

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

Exmo. (a) Senhor (a) Doutor (a)

Juiz (a) de Direito da 2º Vara Cível

Da Comarca de Porto Ferreira - SP

PROCESSO nº. 0001287-71.2022.8.26.0472

Requerente: **DILSON RODRIGUES DE SOUZA**

Requerido: **ELAINE DOS SANTOS**

Paschoal Francisco Dessimoni, Engenheiro Civil, CREA nº. 0601163880, nomeado Perito Judicial, às fls. 103, do PROCESSO nº. **0001287-71.2022.8.26.0472**, Liquidação Provisória de Sentença pelo Procedimento Comum Cível – Perdas e Danos, sendo Requerente **DILSON RODRIGUES DE SOUZA** e Requerida **ELAINE DOS SANTOS**, atendendo a mensagem eletrônica (e-mail) de fls. 113 dos autos, vem pelo presente apresentar:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

1. - PRELIMINARES.

1.1. - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho, visa atender a DECISÃO de fls. 103 dos autos, a seguir colada:

Em prosseguimento, defiro a realização da perícia técnica e nomeio o Senhor Paschoal Francisco Dessimoni como perito oficial. Intime-se o Sr. Perito, por e-mail, para que tenha conhecimento dos autos.

A. liberado nos
 ito do, informe

1.2. - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO.

Determinar o VALOR DE MERCADO do imóvel em pauta, localizado à:

Rua Jose Rodrigues Ribaldo, 380 (lote 18 – Quadra E)
 Jardim Bandeirantes
 Porto Ferreira/SP

1.3. - CONCEITO E DEFINIÇÃO DE VALOR.

Conceitualmente, o valor a ser analisado apoia-se nos princípios ditados pela NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS, segundo a qual o valor de um bem ou de seu aluguel é determinado em função da metodologia aplicável, a qual por sua vez depende, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

De acordo com a definição que consta da Parte 1 da NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS, o valor de mercado é a:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

Também, segundo a definição que consta do Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP, o valor de mercado é:

“A expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.”

2. - VISTORIA

Segundo o artigo 474 do Código de Processo Civil:

“As partes terão ciência da data e local designados pelo Juiz ou indicados pelo perito para ter início à produção de prova”

Cumpridas as exigências legais, de acordo com o mandamento processual acima, as partes litigantes foram devidamente informadas da data, horário e local da perícia técnica, conforme petição de fls. dos autos; foi realizada diligência técnica in loco, em trinta e um (31) de outubro de 2022, às 9h00min, com a presença de:

I. - Pelos Requerentes:

Dilson Rodrigues de Souza

II. - Pela Requerida:

Eliane dos Santos

Dr. Sebastião Lopes de Moraes – compareceu ao Forum.

OBS:

Na perícia foi solicitada à Requerida protocolar nos autos as fotos apresentadas na perícia.

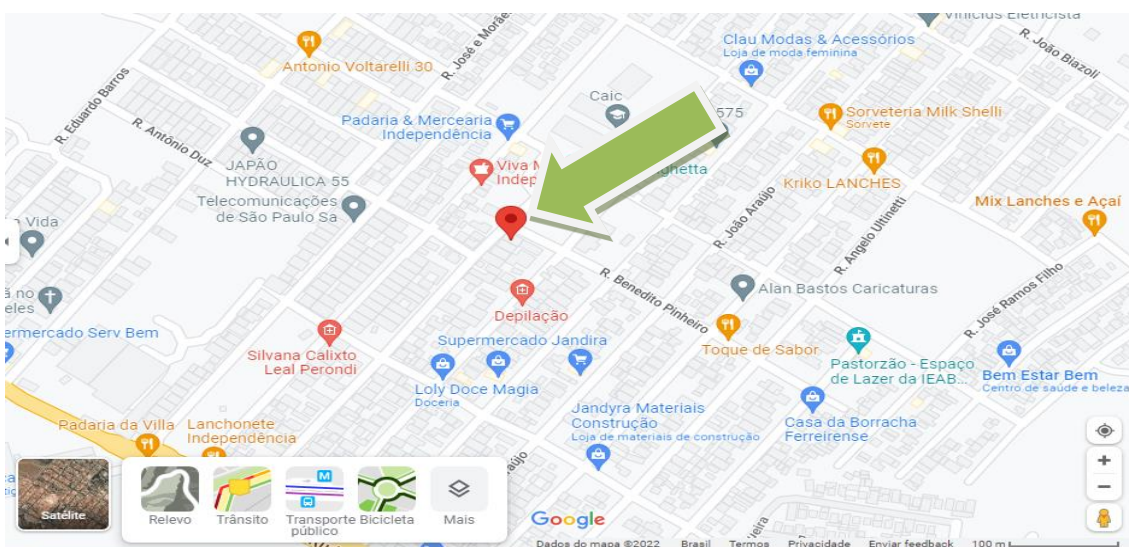
2.1. - DA DILIGENCIA TÉCNICA:

2.1.1. – MEIOS DE ACESSO e LOCALIZAÇÃO:

A propriedade a ser avaliada, está localizada na:

Rua Jose Rodrigues Ribaldo, 380 (lote 18 – Quadra E)
 Jardim Bandeirantes
 Porto Ferreira/SP

Conforme imagem do GOOCLE MAPS a seguir coladas:



IMAGENS nº. 1 - GOOGLE MAPS
DETALHE: SETA VERDE indica imóvel avaliando.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

2.1.2. - DA ÁREA AVALIADA.

Conforme inicial, fls. 2 dos autos, temos como localização do imóvel:

Rua Jose Rodrigues Ribaldo, 380 (lote 18 – Quadra E)
Jardim Bandeirantes
Porto Ferreira/SP

Conforme, FICHA DO CADASTRO IMOBILIÁRIO, da Prefeitura Municipal de Porto Ferreira, acostado ao ANEXO B, consta:

- 2.1.2.1. - Formato: irregular.
- 2.1.2.2. - Topografia: em desnível
- 2.1.2.3. - Superfície: seco.
- 2.1.2.4. - Solo: aparentemente firme e consistente.
- 2.1.2.5. - Área = 219,12m².
- 2.1.2.6. - Testada = 16,10m (Principal)

2.1.3. - QUANTO ÀS BENFEITORIAS.

Conforme perícia realizada no local, foram identificadas as seguintes benfeitorias:

2.1.3.1. - RESIDÊNCIA



FOTO A: VISTA GERAL

Detalhe: Fachada Principal

2.1.3.1. - CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL

A seguir, para a benfeitoria identificada acima, temos:

- A. - Foto da Fachada;
- B. - Descrição da Construção – espaços / áreas;
- C. - Memorial Descritivo dos Materiais Empregados nas construções - principais;
- D. - Área construída.

2.1.3.1. - RESIDÊNCIA



2.1.3.1.A. - FOTO: RESIDÊNCIA

Detalhe: Fachada.

2.1.3.1.B. - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO - cômodos

Residência composta de:

- Garagem,
- Sala,
- Hall,
- Dormitórios (2) dois,
- Suite e banheiro
- Banheiro social,
- Copa/Cozinha e
- Lavanderia

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

2.1.3.1.C. - MEMORIAL DESCRITIVO: MATERIAS EMPREGADOS

Alvenaria: Em tijolos de barro.

Cobertura: Em telhas de fibro cimento sobre madeiramento.

Piso: Cerâmico. Vide Relatório Fotográfico - ANEXO J

Revestimento de paredes: reboco.

Revestimentos em banheiro: cerâmicos, vide Relatório Fotográfico - ANEXO J

Esquadrias externas: Em aço

Esquadrias internas: Em madeira

Laje: em toda residência, exceto varanda Relatório Fotográfico - ANEXO J

Instalações Elétricas: embutidas e funcionando.

Instalações hidrossanitárias: embutidas e funcionando.

Pintura: inexistente

2.1.3.1.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

Área com laje = $((9,80 * 13,97) - (5,45 * 1,2) + (1,90 * 5,25)) = 140,34m^2$

2.2. - DO CONTRIBUINTE:

Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Porto Ferreira/SP, da Ficha do Cadastro Imobiliária, ano 2022, ANEXO B, temos:

Inscrição Imobiliária nº. 0068-0005-0018

Nº Cadastro: 19473

Em nome de Elaine dos Santos.

Valor Venal do Terreno: R\$ 16.427,43

Valor Venal da Edificação: R\$ 25.179,21

Valor Venal: R\$ 41.606,64

Área do Terreno: At = 219,12m².

Área Edificada: Ae = 147,80m².

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

2.3. - INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS:

A região é dotada de:

2.3.1. - Redes de Abastecimento de Água,

2.3.2. - Rede Coletora de Esgoto,

2.3.3. - Iluminação Pública e Domiciliar,

2.3.4. - Coleta de Lixo,

2.3.5. - Rede Telefônica Fixa e Celular,

2.3.6. - Guias e Sarjetas,

2.3.7. - Pavimentação Asfáltica.

2.4. - DO BAIRRO:

Misto, residencial e comercial/serviços.

2.5. - DIAGNÓSTICO DE MERCADO.

Imóvel com 03 dormitórios, sendo uma suíte.

Mercado restrito, número reduzido de unidades a venda na região.

Considerando a atual situação do país.

3. – QUANTO A METODOLOGIA:

3.1. - METODOLOGIA:

3.1.1. - Para avaliação do terreno, ver **ANEXO E**

3.1.2. - Para avaliação das benfeitorias, ver **ANEXO F**

3.1.3. - Para avaliação do imóvel, ver **ANEXO G**

3.1.3. - Para avaliação das benfeitorias construídas pela Requerida, ver **ANEXO H**

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

4. - CONSIDERAÇÕES

4.1. - Para a avaliação serão consideradas:

4.1.1. - Para avaliação das BENFEITORIAS:

Serão consideradas as áreas levantadas no local.

4.1.2. - Para avaliação do TERRENO:

Será considerada as área indicadas no cadastro municipal.

5. - AVALIAÇÃO DO TERRENO.

Conforme ANEXO E:

AVALIAÇÃO DO TERRENO:

R\$99.000,00 (NOVENTA E NOVE MIL REAIS)

6. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

Conforme ANEXO F:

AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA:

R\$216.363,79 (DUZENTOS E DEZESSEIS MIL, TREZENTOS E SESENTA E TRÊS REAIS E SETENTA E NOVE CENTAVOS)

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

7. – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

Tendo a avaliação do imóvel como sendo a soma das avaliações do terreno - ANEXO E, com a avaliação das benfeitorias - ANEXO F, temos:

AVAL. DO IMÓVEL = AVAL. DO TERRENO + AVAL. DAS BENFEITORIAS

Conforme **ANEXO G** e em números redondos, teremos:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

R\$315.000,00 (TREZENTOS E QUINZE MIL REAIS)

8. – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS EXECUTADAS PELA REQUERIDA.

Conforme **ANEXO H**:

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

R\$24.429,76 (VINTE E QUATRO MIL, QUATROCENTOS E VINTE E NOVE REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS)

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

9. - QUESITOS

9.1. – QUESITOS APRESENTADOS PELA REQUERIDA

Quesitos apresentados às fls. 114 dos autos.

- 1) Se houve benfeitorias no imóvel feitas pela requerida **Eliane dos Santos**, após o requerido Dilson Rodrigues de Souza ter abandonado o lar conjugal ?

relato em ()
3, informe i

RESPOSTA:

Conforme relato da Requerida, na presença do Requerente, sim.

- 2) Em caso positivo, quais as benfeitorias que foram feitas?

relato c
to di

RESPOSTA:

Conforme relato da Requerida, na presença do Requerente, temos as seguintes benfeitorias:

- Colocação de piso e revestimento cerâmico no banheiro social e suíte.
- Execução de calçadas externas, em concreto.
- Execução de calçadas externas, em concreto no quintal.
- Colocação de portão metálico de correr.
- Execução de parte do muro de divisa com às ruas existentes (terreno de esquina).
- Colocação de cinco portas de madeira com batentes, sendo nos dois banheiros (social e suíte) e nos três dormitórios (suíte e dormitórios)

Foi solicitado na perícia à Requerida, protocolar as fotos apresentadas à perícia aos autos.

- 3) Qual o valor atualizado das benfeitorias feitas no imóvel pela requerida **Eliane dos Santos**?

RAES, p
Documen

RESPOSTA:

Conforme ANEXO H, temos:

Benfeitorias executadas pela Requerida;

Avaliadas em:

Resumindo os valores das benfeitorias executadas pela REQUERIDA, conforme informação da REQUERIDA, na presença do REQUERENTE temos, os valores a seguir especificados:

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO H.1 – PISOS E REVESTIMENTOS EM BANHEIROS.....	R\$4.241,20
ANEXO H.2 - CALÇADAS EXTERNAS, EM CONCRETO.....	R\$3.060,15
ANEXO H.3 - CALÇADAS EXTERNAS, CONCRETO – QUINTAL.....	R\$3.225,37
ANEXO H.4 - PORTÃO METÁLICO DESLIZANTE.....	R\$6.850,00
ANEXO H.5 – MURO DE DIVISA.....	R\$2.718,39
ANEXO H.6 – PORTAS E BATENTES.....	R\$4.334,65

TOTAL.....	R\$24.429,76
-------------------	---------------------

4) Nas benfeitorias realizadas, incluiu o levantamento de muros ao redor da residência?

SISTEMO
inferencia

RESPOSTA:

Sim.

5) Qual o valor real do imóvel atualmente com as benfeitorias realizadas ?

LOPE
m/Ct

RESPOSTA:

Conforme ANEXO F – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS, temos:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

R\$315.000,00 (TREZENTOS E QUINZE MIL REAIS)

6) Se a requerida fez calçada em frente ao imóvel residencial ? Em caso positivo qual o valor gasto pela requerida?

ASTIAO I
gita/pq/at

RESPOSTA:

Conforme relato da Requerida, na presença do Requerente, sim.
 Valor especificado no ANEXO H –

ANEXO H.2 - CALÇADAS EXTERNAS, EM CONCRETO.....R\$3.060,15

7) Se a requerida pagou 35 parcelas finais da compra do imóvel após o requerente ter abandonado o lar conjugal ? Em caso positivo qual o valor total pago?

por SEE
m/pastadi

RESPOSTA:

Prejudicado.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

9.2. – QUESITOS APRESENTADOS PELO REQUERENTE

O Requerente, conforme fls. 125 dos autos, não apresentou quesito, neste momento, a seguir colado, em parte:

DILSON RODRIGUES DE SOUZA, cujo feito encontra-se em tramite por este Egrégio Juízo, nos autos do processo em epígrafe que promove contra **ELIANE DOS SANTOS**, por seu advogado "in fine" assinado, vem, com o devido respeito a Vossa Excelência, informar que só estará elaborando os quesitos complementares, caso sejam necessário, deixando ao encargo do Ilustre Perito a realização do seu trabalho.

protocolado em 25/10/22
:jalDocumento.do, informt

10. - CONCLUSÃO

Tendo em vista os resultados acima apresentados, além das ponderações efetuadas nos demais itens deste trabalho, e:

- 10.1. - Considerando a localização do imóvel;
- 10.2. - Considerando a situação econômica do país;
- 10.3. - Considerando o mercado;
- 10.4. - Considerando a pesquisa de mercado realizadas;

Temos, como avaliação do imóvel em pauta, o valor de:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

R\$315.000,00 (TREZENTOS E QUINZE MIL REAIS)

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

11. - ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi elaborado este Laudo Pericial, que é composto por setenta e sete (77) folhas incluindo dez (10) anexos e assinado digitalmente.

ANEXO A - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Contendo duas (2) folhas.

ANEXO B - CADASTRO: P. M. DE PORTO FERREIRA

Contendo dois (2) folhas.

ANEXO C - ART nº. 28027230210881996

Contendo duas (2) folhas.

ANEXO D - BOLETIM SINDUSCON/SP

Contendo três (3) folhas.

ANEXO E - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Contendo dezenove (19) folhas.

ANEXO F - AVALIAÇÃO: BENFEITORIAS

Contendo oito (8) folhas.

ANEXO G - AVALIAÇÃO: DO IMÓVEL

Contendo duas (2) folhas.

ANEXO H - AVALIAÇÃO: BENFEITORIAS EXECUTADAS REQUERIDA

Contendo onze (11) folhas.

ANEXO I - EVOLUÇÃO DA REGIÃO - GOOGLE EARTH-PRO

Contendo três (3) folhas.

ANEXO J - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Contendo onze (11) folhas.

Casa Branca, 16 de novembro de 2022.

Paschoal Francisco Dessimoni

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Perito Judicial

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO A

PROCESSO nº. 0001287-71.2022.8.26.0472

Requerente: **DILSON RODRIGUES DE SOUZA**
Querido: **ELAINE DOS SANTOS**

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FERRIERA
GEOREFERENCIAMENTO

CONTENDO DUAS (2) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL indicada pela SETA VERMELHA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FERRIERA
GEOREFERENCIAMENTO


ANEXO B

PROCESSO nº. 0001287-71.2022.8.26.0472

Requerente: **DILSON RODRIGUES DE SOUZA**
Requerido: **ELAINE DOS SANTOS**

CADASTRO MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Porto Ferreira

CONTENDO DUAS (2) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

 PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA						
Ficha do Cadastro Imobiliário						
Inscrição Inicial: 0068-0005-0018			Inscrição Final: 0068-0005-0018			
Nº CADASTRO 19473	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 0068-0005-0018		ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO			
ENDEREÇO DO IMÓVEL 20121 RUA JOSE RODRIGUES RIBALDO			NÚMERO 00380	LOTEAMENTO JARDIM BANDEIRANTES		
COMPLEMENTO		BAIRRO JARDIM BANDEIRANTES	LOTE 18	QUADRA E	APTO	BLOCO 13664294
ÁREA DO TERRENO 219,12	TEST. PRINCIPAL 16,10	FRAÇÃO IDEAL	DATA INCLUSÃO 12/02/2019	ISENÇÃO		
VL. VENAL TERRENO 16.427,43	VL. VENAL CONSTR. 25.179,21	VL. VENAL TOTAL 41.606,64	VL. M2 TERRENO 74,97	VL. M2 170,36		
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA RUA JOSE RODRIGUES RIBALDO 380 SP PORTO FERREIRA SP CEP: 13664294				ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA 147,80		
DDD TELEFONE		E-MAIL				
Proprietário ELIANE DOS SANTOS			CPF/CNPJ 171.572.948-00			
Compromissário			CPF/CNPJ			
INFORMAÇÕES DO CADASTRO ATUAL						
Código M2			Setor 38			
Cobrança			TRIBUTAVEL			
Situação Desconto			SEM DESCONTO			
Código Imóvel			0014929			
Coleta Semanal			3 COLETAS			
Classificação Bombeiro			CLASSIFICACAO I			
Atividade Bombeiro			Residencial e Terreno Casas térreas ou			
Imovel Temporário						
ÁREA CONSTRUÍDA						
MTQ. ÁREA		147,80		TIPO CONSTRUÇÃO		1 - RESIDENCIAL
TIPO ÁREA		Área Principal		CLASSIFICAÇÃO		3 - MEDIO
TESTADAS						
Logradouro			Nº	Frente	Metragem Frente	
RUA JOSE RODRIGUES RIBALDO			00380	1	16,10	
OBSERVAÇÕES						

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO C

PROCESSO nº. 0001287-71.2022.8.26.0472

Requerente: **DILSON RODRIGUES DE SOUZA**
Requerido: **ELAINE DOS SANTOS**

ART nº. 28027230221766736

CONTENDO DUAS(2) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
 Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
 Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230221766736

1. Responsável Técnico

PASCHOAL FRANCISCO DESSIMONI	
Título Profissional: Engenheiro Civil	RNP: 2603751727
Empresa Contratada:	Registro: 0601163880-SP
	Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: Foro da Comarca de Porto Ferreira - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93
Endereço: Rua DOUTOR CARLINDO VALERIANI	Nº: 525
Complemento:	Bairro: CENTRO
Cidade: Porto Ferreira	UF: SP
Contrato:	Celebrado em: 01/11/2022
Valor: R\$ 628,00	Vinculada a Art nº:
Ação Institucional:	CEP: 13660-017
	Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua JOSÉ RODRIGUES RIBALDO	Nº: 380
Complemento:	Bairro: JARDIM BANDEIRANTES
Cidade: Porto Ferreira	UF: SP
Data de Início: 01/11/2022	CEP: 13664-294
Previsão de Término: 28/04/2023	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Judicial	Código:
	CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
1 Laudo Edificação Alvenaria	1,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Esta ART refere-se ao Processo nº.0001287-71.2022.8.26.0472 - Liquidação Provisória de Sentença pelo Procedimento Comum - Perdas e Danos.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
 Página 2/2

7. Entidade de Classe

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local de data de

PASCHOAL FRANCISCO DESSIMONI - CPF: 041.156.068-94

Foro da Comarca de Porto Ferreira - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
 Tel: 0800 017 18 11
 E-mail: acesar@link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78 Registrada em: 03/11/2022 Valor Pago R\$ 88,78 Nosso Número: 28027230221766736 Versão do sistema
 Impresso em: 03/11/2022 22:34:51

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PASCHOAL FRANCISCO DESSIMONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2022 às 17:56, sob o número WPTF22700397711. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001287-71.2022.8.26.0472 e código Esuj0b40.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO D

PROCESSO nº. 0001287-71.2022.8.26.0472

Requerente: **DILSON RODRIGUES DE SOUZA**
Requerido: **ELAINE DOS SANTOS**

BOLETIM SINDUSCON/SP

CONTENDO TRÊS (3) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

Boletim Econômico - Outubro de 2022(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
out/21	159,55	0,00	14,00	15,68	150,48	0,00	5,93	5,93	172,19	0,00	25,43	29,98	146,64	0,00	5,01	5,01
nov/21	159,95	0,25	14,28	14,87	150,75	0,17	6,12	6,12	172,78	0,34	25,86	27,45	146,79	0,11	5,12	5,12
dez/21	160,32	0,23	14,55	14,55	151,06	0,21	6,34	6,34	173,25	0,27	26,20	26,20	146,79	0,00	5,12	5,12
jan/22	160,92	0,38	0,38	13,70	151,06	0,00	0,00	6,34	174,68	0,82	0,82	23,89	146,79	0,00	0,00	5,12
fev/22	161,22	0,19	0,56	12,32	151,06	0,00	0,00	6,26	175,39	0,41	1,23	20,45	146,79	0,00	0,00	5,12
mar/22	161,65	0,27	0,83	10,77	151,06	0,00	0,00	6,26	176,41	0,58	1,82	16,63	146,79	0,00	0,00	5,12
abr/22	162,88	0,76	1,60	9,95	151,46	0,26	0,26	6,42	178,78	1,35	3,19	14,41	146,79	0,00	0,00	5,12
mai/22	169,38	3,99	5,85	11,87	160,03	5,66	5,93	9,88	182,61	2,14	5,40	14,50	153,51	4,58	4,58	7,49
jun/22	173,06	2,17	7,94	11,03	164,02	2,49	8,57	8,99	185,66	1,67	7,16	13,56	160,27	4,40	9,18	9,29
jul/22	174,27	0,70	8,70	10,67	165,60	0,96	9,62	10,04	186,43	0,41	7,60	11,45	161,00	0,46	9,68	9,80
ago/22	174,23	-0,02	8,68	10,02	165,75	0,09	9,72	10,14	186,15	-0,15	7,45	9,90	161,10	0,06	9,74	9,86
set/22	174,10	-0,07	8,60	9,12	165,90	0,09	9,82	10,24	185,65	-0,27	7,16	7,81	161,10	0,00	9,74	9,86
out/22	174,17	0,04	8,64	9,16	166,16	0,16	9,99	10,42	185,46	-0,10	7,05	7,71	161,10	0,00	9,74	9,86

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2022

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	927,03	52,01
Material	803,13	45,06
Despesas Administrativas	52,26	2,93
Total	1.782,42	100,00

(*) Encargos Sociais: 143,40%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, outubro de 2022 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.755,16	0,01	R-1	2.127,05	0,07	R-1	2.615,87	0,08
PP-4	1.641,35	-0,03	PP-4	2.029,36	0,05	R-8	2.123,63	0,09
R-8	1.572,90	-0,04	R-8	1.782,42	0,04	R-16	2.277,33	0,04
PIS	1.202,34	0,02	R-16	1.729,58	0,05			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2022 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.073,42	0,08	CAL-8	2.196,62	0,10
CSL-8	1.794,94	0,02	CSL-8	1.935,08	0,04
CSL-16	2.391,08	0,01	CSL-16	2.574,51	0,03
Custo m²			Custo m²		
RP1Q	1.869,15	0,03			
GI	1.027,74	-0,03			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

Setor de Economia



Boletim Econômico - Outubro de 2022(desonerado)

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, outubro de 2022

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	8,08	0,12
Pedreiro	9,89	0,10
Carpinteiro	9,97	0,10
Armador	10,15	0,00
Eletricista	10,42	0,19
Encanador	10,26	0,00
Pintor	10,36	0,00

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, outubro de 2022

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	60,84	0,00

ANEXO E

PROCESSO nº. 0001287-71.2022.8.26.0472

Requerente: **DILSON RODRIGUES DE SOUZA**
Requerido: **ELAINE DOS SANTOS**

AVALIAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO E AVALIAÇÃO DA ÁREA

COMPOSTO DE VINTE E DEZENOVE (19) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

E. - AVALIAÇÃO: VALOR UNITÁRIO DA ÁREA

E.1. - OBJETO:

O presente trabalho tem por objetivo determinar o justo valor de mercado do imóvel constituído pela área indicada e suas benfeitorias, na matrícula a seguir colada:

Em prosseguimento, defiro a realização da perícia técnica e nomeio o Senhor Paschoal Francisco Dessimoni como perito oficial. Intime-se o Sr. Perito, por e-mail, para que tenha conhecimento dos autos.

A, liberado nos
 rto.do, informe

E.2. - AVALIAÇÃO.

E.2.0. - CRITÉRIOS:

O presente trabalho de avaliação obedece, como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da NBR 14653 - Avaliação de Bens – 1º e 2º Partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

E.2.1. - METODOLOGIA:

A metodologia aplicável é função basicamente da natureza do bem a ser avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

A sua escolha deve ser justificada e ater-se aos estabelecido nas Normas consideradas:

ABNT NBR 14.653 - AVALIAÇÃO DE BENS
 Parte 1: Procedimentos Gerais
 Parte 2: Imóveis Urbanos

Após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins, quanto a áreas rurais à venda nesta região, para identificarmos elementos comparativos válidos que, de acordo com as Normas, devem possuir os seguintes fatores:

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

E.2.1.1. - Equivalência de situação:

Dá-se preferência a local da mesma situação geosocioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento.

E.2.1.2. - Equivalência de tempo:

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

E.2.1.3. - Equivalência de Características:

Sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio de utilização, etc.

Da NBR 14.653 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, temos a definição a seguir:

8.2.1 - Método Comparativo de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

E.3. - ESPECIFICAÇÃO DO TRABALHO

Da ABNT NBR 14653-3:2004, item 9.2 - Quanto à Fundamentação, temos:

9.2.1 Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

Tabela 1 - Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

9.2.2. - Esta pontuação é obtida segundo a tabela 2, quando a finalidade for a avaliação do imóvel rural como um todo, utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conjugado ou não com os Métodos de Custo e da Capacitação da Renda.

Conforme ABNT NBR 14653-3, a avaliação para a obtenção do valor pode ser assim enquadrada:

Grau de Fundamentação: II

E.4. - PESQUISA

A pesquisa / coleta de dados e valores de mercado foram obtidos na região, considerando-se as ofertas existentes respeitando, sempre que possível, que os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação (Equivalência de tempo)

Período da coleta de dados: junho/2021

E.5. - QUANTO AS AMOSTRAS:

Conforme ABNT NBR 14653 - 3:2004, item 7.7.2.2, temos:

7.7.2.2 A qualidade da amostra deve ser assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, devendo constar a localização, a especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) identificação das fontes de informação e sua confiabilidade;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito a sua localização, destinação e capacidade de uso das terras.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

7.7.2.3 No caso de utilização por fatores, deve ser observado o ANEXO B.

ANEXO B (normativo)

Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização.

B.1 Generalidades

B.1.1 Nestes tratamento de dados, aplicáveis ao MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, é admitida a priori a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isto, são utilizados fatores de homogeneização calculados conforme 7.7.2.1, que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal

B.1.2. - É recomendável que sejam utilizados dados de mercado:

a) com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;

b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a utilização do mercado imobiliário através de índices econômicos, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta a fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa de mercado.

B.1.2.1. - Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, estejam contidos entre 0,50 e 1,50.

B.1.2.2. - O preço homogeneizado de cada dado amostral, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, deve estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50, em relação ao preço observado no mercado.

B.1.3. - Após a homogeneização, devem ser utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.

B.1.4. - Os fatores de homogeneização devem apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal

B.1.4.1. - Os fatores de homogeneização não podem ser utilizados fora de sua tipologia, campo de aplicação e abrangências regional e temporal.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

B.1.4.2. - No caso de variáveis qualitativas, não é admitida extrapolação em relação às características da amostra. Para as demais variáveis, as características quantitativas do imóvel avaliando não devem ultrapassar 50% dos limites observados na amostra, resguardado o campo de aplicação do fator de homogeneização utilizado.

Considerando que:

Para avaliação do imóvel a valor de mercado, procedeu-se a pesquisa na região de forma a obter elementos comparativos nas imobiliárias e corretores credenciados, uma vez que áreas, em oferta, na situação paradigma inexistem.

E.6 – PESQUISA DE VALOR DE MERCADO:

Com o exposto e as pesquisas realizadas nas imobiliárias das cidades e cidades vizinhas, em função da falta de ofertas de áreas semelhantes na região, consideraremos conforme AMOSTRAS e MEMORIA DE CÁLCULO deste ANEXO, os valores pesquisados nas imobiliárias da região e corretores credenciados, onde foi informado as características do imóvel avaliando e tendo com amostras os valores de mercado por alqueire, na região e características do avaliando. Atendendo a ABNT NBR 14.653-3 no que for possível.

Os valores pesquisados e informados contemplam esta áreas.

E.7. – DETERMINAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DA ÁREA

Para a avaliação do terreno consideraremos, que em função da falta - quantidade de ofertas de áreas semelhantes na região, usaremos o METODO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, método este que devem ser considerados elementos comparativos de dados de mercado referentes a imóveis situados na mesma região geoeconômica do avaliando. A avaliação é efetuada segundo o critério do valor do metro quadrado, empregando-se os fatores de ajustes cabíveis, de conformidade com as normas referidas anteriormente; para tanto, procede-se a uma cuidadosa pesquisa de valores, cuja homogeneização é processada de acordo com as diretrizes contidas nas mesmas normas.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

Portanto, o **AVALIAÇÃO DO VALOR DA ÁREA**, será:

$$V_{t\text{nua}} = \text{Área} \times V_{\text{unit}}$$

Onde:

$V_{t\text{nua}}$ = Valor da Área

Área = Área

V_{unit} = Valor unitário

Onde a seguir temos os elementos amostrais utilizados para **AVALIAÇÃO DO CÁLCULO DA AVALIAÇÃO DO VALOR UNITÁRIA DA ÁREA**;

E, considerando o Fator Fonte (Ff):

Fator Fonte (Ff):

É comum que os amostras pesquisados contenham alguma superestimativa de preço dos ofertantes, deixando margem para negociação. Para compensar, será adotado uma redução nos preços pesquisados, usualmente de 5% a 10%.

Considerando a situação econômica do país, adotaremos um Fator Fonte (Ff): 5%

Onde a seguir temos os elementos amostrais, para cálculo do valor unitário da área em pauta:

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA n°. 01/09

FONTE

Tipo: PESQUISA - site
 Informante: Carolina / Katia

Imobiliária - **MONTEIRO IMÓVEIS**
 Corretor - Carolina
 Tel.: 19 3581 1680

LOCALIZAÇÃO

Rua Dona Balbina, 350
 Bairro: Centro
 Porto Ferreira/SP

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

Localização: Jardim Bandeirantes
 Área terreno: 200,00m²
 Topografia: em desnível - leve
 Área construída: 0,00m²

BENFEITORIAS

Tipo: sem benfeitorias

BENFEITORIAS PÚBLICAS:

Rua pavimentada
 Rede de Água
 Rede de captação de esgoto
 Rede de Energia Elétrica
 Rede de Telefonia

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: venda
Valor Pedido: R\$90.000,00
 Valor das Benfeitorias: sem benfeitorias
 Forma de Pagamento: a/c

VALOR DA AMOSTRA

Valor: R\$90.000,00
Área = 200,00m²
Valor Unitário = R\$450,00/m²

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA nº. 02/09

FONTE

Tipo: PESQUISA
 Informante: Claudete

Imobiliária - **IMOBILIÁRIA MARIZA IMÓVEIS**
 Corretora - Claudete
 Tel.: 19 3581 3079

LOCALIZAÇÃO

Rua Luiz Gama, 376
 Bairro: Centro
 Porto Ferreira/SP

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

Localização: Jardim Bandeirantes
 Área terreno: 215,00m²
 Topografia: em desnível - leve
 Área construída: 0,00m²

BENFEITORIAS

Tipo: sem benfeitorias

BENFEITORIAS PÚBLICAS:

Rua pavimentada
 Rede de Água
 Rede de captação de esgoto
 Rede de Energia Elétrica
 Rede de Telefonia

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: venda
Valor Pedido: R\$90.000,00
 Valor das Benfeitorias: sem benfeitorias
 Forma de Pagamento: a/c

VALOR DA AMOSTRA

Valor Venda: R\$90.000,00 - INFORMAÇÃO
Área = 215,00m²
Valor Unitário = R\$418,60/m²

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA nº. 03/09

FONTE

Tipo: PESQUISA - site
 Imobiliária - **ORTIZ IMÓVEIS**
 Corretor – Ortiz/Felipe
 Tel.: 19 – 3585 2525

LOCALIZAÇÃO

Rua João M. Salgueiro, sala 01, nº 670
 Bairro: Centro
 Porto Ferreira/SP

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

Localização: Jardim Bandeirantes
 Área terreno: 215,00m²
 Topografia: em desnível - leve
 Área construída: 0,00m²

BENFEITORIAS

Tipo: sem benfeitorias

BENFEITORIAS PÚBLICAS:

Rua pavimentada
 Rede de Água
 Rede de captação de esgoto
 Rede de Energia Elétrica
 Rede de Telefonia

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: venda
Valor Pedido: R\$100.000,00
 Valor das Benfeitorias: sem benfeitorias
 Forma de Pagamento: a/c

VALOR DA AMOSTRA

Valor Venda: R\$100.000,00
Área = 215,00m²
Valor Unitário = R\$465,12/m²

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA n°. 04/09

FONTE

Tipo: PESQUISA - site
 Informante: site

Imobiliária - **BARCELLOS IMÓVEIS**
 Corretor – Willian/Gustavo
 Tel.: 19 3581 4210

LOCALIZAÇÃO

Rua Dona Balbina, 399
 Bairro: Centro
 Porto Ferreira/SP

CARACTERISTICAS DA AMOSTRA

Localização: Jardim Bandeirantes
 Área terreno: 224,00m² - esquina
 Topografia: em desnível - leve
 Área construída: 0,00m²

BENFEITORIAS

Tipo: sem benfeitorias

BENFEITORIAS PÚBLICAS:

Rua pavimentada
 Rede de Água
 Rede de captação de esgoto
 Rede de Energia Elétrica
 Rede de Telefonia

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: venda
Valor Pedido: R\$150.000,00
 Valor das Benfeitorias: sem benfeitorias
 Forma de Pagamento: a/c

VALOR DA AMOSTRA

Valor Venda: R\$115.000,00
Área = 224,00m²
Valor Unitário = R\$513,39/m²

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA nº. 05/09

FONTE

Tipo: PESQUISA
 Informante: Adilson

Imobiliária – ADILSON COMIN – CORRETOR DE IMÓVEIS
 Corretor - Adilson
 Tel.: 19 999005710

LOCALIZAÇÃO

Rua Cel. Procópio de Carvalho, 469
 Bairro: Centro
 Porto Ferreira/SP

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

Localização: Jardim Bandeirantes
 Área terreno: 200,00m²
 Topografia: em desnível - leve
 Área construída: 0,00m²

BENFEITORIAS

Tipo: sem benfeitorias

BENFEITORIAS PÚBLICAS:

Rua pavimentada
 Rede de Água
 Rede de captação de esgoto
 Rede de Energia Elétrica
 Rede de Telefonia

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: venda
Valor Pedido: R\$100.000,00
 Valor das Benfeitorias: sem benfeitorias
 Forma de Pagamento: a/c

VALOR DA AMOSTRA

Valor: R\$100.000,00 - INFORMAÇÃO

Área = 200,00m²

Valor Unitário = R\$500,00/m²

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA nº. 06/09

FONTE

Tipo: PESQUISA - site
 Informante: site

Imobiliária - **GOMES IMÓVEIS**
 Corretor – Gabriel/Gabriele
 Tel.: 19 3589 1195

LOCALIZAÇÃO

Rua Cel. Procópio de Carvalho, 606
 Bairro: Centro
 Porto Ferreira/SP

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

Localização: Jardim Bandeirantes
 Área terreno: 224,00m²
 Topografia: em desnível - leve
 Área construída: 0,00m²

BENFEITORIAS

Tipo: sem benfeitorias

BENFEITORIAS PÚBLICAS:

Rua pavimentada
 Rede de Água
 Rede de captação de esgoto
 Rede de Energia Elétrica
 Rede de Telefonia

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: venda
Valor Pedido: R\$=110.000,00
 Valor das Benfeitorias: sem benfeitorias
 Forma de Pagamento: a/c

VALOR DA AMOSTRA

Valor: R\$110.000,00
Área = 224,00m²
Valor Unitário = R\$491,07/m²

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA nº. 07/09

FONTE

Tipo: PESQUISA
 Informante:

Imobiliária - **UNIÃO IMÓVEIS**
 Corretor -
 Tel.: 19 3581 5186

LOCALIZAÇÃO

Rua Benedito Atab Miziara, 14
 Bairro:
 Porto Ferreira/SP

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

Localização: Jardim Bandeirantes
 Área terreno: 219,12m²
 Topografia: em desnível - leve
 Área construída: 0,00m²

BENFEITORIAS

Tipo: sem benfeitorias

BENFEITORIAS PÚBLICAS:

Rua pavimentada
 Rede de Água
 Rede de captação de esgoto
 Rede de Energia Elétrica
 Rede de Telefonia

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: venda
Valor Pedido:
 Valor das Benfeitorias: sem benfeitorias
 Forma de Pagamento: a/c

VALOR DA AMOSTRA

Valor: sem contato/informação

Área =

Valor Unitário =

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA nº. 08/09

FONTE

Tipo: PESQUISA
 Informante: Tiago

Imobiliária – **TIAGO VARISI – CORRETOR DE IMÓVEIS**
 Corretor - Tiago
 Tel.: 19 992863358

LOCALIZAÇÃO

Rua Indalécio Rezende, 230
 Bairro: Jardim Primavera
 Porto Ferreira/SP

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

Localização: Jardim Bandeirantes
 Área terreno: 219,12m²
 Topografia: em desnível - leve
 Área construída: 0,00m²

BENFEITORIAS

Tipo: sem benfeitorias

BENFEITORIAS PÚBLICAS:

Rua pavimentada
 Rede de Água
 Rede de captação de esgoto
 Rede de Energia Elétrica
 Rede de Telefonia

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: venda
Valor Pedido:
 Valor das Benfeitorias: sem benfeitorias
 Forma de Pagamento: a/c

VALOR DA AMOSTRA

Valor Venda: sem contato/informação

Área =

Valor Unitário =

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA nº. 09/09

FONTE

Tipo: PESQUISA
 Informante: Mariano

Imobiliária – **IMÓVEIS DO SUCESSO**
 Corretor - Mariano
 Tel.: 19 997187200

LOCALIZAÇÃO

Rua Nelson Pereira Lopes, 784 – Sala 01
 Bairro: Centro
 Porto Ferreira/SP

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

Localização: Jardim Bandeirantes
 Área terreno: 200,00m²
 Topografia: em desnível - leve
 Área construída: 0,00m²

BENFEITORIAS

Tipo: sem benfeitorias

BENFEITORIAS PÚBLICAS:

Rua pavimentada
 Rede de Água
 Rede de captação de esgoto
 Rede de Energia Elétrica
 Rede de Telefonia

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: venda
Valor Pedido: R\$90.000,00
 Valor das Benfeitorias: sem benfeitorias
 Forma de Pagamento: a/c

VALOR DA AMOSTRA

Valor: R\$90.000,00 - INFORMAÇÃO
Área = 200,00m²
Valor Unitário = R\$450,00/m²

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

PLANILHA:

AVALIAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA n.º 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - TRATAMENTO POR FATORES

PROCESSO n.º 0001287-71.2022.8.26.0472

MEMORIA DE CÁLCULO

AMOSTRA n.º	INFORMAÇÃO	ÁREA (m²)	OFERTA R\$ s/ benfeitorias	FATOR FONTE 0,95	UNITÁRIO R\$/m²	VALIDAÇÃO UNITÁRIA	LOCAL	FATOR LOCAL	TOPOGRAFIA	FATOR TOPOGR	SUPERFICIE	FATOR SUPERF	APROVEITAMENTO	FATOR APROV	RUA PAVIMENTADA	FATOR PAV	SOMATORIO DE FATORES	UNITÁRIO HOMOGENEIZADO	CRITÉRIO DE CHAUVENET			MEMORIA DE CÁLCULO	
																			DESVIO PADRÃO	r	r 7 elemen.		
1	Monteiro Imóveis	200,00	90.000,00	0,95	427,50	0,91	1,000	1,00	decl. Leve	1,00	1,00	seco	1,00	1,00	construção	1,00	1,00	1,000	427,50	9,38	0,59	1,80	1- Média Homogeneizada: $Vu = \text{Vox} (1 + ((f1-1) + (f2-1) + (f3-1) + \dots + (fn-1)))$ n.º de amostra válidas 2. Média dos valores homogeneizados $M = \sum \text{das amostras} / n^{\circ} \text{ de amostras}$ $M = R\$446,25/m^2$ 3. Desvio Padrão: $S = \{ ((i-1, n)(Xi-M)^2) / (n-1) \}^{1/2}$ $S = 31,73$ 4. Critério de Chauvenet: $pm = [(Xs-M)/S]$, temos que, pm crítico para 4 amostras, temos pm=1,31 p/ amostra 4 (mais desfavorável) pm=1,31 5. Cálculo do valor unitário de mercado do imóvel $Vu = R\$446,25/m^2$ - valor médio Valor Adotado $Vu = R\\$450,00/m^2$
2	Imob. Mariza	215,00	90.000,00	0,95	397,67	0,98	1,000	1,00	decl. Leve	1,00	1,00	seco	1,00	1,00	construção	1,00	1,00	1,000	397,67	24,29	1,53	1,80	
3	Ortiz Imóveis	215,00	100.000,00	0,95	441,86	0,98	1,000	1,00	decl. Leve	1,00	1,00	seco	1,00	1,00	construção	1,00	1,00	1,000	441,86	2,20	0,14	1,80	
4	Barcellos Imóveis	224,00	115.000,00	0,95	487,72	1,02	1,000	1,00	decl. Leve	1,00	1,00	seco	1,00	1,00	construção	1,00	1,00	1,000	487,72	20,73	1,31	1,80	
5	Adilson Comin	200,00	100.000,00	0,95	475,00	0,91	1,000	1,00	decl. Leve	1,00	1,00	seco	1,00	1,00	construção	1,00	1,00	1,000	475,00	14,37	0,91	1,80	
6	Gomes imóveis	224,00	110.000,00	0,95	466,52	1,02	1,000	1,00	decl. Leve	1,00	1,00	seco	1,00	1,00	construção	1,00	1,00	1,000	466,52	10,13	0,64	1,80	
7	União Imóveis	sem inform.	sem informação																				
8	Tiago Várzi	sem inform.	sem informação																				
9	Imóveis do Sucesso	200,00	90.000,00	0,95	427,50	0,91	1,000	1,00	decl. Leve	1,00	1,00	seco	1,00	1,00	construção	1,00	1,00	1,000	427,50	9,38	0,59	1,80	

avaliando 219,12 446,25 1,000 decl. Leve 1,00 seco 1,00 construção 1,00 asfaltada 1

média	446,25
desvio padrão	31,73
coef de variação	0,07

média	446,25
desvio padrão	31,73
lim superior	580,13
lim inferior	312,38
coef. variação	0,07

Avaliação:

Valor unitário = R\$450,00/m²

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

Portanto como AVALIAÇÃO DO TERRENO,
teremos:

E, avaliado em R\$450,00/m² Considerando o valor unitário, conforme ANEXO

Temos:

Avaliação = 219,12m² x R\$450,00/m²

Avaliação = R\$98.604,00

Que em números redondos, teremos:

AVALIAÇÃO DO TERRENO (ÁREA)

R\$99.000,00 (NOVENTA E NOVE MIL REAIS)

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO F

PROCESSO nº. 0001287-71.2022.8.26.0472

Requerente: **DILSON RODRIGUES DE SOUZA**
Requerido: **ELAINE DOS SANTOS**

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

CONTENDO OITO (8) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

F. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Conforme perícia realizada no local, foi identificada a seguinte benfeitoria:

2.1.3.1. - RESIDÊNCIA

Para avaliação da benfeitoria existente, será utilizado o Método da Quantificação de Custo, em se tratando de construções padronizadas, utilizamos os custos unitários tabelados, divulgados mensalmente.

Em nosso caso utilizamos os **CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES / SINDUSCON/SP** aplicando o fator de **DEPRECIÇÃO, METODO DE ROSS- HEIDECKE**, considerando seu tipo de construção e estado em que se encontram para avaliação das benfeitorias.

F.1. - DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

F.1.1. - VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):

Será adotado o custo unitário publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, data outubro/2022, acostado ao **ANEXO D**;

F. 1.2. - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Sendo a construção residencial, como a única benfeitoria existente, identificada, como:

2.1.3.1. - CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL

Temos:

A seguir, para a benfeitoria identificada acima, temos:

- A. - Foto da Fachada;
- B. - Descrição da Construção – espaços / áreas;
- C. - Memorial Descritivo dos Materiais Empregados nas construções - principais;
- D. - Área construída.

2.1.3.1. - RESIDÊNCIA



2.1.3.1.A. - FOTO: RESIDÊNCIA

Detalhe: Fachada.

2.1.3.1.B. - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO - cômodos

Residência composta de:

- Garagem,
- Sala,
- Hall,
- Dormitórios (2) dois,
- Suite e banheiro
- Banheiro social,
- Copa/Cozinha e
- Lavanderia

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

2.1.3.1.C. - MEMORIAL DESCRITICO: MATERIAS EMPREGADOS

Alvenaria: Em tijolos de barro.

Cobertura: Em telhas de fibro cimento sobre madeiramento.

Piso: Cerâmico. Vide Relatório Fotográfico - ANEXO J

Revestimento de paredes: reboco.

Revestimentos em banheiro: cerâmicos, vide Relatório Fotográfico - ANEXO J

Esquadrias externas: Em aço

Esquadrias internas: Em madeira

Laje: em toda residência, exceto varanda Relatório Fotográfico - ANEXO J

Instalações Elétricas: embutidas e funcionando.

Instalações hidrossanitárias: embutidas e funcionando.

Pintura: inexiste

2.1.3.1.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

Área com laje = $((9,80*13,97) - (5,45*1,2) + (1,90*5,25)) = 140,34m^2$

F.1.3 - DEPRECIAÇÃO, METODO DE ROSS- HEIDECKE:

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc, para considerarmos a depreciação.

E segundo o Método de Ross/Heideke que leva em consideração o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda, temos:

Ver anexo, para a benfeitoria identificada.

F.1.4. - IDADE APARENTE DO IMÓVEL.

Ver anexo, para a benfeitoria identificada.

F.1.5. - CALCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS.

O valor é então obtido através da seguinte expressão básica:

$$Vc = Aconst \times Vunit \times Foc$$

onde:

- Vc = Valor da Construção
 $Aconst.$ = Área da construção
 $Vunit$ = Valor unitário para construção do residencial:
 Foc = Fator de Adequação ao obsoletismo e ao estado de Conservação:
 Foc - classificado conforme cada benfeitoria e a expectativa de vida útil também para a benfeitoria, através do “Método de Ross – Heidecke”:

Sendo:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

- Foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação
 R = coeficiente residual correspondente ao padrão expresso em decimal. (TABELA 1)
 K = coeficiente de Ross/Heideck. (TABELA 2)

Portanto, temos a **AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA**, construída no imóvel, valores especificado ao final deste anexo e indicado por benfeitoria, conforme segue:

2.1.3.1. - RESIDÊNCIA	R\$206.060,75
AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA.....	R\$206.060,75

Logo:

AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA,
 construída na área em pauta, será:
R\$206.060,75

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

F.1.6. – VANTAGEM DA COISA FEITA:

Conforme definido em trabalho técnico do Eng. Joaquim da Rocha Medeiros, a **VANTAGEM DA COISA FEITA**, como sendo o acréscimo ao valor de um bem, numa certa data, devido ao fato de ele estar pronto, em comparação com outro idêntico, mas ainda por ser construído.

O valor do “Capital – Imóvel” relativo ao avaliando será então fornecido pela soma dos valores do terreno e da construção acima calculados, acrescidos do fator de comercialização.

Para o caso em pauta, **não será aplicado a VANTAGEM DA COISA FEITA devido à idade dos imóveis**, definido em trabalho técnico do Eng. Joaquim da Rocha Medeiros:

Tipos de prédios	VANTAGEM DA COISA FEITA			
	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos
1) Grande estrutura (apartamentos e escritórios de incorporação)	30%	30% a 25%	25% a 15%	15% a 0%
2) Pequenas estrutura (até 4 andares) e residenciais do tipo “fino”	20%	20% a 16,5%	16,5% a 10,5%	10,5% a 0%
3) Industrial comum e residenciais médios	15%	15% a 12,5%	12,5 a 7,5%	7,5% a 0%
4) Residencial modesto e proletário	10%	10% a 8,5%	8,5% a 5,0%	5,0 a 0%

Aplicando a **VANTAGEM DA COISA FEITA** considerando a idade e situação/estado do imóvel, em trabalho técnico definido pelo Eng. Joaquim da Rocha Medeiros, temos:

Considerado item 4: **VANTAGEM DA COISA FEITA = 5,0%**

Ou seja, na **AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS**, será considerada a **VANTAGEM DA COISA FEITA**, portanto teremos:

$$= \text{R}\$206.060,75 * 1,05 = \text{R}\$216.363,79$$

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

Portanto:

AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA:

**R\$216.363,79 (DUZENTOS E DEZESSEIS MIL, TREZENTOS E SESSENTA
E TRÊS REAIS E SETENTA E NOVE CENTAVOS)**

A seguir temos:

MEMÓRIA DE CÁLCULO DE CADA BENFEITORIAS

RESUMO DE CÁLCULO DAS BENFEITORIAS.

BOLETIM SINDUSCON/SP - outubro/2022

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS - MÉTODO DE ROSS - HEIDECKE

2.1.3.1. - RESIDÊNCIA

Imóvel Urbano – Rua Jose Rodrigues Ribaldo, 380 – Porto Ferreira/SP

Processo nº. 0001287-71.2022.8.26.0472

ESPECIFICAÇÕES

Classe	Residencial
Tipo	Casa – Simples / Média
Área do terreno	
Área construída	140,34m ²
Implantação do imóvel	Recuo frontal
Idade	20 (vinte) anos
Vida referencial	70 (setenta anos) - IBAPE - SP
Valor residual	R=20% (vinte por cento)
Estado da edificação	c = regular
Idade em % de vida referencial	e=25/70=0,2857 ou 28,57%
Coeficiente "K" >> com h e i	>>Met. Ross-Heidecke - tab K= 0,7957 - interpolando
Depreciação - Foc	Foc= R+K*(1-R) =0,20+0,7957*(1-0,2) = 0,8366

Valor Unitário - SINDUSCON-SP - junho/2021

R-1 - R\$1.755,16/m²

VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor é então obtido através da seguinte expressão básica:

$$V_{cr} = A_{const} \times V_{unit} \times Foc$$

$$V_{cr} = (140,34 \times 1.755,16) \times 0,6084$$

$$V_{cr} = \mathbf{R\$206.060,75}$$

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO G

PROCESSO nº. 0001287-71.2022.8.26.0472

Requerente: **DILSON RODRIGUES DE SOUZA**
Requerido: **ELAINE DOS SANTOS**

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CONTENDO DUAS (2) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

G - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Tendo como valor do imóvel a soma da avaliação do terreno com a avaliação das benfeitorias, temos:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL = AVAL. TERRENO + AVAL. BENFEITORIAS

Ou seja:

Conforme **ANEXO E - AVALIAÇÃO DO TERRENO = R\$99.000,00**

Conforme **ANEXO F - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS = R\$216.363,79**

Logo, **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**, será:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL = R\$99.000,00 + R\$216.363,79 = R\$315.363,79

Que em números redondos, será:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

R\$315.000,00 (TREZENTOS E QUINZE MIL REAIS)

ANEXO H

PROCESSO nº. 0001287-71.2022.8.26.0472

Requerente: **DILSON RODRIGUES DE SOUZA**
Requerido: **ELAINE DOS SANTOS**

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS EXECUTADAS PELA REQUERIDA.

CONTENDO ONZE (11) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

H.1. – INFORMAÇÕES.

Na perícia realizada no local, foi informado pela REQUERIDA, na presença do REQUERENTE, que:

A REQUERIDA executou as seguintes benfeitorias na residência, quantificadas e valorizadas, conforme segue:

ANEXO H.1 - PISOS E REVESTIMENTO CERÂMICOS EM BANHEIROS.

A Requerida colocou portas de madeira e batentes metálicos, internos na residência, nos seguintes locais:

- 01 porta e batente com fechadura e dobradiças no dormitório número 1.
- 01 porta e batente com fechadura e dobradiças no dormitório número 2.
- 01 porta e batente com fechadura e dobradiças no suite.
- 01 porta e batente com fechadura e dobradiças no banheiro social.
- 01 porta e batente com fechadura e dobradiças no banheiro da suite.

Totalizando 5 conjuntos de portas e batentes com fechadura e dobradiça.

Com os seguintes valores, conforme **ANEXO H.1:**

PISOS E REVESTIMENTO CERÂMICOS EM BANHEIROS

R\$4.241,20 (quatro mil. Duzentos e quarenta e um reais e vinte centavos)

ANEXO H.2 – EXECUÇÃO DE CALÇADAS EXTERNAS.

A Requerida construiu calçadas externas na residência, em concreto:

Conforme **ANEXO H.2:**

CALÇADAS EXTERNAS, EM CONCRETO:

R\$3.060,15 (quatro mil. Duzentos e quarenta e um reais e vinte centavos)

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO H.3 – EXECUÇÃO DE CALÇADAS EXTERNAS - QUINTAL.

A Requerida construiu calçadas externas na residência, em concreto:

Conforme **ANEXO H.3:**

CALÇADAS EXTERNAS, EM CONCRETO:

R\$3.225,37 (três mil, duzentos e vinte e cinco reais e trinta e sete centavos)

ANEXO H.4 – PORTÃO METÁLICO, DESLIZANTE.

A Requerida colocou portão metálico deslizante na residência, conforme segue:

Conforme **ANEXO H.4:**

PORTÃO METÁLICO DESLIZANTE:

R\$6.850,00 (seis mil, oitocentos e cinquenta reais)

ANEXO H.5 – MURO DE DIVISA.

A Requerida executou parte do muro de divisa da residência, sendo que o alicerces estava concluído e parte do muro, conforme segue:

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

Conforme **ANEXO H.5:**

PORTÃO METÁLICO DESLIZANTE:

R\$2.718,39 (dois mil, setecentos e dezoito reais e trinta e nove centavos)

ANEXO H.6 – PORTAS E BATENTES.

A Requerida colocou portas de madeiras e batentes metálicos em banheiros e dormitórios, conforme segue:

Conforme **ANEXO H.6:**

PORTAS E BATENTES:

R\$4.334,65 (quatro mil, trezentos e trinta e quatro reais e sessenta e cinco centavos)

Resumindo os valores das benfeitorias executadas pela REQUERIDA, conforme informação da REQUERIDA, na presença do REQUERENTE temos, os valores a seguir especificados:

ANEXO H.1 – PISOS E REVESTIMENTOS EM BANHEIROS.....	R\$4.241,20
ANEXO H.2 - CALÇADAS EXTERNAS, EM CONCRETO.....	R\$3.060,15
ANEXO H.3 - CALÇADAS EXTERNAS, CONCRETO – QUINTAL.....	R\$3.225,37
ANEXO H.4 - PORTÃO METÁLICO DESLIZANTE.....	R\$6.850,00
ANEXO H.5 – MURO DE DIVISA.....	R\$2.718,39
ANEXO H.6 – PORTAS E BATENTES.....	R\$4.334,65

TOTAL.....R\$24.429,76

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

pela REQUERIDA:

A seguir planilha de orçamentária dos serviços informados

ANEXO H.1

CUSTO DE REPRODUÇÃO
PISO E REVESTIMENTO EM BANHEIROS

material					
item	especificação	unidade	quantidade	R\$/unidade	R\$
1	piso - banheiro social (2,46x1,41)	m ²	3,50	30,00	104,96
2	piso - banheiro suite (3,62*1,25)	m ²	5,00	30,00	150,08
3	revestimento - banheiro social (h=2,90m)	m ²	21,00	30,00	629,88
4	revestimento - banheiro suite (h=2,90m)	m ²	27,00	30,00	809,88
5	argamassa de assentamento - AC1	sc	20,00	14,90	297,94
6	espaçador = 100pc	pacote	2,00	17,00	34,00
7	rejunte	sc	5,00	23,00	115,00
total					2.141,73

mão de obra					
item	especificação	unidade	quantidade	R\$/unidade	R\$
1	pedreiro	h	48,00	24,07	1.155,47
2	servente	h	48,00	19,67	944,00
total					2.099,47

Custo Total	R\$
material	2.141,73
mão de obra	2.099,47
total	4.241,20

Cotações:

Krepischi Lar & Construção | Porto Ferreira

4,5 ★★★★★ (142)

Loja de materiais de construção em Porto Ferreira, São Paulo



- Site
- Rotas
- Salvar
- Ligar

Endereço: Av. Prof. Henrique da M. F. Jr., 170 - Vila Daniel, Porto Ferreira - SP, 13660-000

Áreas atendidas: São Paulo

Horas: Aberto · Fecha às 17:30 ▾

Telefone: (19) 98237-0028

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO H.2

CUSTO DE REPRODUÇÃO
CALÇADAS EXTERNAS

material					
item	especificação	unidade	quantidade	R\$/unidade	R\$
1	concreto 20Mpa (brita 0 e 1)				
	$V = 0,05 * 2,80 * (12,50+14,24+2,00) = 4,02 \text{ m}^3$	m ²	4,50	369,00	1.660,50
	$\text{Área} = (12,50+14,24+2,00)*2,80 = 80,47\text{m}^2$				-
total					1.660,50

mão de obra					
item	especificação	unidade	quantidade	R\$/unidade	R\$
1	pedreiro	h	32,00	24,07	770,31
2	servente	h	32,00	19,67	629,34
total					1.399,65

Custo Total	R\$
material	1.660,50
mão de obra	1.399,65
total	3.060,15

Cotações:

Engemix
×

4,7 ★★★★★ (6) · Concreteira em Porto Ferreira, São Paulo

Site
 Rotas
 Salvar
 Ligar

Visão Geral
Avaliações

Endereço: Rodovia SP 215, Km 97, s/n Zona Rural, Porto Ferreira - SP, 13660-000

Telefone: (19) 99825-0774

19 3581.2707 - Suelen

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PASCHOAL FRANCISCO DESSIMONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2022 às 17:56, sob o número WPTF22700397711. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001287-71.2022.8.26.0472 e código Esuj0b40.

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO H.3

**CUSTO DE REPRODUÇÃO
 PISO EM CONCRETO - ÁREA EXTERNA À RESIDÊNCIA (QUINTAL)**

material					
item	especificação	unidade	quantidade	R\$/unidade	R\$
1	concreto 20Mpa (brita 0 e 1) V = 0,05m * (219,12-140,13) =3,95 m³ Área = 78,99m²	m²	4,00	369,00	1.475,82
total					1.475,82

mão de obra					
item	especificação	unidade	quantidade	R\$/unidade	R\$
1	pedreiro	h	40,00	24,07	962,89
2	servente	h	40,00	19,67	786,67
total					1.749,56

Custo Total	R\$
material	1.475,82
mão de obra	1.749,56
total	3.225,37

Cotações:

Engemix
×

4,7 ★★★★★ (6) · Concreteira em Porto Ferreira, São Paulo

Site
 Rotas
 Salvar
 Ligar

Visão Geral
Avaliações

Endereço: Rodovia SP 215, Km 97, s/n Zona Rural, Porto Ferreira - SP, 13660-000

Telefone: (19) 99825-0774

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PASCHOAL FRANCISCO DESSIMONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2022 às 17:56, sob o número WPTF22700397711. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001287-71.2022.8.26.0472 e código Esuj0b40.

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO H.4

CUSTO DE REPRODUÇÃO
PORTÃO METÁLICO

material					
item	especificação	unidade	quantidade	R\$/unidade	R\$
1	portão metálico deslizante - 2,45 * 4,80 com social embutido	um	1,00	6.850,00	6.850,00
total					6.850,00

mão de obra					
item	especificação	unidade	quantidade	R\$/unidade	R\$
1	pedreiro	h	-	24,07	-
2	servente	h	-	19,67	-
total					-

Custo Total	R\$
material	6.850,00
mão de obra	-
total	6.850,00

Cotações:

Materiais

SERRALHERIA DONIFER



3,7 ★★★★★ (3) · Serralheria em Porto Ferreira, São Paulo



- Rotas
- Salvar
- Ligar

Endereço: AV:VICENTE ZINI N°392 - VILA NOVA, Porto Ferreira - SP, 13660-000

Áreas atendidas: São Paulo

Horas: Aberto · Fecha às 17:30 ▾

Telefone: (19) 3585-6479

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO H-5

CUSTO DE REPRODUÇÃO MURO DE DIVISA

material					
item	especificação	unidade	quantidade	R\$/unidade	R\$
1	tijolos maciços	um	400,00	0,70	280,00
2	cimento	sc	7,00	37,00	258,92
3	cal	sc	4,00	20,00	80,00
4	areia grossa	m³	1,00	110,00	110,00
5	saibro	m³	1,00	75,00	75,00
6	brita	m³	1,00	140,00	140,00
7	treliça h=12 (6,00m) (8pilares)	m	4,00	70,00	280,00
8	barra ferro 1/4 (12,00m)	br	4,00	30,00	120,00
total					618,92

mão de obra					
item	especificação	unidade	quantidade	R\$/unidade	R\$
1	pedreiro	h	48,00	24,07	1.155,47
2	servente	h	48,00	19,67	944,00
total					2.099,47

Custo Total	R\$
material	618,92
mão de obra	2.099,47
total	2.718,39

OBS:

1. Considerado que o muro, conforme foto apresentada na perícia, temos:
 - 1.1 - Alicerce: 100% concluído
 - 1.2 - Fechamento com tijolos cerâmicos: 60% concluído

Cotações:

Porto Bello Material para Construção

4,5 ★★★★★ (93) - Fornecedor de mat...

R. José Gomes, 435 - (19) 3585-3075

artur ou maila

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO H.6**CUSTO DE REPRODUÇÃO****PORTAS E BATENTES**

material					
item	especificação	unidade	quantidade	R\$/unidade	R\$
1	conjunto porta e batentes metálicos, com dobradiça e fechaduras (Durapac)	um	5,00	570,00	2.850,00
2	cimento	sc	1,00	42,00	42,00
3	cal	sc	1,00	8,00	8,00
4	areia fina	m³	0,50	70,00	35,00
total					2.935,00

mão de obra					
item	especificação	unidade	quantidade	R\$/unidade	R\$
1	pedreiro	h	32,00	24,07	770,31
2	servente	h	32,00	19,67	629,34
total					1.399,65


Custo Total	R\$
material	2.935,00
mão de obra	1.399,65
total	4.334,65

Cotações:

Mão obra - SInduscon/SP

Materiais

Casa & Cia material para constr...
 4,3 ★★★★★ (82) · Fornecedor de mat...
 R. São Bento, 221 · (19) 3671-3152
 Aberto · Fecha às 12:00



ANEXO I

PROCESSO nº. 0001287-71.2022.8.26.0472

Requerente: **DILSON RODRIGUES DE SOUZA**
Requerido: **ELAINE DOS SANTOS**

EVOLUÇÃO DA REGIÃO GOOGLE EART-PRO

Contendo quatro (4) imagens.

COMPOSTO DE TRÊS (3) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

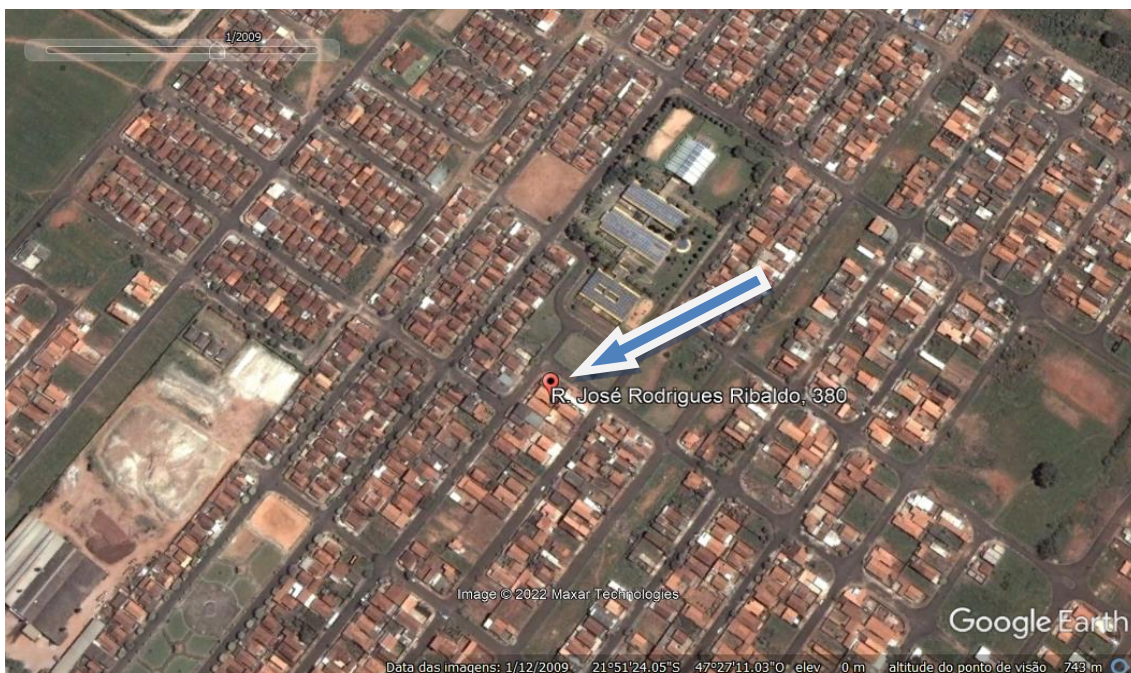


IMAGEM nº 1 - GOOGLE EARTH PRO
Detalhe: Data 01/2009
SETA AZUL - indica LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.



IMAGEM nº 2 - GOOGLE EARTH PRO
Detalhe: Data 6/2013
SETA AZUL - indica LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



IMAGEM nº 3 - GOOGLE EARTH PRO
Detalhe: Data 6/2016
SETA AZUL - indica LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

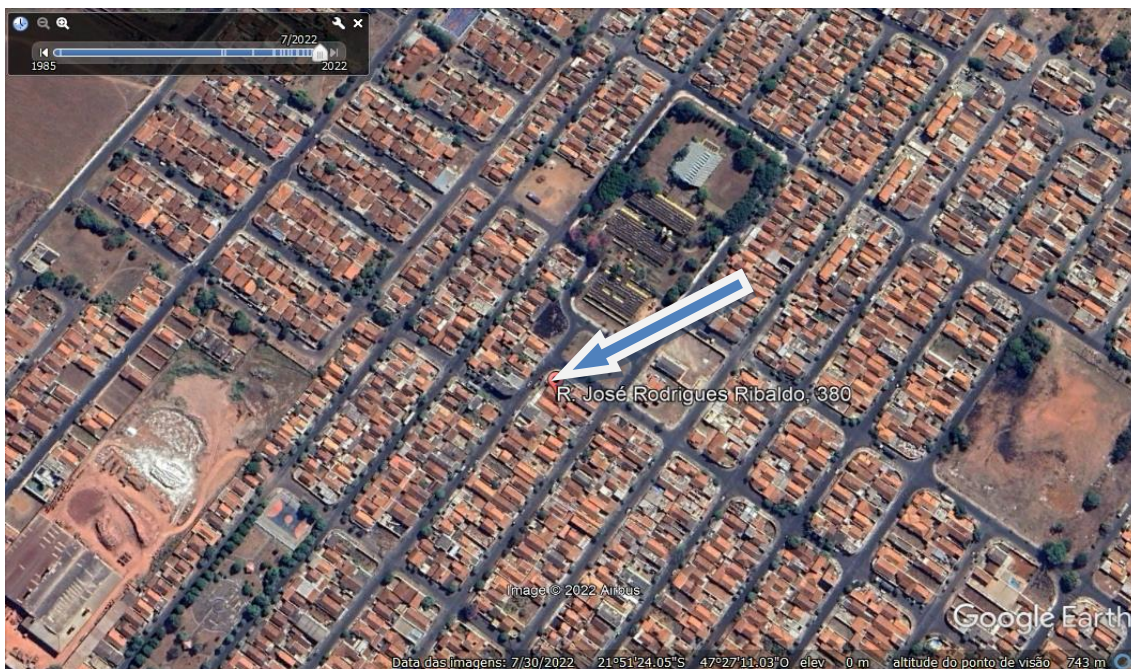


IMAGEM nº 4 - GOOGLE EARTH PRO
Detalhe: Data 07/2022
SETA AZUL - indica LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO J

PROCESSO nº. 0001287-71.2022.8.26.0472

Requerente: **DILSON RODRIGUES DE SOUZA**
Requerido: **ELAINE DOS SANTOS**

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Contendo treze (13) fotos.

CONTENDO ONZE (11) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 1 - FACHADA - RESIDÊNCIA
DETALHE: Vista: Rua Jose Rodrigues Ribaldo



FOTO nº. 2 - FACHADA - RESIDÊNCIA
DETALHE: Vista: Rua Benedito Pinheiro. Muro de divisa.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 3 - LOCALIZAÇÃO PRÓXIMA Á ESCOLA
DETALHE: Vista da escola



FOTO nº. 4 - RESIDÊNCIA - GARAGEM
DETALHE: Acabamentos.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 5 - RESIDÊNCIA: SALA
DETALHE: Vista interna.



FOTO nº. 6 - RESIDÊNCIA: COZINHA
DETALHE: Ausência de pintura.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 7 - RESIDÊNCIA – BANHEIRO SOCIAL
DETALHE: Materiais de Acabamento.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

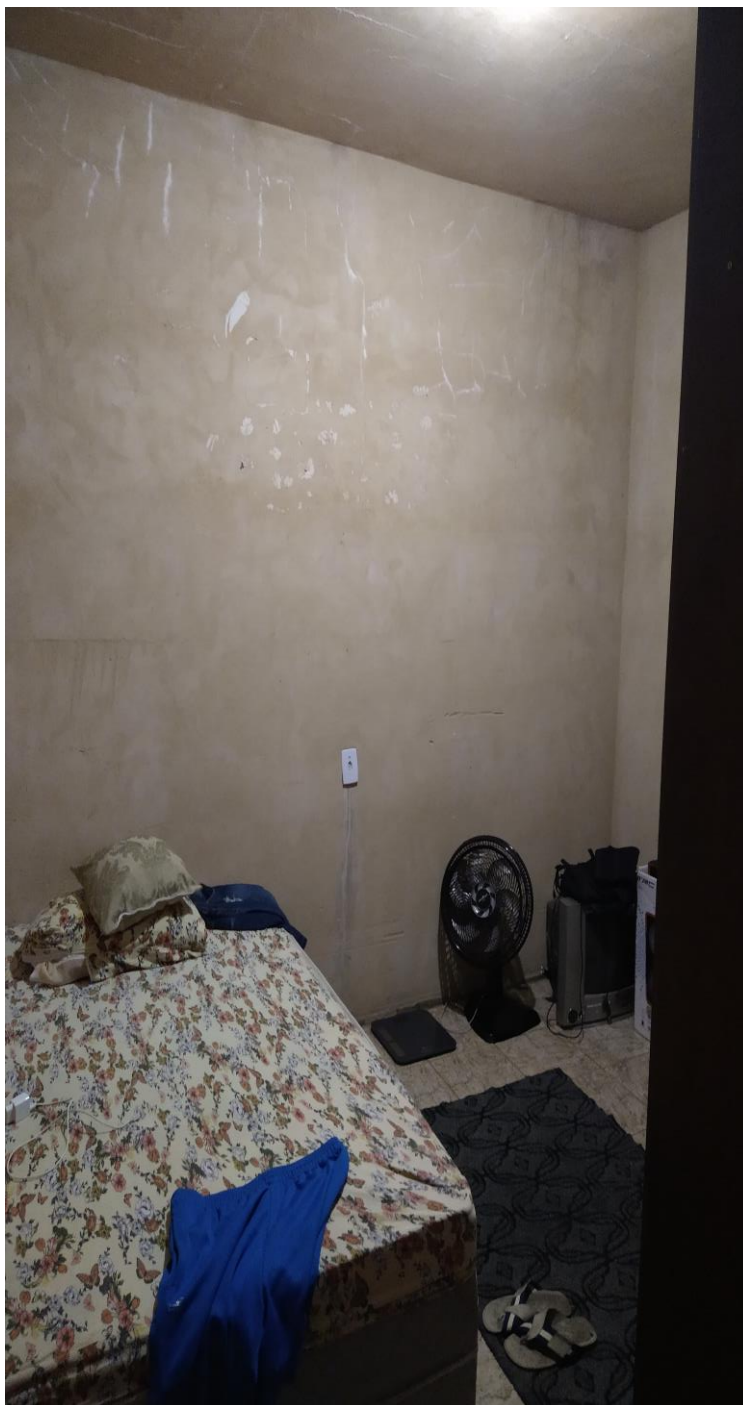


FOTO nº. 8 - RESIDÊNCIA – DORMITÓRIO
DETALHE: Materiais de Acabamento.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 9 - RESIDÊNCIA – SUITE
DETALHE: Materiais de Acabamento.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 10 - RESIDÊNCIA – BANHEIRO DA SUITE
DETALHE: Materiais de Acabamento.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 11 - RESIDÊNCIA – DORMITÓRIO
DETALHE: Materiais de Acabamento.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 12 - RESIDÊNCIA – LAVANDERIA
DETALHE: Materiais de Acabamento.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 13 - RESIDÊNCIA – FUNDOS
DETALHE: Vista externa – piso cimentado.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

Exmo. (a) Senhor (a) Doutor (a)

Juiz (a) de Direito da 2º Vara Cível

Da Comarca de Porto Ferreira - SP

PROCESSO nº. 0001287-71.2022.8.26.0472

Requerente: **DILSON RODRIGUES DE SOUZA**

Requerido: **ELAINE DOS SANTOS**

Paschoal Francisco Dessimoni, Engenheiro Civil, CREA nº. 0601163880, nomeado Perito Judicial, às fls. 103, do PROCESSO nº. **0001287-71.2022.8.26.0472**, Liquidação Provisória de Sentença pelo Procedimento Comum Cível – Perdas e Danos, sendo Requerente **DILSON RODRIGUES DE SOUZA** e Requerida **ELAINE DOS SANTOS**, atendendo ao DESPACHO de fls. 209 e a mensagem eletrônica (e-mail) de fls. 212 dos autos, vem prestar os esclarecimentos solicitados através de:

LAUDO

COMPLEMENTAR 01

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

1. - PRELIMINARES.

1.1. - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho, visa atender a DESPACHO de fls. 209 dos autos, a seguir colada:

Vistos.

Intime-se o sr.Perito, via e-mail, solicitando resposta ao quesito complementar formulado pelo exequente às fls. 207/208, a fim de que seja avaliado o valor de locação do imóvel objeto da perícia, devendo o laudo complementar ser apresentado no prazo de 30 (trinta) dias.

Juntado aos autos, intuem-se as partes, na pessoa de seus patronos, para se manifestarem à respeito, pleiteando o que entender de direito.

Int e dil.

\\DEMARM-BRAGHETO-JUNQUEIRA_II
 digital\pf\abrir\ConferenciaDocumento.d

E a mensagem eletrônica (e-mail) de fls. 212, conforme segue:

Encaminho, em anexo, Despacho dos autos do Processo Digital em referência, em trâmite na 2ª Vara Cível de Porto Ferreira - SP, para as providências cabíveis.

...:0472 e ca

2. - QUANTO A PETIÇÃO – Acostada às fls. 207 e 208.

Em fls. 207/208, dos autos, o Nobre Defensor do Requerente, em petição, apresenta o quesito em fls. 208, conforme segue colado;

PEDIDOS E REQUERIMENTOS

Não tem nada a opor os referidos cálculos apresentados, pugnando apenas pela complementação para a fixação do alugueres mensais do referido imóvel para que possamos apurar o **valor do aluguel de 50% (cinquenta por cento)** referido imóvel, para desta forma fazer um encontro de contas, com a venda do referido imóvel.

ente por ALEXANDRE ELI ALVES, pr
 us: br\pastadigital\pg\abrir\Conferencia

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

Ou seja, o Nobre Defensor solicita o valor de mercado dos alugueres mensais do referido imóvel.

E,

Em fls. 2 dos autos, temos como localização do imóvel:

Rua Jose Rodrigues Ribaldo, 380 (lote 18 – Quadra E)
Jardim Bandeirantes
Porto Ferreira/SP

Com a seguinte descrição do mesmo, conforme Laudo de Avaliação:

2.1.3.1.B. - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO - cômodos

Residência composta de:

- Garagem,
- Sala,
- Hall,
- Dormitórios (2) dois,
- Suite e banheiro
- Banheiro social,
- Copa/Cozinha e
- Lavanderia

2.1.3.1.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

Área com laje = $((9,80 * 13,97) - (5,45 * 1,2) + (1,90 * 5,25)) = 140,34m^2$

2.1. - PESQUISA

A pesquisa / coleta de dados e valores de mercado dos alugueres, foram obtidos na região de localização do imóvel, em pauta, considerando-se as ofertas existentes respeitando, sempre que possível, que os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação (Equivalência de tempo)

Onde a seguir temos os elementos amostrais, para cálculo do valor do aluguel:

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA nº. 01/09

FONTE

Tipo: PESQUISA - site
Informante: Carolina / Katia / Elizangela

Imobiliária - MONTEIRO IMÓVEIS
Corretor - Carolina
Tel.: 19 3581 1680

LOCALIZAÇÃO

Rua Dona Balbina, 350
Bairro: Centro
Porto Ferreira/SP

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

Localização: Jardim Bandeirantes
Imóvel: 2 dorm. + suíte + garagem + sala + copa/cozinha + banh. social + lavanderia

BENFEITORIAS

Tipo: em alvenaria

BENFEITORIAS PÚBLICAS:

Rua pavimentada
Rede de Água
Rede de captação de esgoto
Rede de Energia Elétrica
Rede de Telefonia

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: aluguel
Valor Pedido:

VALOR DA AMOSTRA

Valor aluguel: R\$900,00

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA nº. 02/09

FONTE

Tipo: PESQUISA

Informante: Claudete /Márcia

Imobiliária - **IMOBILIÁRIA MARIZA IMÓVEIS**

Corretora - Claudete

Tel.: 19 3581 3079

LOCALIZAÇÃO

Rua Luiz Gama, 376

Bairro: Centro

Porto Ferreira/SP

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

Localização: Jardim Bandeirantes

Imóvel: 2 dorm. + suíte + garagem + sala + copa/cozinha + banh. social + lavanderia

BENFEITORIAS

Tipo: em alvenaria

BENFEITORIAS PÚBLICAS:

Rua pavimentada

Rede de Água

Rede de captação de esgoto

Rede de Energia Elétrica

Rede de Telefonia

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: aluguel

Valor Pedido:

VALOR DA AMOSTRA

Valor aluguel: R\$1.200,00

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA nº. 03/09

FONTE

Tipo: PESQUISA - site
Imobiliária - **ORTIZ IMÓVEIS**
Corretor – Ortiz/Felipe
Tel.: 19 – 3585 2525

LOCALIZAÇÃO

Rua João M. Salgueiro, sala 01, nº 670
Bairro: Centro
Porto Ferreira/SP

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

Localização: Jardim Bandeirantes
Imóvel: 2 dorm. + suíte + garagem + sala + copa/cozinha + banh. social + lavanderia

BENFEITORIAS

Tipo: em alvenaria

BENFEITORIAS PÚBLICAS:

Rua pavimentada
Rede de Água
Rede de captação de esgoto
Rede de Energia Elétrica
Rede de Telefonia

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: aluguel

Valor Pedido:

VALOR DA AMOSTRA

Valor Venda: R\$ 1.200,00

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA nº. 04/09

FONTE

Tipo: PESQUISA - Alvaro
Informante: site

Imobiliária - **BARCELLOS IMÓVEIS**
Corretor – Willian/Gustavo
Tel.: 19 3581 4210

LOCALIZAÇÃO

Rua Dona Balbina, 399
Bairro: Centro
Porto Ferreira/SP

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

Localização: Jardim Bandeirantes
Imóvel: 2 dorm. + suíte + garagem + sala + copa/cozinha + banh. social + lavanderia

BENFEITORIAS

Tipo: em alvenaria

BENFEITORIAS PÚBLICAS:

Rua pavimentada
Rede de Água
Rede de captação de esgoto
Rede de Energia Elétrica
Rede de Telefonia

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: aluguel
Valor Pedido:

VALOR DA AMOSTRA

Valor aluguel: R\$1.000,00

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA nº. 05/09

FONTE

Tipo: PESQUISA
 Informante: Adilson

Imobiliária – ADILSON COMIN – CORRETOR DE IMÓVEIS
 Corretor - Adilson
 Tel.: 19 999005710

LOCALIZAÇÃO

Rua Cel. Procópio de Carvalho, 469
 Bairro: Centro
 Porto Ferreira/SP

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

Localização: Jardim Bandeirantes
 Imóvel: 2 dorm. + suíte + garagem + sala + copa/cozinha + banh. social + lavanderia

BENFEITORIAS

Tipo: em alvenaria

BENFEITORIAS PÚBLICAS:

Rua pavimentada
 Rede de Água
 Rede de captação de esgoto
 Rede de Energia Elétrica
 Rede de Telefonia

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: aluguel
 Valor Pedido:

VALOR DA AMOSTRA

Valor aluguel: sem informação – só vendas

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA nº. 06/09

FONTE

Tipo: PESQUISA - site
Informante: site

Imobiliária - **GOMES IMÓVEIS**
Corretor – Gabriel/Gabriele
Tel.: 19 3589 1195

LOCALIZAÇÃO

Rua Cel. Procópio de Carvalho, 606
Bairro: Centro
Porto Ferreira/SP

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

Localização: Jardim Bandeirantes
Imóvel: 2 dorm. + suíte + garagem + sala + copa/cozinha + banh. social + lavanderia

BENFEITORIAS

Tipo: em alvenaria

BENFEITORIAS PÚBLICAS:

Rua pavimentada
Rede de Água
Rede de captação de esgoto
Rede de Energia Elétrica
Rede de Telefonia

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: aluguel
Valor Pedido:

VALOR DA AMOSTRA

Valor aluguel: sem informação – só vendas

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA nº. 07/09

FONTE

Tipo: PESQUISA
 Informante:

Imobiliária - **UNIÃO IMÓVEIS**
 Corretor -
 Tel.: 19 3581 5186

LOCALIZAÇÃO

Rua Benedito Atab Miziara, 14
 Bairro:
 Porto Ferreira/SP

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

Localização: Jardim Bandeirantes
 Imóvel: 2 dorm. + suíte + garagem + sala + copa/cozinha + banh. social + lavanderia

BENFEITORIAS

Tipo: em alvenaria

BENFEITORIAS PÚBLICAS:

Rua pavimentada
 Rede de Água
 Rede de captação de esgoto
 Rede de Energia Elétrica
 Rede de Telefonia

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: aluguel
Valor Pedido:

VALOR DA AMOSTRA

Valor aluguel: sem contato/informação

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA nº. 08/09

FONTE

Tipo: PESQUISA
Informante: Tiago

Imobiliária – **TIAGO VARISI – CORRETOR DE IMÓVEIS**
Corretor - Tiago
Tel.: 19 992863358

LOCALIZAÇÃO

Rua Indalécio Rezende, 230
Bairro: Jardim Primavera
Porto Ferreira/SP

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

Localização: Jardim Bandeirantes
Imóvel: 2 dorm. + suíte + garagem + sala + copa/cozinha + banh. social + lavanderia

BENFEITORIAS

Tipo: em alvenaria

BENFEITORIAS PÚBLICAS:

Rua pavimentada
Rede de Água
Rede de captação de esgoto
Rede de Energia Elétrica
Rede de Telefonia

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: aluguel
Valor Pedido:

VALOR DA AMOSTRA

Valor aluguel: sem contato/informação

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA nº. 09/09

FONTE

Tipo: PESQUISA
Informante: Mariano

Imobiliária – **IMÓVEIS DO SUCESSO**
Corretor - Mariano
Tel.: 19 997187200

LOCALIZAÇÃO

Rua Nelson Pereira Lopes, 784 – Sala 01
Bairro: Centro
Porto Ferreira/SP

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

Localização: Jardim Bandeirantes
Imóvel: 2 dorm. + suíte + garagem + sala + copa/cozinha + banh. social + lavanderia

BENFEITORIAS

Tipo: em alvenaria

BENFEITORIAS PÚBLICAS:

Rua pavimentada
Rede de Água
Rede de captação de esgoto
Rede de Energia Elétrica
Rede de Telefonia

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: aluguel
Valor Pedido:

VALOR DA AMOSTRA

Valor aluguel: sem informação – só vendas

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

Considerando o valor do aluguel como a média dos valores pesquisados nas imobiliárias indicadas, temos:

MEMÓRIA DE CÁLCULO		
AMOSTRA nº.	INFORMAÇÃO	ALUGUEL
1	Monteiro Imóveis	900,00
2	Imob. Mariza	1.200,00
3	Ortiz Imóveis	1.200,00
4	Barcellos Imóveis	1.000,00
5	Adilson Comin	sem inform.
6	Gomes imóveis	sem inform.
7	União Imóveis	sem inform.
8	Tiago Varizi	sem inform.
9	Imóveis do Sucesso	sem inform.
	média	1.075,00
	desvio padrão	150,00
	coef de variação	0,14

Ou seja;

A média dos valor dos alugueres, obtidos nas imobiliárias indicadas, será de:

R\$1.075,00 (HUM MIL E SETENTA E CINCO REAIS)

Mas considerando que a residência encontra-se inacabada, faltando **PINTURA**, e considerando, também, os percentuais indicados pela **CEF, quando do financiamento de imóveis** e a seguir colado em parte, temos:

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP



PÚBLICO

COT – CRÉDITO IMOBILIÁRIO-
PESSOA FÍSICA

11.4 ANEXO IV - INTERVALOS ACEITÁVEIS DAS INCIDÊNCIAS DOS AGRUPAMENTOS DO ORÇAMENTO

ITEM	SERVIÇO	LIMITES	
		INFERIOR	SUPERIOR
1	SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS	1,13%	3,97%
2	INFRAESTRUTURA	3,07%	7,43%
3	SUPRAESTRUTURA	12,17%	17,67%
4	PAREDES E PAINÉIS	4,80%	10,67%
5	ESQUADRIAS	4,16%	13,27%
6	VIDROS E PLÁSTICOS	0,58%	2,45%
7	COBERTURAS	0,00%	12,94%
8	IMPERMEABILIZAÇÕES	0,00%	10,10%
9	REVESTIMENTOS INTERNOS	6,81%	9,32%
10	FORROS	1,59%	2,18%
11	REVESTIMENTOS EXTERNOS	3,87%	5,30%
12	PISOS	8,41%	11,51%
13	PINTURA	3,63%	6,47%
14	ACABAMENTOS	1,01%	1,38%
15	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFÔNICAS	3,75%	4,85%
16	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	3,63%	4,27%
17	INSTALAÇÕES DE ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS	3,65%	4,30%
18	LOUÇAS E METAIS	4,14%	4,87%
19	COMPLEMENTOS/OUTROS SERVIÇOS	0,24%	2,29%

* Valores calculados conforme tipologias construtivas da tabela do CUPE- Custo Unitário PINI de Edificações



PÚBLICO

COT – CRÉDITO IMOBILIÁRIO-
PESSOA FÍSICA

11.4 ANEXO IV - INTERVALOS ACEITÁVEIS DAS INCIDÊNCIAS DOS AGRUPAMENTOS DO ORÇAMENTO

ITEM	SERVIÇO	LIMITES		média
		INFERIOR	SUPERIOR	
1	SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS	1,13%	3,97%	2,55%
2	INFRAESTRUTURA	3,07%	7,43%	5,25%
3	SUPRAESTRUTURA	12,17%	17,67%	14,92%
4	PAREDES E PAINÉIS	4,80%	10,67%	7,74%
5	ESQUADRIAS	4,16%	13,27%	8,72%
6	VIDROS E PLÁSTICOS	0,58%	2,45%	1,52%
7	COBERTURAS	0,00%	12,94%	6,47%
8	IMPERMEABILIZAÇÕES	0,00%	10,10%	4,06%
9	REVESTIMENTOS INTERNOS	6,81%	9,32%	8,07%
10	FORROS	1,59%	2,18%	1,89%
11	REVESTIMENTOS EXTERNOS	3,87%	5,30%	4,59%
12	PISOS	8,41%	11,51%	9,96%
13	PINTURA	3,63%	6,47%	5,05%
14	ACABAMENTOS	1,01%	1,38%	1,20%
15	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFÔNICAS	3,75%	4,85%	4,30%
16	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	3,63%	4,27%	3,95%
17	INSTALAÇÕES DE ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS	3,65%	4,30%	3,98%
18	LOUÇAS E METAIS	4,14%	4,87%	4,51%
19	COMPLEMENTOS/OUTROS SERVIÇOS	0,24%	2,29%	1,27%

* Valores calculados conforme tipologias construtivas da tabela do CUPE- Custo Unitário PINI de Edificações

100,00%

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

E considerando a média entre os limites inferior e superior, indicados em vermelho na planilha anterior, temos:

Para o item **PINTURA**, temos o porcentual de **5,05% (média)**

Portanto, será aplicado o índice de 5,05% no valor do aluguel pesquisado nas imobiliárias indicadas, referente a falta de pintura do imóvel.

Logo:

- Valor Médio do Aluguel pesquisado nas imobiliárias indicadas é de R\$1.075,00
- Aplicando o índice de 5,05% no valor do aluguel pesquisado nas imobiliárias indicadas.

Teremos:

A Fixação do aluguel mensal, do referido imóvel, será de:

- Valor do **ALUGUEL MENSAL** = R\$1.075,00 * (100-5,05) % = **R\$1.020,71**

Sendo que **50% do VALOR DO ALUGUEL MENSAL**, será:

- **50% * R\$1.020,71 = R\$510,35**

Ou seja:

VALOR DE 50% DO ALUGUEL, será:

R\$510,35 (QUINHENTOS E DEZ REAIS E TRINTA E CINCO CENTAVOS)

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

3. - CONCLUSÃO

Com as considerações indicadas neste LAUDO COMPLEMENTAR 01, teremos;

➤ **VALOR DO ALUGUEL MENSAL, será;**

R\$1.020,71(HUM MIL, VINTE REAIS E SETENTA E UM CENTAVOS)

➤ **VALOR DE 50% DO ALUGUEL, será:**

R\$510,35 (QUINHENTOS E DEZ REAIS E TRINTA E CINCO CENTAVOS)

4. - ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi elaborado este Laudo Complementar 01, que é composto por dezesseis (16) folhas e assinado digitalmente.

Casa Branca, 23 de janeiro de 2023.

Paschoal Francisco Dessimoni
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Perito Judicial

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

Exmo. (a) Senhor (a) Doutor (a)
Juiz (a) de Direito da 2º Vara Cível
Da Comarca de Porto Ferreira - SP

PROCESSO nº. 0001287-71.2022.8.26.0472

Requerente: **DILSON RODRIGUES DE SOUZA**
Requerido: **ELAINE DOS SANTOS**

Paschoal Francisco Dessimoni, Engenheiro Civil, CREA nº. 0601163880, nomeado Perito Judicial, às fls. 103, do PROCESSO nº. **0001287-71.2022.8.26.0472**, Liquidação Provisória de Sentença pelo Procedimento Comum Cível – Perdas e Danos, sendo Requerente **DILSON RODRIGUES DE SOUZA** e Requerida **ELAINE DOS SANTOS**, atendendo a DECISÃO acostada às fls. 245/246 e a mensagem eletrônica (e-mail) de fls. 250 dos autos, vem pelo presente apresentar:

LAUDO

COMPLEMENTAR 02

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

1. - PRELIMINARES.

1.1. - OBJETIVO

O presente trabalho, visa atender a DECISÃO de fls. 245/256 dos autos, a seguir colada, em parte:

Vistos.

Trata-se de liquidação de sentença condenatória ao pagamento de alugueis e extinção de condomínio, compensando-se benfeitorias, parcelas pagas de financiamento e parcelas pagas de IPTU.

Embora as partes tivessem concordado com o laudo e seu complemento, o perito não cumpriu o encargo a contento, restando algumas diligências para que se liquide completamente o título judicial.

Intime-se o perito para, nos termos do título judicial:

E segue os quesitos.

3 BRAGHETO JUNQUEIRA, liberado nos autos /abrirConferenciaDocumento.do, informe o proc

2. - QUESITOS

Quesitos apresentados na DECISÃO de fls. 245/256 dos autos:

a) Calcular o valor dos alugueis devidos até a data presente, a contar da citação, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir de cada vencimento e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação (ou a partir do vencimento, com relação às parcelas vencidas após a citação). Anoto que o valor do aluguel deve ser calculado também com base nas benfeitorias feitas pela requerida;

digitalmente por VALDEMAR
aj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg

RESPOSTA:

Trata-se de matéria específica para Contador.

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

b) Calcular o valor das benfeitorias realizadas pela requerida no imóvel;

inado,
 pe://es

RESPOSTA:

O valor das benfeitorias realizadas no imóvel pela Requerida, conforme LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, acostado às fls. 126 à 202 dos autos, especificadamente às fls. 135, a seguir colada, temos:

8. – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS EXECUTADAS PELA REQUERIDA.

Conforme ANEXO H:

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

R\$24.429,76 (VINTE E QUATRO MIL, QUATROCENTOS E VINTE E NOVE REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS)

assinado digitalmente por PASCHOAL FRANK
 https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirC

c) Calcular o valor das parcelas do financiamento pagas pela requerida, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir de cada pagamento e juros de mora de 1% ao mês a partir da data da intimação para réplica (ou a partir do pagamento, com relação às parcelas pagas após a intimação para réplica);

é cópia do original, ass
 ginal, acesso e o site ht

RESPOSTA:

Trata-se de matéria específica para Contador.

d) Calcular o valor das parcelas de IPTU pagas a partir da citação, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir de cada pagamento e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação (ou a partir do pagamento, com relação às parcelas vencidas após a citação);

3472 e código 97/AE3E

RESPOSTA:

Trata-se de matéria específica para Contador.

e) Calcular o saldo do requerente, consistente no valor atualizado dos alugueis devidos;

16:46
 2022.8.26

RESPOSTA:

Trata-se de matéria específica para Contador.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

f) Calcular o saldo da requerida, para a mesma data do saldo do requerente, consistente no valor atualizado de metade das benfeitorias, mais metade das parcelas atualizadas do financiamento e metade das parcelas de IPTU pagas por ela.

em 22/03/2023,
 esse o 0001287-7

RESPOSTA:

Trata-se de matéria específica para Contador.

g) Calcular os honorários advocatícios devidos, nos termos do título executivo.

o nos autos
 rime o prior

RESPOSTA:

O valor dos honorários advocatícios, conforme explicito em fls. 2 dos autos e a seguir colado, em parte, é:

SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA

Ante o exposto, DECLARO o domínio exclusivo da requerida, desde 16/06/2013, sobre o imóvel da rua José Rodrigues Ribaldo, 380, lote 18, quadra E, Jardim Bandeirantes, matrícula 13.238 do CRI de Porto Ferreira. JULGO IMPROCEDENTES o pedidos do requerente e JULGO EXTINTO o processo, com resolução de mérito (art. 487, inciso II, do CPC). Sucumbente, condeno o requerente ao pagamento das custas, despesas e de honorários advocatícios em 10% do valor atualizado da causa. Oportunamente, expeça-se certidão de honorários (fl. 211) e archive-se, com as anotações de praxe. P.I.C. Porto Ferreira, 14 de dezembro de 2020.

ELI ALVES, protocolado em 05/09/2022 às 17:09, sob o número 1
 0001287-71.202

Ou seja, 10% do valor atualizado da causa.

Portanto;

Trata-se de matéria específica para Contador.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

h) Apontar o valor da avaliação do imóvel.

Prazo: 20 dias.

EIRA, liberado
mento do, infor

RESPOSTA:

O valor da avaliação do imóvel, conforme LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, acostado às fls. 126 à 202 dos autos, especificadamente às fls. 135, a seguir colada, temos:

fls. 135

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

7. - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

Tendo a avaliação do imóvel como sendo a soma das avaliações do terreno - ANEXO E, com a avaliação das benfeitorias - ANEXO F, temos:

AVAL. DO IMÓVEL = AVAL. DO TERRENO + AVAL. DAS BENFEITORIAS

Conforme ANEXO G e em números redondos, teremos:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

RS315.000,00 (TREZENTOS E QUINZE MIL REAIS)

JNI, protocolado em 16/11/2022 às 17:56, sob o número WPTF22700397711
nto do, informe o processo 0001287-71.2022.8.26.0472 e código 8F969DD.

3. - ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi elaborado este Laudo Complementar 02, que é composto por cinco (5) folhas e assinado digitalmente.

Casa Branca, 28 de março de 2023.

Paschoal Francisco Dessimoni

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Perito Judicial

Rua Ipiranga, 520, centro CEP 13700-000
Processo nº. 0001287-71.2022.8.26.0472

Casa Branca – SP cel. 19-981969255
LAUDO COMPLEMENTAR 02

pf-dessimoni@uol.com.br
5 de 5