

Wagner Gerson Costa
Engenheiro Civil

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP

Processo nº 0016423-76-2022.8.26.0224

Wagner Gerson Costa, engenheiro civil, **perito judicial** nomeado nos autos da **AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, processo acima referido, tendo como Exequente **Elizelma da Silva Ribeiro** e como Executado **Vanderlei Soares Gomes**, vem, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as considerações e conclusão a que chegou, inclusas no seguinte **Laud**o:

1) Preliminares:

Extinto o condomínio existente entre as partes, com relação ao imóvel descrito na inicial, há que se avaliar referido bem imóvel envolvido, bem como seu valor locativo, a partir de 21/09/2019. Ainda, verificar as eventuais reformas feitas no imóvel pelo Executado e também verificar a questão do pagamento do IPTU/2016.

A Exequente apresentou Laudo às fls. 37/41 dos autos originários, onde avalia, em 16/03/2019, os seguintes valores para o imóvel:

Para venda = R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais);

Para locação mensal = R\$ 1.350,00 (um mil, trezentos e cinquenta reais).

O Executado apresentou Termo de Avaliação de Imóvel, às fls. 86 dos autos originários, onde avalia em 27/09/2021, os seguintes valores para o imóvel:

Para venda = R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais);

Para locação mensal = R\$ 1.100,00 (um mil e cem reais).

Em r. despacho de fls. 25 é deferida a prova pericial e nomeado o perito subscritor.

Wagner Gerson Costa
Engenheiro Civil

O presente **Laudo** tem por finalidade definir o justo valor do bem imóvel em questão e seu respectivo valor locativo atual, bem como valores locativos a partir de setembro/2019. Ainda, verificar eventuais reformas feitas no imóvel, bem como examinar a questão do IPTU/2016.

2) Vistoria ao imóvel avaliando e análise de documentos:

No dia 23 de março de 2023, com início às 10h00, foi feita vistoria ao imóvel avaliando. As Partes foram convocadas com antecedência e na data e horário agendados o perito judicial subscritor iniciou a vistoria, tendo também comparecido e acompanhado os trabalhos:

Sr. Vanderlei Soares Gomes (Executado), residente no local;

Os trabalhos possibilitaram a coleta de várias informações, conforme seguem:

2.1) Características locais:

O imóvel em questão, situado à Rua Miguel Tavares, 137, Parque Flamengo, Guarulhos, SP, está localizado no perímetro urbano de Guarulhos, SP, região com boa infraestrutura urbana, dispondo de:

Vias pavimentadas, guias, sarjetas, passeio, rede coletora de águas pluviais, rede de água potável, rede coletora de esgotos, iluminação pública, rede de energia elétrica, linhas de ônibus, coleta de lixo, linhas de telefone e TV a cabo.

O terreno do imóvel avaliando possui formato retangular, com frente para a Rua Miguel Tavares, onde mede 5,50 m, com 23,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, medindo também nos fundos 5,50 m, totalizando área de 126,50 m², conforme matrícula 111.366 do 2º RI.

O terreno está em região de topografia praticamente plana, apresentando suave aclive da frente para os fundos e consistência seca.

Sobre referido terreno foi construída, edificação residencial com dois pavimentos, tendo 199,90 m² de área construída, conforme Inscrição Cadastral 082.24.85.0129.00.000.

Referida edificação foi construída no ano de 2004, conforme inscrição cadastral 082.24.85.0129.00.000 da Prefeitura de Guarulhos, SP., tendo, portanto, a idade atual de 19 (dezenove) anos.

Planta Genérica de Valores:

Para fins de cálculo de IPTU, a Prefeitura do Município de Guarulhos/SP utiliza a Planta Genérica de Valores.

A Planta Genérica de Valores estabelece valores unitários para os terrenos dos diversos locais do Município de Guarulhos/SP. Referidos valores serão adotados unicamente para efeito de transposição dos locais pesquisados para o local do imóvel avaliando, que, pela Planta Genérica de Valores tem o valor venal de R\$ 194,68/m² (ano de referência 2012).

2.2 Fotos do Local:

Na sequência, algumas fotos do imóvel avaliando:



FOTO 1 – VISTA GERAL DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (Google Earth).



FOTO 2 – IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 3 – OUTRA VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 4 – OBRAS PARALISADAS SOBRE LAJE SUPERIOR.



FOTO 5 – VISTA DA RUA, DO INTERIOR DA GARAGEM.



FOTO 6 – CORREDOR LATERAL EXTERNO.



FOTO 7 – SALA, PAVIMENTO TÉRREO.



FOTO 8 – LAVABO SOB ESCADA DE ACESSO AO 1º PVT.



FOTO 9 – COZINHA, TÉRREO.



FOTO 10 – ÁREA DE SERVIÇO, TÉRREO.



FOTO 11 – COZINHA, PAVIMENTO SUPERIOR.

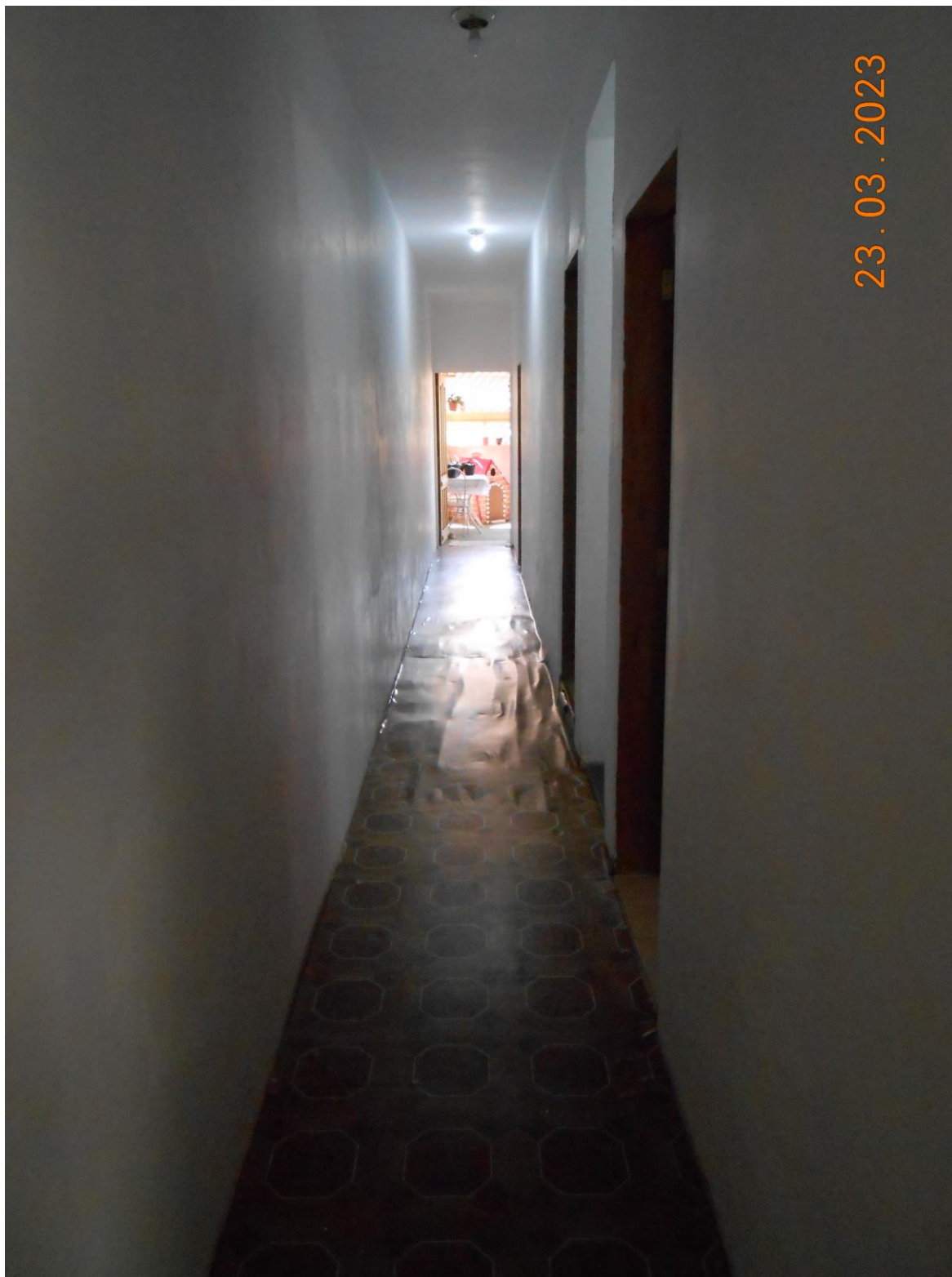


FOTO 12 – CORREDOR, PVT SUPERIOR.



FOTO 13 – QUARTO, PVT SUPERIOR.



FOTO 14 – OUTRO QUARTO, PVT SUPERIOR.

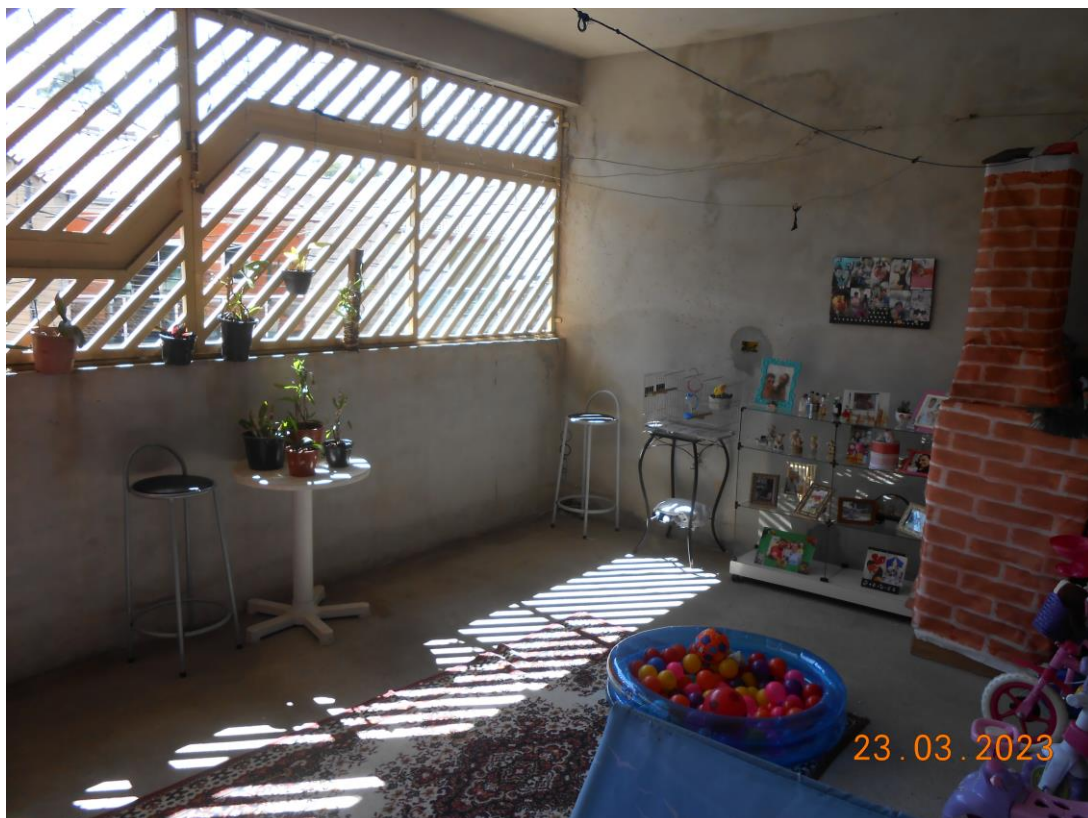


FOTO 15 – VARANDA / LAZER, PVT SUPERIOR.



FOTO 16 – BANHEIRO, PVT SUPERIOR.

3) Definição do valor do bem imóvel e do valor locativo para o imóvel avaliando

3.1 – Metodologia

Referido método será desenvolvido em quatro etapas:

Avaliação do capital terreno;
Avaliação do capital benfeitoria;
Avaliação do imóvel avaliando;
Definição do valor locativo.

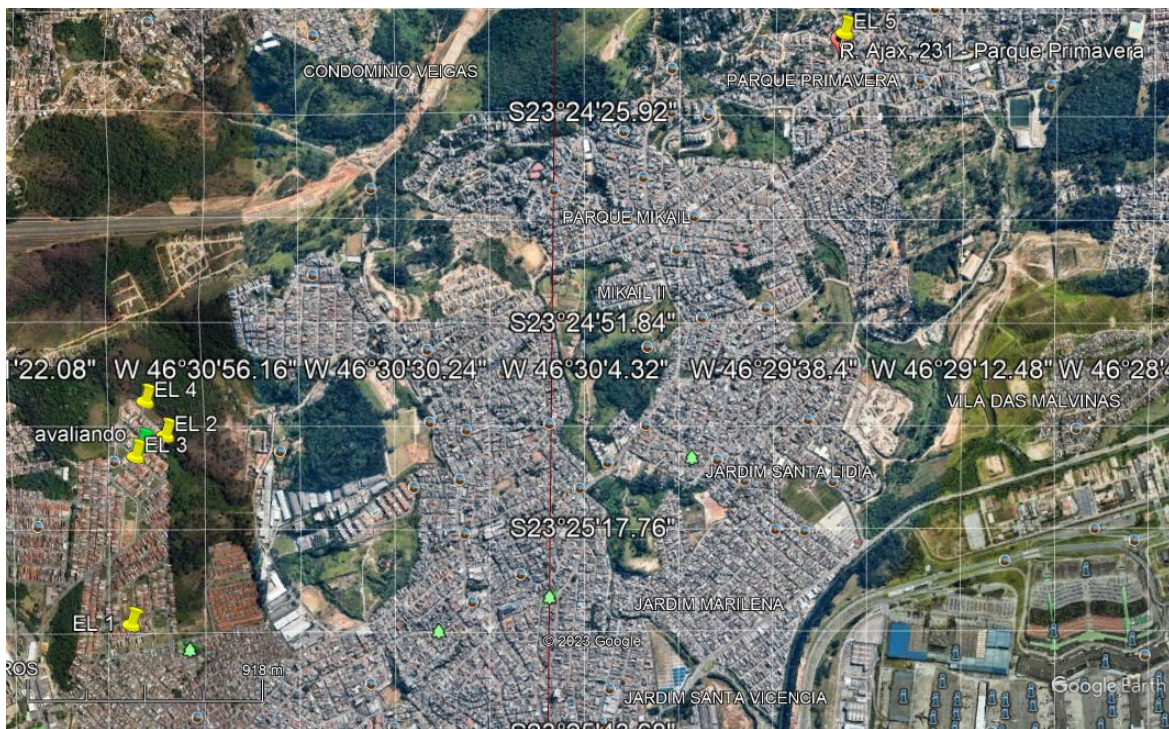
3.2) Avaliação do capital terreno:

Para a avaliação do capital terreno será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

3.2.1) Pesquisa de Mercado:

Foram coletadas na cidade de Guarulhos/SP, nas proximidades do imóvel avaliando, várias ofertas de imóveis à venda, das quais, após submetê-las a uma prévia seleção, descartaram-se aquelas com características muito diferentes da área avalianda, restando 5 (cinco) elementos, com os quais foi feita a homogeneização e saneamento, resultando no valor unitário procurado.

Na sequência, foto aérea de localização do imóvel avaliando (google earth) e dos elementos pesquisados; fichas e fotos dos 5 (cinco) elementos pesquisados:



ELEMENTO:	Nº	1	FOTO:		ABAIXO
ENDEREÇO:					
RUA/Nº/COMPLEMENTO:	RUA PATRICIO GOMES DE MENEZES, 98				
BAIRRO/CIDADE/ESTADO:					GUARULHOS, SP
FONTE:					
OFERTANTE:	ALIANÇA			FONE:	11 2442 3101
INFORMANTE:	MARIA				
VALOR:	R\$	212.000,00		DATA:	mar/23
TERRENO			BENFEITORIAS		
DIMENSÕES			EDIFICAÇÕES		
ÁREA TOTAL:	126,50	M²	ÁREA EQUIVALENTE:		M²
TESTADA PRINCIPAL:	5,50	M	IDADE APARENTE:		ANOS
TESTADA SECUNDÁRIA:		M	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO:		
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE:	23,00	M	POPULAR		()
TOPOGRAFIA:			BAIXO:		()
DECLIVE (%)			NORMAL:		()
ACLIVE (%)			ALTO:		()
CONSISTÊNCIA:			CUB:		RS/M²
SECO:		(X)	DATA		
REGIÃO INUNDÁVEL:		()	VALOR EDIFICAÇÃO NOVA	-	
TERRENO INUNDÁVEL:		()	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
PERMANENTEMENTE ALAGADO:		()	TOTAIS		
ZONA			EDIFICAÇÃO JÁ DEPRECIADA		-
URBANA		(X)	OUTRAS BENFEITORIAS %		-
RURAL		()	TOTAL BENFEITORIAS		
INDUSTRIAL		()			-
OUTRAS CARACTERÍSTICAS			OBS:		
VIA PAVIMENTADA	(X)				
ENERGIA ELÉTRICA	(X)				
TELEFONE	(X)				
ÔNIBUS PRÓXIMO	(X)				
COLETA DE LIXO	(X)				
REDE COLETORA DE ESGOTOS	(X)				
REDE ÁGUA TRATADA	(X)				
PLANTA GENÉRICA DE VALORES - (ÍNDICE FISCAL) (R\$/M²)			CÓDIGO -	R\$/M² = 194,68	2012
VALORES:			VALOR DA BENFEITORIA:	R\$	-
VALOR TOTAL:	R\$	212.000,00	VALOR TOTAL DO TERRENO:	R\$	190.800,00
FATOR DE FONTE:		0,90	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO:	R\$/M²	1.508,30



ELEMENTO:	Nº	2	FOTO:		ABAIXO
ENDEREÇO:					
RUA/Nº/COMPLEMENTO:	RUA 20, 249				
BAIRRO/CIDADE/ESTADO:	PARQUE FLAMENGO				GUARULHOS, SP
FONTE:					
OFERTANTE:	STEINER			FONE:	11 2463 3744
INFORMANTE:	RAÍ				
VALOR:	R\$	300.000,00		DATA:	mar/23
TERRENO			BENFEITORIAS		
DIMENSÕES			EDIFICAÇÕES		
ÁREA TOTAL:	137,50	M²	ÁREA EQUIVALENTE:		M²
TESTADA PRINCIPAL:	5,50	M	IDADE APARENTE:		ANOS
TESTADA SECUNDÁRIA:		M	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO:		
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE:	25,00	M	POPULAR		()
TOPOGRAFIA:			BAIXO:		()
DECLIVE (%)			NORMAL:		()
ACLIVE (%)			ALTO:		()
CONSISTÊNCIA:			CUB:		RS/M²
SECO:		(X)	DATA		
REGIÃO INUNDÁVEL:		()	VALOR EDIFICAÇÃO NOVA	-	
TERRENO INUNDÁVEL:		()	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
PERMANENTEMENTE ALAGADO:		()	TOTAIS		
ZONA			EDIFICAÇÃO JÁ DEPRECIADA		-
URBANA		(X)	OUTRAS BENFEITORIAS %		-
RURAL		()	TOTAL BENFEITORIAS		
INDUSTRIAL		()			-
OUTRAS CARACTERÍSTICAS			OBS:		
VIA PAVIMENTADA	(X)				
ENERGIA ELÉTRICA	(X)				
TELEFONE	(X)				
ÔNIBUS PRÓXIMO	(X)				
COLETA DE LIXO	(X)				
REDE COLETORA DE ESGOTOS	(X)				
REDE ÁGUA TRATADA	(X)				
PLANTA GENÉRICA DE VALORES - (ÍNDICE FISCAL) (R\$/M²)			CÓDIGO -	R\$/M² = 194,68	2012
VALORES:			VALOR DA BENFEITORIA:	R\$	-
VALOR TOTAL:	R\$	300.000,00	VALOR TOTAL DO TERRENO:	R\$	270.000,00
FATOR DE FONTE:		0,90	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO:	R\$/M²	1.963,64



Wagner Gerson Costa
Engenheiro Civil

ELEMENTO:	Nº	3	FOTO:	ABAIXO
ENDEREÇO:				
RUA/Nº/COMPLEMENTO: RUA AMILCAR DEL CHIARO FILHO, ENTRE 112 E 104				
BAIRRO/CIDADE/ESTADO: GUARULHOS, SP				
FONTE:				
OFERTANTE:	ALIANÇA		FONE:	11 2442 3101
INFORMANTE:	MARIA			
VALOR:	R\$	214.000,00	DATA:	mar/23
TERRENO		BENFEITORIAS		
DIMENSÕES		EDIFICAÇÕES		
ÁREA TOTAL:	137,50	M²	ÁREA EQUIVALENTE:	M²
TESTADA PRINCIPAL:	5,50	M	IDADE APARENTE:	ANOS
TESTADA SECUNDÁRIA:		M	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO:	
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE:	25,00	M	POPULAR	()
TOPOGRAFIA:			BAIXO:	()
DECLIVE (%):	12,00		NORMAL:	()
ACLIVE (%):			ALTO:	()
			CUB:	RS/M²
CONSISTÊNCIA:			DATA	
SECO:		(X)	VALOR EDIFICAÇÃO NOVA	-
REGIÃO INUNDÁVEL:		()	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
TERRENO INUNDÁVEL:		()	TOTAIS	
PERMANENTEMENTE ALAGADO:		()	EDIFICAÇÃO JÁ DEPRECIADA	-
ZONA			OUTRAS BENFEITORIAS %	-
URBANA		(X)		
RURAL		()	TOTAL BENFEITORIAS	-
INDUSTRIAL		()		
OUTRAS CARACTERÍSTICAS		OBS:		
VIA PAVIMENTADA	(X)			
ENERGIA ELÉTRICA	(X)			
TELEFONE	(X)			
ÔNIBUS PRÓXIMO	(X)			
COLETA DE LIXO	(X)			
REDE COLETORA DE ESGOTOS	(X)			
REDE ÁGUA TRATADA	(X)			
PLANTA GENÉRICA DE VALORES - (ÍNDICE FISCAL) (R\$/M²)		CÓDIGO -	R\$/M² = 194,68 2012	
VALORES:		VALOR DA BENFEITORIA:	R\$	-
VALOR TOTAL:	R\$	214.000,00	VALOR TOTAL DO TERRENO:	R\$ 192.600,00
FATOR DE FONTE:		0,90	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO:	R\$/M² 1.400,73



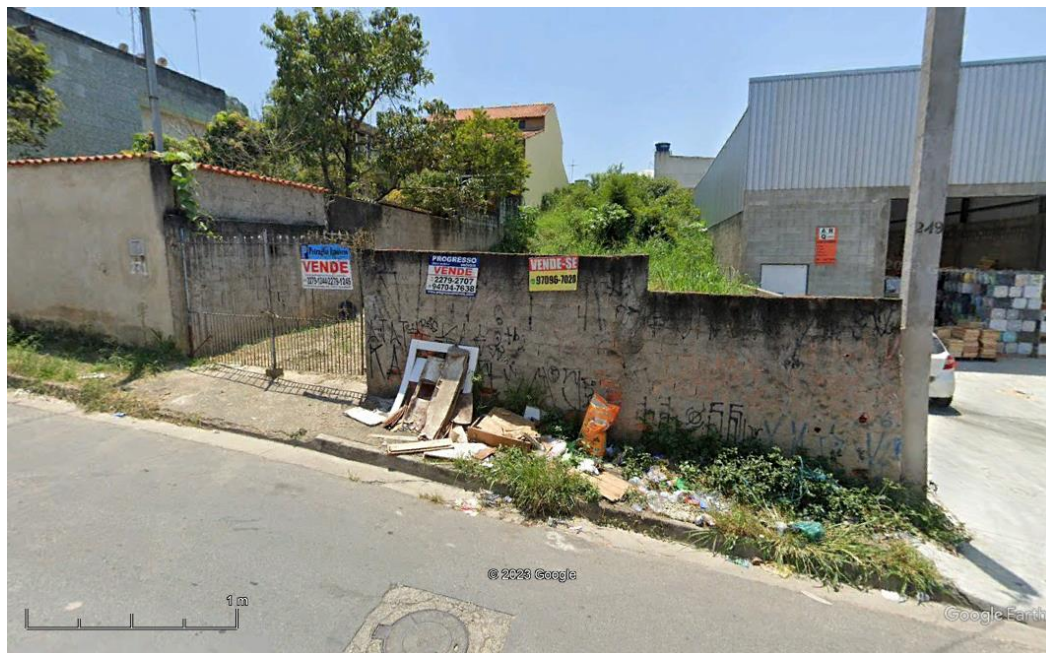
Wagner Gerson Costa
Engenheiro Civil

ELEMENTO:	Nº	4	FOTO:		ABAIXO
ENDEREÇO:					
RUA/Nº/COMPLEMENTO:	RUA 21, VIZINHO AO 33				
BAIRRO/CIDADE/ESTADO:	GUARULHOS, SP				
FONTE:					
OFERTANTE:	STEINER			FONE:	11 2463 3744
INFORMANTE:	RAÍ				
VALOR:	R\$	285.000,00		DATA:	mar/23
TERRENO			BENFEITORIAS		
DIMENSÕES			EDIFICAÇÕES		
ÁREA TOTAL:	137,50	M²	ÁREA EQUIVALENTE:		M²
TESTADA PRINCIPAL:	5,50	M	IDADE APARENTE:		ANOS
TESTADA SECUNDÁRIA:		M	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO:		
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE:	25,00	M	POPULAR		()
TOPOGRAFIA:			BAIXO:		()
DECLIVE (%)	10,00		NORMAL:		()
ACLIVE (%)			ALTO:		()
CONSISTÊNCIA:			CUB:		RS/M²
SECO:		(X)	DATA		
REGIÃO INUNDÁVEL:		()	VALOR EDIFICAÇÃO NOVA	-	
TERRENO INUNDÁVEL:		()	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
PERMANENTEMENTE ALAGADO:		()	TOTAIS		
ZONA			EDIFICAÇÃO JÁ DEPRECIADA		-
URBANA		(X)	OUTRAS BENFEITORIAS %		-
RURAL		()	TOTAL BENFEITORIAS		-
INDUSTRIAL		()			
OUTRAS CARACTERÍSTICAS	OBS:				
VIA PAVIMENTADA	(X)				
ENERGIA ELÉTRICA	(X)				
TELEFONE	(X)				
ÔNIBUS PRÓXIMO	(X)				
COLETA DE LIXO	(X)				
REDE COLETORA DE ESGOTOS	(X)				
REDE ÁGUA TRATADA	(X)				
PLANTA GENÉRICA DE VALORES - (ÍNDICE FISCAL) (R\$/M²)			CÓDIGO -	R\$/M² = 194,68	2012
VALORES:			VALOR DA BENFEITORIA:	R\$	-
VALOR TOTAL:	R\$	285.000,00	VALOR TOTAL DO TERRENO:	R\$	256.500,00
FATOR DE FONTE:		0,90	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO:	R\$/M²	1.865,45



Wagner Gerson Costa
Engenheiro Civil

ELEMENTO:	Nº	5	FOTO:	ABAIXO
ENDEREÇO:				
RUA/Nº/COMPLEMENTO:	RUA AJAX, VIZINHO AO 231			
BAIRRO/CIDADE/ESTADO:	PARQUE PRIMAVERA			GUARULHOS, SP
FONTE:				
OFERTANTE:	PETRAGLIA		FONE:	11 2279 1244
INFORMANTE:	RODRIGO			
VALOR:	R\$	265.000,00	DATA:	mar/23
TERRENO			BENFEITORIAS	
DIMENSÕES			EDIFICAÇÕES	
ÁREA TOTAL:	495,00	M²	ÁREA EQUIVALENTE:	M²
TESTADA PRINCIPAL:	10,00	M	IDADE APARENTE:	ANOS
TESTADA SECUNDÁRIA:		M	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO:	
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE:	49,50	M	POPULAR	()
TOPOGRAFIA:			BAIXO:	()
DECLIVE (%)			NORMAL:	()
ACLIVE (%)	16,00		ALTO:	()
			CUB:	RS/M²
CONSISTÊNCIA:			DATA	
SECO:		(X)	VALOR EDIFICAÇÃO NOVA	-
REGIÃO INUNDÁVEL:		()	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
TERRENO INUNDÁVEL:		()	TOTAIS	
PERMANENTEMENTE ALAGADO:		()	EDIFICAÇÃO JÁ DEPRECIADA	-
ZONA			OUTRAS BENFEITORIAS %	-
URBANA		(X)		
RURAL		()		
INDUSTRIAL		()	TOTAL BENFEITORIAS	-
OUTRAS CARACTERÍSTICAS		OBS:		
VIA PAVIMENTADA		(X)		
ENERGIA ELÉTRICA		(X)		
TELEFONE		(X)		
ÔNIBUS PRÓXIMO		(X)		
COLETA DE LIXO		(X)		
REDE COLETORA DE ESGOTOS		(X)		
REDE ÁGUA TRATADA		(X)		
PLANTA GENÉRICA DE VALORES - (ÍNDICE FISCAL) (R\$/M²)			CÓDIGO -	R\$/M² = 71,36 2012
VALORES:			VALOR DA BENFEITORIA:	R\$ -
VALOR TOTAL:	R\$	265.000,00	VALOR TOTAL DO TERRENO:	R\$ 238.500,00
FATOR DE FONTE:		0,90	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO:	R\$/M² 481,82



3.2.2) Homogeneização das Amostras:

Para cada um dos elementos pesquisados faz-se o cálculo de seu valor unitário homogeneizado, por meio das seguintes operações:

- Aplica-se o fator fonte (0,90), de modo a extrair dos valores ofertados a sua natural superestimativa, destinada a permitir a negociação entre vendedor e comprador.

- Havendo benfeitorias, seus valores são calculados de acordo com os “estudos” “ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS - 2019” IBAPE-SP e/ou “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS – 2019” IBAPE-SP.

Referidos estudos permitem calcular o valor das benfeitorias a partir do valor da edificação R8N, publicada mensalmente pelo SINDUSCON-SP, aplicando-se o coeficiente de aumento ou redução do m², em relação ao unitário para o padrão R8N, para obter-se o valor da benfeitoria analisada, se fosse nova.

Sobre esse valor aplica-se o “fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação – Foc”, determinado pela expressão:

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

Onde:

R=coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1, abaixo, que define a vida referencial e o valor residual para cada um dos tipos de edificações e respectivos padrões construtivos;

TABELA 1				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL	VALOR RESIDUAL
			Ir (ANOS)	"R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÃO	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURA	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

K= Coeficiente de Ross Heideck, encontrado na tabela 2, abaixo, do mesmo “estudo”, tabela onde se obtém o coeficiente K, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número correspondente à relação percentual entre a idade da edificação e sua vida referencial “Ir”;
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, escolhido segundo as faixas especificadas no Quadro A, abaixo:

QUADRO A

CRITÉRIO DE HEIDECKE		
	ESTADO	%
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	8,09
E	REPAROS SIMPLES	18,10
F	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

TABELA 2

TABELA DE ROSS-HEIDECKE								
DEPRECIÇÃO FÍSICA - FATOR "K"								
IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
ESTADO DE CONSERVAÇÃO								
DEPRECIÇÃO PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO	-	0,32	2,52	8,09	18,10	33,20	52,60	75,20
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	-	-	-	-	-	-	-	-

- Em seguida, do valor da oferta, corrigido pelo fator fonte, subtrai-se o valor da benfeitoria, já depreciada, encontrando-se o valor relativo ao terreno.

Com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP (2011), com eventuais necessárias adaptações para adequá-la ao Município de Guarulhos, SP, considerou-se que o imóvel avaliando pode ser classificado como Grupo I, Zonas de uso residencial horizontal, 1ª Zona Residencial, Horizontal, Popular, situação onde se devem utilizar os seguintes fatores de ajuste:

- Frente de Referência = 5,00 m
- Profundidade Mínima = 15,00 m
- Profundidade Máxima = 30,00 m
- Expoente do Fator Testada (f) = Não se aplica
- Expoente do Fator Profundidade (p) = Não se aplica

Passa-se então à aplicação da somatória dos seguintes fatores de homogeneização, que foram adotados após vistoria ao local, informações colhidas junto às imobiliárias, observação dos valores das áreas e os aspectos e situações que as valorizam ou desvalorizam:

Fator de Transposição:

Para a transposição de cada elemento pesquisado ao local do imóvel avaliando utiliza-se o fator de transposição, com base nos valores obtidos na Planta Genérica de Valores do Município de Guarulhos, onde o valor do local avaliando é de R\$ 194,68/m² (2012).

Fatores profundidade e testada

Conforme Norma do IBAPE-SP, as influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (**Pmi e Pma**).

- Entre Pmi e Pma admite-se que o fator profundidade **Cp** é igual a **1,00**
- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 Pmi < Pe < Pmi$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$Cp = (Pmi / Pe) ^ p$$

- Para Pe inferior a 1/2 Pmi adota-se:

$$Cp = (0,5)^p$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma (Pma < Pe < 3Pma), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$Cp = 1 / [(Pma / Pe) + \{ [1 - (Pma / Pe)] \cdot (Pma / Pe)^p \}]$$

- Para Pe superior a 3 Pma, adota-se na fórmula acima Pe = 3 Pma

b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

$$Cf = (Fr / Fp)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr / 2 < Fp < 2Fr$$

Topografia:

Para a influência da topografia, utilizam-se fatores do Eng. J. Ruy Canteiro, quais sejam:

Active:

Suave = 0,95

Acentuado = 0,90

Declive:

Menor que 5% = 0,95

Entre 5% e 10% = 0,90

Maior que 10% = 0,80

Na tabela a seguir, encontram-se resumidas todas as operações:

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS												
VALOR FISCAL UNITÁRIO DO AVALIANDO R\$/M² (2012)											194,68	
ELEMENTO	OFERTA	FATOR DE FONTE	BENFEITORIAS	VALOR DO TERRENO	ÁREA DO TERRENO	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	VALOR FISCAL	FATOR DE				VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DO TERRENO
								TRANSPORSIÇÃO	FATOR DE TESTADA	FATOR DE PROFUNDIDADE	TOPOGRAFIA	
	R\$		R\$	R\$	M²	R\$/M²	R/M²					R\$/M²
1	212.000,00	0,900	-	190.800,00	126,50	1.508,30	194,68	1,00	1,00	1,00	1,00	1.508,30
2	300.000,00	0,900	-	270.000,00	137,50	1.963,64	194,68	1,00	1,00	1,00	1,00	1.963,64
3	214.000,00	0,900	-	192.600,00	137,50	1.400,73	194,68	1,00	1,00	1,00	1,25	1.750,91
4	285.000,00	0,900	-	256.500,00	137,50	1.865,45	194,68	1,00	1,00	1,00	1,11	2.070,65
5	265.000,00	0,900	-	238.500,00	495,00	481,82	71,36	2,73	1,00	1,00	1,11	1.367,47
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES DOS ELEMENTOS												1.732,19
LIMITE SUPERIOR (+30,00%)												2.251,85
LIMITE INFERIOR (-30,00%)												1.212,54
ESTANDO OS 5 (CINCO) ELEMENTOS DENTRO DA FAIXA (+ OU - 30,00%), A MÉDIA 1.732,19 R\$/M² PODE SER CONSIDERADA.												

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER GERSON COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2023 às 15:44, sob o número WGRU23702402802. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016423-76.2022.8.26.0224 e código B2B9146.

Wagner Gerson Costa
Engenheiro Civil

Da tabela anterior, resulta que o valor unitário para o local do imóvel avaliando, considerado paradigma, é de 1.732,19 R\$/m².

A área avalianda possui frente voltada para a Rua Miguel Tavares, com 5,50 m.

Com área de 126,50 m², possui uma profundidade equivalente de 23,00 m.

A área avalianda, pode-se considerá-la como Grupo I, Primeira Zona Residencial Horizontal Popular, para a qual não se aplicam fatores de Frente e de Profundidade.

Quanto à topografia da área avalianda possui aclive da frente para os fundos, podendo-se classifica-lo como suave, devendo-se aplicar o coeficiente = 0,95.

Então, o valor do unitário para a área avalianda será:

$$\text{R\$ } 1732,19/\text{m}^2 \times 0,95 = \text{R\$ } 1.645,58/\text{m}^2.$$

Valor do terreno = 126,50 m² X R\$ 1.645,58/m² = R\$ 208.165,87, referido a março de 2023.

3.3) Capital Benfeitorias:

Para a avaliação das benfeitorias foi adotada a seguinte sequência de operações:

3.3.1) Valores das Benfeitorias, se novas:

Inicialmente, necessário avaliar cada uma das edificações, consideradas suas respectivas áreas e padrões construtivos, como se fossem novas, sem, ainda, considerar suas respectivas depreciações.

As benfeitorias terão seus valores calculados de acordo com os “estudos” “ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS - 2019” IBAPE-SP” e/ou “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS – 2019” IBAPE-SP.:

- calculam-se as áreas construídas de cada uma das edificações;
- Adota-se o valor unitário definido pelo SINDUSCON-SP para o padrão R8N, que, para o mês de março/2023, é de R\$ 1.783,62/m² (desonerado).

Wagner Gerson Costa
Engenheiro Civil

- para a edificação avalianda, com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS – 2019” (IBAPE-SP) adotou-se o padrão casa, padrão simples, valor médio, que mais se aproxima do avaliando.

- definido o padrão, aplica-se o coeficiente, estabelecido na tabela de coeficientes componente do estudo, considerando-se o coeficientes médio, sobre o valor unitário para R8N (R\$ 1.783,62/m²), encontrando-se o respectivo valor unitário a ser aplicado sobre a área da edificação, resultando no valor da benfeitoria, se fosse nova.

3.3.2) Valor da benfeitoria depreciada pela idade e estado de conservação:

Definido o valor da benfeitoria, se nova, há que depreciá-la, adotando-se a mesma metodologia já explicada anteriormente, no item 3.2.2.

Edificação avalianda:

Edificação de 199,90 m² de área construída, conforme dados cadastrais da Prefeitura.

Considerando-se que a edificação foi construída em 2004 (conforme consta no cadastro da Prefeitura), considera-se a idade de 19 anos.

Segundo estudo do IBAPE-SP, pode-se considerar a edificação como da classe “residencial, casa, padrão simples”, para a qual se pode adotar o coeficiente médio de 1,497 sobre o valor para R8-N= 1.783,62 R\$/m² (março/23).

Portanto, a edificação avalianda terá o valor unitário de R\$ 1.783,62 x 1,497 = R\$ 2.670,08, se nova.

Adota-se, ainda, a vida referencial de 70 anos, valor residual de 20% e estado de conservação referência “g”, “necessitando reparos importantes”.

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

Sendo R=70 anos

$$K= 0,389$$

$$Foc = 0,5112$$

Portanto, valor unitário da edificação avalianda = R\$ 2.670,08 * 0,5112 = R\$ 1.364,94/m².

Com área de 199,90 m², a edificação avalianda terá, então, o valor de:
 $199,90 \text{ m}^2 * 1.364,94 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 272.851,51$ (março/2023).

3.4) Valor total do imóvel avaliando:

O valor total a ser atribuído ao imóvel avaliando será, portanto, a soma do terreno com sua benfeitoria:

Valor total = terreno + benfeitoria

Valor total = R\$ 208.165,87 + R\$ 272.851,51 = R\$ 481.017,38, ou, arredondando, R\$ 481.000,00 (quatrocentos e oitenta e um mil reais), referido a março/2023.

Há que se informar, ainda, que sobre referido imóvel avaliando constam valores a recolher, relativos ao IPTU, que totalizam R\$ 6.077,17 (seis mil, setenta e sete reais e dezessete centavos) (23/03/2023), conforme documento ora anexado.

3.5) Cálculo do valor locativo:

Definidos os valores do capital terreno e do capital benfeitoria, há que se calcular o valor locativo, que será obtido pela aplicação do método da Remuneração do Capital.

Inicialmente, há que se definir as taxas de rendimento líquido anual adequadas ao imóvel avaliando.

Tradicionalmente se utilizava da taxa de 10,00 % ao ano para a definição dos valores locativos.

Atualmente, porém, verificam-se taxas muito diferentes sendo praticadas no mercado, inclusive bastante variáveis em função do tipo de imóvel, sua localização, prazo de locação e vários outros fatores que exercem influência sobre o valor locativo.

Na oportunidade das pesquisas realizadas sobre o mercado imobiliário de Guarulhos, visando elementos necessários aos cálculos para avaliação do terreno, obtiveram-se, também, várias informações do mercado local no que se refere aos valores locativos praticados.

Dessas informações e demais observações do mercado atual, foi possível concluir pela seguinte taxa média para locação de residências, que ora se vai adotar:

Taxa média para residências = 4,00% aa.

Adotando-se referida taxa, o valor locativo mensal será:

VL = valor do imóvel * 0,04/12

VL = R\$ 481.000,00 * 0,04/12

VL = R\$ 1.603,33 / mês, ou, arredondando = R\$ 1.600,00 / mês, referido a março/2023.

Quanto aos valores locativos a partir de 21/09/2019, desnecessário retroagir o valor atual para calculá-los, já que depois seria necessário atualizá-los novamente.

Portanto, considerando-se 42 meses de alugueres em aberto, desde 21/09/2019 até 21/09/2023, ao valor atual de R\$ 1.600,00, totalizam 42 x R\$ 1.600,00 = R\$ 67.200,00.

Considerando-se a metade, de responsabilidade do Executado = R\$ 33.600,00, valor válido para março/2023.

3.6) Reformas e/ou consertos realizados pelo Executado.

Não há nos autos informações e/ou documentação suficientes para que se possam verificar referidas eventuais obras, nem tampouco a época de sua realização, razão pela qual não se pôde avaliá-las.

3.7) IPTU:


Executado pagou IPTU/2016, razão pela qual caberá à Exequente o pagamento da metade do valor pago, ou seja, R\$ 1.774,59 / 2 = R\$ 887,29.

Há outras pendências relativas ao IPTU (2017/2020/2021/2023), valores que totalizam R\$ 6.077,17 (23/03/2023), conforme documento ora anexado.

4) Documentação anexada:

4.1 - Anotação de Responsabilidade Técnica devidamente quitada:

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



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
28027230230617474

1. Responsável Técnico

WAGNER GERSON COSTA
Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho
RNP: 2604936151
Registro: 0600463247-SP
Empresa Contratada: _____

2. Dados do Contrato

Contratante: PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO
Endereço: Rua MIGUEL TAVARES
Complemento: _____
Cidade: Guarulhos
Processo Judicial: 0016423-76-2022.8.26.0224 Data de Nomeação: 09/09/2022
Valor: R\$ 883,00 Tipo de Contratante: Processo Judicial
Ação Institucional: _____
Nº: 137
Bairro: PARQUE FLAMENGO
UF: SP CEP: 07134-685
Vinculada à Art nº: _____

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua MIGUEL TAVARES
Complemento: _____
Cidade: Guarulhos
Data de Início: 19/04/2023
Previsão de Término: 19/04/2023
Coordenadas Geográficas: _____
Finalidade: Judicial
Nº: 137
Bairro: PARQUE FLAMENGO
UF: SP CEP: 07134-685
Código: _____
CPF/CNPJ: _____

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
1 Avaliação de edificação de alvenaria	199,90000	metro quadrado

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

5. Observações

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.

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA


8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima
Local: JUNDIAÍ de 20 de ABRIL de 2022
WAGNER GERSON COSTA - CPF: 669.962.458-72

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


www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78 Registrada em: 19/04/2023 Valor Pago R\$ 88,78 Nosso Número: 28027230230617474 Versão do sistema
Impresso em: 20/04/2023 12:06:45

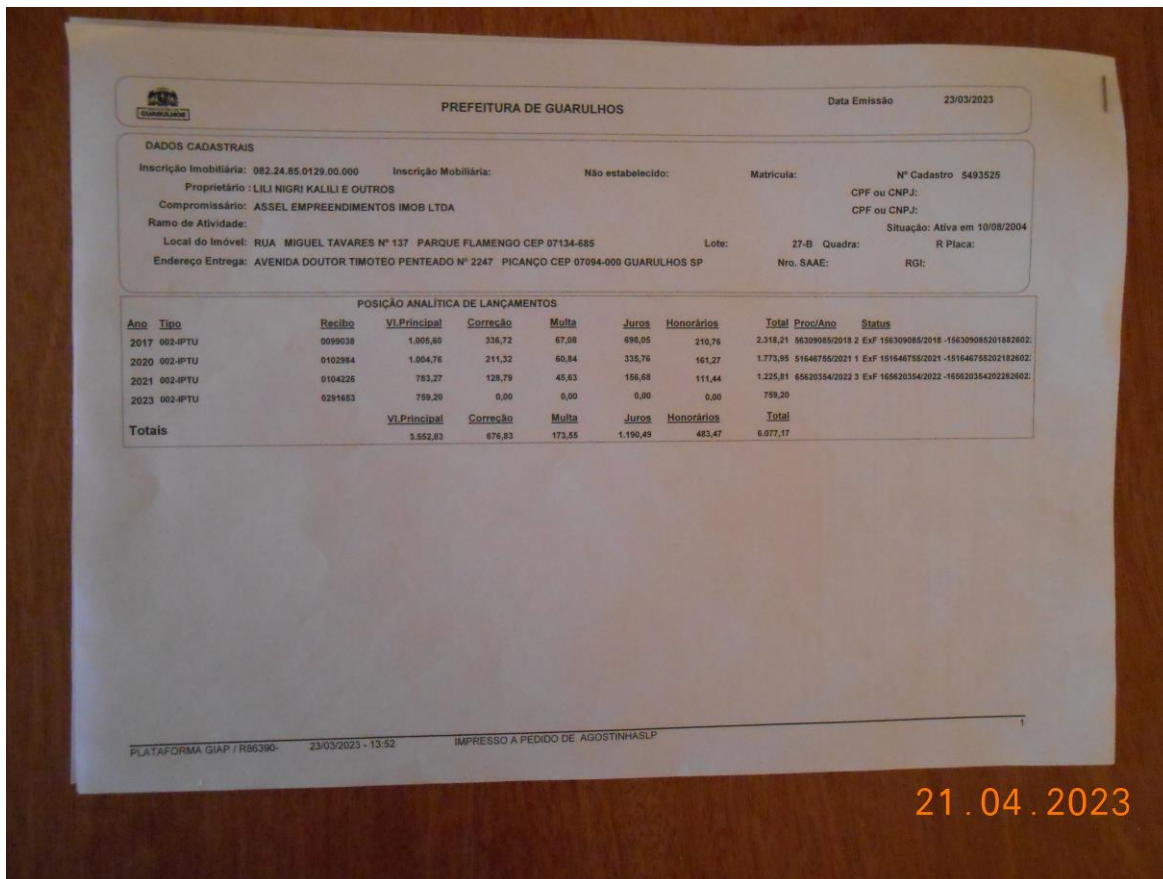
21.04.2023

4.2 Dados cadastrais do imóvel avaliando:

VIA SACADO AUTENTICAÇÃO MECÂNICA				VIA SACADO AUTENTICAÇÃO MECÂNICA IPTU 2ª VIA			
 PREFEITURA DE GUARULHOS				Inscrição Cadastral	Reg. Cadast.	Recibo	
Inscrição Omissa / Antiga				082.24.85.0129.00.000	2	2023-002-00291653	
Ult. Atualiz. 16/12/2012				Proprietário			
				LILI NIGRI KALILI E OUTROS			
Compromissário				Local do Imóvel		Número Oficial	Número
ASSEL EMPREENDIMENTOS IMOB LTDA				RUA MIGUEL TAVARES		137	98-B
Tipo de Edificação		Utilização	Soma Testada	Complemento		Bairro/Loteamento	
11.20 - Resid. Econômico		0-Residencial	5,50			PARQUE FLAMENGO	
Test. Principal	Fr. Ideal	Area Terreno	Area Construida	AnoConstr.	Lote	Quadra	CEP do Local
5,50	100,00	126,50	199,90	2004	27-B	R	07134-685
				Sítio		Situação	
						2-Meio Quadra	
				VALOR DO CALCULO R\$		1.216,07	
Vlr. V. do Terreno (R\$) IPTU		Vlr Venal do Prédio (R\$) IPTU		Vlr Venal do Imóvel (R\$) IPTU		DESC. 5% LEI 7087/2012 R\$	
45.567,30		142.443,22		188.010,52		0,00	
						DESCONTOS LEI 6793/10 R\$	
						0,00	
						VALOR DO IPTU R\$	
						1.216,07	
PRAZO PARA RECLAMAÇÃO: ATÉ O				Tributação		VALOR PARCELA R\$ 012	
VENCIMENTO DA 1ª PARCELA				0-Normal		101,34	
						VALOR COTA ÚNICA R\$	
						1.216,07	

21.04.2023

4.3 – Valores em aberto do IPTU:



5) Conclusão:

Pelo exposto, s.m.j., pode-se concluir:

- Valor do imóvel avaliando:

O valor total a ser atribuído ao imóvel avaliando é de R\$ 481.000,00 (quatrocentos e oitenta e um mil reais), referido a março/2023.

Há que se informar, ainda, que sobre referido imóvel avaliando constam valores a recolher, relativos ao IPTU, que totalizam R\$ 6.077,17 (seis mil, setenta e sete reais e dezessete centavos) (23/03/2023), conforme documento ora anexado.

- Valor locativo:

Quanto ao valor locativo atual é de R\$ 1.600,00/mês, referido a março/2023.

Quanto aos valores locativos a partir de 21/09/2019, desnecessário retroagir o valor atual para calculá-los, já que depois seria necessário atualizá-los novamente.

Wagner Gerson Costa
Engenheiro Civil

Portanto, considerando-se 42 meses de alugueres em aberto, desde 21/09/2019 até 21/09/2023, ao valor atual de R\$ 1.600,00, totalizam 42 x R\$ 1.600,00 = R\$ 67.200,00.

Considerando-se a metade, de responsabilidade do Executado = R\$ 33.600,00, valor válido para março/2023.

- Reformas e/ou consertos realizados pelo Executado.

Não há nos autos informações e/ou documentação suficientes para que se possam verificar referidas eventuais obras, nem tampouco a época de sua realização, razão pela qual não se pôde avaliá-las.

- IPTU:

Executado pagou IPTU/2016, razão pela qual caberá à Exequente o pagamento da metade do valor pago, ou seja, R\$ 1.774,59 / 2 = R\$ 887,29.

Há outras pendências relativas ao IPTU (2017/2020/2021/2023), valores que totalizam R\$ 6.077,17 (23/03/2023), conforme documento ora anexado.

6)Encerramento:

Nada mais havendo a esclarecer, vai o presente Laudo digitado em 34 (trinta e quatro) folhas.

Jundiaí/Guarulhos, 24 de abril de 2023.

Wagner Gerson Costa
CREA N° 0600463247
Membro Titular do IBAPE-SP n° 1.175

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos-SP

PROCESSO 0016423-76-2022.8.26.0224

Wagner Gerson Costa, engenheiro civil, **perito judicial** nomeado nos autos da **AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, processo acima referido, tendo como Exequente **Elizelma da Silva Ribeiro** e como Executado **Vanderlei Soares Gomes**, ciente do r. despacho de fls. 93, vem, respeitosamente, esclarecer os questionamentos de fls. 84/87, formulados pelo Executado, conforme seguem:

a) IPTU atrasado:

Conforme fls. 76 dos autos, constava na data de 23/03/2023 o valor pendente de R\$ 6.077,17, relativo ao IPTU, inclusive o valor de R\$ 759,20, referente a 2023.

Se o Executado pagou e/ou vem pagando as parcelas de IPTU, relativas a 2023, evidentemente, há que se abater referidas parcelas quitadas.

b) Das melhorias:

Às fls. 73 dos autos, no item 3.6 do Laudo, consta o seguinte:

“3.6) Reformas e/ou consertos realizados pelo Executado.

Não há nos autos informações e/ou documentação suficientes para que se possam verificar referidas eventuais obras, nem tampouco a época de sua realização, razão pela qual não se pôde avaliá-las.”

Todavia, revendo a questão e para que não fique essa pendência em aberto, pode-se estimar o quanto segue:

Foram feitos os seguintes serviços pelo Executado, consequentes de infiltrações de água de chuva, que prejudicaram a edificação:

- Restauração parcial da impermeabilização sobre a laje de cobertura;
- Pintura em látex de tetos e paredes no interior do corredor e de um quarto no pavimento superior.

Referidos serviços podem ser quantificados e sobre os quantitativos aplicados custos desonerados, conforme tabelas Sinapi–Caixa, março/2023:

SERVIÇOS REALIZADOS PELO EXECUTADO SOBRE IMÓVEL AVALIANDO				
SERVIÇO	QUANTIDADE	UNIDADE	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
			R\$	R\$
IMPERMEABILIZAÇÃO COM ARGAMASSA DE CIMENTO E AREIA, COM ADITIVO IMPERMEABILIZANTE	35,00	M ²	47,08	1.647,80
PINTURA LÁTEX SOBRE TETOS, 2 DEMÃOS	20,00	M ²	20,19	403,80
PINTURA LÁTEX SOBRE PAREDES, 2 DEMÃOS	80,00	M ²	17,87	1.429,60
TOTAL				3.481,20

Portanto, o valor a ser atribuído aos serviços realizados pelo Executado no imóvel em questão é de R\$ 3.481,20, referidos a março/2023.

c) Do valor da locação:

O Executado entendeu exagerado o valor de locação obtido no Laudo pericial de fls. 44/77, ou seja, valor locativo de R\$ 1.600,00/mês, referente a março/2023.

Primeiramente, há que se considerar que o imóvel em questão possui área construída de 199,90 m² e não se pode compará-lo com outro de 70 m², com 2 quartos e aluguel de R\$ 1.200,00, conforme exemplificou o Executado às fls. 86.

Quanto ao fato do imóvel em questão estar inacabado em muitos dos seus serviços, assiste razão ao Executado, todavia, esse fato já foi considerado na avaliação da benfeitoria, quando às fls. 71, adotou-se o estado de conservação referência “g”, ou seja, “necessitando reparos importantes”.

Portanto, o valor locativo encontrado no Laudo, R\$ 1.600,00/mês (março/2023), está absolutamente adequado ao imóvel em questão, no estado em que se encontra.

Portanto, s. m. j., permanece válido o inteiro conteúdo do Laudo de fls. 44/77, que ora fica acrescido dos presentes esclarecimentos.

Nestes Termos,
P. Deferimento.

Jundiaí, 31 de julho de 2023.

Wagner Gerson Costa
CREA N° 0600463247
Membro Titular do IBAPE-SP n° 1.175