

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil - CREA 0601047875

mf

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PIRACICABA - SP****PROC. 0019150-26.2010.8.26.0451****DEJAIR SANTO CRISTO BORTOLETTO,**

Engenheiro Civil, perito avaliador nomeado no processo de **Ação de Execução** em que é requerente **ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO CONVÍVIO RILA RICA** e requerida **CLAUDETE GOMES DE SOUZA**, tendo elaborado o laudo pericial que lhe competia, vem mui respeitosamente a presença de vossa excelência, requer:

- **JUNTADA DO LAUDO PERICIAL**
- **Levantamento dos honorários profissionais.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Rua Prudente de Moraes, 472 - PIRACICABA - SP - Fones (19) 34333657- Cel. 99279760

Email: dejairbortoletto@gmail.com



451 FPM.18.00028345-1 100718 1312 08

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

No transcorrer deste trabalho, serão utilizados os critérios evidenciados nas "Normas para Avaliações e Perícias de Engenharia - Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos - 14.653-2" adotado pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, com nível de precisão normal.

II - INTRODUÇÃO

Das Definições

Valor de Mercado - É o valor pelo qual se realizaria uma transação de venda e compra espontaneamente entre as partes desejosas, mas não obrigadas, ambas perfeitamente conhecedoras dos bens em avaliação e do mercado, como bem explica o Engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, em sua tese apresentada no Primeiro Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações, assim resumido na parte referente a noção de valor e preço.

Evidentemente, não pode haver uma definição precisa de que seja valor, eis que é ele resultado de muitos fatores na maior parte das vezes de origem psicológica. "Fundamentalmente, porém, é ele dado

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil - CREA 0601047875

por venda feita entre um vendedor desejoso e um comprador desejoso, ambos inteiramente a par das possibilidades econômica da coisa negociada”.

Entre as inúmeras espécies de valor: **valor estimativo - valor para alguém - valor histórico - valor de mercado, etc.,**
no caso, interessa em apurar o **VALOR DE MERCADO.**

Avaliação: É a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre um imóvel.

Lote: É uma porção de terreno, com frente para vias públicas ou particulares, em condições de ser aproveitado de imediato, para fins urbanos.

Método Comparativo: É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através de comparação similar.

Método dos preços de custos de reprodução das benfeitorias: Por este método, como a própria denominação indica, o avaliador trabalha exclusivamente com os custos de reprodução das benfeitorias. É o processo mais usualmente adotado na avaliação de imóveis, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, inclusive aqueles de rara comercialização. No caso presente, será lançando mão de valor unitário, - tabelado por metro quadrado, através os custos de edificações, levando em considerações os vários fatores que possam influenciar no custo final.

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

Benfeitoria: É qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se possa retirá-lo sem destruição, fratura, dano ou modificação

Vistoria: É para fins desta Norma - exame circunstanciado a conseqüente descrição de um imóvel, objetivando sua avaliação.

É o exame onde se classifica o objeto da avaliação em relação ao universo a que pertence à propriedade e para isso, é passo fundamental a vistoria do imóvel.

O objetivo da vistoria é o real conhecimento, por parte do avaliador, de todos os aspectos positivos e negativos do imóvel em estudo.

III – OBJETIVO DO LAUDO

Tem como objetivo o presente laudo de avaliação, vistoriar, analisar, dar buscas, estudar, pesquisar, no sentido de apurar o real valor de mercado do imóvel avaliando.

IV – IMÓVEL AVALIANDO

Descrição do lote avaliando: Lote 52 do Condomínio Vila Rica, situado no bairro Volta Grande ou Nova Suíça, na cidade de Piracicaba, contendo as seguintes medidas:

Frente: 29,87 m

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

Lateral direita = 55,66 m

Lateral esquerda = 39,46 m

Fundos = 34,30 m

Área = 1.457,85 m²

OBS: As informações acima foram obtidas junto ao presidente da associação Sr. Agnaldo, através de novo mapa do loteamento, inserida foto neste laudo.

V – VISTORIA E CONSIDERAÇÕES

Vistoria realizada em 23/06/2018, observando todas as características da região e do imóvel e seu entorno. Não foi permitida fotografar o imóvel internamente. Algumas informações para avaliação foram obtidas através do presidente da associação dos moradores Sr. Agnaldo.

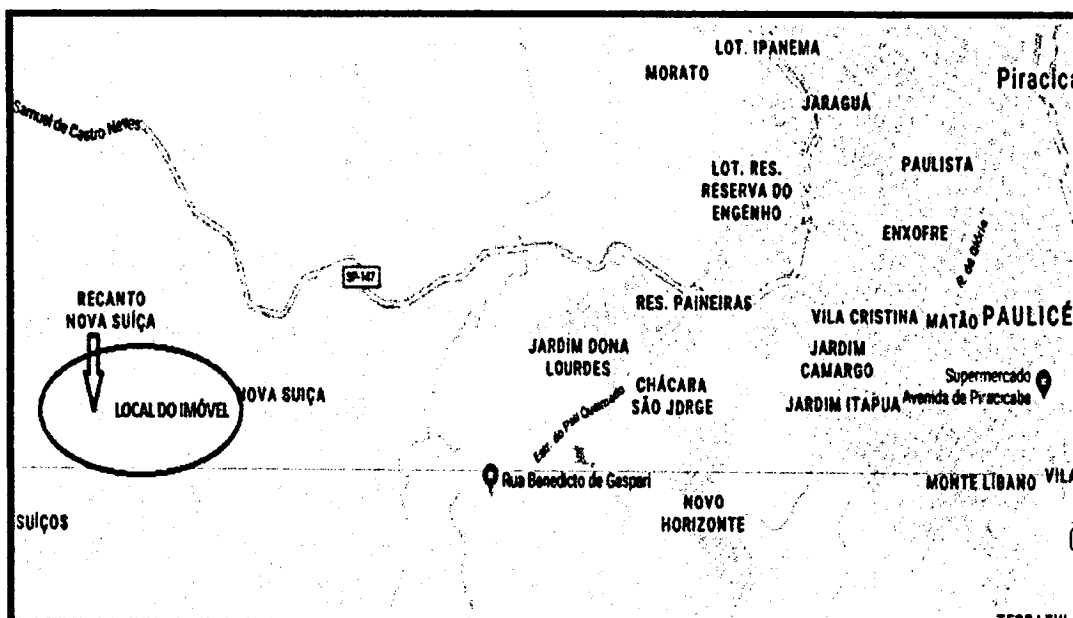


Imagem Google, mostra a localização do imóvel em relação a cidade de Piracicaba, localizado aproximadamente 7 km da saída da cidade pela Estrada Estadual Piracicaba à Anhambi, praticamente toda pavimentada.

Rua Prudente de Moraes, 472 – PIRACICABA – SP – Fones (19) 34333657- Cel. 99279760

Email: dejairbortoletto@gmail.com

P -

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

mf



Novo Mapa do loteamento Condomínio Vila Rica – bairro da Nova Suíça, mostrando o lote nº 52 da requerida.



Imagem 1 – foto aérea – Indica o local do imóvel avaliando.

mf

7/11

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

FOTO n.01 – Fachada do imóvel avaliando.



FOTO n. 02 – Vista interna da chácara avalianda

Deja

VI - AVALIAÇÃO

Das Benfeitorias (construção)

A avaliação das benfeitorias será realizada pelo Método de custos de reprodução:

Método dos preços de custos de reprodução ou reedição das benfeitorias: Por este método, como a própria denominação indica, o avaliador trabalha exclusivamente com os custos de reprodução das benfeitorias. É o processo mais usualmente adotado na avaliação de benfeitorias, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, inclusive aqueles de rara comercialização.

No caso presente, será realizado pelo valor unitário, tabelados por metro quadrado, através os custos de edificações.

Avaliação da Residência - Vr

Característica da construção:

Prédio tipo: residencial térreo.

Área total construída (medida através de foto aérea) = **90,00 m²** (aproximado).

Nº de Pavimentos: 01

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

Estado de conservação: razoável**Idade aparente = 20 anos.****Custo de edificação para residência padrão médio/alto R-8 (Sinduscon) = R\$ 1.348,41/m² (maio/2018).****Padrão Construtivo: Residencial tipo Padrão**

Simple (Classificação adotada conforme de estudo de valores de edificações de imóveis urbanos – Ibape-sp – versão 2002 - página n. 127 do Livro Engenharia de Avaliação – 1ª edição).

“**PADRÃO SIMPLES** – Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou germinadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura de laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas com látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de patilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracteriza-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

Pisos – cerâmica comum, taco, forração de carpete.

Paredes – pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje, ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: embutidas, com pintos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

Entrado no tabela acima - Custo unitário para o caso:

Classificação:

Padrão: Residencial/Grupo:Casa/Padrão/Simples/

Intervalo médio – coef. = 1,056

Custo/m2 = 1.348,41 x 1,056

R\$ 1.423,92/m2

Valor da benfeitoria – Vr

O valor da construção é dado pela seguinte formula:

$V_r = \text{área de construção} \times \text{custo de reprodução} \times \text{depreciação}.$

Calculo da depreciação:

O método para determinação da depreciação do prédio, será o de ROSS-HEIDECKE, o qual leva em consideração o fator de

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil - CREA 0601047875

obsolescência (Ko) a idade e a percentagem da duração (estima-se a duração máxima do bem - tabela I) e os diversos estados de conservação.

Dados tabelas:

Vida útil = 60 anos (Edificação residencial)

Estado de Conservação - Estado 4 - Letra "f" - reparos simples e importantes (tabela III - a seguir).

$$\text{Idade em \%} = 20/60 = 0,333$$

TABELA III

Avaliação de terrenos e imóveis urbanos 95

TABELA III

Tabela de Ross-Heidecke - Depreciação Física - Fator "K"
 (Extraída de Moreira, Alberto Lúcio - **Princípios de Engenharia de Avaliação** - 1ª Edição - EN-HAP/FINI - São Paulo, 1984 pág. 134)

IDADE EM % DA VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,06	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,0	28,0	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	63,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo
 b) Entre novo e regular
 c) Regular
 d) Entre regular e reparos simples
 e) Reparos simples
 f) Entre reparos simples e importantes
 g) Reparos importantes
 h) Entre reparos importantes e s/valor

Tipo de Edificação: Casa

Vida útil (anos) - 60 anos - Tabela I

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

Idade aparente = 20 anos

Estado de Conservação – Estado 34: Reparos

Importantes – Tabela III

Idade em % de duração = $20/60 = 33,33\%$ - Tabela III – arredondando para 34%

Logo entrando na tabela III, com % de idade (34%) e estado de conservação – letra “f”, teremos que a depreciação será:

$$D = (48,4) = 0,484$$

O coeficiente de depreciação Kp

$$Kp = 1 - 0,484 = 0,516$$

$$Kp = 0,516$$

VALOR DAS BENFEITORIAS
(CONSTRUÇÃO);

Cálculo do valor da edificação

$$Vb = \text{Custo}/m^2 \times Ac \times Kd; \text{ onde:}$$

Vb – valor total das benfeitorias (construções)

Ac – área da construção

Kd – Coeficiente de depreciação

Valor benfeitoria/casa - Vbc

$$Vbc = 1.423,92 \times 90,00 \times 0,516$$

$$\underline{\underline{Vbc = R\$ 66.126,95}}$$

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil - CREA 0601047875

**Valor das demais benfeitorias:**

Sobre o imóvel possui ainda como benfeitorias não reprodutivas:

1) Muro frontal

Altura 2,30 m de altura

Comprimento = 29,00 m,.

Material = Tijolo baiano (9x19x19) = 50 peças /m2

Valor do muro - Vm
$$Vm = 2,30 \text{ m} \times 29,00 \text{ m} \times \text{R\$ } 84,10/\text{m}^2 \times 0,80 \text{ (coef. depreciação)}$$
Vm = R\$ 4,487,00**2) Pequena Piscina: (valor estimado depreciado)****Vp = R\$ 12.000,00****VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS- VB**
$$Vb = 66.126,95 + 4.487,00 + 12.000,00$$
Vb = R\$ 82.613,95**Avaliação do Terreno****Pesquisa de Valores**

Para determinação do valor do terreno pelo método comparativo direto de mercado, foi realizada pesquisa obtendo dois elementos comparativos para o local de lotes a venda e demais

Rua Prudente de Moraes, 472 - PIRACICABA - SP - Fones (19) 34333657- Cel. 99279760

Email: dejairbortoletto@gmail.com



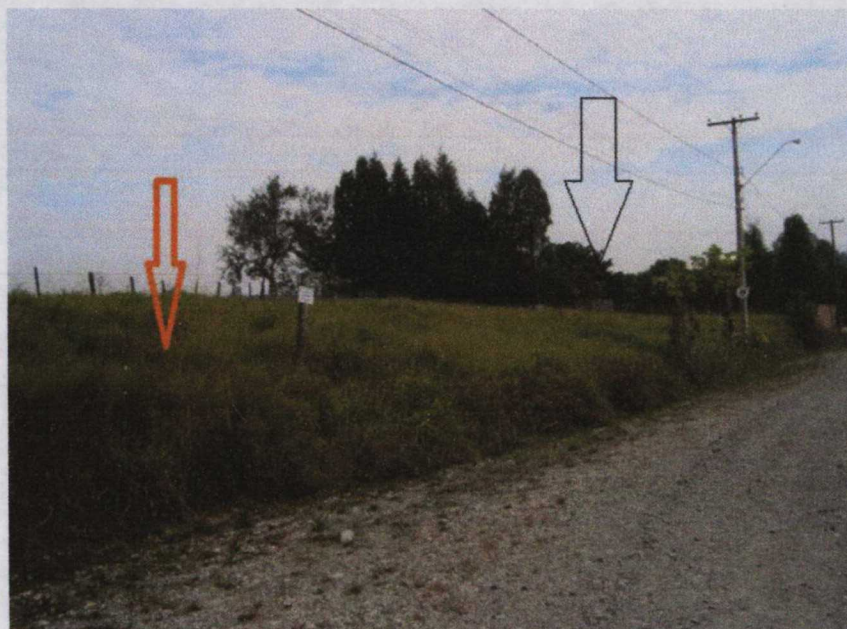
DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

completado por opinião de imobiliária idôneas e conhecedoras do mercado no local.

PESQUISA DE VALORES:

Elemento nº 01 – Lote a venda localizado ao lado do avaliando, proprietária Marcelo (placa no local) fone: 99720-0520, com 1.521,00 m², pelo preço de R\$ 120.000,00.



Seta em cor laranja indica o Lote à venda, a seta em preto é o lote avaliando. Localizado ao lado da avalianda.

Homogenizando:

$$V1 = (120.000,00 / 1.521,00) \times 0,85$$

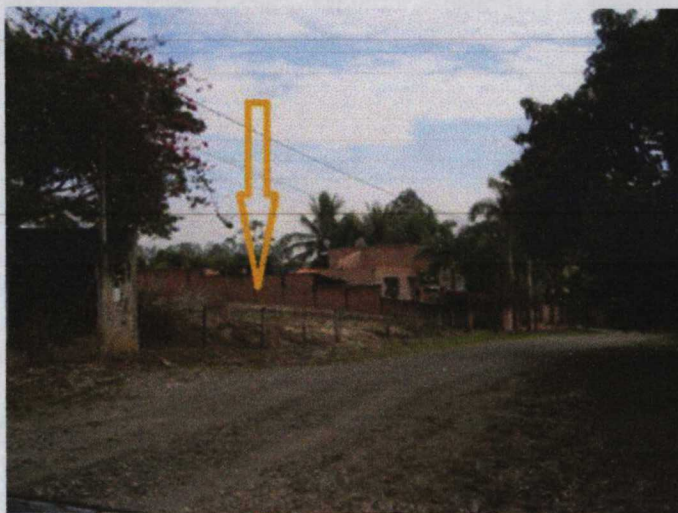
0,85 – Coef. de oferta

$$V1 = \text{R\$ } 67,06/\text{m}^2$$

Elemento nº 02 – Lote a venda localizado a alguns metros do avaliando, de propriedade de Sra. Leonice de Fátima F. Martins, de 1.253,00 m², pelo preço de R\$ 140.000,00

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875



Lote à venda localizado a alguns metros do imóvel avaliando.

Homogenizando:

$$V2 = (140.000,00 / 1253,00) \times 0,85$$

0,85 – Coef. de oferta

$$V2 = \text{R\$ } 94,97/\text{m}^2$$

Elemento nº 03 – Imobiliária Junqueira, corretor Airton, fone 2105-4444.

$$V3 = \text{R\$ } 75,00/\text{m}^2$$

Elemento nº 04 – Travalini Imóveis – Corretor de Imóveis – Creci n. 11.169
– fone 3434-5414

$$V4 = \text{R\$ } 80,00/\text{m}^2$$

Elemento nº 05 – Imobiliária Menegalli – Sr. Ronaldo, fone: 3426-0030

Rua Prudente de Moraes, 472 – PIRACICABA – SP – Fones (19) 34333657- Cel. 99279760

Email: dejairbortoletto@gmail.com

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil - CREA 0601047875

V5 = R\$ 75,00/m²**Elemento nº 06 - Corredor de imóvel Sr. João L. Bortoletto, CRECI 29.830, fone (19) 9789.7598.****V6 = R\$ 70,00/m²****RESUMO DA PESQUISA DE VALORES:**

Elemento	Valor / m²
01)	67,06
02).....	94,97
03).....	75,00
04).....	80,00
05).....	75,00
06).....	70,00
TOTAL.....	462,03

Média aritmético dos elementos:

$$Ma = 462,03/6 = 66,00$$

Média saneada - Ms

Considerando que a média saneada é apurada no intervalo de confiança de +30% e -30%, temos

$$+30\% = 85,80$$

$$-30\% = 46,20$$

Rua Prudente de Moraes, 472 - PIRACICABA - SP - Fones (19) 34333657- Cel. 99279760

Email: dejairbortoletto@gmail.com

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil - CREA 0601047875

m

Desta forma, vê-se que o elemento de nº 2, encontra-se fora do intervalo, então eliminando-o, teremos:

$$M_s = (368,06/5) = 73,41/m^2$$

Assim a média saneada será:

$$M_s = 73,41$$

O valor unitário para a região:

$$q_m = R\$ 73,41/m^2$$

Valor do terreno V_t

$$V_t = q_m \times \text{área}$$

$$V_t = 1.457,85m^2 \times 73,41/m^2$$

$$V_t = R\$ 107.020,75$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel em questão será a somatório do valor do terreno e benfeitorias (construções).

$$V_t = V_t + V_b$$

$$V_t = 107.020,75 + 82.613,95$$

$$V_t = R\$ 189.634,70$$

(CENTO E OITENTA E NOVE MIL, SEISCENTOS E TRINTA E QUATRO REAIS E SETENTA CENTAVOS)

Rua Prudente de Moraes, 472 - PIRACICABA - SP - Fones (19) 34333657- Cel. 99279760

Email: dejairbortoletto@gmail.com

q/s

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

VII – ENCERRAMENTO:

Dá-se por encerrado o presente laudo de avaliação, contendo 18 folhas digitadas e salvo em PDF, 02 fotos inseridas no laudo, todas as peças inseridas no laudo, digitado e salvo em PDF, data e assinada eletronicamente.

Piracicaba, 27 de junho de 2018

**DEJAIR SANTO CRISTO BORTOLETTO****Perito Judicial**