



PODER JUDICIÁRIO SÃO PAULO

AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0002116-44.2020.8.26.0368 – 2ª Vara - Monte Alto/SP

Em 17 de junho 2024, nesta cidade de Monte Alto/SP, na Rua Waldomiro Seconi, onde em diligência me encontrava, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar integral cumprimento ao mandado nº 368.2024/003684-2, expedido nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **MINISTÉRIO PÚBLICO** move em face de **ANTÔNIO FERNANDO ARRUDA SOARES E OUTROS** – Processo nº 0002116-44.2020.8.26.0368 - em trâmite pela 2ª Vara Judicial desta Comarca, pelo qual observadas as formalidades legais, **PROCEDI A AVALIAÇÃO** do seguinte bem pertencente ao executado Edemilson José do Vale:

“UM TERRENO situado nesta cidade e comarca de Monte Alto, no loteamento denominado Jardim Acapulco, consistente do lote nº 18 da quadra 07, com frente para a Rua Waldomiro Seconi, medindo 250,00 metros quadrados, ou seja, 10,00 metros de frente com igual medida nos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, objeto da matrícula nº 30.632 do C.R.I. local, cujo terreno se encontra todo murado, porém sem portão, e contém alicerce”

Avaliação: R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais)

E para constar, lavrei o presente auto, que lido e achado conforme, vai assinado por mim oficial de justiça.

Roberval J. Dias
Oficial de Justiça

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CIVIL DA
COMARCA DE MONTE ALTO-SP

Processo Digital Nº: 0002116-44.2020.8.26.0368
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Improbidade Administrativa
Exequente: Ministério Público
Executado: Antonio Fernando Arruda Soares e outros

ASSUNTO: LAUDO PERICIAL – Avaliação de Imóvel

João Miguel Marqueti Soares, engenheiro, registrado no CREA/SP sob o nº 5063546880, certificado em perícia de avaliação de imóveis; honrado por V. Exa. Para funcionar como Perito do Juízo nos autos da Ação em epígrafe, vem respeitosamente apresentar o LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Este documento apresenta-se impresso digitalmente em folhas de formato A4 numeradas sequencialmente de 1 a 18, sendo a primeira e última assinada por este PERITO.

Nestes termos,

Pede deferimento,

Monte Alto-SP, 24 de outubro de 2024



João Miguel Marqueti Soares
Engenheiro Mecânico
CREA-SP: 5063546880

ENGº JOÃO MIGUEL MARQUETI SOARES
PERITO DO JUÍZO
CREA/SP 5063546880



ÍNDICE

1. Introdução	Pág. 3
2. Agendamento e Localização da Vistoria	Pág. 3
3. Princípios, Pressupostos e Ressalvas.....	Pág. 3
4. Critérios Adotados	Pág. 4
5. Características Físicas e Geométricas do Imóvel	Pág. 4
6. Metodologia	Pág. 5
7. Memorial de Cálculo	Pág. 6
8. Relatório Fotográfico.....	Pág. 17
9. Conclusão.....	Pág. 17
10. Encerramento	Pág. 18



1. Introdução

O objetivo geral deste laudo, visa fornecer elementos técnicos objetivos, racionais e lógicos, fundamentados em princípios físicos e matemáticos aplicados a engenharia. Dessa forma, fornecer subsídios contundentes e esclarecedoras de todas as questões relativas ao imóvel avaliado, objeto desta perícia.

O objetivo específico deste trabalho é a realização da avaliação para apuração do valor de mercado de um bem imóvel, elaborar o presente laudo e esclarecendo todas as questões relativas aos aspectos técnicos de engenharia.

2. Agendamento e localização da vistoria.

A vistoria foi devidamente agendada nos autos para o dia 27/09/2024 as 10:00 da manhã, no endereço Rua Waldomiro Seconi, Lt 18, Qd 7, Jd. Acapulco, Monte Alto-SP (C.R.I. 30.362)

Nenhuma das partes e nem representantes estavam presente no local.

3. Princípios, pressupostos e ressalvas.

O laudo foi elaborado com escrita observância dos postulados constantes dos códigos de ética profissional do CONFEA (conselho regional de engenharia, arquitetura e agronomia), e do intuito de engenharia legal.

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de engenharia estabelecida em leis, códigos e regulamentos próprios.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

No laudo de avaliações apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.

Todas as opiniões, análises, e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras, as informações prestadas por terceiros.

Nesta etapa do trabalho, buscou-se perceber e registrar as características do local e sua microrregião, bem como suas condições e medidas do imóvel.



4. Critérios Adotados.

A metodologia para realização da avaliação, em geral, consiste em etapas fundamentais sendo estas o trabalho de campo, a investigação técnica e a fase conclusiva.

A vistoria e análise do trabalho de campo podem e devem ser acompanhadas de investigações “*in loco*”, havendo a necessidade de serem complementadas com cálculo e pesquisas de mercado e outras fontes de informações, para se alcançar a conclusão, com fundamentação.

5. Características Físicas e Geométricas do Imóvel.

Imóvel contendo edificação residencial, situado à Rua Waldomiro Seconi, Lt 18, Qd 7, Jd. Acapulco, na cidade e comarca de Monte Alto-São Paulo, inscrito no Cartório de Registro de Imóveis (C.R.I.) pelo Código de identificação 30.362.

Terreno: UM TERRENO situado nesta cidade, distrito, município e comarca de Monte Alto, no Loteamento denominado “JARDIM ACAPULCO”, consistente do lote nº 18 da quadra 07, com frente para a RUA WALDOMIRO SECONI, medindo 250,00 metros quadrados, ou sejam 10,00metros de frente com igual medida nos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando-se pela frente com a referida Rua; pelo lado esquerdo de quem da Rua olha para o imóvel com o lote nº 17; pelo lado direito com o lote nº 19; e finalmente nos fundos com a Área II, todos da mesma quadra. Consta na Av.01 que o imóvel está cadastrado na municipalidade sob nº 22.634. Consta no Auto de Avaliação de fls. 1.241, realizado pelo Oficial de Justiça em 17/06/2024, que o terreno se encontra todo murado, porém sem portão, e contém alicerce. Terreno localizado na Rua Waldomiro Seconi, Loteamento denominado “Jardim Acapulco”, Lote nº 18, Quadra nº 07, Monte Alto/SP. Imóvel matrícula nº30.632 do CRI de Monte Alto/SP

Edificação: O aludido terreno residencial incorpora muros ao redor sem acabamento e alicerce, sem edificação.



6. Metodologia e Memorial de Avaliação.

O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios preconizados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, as quais apontam dois métodos para avaliação de imóveis a saber:

Método Comparativo Direto: É aquela em que o valor do imóvel é obtido pela comparação direta de dados do mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, sendo que as discrepâncias observadas deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

Método Evolutivo ou da composição: É aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes, devendo a avaliação do terreno ser feita preferencialmente pelo método comparativo direto ou, na impossibilidade desta ação, pelo método residual.

No caso vertente, a adoção do método comparativo direto se afigura inviável, uma vez que não foi possível obter ofertas recentes e em número suficiente de imóveis com características construtivas semelhantes na região, que pudessem atender ao presente estudo, razão pela qual o seu valor será apurado pelo método evolutivo.

A avaliação do terreno será feita pelo método comparativo direto, mediante a adoção dos critérios e parâmetros constantes da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”, o qual atende aos princípios e critérios preconizados pela ABNT NBR 14.653-2.

A homogeneização dos dados coligidos na pesquisa de preço unitário básico do terreno, será efetuada mediante o procedimento denominado de “Tratamento por Fatores”, expressamente previsto pela referida norma.

Os fatores de homogeneização obrigatórios aplicáveis ao valor dos terrenos, de acordo com suas características e peculiaridades, são aqueles elencados nos itens 10.1 a 10.3.3 do estudo em exame, “*in verbis*”:

FATOR OFERTA: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada à relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.



7. Memorial de Cálculo

Método empregado: Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com a confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

II- ELEMENTOS EM OFERTA EM MONTE ALTO

Imóvel avaliando
Avaliando Rua Waldomiro Seconi Jd. Acapulco Lt 18 Qd7
Área: 250m²



- **Método empregado:**

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

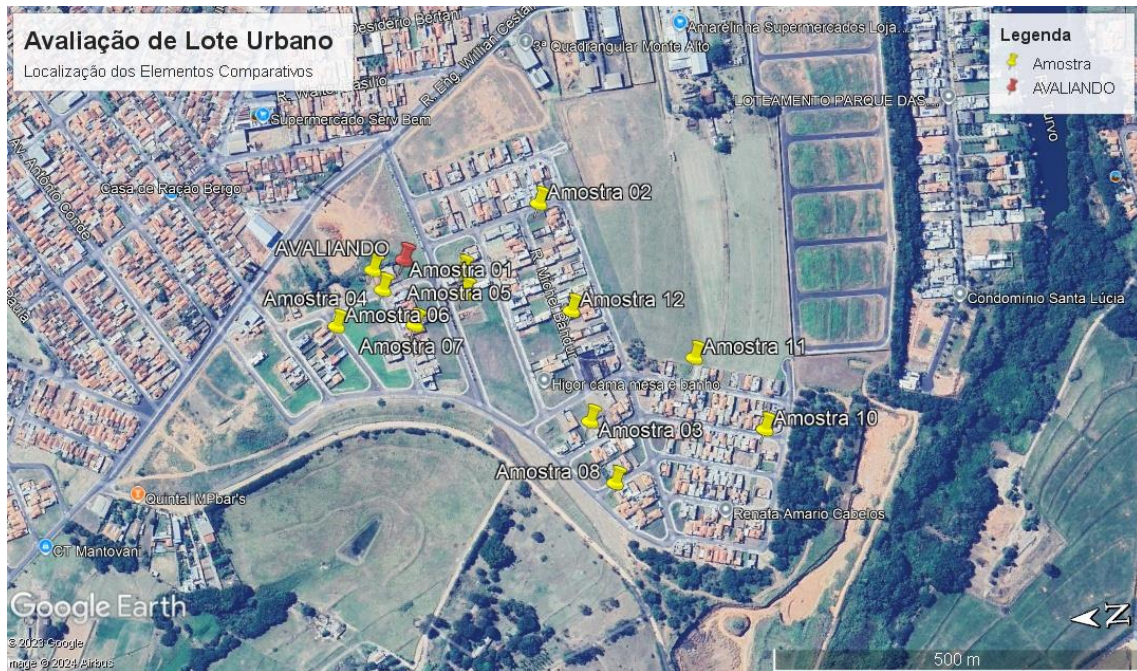
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Fator Profundidade
- F2: Fator Testada
- F3: Fator Área
- F4: Fator Topografia



Figura 1-Localização das Amostras



Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Av. Vereador Ivo Gonçalves Jd. Acapulco Lt18 Qd 6 Imobiliária Lampa (16)99717-3106 Ref.918

Área: 300 m²

Valor: R\$153.000,00 aplicado F.O de 0,9

Valor por metro quadrado: R\$510,00

Fator de homogeneização Fator Profundidade: 1,00

Fator de homogeneização Fator Testada: 0,96

Fator de homogeneização Fator Área: 1,19

Fator de homogeneização Fator Topografia: 1,05



Imóvel 2:

Rua Dra. Ana Cristina Croti Boer Jd. Acapulco Lt 26 Qd4 Imobiliária Lampa (16)99717-3106 Ref.822

Área: 283m²

Valor: R\$ 121.500,00, aplicado F.O de 0,9

Valor por metro quadrado: R\$ 429,16

Fator de homogeneização Fator Profundidade: 1,21

Fator de homogeneização Fator Testada: 0,91

Fator de homogeneização Fator Área: 1,18

Fator de homogeneização Fator Topografia: 1,00



Imóvel 3:

Lote vendido na Rua Dra. Ana Cristina Croti Boer Jd. Acapulco Lt26 Qd4 Imobiliária Lampa (16)99717-3106 Ref.822

Área: 250m²

Valor: R\$ 110.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 440,00

Fator de homogeneização Fator Profundidade: 1,00

Fator de homogeneização Fator Testada: 1,00

Fator de homogeneização Fator Área: 1,15

Fator de homogeneização Fator Topografia: 1,00



Imóvel 4:

Lote vendido na Rua Waldomiro Seconi Jd. Acapulco Lt16 Qd9 Imobiliária Lampa (16)99717-3106

Ref.:567

Área: 315m²

Valor: R\$100.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 317,46

Fator de homogeneização Fator Profundidade: 1,06

Fator de homogeneização Fator Testada: 0,93

Fator de homogeneização Fator Área: 1,20

Fator de homogeneização Fator Topografia: 1,05



Imóvel 5:

Lote em Oferta na Av. Vereador Ivo Gonçalves Jd. Acapulco Lt21 Qd 6 Pissuti Corretor (16)97400-

1384 Ref.:36

Área: 300m²

Valor: R\$ 93.600,00 aplicado F.O de 0,9

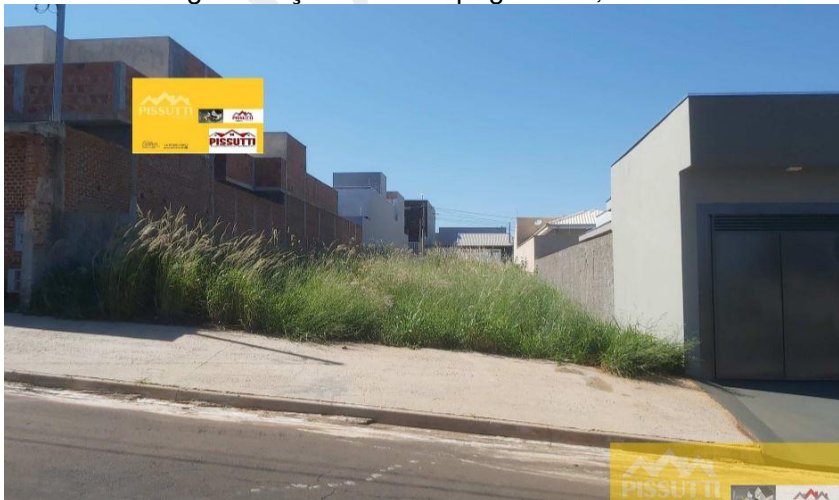
Valor por metro quadrado: R\$ 312,00

Fator de homogeneização Fator Profundidade: 1,00

Fator de homogeneização Fator Testada: 1,00

Fator de homogeneização Fator Área: 1,19

Fator de homogeneização Fator Topografia: 1,05



Imóvel 6:

Lote em Oferta na Rua Ângelo Dalceno Sobrinho Jd. Acapulco Lt16 Qd10 Pissuti Corretor (16)97400-1385 Ref.:61

Área: 250m²

Valor: R\$88.200,00 aplicado F.O de 0,9

Valor por metro quadrado: R\$ 352,80

Fator de homogeneização Fator Profundidade: 1,00

Fator de homogeneização Fator Testada: 1,00

Fator de homogeneização Fator Área: 1,15

Fator de homogeneização Fator Topografia: 1,00



Imóvel 7:

Lote em Oferta na Rua Gibrain Abraão Jd. Acapulco Lt10 Qd8 Imobiliária Primos (16) 3242-4092 Ref.:TE0237

Área: 271m²

Valor: R\$ 99.000,00 aplicado F.O de 0,9

Valor por metro quadrado: R\$ 365,49

Fator de homogeneização Fator Profundidade: 1,00

Fator de homogeneização Fator Testada: 1,00

Fator de homogeneização Fator Área: 1,17

Fator de homogeneização Fator Topografia: 1,05



Imóvel 8:

Lote em Oferta na Rua Diego Simão nº71 Jd. Acapulco Lt7 Qd14 Imobiliária Primos (16) 3242-4092 Ref.:TE0068

Área: 252 m²

Valor: R\$81.000,00 aplicado F.O de 0,9

Valor por metro quadrado: R\$ 321,21

Fator de homogeneização Fator Profundidade: 1,28

Fator de homogeneização Fator Testada: 0,90

Fator de homogeneização Fator Área: 1,15

Fator de homogeneização Fator Topografia: 1,05



Imóvel 9:

Lote em Oferta na Rua Waldomiro Seconi Jd. Acapulco Lt14 Qd7 Imobiliária M2 (16) 98142-3426 Ref.: M2-28589

Área: 250m²

Valor: R\$99.000,00 aplicado F.O de 0,9

Valor por metro quadrado: R\$ 396,00

Fator de homogeneização Fator Profundidade: 1,00

Fator de homogeneização Fator Testada: 1,00

Fator de homogeneização Fator Área: 1,15

Fator de homogeneização Fator Topografia: 1,00



Imóvel 10:

Lote vendido na Rua Loécio Paggioli Jd. Acapulco Lt16 Qd17 Deliane e Lobo (16)99991-2223

Rede social

Área: 200m²

Valor: R\$90.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 450,00

Fator de homogeneização Fator Profundidade: 1,12

Fator de homogeneização Fator Testada: 1,00

Fator de homogeneização Fator Área: 1,10

Fator de homogeneização Fator Topografia: 1,00



Imóvel 11:

Lote em Oferta na Rua vereador Onero Zago Jd. Acapulco Lt4 Qd15 Deliane e Lobo (16)99991-2224 Rede social

Área: 200m²

Valor: R\$90.000,00 aplicado F.O de 0,9

Valor por metro quadrado: R\$ 450,00

Fator de homogeneização Fator Profundidade: 1,12

Fator de homogeneização Fator Testada: 1,00

Fator de homogeneização Fator Área: 1,10

Fator de homogeneização Fator Topografia: 1,00



Imóvel 12:

Lote em Oferta na Rua Michel Badhur Jd. Acapulco Lt 11 Qd 4 Smart Home (16)99127-6492 Rede social

Área: 250m²

Valor: R\$108.000,00 aplicado F.O de 0,9

Valor por metro quadrado: R\$ 432,00

Fator de homogeneização Fator Profundidade: 1,00

Fator de homogeneização Fator Testada: 1,00

Fator de homogeneização Fator Área: 1,15

Fator de homogeneização Fator Topografia: 1,00

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	R\$/m ² homog.
1	510,00	1,00	0,96	1,19	1,05	611,76
2	429,16	1,21	0,91	1,18	1,00	557,61
3	440,00	1,00	1,00	1,15	1,00	506,00
4	317,46	1,06	0,93	1,20	1,05	394,32
5	312,00	1,00	1,00	1,19	1,05	389,84
6	352,80	1,00	1,00	1,15	1,00	405,72
7	365,49	1,00	1,00	1,17	1,05	449,00
8	321,21	1,28	0,90	1,15	1,05	446,82
9	396,00	1,00	1,00	1,15	1,00	455,40
10	450,00	1,12	1,00	1,10	1,00	554,40
11	450,00	1,12	1,00	1,10	1,00	554,40
12	432,00	1,00	1,00	1,15	1,00	496,80

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 485,17$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 73,08$$



- **Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:**

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 12 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 2,03

Amostra 1:	$d = 611,76 - 485,17 / 73,08 = 1,73 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 2:	$d = 557,61 - 485,17 / 73,08 = 0,99 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 3:	$d = 506,00 - 485,17 / 73,08 = 0,29 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 4:	$d = 394,32 - 485,17 / 73,08 = 1,24 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 5:	$d = 389,84 - 485,17 / 73,08 = 1,30 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 6:	$d = 405,72 - 485,17 / 73,08 = 1,09 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 7:	$d = 449,00 - 485,17 / 73,08 = 0,49 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 8:	$d = 446,82 - 485,17 / 73,08 = 0,52 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 9:	$d = 455,40 - 485,17 / 73,08 = 0,41 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 10:	$d = 554,40 - 485,17 / 73,08 = 0,95 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 11:	$d = 554,40 - 485,17 / 73,08 = 0,95 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 12:	$d = 496,80 - 485,17 / 73,08 = 0,16 < 2,03$	(amostra pertinente)

- **Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:**

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 11 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 485,17 - 1,36 * 73,08/\sqrt{(12 - 1)} = 455,21$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 485,17 + 1,36 * 73,08/\sqrt{(12 - 1)} = 515,14$$

- **Cálculo do campo de arbítrio:**

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$455,21 a R\$515,14

TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 506,00 (amostra 3); 455,40 (amostra 9); 496,80 (amostra 12).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 486,07

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$486,07 * 250,00 = R\$121.516,66

Valor do imóvel avaliando: R\$121.516,66



VALOR DAS BENFEITORIAS REALIZADAS NO TERRENO

Para o Levantamento do Custo de Reprodução das Benfeitorias realizadas no Lote foi considerado os seguintes aspectos:

✓ Fundação:

Realizada com estacas escavadas sendo admitidas com profundidade entre 3,00 a 4 metros e Viga Baldrame de Concreto com alvenaria de embasamento sem impermeabilização com Área de 120,00m² sendo 8 metros de largura e 15 metros de comprimento.

- ✓ Poste padrão de Energia e Ligação de Padrão de Água com caixa de Inspeção sanitária.
- ✓ Alvenaria de Muro com pilares de concreto e armação com canaletas de concreto.
- ✓ A Porcentagem Total do Executado de acordo com literatura de José Fiker em Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos 5ª edição da Editora Oficina dos Textos SP 2011. Traz a porcentagem na página 75 relacionados a: serviços preliminares 2%; Instalação de Obra 3%; Infraestrutura 5%; Alvenaria de muro em 5%, totalizando o executado em 15%
- ✓ Custo Unitário Básico do Estado de São Paulo CUB Sinduscon R1-N (R\$ 2.255,30/m²) <https://sindusconsp.com.br/download/boletim-economico-setembro-2024-sem-desoneracao/>
- ✓ Obra sem depreciação = $2.255,30 \times 0,15 = R\$338,29/m^2$ e ainda $R\$338,29/m^2 \times 120,00m^2 = R\$ 40.595,40$

Coefficiente de Depreciação (Cde):

Para a depreciação, utilizamos as Tabela de Ross-Heideck, e Vida Residual de Bureau of Internal Revenue, que estabelece em anos a Vida Útil dos Imóveis, e através da aplicação da regra de três saberemos a IDADE (%) DE VIDA (X) do imóvel avaliando.

APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZÉNS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos
SILOS	75 anos

Tabela de Bureau



A Idade Aparente considerada para a edificação é de 10 anos, e a porcentagem de vida útil da edificação é de $(10/65)*100=15,38\%$ ou seja a edificação atingiu uma vida útil de 15,38% do total de 65 anos. Para o Estado de Conservação foi adotado a classe F – 33,20%

F	<p>ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES. Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</p>	D ----- Deficiente	33,20%
----------	--	-----------------------	--------

Para a Depreciação utilizaremos a Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K na adequação pela idade e estado de Conservação de acordo com a tabela a seguir:

Tabela de Ross-Heideck Completa em Anexo (3)

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00%	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00%	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00%	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00%	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00%	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00%	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00%	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00%	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00%	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00%	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00%	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00%	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H

Portanto o Coeficiente de Depreciação será = $(100-k/100)$; $(100-38,50/100)=99,61$ aplicado no valor das benfeitorias em função da depreciação das Benfeitorias em função da idade aparente e estado de conservação atual.

- VALOR DAS BENFEITORIAS DEPRECIADAS:

R\$ $R\$40.595,40*0,9961=R\$40.437,07$ CORRESPONDE A BENFEITORIA

VALOR TOTAL DO LOTE + BENFEITORIA

R\$121.516,66 (valor do Lote) + R\$40.437,07 (Valor das Benfeitorias) * (Fator de Oferta 10%)= 161.965,51*0,9= R\$145.768,96



8. Fotos do imóvel vistoriado



9. Conclusão;

Com base nos cálculos efetuados neste laudo e levando em conta as amostras, este expert chegou no seguinte valor: **R\$ 145.000,00 (Cento e Quarenta e Cinco Mil reais)**

Aplicando arredondamento conforme item 6.8.1 da ABNT NBR 14653-1:2019

Referência Outubro/2024, considerando o imóvel livre de quaisquer ônus, posses, domínios, hipotecas ou desapropriações que pesem sobre o mesmo.



10. Encerramento;

Tendo concluído o presente laudo pericial em 18 (dezoito) folhas impressas digitalmente em formato A4 em um só lado, todas devidamente escritas pelo Perito que subscreve este laudo, o qual se coloca à disposição desse Juízo para dirimir qualquer dúvida ainda existente.

Este Perito agradece o Exmo. Juiz pela oportunidade e se coloca à disposição para os próximos serviços que vierem a ser demandados em sua área de atuação, pretendendo sempre minuciar e ajudar ao máximo o Magistrado na otimização dos processos.

E por fim pede a juntada deste laudo aos autos.

Nestes termos,

Pede deferimento,

Monte Alto-SP, 24 de outubro de 2024.



JOÃO MIGUEL M. SOARES
Engenheiro Mecânico
CREA-SP: 5063546880

ENGº JOÃO MIGUEL MARQUETI SOARES
PERITO DO JUÍZO
CREA/SP 5063546880





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MONTE ALTO

FORO DE MONTE ALTO

2ª VARA

Rua Dr. Raul da Rocha Medeiros, 1251, ., Centro - CEP 15910-000, Fone:
(16)3242-6005, Monte Alto-SP - E-mail: montealto2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0002116-44.2020.8.26.0368**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Improbidade Administrativa**
 Exequente: **Ministério Público**
 Executado: **Antonio Fernando Arruda Soares e outros**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Fábio Gibertoni (30673)**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 368.2023/009342-8 dirigi-me ao endereço indicado e, sendo aí, procedi à avaliação do imóvel objeto da matrícula nº. 21.955 do CRI de Jaboticabal em **R\$190.000,00 (CENTO E NOVENTA MIL REAIS)**. Esclareço que a presente avaliação foi realizada com base em mera estimativa de mercado, através de consulta a profissionais corretores de imóveis, não levando em consideração aspectos intrínsecos ao referido bem e que podem exercer influência em seu preço (como: partido arquitetônico, estrutura, padrão, divisão interna, conservação, etc.) visto que, para tanto, não possuo o conhecimento especializado necessário. O referido é verdade e dou fé. Jaboticabal, 7 de março de 2024.

Número de Cotas: 01