

*José Maria Pimentel Pereira Lima*

Engº civil CREA nº 060107954

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE RIO CLARO - SP.**

Processo nº: 0011295-32.2018.8.26.0510

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Dissolução

Exequente: Cristiane Simone Augusto da Silva

Executado: Alex Aparecido da Silva

José Maria Pimentel Pereira Lima, Engº Civil CREA 060.107.954-1, perito nomeado nos autos em epígrafe, após concluir laudo pericial, respeitosamente vem a V. Exa. requerer a emissão de ofício à Defensoria Pública do Estado do São Paulo, informando o cumprimento da tarefa, com a finalidade de levantamento da quantia reservada a título de honorários

Termos em que,

Pede Deferimento

Rio Claro, 03 de Dezembro de 2019

José Maria Pimentel Pereira Lima

Assinado Digitalmente

*José Maria Pimentel Pereira Lima*

Engº civil CREA nº 060107954

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE RIO CLARO - SP.**

Processo nº: 0011295-32.2018.8.26.0510

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Dissolução

Exequente: Cristiane Simone Augusto da Silva

Executado: Alex Aparecido da Silva

**JOSÉ MARIA PIMENTEL PEREIRA LIMA**, Engenheiro Civil, CREA nº 060.107.954-1, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos do processo em epígrafe, após realizar as diligências e estudos necessários, respeitosamente vem a Vossa Excelência, apresentar o seguinte:

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**José Maria Pimentel Pereira Lima**

Engº civil CREA nº 060107954

**1 – Preliminares****1.1 – Objetivo**

Atendendo R. Decisão de fls. 60, o presente laudo tem por objetivo a avaliação da construção que compõe o imóvel situado nesta cidade, na Rua 7ª nº 1877, Vila Cristina.

**1.2. Documentação referente ao imóvel****1.2.2. – Laudo de Valores Venais**

Não foram anexados aos Autos, documentos referentes ao imóvel. Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Rio Claro, obteve-se a seguinte certidão:



**Prefeitura Municipal de Rio Claro**  
Estado de São Paulo

**LAUDO DE VALOR VENAL**

De acordo com a Lei Municipal No. 2254/88 de 29 de dezembro de 1988, fica estabelecido para o imóvel abaixo, áreas e valores venais seguintes:

Código reduzido:	0031642
Referência Cadastral:	02.02.060.0194.001
Proprietário:	ALEX APARECIDO DA SILVA
Endereço do Imóvel:	13506493   7A,R, No. 0000000
Complemento:	2020206001500000
Bairro:	VILA CRISTINA
Quadra:	E Lote: 4
Área do terreno:	0000000330,00 m2
Área de construção:	0000000134,62 m2
Preço por metro quadrado de Terreno:	R\$ 00000000112,13
Preço por metro quadrado de Construção:	R\$ 00000000558,61
Valor venal do terreno:	R\$ 00000037002,90
Valor venal da construção:	R\$ 00000075200,99
Valor venal do Imóvel:	R\$ 000000000112203,89

( cento e doze mil, duzentos e três reais e oitenta e nove centavos )

Rio Claro, 03 de dezembro de 2019

Obs: Referente ao exercício 2019.

No próximo exercício o valor venal poderá sofrer correção pelo IPCA/IBGE.

Caberá ao adquirente providenciar a transferência de nome junto ao Cadastro Imobiliário Municipal após o efetivo Registro da Escritura.

Lei Municipal n. 2254/1988 | Lei Municipal n. 3704/2006

**Autenticidade do Laudo**

Leia o Código QR ou acesse o link e digite o código abaixo:  
<https://www.rioclaro.sp.gov.br/laudovv/validacao>

00316420189917



Fig. 1- Laudo de Valor Venal do Imóvel

Cumpra observar que no laudo supra constam as informações necessárias para avaliação do imóvel, especialmente a área de construção 134,62m<sup>2</sup>, medida que foi utilizada por ambas as partes nas avaliações apresentadas.<sup>1</sup>

## **1.2. Metodologia de Avaliação**

Em conformidade com as normas Técnicas da ABNT/IBAPE, a presente - Valor das Benfeitorias será determinado pelo *Método de Quantificação de Custo*. Segundo metodologia, com a finalidade de se obter o valor da edificação a ser avaliada, é necessário preliminarmente identificar as variáveis que influenciam o custo de construção. Na vistoria, devem ser definidas as características de todas as partes, sistemas construtivos e materiais que compõem a construção. Essas características servirão de base para exame comparativo com padrões construtivos pré-definidos, cujos custos são proporcionais ao CUB (Custo Unitário Básico, publicado mensalmente nos estados pelo SINDUSCON). O valor assim obtido é resultado da aplicação de coeficientes que incluem BDI e fator de comercialização. Por definição da NBR 14653-2, esse valor é denominado custo de reprodução de obras novas.

Na avaliação, deve ser ainda computada a depreciação física e funcional pelo uso do prédio. No presente caso será empregado o Critério de Ross-Heidecke, em que a depreciação é tabelada de acordo com a vida útil do imóvel e seu estado de conservação. Assim sendo, por intermédio desses procedimentos, chega-se ao *Custo de Reedificação* da Benfeitoria.

## **2 - Vistoria**

Data da vistoria: 30/10/2019

### **2.1. - Características do Imóvel:**

#### **2.1.1. – Localização**

O imóvel se localiza no bairro denominado Vila Cristina, nas proximidades dos bairros São Miguel e Jardim Bandeirantes e distante cerca de 4 km do centro da cidade. A região se caracteriza pela predominância de uso residencial, com a presença de alguns estabelecimentos comerciais locais. No caso, destaque-se a proximidade da Avenida José Felício Castelano, uma das principais vias de ligação da cidade e com destacada ocupação de estabelecimentos comerciais e de serviços

Segue-se imagem de localização do imóvel

---

<sup>1</sup> Fls. 8 Autora – 135m<sup>2</sup> e fls. 19 – Requerido – 134,62

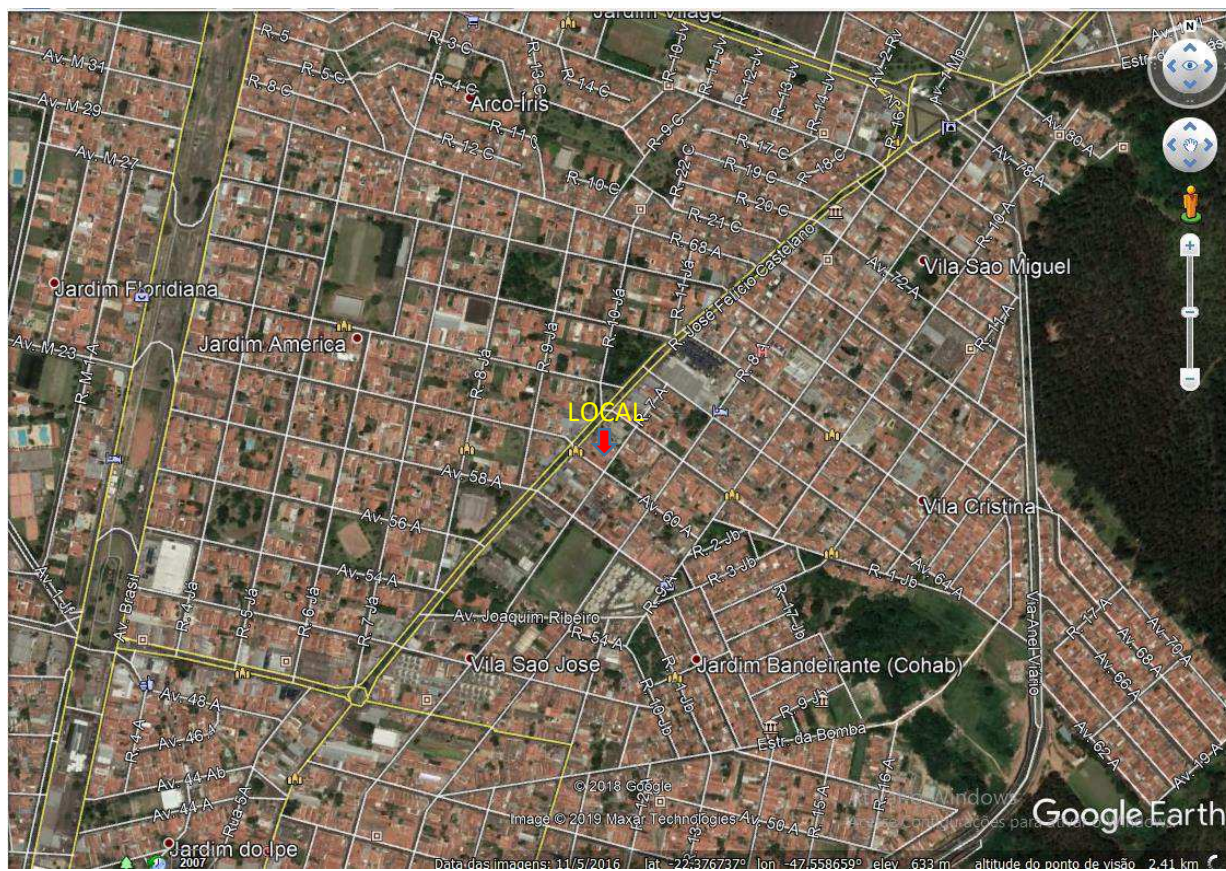


Fig. 2 – Imagem de localização do imóvel

### 2.1.2. Características da benfeitoria

Construída em terreno de formato regular (10x33), o imóvel em questão se trata de residência térrea, composta de garagem, terraço, sala de estar/jantar, cozinha, banheiro, 3 dormitórios, um dos quais suíte. A construção é de alvenaria de tijolos cerâmicos, revestidos com argamassa interna externa, com pintura látex e revestimento cerâmico; na cozinha e banheiros; os pisos são do tipo cerâmico no interior e no corredor lateral; as esquadrias são, em maior parte, de ferro e, em outra parte, de madeira; as instalações hidráulicas e elétricas são embutidas, faltando o acabamento de lustres; o prédio é lajotado, tendo a cobertura é de telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira.

Por ocasião da vistoria o imóvel se achava em condições normais de uso, tendo sido realizados recentemente serviços de pintura, reparos no telhado e colocação de calhas. Por outro lado, resta a realização de alguns reparos simples, a colocação de lustres e a construção de uma lavanderia, que se acha instalada atualmente o banheiro da suíte

Conforme informações do Departamento de Cadastro do Município, a residência totaliza 134,62m<sup>2</sup> de área construída

Com o propósito de conferência das medidas e para melhor visualização da disposição dos cômodos, por ocasião da vistoria, foi realizada uma medição dos cômodos, conforme se segue no croqui reproduzido abaixo.

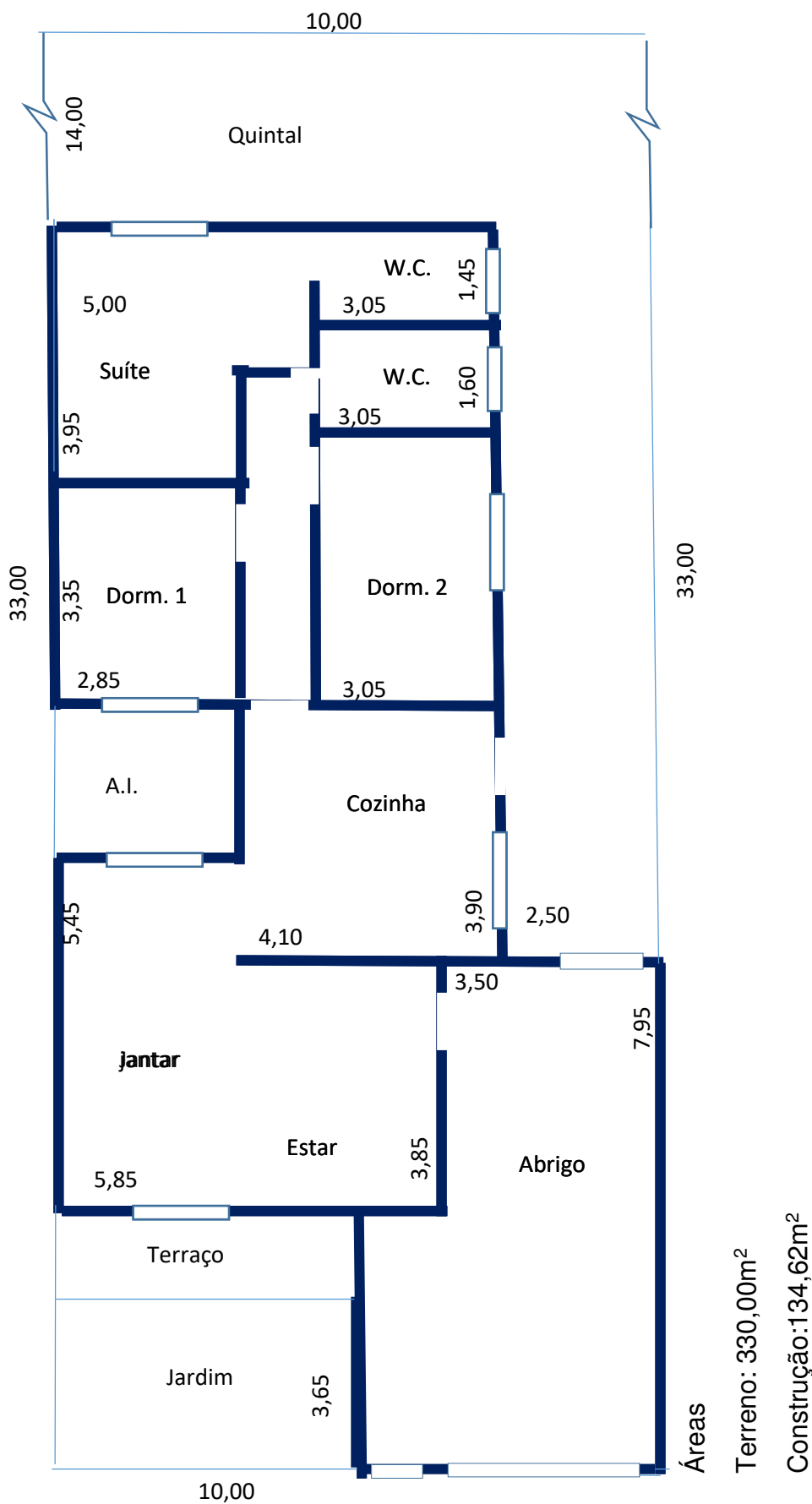


Fig 3.– Croqui ilustrativo da residência

### 2.1.3 – Tipologia construtiva e estado de conservação

Consoante publicação especializada *Edificação Valores de Venda*, que será utilizada no presente laudo, o tipo construtivo que mais se aproxima da construção avaliada é aquele descrito no item **Residência Simples**.

Segundo critério de Ross Heidecke, para efeito de estimativa de depreciação, estima-se que o imóvel tenha os seguintes parâmetros:

Residência: 26% da vida útil estado “d” – entre *regular e reparos simples*.

### 2.1.4. – Resumo dos elementos componentes da avaliação

- Padrão construtivo: residência padrão simples
- Área construída 134,62m<sup>2</sup> (Cadastro Municipal – *verificado in loco*)
- Estado de conservação: 26% da vida útil em estado “d” *entre regular e reparos simples*

### 2.1.5. – Relatório fotográfico



Foto 01:- Fachada do imóvel

*José Maria Pimentel Pereira Lima*

Engº civil CREA nº 060107954

---

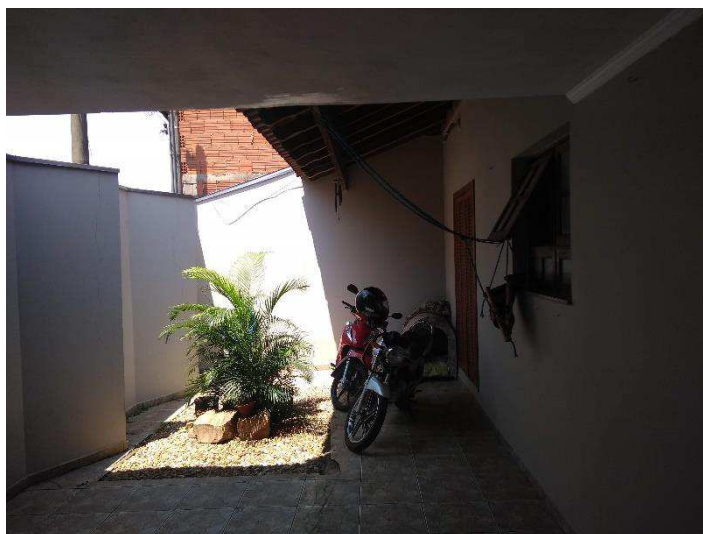


Foto 02 Terraço



Foto 03 – Abrigo



Foto 04 Sala de estar



*José Maria Pimentel Pereira Lima*

Engº civil CREA nº 060107954

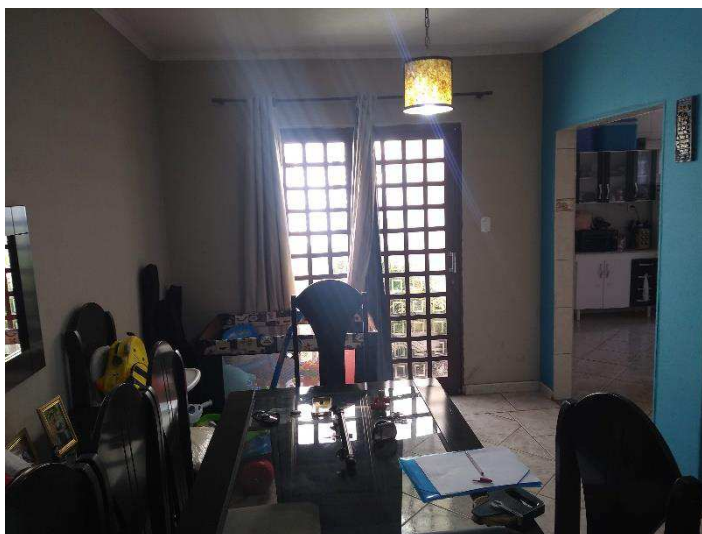


Foto 05 – Sala de jantar



Foto 06 –Cozinha



Foto 07 – Circulação

***José Maria Pimentel Pereira Lima***

Engº civil CREA nº 060107954



Foto 08 – Dormitório 1

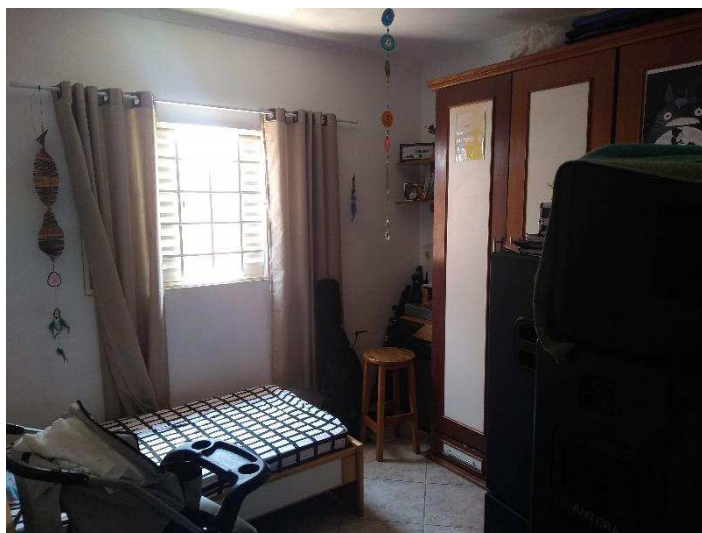


Foto 9 - Dormitório 2



Foto 10 – Banheiro

***José Maria Pimentel Pereira Lima***

Engº civil CREA nº 060107954

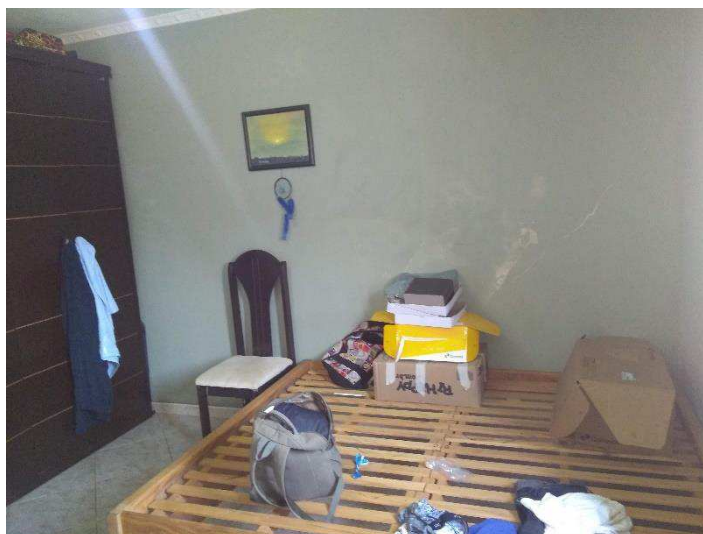


Foto 11 – Suíte

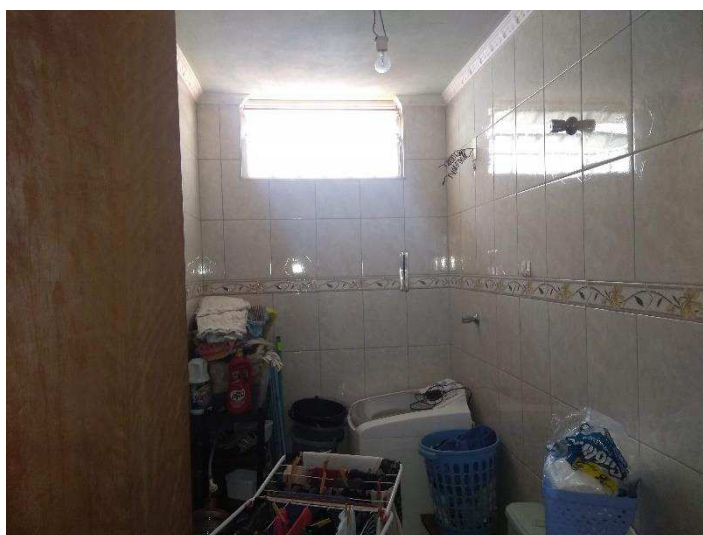


Foto 12 –Banho Suíte



Foto 13 – Corredor externo

***José Maria Pimentel Pereira Lima***

Engº civil CREA nº 060107954



Foto 14 – Fundos do imóvel



Foto 15 – Quintal

**3 - Avaliação****3.2. Valor da benfeitoria (VB)**

Conforme mencionado no item supra (características do imóvel), segundo classificação do “*Estudo Edificação Valores de Venda*”, o imóvel em questão se enquadra na tipologia - *Residência Padrão Simples*, Para esse padrão, os índices de proporção ao CUB SINDUSCON-SP, variam intervalo de 0,919 a 1,200<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Ver anexo 01

**José Maria Pimentel Pereira Lima**

Engº civil CREA nº 060107954

No presente caso, adotaremos o valor médio: 1,056

Por fim, conhecendo-se todos os componentes de formação do preço, temos que o valor das benfeitorias é resultado da aplicação da seguinte fórmula:

$VB = AC \times PC \times CUB \times Kd$ , em que:

AC = Área Construída residência 134,62m<sup>2</sup>

PC = fator padrão construtivo residência 1,056

CUB (R8N) = Custo Unitário Básico Sinduscon SP R\$1.432,92/m<sup>2</sup>

Kd= coeficiente de Depreciação Ross Heidecke (estado d- 26% da vida útil) 0,7686<sup>3</sup>

Substituindo-se os componentes, temos:

$VB = 134,62 \times 1,056 \times 1.432,92 \times 0,7686$

$VB = 156.565,41$

Arredondando-se, temos

**VB = R\$ 156.600,00**

**(Cento e cinquenta e seis mil e seiscentos reais)**

**A preços de dezembro de 2019**

#### **4 - Respostas aos quesitos propostos**

##### **4.1. - Pela Autora (fls. 43)**

1 - Qual o valor da avaliação da construção do imóvel?

Terreno e construção.

Resp. – A propósito desse quesito, cabe esclarecer que o objetivo é a determinação do valor da construção, o qual conforme avaliação realizada no corpo do laudo perfaz: R\$ 156.600,00.

Com relação ao valor do terreno, cabe dizer que o unitário se situa na faixa de valores fornecida pelas partes pelas imobiliárias por elas consultadas: entre R\$500,00 a R\$ 600,00/m<sup>2</sup>. (V. fls. 8 e 19)

<sup>3</sup> Ver anexo 02

**José Maria Pimentel Pereira Lima**

Engº civil CREA nº 060107954

2 - Há depreciação do imóvel por falta de manutenção e cuidados? Qual valor?

Resp. – Não. Na ocasião da vistoria o imóvel se apresentava em condições normais de manutenção, observando-se a realização de pintura recente e colocação de calhas no corredor. Assim sendo, a depreciação empregada na avaliação é a usual, ou seja, decorrente do tempo de construção da residência, sem características de mau uso.

**5 – Termo de Enceramento**


Nada mais havendo a acrescentar, este signatário considera o presente trabalho encerrado, constituído de 12 (doze) folhas digitalizadas e assinadas digitalmente.

Faz parte do laudo, a seguinte relação de anexos

Anexo 01 – Tabela de Coeficientes do Estudo Edificações Valores de Venda

Anexo 02 - Tabela de Coeficientes de Depreciação

Rio Claro, 3 de Dezembro de 2019



José Maria Pimentel Pereira Lima

Engº Civil CREA 060.107.954-1

## ANEXO 01 – Tabela de Coeficientes do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R<sub>8</sub>N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médo	Máxím o	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

## Anexo 02 – Tabela de Depreciação

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

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