

Exmo. Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Salto -SP.

Proc. nº **1007045-56.2016.8.26.0526**

Jorge Luiz de Almeida Neto, Engenheiro Civil, Perito Judicial designado para atuar na ação de **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais** promovido pela **Associação Terras de Mont Serrat** ante **Joao Carlos Rangel**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o **LAUDO PERICIAL RETIFICADO**, que ora junta em anexo, exclusivamente para **correção da numeração do imóvel avaliado**, conforme segue:

O imóvel objeto da presente perícia corresponde ao **LOTE n.º 19 da Quadra D**, e não ao lote anteriormente mencionado de forma incorreta.

Ressalta-se que **não houve qualquer alteração nas conclusões técnicas ou valores apresentados**, sendo a presente versão retificada apenas para fins de correção formal da descrição do imóvel.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Salto, 13 de junho de 2025.

(assinado digitalmente)

Jorge Luiz de Almeida Neto
Perito Judicial

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	3
2	DO IMÓVEL	4
3	MEMORIAL FOTOGRÁFICO	8
3.1	ÁREA EXTERNA	9
3.2	ÁREA INTERNA	13
4	METODOLOGIA	16
4.1	CÁLCULO DO VALOR DE TERRENO	17
4.2	CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES	18
5	AVALIAÇÃO	20
5.1	PESQUISA DE MERCADO	20
5.2	HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES	20
5.3	VALOR TOTAL DO TERRENO	24
5.4	VALOR DA CONSTRUÇÃO	24
5.5	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	25
6	CONCLUSÃO	26
7	ENCERRAMENTO	27

1 INTRODUÇÃO

Às fls. 521 dos autos, o MM. Juízo determinou a realização de perícia de engenharia com o objetivo de avaliar o imóvel descrito às fls. 35 a 38 do referido processo.

Dando início aos trabalhos periciais, primeiramente, em atendimento ao disposto no Art. 474 do CPC, foi peticionado às fls. 750 dos autos o comunicado da vistoria técnica ao imóvel para o dia 02 de abril de 2024, às 10:00 horas em frente ao imóvel em questão.

Em seguida, nos diligenciamos ao endereço onde procuramos observar todos os fatores que, de uma forma ou de outra, pudessem influir no respectivo trabalho avaliatório.



Figura 1 - Vista aérea do imóvel objeto da ação

2 DO IMÓVEL

Trata-se de um lote de terras sob nº 19 da Quadra “D” – Loteamento denominado Terras de Mont Serrat, localizado na rua Eleazar de Carvalho, 143, no Município de Salto/SP.

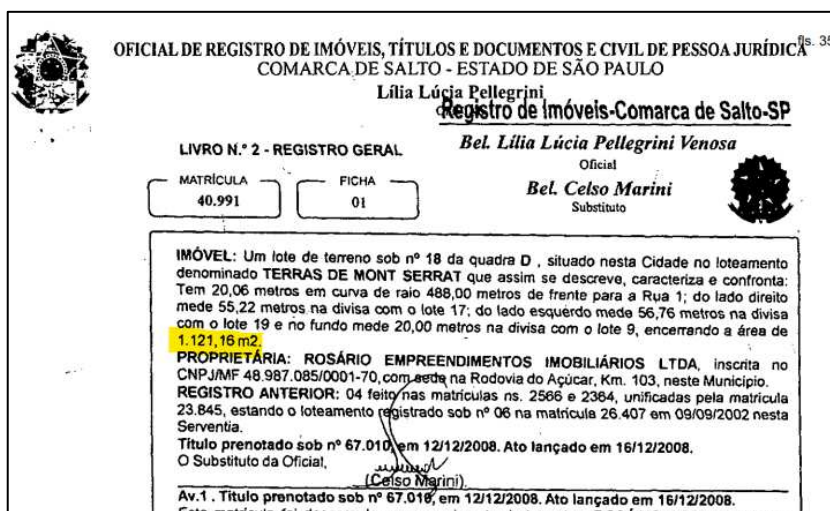


Figura 2 - Condomínio Terras de Mont Serrat



Figura 3 - Fachada do imóvel objeto da presente avaliação

O imóvel está registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Salto sob o nº 40.991, possuindo uma **área de terreno com 1.121,16m²**.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE SALTO - ESTADO DE SÃO PAULO

Líliá Lúcia Pellegrini
Registro de Imóveis-Comarca de Salto-SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 40.991 FICHA 01

Bel. Líliá Lúcia Pellegrini Venosa
Oficial
Bel. Celso Marini
Substituto

IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº 18 da quadra D, situado nesta Cidade no loteamento denominado TERRAS DE MONT SERRAT que assim se descreve, caracteriza e confronta: Tem 20,06 metros em curva de raio 488,00 metros de frente para a Rua 1; do lado direito mede 55,22 metros na divisa com o lote 17; do lado esquerdo mede 56,76 metros na divisa com o lote 19 e no fundo mede 20,00 metros na divisa com o lote 9, encerrando a área de **1.121,16 m²**.

PROPRIETÁRIA: ROSÁRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF 48.987.085/0001-70, com sede na Rodovia do Açúcar, Km. 103, neste Município.

REGISTRO ANTERIOR: 04 feito nas matrículas ns. 2566 e 2364, unificadas pela matrícula 23.845, estando o loteamento registrado sob nº 06 na matrícula 26.407 em 09/09/2002 nesta Serventia.

Título prenotado sob nº 67.010, em 12/12/2008. Ato lançado em 16/12/2008.

O Substituto da Oficial,
(Celso Marini)

Av.1. Título prenotado sob nº 67.010, em 12/12/2008. Ato lançado em 16/12/2008.

Figura 4 – Trecho da matrícula 40.991 do 1º CRI de Salto/SP

Conforme observado há uma divergência entre as áreas de terreno nos documentos em amostra:

- Na Certidão de Valor Venal de 2024, o lote perfaz 1.143,57 m² de terreno e uma área construída de 413,87 m².



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO
Rua 9 de Julho, 1.053 - Centro - Fone (11) 4602-8500
Cep 13.322-900 - Salto - SP - CNPJ 46.634.507/0001-06 - www.salto.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº. 23466/2024

CERTIFICA, para os devidos fins, que o imóvel abaixo descrito possui os seguintes valores venais:

VALOR VENAL: 2024

Inscrição: 01.07.0488.0190.0001

Contribuinte: JOÃO CARLOS RANGEL

Local: RUA ELEAZAR DE CARVALHO LOTE 19 QUADRA D TERRAS DE MONT SERRAT
CEP 13327-153 SALTO SP, Quadra D, Lote 19 Localizado no TERRAS DE MONT SERRAT - SALTO - SP

Área do Terreno: **1.143,57 m²** Área Construção: 413,87 m²

Padrão da Construção: Casa - Padrão Médio

Figura 5 - Certidão de Valor Venal (<https://cidaadaosalto.giap.com.br/ords/salto01/f?p=331:LOGIN:4884021492891:.....>)

Para a avaliação pericial, será adotada a **área de terreno de 1.121,16 m²**, conforme matrícula juntada ao referido processo.

A região do imóvel em avaliação é pertencente a uma Zona Urbana do município de Salto, e é servido pelos principais melhoramentos públicos, como água encanada, coleta de esgoto, energia elétrica, acesso através de pavimentação asfáltica.

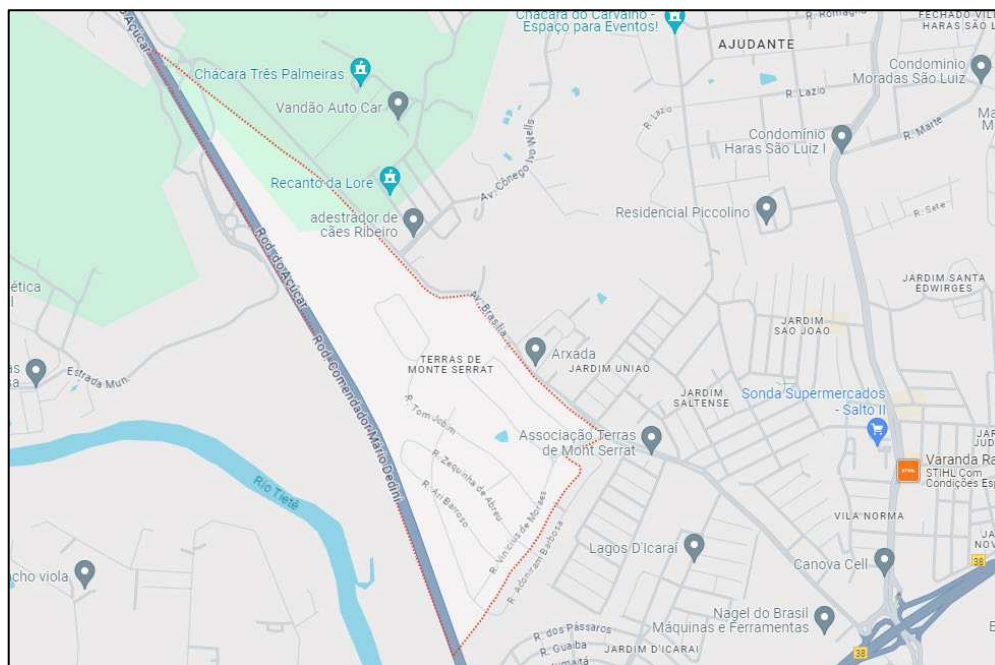


Figura 6 – Localização do imóvel (fonte: google maps)

O lote está inserido na Zona de Predominância Comercial 5 (ZPC 5) conforme mapa de zoneamento local fornecido pela Municipalidade.

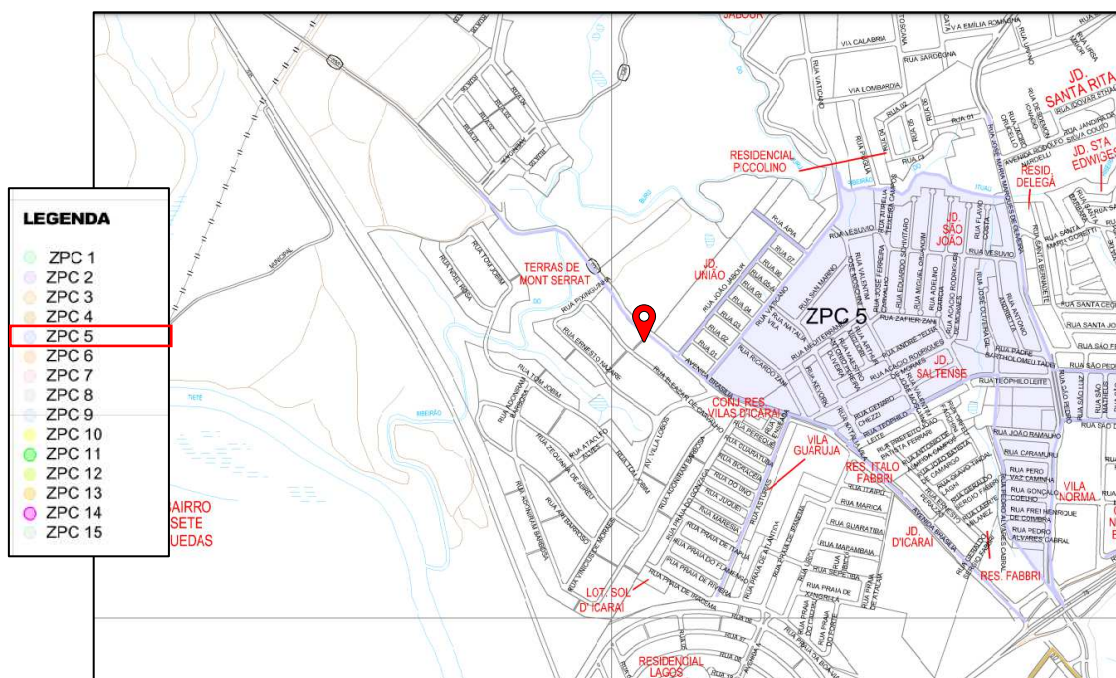


Figura 7 - Mapa de zoneamento conforme Lei municipal de Uso e Ocupação de Solo nº 3.694 de 2017

De acordo com a Lei de nº 3.444 de abril de 2015:

III - ZPC - Zona de Predominância Comercial: Uso permitido residencial, comercial e pequenas indústrias onde as atividades econômicas permitidas serão relacionadas e regulamentadas por Decreto, considerando as características do entorno quanto ao tipo de comércio, porte e horário de funcionamento, demanda de tráfego local e seu potencial impacto na mobilidade urbana, com as seguintes especificações:

- a) densidade demográfica menor ou igual a 400 habitantes por hectare;*
- b) taxa de ocupação menor ou igual a 80% do terreno para imóveis comerciais, e 70% para edifícios residenciais;*
- c) coeficiente de aproveitamento menor ou igual a 1,4 (um inteiro e quatro décimos);*
- d) gabarito máximo para 4 (quatro) pavimentos;*
- e) 1 (uma) vaga para automóvel em edificações unifamiliares, mínimo de 2 (duas) vagas para automóvel por unidade habitacional em edifícios multifamiliares, e 1 (uma) vaga para automóvel ou para cada 30m² (trinta metros quadrados) de área, ou fração dessa cota, de espaço de atendimento comercial e/ou industrial;*
- g) taxa de permeabilidade mínima de 15%, salvo especificação maior para a zona, caracterizada por área do terreno sem nenhum tipo de pavimentação, admitindo-se que até dois terços dessa área podem receber cobertura em estrutura vazada com finalidade estética ou para suporte de vegetação trepadeira e/ou telas permeáveis para sombreamento, de modo que sejam preservadas as condições naturais de infiltração de água para o subsolo.*
- h) oficinas, indústrias leves, depósitos, gráficas e impressoras deverão ser implantadas em lote igual ou superior a 250 m²;*
- i) projetos para parcelamento de solo em ZPC deverão contemplar pelo menos 5% de área institucional, 20% de área verde e 15% de sistema viário.*

3 MEMORIAL FOTOGRÁFICO

A seguir, passamos a apresentar algumas fotos do local obtidas em vistoria ao imóvel.



Figura 8 - Vista aérea do imóvel objeto da ação



Figura 9 - Vista aérea do imóvel objeto da ação

3.1 Área Externa



Figura 10 - Fachada do imóvel



Figura 11 - Vista externa



Figura 12 - Corredor área externa



Figura 13 - Vista geral externa



Figura 14 - Vista geral externa



Figura 15 - Vista geral externa



Figura 16 - Vista geral externa



Figura 17 - Vista geral externa

3.2 Área Interna



Figura 18 - Vista geral interna



Figura 19 - Vista geral interna



Figura 20 - Vista geral interna



Figura 21 - Banheiro



Figura 22 - Vista geral interna



Figura 23 - Área gourmet

4 METODOLOGIA

O IBAPE/SP define o conceito do valor de mercado de um bem como a *“quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas”*.

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, são utilizados diferentes métodos avaliatórios para a determinação do valor total do imóvel, observando-se sempre a metodologia mais adequada ao caso.

De acordo com a NBR 14653-1 e a Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP, os métodos conceituados para a identificação do valor de um bem, de seus frutos e direitos são:

- ✓ **Método Comparativo Direto:** o valor do imóvel é obtido por meio da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes. As discrepâncias observadas dos imóveis deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização;
- ✓ **Método da Composição ou Método Evolutivo:** o valor do imóvel é obtido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes;
- ✓ **Método Involutivo:** baseia-se em estudo de viabilidade técnico-econômica para aproveitamento eficiente, mediante hipotético modelo imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições de mercado;
- ✓ **Método da Capitalização da Renda:** identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Já para a identificação do custo de um bem, os métodos indicados pelas normas vigentes são:

- ✓ **Método Comparativo Direto de Custo:** identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra;
- ✓ **Método da Quantificação de Custo:** identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Embora não exista hierarquia entre os métodos avaliatórios, a NBR 14653-1 e a Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP orientam a utilização, sempre que possível, do método comparativo direto de dados de mercado.

Nos casos em que a existência de benfeitorias impossibilite a obtenção de amostras semelhantes no mercado, o método comparativo direto é utilizado apenas para a obtenção do valor do terreno, sendo o valor das benfeitorias calculado com base nos métodos de identificação de custo ou capitalização da renda, compondo assim o método da composição ou evolutivo.

4.1 **Cálculo do Valor de Terreno**

O valor unitário de terreno ($V_{t,un}$) será obtido a partir de dados de mercado homogeneizados por tratamento de fatores, sendo eliminadas as amostras discrepantes pelo critério excludente de Chauvenet.

Os fatores descritos nas literaturas consultadas, que são indicados para aplicação (quando possível) são:

- a) **Fator Oferta:** A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

- b) Fator Área: Os terrenos devem ser avaliados levando-se em consideração as várias possibilidades de aproveitamento, através de desmembramento ou remembramento, no caso de pertencerem ao mesmo proprietário.
- c) Fator Localização: Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, deverá ser empregada a relação entre os valores onde se localizam.
- d) Fator Topografia: Utilizado conforme metodologia do IBAPE/SP e ITs Municipais.

A aplicação dos fatores se dá na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, tanto para a homogeneização das amostras quanto para a determinação do valor unitário do terreno avaliando, conforme segue:

$$V_{un,homo} = V_{un,elemento} \times F_{oferta} \times [1 + (F_{\acute{a}rea} - 1) + (F_{loc} - 1)]$$

$$V_{t,un} = V_{méd,homo} / [1 + (F_{\acute{a}rea} - 1) + (F_{loc} - 1)]$$

Onde:

$V_{un,elemento}$: valor unitário de terreno da amostra;

$V_{un,homo}$: valor homogeneizado da amostra;

$V_{méd,homo}$: média dos valores unitários homogeneizados;

O intervalo de confiança será obtido por meio da distribuição estatística “t” de Student dos dados com 80% de confiança e o campo de arbítrio será obtido pela variação de 15% em torno da média.

4.2 Cálculo do Valor das Edificações

O valor das edificações será obtido conforme diretrizes estabelecidas no estudo técnico elaborado pelo IBAPE/SP intitulado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, de 2017. De acordo com este estudo, o valor das edificações existentes é obtido levando-se em consideração a tipologia construtiva, o estado de conservação e o obsolescimento da construção. Assim, o valor da construção será:

$$V_c = CUB-SP \times P_c \times A_c \times F_{oc}$$

Onde:

CUB-SP: Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo calculado pelo SINDUSCON/SP;

P_c: Índice referente à tipologia padrão construtivo da edificação;

A_c: Área construída da edificação;

F_{oc}: Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação da edificação.

O parâmetro “F_{oc}” é dado pela seguinte expressão:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R: valor residual correspondente ao padrão da edificação (tabelado conforme tipologia construtiva);

K: coeficiente de Ross-Heidecke.

Por fim, o coeficiente de Ross-Heidecke é calculado com base da depreciação decorrente do estado de conservação da edificação (E_c), na idade da edificação à época da avaliação (I_e), e na vida referencial da edificação (I_r), conforme a expressão:

$$K = (1 - E_c) \times \{1 - [I_e / I_r + (I_e / I_r)^2] / 2\}$$

Conforme descrito no capítulo 1, serão utilizadas as orientações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP e as Normas Técnicas vigentes (NBR ABNT).

:
:
:
:
:

5 AVALIAÇÃO

Reservamos o presente capítulo para o desenvolvimento das operações numéricas que irão apontar o valor venal do imóvel objeto da ação.

5.1 Pesquisa de mercado

Em razão do imóvel avaliando estar inserido em um condomínio fechado, foram pesquisados elementos em oferta que possuísem as mesmas características do avaliando, ambos contidos no mesmo loteamento Terras de Mont Serrat. Levantou-se 12 elementos comparáveis em ofertas disponíveis no mercado imobiliário da região, são eles:

ELEM.	VALOR OFERTADO	Fo	VALOR MERCADO	ÁREA (m ²)	VALOR UNIT.
1	R\$ 425.000,00	0,9	R\$ 382.500,00	1.005,00	R\$ 380,60
2	R\$ 450.000,00	0,9	R\$ 405.000,00	1.005,00	R\$ 402,99
3	R\$ 453.000,00	0,9	R\$ 407.700,00	1.005,00	R\$ 405,67
4	R\$ 450.000,00	0,9	R\$ 405.000,00	1.000,00	R\$ 405,00
5	R\$ 455.000,00	0,9	R\$ 409.500,00	1.005,00	R\$ 407,46
6	R\$ 480.000,00	0,9	R\$ 432.000,00	1.200,00	R\$ 360,00
7	R\$ 480.000,00	0,9	R\$ 432.000,00	1.047,00	R\$ 412,61
8	R\$ 450.000,00	0,9	R\$ 405.000,00	1.005,00	R\$ 402,99
9	R\$ 450.000,00	0,9	R\$ 405.000,00	1.007,00	R\$ 402,18
10	R\$ 450.000,00	0,9	R\$ 405.000,00	1.002,00	R\$ 404,19
11	R\$ 447.000,00	0,9	R\$ 402.300,00	1.031,00	R\$ 390,20
12	R\$ 455.000,00	0,9	R\$ 409.500,00	1.005,00	R\$ 407,46

5.2 Homogeneização dos Valores

A seguir passamos a apresentar os cálculos do tratamento por fatores dos elementos de pesquisa utilizando-se o software Avalurb. Aplicamos 1,00 para o fator localização uma vez que foram utilizados elementos o mais semelhante possível do avaliando.

✓ **Homogeneização dos Fatores**

Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + + (F(k) - 1)]\}$, onde: F1 = Fator de Oferta

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	425.000,00	1.005,00	422,89	0,90	0,97	1,00	1,05	388,21
2	450.000,00	1.005,00	447,76	0,90	0,97	1,00	1,05	411,04
3	453.000,00	1.005,00	450,75	0,90	0,97	1,00	1,05	413,79
4	450.000,00	1.000,00	450,00	0,90	0,97	1,00	1,00	392,85
5	455.000,00	1.005,00	452,74	0,90	0,97	1,00	1,00	395,24
6	480.000,00	1.200,00	400,00	0,90	1,02	1,00	1,11	406,80
7	480.000,00	1.047,00	458,45	0,90	0,98	1,00	1,00	404,36
8	450.000,00	1.005,00	447,76	0,90	0,97	1,00	1,05	411,04
9	450.000,00	1.007,00	446,87	0,90	0,97	1,00	1,05	410,23
10	450.000,00	1.002,00	449,10	0,90	0,97	1,00	1,05	412,28
11	447.000,00	1.031,00	433,56	0,90	0,98	1,00	1,05	401,91
12	455.000,00	1.005,00	452,74	0,90	0,97	1,00	1,05	415,61

F1: Oferta	F2: Área	F3: Localização	F4: Topografia
-------------------	-----------------	------------------------	-----------------------

✓ **Tratamento Matemático Estatístico**

Número de amostras (Ud):	12
Grau de liberdade (Ud):	11
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	388,21
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	415,61
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	4.863,35
Amplitude total (R\$/m2):	27,40
Número de intervalos de classe (Ud):	5
Amplitude de classe (R\$/m2):	5,48
Média aritmética (R\$/m2):	405,28
Mediana (R\$/m2):	408,51
Desvio médio (R\$/m2):	7,305723
Desvio padrão (R\$/m2):	8,945534
Variância (R\$/m2) ^ 2:	80,022576

✓ Saneamento de Amostras – “Critério de Chauvenet”

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 2,03

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,9083

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1550

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

✓ Distribuição Amostral

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 2,21

✓ Intervalo de Confiança

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,363

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 401,76

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 405,28

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 408,80

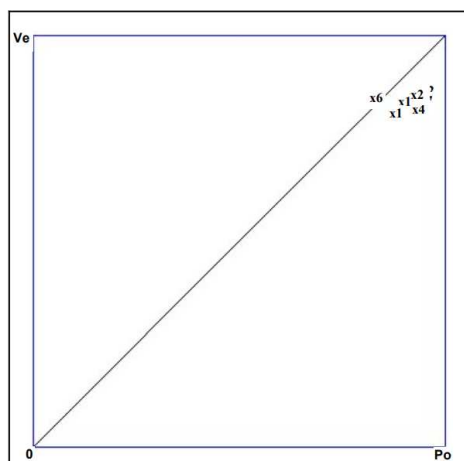
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 0,87

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 0,87

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

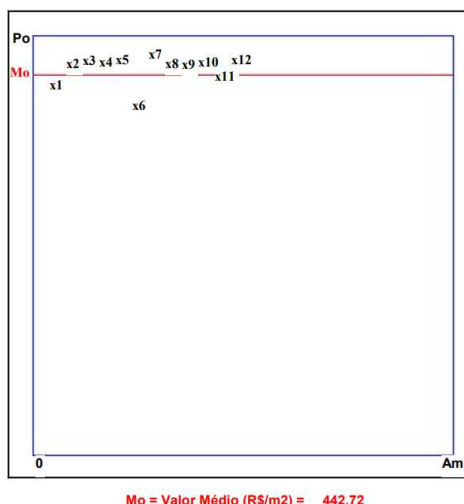
Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

✓ Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve)



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	422,89	388,21	0,92
2 -	447,76	411,04	0,92
3 -	450,75	413,79	0,92
4 -	450,00	392,85	0,87
5 -	452,74	395,24	0,87
6 -	400,00	406,80	1,02
7 -	458,45	404,36	0,88
8 -	447,76	411,04	0,92
9 -	446,87	410,23	0,92
10 -	449,10	412,28	0,92
11 -	433,56	401,91	0,93
12 -	452,74	415,61	0,92

✓ Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



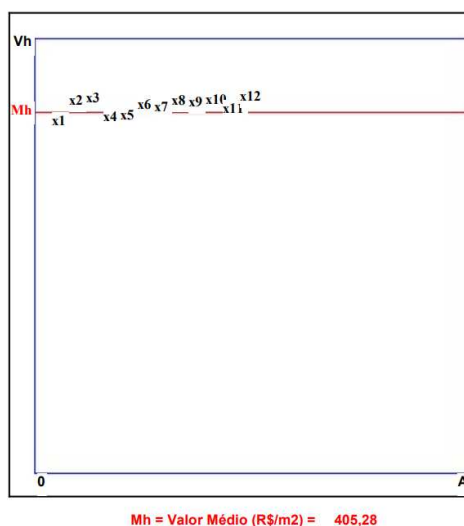
Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 442,72

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	422,89	19,832	4,48
2 -	447,76	5,043	1,14
3 -	450,75	8,029	1,81
4 -	450,00	7,282	1,64
5 -	452,74	10,019	2,26
6 -	400,00	42,718	9,65
7 -	458,45	15,735	3,55
8 -	447,76	5,043	1,14
9 -	446,87	4,154	0,94
10 -	449,10	6,384	1,44
11 -	433,56	9,158	2,07
12 -	452,74	10,019	2,26

✓ Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 405,28

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	388,21	17,070	4,21
2 -	411,04	5,765	1,42
3 -	413,79	8,506	2,10
4 -	392,85	12,429	3,07
5 -	395,24	10,041	2,48
6 -	406,80	1,521	0,38
7 -	404,36	0,924	0,23
8 -	411,04	5,765	1,42
9 -	410,23	4,949	1,22
10 -	412,28	6,996	1,73
11 -	401,91	3,370	0,83
12 -	415,61	10,333	2,55

5.3 Valor Total do Terreno

Encontrado o valor unitário médio para a situação paradigma, passamos a encontrar o valor unitário do terreno avaliando e, após, multiplicando por sua área (371,00m²) encontramos o valor total referente ao terreno:

Área total de terreno:.....1.121,16 m²

Valor Unitário arbitrado:.....R\$ 405,28

Valor Total:R\$ 454.383,72

Valor de Terreno = R\$ 454.000,00

(Quatrocentos e cinquenta e quatro mil reais)

Valor válido para MAIO de 2024

5.4 Valor da Construção

A seguir passamos a calcular o valor representativo das edificações, utilizando-se do método evolutivo, através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP” publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP e o valor atual de mercado conforme calculado pelo SINDUSCON-SP, considerando o tipo de construção, acabamento e estado de conservação, conforme apresentado no capítulo 2.2.

Conforme descrito no capítulo 2, o imóvel possui **413,87 m² de área construída**.

Considerando que o imóvel apresenta partes ainda não concluídas, seu estado de conservação foi classificado como referência “g” do quadro 1 – Estado de Conservação EC – do referido estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP”, ou seja, “necessitando de reparos importantes”, com depreciação de 52,60%.

Identif.	Local	Área	Valor Unit. Básico R8-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coefic.	Vida Util (Anos)	Valor Residual (%)
1	Residencia	413,87	1.962,69	Padrão Médio	2,154	70,00	20%

Idade Real (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (a)	K	Foc	Valor da Construção (R\$)
18,00	25,7%	g	52,60%	0,838	0,397	0,518	905.990,00

Portanto, conforme cálculos avaliatórios o valor referente as construções é de:

Valor das Construções = R\$ 906.000,00 (Novecentos e seis mil reais) Valor válido para MAIO de 2024
--

5.5 Valor Total do Imóvel

Encontrado os valores de terreno e construção, passamos a calcular o valor total do imóvel, que nada mais é do que a soma do terreno mais a edificação.

Valor Total = Valor de Terreno + Valor das Construções

Valor Total = R\$ 454.000,00 + R\$ 906.000,00

Valor Total = R\$ 1.360.000,00

Valor Total = R\$ 1.360.000,00 (Um milhão, trezentos e sessenta mil reais) Valor válido para MAIO de 2024
--

6 CONCLUSÃO

A presente perícia teve como objetivo apurar o justo e real valor de mercado de um imóvel descrito como lote nº 19 da Quadra “D” – Loteamento denominado Condomínio Terras de Mont Serrat, localizado na rua Eleazar de Carvalho, nº 143, no município de Salto/SP.

O imóvel possui 1.121,16 m² de terreno conforme matrícula nº 40.991 do CRI de Salto, e perfaz uma área construída de 413,87 m², de acordo com a Certidão de Valor Venal de 2024 emitida pelo site oficial da Prefeitura municipal de Salto.

Dando início aos trabalhos periciais, realizamos a vistoria técnica ao imóvel no dia 02 de abril de 2024, às 10:00, onde procuramos observar todos os fatores que, de uma forma ou de outra, pudessem influir no respectivo trabalho avaliatório.

Procedemos nossa avaliação através do Método Evolutivo, aplicando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento por fatores para determinação do valor do terreno, e os procedimentos dos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP para determinar o valor das benfeitorias.

Encontrado os valores de terreno e construção, passamos a apresentar o valor total do imóvel, que nada mais é do que a soma do terreno mais a edificação.

Valor Total = R\$ 1.360.000,00

(Um milhão, trezentos e sessenta mil reais)

Valor válido para MAIO de 2024

:
:
:
:
:

7 ENCERRAMENTO

Concluída nossa participação técnica no presente processo, consideramos encerrado este Laudo Técnico que compreende 27 páginas, datado e assinado digitalmente. Completamos com os anexos descrito a seguir.

- **Anexo I:** Índice de Ilustração;
- **Anexo II:** Pesquisa de Mercado Elementos Amostrais Utilizados.

Salto, 13 de junho de 2024.

Jorge Luiz de Almeida Neto
Perito Judicial

ANEXO I

Índice de Ilustração:

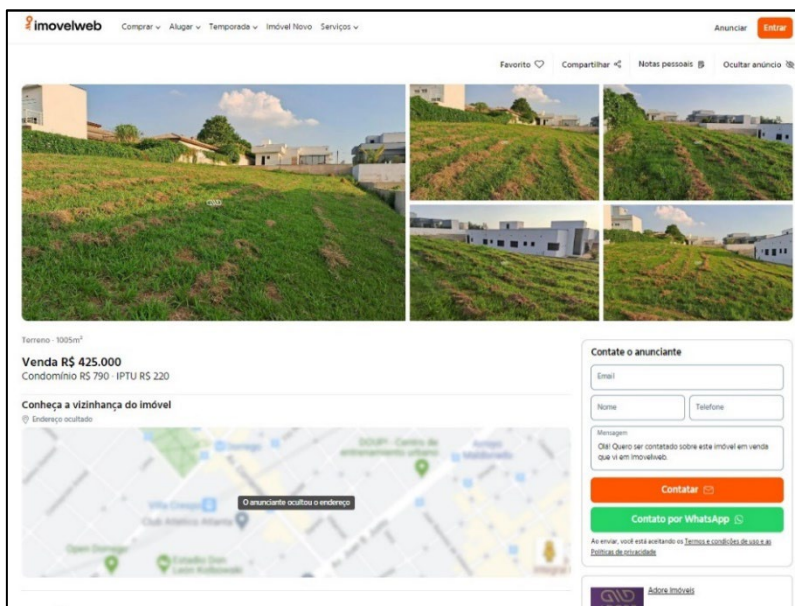
FIGURA 1 - VISTA AÉREA DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO.....	3
FIGURA 2 - CONDOMÍNIO TERRAS DE MONT SERRAT.....	4
FIGURA 3 - FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AVALIAÇÃO.....	4
FIGURA 4 – TRECHO DA MATRÍCULA 40.991 DO 1º CRI DE SALTO/SP	5
FIGURA 5 - CERTIDÃO DE VALOR VENAL (HTTPS://CIDADAOSALTO.GIAP.COM.BR/ORDS/SALTO01/F?p=331:LOGIN:4884021492891:::)	5
FIGURA 6 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL (FONTE: GOOGLE MAPS)	6
FIGURA 7 - MAPA DE ZONEAMENTO CONFORME LEI MUNICIPAL DE USO E OCUPAÇÃO DE SOLO Nº 3.694 DE 2017	6
FIGURA 8 - VISTA AÉREA DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO.....	8
FIGURA 9 - VISTA AÉREA DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO.....	8
FIGURA 10 - FACHADA DO IMÓVEL	9
FIGURA 11 - VISTA EXTERNA.....	9
FIGURA 12 - CORREDOR ÁREA EXTERNA.....	10
FIGURA 14 - VISTA GERAL EXTERNA	10
FIGURA 15 - VISTA GERAL EXTERNA	11
FIGURA 16 - VISTA GERAL EXTERNA	11
FIGURA 17 - VISTA GERAL EXTERNA	12
FIGURA 18 - VISTA GERAL EXTERNA	12
FIGURA 19 - VISTA GERAL INTERNA.....	13
FIGURA 20 - VISTA GERAL INTERNA.....	13
FIGURA 21 - VISTA GERAL INTERNA.....	14
FIGURA 22 - BANHEIRO	14
FIGURA 23 - VISTA GERAL INTERNA.....	15
FIGURA 24 - ÁREA GOURMET	15

ANEXO II

Pesquisa de Mercado

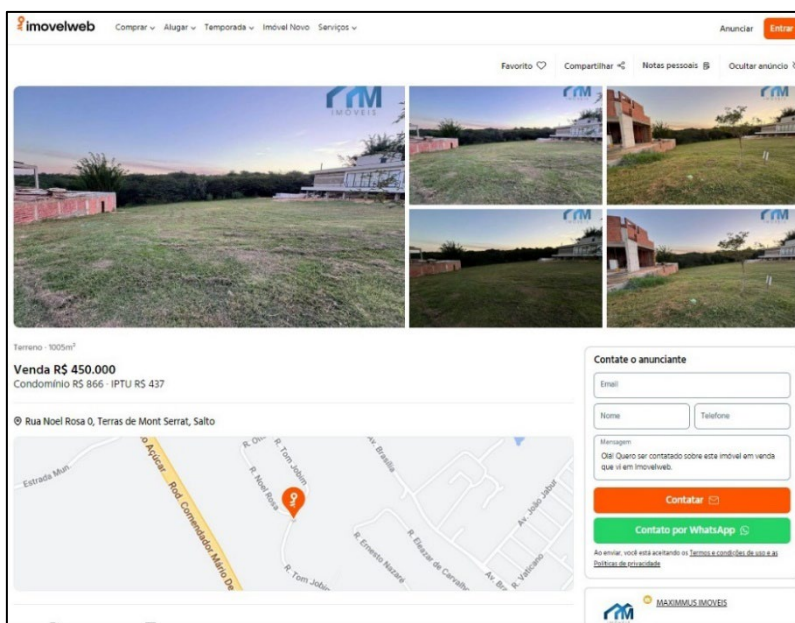
Elemento 01

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-condominio-terras-de-mont-serrat-2996071603.html>



Elemento 02

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1005-m-por-r\\$-450.000-condominio-2996173817.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1005-m-por-r$-450.000-condominio-2996173817.html)



Elemento 03

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1005-m-por-r\\$-453.000-00-2987158818.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1005-m-por-r$-453.000-00-2987158818.html)

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo ▾ Serviços ▾ Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Terreno - 1005m²

Venda R\$ 453.000
Condomínio R\$ 650

Conheça a vizinhança do imóvel
Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço

1005 m² tot. 1005 m² útil

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)

COSTA ROCHA CONSULTORIA DE IMÓVEIS

Elemento 04

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-por-r\\$-450.000-condominio-terras-de-2995912396.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-por-r$-450.000-condominio-terras-de-2995912396.html)

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo ▾ Serviços ▾ Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Terreno - 1000m²

Venda R\$ 450.000

Brasília, Terras de Mont Serrat, Salto

1000 m² tot. 1000 m² útil

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)

IMOBILIÁRIA EMPREENDIMENTOS COSTA

Elemento 05

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-terras-de-mont-serrat-bairros-salto-1005m2-venda-RS455000-id-2673856961/>

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS

7 fotos

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Salto / Terras De Mont Serrat / Avenida Brasília

Lote/Terreno à Venda, 1005 m² por R\$ 455.000 COD. TS90235

Avenida Brasília - Terras De Mont Serrat, Salto - SP [VER NO MAPA](#)

1005m² Não informado Não informado Não informado

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

[Simular Financiamento](#)

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

COMPRA
R\$ 455.000

Condomínio R\$ 700
IPTU R\$ 3.000

ANUNCIANTE
Adore Imóveis LTDA

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Elemento 06

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1200-m-por-r\\$-480.000-00-2995358784.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1200-m-por-r$-480.000-00-2995358784.html)

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

TERRENO - 1200m²

Venda R\$ 480.000
Condomínio R\$ 800 - IPTU R\$ 5.194

Conheça a vizinhança do imóvel
Endereço oculto

O anunciante ocultou o endereço

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

[Contatar](#)

[Contato por WhatsApp](#)

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

COSTA ROCHA CONSULTORIA DE IMÓVEIS

Elemento 07

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1046-m-por-r\\$-480.000-00-2995358779.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1046-m-por-r$-480.000-00-2995358779.html)

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Terreno - 1047m²

Venda R\$ 480.000
IPTU R\$ 4.343

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

COSTA ROCHA CONSULTORIA DE IMÓVEIS

Elemento 08

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-terras-de-mont-serrat-bairros-salto-1005m2-venda-RS450000-id-2692821115/>

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS

8 fotos

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Salto / Terras De Mont Serrat / Rua Vinicius de Moraes

Lote/Terreno à Venda, 1005 m² por R\$ 450.000 COD: TE1410

Rua Vinicius de Moraes - Terras De Mont Serrat, Salto - SP VER NO MAPA

1005m² Não informado Não informado 0 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (7)

Simular Financiamento

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

COMPRA R\$ 450.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE Imob. Salto

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Elemento 09

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/belissimo-terreno-disponivel-para-venda-no-condominio-2993285602.html>

Imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo Serviços ▾ Anunciar Entrar

Favorito ▾ Compartilhar ▾ Notas pessoais ▾ Ocultar anúncio ▾

Terreno - 1007m²

Venda R\$ 450.000
Condomínio R\$ 690 - IPTU R\$ 400

☉ Rua Tom Jobim, Terras de Mont Serrat, Salto

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)

REGINA MARICHI PRESTIGE CONSULTORIA

Elemento 10

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1002-m-por-r\\$-450.000-00-2992466038.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1002-m-por-r$-450.000-00-2992466038.html)

Imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo Serviços ▾ Anunciar Entrar

Favorito ▾ Compartilhar ▾ Notas pessoais ▾ Ocultar anúncio ▾

Terreno - 1032m²

Venda R\$ 380.000
Condomínio R\$ 790 - IPTU R\$ 458

☉ , Terras de Mont Serrat, Salto

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)

Grupo Silvana Carvalho - Iru Vendas

Elemento 11

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1031-m-por-r\\$-447.000-00-2986556652.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1031-m-por-r$-447.000-00-2986556652.html)

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo ▾ Serviços ▾ Anunciar Entrar

Favorito ▾ Compartilhar ▾ Notas pessoais ▾ Ocultar anúncio ▾

Terreno - 1100m²

Venda R\$ 430.000
Condomínio R\$ 690 - IPTU R\$ 3.400

📍 Rua Zequinha de Abreu 0, Terras de Mont Serrat, Salto

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)

MAXIMUS IMOVEIS

Elemento 12

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1005-m-por-r\\$-455.000-00-2992266172.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1005-m-por-r$-455.000-00-2992266172.html)

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo ▾ Serviços ▾ Anunciar Entrar

Favorito ▾ Compartilhar ▾ Notas pessoais ▾ Ocultar anúncio ▾

Terreno - 1005m²

Venda R\$ 455.000
Condomínio R\$ 690 - IPTU R\$ 3.400

📍 Rua Zequinha de Abreu 0, Terras de Mont Serrat, Salto

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)

MAXIMUS IMOVEIS