RAMOS EXPERTS
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª. VARA CÍVEL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Proc. n.: 0013226-87.2023.8.26.0577
Assunto: Cumprimento de Sentença

PAULO ALEXANDRE RAMOS, perito judicial nomeado nos autos do Processo em epígrafe, ajuizado por **MARIA LUCIA DA SILVA LIMA** contra **JOSÉ PINHEIRO LIMA** em tramitação por esse Juízo e Cartório respectivo, tendo completado os estudos e diligências pertinentes ao assunto, apresenta à V. Excia. suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

São José dos Campos, 25 de março de 2024.

PAULO ALEXANDRE RAMOS
Perito Judicial - Arquiteto
CAU A95570-1

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Através do r. Despacho de página 20, datado de 28 de setembro de 2023, determinou V. Excia. a avaliação do imóvel penhorado nos termos das páginas 103-105 dos autos principais, nomeando o arquiteto signatário para o honroso encargo de Perito Judicial.

Serão adotadas as diretrizes da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos-IBAPE/SP 2011 aprovada na Assembleia de 13/09/2011 e vigente a partir de 13/11/2011, com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR14653 e das normas do IVSC - International Valuation Standards Committee, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Recomenda-se sua aplicação em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações elaboradas por membros titulares do Instituto Brasileiro De Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP, que são de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, em consonância com a Lei Federal 5194 de 24/12/1966, com as Resoluções nos 205, 218 e 345 do CONFEA e pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU conforme Lei Federal no. 12.378 de 31/12/2010.

2. VISTORIA

O arquiteto signatário efetuou a vistoria do imóvel *sub judice*, constatando o que descreve a seguir:

2.1 – Localização

Trata-se do imóvel situado na Avenida Alberto Renart, n. 474 entre a Rua Maria Cândida Leite de Castro e a Rua José Lino de Souza, no quarteirão completado pela Rua Durvalina Silva Aguiar, Jardim Santa Ines I – São José dos Campos/SP.



De acordo com a Planta Genérica de Valores, edição 2.024, o imóvel integra-se no setor fiscal 82, situando-se na quadra fiscal 136, composta pelas seguintes vias e respectivos índices fiscais.

Via	Bairro	Índice fiscal
R Jose Lino De Souza	Jardim Santa Inês I	311,45
R Maria Cândida Leite De Castro	Jardim Santa Inês I	311,45
Av Durvalina Silva Aguiar	Jardim Santa Inês I	277,73
Av Alberto Renart	Jardim Santa Inês I	330,15

2.2 - Condições do bairro

O solo do bairro de ocupação antiga, apresenta uso misto, residencial e comercial, sendo o primeiro predominante.

A região é utilizada pelas classes média e média-baixa, sendo as construções na sua maioria de padrão construtivo variando entre médio inferior e médio comercial. De média densidade populacional, a área conta com todos os melhoramentos públicos e serviços comunitários comuns à esse tipo de região da cidade, quais sejam: rede coletora de águas pluviais e esgoto sanitário, água encanada, asfalto, calçadas, guias e sarjetas, rede de energia elétrica e iluminação pública; telefone; televisão; coleta de lixo, entre outros.

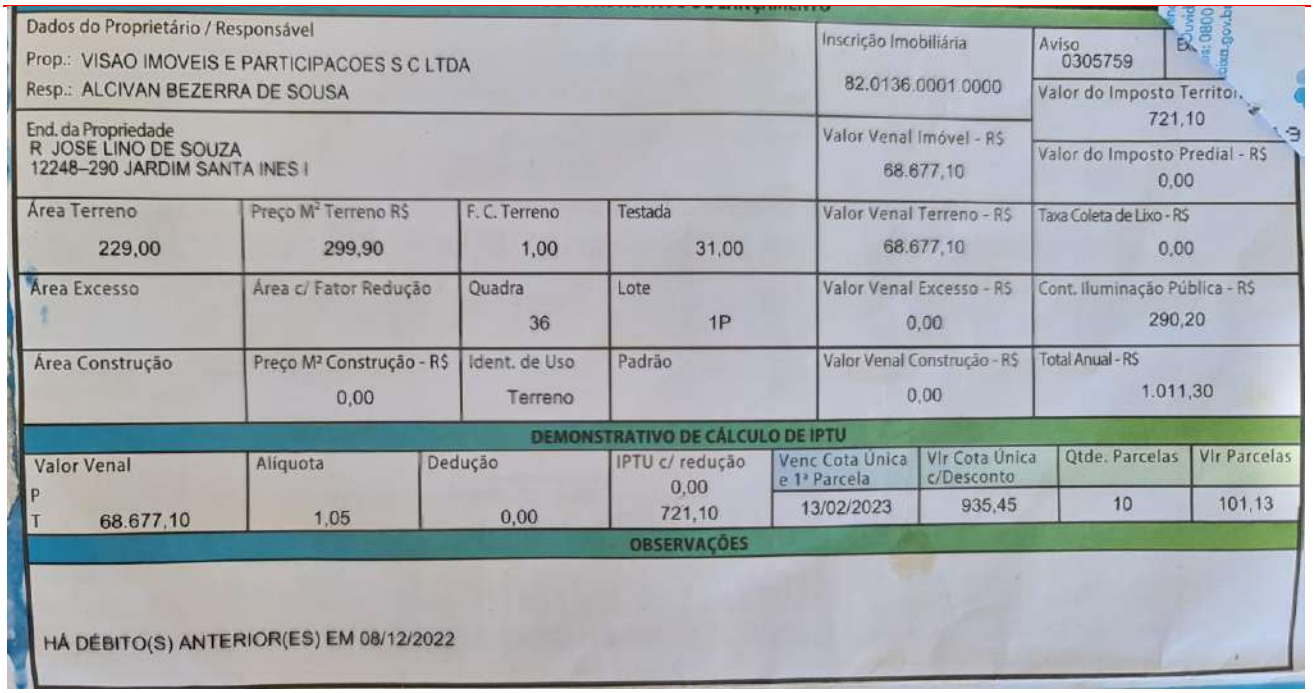
Nas proximidades vamos encontrar os serviços comunitários necessários, quais sejam: transporte coletivo; recreação, ensino e cultura; comércio; segurança; saúde; e outros.

2.3 - Descrição do imóvel

2.3.1 - Terreno

Terreno de topografia plana, solo firme e seco. Segundo o IPTU (figura abaixo), a Inscrição municipal n. 82.136.001.00-3 trata-se de lote n. 1P da Quadra 36 com área de 229,00m2.

Contudo, na medição *in loco*, ficou constatado a posse de apenas uma fração, correspondente a 11,50m de frente e igual medida nos fundos por 10,50m da frente aos fundos em ambos os lados, encerrando uma área de 120,75m2.



Dados do Proprietário / Responsável				Inscrição Imobiliária	Aviso
Prop.: VISAO IMOVEIS E PARTICIPACOES S C LTDA Resp.: ALCIVAN BEZERRA DE SOUSA				82.0136.0001.0000	0305759
End. da Propriedade R JOSE LINO DE SOUZA 12248-290 JARDIM SANTA INES I				Valor Venal Imóvel - R$ 68.677,10	Valor do Imposto Territor. 721,10 Valor do Imposto Predial - R$ 0,00
Área Terreno 229,00	Preço M² Terreno R$ 299,90	F. C. Terreno 1,00	Testada 31,00	Valor Venal Terreno - R$ 68.677,10	Taxa Coleta de Lixo - R$ 0,00
Área Excesso	Área c/ Fator Redução	Quadra 36	Lote 1P	Valor Venal Excesso - R$ 0,00	Cont. Iluminação Pública - R$ 290,20
Área Construção	Preço M² Construção - R$ 0,00	Ident. de Uso Terreno	Padrão	Valor Venal Construção - R$ 0,00	Total Anual - R$ 1.011,30

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DE IPTU

Valor Venal	Alíquota	Dedução	IPTU c/ redução	Venc Cota Única e 1ª Parcela	Vlr Cota Única c/Desconto	Qtde. Parcelas	Vlr Parcelas
P T 68.677,10	1,05	0,00	0,00 721,10	13/02/2023	935,45	10	101,13

OBSERVAÇÕES

HÁ DÉBITO(S) ANTERIOR(ES) EM 08/12/2022

2.3.2 – Benfeitorias

Sobre o citado terreno uma residência, tipo edícula, de padrão construtivo segundo "*Estudo de Comissão de Peritos"*, correspondente a "Casa Padrão Rústico", com as seguintes características e acabamentos:

Casa Padrão Rústico

Construídas sem preocupação com projeto, aparentemente sem utilização de mão de obra qualificada ou acompanhamento de profissional habilitado. Associadas à autoconstrução, geralmente apresentam pé-direito aquém dos usuais e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos e desníveis. Na maioria das vezes são térreas, construídas em alvenaria e normalmente sem estrutura portante.

Cobertura em laje pré-moldada ou telhas em fibrocimento ondulada sobre madeiramento não estruturado e sem forro. Fachadas desprovidas de revestimentos e áreas externas com pisos em terra batida ou cimentado rústico. Caracterizam-se pelo uso apenas de materiais construtivos, de instalações e de acabamentos indispensáveis, tais como:

- ***Pisos:*** *cimentado ou caco de cerâmica.*
- ***Paredes:*** *sem revestimentos internos ou externos.*
- ***Instalações hidráulicas:*** *incompletas e com encanamentos aparentes.*
- ***Instalações elétricas:*** *incompletas e com fiação exposta.*
- ***Esquadrias:*** *madeira rústica e/ou ferro simples, sem pintura e geralmente reaproveitadas.*

3. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e dos Custos de Reprodução, para terreno e benfeitorias respectivamente

3.1 – Valor terreno

Para estimativa do valor do terreno, foi utilizada técnica de avaliação com tratamento por fatores aplicados às avaliações imobiliárias. Trata-se de um método direto, indicado para amostras homogêneas sendo uma das mais utilizadas em avaliações imobiliárias. Foram coletados dados de 12 (doze) amostras comparativas, ofertadas no mercado imobiliário.

A partir dos dados coletados, através do "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", estimou-se o valor do terreno em avaliação de acordo com suas características. O relatório abaixo apresenta a análise detalhada e o valor final obtido na avaliação.

Amostras: Foram utilizadas 12 amostras na análise para estimativa do valor imobiliário do terreno *sub judice*.

PESQUISA FEITA EM 13/03/2024 Setor 59							
DADO	BAIRRO	LOGRADOURO	SITE - CÓDIGO	IMOBILIÁRIA	TELEFONE	ÁREA (M²)	PREÇO
1	Jardim São Vicente	-	zapimoveis.com.br(V13752)	Geração Imóveis	(12) 3928-9720	150,00	R$ 180.000,00
2	Jardim São Vicente	Av. José Francisco Marcodes	zapimoveis.com.br (74057930)	Crédito Real	(48) 99932-0757	250,00	R$ 390.000,00
3	Jardim São Vicente	-	zapimoveis.com.br (V17352)	Maciel Negócios Imobiliários	(12)99770-1013	300,00	R$ 395.000,00
4	Jardim Nova Florida	-	zapimoveis.com.br (500693)	Duabelas Imobiliária	(12)3206-8110	144,00	R$ 180.000,00
5	Jardim Nova Florida	Rua Jorge Leite	zapimoveis.com.br (H6UE4Q)	Gimenes Imóveis	(12)98155-4406	138,00	R$ 155.000,00
6	Jardim Rodolfo	Rua Rodolfo Scarpa	vivareal.com.br (KSI 1037)	Imperial Imóveis	(12)988319511	132,00	R$ 180.000,00
7	Jardim Rodolfo	-	vivareal.com.br (Terreno13)	Valdete de Oliveira	(12) 99715-0872	191,00	R$ 180.000,00
8	Jardim Rodolfo	-	vivareal.com.br (TE0579)	Independence Negócios Imob	(12) 3203-6500	134,00	R$ 183.190,00
9	Jardim Rodolfo	-	vivareal.com.br (TE0578)	Independence Negócios Imob	(12) 32036500	177,00	R$ 241.990,00
10	Jardim Nova Detroit	Av. Brás Domingos de Arantes	vivareal.com.br (2018VTW)	JB Furtado Imóveis ME	(12) 3308-1878	250,00	R$ 220.000,00
11	Jardim Nova Detroit	Rua Orlando Silva	vivareal.com.br(1785VT)	JB Furtado Imóveis ME	(12)3308-1878	128,00	R$ 140.000,00
12	Jardim Nova Detroit	Rua Luiz Monteiro	vivareal.com.br(2034VTV)	JB Furtado Imóveis ME	(12)3308-1878	148,00	R$ 130.000,00

Imóvel avaliando

Terreno no Jardim Santa Inês I

Área: 120,75m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Fator oferta

F2: Fator localização

F3: Fator topografia

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Terreno no Jardim São Vicente

Área:	150m²
Valor:	R$180.000,00
Valor por metro quadrado:	R$1.200,00
Fator de homogeneização Fator oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator localização:	0,74
Fator de homogeneização Fator topografia:	1,00

Imóvel 2:

Terreno no Jardim São Vicente

Área:	250m²
Valor:	R$390.000,00
Valor por metro quadrado:	R$1.560,00
Fator de homogeneização Fator oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator localização:	0,74
Fator de homogeneização Fator topografia:	1,00

Imóvel 3:

Terreno no Jardim São Vicente

Área:	300m²
Valor:	R$395.000,00
Valor por metro quadrado:	R$1.316,67
Fator de homogeneização Fator oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator localização:	0,74
Fator de homogeneização Fator topografia:	1,00

Imóvel 4:

Terreno no Jardim Nova Flórida

Área:	144m²
Valor:	R$180.000,00
Valor por metro quadrado:	R$1.250,00
Fator de homogeneização Fator oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator localização:	0,87
Fator de homogeneização Fator topografia:	1,00

Imóvel 5:

Terreno no Jardim Nova Flórida

Área:	138m²
Valor:	R$155.000,00
Valor por metro quadrado:	R$1.123,19
Fator de homogeneização Fator oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator localização:	0,87
Fator de homogeneização Fator topografia:	1,00

Imóvel 6:

Terreno no Jardim Rodolfo

Área:	132m²
Valor:	R$180.000,00
Valor por metro quadrado:	R$1.363,64
Fator de homogeneização Fator oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator localização:	0,80
Fator de homogeneização Fator topografia:	1,00

Imóvel 7:

Terreno no Jardim Rodolfo

Área:	191m²
Valor:	R$180.000,00
Valor por metro quadrado:	R$942,41
Fator de homogeneização Fator oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator localização:	0,80
Fator de homogeneização Fator topografia:	1,00

Imóvel 8:

Terreno no Jardim Rodolfo

Área:	134m²
Valor:	R$183.190,00
Valor por metro quadrado:	R$1.367,09
Fator de homogeneização Fator oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator localização:	0,80
Fator de homogeneização Fator topografia:	1,00

Imóvel 9:

Terreno no Jardim Rodolfo

Área:	177m²
Valor:	R$241.990,00
Valor por metro quadrado:	R$1.367,18
Fator de homogeneização Fator oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator localização:	0,80
Fator de homogeneização Fator topografia:	1,00

Imóvel 10:

Terreno no Jardim Nova Detroit

Área:	250m²
Valor:	R$220.000,00
Valor por metro quadrado:	R$880,00
Fator de homogeneização Fator oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator localização:	0,74
Fator de homogeneização Fator topografia:	1,00

Imóvel 11:

Terreno no Jardim Nova Detroit

Área:	128m²
Valor:	R$140.000,00
Valor por metro quadrado:	R$1.093,75
Fator de homogeneização Fator oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator localização:	0,74
Fator de homogeneização Fator topografia:	1,00

Imóvel 12:

Terreno no Jardim Nova Detroit

Área:	148m²
Valor:	R$130.000,00
Valor por metro quadrado:	R$878,38
Fator de homogeneização Fator oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator localização:	0,74
Fator de homogeneização Fator topografia:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	1.200,00	0,90	0,74	1,00	799,20
2	1.560,00	0,90	0,74	1,00	1.038,96
3	1.316,67	0,90	0,74	1,00	876,90
4	1.250,00	0,90	0,87	1,00	978,75
5	1.123,19	0,90	0,87	1,00	879,46
6	1.363,64	0,90	0,80	1,00	981,82
7	942,41	0,90	0,80	1,00	678,53
8	1.367,09	0,90	0,80	1,00	984,30
9	1.367,18	0,90	0,80	1,00	984,37
10	880,00	0,90	0,74	1,00	586,08
11	1.093,75	0,90	0,74	1,00	728,44
12	878,38	0,90	0,74	1,00	585,00

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 841,82$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 163,26$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 12 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 2,03

Amostra 1: d = |799,20 - 841,82| / 163,26 = 0,26 < 2.03 (amostra pertinente)

Amostra 2: d = |1.038,96 - 841,82| / 163,26 = 1,21 < 2.03 (amostra pertinente)

Amostra 3: d = |876,90 - 841,82| / 163,26 = 0,21 < 2.03 (amostra pertinente)

Amostra 4: d = |978,75 - 841,82| / 163,26 = 0,84 < 2.03 (amostra pertinente)

Amostra 5: d = |879,46 - 841,82| / 163,26 = 0,23 < 2.03 (amostra pertinente)

Amostra 6: d = |981,82 - 841,82| / 163,26 = 0,86 < 2.03 (amostra pertinente)

Amostra 7: d = |678,53 - 841,82| / 163,26 = 1,00 < 2.03 (amostra pertinente)

Amostra 8: d = |984,30 - 841,82| / 163,26 = 0,87 < 2.03 (amostra pertinente)

Amostra 9: d = |984,37 - 841,82| / 163,26 = 0,87 < 2.03 (amostra pertinente)

Amostra 10: d = |586,08 - 841,82| / 163,26 = 1,57 < 2.03 (amostra pertinente)

Amostra 11: d = |728,44 - 841,82| / 163,26 = 0,69 < 2.03 (amostra pertinente)

Amostra 12: d = |585,00 - 841,82| / 163,26 = 1,57 < 2.03 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 11 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 841,82 - 1.36 * 163,26/\sqrt{(12 - 1)} = 774,87$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 841,82 + 1.36 * 163,26/\sqrt{(12 - 1)} = 908,76$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R$774,87 a R$908,76

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

No caso, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 799,20 (amostra 1); 876,90 (amostra 3); 879,46 (amostra 5).

Valor unitário do terreno avaliando: R$ 851,85

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$851,85 * 120,75 = R$102.861,15

Valor do terreno avaliando: R$102.861,15

3.2 Valor das benfeitorias

O valor das benfeitorias será determinado, pelo método dos "Custos de Reprodução", e segundo *Estudo de Comissão de Peritos*, que orça o padrão construtivo "Casa Padrão Rústico" através da seguinte expressão:

R8N x 0,553

E o SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo) em cumprimento ao disposto no art. 54 da Lei Federal n º 4.591, informa

R_8N = R$ 1.959,87

A idade aparente, decorrente do estado de conservação (10 anos), resulta no coeficiente de depreciação física, calculado pelo Método do Valor Decrescente, através da fórmula:

$Kd = (1-R)^{n}$

Onde:

Kd = coeficiente de depreciação

N = idade aparente = 10 anos

R = razão da depreciação = 1,5%

Substituindo

$Kd = (1-0,015)^{10} = 0,860$

Do que resulta, considerando a área da unidade, o custo unitário básico (CUB), o fator de depreciação física.

Vb = 50,00m2 x (R$ 1.959,87 x 0,553) x 0,860 =

Vb = R$ 46.603,74

3.4 - Valor total do imóvel

O valor total do imóvel resulta da soma do valor do terreno mais o valor das benfeitorias, conforme a seguinte expressão”

V i = Vt + Vb =

Substituindo

Vi = R$102.861,15 + R$ 46.603,74 =

Vi = R$ 149.464,89

4. CONCLUSÃO

4.1 – Valor total do Imóvel:

Em face ao exposto, fica a presente avaliação estimada em R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), em termos imobiliários práticos.

Valor do imóvel: R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)

4.2 – Valor do aluguel mensal

Será avaliado pelo Método da Renda, considerando o valor do capital-imóvel e a taxa de rendimento de 0,5% / mês, amplamente aceita pelos EE. Tribunais de Justiça do Estado, vem:

$V_{aluguel}$: R$ 150.000,00 x 0,5% = R$ 750,00 / mês

Valor do aluguel: R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais mensais)

5. ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 16 (dezesseis) páginas, documento assinado digitalmente nos termos da Lei 11.419/2006, conforme impressão à margem direita.
ANEXO ÚNICO: ilustrações fotográficas.

São José dos Campos, 25 de março de 2022

PAULO ALEXANDRE RAMOS
Arquiteto - CAU A95570-1
Perito Judicial - Avaliador

ANEXO ÚNICO: ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



































