ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE - SP

Processo Digital nº. 1004850-27.2021.8.26.0590
Classe/Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**
Requerente : **DAVE LIMA PRADA**
Requerida: **COOPERATIVA DE TRABALHO E SERVIÇOS DE TRANSPORTE RODOVIÁRIO ALTERNATIVO DE PASSAGEIROS**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos supra referendados, após vistoria ao imóvel, pesquisas e diligências complementares que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Termos em que,
Pede Juntada
São Vicente (SP), 27 de setembro de 2024.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

→ 1. OBJETIVO :

O presente **laudo pericial**, tem como finalidade apurar o **valor de um imóvel comercial**, tipo terreno com benfeitorias, localizado no perímetro urbano da parte insular de São Vicente/SP, com base na vistoria ao local, na documentação juntada nos autos e diligências que se fizeram necessárias.

→ 2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES :

- Tendo em vista o exposto na inicial, foi determinada a avaliação do imóvel comercial, objeto da **matrícula nº 69.237** do C.R.I. de São Vicente (fls. 214/219), que se refere aos **lotes 13 e 14** da Vila Bom Retiro.

- A **requerida** tornou-se proprietária do imóvel, conforme **R.6** de 26/07/2010; conforme **Av. 9/69.237** de 25/09/2020, foi decretada a indisponibilidade de bens.

- Termo de Penhora e Depósito anexado à fl. 347

- O perito foi nomeado pelo D.Juízo, nos termos do **r. despacho de fl. 400**; as partes não indicaram **assistente técnico** nem tampouco formularam quesitos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

→ ***3. VISTORIA :***

Após análise dos autos, o perito constatou que a descrição do imóvel na matrícula é precária, dificultando a localização correta do imóvel para realização da vistoria; o nº 2597 da Rua Frei Gaspar, indicado como referência, não existe no local; portanto, nos dirigimos ao Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura e ao DEPACAD – geoprocessamento, conseguindo uma cópia parcial da quadra onde está inserido o imóvel avaliando.

De posse desses documentos, nos dirigimos então ao local, constatando que se trata de uma área com frente para Rua Frei Gaspar, com benfeitorias implantadas, com características de transportadora / garagem, onde a **requerida** desempenhava suas atividades comerciais.

A área está vedada em todo seu perímetro, com gradil de ferro e portões na parte frontal e muros nas divisas laterais; embora haja no local uma guarita e um prédio em alvenaria de 2 pavimentos, não havia ninguém no local que pudesse nos atender.

Fizemos então um reconhecimento do local, com a finalidade de constatar as condições do imóvel em questão, as características e estado de conservação, registrando fotográficamente e anexando ao final deste laudo para melhor ilustrar; posteriormente, mobilizamos equipe de topografia, possibilitando a medição da área e da edificação, a partir do gradil frontal, mesmo com os portões fechados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

3.1 – Localização :

O imóvel avaliando, tem como endereço a **Rua Frei Gaspar nº 2959, Esplanada dos Barreiros, onde se localiza o** seu acesso principal; a quadra onde está inserido tem formato irregular, e é constituída pela **Av. Prestes Maia, Rua Joaquim Guaraná de Santana, Rua Carmem Miranda, Rua dos Calungas e Rua Gal. Mário Hermes da Fonseca,** parte insular do Município de São Vicente/SP.

3.2 – Infraestrutura / Zoneamento :

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos necessários : rede de água, esgotamento sanitário, telefonia, energia e iluminação; coleta de lixo, serviço de correios, transporte coletivo na própria via, comércio intenso e diversificado como : bares, lojas, oficinas, etc.

De acordo com a **Planta de Zoneamento Urbanístico – Anexo III da Lei Complementar 987/2020 da Prefeitura de São Vicente**, o imóvel em questão está inserido na **AAS - Área de Adensamento Sustentável.**

3.3 – Dimensões / Áreas :

Conforme citado no início, a descrição da matrícula não confere com a situação local, nem com a planta da quadra obtida na Prefeitura.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

A área ocupada pela **requerida**, vedada na frente com gradil e com muros nas laterais, abrange os **lotes 12, 13 e 14**; mas sómente os **lotes 13 e 14**, são citados na matrícula, e localizam-se da direita para esquerda, para quem de frente olha o imóvel; ambos perfazem uma testada de **20,00 m.** para Rua Frei Gaspar, bem superior a **7,142 m.** que a matrícula menciona; segue abaixo quadro comparativo das dimensões e áreas, confrontando o levantamento topográfico e a ***matrícula nº 69.237*** :

Lote	*13*	*14*	*matrícula*
Frente	*10,00 m*	*10,00 m*	*7,142 m*
Fundo	*10,633 m*	*10,633 m*	*N.I.*
Lado direito	*70,710 m*	*67,204 m*	*N.I.*
Lado esquerdo	*74,218 m*	*70,710 m*	*N.I.*
L.D. ou L.E.			*80,00 m*
área terreno	*724,635 m²*	*689,573 m²*	*571,36 m²*
área construída		*130,748 m² (cob. Frente)* *151,632 m² (cob. Fundo)* *197,540 m² (edif. 2 pav.)*	*N.I.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

3.4. Descrição do imóvel :

Considerando que a matrícula retro mencionada, se refere apenas aos **lotes 13 e 14**, e que a penhora recai sobre o(s) imóvel (is) da dita matrícula, entendemos que o objeto da perícia, a ser avaliado, são os referidos lotes, além das edificações sobre eles implantadas.

Lote 14

Terreno de formato irregular, plano, com acesso direto pela via pública, vedado na divisa do lado direito para quem da rua olha e na divisa do fundo, com muro de alvenaria; na frente com gradil e portão de ferro; sobre o lote há uma edificação em 2 pavimentos, padrão médio e características de uso comercial, desocupada na data da vistoria; por inspeção visual apresenta uma estrutura em concreto (pilares, vigas e lajes); vedações no entorno em alvenaria, acabamentos normais.

Em anexo existem 2 coberturas, denominadas **"A"** e **"B"**, em estrutura metálica, ambas abertas nas laterais, uma frontal a via pública e outra no fundo; piso em concreto. Ambas tem padrão construtivo médio.

Lote 13

Terreno de formato irregular, plano, com ótimo acesso direto pela via pública, aberto nas divisas laterais, vedado na divisa de fundo com muro de alvenaria e na frente com gradil e portão de ferro; sobre o lote, existem 3 coberturas em estrutura metálica, denominadas **"C", "D"** e **"E"**, que tem parte construída também sobre o **lote 12**; por isso, não será considerada nos cálculos adiante apresentados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

4 – MEMORIAL DESCRITIVO :

4.1. – do LOTE 14 :

*"**Imóvel nº 2959 da Rua Frei Gaspar** – Centro, Município de São Vicente, Estado de São Paulo, cuja descrição se inicia no vértice 1 de coordenada **Este (X) 356.953,594** m e **Norte (Y) 7.349.949,427** m, assinalado em planta anexa conforme segue : do vértice **1** segue até o vértice **2**, de coordenadas U T M Este = 356.962,381 m e N= 7.349.944,652 m, no azimute de 118°31'05", na extensão de **10,001 m**; do vértice **2** defletindo à direita segue até o vértice **3**, de coordenada U T M Este = 356.929,298 m e N= 7.349.882,158 m, no azimute de 207°53'45", na extensão de **70,710 m**; do vértice **3** defletindo à direita segue até o vértice **4**, de coordenada U T M Este = 356.922,151 m e N= 7.349.890,031 m, no azimute de 317°46'02", na extensão de **10,633 m**; finalmente do vértice **4,** defletindo à direita, segue até o vértice **1**, início desta descrição, no azimute de **27°53'45"**, na extensão de **67,204** m, perfazendo assim uma **área de 689,573 m²** e um perímetro de **158,548 m**; sobre a área existem edificações em alvenaria e coberturas; a referida área está geo-referenciada no Sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangulares Relativas Sistema **UTM** - Datum **SIRGAS 2000**, referentes ao meridiano central 45°00'".*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

4.2. – do LOTE 13 :

"Imóvel s/nº na Rua Frei Gaspar *– Centro, Município de São Vicente, Estado de São Paulo, cuja descrição se inicia no vértice 1 de coordenada Este (X) 356.971,168 m e Norte (Y) 7.349.939,879 m, assinalado em planta anexa conforme segue : do vértice* ***1*** *segue até o vértice* ***2****, de coordenadas U T M Este = 356.936,445 m e N= 7.349.874,285 m, no azimute de 118°30'26", na extensão de* ***10,00 m****; do vértice* ***2*** *defletindo à direita segue até o vértice* ***3****, de coordenada U T M Este = 356.929,298 m e N= 7.349.882,158 m, no azimute de 207°53'45", na extensão de* ***74,218 m****; do vértice* ***3*** *defletindo à direita segue até o vértice* ***4****, de coordenada U T M Este = 356.962,381 m e N= 7.349.944,652 m, no azimute de 317°46'02", na extensão de* ***10,633 m****; finalmente do vértice* ***4,*** *defletindo à direita, segue até o vértice* ***1****, início desta descrição, no azimute de 27°53'45", na extensão de* ***67,204 m****, perfazendo assim uma* ***área de 724,635 m²*** *e um perímetro de 165,561 m; sobre a área existe edificações simples tipo coberturas sem fechamento lateral; a referida área está geo-referenciada no Sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangulares Relativas Sistema* ***UTM*** *- Datum SIRGAS 2000, referentes ao meridiano central 45°00'".*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

5 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :

5.1 – Método comparativo direto de dados de mercado

5.1.1. – Identificação das variáveis do modelo

5.1.1.1 – Variável dependente **:** preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento, etc.

5.1.1.2 – Variáveis independentes: referem-se às características físicas (exemplo: área, frente), de localização (bairro, logradouro, distância a um pólo de influência, etc.) e econômicas (oferta ou transação).

Recomenda-se também a adoção de variáveis quantitativas :

a) com o emprego de variáveis dicotômicas (por exemplo: "maior do que" ou menor do que", "sim" ou "não";
b) variáveis *proxy* (exemplo: padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);
c) por meio de códigos alocados (exemplo: padrão construtivo baixo = 1, normal = 2, alto = 3).

5.1.2 – Levantamento de dados de mercado

Visa obter uma amostra representativa, para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido.

Os dados de oferta devem ser consideradas superestimativas, que em geral são atribuídas pelos corretores e proprietários dos imóveis.

5.1.3 – Tratamento de dados : Podem ser utilizados, em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

5.1.3.a – tratamento por fatores :

Os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de 2 anos; devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.

A quantidade da amostras deve estar assegurada quanto a:

a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação.

5.1.3.b – tratamento científico : Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

5.2 – Método involutivo

O método involutivo, conforme definido em **8.2.2 da *ABNT NBR 14653-1:2001***, compreende as etapas a seguir :

5.2.1– Vistoria

5.2.1.1– Caracterização da região

Aspectos gerais; aspectos físicos; localização; uso e ocupação do solo; infraestrutura urbana ; atividades existentes; equipamentos comunitários.

5.2.1.2 – Situações especiais

5.2.1.2a – Vistoria por amostragem

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes .

5.2.1.2b – Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. A vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

5.3 – Método da Renda (ou da rentabilidade) :

As avaliações de empreendimentos da base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) devem observar as prescrições da ***ABNT NBR 14653-4.*** Esse método, baseia-se na hipótese de que o imóvel vale pela sua capacidade de produzir renda. Essa renda, denominada **aluguel**, é proporcional ao valor de mercado e o aluguel que o imóvel proporciona; a questão principal, consiste em determinar a **taxa de renda** que representa a justa remuneração do capital :

-***taxa de renda***: corresponde a justa remuneração do capital (imóvel); o capital é o seu valor normal, que é determinado pelo custo acrescido do lucro do empresário;

-taxa de renda de mercado **:** não é constante pois varia ao longo do tempo em função da conjuntura económica, oferta e procura; depende de 4 variáveis : tipo de imóvel (residencial, comercial, etc.), padrão construtivo, localização e dispositivos contratuais.

5.3.1 – Estimação das receitas e despesas - Em função do tipo de imóvel são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação, impostos, etc.

5.3.2 – Montagem do fluxo de caixa - tem como base as despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.

5.3.3 – Taxa mínima de atividade - estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado.

5.3.4 – Estimativa do valor do imóvel - O valor máximo é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

5.4 – Método Evolutivo:

A composição do **valor total** do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, através da seguinte expressão :

VI = (VT + VB). F_C , onde :

VI **é o valor do imóvel;**
VT **é o valor do terreno;**
VB **é o valor da benfeitoria;**
F_C **é o fator de comercialização.**

5.4.1 – A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou pelo método involutivo;
b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
c) o fator de comercialização seja levado em conta.

5.4.2 – Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, o avaliadior deve analisar o sub-aproveitamento ou o superaproveitamento do terreno.

5.4.3 – Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

5.5 – Métodos para Identificar o Custo de um Imóvel :

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da ***ABNT NBR 14653-4.***

5.5.1 – Método da quantificação do custo - Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias; pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção por meio de orçamento.

5.5.1.2 – Pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

5.5.1.2a – Vistoria : Tem como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

5.5.1.2b – Cálculo da área equivalente de construção - A área equivalente de construção deve ser calculada pela fórmula a seguir, em consonância com o previsto na ***ABNT NBR 12721***, para os casos de prédios em condomínio :

$S = Ap + S^{n} (Aq_i . P_i)$, onde :

S é a área equivalente de construção;

Ap é a área construída padrão;

A_{qi} é a área construída de padrão diferente;

P_i % ref. razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

5.5.1.2c – Estimação do custo de construção –

Podemos aplicar o modelo a seguir:

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (Ofe - Ofd)}{S} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

C custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI orçamento de instalações especiais : geradores, proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, etc;

Ofe orçamento de fundações especiais;

Ofd orçamento de fundações diretas;

S área equivalente de construção, de acordo com a *ABNT NBR 12721*;

A taxa de administração da obra;

F percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

5.5.1.3 – Identificação do custo pelo orçamento detalhado

5.5.1.3a – Vistoria: a vistoria detalhada da benfeitoria tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade aparente.

5.5.1.3b – Levantamento dos quantitativos
5.5.1.3c – Pesquisa de custos
5.5.1.3d – Depreciação física
5.5.1.3e – Custo de reedição da benfeitoria

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

5.5.2 – Método comparativo direto de custo

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

No presente caso, face as características pouco comuns do imóvel avaliando, optamos pela adoção do Métodos Evolutivo (5.4), apurando-se primeiramente o valor dos lotes pelo Método Comparativo Direto com Dados de Mercado (5.1), acrescentando o valor das benfeitorias, que será apurado obedecendo as diretrizes da *ABNT NBR 14653-4.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

→ 6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :

6.1. Valor do terreno - Método Comparativo

O perito efetuou uma pesquisa imobiliária, selecionando **12 elementos amostrais**, relativos a valores de terrenos, preferencialmente localizados na região geo-econômica do avaliando, embora todos tenham sido transportados ao local do imóvel avaliando, através dos índices fiscais da **PMSV**.

As amostras pesquisadas, levam em conta apenas o **valor do terreno** limpo, sem edificações nem benfeitorias, exceto muros e aterros; os elementos coletados foram ajustados pelo **"tratamento por fatores" (5.1.3.a)**, aplicando-se os seguintes fatores de ponderação :

a. Fator de fonte (Ff)

Aplicado aos elementos disponíveis para venda, para compensar eventual superestimativa atribuída pelos proprietários e corretores - $\mathbf{F_f = 0,95}$

b. Fator Área (F_a)

Ou fator de porte, ajusta a diferença de área entre os terrenos da pesquisa e o **avaliando = 700,00 m²** (área média dos lotes 13 e 14).

Quando essa diferença for superior a 30%, para mais ou para menos

$$\mathbf{F_a = (Ap / Aa)^{0,125}}$$

Quando a diferença for até 30%

$$\mathbf{F_a = (Ap / Aa)^{0,25}}$$

$\mathbf{A_p}$ = área do elemento pesquisado

$\mathbf{A_a}$ = área do elemento avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

c. Fator localização - F_{loc}

Aplicado para efetuar a transposição do local das ofertas, ao endereço do imóvel avaliando, através de índices fiscais, publicados pela Prefeitura de São Vicente, na Planta de Valores Genéricos :
I.F. do imóvel avaliando = 144,71 (R. Frei Gaspar)

d. Fator de testada - F_T

Aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote com relação à outro possuidor de uma frente de referência.
Via de regra, o imóvel de maior frente é mais valorizado.

$$F_T = (a_r / a)\ ¼$$

a_r = testada de referência para o local **= 10,00 m**
a = testada real do elemento pesquisado

Com base na pesquisa imobiliária, juntada ao ***Anexo "2"*** deste laudo, efetuamos a homogeneização dos elementos, ajustando para a condição do(s) imóvel(is) avaliando(s).

→ Média aritmética dos elementos = **18.322,22 / 12 = 1.526,85**

→ Média Saneada : (+30%) = **1.984,91**
(-30%) = **1.068,80**

- Como os **elementos 7 e 10**, ficaram fora do intervalo da média saneada acima, foram considerados discrepantes, portanto descartados, efetuando-se nova média aritmética e saneada (2ª etapa da homogeneização).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

→ Média aritmética 2 = **14.907,92 / 10 = 1.490,79**

→ Média Saneada 2 : (+30%) = **1.938,03**

(- 30%) = **1.043,55**

- As demais ofertas ficaram inseridas no intervalo da média saneada "2", sendo todas aproveitáveis, resultando no **valor unitário homogeneizado** igual a :

V_{un} = R$ 1.490,79/m²

(hum mil, quatrocentos e noventa reais e setenta e nove centavos)/m²

>6.1.1. Valor do lote 14

$\mathbf{V_{L14}} = V_{un} \times A_{\mathbf{L14}} =$ R$ 1.490,79/m² x 689,573 m²

V_{L14} = R$ 1.028.008,53 ***(I)***

(hum milhão, vinte oito mil, oito reais e cinquenta e três centavos)

>6.1.2. Valor do lote 13

$\mathbf{V_{L13}} = V_{un} \times A_{\mathbf{L13}} =$ R$ 1.490,79/m² x 724,635 m²

V_{L13} = R$ 1.080.278,61 ***(II)***

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

6.2 – Valor do Capital-benfeitoria :

O **valor das edificações**, implantadas sobre o lote 14, será calculado pelos seus valores unitários de venda, que são obtidos em valores específicos para cada região, em função do tipo de imóvel.

Aplica-se o custo de reprodução, baseado no trabalho do IBAPE/SP, denominado *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*, atendendo a publicação da ***NBR 12.721/2006***, onde os Custos Unitários Básicos de Construção, estão calculados com base em projeto padrão, a partir de fevereiro/2007.

6.2.1. Edificação com 2 pavimentos -

A edificação maior em alvenaria, com 2 pavimentos, pode ser classificada como :

- Classe : 2. Comercial
- Grupo : 2.1. Escritório
- Padrão : 2.1.3. Médio sem elevador
- Intervalo de valores : médio = 1,656 x R8 N
- R8 N = R$ 2.017,89 / m^2 (agosto / 2024)

***Vuc** = 1,656 x 2.017,89* **= R$ 3.341,62/m^2**

Vc = Vuc x Ac x d x x 1,0057 (v. item 7.1) onde :

Vuc = valor unitário da construção = **R$ 3.341,62/m^2**

Ac = área construída (lev. topográfico) = **395,08 m^2**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

d = depreciação pelo obsoletismo, adotando-se o método de ***Ross/Heidecke,*** levando em conta o tipo de construção, estado de conservação e idade aparente; é determinado pela expressão :

d = R + K* (1 – R)

Estado de conservação : necessitando reparos simples a importantes – "f"

Valor residual "R" = 20%

Vida referencial = 60 anos

Idade aparente = 25 anos

d = 0,20 + 0,469 (1 – 0,20) = 0,5752

Substituindo-se os valores na expressão retro indicada, temos:

Vc = R$ 3.341,62/m^2 x 395,08 m^2 x 0,5752 x 1,0057

Vc = R$ 763.711,68 *(valor do capital-benfeitoria)* ***(III)***

6.2.2. Coberturas "A" e "B" sobre o lote 14 - Classificadas como :

- Classe : 3. Especial
- Grupo : 3.1. Cobertura
- Padrão : 3.1.2. Padrão Médio
- Intervalo de valores : médio = 0,246 x R8 N
- R8 N = R$ 2.017,89 / m^2 (agosto / 2024)

Vuc *= 0,246 x 2.017,89* ***= R$ 496,40/m^2***

Vc = Vuc x Ac x d x 1,0057 (v. item 7.1) onde :

Vuc = valor unitário da construção = **R$ 496,40/m^2**

Ac = área construída (lev. topográfico) **"A" + "B"** = **282,38 m^2**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

d = depreciação pelo obsoletismo, adotando-se o método de ***Ross/Heidecke,*** levando em conta o tipo de construção, estado de conservação e idade aparente; é determinado pela expressão :

d = R + K* (1 – R)

Estado de conservação : necessitando reparos simples – "e"

Valor residual "R" = 10%

Vida referencial = 20 anos

Idade aparente = 10 anos

d = 0,10 + 0,512 (1 – 0,10) = 0,5608

Substituindo-se os valores na expressão retro indicada, temos:

Vc = R$ 496,40/m^2 x 282,38 m^2 x 0,5608 x 1,0057

V_{cob} = R$ 79.057,33 *(valor das coberturas)* ***(IV)***

Procedidos os cálculos, atualizados para setembro/2024, data do laudo, concluímos pelos seguintes valores :

V_{L14} = R$ 1.028.008,53 ***(I)***

V_{L13} = R$ 1.080.278,61 ***(II)***

Vc = R$ 763.711,68 ***(III)***

V_{cob} = R$ 79.057,33 ***(IV)***

V_{total} =R$ 2.951.056,15

(dois milhões, novecentos e cinquenta e um mil, cinquenta e seis reais e quinze centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

→ ***7. CONCLUSÕES FINAIS E ENCERRAMENTO :***

7.1. O Índice Geral de Preços – Mercado **(IGP-M)** registrou uma variação de 0,29% em agosto; o índice acumulado é de 4,26% no ano e média de 0,57% nos últimos 3 meses. Portanto, o fator de correção aplicado será de **1,0057**.

7.2. A área total ocupada pela **requerida**, é formada pelos **lotes 12, 13** e **14**, que juntos perfazem uma área total de **2.160,27 m²**; todavia, apenas os **lotes 13 e 14**, fazem parte da **matrícula nº 69.237** do C.R.I. de São Vicente (fls. 214/219); assim sendo, o **lote 12** foi excluído da avaliação.

Nada mais havendo a acrescentar, tendo cumprido com o mister que lhe foi designado, o perito conclui o presente **laudo técnico de avaliação**, que segue digitado no anverso de 23 (vinte e três) folhas numeradas, assinando digitalmente para os devidos fins.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Vicente (SP), 27 de setembro de 2024.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

A N E X O 1

- **DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594





Fotos 1 e 2 - Vista frontal da área ocupada da requerida, voltada para Rua Frei Gaspar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594



Foto 3 – Detalhe do gradil e portões que vedam a divisa frontal

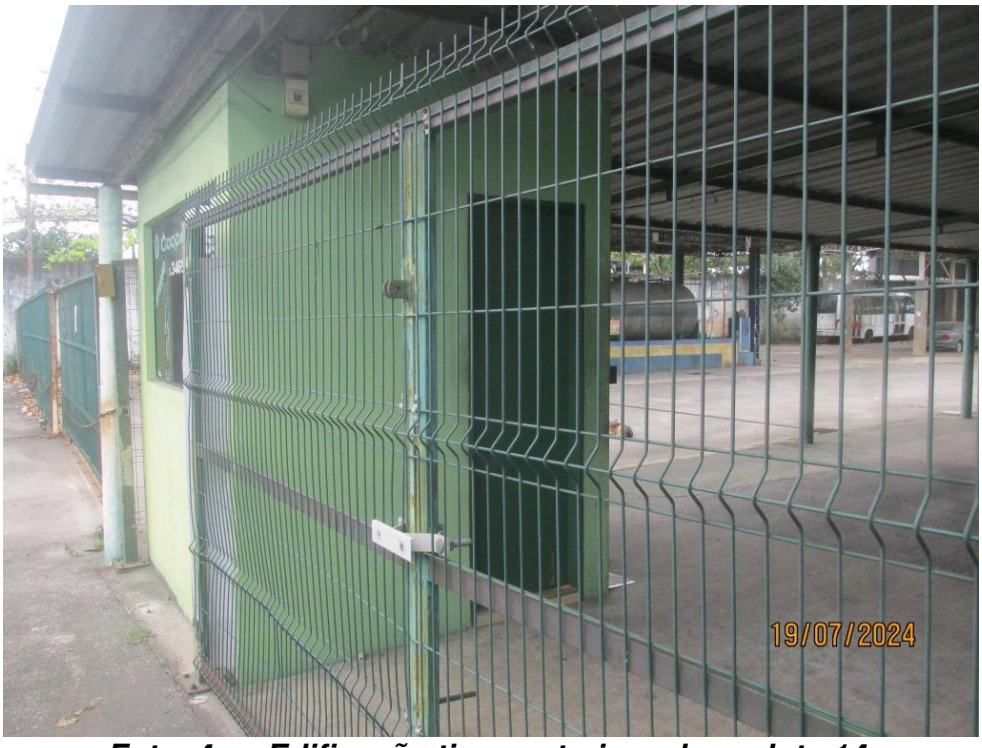


Foto 4 – Edificação tipo portaria, sobre o lote 14, não computada na avaliação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594



Foto 5 – Portaria e Cobertura "A" sobre o lote 14



Foto 6 – Área frontal - Cobertura "A", sobre o lote 14

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594



Foto 7 – Edificação com 2 pavimentos, tipo escritório, sobre o lote 14



Foto 8 – Vista das coberturas "C", "D" e "E" sobre os lotes 12 e 13 e da edificação com 2 pavimentos sobre o lote 14

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594



Foto 9 – Ainhamento da divisa frontal dos 3 lotes, totalmente fechada com gradil metálico



Foto 10 – Vista dos lotes 12 e 13 e das coberturas existentes sobre eles

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

A N E X O 2

- **PESQUISA IMOBILIÁRIA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

Endereço	Compl.	Bairro	Informante	Telefone
1. Rua Carijós	T= 12m	Pq. S.Vicente	Família Imóveis	3232-1954
2. Rua Sacadura Cabral	10x35	V. Jockey Clube	Chave Santos Im.	3227-3467
3. Rua General San Martin	esquina	Jd. Independência	Chave Santos Im.	3227-3467
4. Rua Américo Martins dos Santos	10x30	Jd. Paraíso	R3 Real State	3233-1410
5. Av. Dr. Alcides de Araújo	12x20	Vila Cascatinha	R3 Real State	3233-1410
6. Rua Antero de Moura	10x27,50	V. N. S. Fátima	Casa & Jardins	3285-4848
7. Rua Dr. Antônio Guilherme Gonçalves	T=12 m	V. Margarida	Lopes Serlam	3500-7700
8. Rua Morvan Dias de Figueiredo, 10	8,50x20,0	Vila Voturuá	Abicred Assessoria	3379-9559
9. R. Mal. Mascarenhas de Moraes, 80	20x30	V. Margarida	ARK Imóveis	11-42850112
10. R. Bento Viana, 23	T=15	Parque Bitarú	R3 Real State	3233-1410
11. Av. Capitão Mor Aguiar, 657	T = 14,75m	Centro	R3 Real State	3233-1410
12. Rua Frei Gaspar, 2121	10x50	Pq. S. Vicente	R3 Real State	3233-1410

Endereço	Área	Valor	Vl.x0,95 / A	Fator test.	Fator local.	Fator área	Vl. unit. homog
Rua Carijós	862	900000	1044,08	0,955	99,36	1,109	1.610,48
Rua Sacadura Cabral	350	280000	800	1	64,5	0,917	1.645,88
Rua General San Martin	420	1200000	2857,14	1	212,89	0,938	1.821,70
Rua Américo Martins dos Santos	300	680000	2266,66	1	167,59	0,899	1.759,53
Av. Dr. Alcides de Araújo	240	480000	2000	0,955	153,8	0,874	1.570,68
Rua Antero de Moura	275	275000	1000	1	99,36	0,889	1.294,76
Rua Dr. Antônio Guilherme Gonçalves	634	750.000	1011,43	0,955	57,81	0,975	2.357,43
Rua Morvan Dias de Figueiredo, 10	170	260.000	1452,94	1,041	157,73	0,837	1.161,47
R. Mal. Mascarenhas de Moraes, 80	600	860.000	1361,66	0,841	114,42	0,962	1.393,27
R. Bento Viana, 23	938	1.600.000	1620,47	0,904	208	1,037	1.056,87
Av. Capitão Mor Aguiar, 657	625	1.800.000	2736	0,907	226,71	0,972	1.539,63
Rua Frei Gaspar, 2121	500	795.000	1208,4	1	144,71	0,919	1.110,52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

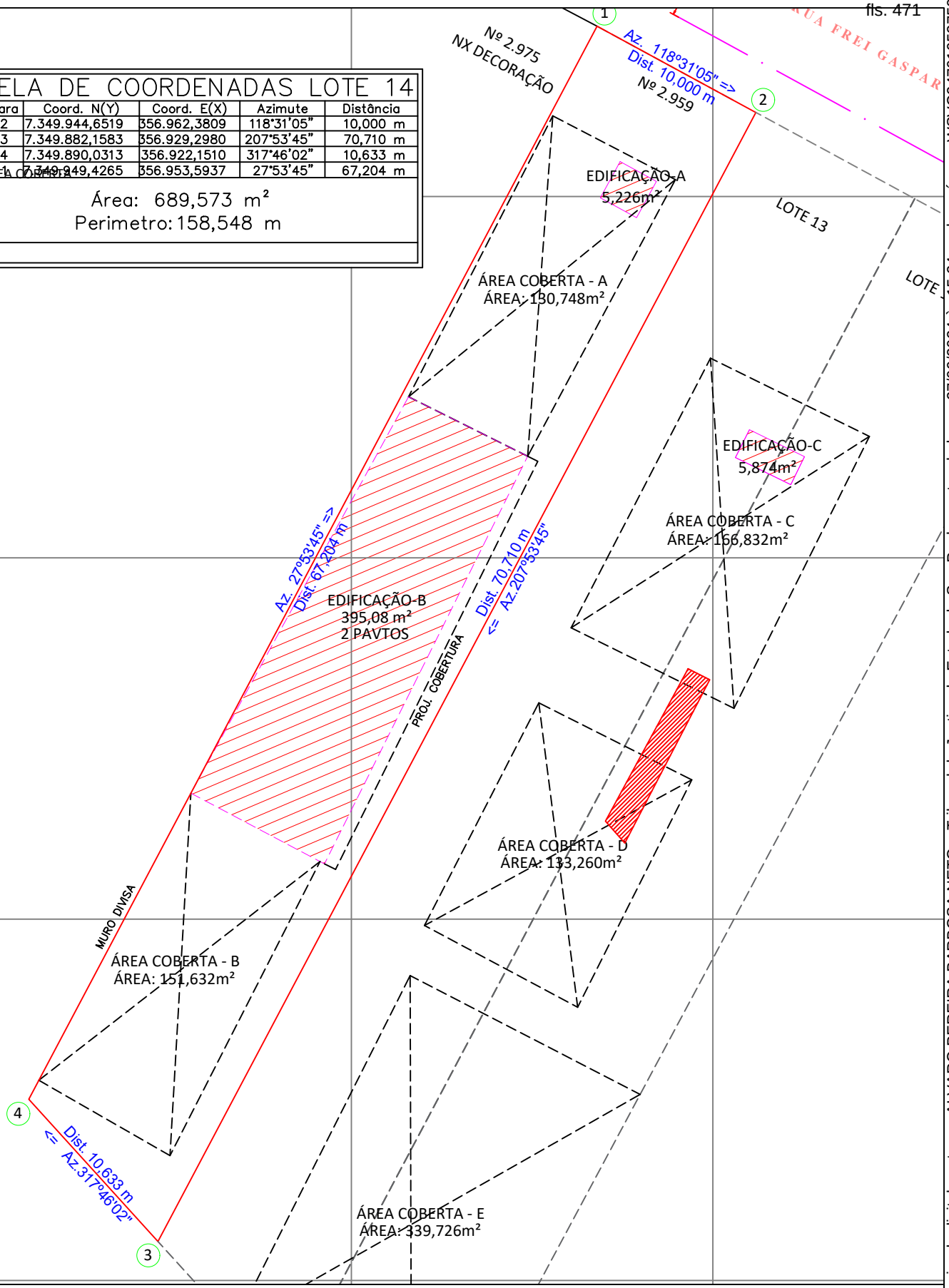
A N E X O 3

- **LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO CADASTRAL**
- **LOTE 14 E EDIFICAÇÕES**
- **LOTE 13 INDICANDO AS COBERTURAS**
- **LOTE 12 (NÃO COMPUTADO NOS CÁLCULOS)**
- **ÁREA TOTAL OCUPADA PELA REQUERIDA**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código UB7GMqjo.

TABELA DE COORDENADAS LOTE 14					
De	Para	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	Azimute	Distância
1	2	7.349.944,6519	356.962,3809	118°31'05"	10,000 m
2	3	7.349.882,1583	356.929,2980	207°53'45"	70,710 m
3	4	7.349.890,0313	356.922,1510	317°46'02"	10,633 m
4	1	7.349.949,4265	356.953,5937	27°53'45"	67,204 m
ÁREA COBERTA					

Área: 689,573 m²
Perimetro: 158,548 m



PROJETO E LOCAL:

DATA: 07/05/2024

SITUAÇÃO REAL CONSTATADA NO LOCAL CONFORME LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO

RUA FREI GASPAR Nº2959 LOTE 14 - CENTRO - SÃO VICENTE - SP

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
PERITO CREA/SP 0600663594

JOSÉ WALTER DE MENDONÇA
AGRIMENSOR RNP: 73200832800

Requerente: DAVE LIMA PRADA
Requerida: COOPERATIVA DE TRABALHO E SERVIÇOS E TRANSPORTE RODOVIARIO ALTERNATIVO DE PASSAGEIROS

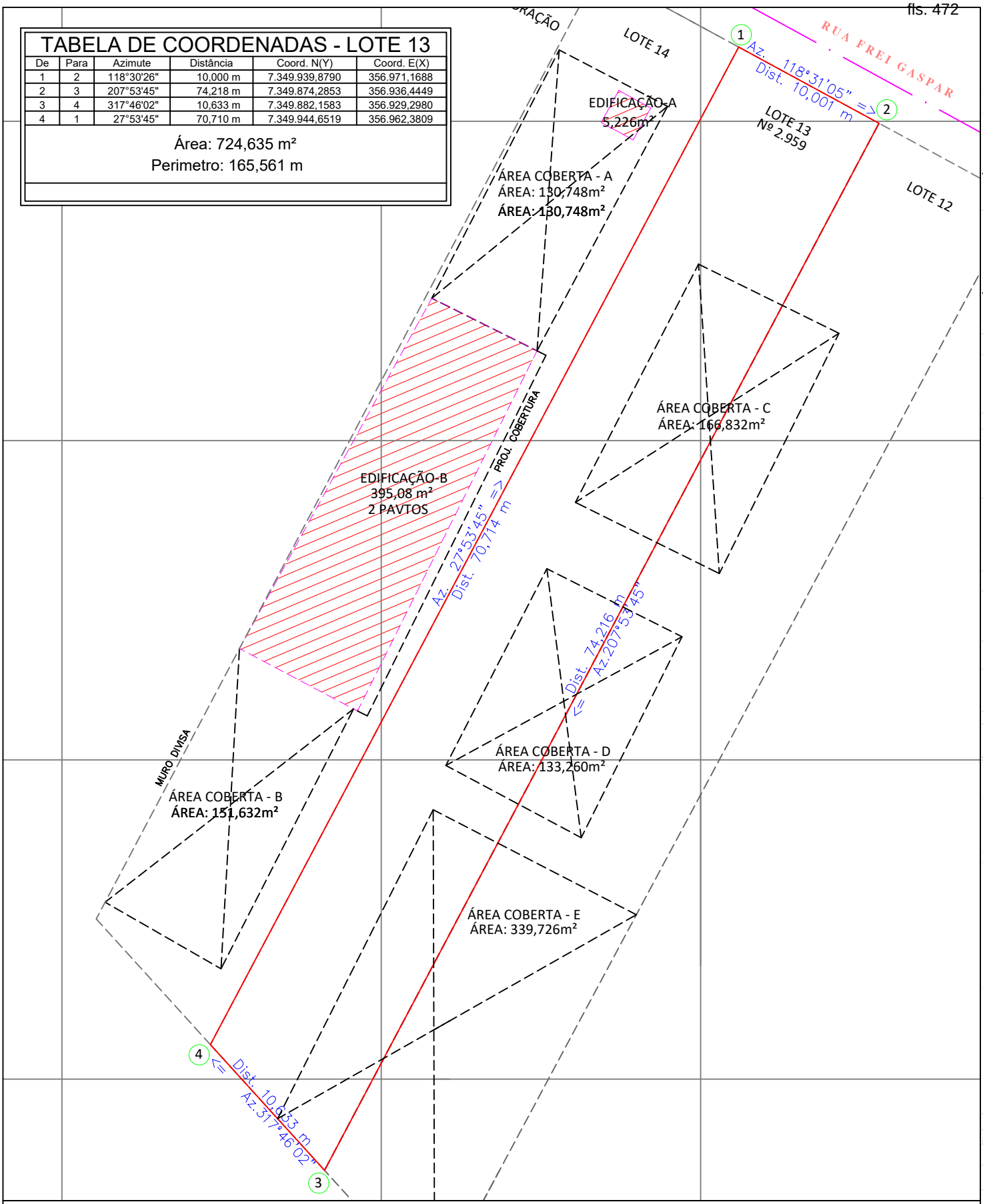
PROCESSO Nº:
1004850-27.8.26.0590
6a. Vara Cível de São Vicente / SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgdm/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código FMEZHLZS.

TABELA DE COORDENADAS - LOTE 13

De	Para	Azimute	Distância	Coord. N(Y)	Coord. E(X)
1	2	118°30'26"	10,000 m	7.349.939,8790	356.971,1688
2	3	207°53'45"	74,218 m	7.349.874,2853	356.936,4449
3	4	317°46'02"	10,633 m	7.349.882,1583	356.929,2980
4	1	27°53'45"	70,710 m	7.349.944,6519	356.962,3809

Área: 724,635 m²
Perimetro: 165,561 m



PROJETO E LOCAL:

DATA: 07/05/2024

SITUAÇÃO REAL CONSTATADA NO LOCAL CONFORME LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO

RUA FREI GASPAR Nº2959 LOTE 13 - CENTRO - SÃO VICENTE - SP

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
PERITO CREA/SP 0600663594

JOSÉ WALTER DE MENDONÇA
AGRIMENSOR RNP: 73200832800

Requerente: DAVE LIMA PRADA
Requerida: COOPERATIVA DE TRABALHO E SERVIÇOS E TRANSPORTE RODOVIARIO ALTERNATIVO DE PASSAGEIROS

PROCESSO Nº:

1004850-27.8.26.0590
6a. Vara Cível de São Vicente / SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgradConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2024.8.26.0590 e código 35DGQJNO.

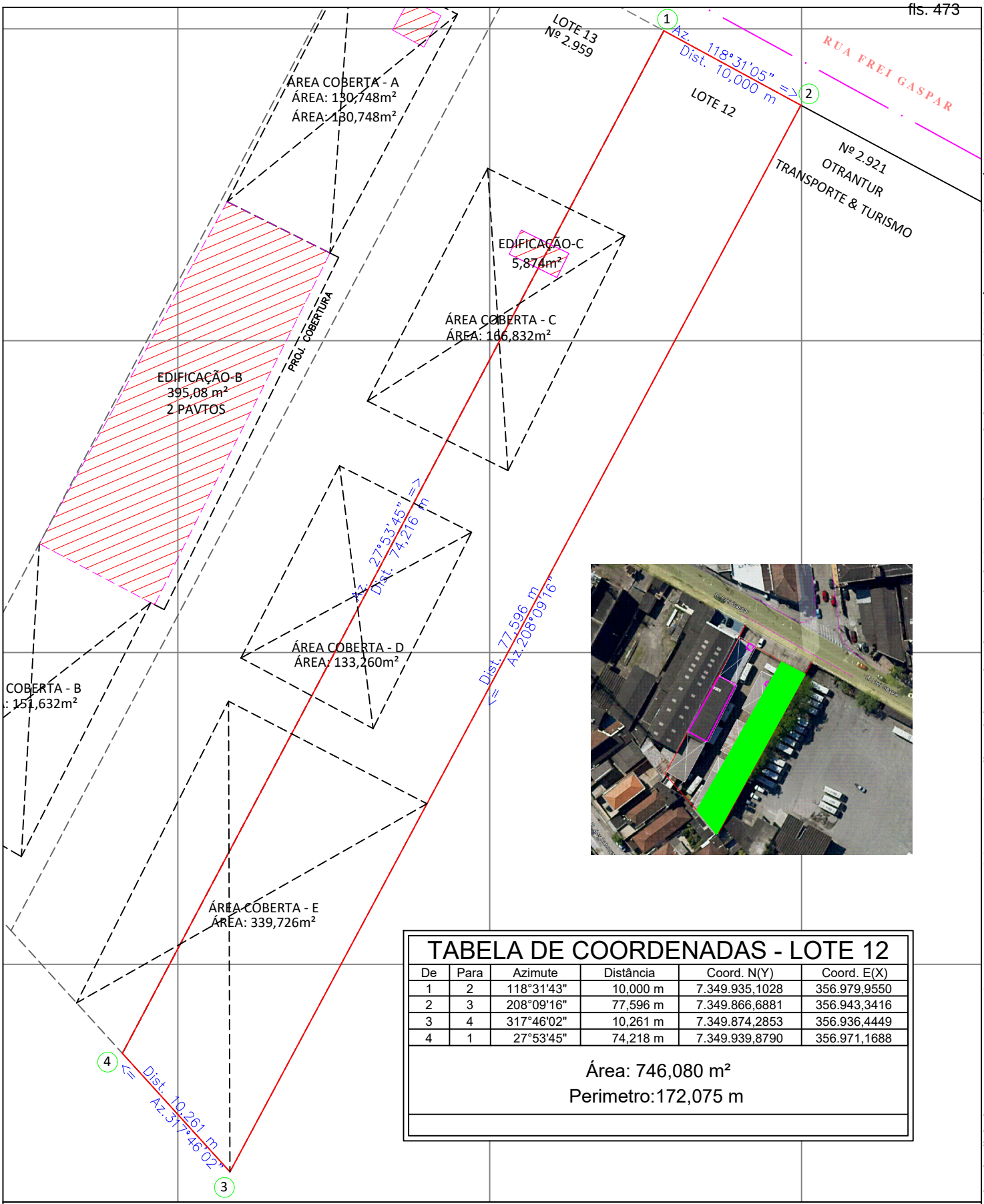


TABELA DE COORDENADAS - LOTE 12

De	Para	Azimute	Distância	Coord. N(Y)	Coord. E(X)
1	2	118°31'43"	10,000 m	7.349.935,1028	356.979,9550
2	3	208°09'16"	77,596 m	7.349.866,6881	356.943,3416
3	4	317°46'02"	10,261 m	7.349.874,2853	356.936,4449
4	1	27°53'45"	74,218 m	7.349.939,8790	356.971,1688

Área: 746,080 m²
Perimetro:172,075 m

PROJETO E LOCAL:

DATA: 07/05/2024

SITUAÇÃO REAL CONSTATADA NO LOCAL CONFORME LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO

RUA FREI GASPAR Nº2959 LOTE 12 - CENTRO - SÃO VICENTE - SP

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
PERITO CREA/SP 0600663594

JOSÉ WALTER DE MENDONÇA
AGRIMENSOR RNP: 73200832800

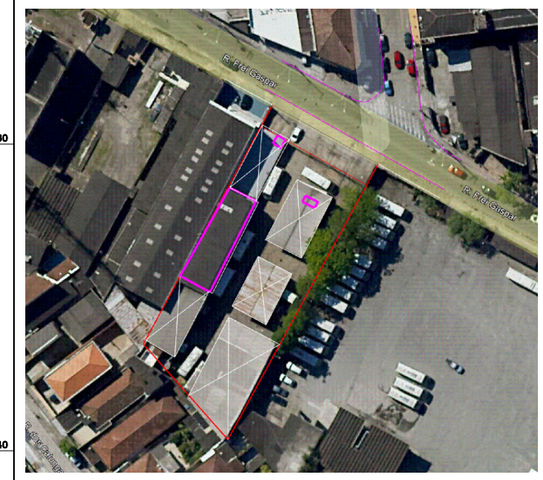
Requerente: DAVE LIMA PRADA
Requerida: COOPERATIVA DE TRABALHO E SERVIÇOS E TRANSPORTE RODOVIARIO ALTERNATIVO DE PASSAGEIROS

PROCESSO Nº:
1004850-27.8.26.0590
6a. Vara Cível de São Vicente / SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgradmConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2024.8.26.0590 e código dFWxOnwa.

NOTAS:

1– TODAS MEDIDAS ESTÃO EM METROS, EXCETO INDICAÇÃO CONTRÁRIA.



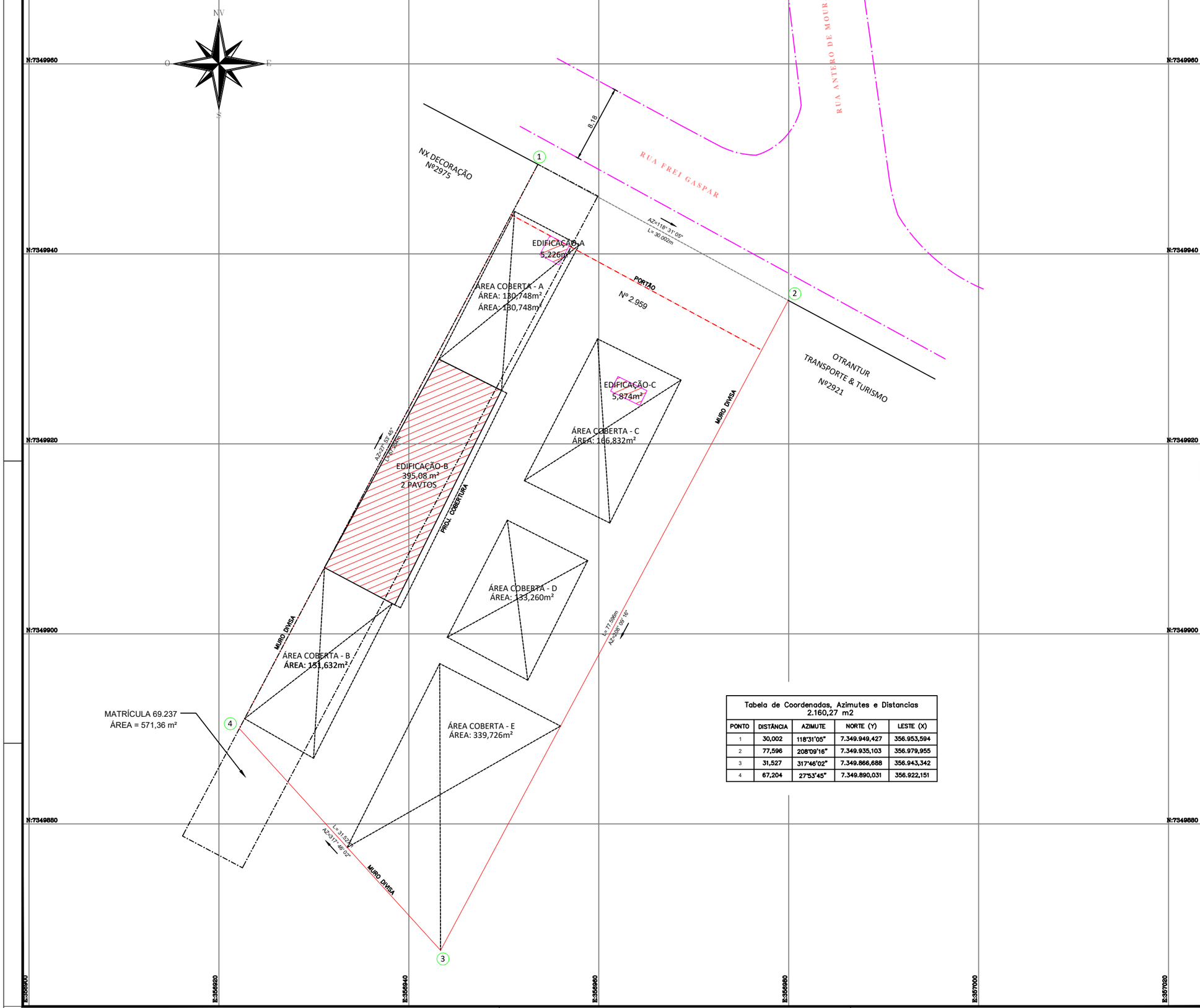


Tabela de Coordenadas, Azimutes e Distancias
2.160,27 m2

PONTO	DISTÂNCIA	AZIMUTE	NORTE (Y)	LESTE (X)
1	30,002	118°31'05"	7.349.949,427	356.953,594
2	77,596	208°09'16"	7.349.935,103	356.979,955
3	31,527	317°46'02"	7.349.866,688	356.943,342
4	67,204	27°53'45"	7.349.890,031	356.922,151

Legenda

R=Real E=Escritura	Poste	Arvore	Vértice Divisa
Ref. de Nível	Poço Visita(PV)	Cerca Arame	Curvas Nível
Boca de Lobo	T V Terreno Vago	Alinhamento Indefinido	Guia
Constr. Alven. Laje	Constr. Mad. Galpão	Barranco	Muro
Divisa Existente	Divisa Projetada	Córrego	MC Marco Concr.
Brejo	Limite Veget. Mata	Escada	Piquete

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL

FOLHA ÚNICA

LOCAL: RUA FREI GASPAR, Nº 2.959 - CENTRO - SÃO VICENTE / SP

PROCESSO Nº: 1012105-65.2023.8.26.0590 - 6a. Vara Cível de São Vicente

REQUERENTE: DAVE LIMA PRADA

REQUERIDA: COOPERATIVA DE TRABALHO E SERVIÇOS DE TRANSPORTE RODOVIARIA ALTERNATIVO DE PASSAGEIROS

DATA: 30/07/2024 ESCALA 1:100

SITUAÇÃO SEM ESCALA N

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
CREA/SP 0600663594
PERITO

JOSÉ WALTER DE MENDONÇA
AGRIMENSOR RNP: 7320083280
RESPONSÁVEL TÉCNICO

QUADRO DE ÁREAS:

DIMENSÕES DO LOTE	
FRENTE	30,002m
LADO DIREITO	67,204m
LADO ESQUERDO	77,596m
FUNDOS	31,527m
ÁREA DO LOTE	2.160,27m²
ÁREA CONSTRUIDA:	
EDIFICAÇÃO A	5,226m²
EDIFICAÇÃO B	395,08m²
EDIFICAÇÃO C	5,874m²
ÁREA COBERTA:	
ÁREA COBERTA - A	130,748m²
ÁREA COBERTA - B	151,632m²
ÁREA COBERTA - C	166,832m²
ÁREA COBERTA - D	133,260m²
ÁREA COBERTA - E	339,726m²

LIDER
SERVIÇOS TOPOGRAFICOS LTDA.
TEL: (13) 3272-1800
TEL: (13) 99771-1800
email : lidertopografia@terra.com.br

Observações:

1 - Declaramos que são verdadeiros os fatos constantes da planta.
2 - Levantamento realizado com Estação Total Topcon CTS 3007.
3 - Utilização de poligonal fechada, pontos auxiliares e irradiações.
4 - Coordenadas Georreferenciadas.
5 - Todas as medidas estão em metro.
6 - Áreas legais desenhadas a partir de localização indica pelo contratante.

É PROIBIDO, NA FORMA DA LEI A REPRODUÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE DESENHO. BEM COMO SUA COMUNICAÇÃO A TERCEIROS, SEM A AUTORIZAÇÃO DA LIDER TOPOGRAFIA.

[FORMATO: A1=841x594mm]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:24 , sob o número WSVC24701953750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código HiZWnM6Z.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE – SP.

Processo Digital nº. 1004850-27.2021.8.26.0590
Classe/Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**
Requerente : **DAVE LIMA PRADA**
Requerida: **COOPERATIVA DE TRABALHO E SERVIÇOS DE TRANSPORTE RODOVIÁRIO ALTERNATIVO DE PASSAGEIROS**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO, engenheiro civil, Perito Judicial nomeado nos autos supra referendados, vem mui respeitosamente à Vossa Excelência, requerer o levantamento de seus honorários, no valor de **R$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais),** referente ao valor depositado às fls. 426, 427 e 428, acrescidos de juros e correção monetária que houver.

Outrossim, anexa o formulário de Mandado de Levantamento Eletrônico, conforme Comunicado Conjunto n° 474/2.017, publicado no DJE em 1° de março de 2.017.

Termos em que,
Pede Deferimento e Juntada
São Vicente (SP), 27 de setembro de 2024

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial - CREA/SP 0600663594

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:26 , sob o número WSVC24701953784
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código kWzj3hQR.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1) Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo físico *(padrão CNJ)***:**

1004850-27.2021.8.26.0590

Nome do beneficiário do levantamento:

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO

-PERITO-

CREA/SP nº 0600663594

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento : (X) Parcial

( ) Total

Nº das páginas do processo onde constam os comprovantes de depósitos :

fls. 426, 427, 428.

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):

(três mil e oitocentos reais)

CPF : 971.917.108-10

Tipo de levantamento: ( ) I - Comparecer ao banco;

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

( ) III – Crédito em conta para outros bancos;

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Agência 6721-0 – Conta Corrente nº 372-7

Observações: Valor acrescido de juros e correção monetária que houver.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 15:26 , sob o número WSVC24701953784
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004850-27.2021.8.26.0590 e código kWzj3hQR.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 2.951.056,15
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Setembro/2024 a Setembro/2025

	Dados calculados	
Fator de correção do período	365 dias	1,049526
Percentual correspondente	365 dias	4,952555 %
Valor corrigido para 01/09/2025	(=)	R$ 3.097.208,82
Sub Total	(=)	R$ 3.097.208,82
Valor total	**(=)**	**R$ 3.097.208,82**

Retornar Imprimir