.5. Cálculo do Valor do Terreno do Imóvel Avaliando

Realizando o saneamento das amostras, e adotando-se o intervalo confiável ao redor da média aritmética simples dos demais elementos, obtém-se que:

ELEMENTOS COLETADOS	R\$ / m ²	SANEAMENTO 01	SANEAMENTO 02	SANEAMENTO 03	SANEAMENTO 04
Elemento 1	R\$ 1.198,44	R\$ 1.198,44	R\$ 1.198,44	R\$ 1.198,44	R\$ 1.198,44
Elemento 2	R\$ 752,99	R\$ 752,99	R\$ 752,99	R\$ 752,99	
Elemento 3	R\$ 994,05	R\$ 994,05	R\$ 994,05	R\$ 994,05	R\$ 994,05
Elemento 4	R\$ 893,19	R\$ 893,19	R\$ 893,19	R\$ 893,19	R\$ 893,19
Elemento 5	R\$ 859,30	R\$ 859,30	R\$ 859,30	R\$ 859,30	R\$ 859,30
Elemento 6	R\$ 1.229,97	R\$ 1.229,97	R\$ 1.229,97	R\$ 1.229,97	R\$ 1.229,97
Elemento 7	R\$ 1.720,68	R\$ 1.720,68			
Elemento 8	R\$ 644,68	R\$ 644,68	R\$ 644,68		
MEDIA ARITMÉTICA		R\$ 1.036,66	R\$ 938,95	R\$ 987,99	R\$ 1.034,99
Limite superior: R\$ média arit. x 1,25		R\$ 1.295,83	R\$ 1.173,68	R\$ 1.234,99	R\$ 1.293,74
Limite inferior: R\$ média arit. x 0,80		R\$ 829,33	R\$ 751,16	R\$ 790,39	R\$ 827,99

Após a realização dos 03 primeiros Saneamentos, foram identificados alguns elementos coletados (nº **7**, **8** e **2**) respectivamente, estavam fora dos limites mínimos exigidos, sendo assim, elaboramos o Saneamento 04, onde o resultado final obtido possibilitou o aproveitamento de todos os elementos dentro da faixa de limites da média aritmética, dessa forma, podemos adotar o valor médio como:

Vu médio saneado de terreno = R\$ 1.035,00/m²

(Base: março/2021)

(valor exclusivo para o m² do terreno do Imóvel Avaliando)

Assim definimos que o valor final do terreno do Imóvel Avaliando será de:

4.6. Cálculo Final do Terreno do Imóvel Avaliando

Valor Final do Terreno = (Área x Valor do m²)

Valor Final do Terreno = ((250,00m² x R\$ 1.035,00/m²

Valor Final do Terreno = R\$ 258.750,00

Portanto, o valor do Terreno será de:

Valor do Terreno = R\$ 258.750,00

(Duzentos e cinquenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais))

(Base: fevereiro/2021)

4.7. Cálculo do valor da área construída do imóvel avaliando

A edificação, a qual contempla 196,00m² de área construída (conforme previsto no IPTU em anexo), devido seu tipo de uso, está classificada como padrão "Residencial Médio", que segundo a Tabela CUPE – Custo Unitário PINI de Edificações, nos remete ao valor de R\$ 2.242,67/m² (para janeiro de 2021) conforme abaixo:

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

janeiro, 2021

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m ²		
	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	2.754,63	1.772,08	982,56
Residencial médio (2)	2.242,67	1.404,16	838,52
Residencial popular (3)	1.707,63	1.083,53	624,10
Sobrado popular (11)	1.972,45	1.230,12	742,33
Prédio com elevador fino (4)	2.412,31	1.645,36	766,95
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.350,45	1.409,67	940,78
Prédio com elevador médio (10)	2.170,90	1.552,49	618,41
Prédio sem elevador médio (5)	2.118,39	1.410,90	707,49
Prédio sem elevador popular (6)	1.697,04	989,05	707,99
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	2.641,96	1.876,06	765,91
Prédio sem elevador médio (8)	2.514,06	1.610,32	903,74
Clinica Veterinária (14)	2.429,35	1.682,32	747,03
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	1.914,02	1.391,94	522,08

Assim sendo, teremos que:

Área de Construção: 196,00m²
Valor unitário de Edificação (fonte: PiniWeb) = R\$ 2.242,67/m²
Estado de conservação: <i>Conforme: Tabela de Ross-Heidecke</i> <i>Idade Aparente: 40 anos</i> <i>Estado de conservação: Reparos Simples e Importantes = 66,7</i>
Fator da Coisa Feita = 1,05
Vedif = Área x Custo Unitário x Estado de Conservação x Fator da Coisa Feita
Vedif = 196,00 x R\$ 2.242,67 x 0,333 x 1,05 = R\$ 153.693,31
Vedif Total = R\$ 153.693,31

Valor total da Área Construída = R\$ 153.693,31

(Cento e cinquenta e três mil, seiscentos e noventa e três reais e trinta e um centavos)

(Base: março/2021)

5. CÁLCULO FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor final do imóvel será obtido pela composição das parcelas de valores do terreno e das construções, assim resultando:

**Valor Final do Imóvel = Valor do Terreno + Valor da área
construída**

Valor Final do Imóvel = R\$ 258.750,00 + R\$ 153.693,31

Valor total do Imóvel Avaliando = R\$ 412.443,00

(Quatrocentos e doze mil, quatrocentos e quarenta e três reais)

(Base: março/2021)

6. CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO DA RESIDÊNCIA

O Método da Renda consiste na capacidade que o imóvel em questão possui de aferir renda em função do capital nele aplicado, formado pelas parcelas do terreno mais a da construção.

Como descrito, o valor locativo mensal do imóvel, calculado pelo "Método da Capitalização da Renda", deve ser considerado com o Valor do Imóvel, multiplicado pelo Fator de Comercialização praticado à época da avaliação, que representará o valor da renda durante 12 meses.

Este fator é variável de acordo com a conjuntura econômica do momento do país, podendo chegar ao máximo entre 8% (oito por cento) a 5% (cinco por cento) do valor do imóvel, anualmente, porém, considerando o atual cenário econômico motivado pela pandemia do COVID 19, verificamos que o índice atualmente praticado é o de 6% (cinco por cento) do valor do imóvel, para um período de 12 meses.

Portanto teremos que:

$$\text{Valor locativo mensal do Imóvel} = \frac{\text{valor do imóvel} \times 0,06}{12 \text{ meses}}$$

$$\text{Valor locativo mensal do Imóvel} = \frac{\text{R\$ } 412.443,00 \times 0,06}{12 \text{ meses}}$$

Valor Locativo Mensal do Imóvel = R\$ 2.000,00/Mês (*)

Dois mil e sessenta e dois reais) () - Arredondado*

(Base: março/2021)

7. EPÍLOGO

Este Laudo pericial de Avaliação foi digitado em 40 folhas, somente no anverso, além dos seguintes anexos:

- IPTU do ano do exercício de 2021
- Tabela de Grau de Fundamentação utilizada no tratamento de fatores – NBR 14653-2:2011
- Email de convocação para perícia

São José dos Campos, 22 de março de 2021.

[ASSINADO DIGITALMENTE VIA PETICIONAMENTO ELETRÔNICO]

RUBENS CAVALHEIRO JR.

Engenheiro Civil - CREA 0600 63222 1

Membro Titular do IBAPE SP – Nº 1.085 (*)

() – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.*

8. ANEXOS

ANEXO 1

IPTU do ano do exercício de 2021

DEMONSTRATIVO DE LANÇAMENTO									
PROPRIETÁRIO / RESPONSÁVEL ANGELA MARIA STRAUTMANN						INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 30.0053.0019.0000			
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE R. BUCARESTE, 105 QD M LT 208 12216-740 JARDIM OSWALDO CRUZ						Nº AVISO 070341		EXERCÍCIO 2021	
ÁREA TERRENO 250,00	PREÇO M² DO TERRENO - R\$ 475,11	F. C. TERRENO	F. GLEBA 1,00	VALOR VENAL DO TERRENO - R\$ 118.777,50		VALORES LANÇADOS			
ÁREA EXCESSO	ÁREA ADICIONAL	F. ADICIONAL	F. C. GLEBA	VALOR VENAL EXCESSO - R\$ 0,00		VALOR DO IMPOSTO TERRITORIAL - R\$ 0,00			
ÁREA DA CONSTRUÇÃO 196,00	PREÇO M² DA CONSTRUÇÃO - R\$ 1.177,98	DEPRECIACÃO 0,56	TIPO 10	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO - R\$ 129.295,08		VALOR DO IMPOSTO PREDIAL - R\$ 608,50			
IDENTIFICAÇÃO DE USO Residencial		PADRÃO PADRÃO 3		TESTADA 10,00	VALOR VENAL IMÓVEL - R\$ 248.072,58	TAXA DE COLETA DE LIXO - R\$ 98,00			
VALOR DA PARCELA - R\$ 70,65	VENC DA 1ª PARCELA 25/02/2021	COTA UNICA COM DESCONTO - R\$ 653,46		VENCIMENTO DA COTA UNICA 25/02/2021		CONT. ILUMINAÇÃO PÚBLICA - R\$ 0,00			
QTE. DE PARCELAS 10	TIPO DO IMÓVEL PREDIO	DADOS DO CARTÓRIO		LIVRO 2	MATRICULA 51162	REG. / AV	TRANSCRIÇÃO	TOTAL ANUAL - R\$ 706,45	
OBSERVAÇÕES									

ANEXO 2

*Tabela de Grau de Fundamentação utilizada no tratamento de
fatores – NBR 14653-2:2011*

13.1 Método comparativo direto de dados de mercado

13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do 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.				

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

ANEXO 3

Email de convocação para perícia

Rubens Cavalheiro Jr.

De: Rubens Cavalheiro Junior <engrubens@terra.com.br>
Enviado em: quinta-feira, 25 de fevereiro de 2021 11:35
Para: mrt_adv@hotmail.com; waldenir@aasp.org.br; shirleic@aasp.org.br
Assunto: VISTORIA PERICIAL - 0026828-87.2019

Autos: 0026828-27.2019 - Procedimento Comum Cível - Condomínio

2ª Vara da Cível da Comarca de São José dos Campos - SP

Requerente: Mauro Aldo Facciolongo

Requerido: Antonio Ilde Facciolongo

*Na qualidade de Perito Judicial nomeado para a ação acima e visando agilidade processual, em atenção à legislação pertinente, venho informá-los que a vistoria pericial para o objeto dos autos se dará às **16:00hs** do dia **01/03/2021 (2ª feira)**, marcando como ponto de encontro **Rua Bucareste, nº 105 - Jardim Oswaldo Cruz**, local objeto dos fatos, facultando-se a presença de V.Sas. no evento.*

Solicita-se que todos que comparecem e acompanhar a vistoria pericial, estejam e permaneçam durante toda a vistoria, com as devidas medidas de proteção e isolamento, como máscaras e distanciamento, visando a segurança e saúde de todos os presentes assim como atendimento à requisitos legais.

Att.

Eng. Rubens Cavalheiro Jr.
Perito Judicial
Tels. (12) 99712-6935 / (12) 3913-4461