



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7.^a
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP**

AUTOS Nº 0007697-87.2023.8.26.0577

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA**, requerida por **ILDEFONSO JOSÉ LIMA**, em face de **PEDRO
LUIS DE SOUZA MORAIS**, 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 expresso em resumo a seguir,
para os imóveis:

IMÓVEL - I - localizado na **ZONA RURAL** do **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ
DOS CAMPOS - SP**, região conhecida como “**BAIRRO DO ÁGUA SOCA
OU ROCHEDO**”, objeto da matrícula nº 16.677, do 2º Cartório de
Registro de Imóveis de São José dos Campos.

IMÓVEL - II - localizado na **Rua Ana Rosa, nº 63, Jardim Bela Vista,
Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo**, objeto da
matrícula nº 17.308, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José
dos Campos.

Termos em que,

P. Deferimento.

São José dos Campos, 20 de junho de 2.024.

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
CREA 5070875411



IMÓVEL - I

VALOR DO IMÓVEL R\$ 287.000,00 (duzentos e oitenta e sete mil reais) VÁLIDO PARA JUNHO/2024
--

PARTE	FRAÇÃO IDEAL	VALOR DE MERCADO R\$ 287.000,00 (duzentos e oitenta e sete mil reais)
REQUERENTES	37,5%	R\$ 107.625,00 (cento e sete mil, seiscentos e vinte e cinco reais)
REQUERIDOS	62,5%	R\$ 179.375,00 (cento e setenta e nove mil, trezentos e setenta e cinco reais)
Valor Válido para		(Junho/2024)



Vista aérea do imóvel avaliando, localizado na **ZONA RURAL** do **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP**, região conhecida como **“BAIRRO DO ÁGUA SOCA OU ROCHEDO”**, objeto da matrícula nº 16.677, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos.



IMÓVEL – II

PARTE	FRAÇÃO IDEAL	VALOR DE MERCADO R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais)	VALOR LOCATIVO R\$ 1.900,00 (um mil e novecentos reais)
REQUERENTES	68,75%	R\$ 264.687,50 (duzentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos)	R\$ 1.306,25 (um mil, trezentos e seis reais e vinte e cinco centavos)
REQUERIDOS	31,25%	R\$ 120.312,50 (cento e vinte mil, trezentos e doze reais e cinquenta centavos)	R\$ 593,75 (quinhentos e noventa e três reais e setenta e cinco centavos)
Valor Válido para		(Junho/2024)	(março/2021)



Vista do imóvel avaliando, localizado na **Rua Ana Rosa, nº 63, Jardim Bela Vista, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo**, objeto da matrícula nº 17.308, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos Autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em curso na **7.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP**, requerida por **ILDEFONSO JOSÉ LIMA**, em face de **PEDRO LUIS DE SOUZA MORAIS**, AUTOS nº **0007697-87.2023.8.26.0577**, e tem por objetivo avaliar os seguintes imóveis:

IMÓVEL - I

→ **Imóvel Rural**, objeto da **matrícula nº 16.677**, do **2º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos**, que possui a seguinte descrição:

"IMÓVEL: - BAIRRO DA ÁGUA SOCA OU ROCHEDO **UMA GLEBA DE TERRAS**, com a **área de 34.814,00 metros quadrados, ou ainda 3,4814 hectares**, situada no "**Bairro do Água Soca ou Rochedo**, no 2º Subdistrito - Santana do Paraíba, desta cidade, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com a seguinte identificação e caracterização: inicia pelo marco 4C da Matrícula nº59.683 do 1ºRI, cravado à margem de um caminho vicinal, canto de divisa com Oscar de Souza. Segue confrontando com Oscar de Souza, através dos seguintes azimutes e respectivas distancias: 82º43 - 97,00 metros, 82º28 - 77,99 metros, 4º16' - 42,29 metros; 18º51' - 85,99 metros; 24º28' - 12,32 metros; 9º58' - 39,95 metros; 17º28' - 30,33 metros e 3º10' - 84,50 metros, até o marco 4, cravado à margem de um córrego, desse ponto diante o imóvel passa a confrontar com José Januário, seguindo através do azimuth de 283º55' uma distancia de 66,50 metros até o marco 10A, cravado à margem de um caminho vicinal; segue com o mesmo azimuth anterior, uma distancia de 8,00 metros atravessando esse caminho: segue com azimuth 283º55' e distancia de 78,80 metros até o marco 10C da matricula nº89.078 do 1ºRI. Deflete à esquerda e segue confrontando com Ivan Mimessi e Francisco Ricardo Resner, através do azimuth de 177º25' uma distancia de 200,00 metros, até o marco 6C; deflete à esquerda e segue confrontando ainda com Ivan



Mimessi e Francisco Ricardo Resner, através dos seguintes azimutes e respectivas distancias: $30^{\circ}35'$ - 51,11 e $142^{\circ}24'$ - 54,90 metros até o marco 07 da matricula nº89.078 do 1º Ri, cravado à margem de um caminho vicinal. Deflete à direita e segue margeando este caminho, confrontando ainda com Ivan Mimessi e Francisco Ricardo Resner, através dos seguintes azimutes e distâncias: $206^{\circ}10'$ - 31,75 metros e $215^{\circ}24'$ - 23,31 metros, até o marco 6B. Segue confrontando ainda com Ivan Mimessi e Francisco Ricardo Resner, através dos seguintes azimutes e respectivas distancias: $223^{\circ}17'$ - 59,07 metros e $252^{\circ}09'$ - 46,70 metros até o marco 06. Deflete à esquerda e segue confrontando com Joana Ribeiro dos Santos, através do azimute de $167^{\circ}45'$ uma distância de 6,00 metros até o marco 5C. Deflete à direita e segue confrontando ainda com Joana Ribeiro dos Santos, através do azimute de $231^{\circ}25'$ e distância de 40,00 metros até o marco 5A. Segue confrontando ainda com Joana Ribeiro dos Santos, através dos seguintes azimutes e respectivas distancias: $222^{\circ}30'$ - 20,30 metros e $207^{\circ}30'$ - 11,20 metros até o marco 4C inicial, completando o perimetro."



IMÓVEL - II

→ **Imóvel Urbano**, objeto da **matrícula nº 17.308**, do **Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos-SP**, que possui a seguinte descrição:

"Imóvel:- UM PRÉDIO para residência, situado à **rua Ana Rosa n. 63**, na cidade, município, Comarca e Circunscrição Imobiliária - de **São José dos Campos**, neste Estado medindo o terreno 10,00 metros de frente, por 18,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, formando a **área de 180,00 metros quadrados**, confrontando do lado direito - de quem da rua olha para o prédio, com a casa ne 284, da rua Manoel Pedro de Carvalho, no lado esquerdo com o prédio n. 53, da rua Ana Rosa e nos fundos com parte do prédio nº 276 da rua Manoel Pedro de Carvalho, figurando no título aquisitivo dele vendedor IPESP, os seguintes confinantes: do lado direito com Abel dos Anjos Corrolo, do Lado esquerdo com Alexandrina Soares e nos fundos com Amancio Braulio de Melo."



II - VISTORIA – IMÓVEL I

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa da Cidade de SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, extraída do “Google Maps”, e a foto aérea, do “Google Earth”, ilustram a localização do imóvel.





Pela marcação da imagem a seguir, pode-se observar a exata localização do imóvel avaliando.

IMÓVEL AVALIANDO





2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Energia Elétrica;
- Transporte Coletivo Próximo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2024 às 17:04, sob o número W5JC24702677993. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007697-87.2023.8.26.0577 e código XuIEEtBO.



2.1.3 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente rural.

A ocupação residencial é caracterizada por chácaras residenciais e de lazer, com edificações térreas e assobradadas, dos mais variados padrões construtivos, variando de "simples" a "superior", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é de âmbito local e pouco diversificada, predominando pequenas propriedades rurais com exploração agropecuária, hotéis e pousadas, colônias de pescadores, além de bares, lanchonetes e mercados que atendem aos frequentadores das chácaras da região.



2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos, matriculado sob nº 16.677.

2.2.1 - TERRENO

Área: 34.814,00 m²

Topografia: aclave e declive;
Condições no Solo e Superfície: firme e seco;
Formato: irregular;
Situação: não se aplica.

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno acima descrito encontram-se erigidas as seguintes benfeitorias, com as áreas construídas estimadas:

- Casa sede com churrasqueira 66,00 m²;
- Cobertura – área externa 61,50 m²;

Sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se edificada uma casa de uso residencial.

A casa é composta por três dormitórios, sala, uma cozinha, um banheiro e cobertura em volta.



Casa principal:

De acordo com as características construtivas e de acabamento, o imóvel (**casa principal**) apresenta idade de **30 (trinta)** anos podendo, de uma forma geral, ser classificado como "**casa padrão econômico**", de acordo com o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - UNIDADES ISOLADAS - 2019", do IBAPE/SP.

Cobertura:

De acordo com as características da, observadas *in-loco*, as edificações possuem idade aparente de **30 (trinta)** anos podendo ser classificado como "**cobertura - padrão simples**", de acordo com o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2019 IBAPE/SP":





VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.3

PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

27



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

GRUPO 4 – COBERTURA

4.1

PADRÃO SIMPLES

Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213

As características construtivas do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o mesmo, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 01 E 02



VISTAS DA ESTRADA MUNICIPAL, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O
IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 03



VISTA DO PORTÃO DE ENTRADA DO IMÓVEL, COM DESTAQUE PARA A
PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO MESMO:
"CHÁCARA DO VOVÔ".



FOTO 04



VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL.



FOTO 05



VISTA AÉREA DO IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 06



VISTA GERAL DAS BENFEITORIAS EXISTENTES SOBRE O IMÓVEL
AVALIANDO.



FOTO 07



VISTA GERAL DA CASA PRINCIPAL



FOTO 08



VISTA GERAL DA CASA PRINCIPAL, TOMADA DE OUTRO ANGULO



FOTO 09



VISTA GERAL DA CASA PRINCIPAL, TOMADA DOS FUNDOS.



FOTO 10



VISTA DA SALA DE ESTAR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2024 às 17:04, sob o número W5JC24702677993. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007697-87.2023.8.26.0577 e código XUIEEtBO.



FOTO 11



VISTA DA SALA DE ESTAR, TOMADA DE OUTRO ANGULO



FOTO 12



VISTA DO DORMITÓRIO I



FOTO 13



VISTA DO DORMITÓRIO II



FOTO 14



VISTA DO DORMITÓRIO III



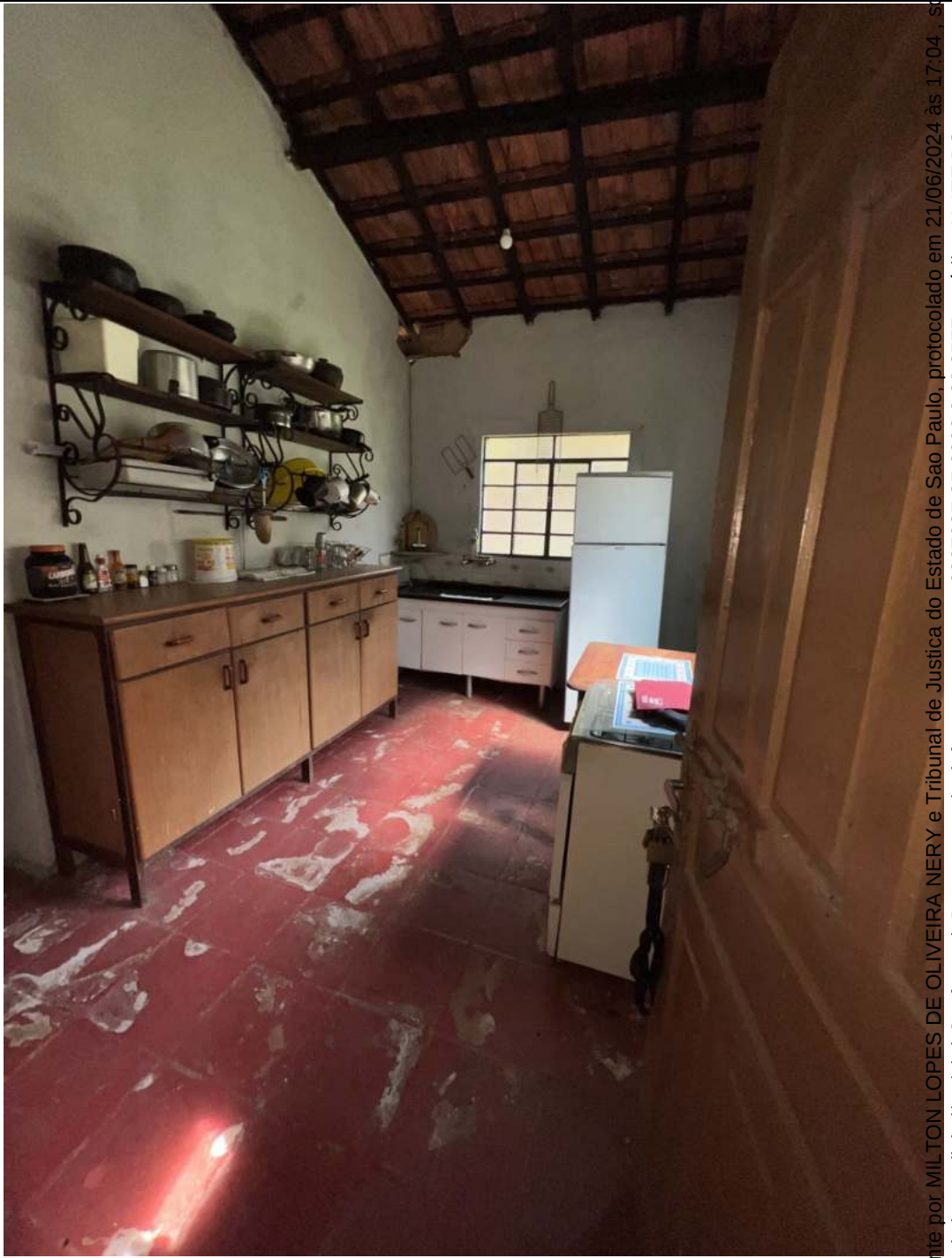
FOTO 15



VISTA DO BANHEIRO



FOTO 16



VISTA DA COZINHA



FOTO 17



VISTA DA CHURRAQUEIRA



FOTO 18



VISTA DA ÁREA DE LAZER



FOTO 19, 20 E 21



VISTA DA CASA DE MÁQUINAS EM RUÍNAS



FOTO 22 E 23



VISTA DA TOPOGRAFIA DO TERRENO EM ACLIVE



FOTO 24 E 25



VISTA AÉREA DA TOPOGRAFIA DO TERRENO EM ACLIVE (FOTO TIRADA POR DRONE).



III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO:

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, 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 super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.



b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 10.3 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP de 2011, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

Tabela 1 – Grupos I e II											
ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
		Referências									
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{min}	P _{max}	"f"	"p"	C _a	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Tabela 2 – Grupos III e IV											
ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m²)			Intervalo característico de áreas (m²)		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a				
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:



$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da seguinte fórmula:

$$CA = (A/125)^{0,20}$$

Obs.: Em zona residencial horizontal popular (1ª zona), aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de área previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade. A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.



f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de “C_e” e “A_{min}” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.



Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

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

l) 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: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.



Faixa “non aedificandi” de qualquer natureza..... 0,10
Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do
unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50
Fator terreno de fundo..... 0,60
Fator terreno interno..... 0,70



3.2 - BENFEITORIAS:

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

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

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).

A. Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639



B. Depreciação pelo obsolescência 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 Obsolescência e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%



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

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



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 (Ie), e a vida referencial (Ir) 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; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.



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%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
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%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
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%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
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%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
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%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
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%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
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%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
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%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
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%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
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%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceu 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 Evolutivo, 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, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0



3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceu as 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 Evolutivo, 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, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0



IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

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 de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequencia.

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 de área resultou em:

$$qmf = R\$ 5,71/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 5,71/m² (cinco reais e setenta e um centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir.



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : 11 SÃO JOSE DOS CAMPOS - SP Data : 19/06/2024
Cliente : 1
Área m² : 34.814,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5,37
Desvio Padrão : 0,66
- 30% : 3,76
+ 30% : 6,98

Coefficiente de Variação : 12,2100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5,71
Desvio Padrão : 0,95
- 30% : 3,99
+ 30% : 7,42

Coefficiente de Variação : 16,6300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		6
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☒	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☐	3	☒	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☒	1
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5,71
TESTADA: 0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5,71000

PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR TOTAL (R\$) : 198.614,20

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4,93
INTERVALO MÁXIMO : 6,49

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5,14
INTERVALO MÁXIMO : 6,28

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1 DATA : 19/06/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : ARMAZÉNS

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00	1,00	250,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☐ Testada	1,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	em aclive de 10% até 20%
☒ Consistência	seco



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Estrada do Rochedo ,sn	4,40	4,40	1,0000	1,0000
☒ 3	Estrada Municipal ,SN	5,60	6,22	1,1111	1,0198
☒ 4	Estrada Municipal ,SN	5,82	6,55	1,1250	1,0215
☒ 5	Trav essa Bento Pinga ,SN	5,65	5,65	1,0000	1,0000



GeoAvaliarPro®

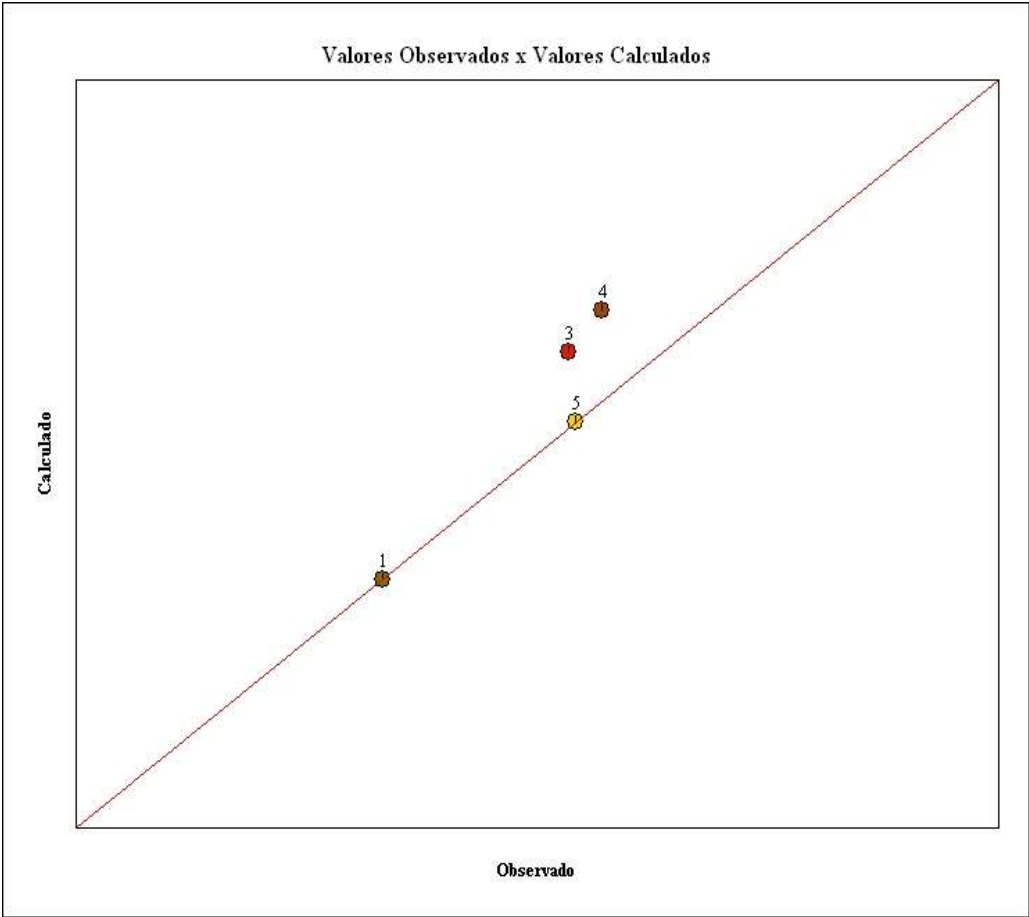
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	4,40	4,40
3	5,60	6,22
4	5,82	6,55
5	5,65	5,65



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/06/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,95

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Rochedo

NÚMERO : s.n

COMP. : BAIRRO : Agua Soca

CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐PAVIMENTAÇÃO☐REDE DE COLETA DE ESGOTO☐REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐REDE DE GÁS☐REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☐TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 532.400,00TESTADA - (cf) m 1,00PROF. EQUIV. (Pe) : 532.400,00

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00ADICIONAL 02: 1,00ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00ADICIONAL 05: 1,00ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 2.600.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Proprietário

CONTATO : EdsonTELEFONE : (12)-991567501

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4,40
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4,40
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05		

Tel.: (11) 3115 0750
cel.: (11) 97130 9217
e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39
LAPA - SÃO PAULO/SP
CEP: 05075-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2024 às 17:04 , sob o número WJSJC24702677993 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007697-87.2023.8.26.0577 e código XuIEEtBO.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/06/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,90

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Água Soca

CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐PAVIMENTAÇÃO☐REDE DE COLETA DE ESGOTO☐REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐REDE DE GÁS☐REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☐TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 411.400,00TESTADA - (cf) m 1,00PROF. EQUIV. (Pe) : 411.400,00

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : IrregularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : CasaUSO DA EDIFICAÇÃO : ResidencialÁREA CONSTRUÍDA : 250,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-)CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,672IDADE REAL : 25 anosCOEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696CUSTO BASE (R\$): 1.852,60

VAGAS : 2PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$): 216.620,81

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00ADICIONAL 02: 1,00ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00ADICIONAL 05: 1,00ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 2.800.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Cassiano Dmitry

CONTATO : CassianoTELEFONE : (12)-35193000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5,60
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6,22
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1111
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0198
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

Tel: (11) 3115 0750
cel: (11) 97130 9217
e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39
LAPA - SÃO PAULO/SP
CEP: 05075-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2024 às 17:04, sob o número WJSJC24702677993. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007697-87.2023.8.26.0577 e código XuIEEtBO.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/06/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Água Soca

CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐PAVIMENTAÇÃO☐REDE DE COLETA DE ESGOTO☐REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐REDE DE GÁS☐REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☐TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125.000,00TESTADA - (cf) m 1,00PROF. EQUIV. (Pe) : 125.000,00

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : CasaUSO DA EDIFICAÇÃO : ResidencialÁREA CONSTRUÍDA : 685,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simplesCONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056IDADE REAL : 20 anosCOEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800CUSTO BASE (R\$): 1.852,60

VAGAS : 6PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$): 1.072.077,39VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00ADICIONAL 02: 1,00ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00ADICIONAL 05: 1,00ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 2.000.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Grupo Kaza Apolo

CONTATO : Grupo Kaza ApoloTELEFONE : (12)-33074070

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,13		
		VALOR UNITÁRIO :	5,82
		HOMOGENEIZAÇÃO :	6,55
		VARIAÇÃO :	1,1250
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0215

Tel: (11) 3115 0750
cel: (11) 97130 9217
e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39
LAPA - SÃO PAULO/SP
CEP: 05075-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2024 às 17:04 , sob o número W5JC24702677993 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007697-87.2023.8.26.0577 e código XuIEEtBO.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/06/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Travessa Bento Pinga

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Água Soca

CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐PAVIMENTAÇÃO☐REDE DE COLETA DE ESGOTO☐REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐REDE DE GÁS☐REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☐TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 108.000,00TESTADA - (cf) m 1,00PROF. EQUIV. (Pe) : 108.000,00

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : CasaUSO DA EDIFICAÇÃO : ResidencialÁREA CONSTRUÍDA : 300,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simplesCONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056IDADE REAL : 20 anosCOEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800CUSTO BASE (R\$): 1.852,60

VAGAS : 4PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$): 469.522,94VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00ADICIONAL 02: 1,00ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00ADICIONAL 05: 1,00ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : 111 Imóveis

CONTATO : TELEFONE : (12)-996110111

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	5,65
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5,65
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Tel: (11) 3115 0750
cel: (11) 97130 9217
e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39
LAPA - SÃO PAULO/SP
CEP: 05075-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2024 às 17:04, sob o número W5JC24702677993. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007697-87.2023.8.26.0577 e código XuIEEIBO.



4.2- AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times qmf$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 34.814,00 m²

qmf: Valor Unitário obtido = R\$ 5,71/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times qmf$$

$$VT = R\$ 5,71/m^2 \times 34.814,00 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 198.787,94$$

$$\underline{VT = R\$ 198.787,94}$$

(cento e noventa e oito mil, setecentos e oitenta e sete reais e noventa e quatro centavos)

Válido para Junho de 2.024



4.3. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.3.1. – Casa principal

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: : "casa padrão econômico"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,221 x R8-N

Maio 2024 - R\$/m²	
Sem desoneração . R8-N	Com desoneração . R8-N
1.986,73	1.852,60
▲ 1,22%	▲ 1,16%

$$Vu = 1,221 \times R\$ 1.852,60/m^2 = R\$ 2.262,02/m^2$$

Área Construída: 66,00 m²

Idade aparente: 30 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019, temos:

$$VB1 = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:

VB1 = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 66 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.262,02/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade aparente = 30 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = necessitando de reparos simples a importantes (f);

K = 0,4688.

Substituindo e calculando, vem:

$$VC = 66,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.262,02/m^2 \times (0,20 + 0,4688 \times (1 - 0,20))$$

$$VB1 = R\$ 85.849,80$$

(oitenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e nove reais e oitenta centavos).



4.3.2. – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS (COBERTURA EM VOLTA DA CASA)

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "cobertura padrão simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,213 x R8-N

Maio 2024 - R\$/m²	
Sem desoneração . R8-N 1.986,73 ▲ 1,22%	Com desoneração . R8-N 1.852,60 ▲ 1,16%

$V_u = 0,213 \times R\$ 1.852,60/m^2 = R\$ 394,60/m^2$
Área Construída (cobertura em volta da casa): 61,50 m²
Idade aparente: 30 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019, temos:

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

onde:

VG = Valor das benfeitorias (garagem);
A = área construída (cobertura em volta da casa) = 61,50 m²;
Vu = valor unitário = R\$ 394,60/m²;
R = valor residual = 0,10;
X = Idade aparente = 30 anos;
le = Vida Referencial = 20 anos;
Estado de conservação = reparos simples e importantes (f);
K = 0,000.

Substituindo e calculando, vem:

$$VG = 61,50 \text{ m}^2 \times R\$ 394,60/m^2 \times (0,10 + 0,000 \times (1 - 0,10))$$

$$VB = R\$ 2.426,81$$

(dois mil, quatrocentos e vinte e seis reais e oitenta e um centavos).

Válido para junho de 2.024



4.4. - VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

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

$$VB = VB1 + VB2$$

$$VI = R\$ 85.849,80 + R\$ 2.426,81$$

$$\underline{\underline{VI = R\$ 88.276,61}}$$

(oitenta e oito mil, duzentos e setenta e seis reais e sessenta e um centavos)

Válido para Junho de 2.024



4.5. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 198.787,94 + R\$ 88.276,61$$

$$VI = R\$ 287.064,55$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{\underline{VI = R\$ 287.000,00}}$$

(duzentos e oitenta e sete mil reais)

Válido para Junho de 2.024



4.6. - CÁLCULO DA COTA-PARTE DE PROPRIEDADE DAS PARTES

Conforme matrícula do imóvel rural nº 16.677, juntada às fls. 32/39 dos Autos, cabem às partes as seguintes frações ideias:

REQUERENTES: 37,5%
REQUERIDOS: 62,5%

Assim sendo, temos:

$V_{cp} = V \times CP$

onde:

VMRE = Valor da meação (requerentes) = cota parte 37,5%

VI = Valor (do imóvel)

CP = Cota parte = 37,5% ou 0,375

$V_{cp} = R\$ 287.000,00 \times 0,375$

Vcp = R\$ 107.625,00

VMRO = Valor da meação (requeridos) = cota parte 62,5%

VI = Valor (do imóvel)

CP = Cota parte = 62,5% ou 0,625

$V_{cp} = R\$ 287.000 \times 0,625$

Vcp = R\$ 179.375,00

VALOR DO IMÓVEL	
R\$ 287.000,00	
(duzentos e oitenta e sete mil reais)	
VÁLIDO PARA JUNHO/2024	

PARTE	FRAÇÃO IDEAL	VALOR DE MERCADO R\$ 287.000,00 (duzentos e oitenta e sete mil reais)
REQUERENTES	37,5%	R\$ 107.625,00 (cento e sete mil, seiscentos e vinte e cinco reais)
REQUERIDOS	62,5%	R\$ 179.375,00 (cento e setenta e nove mil, trezentos e setenta e cinco reais)
Valor Válido para		(Junho/2024)



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

LOCALIZADO NA RUA ANA ROSA, Nº 63,

JARDIM BELA VISTA,

CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP,

OBJETO DA MATRÍCULA Nº 17.308,

DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2024 às 17:04, sob o número WJSJC24702677993. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007697-87.2023.8.26.0577 e código XuIEEtBO.

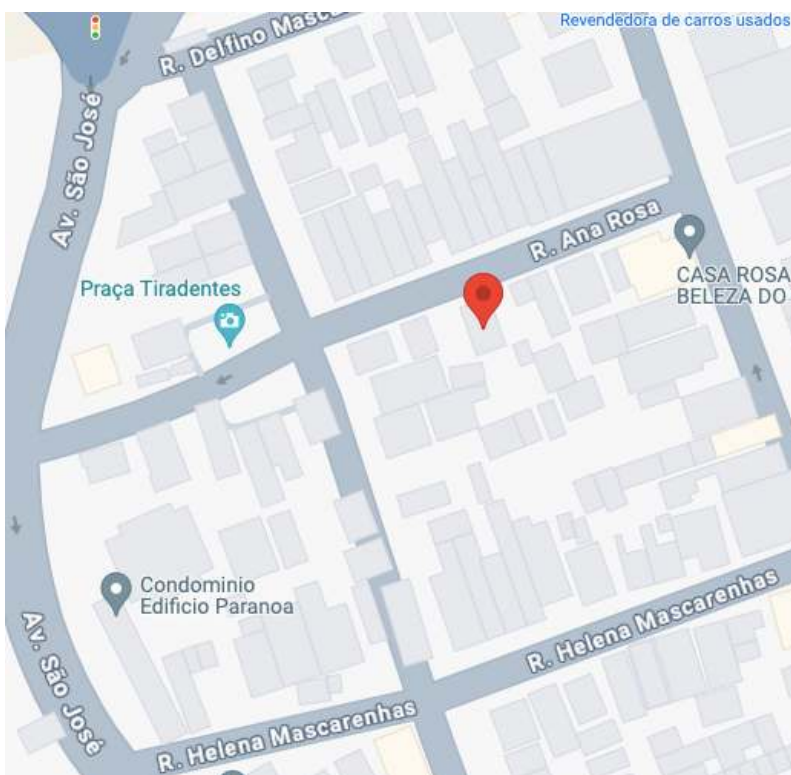


VISTORIA – IMÓVEL II

5.1- LOCAL

5.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

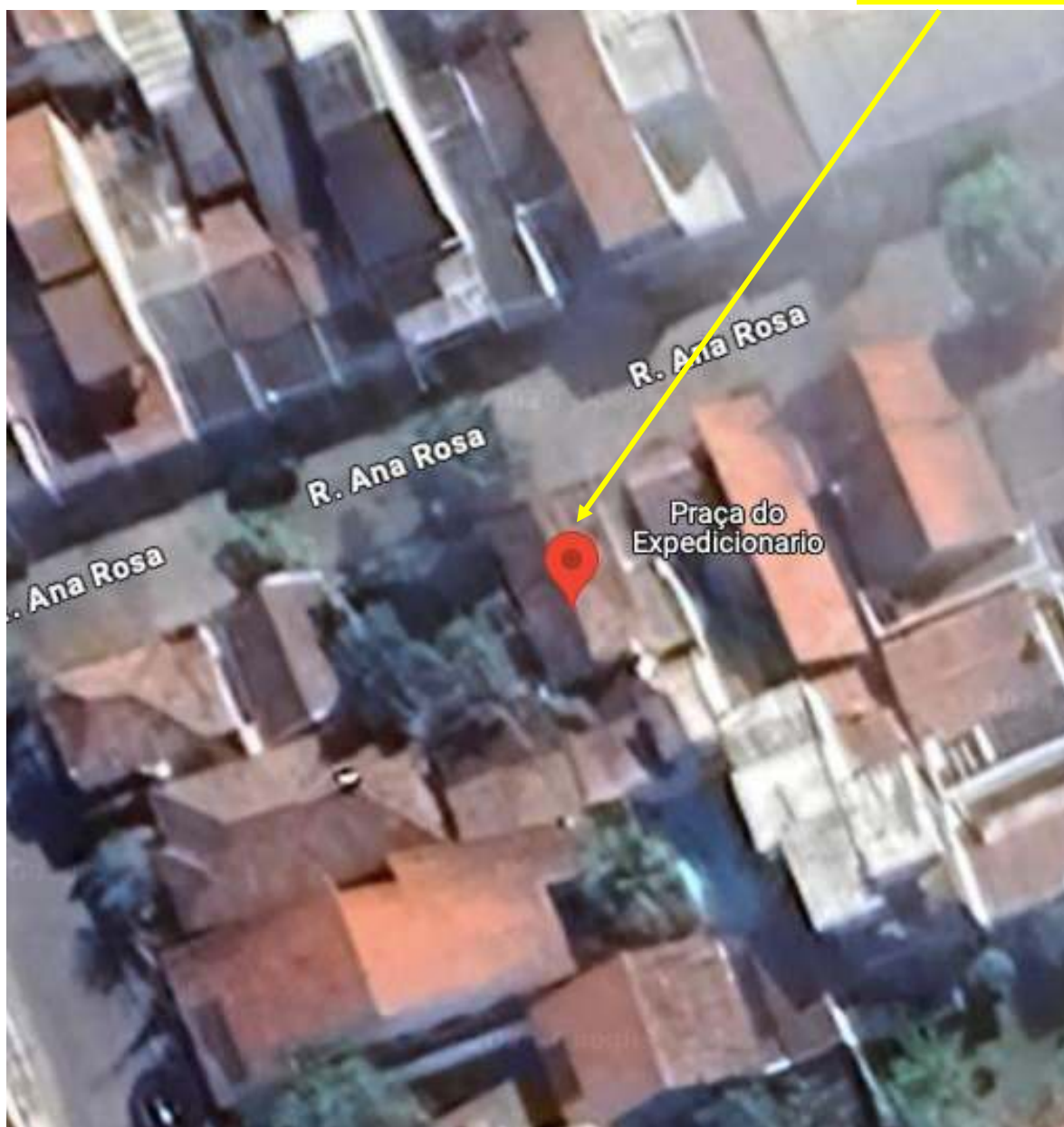
A reprodução do Mapa da Cidade de SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, extraída do “Google Maps”, e a foto aérea, do “Google Earth”, ilustram a localização do imóvel.





Pela imagem a seguir pode-se observar a exata localização do imóvel avaliando:

IMÓVEL AVALIANDO





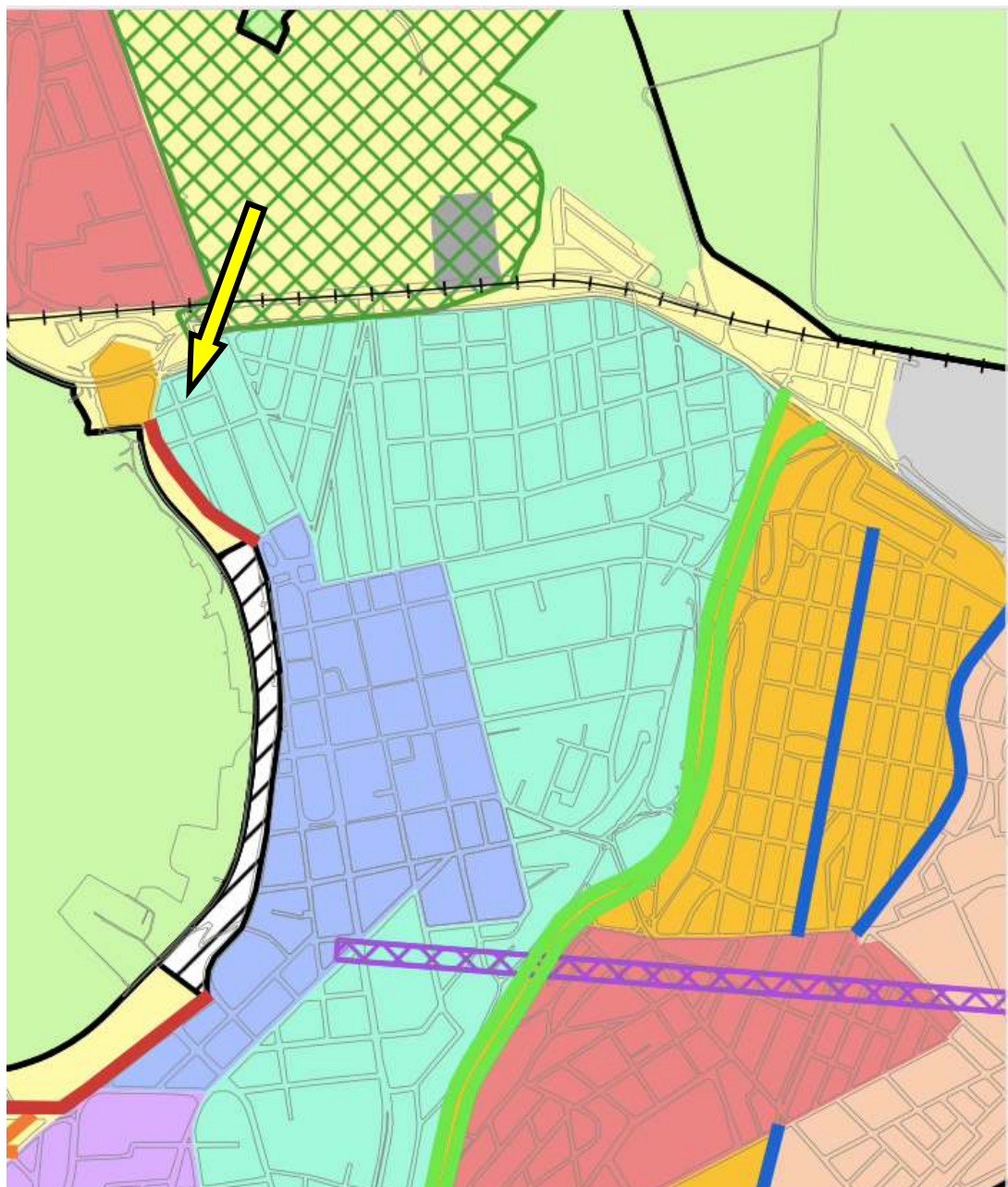
5.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: CM-C.EXPANDIDO

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São José dos Campos, com **Inscrição Imobiliária nº 14.0008.0026.0000**.

CENTRALIDADES	ZONAS DE USO			
CMETRO-ED	ZM1	ZM5	ZUPI2	ZPA2
CMETRO-CT	ZM2	ZR	ZPE1	ZESFX
CM-C.EXPANDIDO	ZM3	ZUD	ZPE2	ZA
CM	ZM4	ZUPI1	ZPA1	Faixa não edificável
CL				





PREFEITURA DE SAO JOSE DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS ATUALIZADOS
EXERCÍCIO 2024

CERTIDÃO Nº 1702663

A Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças no exercício de suas atribuições, verificados os dados cadastrais constantes em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes :

Inscrição Imobiliária: 14.0008.0026.0000

Dados Gerais

Logradouro:					Nº	Complemento	CEP
R ANA ROSA					63	***	12209-050
Unidade	Bloco	Garagem	Quadra	Lote	Bairro/Loteamento		
***	***	***	1	***	CENTRO VILA MASCARENHAS		
Identificação Uso		Padrão			Transcrição/Matricula		
10 - Casa		Padrão 2					

Terreno

Área (m²)	Área Excedente (m²)	Área Total (m²)	Valor m²(R\$)
185,00	0,00	185,00	679

Construções

Tipo	Identificação	Padrão	Área Construída	Valor m² (R\$)	Ano	Obsolescência
Casa	Área Total	Padrão 2	134,00	1.267,73	1975	
Total:			134,00			

Valores Venais

Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Área Excedente (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
129.320,64	87.443,58	0,00	216.764,22

Benefício Fiscal

Fica ressalvado o direito de a Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças do Município de São José dos Campos atualizar quaisquer informações que venham a ser apuradas ou que se verifique, a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.

Documento emitido via internet em 20/06/2024 04:15:27

Numero de Controle: CVVQFN4YBUO4J98OCF3Z9Y51702663

Valido até: 10/07/2024

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no site da Prefeitura, no endereço <http://www.sjc.sp.gov.br>



5.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas dos mais variados padrões construtivos, de acordo com a classificação constante no “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA – 2002”.

A ocupação comercial é de âmbito regional e bastante diversificada predominando: postos de serviços, bares, restaurantes, padarias, farmácias, consultórios, escolas, supermercado, bancos, dentre outros, localizados, principalmente, ao longo da **Av. São João**.



5.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Diretor do Município de São José dos Campos, bem como da Lei de Zoneamento - Lei Complementar nº 623/19, o imóvel situa-se na **"Centralidade Municipal Centro Expandido – CM. Centro Expandido"**, assim descrita:

Centralidades Municipais – CM: destinadas ao uso residencial multifamiliar, comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, e ao uso industrial de baixo potencial de incomodidade, sendo incentivado o uso misto com o residencial multifamiliar vertical, principalmente através da fachada ativa, subdividindo-se em:

Ainda conforme a Lei de Zoneamento - Lei Complementar nº 428/10, alterada pela Lei Complementar nº 623/19, as características de uso e ocupação do solo na **"Centralidade Municipal Centro Expandido – CM. Centro Expandido"**, são:

1. Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação:

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos			Índices Mínimos			
			CAM	Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m)	
		CAB	MC			Área (m²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos Até o 2º pav
Centralidades Municipais CM	R / CS / I1-A	1,30	4,00	–	0,65	175,00	7,00	5,00	–
	RH					500,00	20,00		1,50
	RHS ⁽²⁾					250,00	10,00		
	CS1-A /CS1-B ⁽¹⁾					–	15,00		
	RV1						20,00		3,00
	RV2								

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



5.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos, matrícula nº 17.308 (fls. 21/30 dos Autos do cumprimento de sentença).

5.2.1 - TERRENO

Área: 180,00 m²

Frente: 10,00 m;

Lateral direita: 18,00;

Lateral esquerda: 18,00;

Fundos: 10,00;

Topografia: Plana

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco

Formato: Regular

Situação: Frente única

5.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se edificada uma casa de uso residencial e uma edícula nos fundos.

De acordo com a *Certidão de Dados Cadastrais* do imóvel, anteriormente apresentada, é indicada a área construída de 134,00 m².

Em relação a edícula, o perito teve acesso e efetuou a vistoria interna.

Já em relação a casa principal, em diligências ao imóvel, objeto da presente Ação, o signatário verificou que o requerido, mesmo estando dentro da residência e, o perito tentado contato por diversas vezes, não foi atendido



Assim sendo, restou prejudicada a vistoria interna, e tendo em vista o esgotamento do prazo para cumprir a R. Determinação, a avaliação procedeu-se com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011**, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

"Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter".



De acordo com as características construtivas e de acabamento, o imóvel apresenta idade de **30 (trinta)** anos podendo, de uma forma geral, ser classificado como “**casa simples**”, de acordo com o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS - 2019", do IBAPE/SP.

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743



As características construtivas do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o mesmo, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue:



Piso térreo



Piso superior

CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO (EDÍCULA).



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/Gfils. 139CNICA

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÓRIAS
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



FOTO 26 E 27



**VISTAS DA RUA ANA ROSA, NO TRECHO ONDE SE SITUA
O IMÓVEL AVALIANDO.**



FOTO 28



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



FOTO 29



VISTA DA GARAGEM



FOTO 30



VISTA DA COZINHA



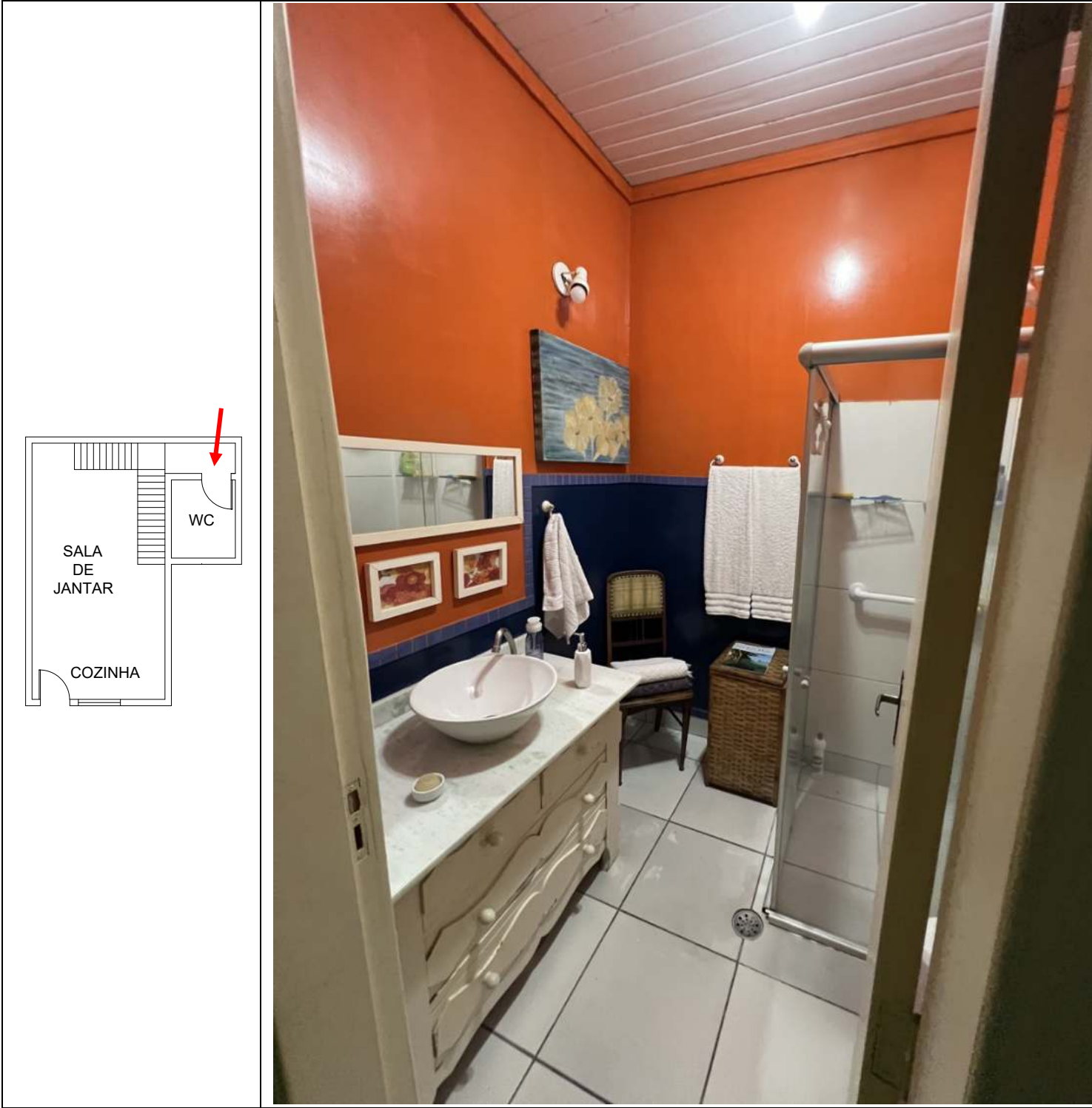
FOTO 31



VISTA DA COZINHA, TOMADA DE OUTRO ÂNGULO.



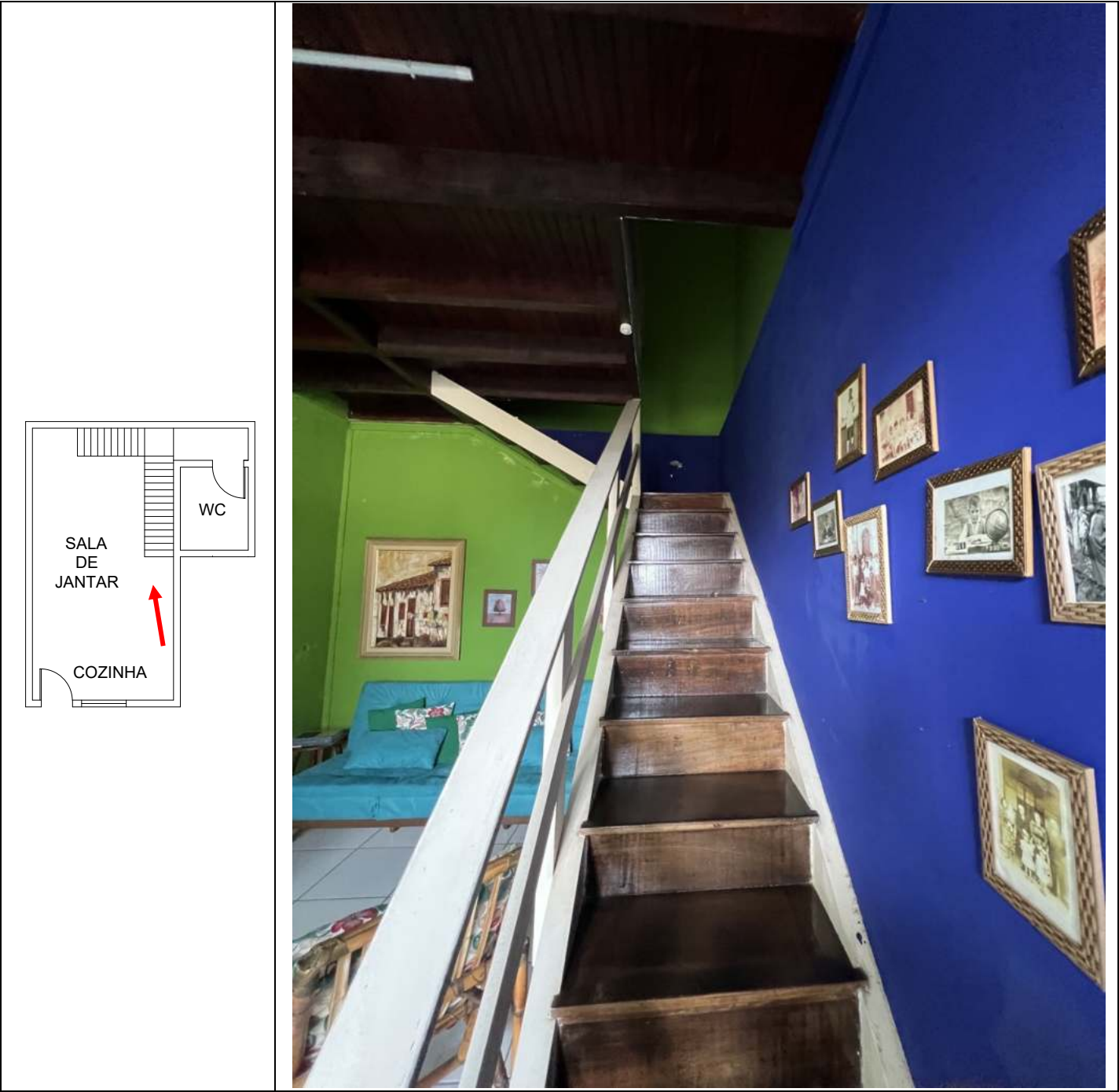
FOTO 32



VISTA DO BANHEIRO.



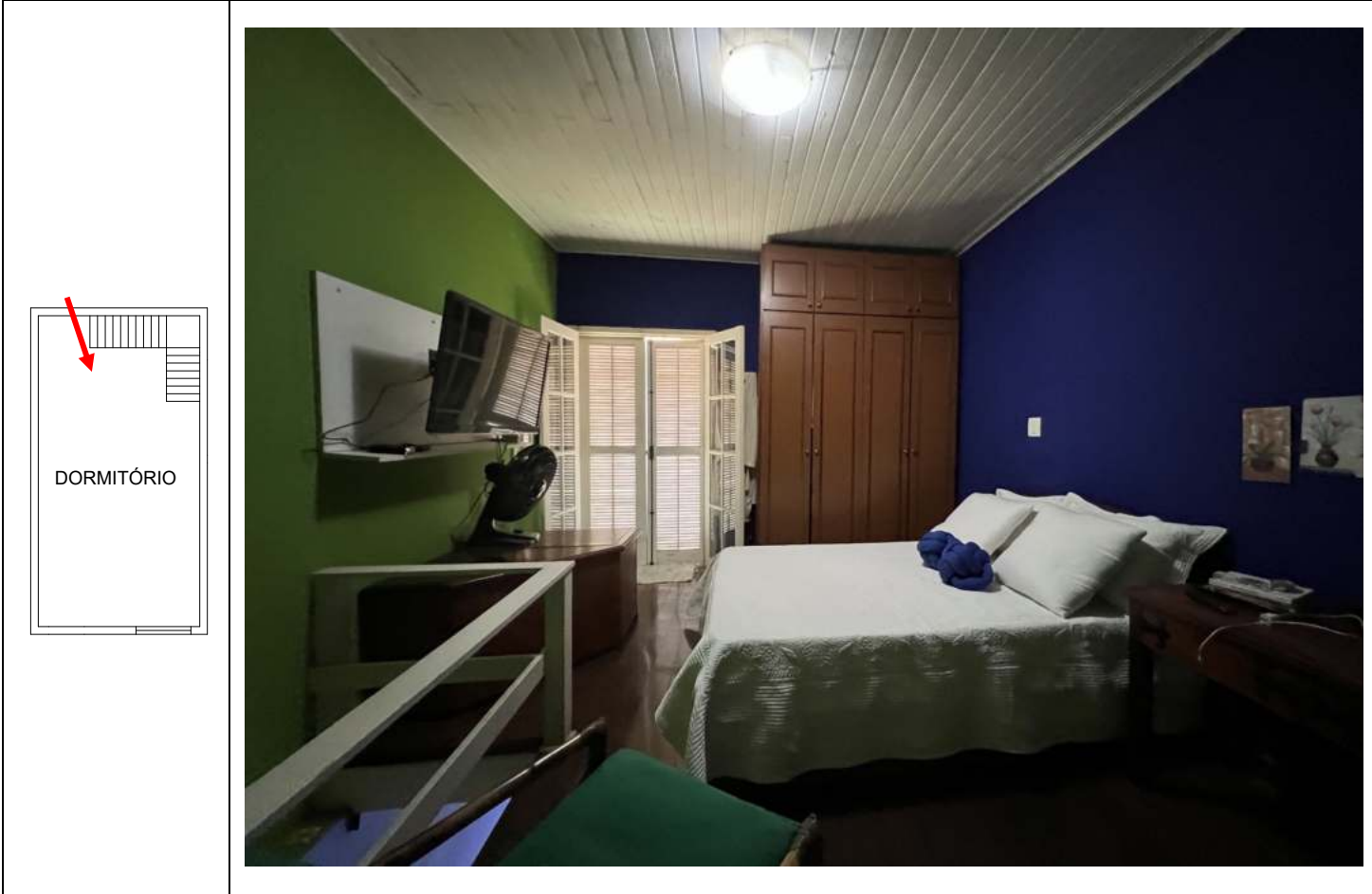
FOTO 33



VISTA DA ESCADA QUE DÁ ACESSO AO PISO SUPERIOR.



FOTO 34



VISTA DO DORMITÓRIO



FOTO 35



VISTA DA DORMITÓRIO, TOMADA DE OUTRO ÂNGULO.



VI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

6.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

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 de 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 de área resultou em:

$$qmf = R\$ 995,59/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 995,59/m² (novecentos e noventa e cinco reais e cinquenta e nove centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir.



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA ANA ROSA 63 - SAO JOSE DOS CAMPOS - SP Data : 20/06/2024
Cliente : Dr. Milton Lopes de Oliveira Nery
Área m² : 180,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 854,92
Desvio Padrão : 237,35
- 30% : 598,44
+ 30% : 1.111,40

Coefficiente de Variação : 27,7600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 925,56
Desvio Padrão : 298,31
- 30% : 647,89
+ 30% : 1.203,23

Coefficiente de Variação : 32,2300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 925,56

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 995,59000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0700

VALOR TOTAL (R\$): 179.205,54

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 721,05

INTERVALO MÁXIMO : 1.130,07

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 832,82

INTERVALO MÁXIMO : 1.158,36

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 0007697-87.2023.8.26.0577 DATA : 20/06/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	679,00
☐ Testada	10,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☐ Topografia	plano
☐ Consistência	seco



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	AV. MAL CASTELO BRANCO ,177	563,85	549,95	0,9753	1,0015
☒ 3	RUA DOUTOR GASPAR RESENDE ,37	730,65	757,78	1,0371	1,0015
☒ 4	RUA HELENA MASCARENHAS ,141	1.071,91	1.046,74	0,9765	1,0010
☒ 5	RUA JOSÉ LEITE DA SILVA ,130	783,20	933,07	1,1914	1,0014
☒ 6	RUA LAUDELINO NOGUEIRA ,80	1.125,00	1.340,28	1,1914	1,0010



GeoAvaliarPro®

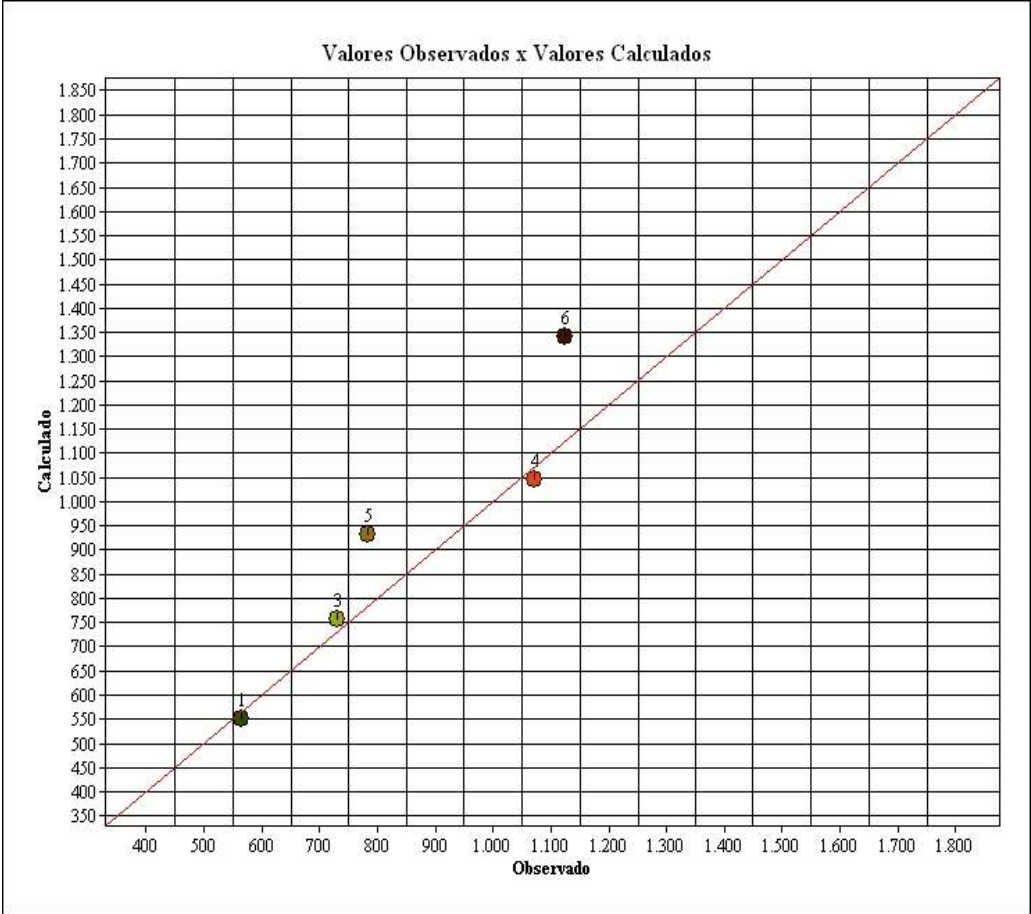
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	563,85	549,95
3	730,65	757,78
4	1.071,91	1.046,74
5	783,20	933,07
6	1.125,00	1.340,28



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 866,09

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. MAL CASTELO BRANCO

NÚMERO : 177

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO☒REDE DE COLETA DE ESGOTO☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00

TESTADA - (cf) m 10,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL : 20 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 1.986,73

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$): 262.844,38

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : NOVA FREITAS

CONTATO : SR. TEIXEIRA

TELEFONE : (12)-982619592

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,22	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 563,85
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 549,95
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,9753
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0015
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,19	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00			

Tel.: (11) 3115 0750
cel.: (11) 97130 9217
e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39
LAPA - SÃO PAULO/SP
CEP: 05075-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2024 às 17:04 , sob o número WJSJC24702677993 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007697-87.2023.8.26.0577 e código XuIEEIBO.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024
NÚMERO ELEMENTO : 1
DATA DA PESQUISA : 20/06/2024
SETOR : QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 679,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOUTOR GASPAR RESENDE

NÚMERO : 37

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO ☒REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS ☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 98,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.986,73

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$): 155.902,93 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 295.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LOPES META

CONTATO : SR. BENEDITO TELEFONE : (12)-982199400

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	730,65
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	757,78
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0371
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0015
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Tel.: (11) 3115 0750
cel.: (11) 97130 9217
e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39
LAPA - SÃO PAULO/SP
CEP: 05075-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2024 às 17:04 , sob o número WJSJC24702677993 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007697-87.2023.8.26.0577 e código XuIEEIBO.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024
DATA DA PESQUISA : 20/06/2024
SETOR : QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :
NÚMERO ELEMENTO : 3



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 679,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA HELENA MASCARENHAS

NÚMERO : 141

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO☒REDE DE COLETA DE ESGOTO☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 111,00TESTADA - (cf) m 6,00PROF. EQUIV. (Pe) : 18,50

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : RegularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : CasaUSO DA EDIFICAÇÃO : ResidencialÁREA CONSTRUÍDA : 124,10 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médioCONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,386IDADE REAL : 10 anosCOEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,916CUSTO BASE (R\$): 1.986,73

VAGAS : 2PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 313.018,02VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00ADICIONAL 02: 1,00ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00ADICIONAL 05: 1,00ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 480.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ALKOVA IMÓVEIS

CONTATO : SRA. CECILIATELEFONE : (12)-981356763

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	-0,02	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.071,91
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.046,74
		VARIAÇÃO :	0,9765
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0010

Tel.: (11) 3115 0750
cel.: (11) 97130 9217
e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39
LAPA - SÃO PAULO/SP
CEP: 05075-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2024 às 17:04 , sob o número WJSJC24702677993 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007697-87.2023.8.26.0577 e código XuIEEtBO.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024
NÚMERO ELEMENTO : 4
DATA DA PESQUISA : 20/06/2024
SETOR : QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 679,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ LEITE DA SILVA

NÚMERO : 130

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO☒REDE DE COLETA DE ESGOTO☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00TESTADA - (cf) m 11,00PROF. EQUIV. (Pe) : 27,27

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : RegularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : CasaUSO DA EDIFICAÇÃO : ResidencialÁREA CONSTRUÍDA : 226,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,200IDADE REAL : 20 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800CUSTO BASE (R\$): 1.986,73

VAGAS : 2PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$): 431.040,94VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00ADICIONAL 02: 1,00ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00ADICIONAL 05: 1,00ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 740.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : GERAÇÃO IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (12)-32035000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	783,20
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	933,07
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1914
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0014
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,19	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Tel.: (11) 3115 0750
cel.: (11) 97130 9217
e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39
LAPA - SÃO PAULO/SP
CEP: 05075-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2024 às 17:04 , sob o número WJSJC24702677993 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007697-87.2023.8.26.0577 e código XuIEEtBO.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024
DATA DA PESQUISA : 20/06/2024
SETOR : QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :
NÚMERO ELEMENTO : 5



FOTO Nº 1



DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 20/06/2024
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 679.00	CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LAUDELINO NOGUEIRA		NÚMERO : 80
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP
CEP :	UF : SP	

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSACÇÃO

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	375.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	IMÓVEIS AQUARIUS				
CONTATO :					TELEFONE : (12)-30184550
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.125,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.340,28
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1914
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0010
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,19	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024	NÚMERO ELEMENTO :	6
DATA DA PESQUISA :	20/06/2024		
SETOR :	QUADRA :		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1



6.2- AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times qmf$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 180,00 m²

qmf: Valor Unitário obtido = R\$ 995,59/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times qmf$$

$$VT = 180,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 995,59/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 179.206,20$$

(cento e setenta e nove mil, duzentos e seis reais e vinte centavos)

Válido para Junho de 2.024



6.3. - 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: 1,251 x R8-N

Com desoneração . R8-N
1.852,60
▲ 1,16%

$$Vu = 1,251 \times R\$ 1.852,60/m^2 = R\$ 2.317,60/m^2$$

Área Construída: 134,00 m²

Idade: 30 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

$$VC = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:

VC = Valor da construção;

A = área construída = 134,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.317,60/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 30 anos;

le = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = necessitando de reparos simples e importantes (f)

K = 0,5748.

Substituindo e calculando, vem:

$$VC = 134,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.317,60/m^2 \times (0,20 + 0,5748 \times (1 - 0,20))$$

$$VC = R\$ 204.919,08$$

(duzentos e quatro mil, novecentos e dezenove reais e oito centavos).

Válido para junho de 2.024



6.4. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 179.206,20 + R\$ 204.919,08$$

$$VI = R\$ 384.125,28$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 385.000,00}$$

(trezentos e oitenta e cinco mil)

Válido para Junho de 2.024



6.5. - VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL

Considerando-se que a taxa de rentabilidade média dos imóveis residenciais na região, atualmente, gira em torno de 6,5% (seis e meio por cento) ao ano, temos, portanto, que:

$$VL = \frac{VI \times tx}{12}$$

Onde:

VL = Valor locativo mensal;

VI = Valor do imóvel apurado = R\$ 385.000,00;

tx: taxa de rentabilidade anual = 6,5% ou 0,065.

Substituindo e calculando:

$$VL = \frac{R\$ 385.000,00 \times 0,065}{12}$$

$$VL = R\$ 2.085,00$$

(dois mil e oitenta e cinco reais)

Válido para Junho/2024



Ocorre que, conforme exposto acima, o valor locativo apurado refere-se ao mês base do Laudo, Junho/2024. Assim, faz-se necessária a retroação para a data base de cálculo, março/2021, data da citação da Requerida (fls. 77 dos Autos principais), conforme R. Sentença em liquidação.

Para tanto, será utilizada a variação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-m, da FGV, índice este comumente utilizada como indexador para apuração do reajuste nos contratos de locação residencial, através da seguinte fórmula:

$$\frac{VL_{2024}}{IGP-m_{06/2024}} = \frac{VL_{2021}}{IGP-m_{03/2021}}$$

Isolando a parcela de interesse, temos:

$$VL_{2021} = \frac{VL_{2024} \times IGP-m_{03/2021}}{IGP-m_{06/2024}}$$

Onde:

VL_{2024} = Valor locativo atual = R\$ 2.085,00;

$IGP-m_{05/2024}$ = 2.713,8702*

VL_{2021} = Valor locativo na data base: 03/2021;

$IGP-m_{03/2021}$ = 2.436,2906.

*(último publicado até a conclusão do *Laudo*);

Substituindo e calculando:

$$VL_{2021} = \frac{R\$ 2.085,00 \times 2.436,2906}{2.713,8702}$$

$$VL_{2021} = R\$ 1.871,74$$

Ou, em números redondos:

$$VL_{2020} = R\$ 1.900,00$$

(um mil e novecentos reais)

Válido para março/2021



6.6. - CÁLCULO DA COTA-PARTE DE PROPRIEDADE DAS PARTES

Conforme os fatos narrados na inicial dos Autos principais, processo nº 1006045-86.2021.8.26.0577 , cabem às partes as seguintes frações ideias:

REQUERENTES: 68,75%
REQUERIDOS: 31,25%

Assim sendo, temos:

$V_{cp} = V \times CP$

onde:

VM = Valor da meaçaõ = cota parte 68,75% e 31,25%
VI = Valor (do imóvel ou da locação)
CP = Cota parte = 0,6875 e 0,3125

PARTE	FRAÇÃO IDEAL	VALOR DE MERCADO R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais)	VALOR LOCATIVO R\$ 1.900,00 (um mil e novecentos reais)
REQUERENTES	68,75%	R\$ 264.687,50 (duzentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos)	R\$ 1.306,25 (um mil, trezentos e seis reais e vinte e cinco centavos)
REQUERIDOS	31,25%	R\$ 120.312,50 (cento e vinte mil, trezentos e doze reais e cinquenta centavos)	R\$ 593,75 (quinhentos e noventa e três reais e setenta e cinco centavos)
Valor Válido para		(Junho/2024)	(março/2021)



VII - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor dos imóveis, objetos de avaliação nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **ILDEFONSO JOSÉ LIMA**, em face de **PEDRO LUIS DE SOUZA MORAIS**, em curso na **7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP, AUTOS nº 0007697-87.2023.8.26.0577**, são de:

IMÓVEL - I

VALOR DO IMÓVEL R\$ 287.000,00 (duzentos e oitenta e sete mil reais) VÁLIDO PARA JUNHO/2024
--

PARTE	FRAÇÃO IDEAL	VALOR DE MERCADO R\$ 287.000,00 (duzentos e oitenta e sete mil reais)
REQUERENTES	37,5%	R\$ 107.625,00 (cento e sete mil, seiscentos e vinte e cinco reais)
REQUERIDOS	62,5%	R\$ 179.375,00 (cento e setenta e nove mil, trezentos e setenta e cinco reais)
Valor Válido para		(Junho/2024)



Imóvel avaliando, localizado na **ZONA RURAL** do **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP**, região conhecida como “**BAIRRO DO ÁGUA SOCA OU ROCHEDO**”, objeto da matrícula nº 16.677, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos.



IMÓVEL – II

PARTE	FRAÇÃO IDEAL	VALOR DE MERCADO R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais)	VALOR LOCATIVO R\$ 1.900,00 (um mil e novecentos reais)
REQUERENTES	68,75%	R\$ 264.687,50 (duzentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos)	R\$ 1.306,25 (um mil, trezentos e seis reais e vinte e cinco centavos)
REQUERIDOS	31,25%	R\$ 120.312,50 (cento e vinte mil, trezentos e doze reais e cinquenta centavos)	R\$ 593,75 (quinhentos e noventa e três reais e setenta e cinco centavos)
Valor Válido para		(Junho/2024)	(março/2021)



Imóvel avaliando, localizado na **Rua Ana Rosa, nº 63, Jardim Bela Vista, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo**, objeto da matrícula nº 17.308, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos.



VIII - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO** que se compõe de 104 (cento e quatro) folhas datilografadas de um lado só, sem anexos, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Termos em que,

P. Deferimento.

São José dos Campos, 20 de junho de 2.024.

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
CREA 5070875411