

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO ROQUE - SP**

AUTOS Nº 0005752-24.2012.8.26.0586 (0914/2012)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pela **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI.**, em face de **MARTA CRISTINA CORREA CICCONE E OUTROS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Estrada Municipal do Carmo, Km 48 + 157 m, Carmo, São Roque, São Paulo**, matriculado sob nº 14.078, no 1º CRI de São Roque - SP.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Roque, 01 de Outubro de 2.021.


WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.100.000,00
(Um milhão e cem mil reais)

Data Base: Outubro/2021



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Estrada Municipal do Carmo,
Km 48 + 157 m, Carmo, São Roque, São Paulo, matriculado sob n°
14.078, no 1° CRI de São Roque - SP.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fls. 705 o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO ROQUE - SP**, AUTOS Nº 0005752-24.2012.8.26.0586 (0914/2012), requerida pela **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI.**, em face de **MARTA CRISTINA CORREA CICCONE E OUTROS**:

Estrada Municipal do Carmo, Km 48 + 157 m, Carmo, São Roque, São Paulo, matriculado sob nº 14.078, no 1º CRI de São Roque - SP.

II - VISTORIA

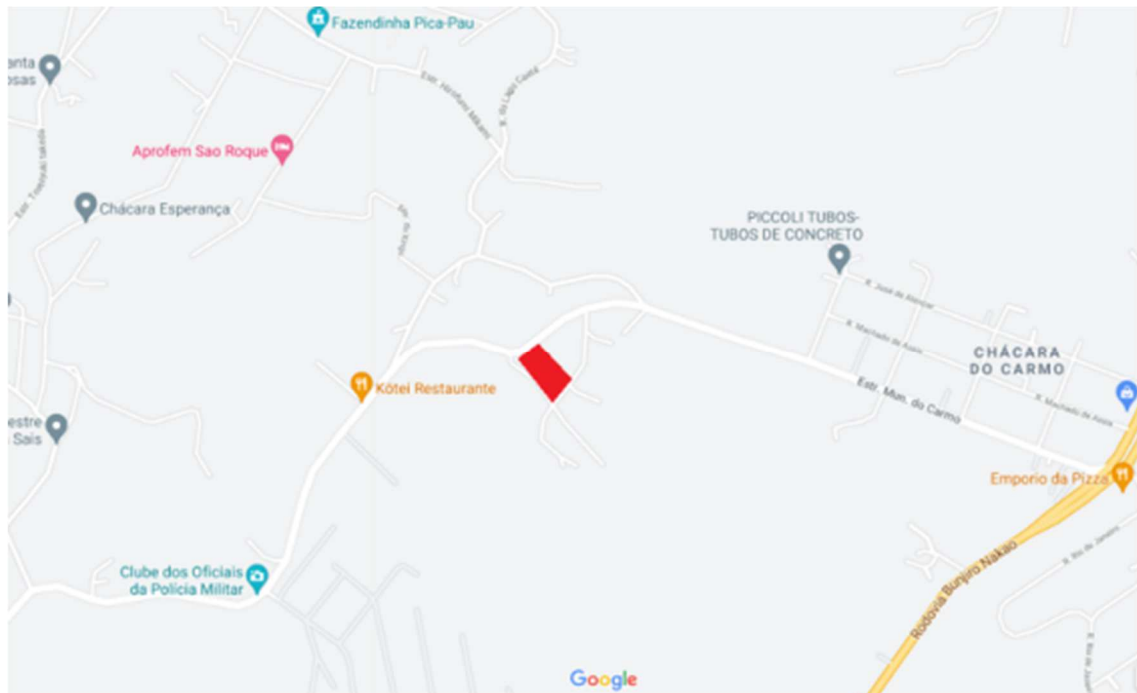
A vistoria foi acompanhada pela Sra. Maria, que se identificou como filha da Caseira do imóvel, objeto da presente ação.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Estrada Municipal do Carmo, Km 48 + 157 m.**

A reprodução do Mapa Oficial de São Paulo, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Macrozona de uso e ocupação rural

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 0109229.0447.001.001

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:



Prefeitura da Estância Turística de São Roque
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS

01-09-2021 11:3

CNPJ/MF: 70.946.009/0001-75 Site: <http://www.saoroque.sp.gov.br>

CERTIDÃO DE VALOR DE REFERÊNCIA DE TERRENO/CONSTRUÇÃO N° 2694/2021

CERTIFICO que, atendendo ao requerimento da pessoa interessada que dos levantamentos existentes nesta Repartição, verifiquei constar que o VALOR DE REFERÊNCIA do imóvel abaixo descrito é de R\$ 699.263,46 (Seiscentos e Noventa e Nove Mil, Duzentos e Sessenta e Três Reais e Quarenta e Seis Centavos) sendo o valor de referência do terreno de R\$ 432.171,04 (Quatrocentos e trinta e Dois Mil, Cento e Setenta e Um Reais e Quatro Centavos) e o valor de referência da construção de R\$ 267.092,42 (Duzentos e Sessenta e Sete Mil e Noventa e Dois Reais e Quarenta e Dois Centavos), de acordo com o mapa de valores imobiliário, no exercício de 2021 (dois mil e vinte e um).

Localização do Imóvel: ESTR MUNICIPAL - KM 48-ROD BAND CARMO
Loteamento: CHACARA SANTA LUCIA
Lote: 133-134
Área do Terreno: 8.899,00 M²
Área da Construção: 308,10 M²
Inscrição Municipal: 40007400
Contribuinte: MARTA CRISTINA CORREA CICCONE
Obrigado(s):

Código de controle da Certidão: CB1B6CDB64F4A46403E8

Informação de autenticidade disponível através do endereço eletrônico: [site:http://sistemas.saoroque.sp.gov.br/portalcidadao](http://sistemas.saoroque.sp.gov.br/portalcidadao)

Referido é verdade. Prefeitura da Estância Turística de São Roque, 01-09-2021

ESTA CERTIDÃO SOMENTE É VÁLIDA SEM EMENDAS OU RASURAS

"São Roque - a Terra do Vinho, Bonita Por Natureza"

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto.

A ocupação residencial é caracterizada, em sua maioria, por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, padarias, farmácias, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação rural, ou seja, "Macrozona de Uso e Ocupação rural", na qual é autorizada no âmbito das operações consociadas, proprietários de imóveis urbanos a exercer em outro local o potencial construtivo, deduzida a área construída utilizada, considerando o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Terreno Ondulado.

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

Hidrografia: Normal.

Capacidade de uso: II

Acesso: Normal

De acordo com a matrícula o terreno possui as seguintes dimensões:

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL Cartório de Registro de Imóveis e Anexos
São Roque, 23 de Março de 1983

matrícula: **14078** ficha: **1**

IMÓVEL:- UM TERRENO com a área de 8.899,00 metros quadrados localizado no bairro do Carmo, bête Município e Comarca, tendo como marco inicial o marco localizado à margem da Estrada Municipal que vai do Km 48 da Rodovia São Paulo Ibiuna, ao Bairro do Carmo, marco este que se acha distante 157,00 metros de uma estrada de Servidão que se inicia na margem esquerda da referida Estrada Municipal. Partindo-se do aludido marco inicial, percorrendo-se as divisas da área com os seguintes rumos e extensões: 41º 00' SE - 128,00 metros, daí deflete à direita e margela a estrada de servidão, antes referida, numa extensão de 83,00 metros, encontra outra estrada de servidão e defletindo à direita, segue por esta numa extensão de 140,00 metros, encontra a Estrada Municipal, deflete novamente à direita e margela esta numa extensão de 52,00 metros, onde encontra o marco inicial fechando o perímetro da área do terreno, que confronta no lado direito com a Estrada Municipal que vai para o bairro do Carmo, na frente e no lado esquerdo confronta com as estradas existentes e nos fundos confronta com terras de Vidal Cabral.

Área Total: 8.899,00 m².

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Roque, matriculado sob nº 14.078.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel avaliando, já descrito, encontra-se edificado duas casas com características de uso residencial, encerrando a área total de 245,75 m².

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observada na documentação fotográfica que segue:

FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM
COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

FOTO 03



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 04



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 05



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA LATERAL DIREITA DO IMÓVEL.

FOTO 06



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 07



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA CIRCULAÇÃO.

FOTO 08



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA DELIMITAÇÃO DO TERRENO.

FOTO 09



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA RAMPA DE ACESSO A GARAGEM.

FOTO 10



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA CASA PRINCIPAL.

FOTO 11



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA GARAGEM.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Telha de cerâmica.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA VARANDA.

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DA CASA.

FOTO 14



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA EXTERNA.

FOTO 15



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE LAZER.

FOTO 16



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO ACESSO PARA PISCINA.

FOTO 17



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA PISCINA.

FOTO 18



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA TOPOGRAFIA DO TERRENO.

FOTO 19



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BOSQUE.

FOTO 20



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA CASA DO CASEIRO.

FOTO 21



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL.

FOTO 22



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA DECLIVIDADE DO TERRENO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será usado o método comparativo publicado por Cristiano Augusto Deslandes, em publicação intitulada "Avaliação de Imóveis Rurais", Editora Aprenda Fácil, no ano de 2.002.

Na referida publicação temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$VT = AT \times Vu$, sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A capacidade de uso da terra para produção, bem como seu potencial de geração de renda. Para tanto, utilizam-se os parâmetros do "Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra" - ETA, do ano de 1971, estabelecendo as diferenças entre 8 (oito) classes de solos. A classificação, bem como sua escala de valores (MOREIRA, J.O., 1997, "Princípios de Engenharia de Avaliações", Editora Pini, 4ª. Edição), são mostradas abaixo.

Terras Cultiváveis:

Classe I - Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

Classe II - Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.

Classe III - Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.

Classe IV - Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação.

Terras Cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral a pastagens ou reflorestamento:

Classe V - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, sem problemas de conservação.

Classe VI - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas simples de conservação.

Classe VII - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas complexos de conservação.

Terras impróprias para vegetação produtivas e próprias para proteção da fauna silvestre, para recreação ou para armazenamento de água.

Classe VIII - Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

CAPACIDADE DO USO DO SOLO E SEU RELATIVO VALOR A CADA CLASSE, EM FUNÇÃO DO PERCENTUAL DA RENDA LÍQUIDA	
Classe do Solo	Escala de Valor (% de renda líquida)
I	100,00
II	95,00
III	75,00
IV	55,00
V	50,00
VI	40,00
VII	30,00
VIII	20,00

c) Para compensações entre melhoramentos existentes serão adotados os fatores encartados no trabalho dos Engenheiros José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires, publicado no livro

Avaliações para Garantias da Editora PINI, tendo a seguinte situação paradigma:

Melhoramento	Escala de Valor
Rede Elétrica	1,15 a 1,20
Rede de Telefone	1,05

d) Para considerações entre diferentes tipos de topografia serão adotados os fatores encartados no trabalho dos Engenheiros José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires, publicado no livro Avaliações para Garantias da Editora PINI, tendo a seguinte situação paradigma:

Topografia	Escala de Valor
Plana	1,20
Suave Ondulada	1,10
Terreno Ondulado	1,00
Montanhosa (Acidentada)	0,80

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da riqueza da rede hidrográfica dos elementos, levando em consideração quantidade, qualidade e distribuição de águas

superficiais das propriedades. A homogeneização é realizada segundo a tabela mostrada abaixo:

Classificação	Qualificações	Escala de Valor
Muito Bom	<p>Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.</p> <p>Recursos Artificiais: serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros etc.</p>	Entre 1,30 e 1,50 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
Bom	<p>Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc.</p> <p>Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros etc.</p>	Entre 1,15 e 1,29 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos.

Normal	<p>Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc.</p> <p>Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros etc.</p>	Entre 1,01 e 1,14 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
Regular	<p>Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc.</p> <p>Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros etc.</p>	Fixo em 1,00 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
Ruim	Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,80 e 0,99, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
Muito Ruim	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,50 e 0,79, dependendo da vocação regional e natural do imóvel.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da forma de acesso à propriedade. As situações de referência são mostradas na tabela abaixo:

Situação	Tipo de Acesso	Praticabilidade	Escala de Valor
Muito Bom	Asfalto	Todo o ano	1,11 a 1,20
Bom	Asfalto + pouca terra	Todo o ano	1,01 a 1,10
Normal	Asfalto + muita terra	Todo o ano	1,00
Regular	Terra	Todo o ano	1,00
Ruim	Muita terra	Parte do ano	0,90 a 0,99
Muito Ruim	Obstáculos	Parte do ano	0,80 a 0,89

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da área, com o emprego das equações abaixo apresentadas.

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA} \right) < 0,30, \text{ então } FA = \sqrt[4]{\frac{\frac{AEP}{AEA} + 1}{2}}$$

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA} \right) \geq 0,30, \text{ então } FA = \sqrt[8]{\frac{\frac{AEP}{AEA} + 1}{2}}$$

Onde AEP corresponde à área do elemento pesquisado e AEA é representado pela área do elemento avaliando.

h) Para considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função do posicionamento de unidades padronizadas será utilizada, se constatada sua influência no preço de mercado, através de pesquisa mercadológica, tal como previstos na referida publicação.

i) Atualização dos elementos comparativos será realizada, quando necessária, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento. Bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: área non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alimentação com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrições ecológicas e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza...0,10

Reserva Florestal.....0,10

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2- COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
		2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
		2.2.4 - SUPERIOR	Acima	1,69		
	3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180
3.1.2 - MÉDIO			0,192	0,246	0,300	
3.1.3 - SUPERIOR			0,312	0,456	0,600	

B) Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	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
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	Valores tabulados para o coeficiente "K" ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,681	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 105,56 / \text{m}^2 - \text{Data Base: Outubro/2.021}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 105,56 / m² (cento e cinco reais e cinquenta e seis centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características dos imóveis estão detalhadas a seguir.

ELEMENTO DE N° 01

LOCAL	Rua João Vinte e Três, 119 - Ref.: TE0615-GRBP
BAIRRO	Vila São Judas Tadeu
CIDADE	Vargem Grande Paulista
DATA	20/09/2021
FONTE	Remax Imperial
INFORMANTE	
TELEFONE	(11) 959506275
DIMENSÕES	9.646,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	
ÁREA CONSTRUÍDA	
VALOR À VISTA	R\$ 1.623.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 1.623.000,00	
B) Área	9.646,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Topografia	0,80 / 1,20	0,67
G) Fator Hidrografia	1,14 / 1,14	1,00
H) Fator Acesso	1,10 / 1,10	1,00
I) Fator de Área	1,02	1,02

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 102,97/ m^2.$$

ELEMENTO DE N° 02

LOCAL	Ref.: AR0374
BAIRRO	Vila Nova São Roque
CIDADE	São Roque
DATA	20/09/2021
FONTE	Hélio M. Lopez
INFORMANTE	Corretor Hélio
TELEFONE	(15) 98838-1394
DIMENSÕES	7.843,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	
ÁREA CONSTRUÍDA	
VALOR À VISTA	R\$ 1.370.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 1.370.000,00	
B) Área	7.843,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,95	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,19	1,01
F) Fator Topografia	0,80 / 1,00	0,80
G) Fator Hidrografia	1,14 / 1,14	1,00
H) Fator Acesso	1,10 / 1,09	1,01
I) Fator de Área	0,98	0,98

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 99,02/ m^2.$$

ELEMENTO DE N° 03

LOCAL	Ref.: AR0374
BAIRRO	Vila Nova São Roque
CIDADE	São Roque
DATA	20/09/2021
FONTE	Hélio M. Lopez
INFORMANTE	Corretor Hélio
TELEFONE	(15) 98838-1394
DIMENSÕES	11.165,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 2.500.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 2.500.000,00	
B) Área	11.165,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,95	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Topografia	0,80 / 1,00	0,80
G) Fator Hidrografia	1,14 / 1,14	1,00
H) Fator Acesso	1,10 / 1,15	0,96
I) Fator de Área	1,06	1,06

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 129,05/ m^2 .$$

ELEMENTO DE N° 04

LOCAL	Ref: TE0687-XAVN
BAIRRO	Remanso I
CIDADE	Vargem Grande Paulista
DATA	20/09/2021
FONTE	Xavier Imóveis
INFORMANTE	Corretor
TELEFONE	(11) 98805-6918
DIMENSÕES	4.000,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 550.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 550.000,00	
B) Área	4.000,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Topografia	0,80 / 1,00	0,80
G) Fator Hidrografia	1,14 / 1,10	1,04
H) Fator Acesso	1,10 / 1,05	1,05
I) Fator de Área	0,90	0,90

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 97,26/ m^2.$$

ELEMENTO DE N° 05

LOCAL	Ref: TE0687-XAVN
BAIRRO	Remanso II
CIDADE	Vargem Grande Paulista
DATA	20/09/2021
FONTE	Xavier Imóveis
INFORMANTE	Corretor
TELEFONE	(11) 98805-6918
DIMENSÕES	2.325.000,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 380.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 12.900.000,00	
B) Área	129.000,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,20	1,00
F) Fator Topografia	0,80 / 1,00	0,80
G) Fator Hidrografia	1,14 / 1,14	1,00
H) Fator Acesso	1,10 / 1,10	1,00
I) Fator de Área	0,85	0,85

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 99,50/ m^2.$$

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

ELEMENTO	VALOR (R\$/m ²)
01	R\$ 102,97
02	R\$ 99,02
03	R\$ 129,05
04	R\$ 97,26
05	R\$ 99,50
TOTAL	R\$ 527,81

MÉDIA ARITMÉTICA

$$\frac{\text{R\$ 527,81}}{05} = \text{R\$ 105,56 / m}^2$$

05

$$\text{Limite Inferior (-30\%)} = \text{R\$ 137,22/ m}^2.$$

$$\text{Limite Superior (+30\%)} = \text{R\$ 73,90/ m}^2.$$

$$\text{Média Aritmética Saneada} = \text{R\$ 105,56/ m}^2$$

4.2 - VALOR DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado

$A_t = 8.899,00 \text{ m}^2$

Média Saneada = R\$ 105,56 / m^2

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$VT = qmf \times A_t$

$VT = \text{R\$ } 105,56 / \text{m}^2 \times 8.899,00 \text{ m}^2$

$VT_1 = \text{R\$ } 939.378,44$

(Novecentos e trinta e nove mil, trezentos e setenta e oito reais e quarenta e quatro centavos)

Data Base: Outubro/2.021

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado 0,912 x R8-N;

$$V_u = 0,912 \times R\$ 1.733,66/m^2 = R\$ 1.581,09/m^2;$$

Área Construída: 245,75 m²;

Idade Estimada: 50 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$V_B = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

V_B = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 245,75 \text{ m}^2;$

$Vu = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.581,09/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 50 \text{ anos};$

$Ie = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos};$

Estado de conservação = Entre reparos simples e ;

$K = 0,246.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 245,75 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.581,09/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,246 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 154.762,86}$$

(Cento e cinquenta e quatro mil, setecentos e sessenta e dois reais e oitenta e seis centavos)

Data Base: Outubro / 2021

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 939.378,44 + R\$ 154.762,86.$$

$$VI = R\$ 1.094.141,30$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 1.100.000,00}$$

(Um milhão e cem mil reais)

Data Base: Outubro / 2021

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel, localizado na **Estrada Municipal do Carmo, Km 48 + 157 m, Carmo, São Roque, São Paulo**, matriculado sob nº 14.078, no 1º CRI de São Roque - SP, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pela **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI.**, em face de **MARTA CRISTINA CORREA CICCONE E OUTROS**, em curso na 2ª VARA CÍVEL DA **COMARCA DE SÃO ROQUE - SP**, AUTOS Nº 0005752-24.2012.8.26.0586 (0914/2012), é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.100.000,00
(Um milhão e cem mil reais)
Data Base: Outubro/2021



VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 62 (sessenta e duas) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e está datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "curriculum vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de Outubro de 2.021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

01/09/2021

Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - 0005752-24.2012.8.26.0586 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTE*

Comunicado de vistoria - 0005752-24.2012.8.26.0586 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTE*

De: Evandro Henrique (evandro.modotti@yahoo.com.br)

Para: contato@pav.com.br

Data: sexta-feira, 23 de julho de 2021 15:55 BRT

São Paulo, 23 de julho de 2021.

Prezado

Dr. Paulo Fernando Paz Alarcon

Tel.: (11) 3030-1717

E-mail: contato@pav.com.br

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 0005752-24.2012.8.26.0586

2ª Vara Cível da Comarca de São Roque - SP

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil Previ

Requerido: Marta Cristina Correa Ciccone e outros

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 29 de Agosto de 2021, às 16:30hs., no imóvel em questão situado na Estrada Municipal do Carmo, nº48, Carmo, São Roque - SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBSERVAÇÕES:

1) A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

Avaliações e Perícias de Engenharia

01/09/2021

Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - 0005752-24.2012.8.26.0566 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

2) Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

- Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
- Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
- Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
- Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D