

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
ARARAQUARA - SP**

- **PROCESSO nº 1010869-25.2022.8.26.0037**
- **CLASSE – ASSUNTO: “Execução de título Extrajudicial – Locação de Imóvel.”**

DANILO GONÇALVES DA ROCHA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 5069492750, perito nomeado nos Autos em questão, que tem como exequente **HELIO APARECIDO BIANCHI CAVALETI** e como executado **VALERIO DONIZETI EDMUR TIDEI E OUTROS**, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Termos em que, Pede Deferimento.

Araraquara, 25 de outubro de 2023.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)

LAUDO TÉCNICO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente trabalho tem por escopo vistoriar e proceder à avaliação do imóvel, conforme determinação judicial as fls. 174 dos Autos, objeto da matrícula nº 6.934, localizado em Américo Brasiliense/SP.

2) VISTORIA:

A vistoria foi realizada no dia 23/10/2023 a partir das 14:30h por este profissional, diretamente no imóvel avaliando, ou seja, Rua Maria Balbina Dótolli Carlesci nº168, Vila Cerqueira – Américo Brasiliense, tendo sido acompanhado pelo filho do executado, sr. Rafael.

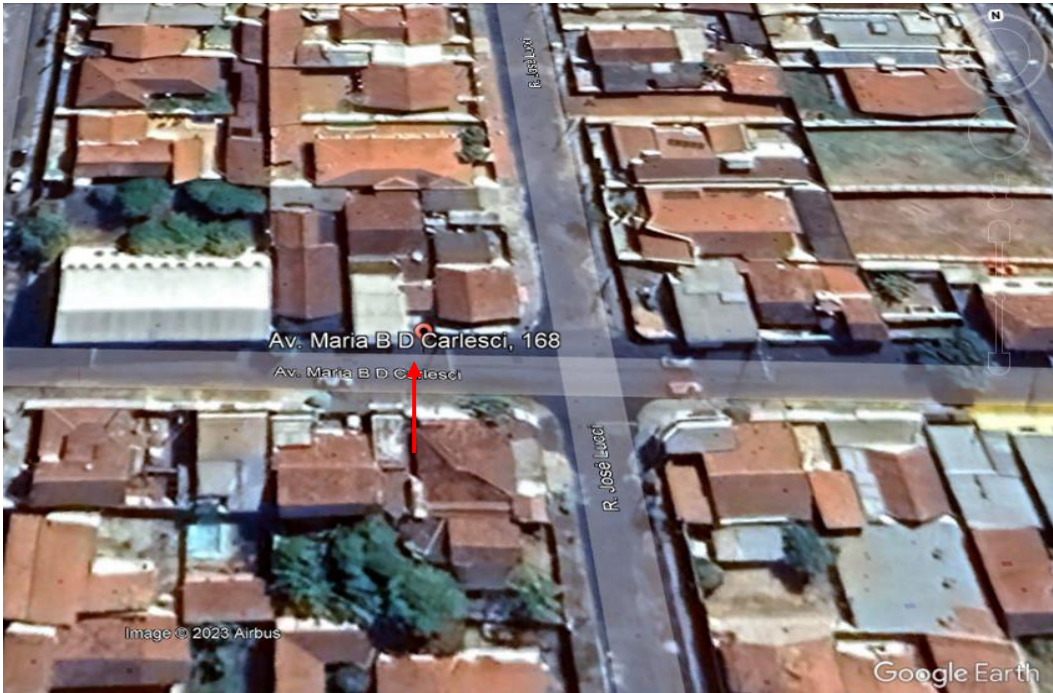


Imagem acima capturada do Google Earth onde podemos observar o local vistoriado indicado com seta vermelha.

3) **CONSTATAÇÕES:**

Terreno:

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, ligação elétrica, água e de esgoto.

Imóvel descrito na matrícula nº 6.934 do 2º cartório de registro de imóveis da cidade de Araraquara e ficha do cadastro imobiliário nº494338.310.01.4 constante na Prefeitura Municipal de Américo Brasiliense.

Área do terreno = 300,00m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

RELATÓRIO DE IMÓVEIS - COMPLETO

24/10/2023

Página: 1

INSCRIÇÃO / I	000049433831001 /	PROPRIETÁRIO:	VALERIO DONIZETE EDMUR TIDEI	COMPROMISSÁRIO:	VALERIO DONIZETE	TIPO:	
END.	AV. MARIA BALBINA DOTOLI CARLESCI, 168	Nº.	168	BAIRRO	NOVA VILA CERQUEIRA	CIDADE	AMERICO BRASILIENSE
END.	AV. MARIA BALBINA DOTOLI CARLESCI, 168	Nº.	168	BAIRRO	NOVA VILA CERQUEIRA	CIDADE	AMERICO BRASILIENSE
QUADRA:	E	LOTE:	9-A	CADASTRO:		ZONA:	ZONA - COD 09
CEP:	14820436	TESTADA:	10.0	TESTADA 1:	0,00	TESTADA 2:	0,00
TESTADA 4:	0,00	AQUISIÇÃO:		TESTADA 3:	0,00	CATEGORIA:	MEDIO
ÁREA		ÁREA		ÁREA		VENAL	
TERRENO:	300,00	PRINCIPAL:	98,10	CONSTRUÍDA:	98,10	TERRITÓRIAL:	10.483,20
				COMERCIAL:	0,00	PREDIAL:	8.376,68
						TOTAL:	18.859,88
BENFEITORIAS: DI, EST ESTAG, SITUAÇÃO, SITUAÇÃO TERRENO, TOPOGRAFIA, VIAS							
DATA:	ASSUNTO:						

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/10/2023 às 16:50 , sob o número WARQ23701852677. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010869-25.2022.8.26.0037 e código 2edvi5eq.

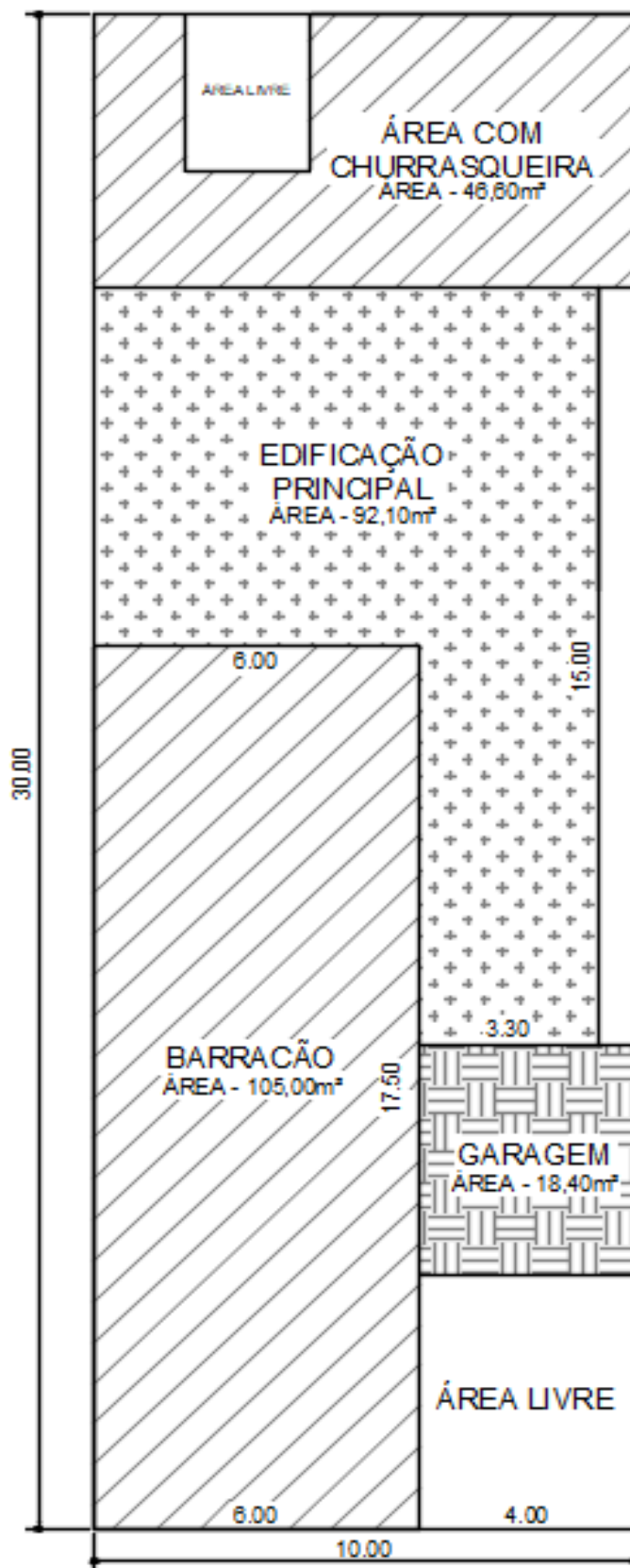
Construções:

O imóvel é residencial, padrão popular, constituído por duas edificações com características distintas, ambas construídas sobre o mesmo terreno, onde serão descritas abaixo.

Área Edificada Total = 262,10m², sendo 92,10m² principal, 65,00m² (garagem e churrasqueira) e 105,00m² (barracão)



FOTO 01 – Vista frontal do imóvel avaliando



Croqui que representa as áreas edificadas descritas acima.

3.1) Imóvel residencial

Passeio público com calçamento de concreto, portão de ferro, área externa com piso cerâmico.

De alvenaria de tijolos, lajetada, piso cerâmico, paredes rebocadas e pintadas, padrão popular, idade aparente de construção de 40 anos, necessitando de reparos.

A edificação é composta pelos seguintes compartimentos: 01 sala de estar, 02 dormitórios suíte, 01 dormitório, 01 lavanderia, 01 banheiro social, 01 cozinha.

A garagem e a área com churrasqueira são cobertas por telhas cerâmicas sob estrutura de madeira sem laje, piso cerâmico e paredes parcialmente azulejadas.

- Área Edificada principal lajetada= 92,10m²
- Área Edificada sem laje= 65,00m²



FOTO 02 – Vista da garagem do imóvel avaliando.

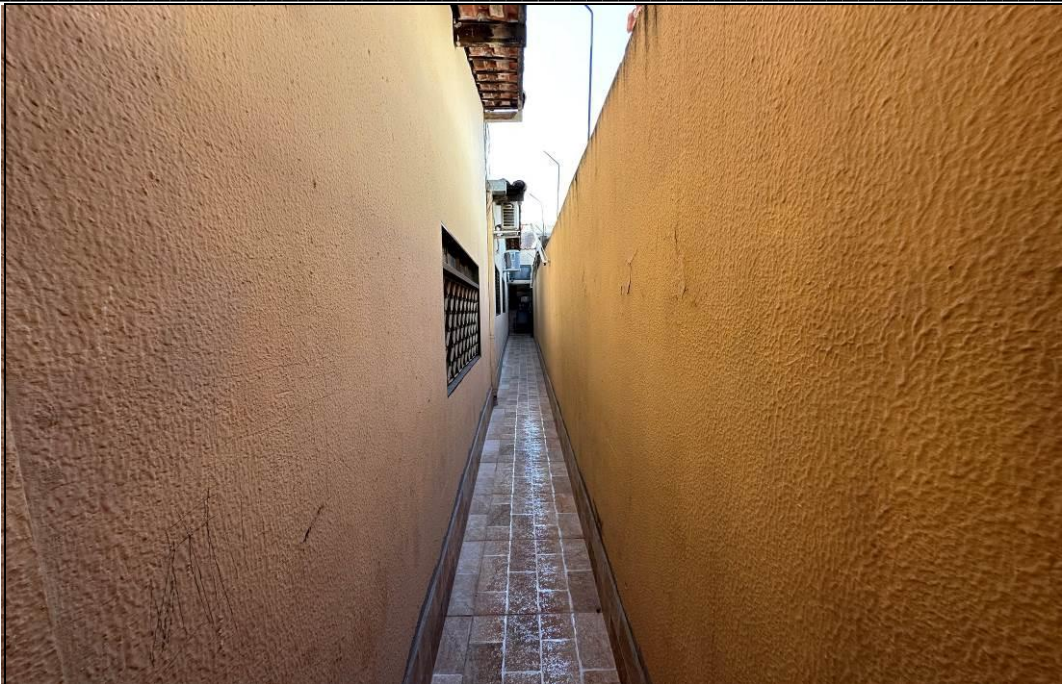


FOTO 03 – Vista do corredor externo do imóvel avaliando.



FOTO 04 – Vista da área com churrasqueira do imóvel avaliando.



FOTO 05 – Vista geral da cozinha do imóvel.



FOTO 06 – Vista geral do banheiro social do imóvel.



FOTO 07 – Vista geral de um dos quartos suítes do imóvel.



FOTO 08 – Vista geral do banheiro da suíte do imóvel.



FOTO 09 – Vista geral de um dos quartos suítes do imóvel.



FOTO 10 – Vista geral do banheiro da suíte do imóvel.



FOTO 11 – Vista geral de um dos dormitórios do imóvel.



FOTO 12 – Vista geral da sala de estar do imóvel.

3.2) Barracão

Barracão comercial utilizado como oficina de carros, padrão popular, idade aparente de 40 anos, necessitando de reparos, telha galvanizada sobre estrutura metálica, piso concretado, na parte superior um mezanino com base em madeira.

- Área Edificada = 105,00m²



FOTO 13 – Vista geral do imóvel.



FOTO 14 – Vista geral do imóvel.



FOTO 15 – Vista geral do mezanino na parte superior do imóvel.

4) AVALIAÇÃO:

4.1) Nível de precisão:

O nível de precisão adotado segundo a ABNT NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos), será de precisão normal.

4.2) Método Utilizado:

Para os terrenos:

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Esse Método consiste em proceder a uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos. Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Posteriormente num processo denominado “Homogeneização”, fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

4.3) Valor do Terreno (VT) do imóvel

Imóvel localizado no bairro Vila Cerqueira, na cidade de Américo Brasiliense.

Obtido a partir de pesquisa imobiliária no mesmo bairro e em bairros circunvizinhos ao imóvel avaliando, considerando características, área; obtendo-se o seguinte resultado unitário médio:

AMOSTRA 01				
Fonte pesquisada: Arbo Imóveis				
Valor: R\$ 120.000,00				
Área: 300m²	Testada:			Ref.
Local: Américo Brasiliense				
Data da pesquisa: 24/10/2023				
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 desconto de 10% sobre o preço original pedido”)				
Link da pesquisa: https://www.arboimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-300m-centro-americo-brasiliense-sp/TE0051_HFI				
Vu para terreno: R\$ 120.000,00 x 0.9 / 300				
VU= R\$ 360,00				

AMOSTRA 02			
Fonte pesquisada: OLX			
Valor: R\$ 100.000,00			
Área: 212m²	Testada:	Ref.	
Local: Américo Brasiliense			
Data da pesquisa: 24/10/2023			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Link da pesquisa: https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/venda-de-terreno-lote-na-cidade-de-americo-brasiliense-1168156092?lis=listing_1100			
Vu para terreno: R\$ 100.000,00 x 0.9 / 212			
VU= R\$ 424,52			

AMOSTRA 03			
Fonte pesquisada: Imobiliária São Paulo			
Valor: R\$ 150.000,00			
Área: 306,27m²	Testada:	Ref.	
Local: Américo Brasiliense			
Data da pesquisa: 24/10/2023			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo lbape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Link da pesquisa: https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/americo-brasiliense/santa-terezinha/14354			
Vu para terreno: R\$ 150.000,00 x 0.9 / 306,27			
VU= R\$ 440,78			

AMOSTRA 04				
Fonte pesquisada: Chaves na mão				
Valor: R\$ 127.000,00				
Área: 250m²	Testada:			Ref.
Local: Américo Brasiliense				
Data da pesquisa: 24/10/2023				
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo lbape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 desconto de 10% sobre o preço original pedido”)				
Fator transposição: 0,8 (em virtude da amostra estar melhor localizada que a avalianda)				
Link da pesquisa: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-americo-brasiliense-residencial-alianca-250m2-RS127000/id-11381140/?gal=1				
Vu para terreno: R\$ 127.000,00 x 0.9 x 0.8 / 250				
VU= R\$ 365,76				

AMOSTRA 05			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R\$ 220.000,00			
Área: 430m²	Testada:	Ref.	
Local: Américo Brasiliense			
Data da pesquisa: 24/10/2023			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo lbape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Fator transposição: 0,8 (em virtude da amostra estar melhor localizada que a avalianda)			
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-jose-bairros-americo-brasiliense-430m2-venda-RS220000-id-2605231423/			
Vu para terreno: R\$220.000,00 x 0.9 x 0.8 / 430			
VU= R\$ 368,37			

Média aritmética =

$$\frac{R\$ 360,00 + 424,52 + 440,78 + 365,76 + 368,37}{5}$$

Média aritmética = R\$ 391,88 /m²

Verificação dos intervalos de confiança do valor unitário

O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, sendo o Valor Unitário Básico de Terreno é igual a R\$ 391,88 /m², os limites impostos são:

Média Saneada

Limite Superior (+30%) = R\$ 509,44 /m²

Limite Inferior (-30%) = R\$ 274,31 /m²

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, o valor unitário básico de área é igual a R\$ 391,88 /m².

Vu = R\$ 391,88 /m²

PORTANTO:

VT = Vu x Área do terreno

VT = R\$ 391,88 /m² x 300,00m²

VT (Valor do Terreno) = R\$ 117.564,00

4.4) Valor da Edificação (VE) :

Edificação residencial principal– 92,10m²

Vu = R\$ 2.196,75 – para edificação de padrão popular - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

CUPE

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

setembro, 2023

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.674,46	2.430,02	1.244,43	3.786,29	2.318,22	1.468,06	3.260,06	2.223,85	1.036,21
Residencial médio (2)	3.014,55	1.948,98	1.065,58	3.110,20	1.851,54	1.258,67	2.662,26	1.780,87	881,39
Residencial popular (3)	2.196,75	1.406,35	790,40	2.360,66	1.430,16	930,50	2.019,92	1.367,68	652,24
Sobrado popular (11)	2.638,47	1.691,08	947,39	2.722,98	1.608,32	1.114,66	2.305,39	1.528,78	776,62
Prédio com elevador fino (4)	3.184,64	2.219,54	965,10	3.179,24	2.035,02	1.144,22	2.757,09	1.931,18	825,91
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.840,70	2.056,98	783,72	3.118,93	2.192,55	926,38	2.661,09	1.997,55	663,54
Prédio com elevador médio (10)	2.690,47	1.795,89	894,58	2.859,46	1.797,75	1.061,71	2.486,95	1.730,73	756,22
Prédio sem elevador médio (5)	2.486,25	1.535,47	950,77	2.698,98	1.291,47	1.407,51	2.346,79	1.347,19	999,61
Prédio sem elevador popular (6)	2.209,12	1.313,11	896,01	2.316,69	1.261,20	1.055,49	1.909,69	1.170,90	738,80
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.484,14	2.516,44	967,70	3.358,23	2.209,15	1.149,08	2.909,42	2.086,78	822,63
Prédio sem elevador médio (8)	3.289,04	2.146,97	1.142,07	3.176,97	1.824,14	1.352,83	2.780,56	1.800,30	960,25
Clinica Veterinária (14)	3.243,12	2.297,38	945,74	3.248,97	2.138,90	1.110,07	2.907,01	2.148,99	758,02
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.438,23	1.802,68	635,55	2.478,85	1.716,61	762,24	2.176,12	1.637,04	539,08

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)
Kd = 41,0 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção residencial popular, necessitando de reparos simples e idade aparente de 40 anos).

VE = R\$ 2.196,75 /m² x 0,590 x 92,10m²

VE (edificação residencial) = R\$ 119.369,20

Edificação residencial sem laje – 65,00m²

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)

Kd = 41,0 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção residencial popular, necessitando de reparos simples e idade aparente de 40 anos), sendo o valor menor em virtude da estrutura não possuir laje

$$VE = R\$ 2.196,75 /m^2 / 2 \times 0,590 \times 65,00m^2$$

$$VE \text{ (edificação residencial)} = R\$ 42.122,68$$

Barracão – 105,00m²

Vu = R\$ 2.438,23 – para edificação de padrão popular - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

CUPE

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

setembro, 2023

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.674,46	2.430,02	1.244,43	3.786,29	2.318,22	1.468,06	3.260,06	2.223,85	1.036,21
Residencial médio (2)	3.014,55	1.948,98	1.065,58	3.110,20	1.851,54	1.258,67	2.662,26	1.780,87	881,39
Residencial popular (3)	2.196,75	1.406,35	790,40	2.360,66	1.430,16	930,50	2.019,92	1.367,68	652,24
Sobrado popular (11)	2.638,47	1.691,08	947,39	2.722,98	1.608,32	1.114,66	2.305,39	1.528,78	776,62
Prédio com elevador fino (4)	3.184,64	2.219,54	965,10	3.179,24	2.035,02	1.144,22	2.757,09	1.931,18	825,91
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.840,70	2.056,98	783,72	3.118,93	2.192,55	926,38	2.661,09	1.997,55	663,54
Prédio com elevador médio (10)	2.690,47	1.795,89	894,58	2.859,46	1.797,75	1.061,71	2.486,95	1.730,73	756,22
Prédio sem elevador médio (5)	2.486,25	1.535,47	950,77	2.698,98	1.291,47	1.407,51	2.346,79	1.347,19	999,61
Prédio sem elevador popular (6)	2.209,12	1.313,11	896,01	2.316,69	1.261,20	1.055,49	1.909,69	1.170,90	738,80
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.484,14	2.516,44	967,70	3.358,23	2.209,15	1.149,08	2.909,42	2.086,78	822,63
Prédio sem elevador médio (8)	3.289,04	2.146,97	1.142,07	3.176,97	1.824,14	1.352,83	2.760,56	1.800,30	960,25
Clinica Veterinária (14)	3.243,12	2.297,38	945,74	3.248,97	2.138,90	1.110,07	2.907,01	2.148,99	758,02
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.438,23	1.802,68	635,55	2.478,85	1.716,61	762,24	2.176,12	1.637,04	539,08

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)
Kd = 65,90 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção necessitando de reparos com idade aparente de 40 anos).

VE = R\$ 2.438,23 /m² x 0,341 x 105,00m²

VE (barracão) = R\$ 87.300,82

VE total = VE (edificação) + VE (barracão)

VE total = 119.369,20 + 42.122,68 + 87.300,82 =

VE total = 248.792,70

4.5) Valor do Imóvel (VI) :

$$VI = VT + VE$$

$$VI = R\$ 117.564,00 + R\$ 248.792,70$$

$$\underline{VI = R\$ 366.356,70}$$

5) CONCLUSÃO:

O presente laudo conclui que o valor total do imóvel (edificação + terreno) é de **R\$ 366.400,00 (trezentos e sessenta e seis mil e quatrocentos reais).**

6) ENCERRAMENTO.

Encerro o presente trabalho, composto por 23 páginas, onde realizei vistoria “in loco” com a presença do representante do requerido.

Permaneço a disposição para qualquer esclarecimento que se entenda pertinente.

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 25 de outubro de 2023.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)