



ALEX AGUILERA

Engenheiro Civil e Avaliador de Imóveis
CREA: 5060748427
Perito Judicial

fls. 985

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA - ESTADO DE SÃO PAULO.

Juiz de Direito Dr. Marcelo Ielo Amaro

Processo nº 0005668-30.2021.8.26.0320

ALEX C. AGUILERA, engenheiro civil e ora nomeado por V.Exa. para atuar como Perito Judicial, nos autos da Ação Ordinária movida por **Maria Aparecida Raimundo Bertanha** em face **Amarildo de Assis**, vem respeitosamente, a V.Exa. na forma do artigo 157 e 466, ambos do novo Código de Processo Civil, apresentar o Laudo Pericial requisitado.

Nestes termos,
Espera e Pede deferimento.

Limeira, 31 de agosto de 2023

ALEX C. AGUILERA
Perito Judicial
Engenheiro Civil
CREA 5060748427

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 Objetivo

O presente Laudo Pericial tem por finalidade a **avaliação do imóvel**.

1.2 Objeto

Trata-se de um imóvel localizado a Rua Estudante Flaminio Araújo De Castro Rangel, 505, Jardim Nova Itália, Limeira- SP.

1.3 Nomenclatura Técnica

ANOMALIA: Irregularidade, anormalidade, exceção à regra;

ANOMALIA ENDÓGENA: originária da própria edificação (projeto, materiais e execução);

ANOMALIA NATURAL: originária de fenômenos da natureza (previsíveis imprevisíveis);

ANOMALIA FUNCIONAL: originária do uso;

ANOMALIA EXÓGENA: originária de fatores externos à edificação, provocados por terceiros;

ARBITRAMENTO: Avaliação ou estimação de bens, feitas por árbitro ou perito nomeado pelo juiz. Atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos;

AVARIA: Dano causado em qualquer bem, ocasionado por defeito ou outra causa a ele externo;

AVALIAÇÃO: Atividade que envolve a determinação técnica do valor quantitativo, qualitativo, ou monetário de um bem, ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado;

CONSERVAÇÃO: Ato de manter o bem em estado de uso adequado à sua finalidade, que implica em maiores despesas que as de uma simples manutenção;

CUMEEIRA: Parte mais alta do telhado, para onde convergem as superfícies inclinadas (águas);

DEFEITO: Anomalia que pode causar danos efetivos ou representar ameaça potencial à saúde ou à segurança do usuário, decorrente de falhas do projeto ou execução de um produto ou serviço, ou ainda, de informação incorreta ou inadequada de sua utilização ou manutenção;

DEGRADAÇÃO: Desgaste dos componentes e sistemas das edificações em decorrência do efeito do transcurso do tempo, uso e interferências do meio;

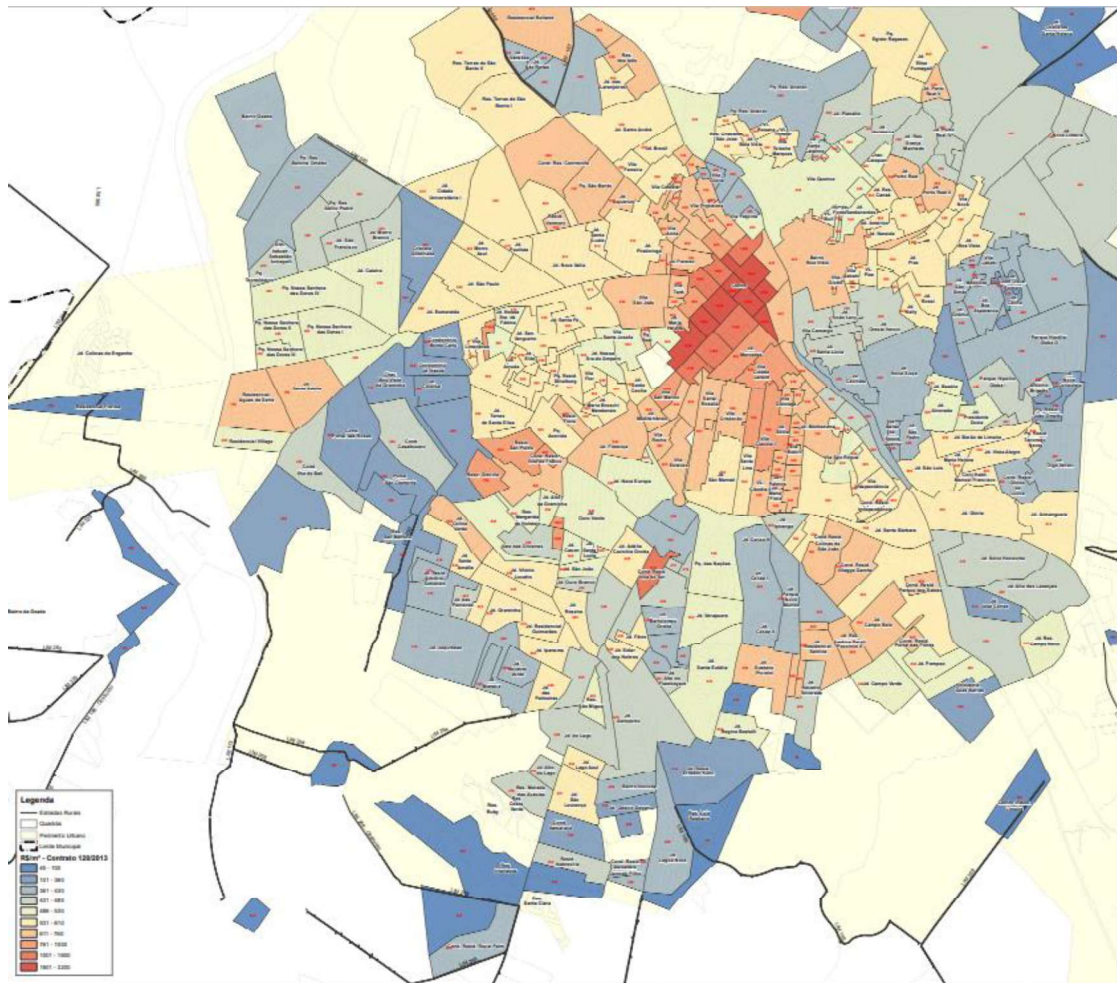
DEPRECIAÇÃO FÍSICA: perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação;

Pode ser classificada em:

DECREPITUDE: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção (Parte:1);

[illegible]

Planta Genérica Prefeitura de Limeira



1.5 Equipamentos Utilizados

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital 12 Mega Pixels.

2. VISTORIA

No dia 05 de julho de 2023, este Perito permaneceu ao local das 10hs às 10h15min, com finalidade de vistoriar o imóvel citado acima no item objeto da Perícia.

Registro que acompanharam a Perícia:

Parte Requerente: Requerente.

Parte Requerida: Ninguém compareceu.

ANEXOS

ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL;

ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO;

ANEXO III – FOTOS DO IMÓVEL;

ANEXO IV–MATRÍCULA;

ANEXO V– CERTIDÃO DE ANO E ÁREA.



ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO

FICHA DE PESQUISA N-01 DATA: 30-08-2023

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno

Endereço: Jardim São Paulo, Limeira-SP.

Zona: Urbana

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 235.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:

Área: 256m²

BENFEITORIAS:

Tipo de Construção: Sem construção

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Imobiliária Bella Morada

Link de acesso ao anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-paulo-bairros-limeira-256m2-venda-RS235000-id-2651809174/>

OBSERVAÇÕES:

1.-FOTOS:



FICHA DE PESQUISA N-02 DATA: 30-08-2023

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno

Endereço: Jardim São Paulo, Limeira-SP.

Zona: Urbana

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 200.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:

Área: 250m²

BENFEITORIAS:

Tipo de Construção: Sem construção

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Imobiliária Bella Morada

Link de acesso ao anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-paulo-bairros-limeira-250m2-venda-RS200000-id-2651803486/>

OBSERVAÇÕES:

1.-FOTOS:



FICHA DE PESQUISA N-03 DATA: 31-08-2023

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno

Endereço: Jardim Esmeralda, Limeira-SP.

Zona: Urbana

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 260.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:

Área: 250m²

BENFEITORIAS:

Tipo de Construção: Sem construção

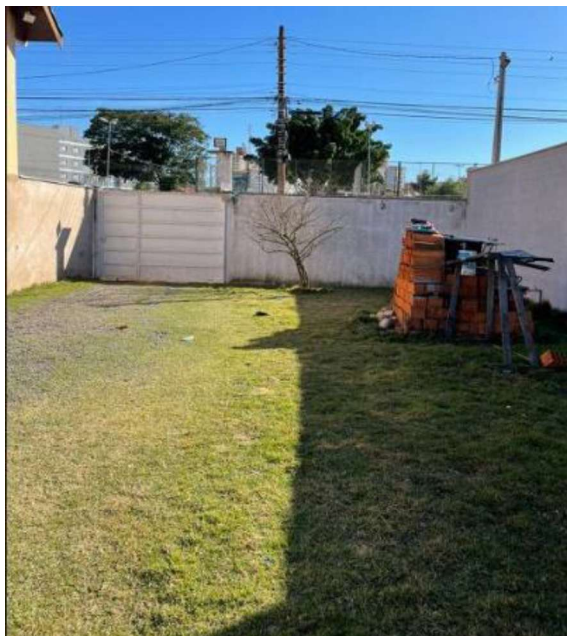
FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Viva Real Website

Link de acesso ao anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-esmeralda-bairros-limeira-250m2-venda-RS260000-id-2642323449/>

OBSERVAÇÕES:

1.-FOTOS:



FICHA DE PESQUISA N-04 DATA: 31-08-2023

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno

Endereço: Jardim Caieira, Limeira-SP.

Zona: Urbana

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 130.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:

Área: 125m^2

BENFEITORIAS:

Tipo de Construção: Sem construção

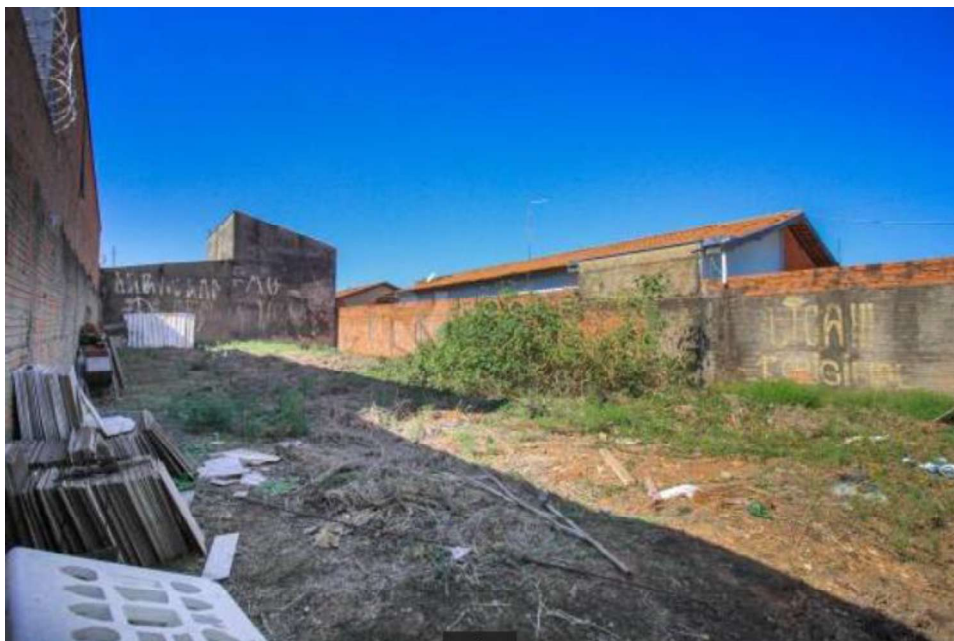
FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Zap Imóveis

Link de acesso ao anúncio: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-cozinha-jardim-caieira-limeira-sp-125m2-id-2574398069/?itl_id=1000155&itl_name=zap_-recommendations-container simple user profile to zap pagina-produto

OBSERVAÇÕES:

1.-FOTOS:



FICHA DE PESQUISA N-06 DATA: 31-08-2023

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno

Endereço: Jardim Nossa Senhora de Fátima, Limeira-SP.

Zona: Urbana

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 290.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:

Área: 300m²

BENFEITORIAS:

Tipo de Construção: Sem construção

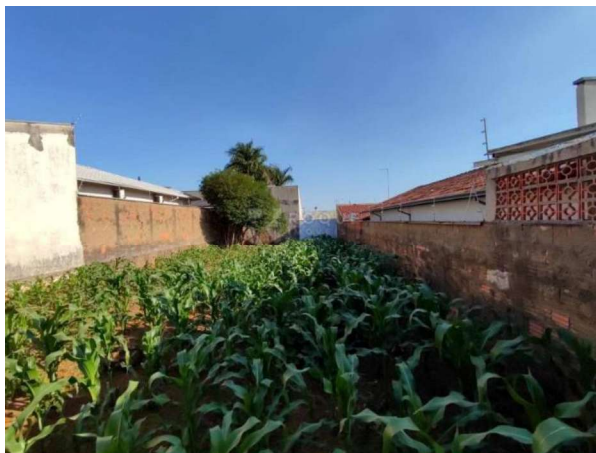
FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Viva Real Website

Link de acesso ao anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-de-fatima-bairros-limeira-300m2-venda-RS290000-id-2592180251/>

OBSERVAÇÕES:

1.-FOTOS:



FICHA DE PESQUISA N-07 DATA: 31-08-2023

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno

Endereço: Jardim Nossa Senhora de Fátima, Limeira-SP.

Zona: Urbana

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 290.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:

Área: 300m²

BENFEITORIAS:

Tipo de Construção: Sem construção

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Chama Imobiliária

Link de acesso ao anúncio: <https://www.chamaimobiliaria.com.br/detalhes-imovel/2357-terreno-venda-jardim-nossa-senhora-de-fatima-limeira-sp.html>

OBSERVAÇÕES:**1.-FOTOS:**

AVALIAÇÃO DO TERRENO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M² PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

MÉDIA ARITIMÉTICA

Do valor do m² das 7 amostras pesquisadas.

Média Aritmética= Soma do valor do m² das 7 amostras/7 = R\$ 7.044,83/7 = R\$ 1.006,40/m²

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Os terrenos pesquisados foram homogeneizados considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais, tais como: Topografia, Vizinhança, Melhoramentos, Preços Transacionados, Testada, Fator de atualização, etc.

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

+ 15% R\$ 1.157,40/m²

Média Ponderada= M. Aritmética R\$ 1.006,40/m²

- 15% R\$ 855,40/m²

Não houve elementos de discrepância, sendo assim, não há necessidade de reprocessar a média.

CONCLUSÃO:

Conforme as médias (Aritmética, Homogeneizada e Ponderada) analisadas acima e seguindo a norma brasileira ABNT NBR 14653-1 e ABNT 14653-2, os valores de mercado indicaram que o valor por metro quadrado de venda do terreno objeto deste Laudo Pericial é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 1.006,00 (Arredondamento até o máximo de 1%).

$$Vt = R\$/m^2 \times At$$

Onde,

Vt=Valor do Terreno;

R\$/m²= Valor do metro quadrado (valor calculado acima);

At= área do terreno.

$$Vt = R\$ 1.006 \times 250$$

$$Vt = R\$ 251.500,00 \text{ (Duzentos e Cinquenta e Um mil e Quinhentos reais).}$$

AValiação DA CONSTRUÇÃO**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2023**

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.103,17	56,39
Material	799,67	40,87
Despesas Administrativas	53,65	2,74
Total	1.956,49	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,20%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.912,83	0,13	R-1	2.348,33	0,16	R-1	2.847,12	0,06
PP-4	1.777,66	0,06	PP-4	2.192,43	0,15	R-8	2.302,40	0,04
R-8	1.700,21	0,04	R-8	1.956,49	0,09	R-16	2.487,67	0,12
PIS	1.311,37	0,09	R-16	1.899,52	0,11			

(*) 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, julho de 2023 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	2.266,34	0,08	CAL-8	2.394,89	0,09
CSL-8	1.964,98	0,07	CSL-8	2.113,30	0,08
CSL-16	2.618,37	0,07	CSL-16	2.767,56	0,10
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.082,58	0,20			
GI	1.117,81	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

Figura 1 - CUB SINDUSCON Julho de 2023

Custo da Construção

$$Cc = (\text{Tab CUB/SP R1-N}) \times Ac \times Fd$$

Custo CUB/SP – R1-N = R\$ 2.348,33/m² (Julho -2023)

$$A_c = 130,35 \text{ m}^2$$

Fd= Fator depreciação (adotado Heideck 0,609)

$$C_c = (R\$ 2.348,33 \times 0,609) \times 130,35m^2 = \mathbf{R\$ 186.417,80}$$
VALOR TOTAL DO IMÓVEL

VT= R\$ 251.500,00 + R\$ 186.417,80 = R\$ 437.917,80 (Quatrocentos e Trinta e Sete mil, Novecentos e Dezessete reais e Oitenta centavos).

ANEXO III – FOTOS DO IMÓVEL



Figura 2 - Vista frontal do imóvel



Figura 3 - Vista da rua



Figura 4 - Vista da rua



Figura 5 - Vista frontal do imóvel



Figura 6 - Vista frontal do imóvel

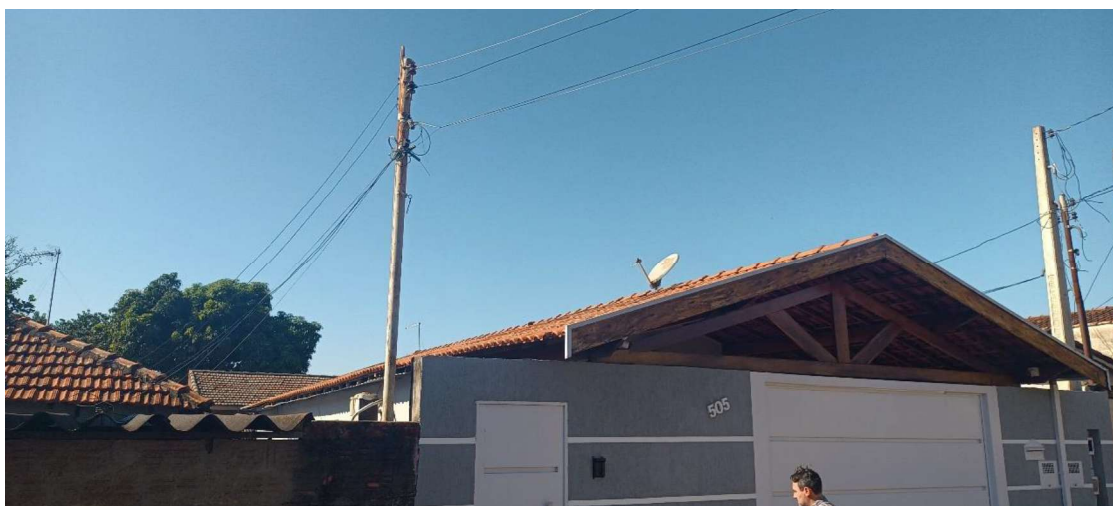


Figura 7 - Vista frontal do imóvel



ANEXO IV-MATRÍCULA

FICHA Nº 001	Matrícula	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	2º REGISTRO DE IMÓVEIS LIMEIRA
	50.813		
MATRÍCULA Nº 50.813	Ficha Nº	Limeira, 27 de abril de 2.005.-	
	001		
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	IMÓVEL: Lote de terreno sob n. 16, da quadra 10, do loteamento denominado "Jardim Nova Itália", desta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Estudante Flaminio de Araujo Castro Rangel, por 25,00 metros da frente aos fundos, de cada lado, ou sejam 250,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito com o lote 17, lado esquerdo com o lote 15 e pelos fundos com o lote 20. Cadastrado na Prefeitura Municipal local na quadra 0748, unidade 016.-		
	PROPRIETÁRIOS: Francesco Marmo, RG n. 733.546, e CPF em comum do casal n. 036.692.628-49 e sua mulher Clotilde Pizzimenti Marmo, RG n. 831.216; e ANTERO MARMO, RG n. 1.306.649, e CPF em comum do casal n. 011.039.438-20 e sua mulher Encarnação Arias Marmo, RG n. 2.699.460, eles comerciantes e elas do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade.-		
	O escrevente. <i>Evandro Aparecido Supersi</i> Evandro Aparecido Supersi		
REGISTROS ANTERIORES: T.A. n. 15.216, de 22 de dezembro de 1.962; e loteamento registrado sob n. 38, no Livro 8-C, desta Serventia.-			
COMPRA E VENDA - R.1-50.813 - Conforme escritura pública lavrada pelo 2º Tabelionato local, em 08 de novembro de 1.977, (l. 306, f. 196), os proprietários Francesco Marmo e sua mulher Clotilde Pizzimenti Marmo; e Anthero Marmo e sua mulher Encarnação Arias Marmo, supra qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula a NAIR BARBA DE ASSIS, do lar, casada sob o regime da comunhão de bens, assistida de seu marido SANTO DE ASSIS, vigia, RG n. 5.878.709, e CPF em comum do casal, 824.048.018-72, brasileiros, residentes nesta cidade, na Rua Est. Flaminio A. C. Rangel, n. 505, ela filha de Fermino Barba e Conceição Rosária Barba; pelo valor de Cr.\$ 500,00, e valor venal de R\$ 10.790,00. Os compradores se responsabilizam pelo pagamento de eventuais débitos fiscais incidentes sobre o imóvel. Protocolado e microfilmado sob n. 116.482. Limeira, 27			

(Continua no verso)

ANEXO V- CERTIDÃO DE ANO E ÁREA**PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA**Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 - Centro
LIMEIRA/SP - BRASIL - CEP 13481-900 - CNPJ 45.132.495/0001-40
Telefone: (19) 3404-9600 / Website: <https://www.limeira.sp.gov.br>**CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA****Nº: CAC-40714/2023****Chave: 64B0EF12**

O Departamento de Licenciamento da Secretaria Municipal de Urbanismo, certifica o(s) valor(es) de área construída abaixo identificado, conforme dados constantes em nossos cadastros.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:**PROPRIETÁRIO:** NAIR BARBA DE ASSIS**I.C. REDUZIDO:** 25881**LOGRADOURO:** RUA FLAMÍNIO ARAÚJO DE CASTRO RANGEL /ESTUDA, Nº 00505**BAIRRO:** NOVA ITALIA - JD.**CONDOMÍNIO:****SUSPENSO:** NÃO**QUADRA:** 10**FRAÇÃO IDEAL:** 1.0000000000**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 0748-016-000**COMPLEMENTO:** DATA DE CONSTRUÇÃO: 1961**CEP:** 13480-000 **SITUAÇÃO IMÓVEL:** ATIVO**LOTE:** 16**BLOCO:****LOTEAMENTO:**

Exercício	Inscrição Cadastral	I.C. Reduzido	Área Terreno	Área Construída	Área Piscina	Ano Construção	Fração Ideal	Padrão Construtivo	Situação
2023	0748-016-000	25881	250,00	130,35	0,00	1961		EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - POPULAR	ATIVO
2022	0748-016-000	25881	250,00	130,35	0,00	1961		EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - POPULAR	ATIVO
2021	0748-016-000	25881	250,00	130,35	0,00	1961		EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - POPULAR	ATIVO
2020	0748-016-000	25881	250,00	130,35	0,00	1961	1,0000000000	EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - POPULAR	ATIVO
2019	0748-016-000	25881	250,00	130,35	0,00	1961	1,0000000000	EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - POPULAR	ATIVO
2018	0748-016-000	25881	250,00	130,35	0,00	1961	1,0000000000	EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - POPULAR	ATIVO
2017	0748-016-000	25881	250,00	130,35	0,00	1961	1,0000000000	EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - POPULAR	ATIVO
2016	0748-016-000	25881	250,00	130,35	0,00	1961	1,0000000000	EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - POPULAR	ATIVO
2015	0748-016-000	25881	250,00	130,35	0,00	1961	1,0000000000	EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - POPULAR	ATIVO
2014	0748-016-000	25881	250,00	130,35	0,00	1961	1,0000000000	EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL - POPULAR	ATIVO

Fica, entretanto, ressalvado o direito que cabe à Prefeitura Municipal de efetuar quaisquer correções de erros que eventualmente venham a ser apurados.

A presente certidão será válida por 180 dias.

ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial é composto de 24 páginas impressas somente no anverso, rubricadas pelo avaliador.

Limeira, 31 de agosto de 2023



ALEX C. AGUILERA
Perito Judicial
Engenheiro Civil
CREA 5060748427



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 437.917,80

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/09/2023 a 01/11/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

792 dias

1,099254

Percentual correspondente

792 dias

9,925409 %

Valor corrigido para 01/11/2025

(=)

R\$ 481.382,93

Sub Total

(=)

R\$ 481.382,93

Valor total

(=)

R\$ 481.382,93[Retornar](#) [Imprimir](#)