

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

3º Ofício Cível
Fls. 255
Esc. 12

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de
Itu - SP.

Autos nº 0015726-25.2006.8.26.0286
Controle 1.622 /06

J.D. Jm.
14.05.14

Joaquim de Souza Ferreira Filho,
infra-assinado, engenheiro civil,
perito judicial nomeado por Vossa
Excelência nos autos da **Ação de
Execução de Título Extrajudicial**
requerida pela Caixa de Previdência
dos Funcionários do Banco do
Brasil - Previ contra Wagner
Napoleão Sasso e Maria Cristina
Marchiori Sasso após ter vistoriado
o imóvel e colhido todos os
elementos que julgou necessário,
vem mui respeitosamente perante
Vossa Excelência apresentar as
conclusões a que chegou
consubstanciadas no seguinte

L A U D O



3º Ofício Cível
Fls. 356
Esc. (w)

1.00 - PRELIMINARES

A autora ajuizou a presente execução contra os requeridos alegando, em síntese, inadimplência dos executados por deixarem de cumprir com as obrigações contratuais estipuladas no Contrato de Compra e Venda pactuado entre as partes, referente à compra do imóvel sito à Rua Cruz das Almas nº 242, município da Estância Turística de Itú – SP.

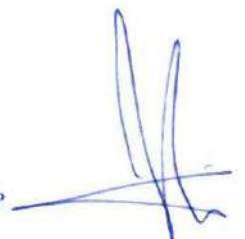
Informa que os requeridos foram reiteradamente cobrados, todavia silenciaram-se, restando configurada sua mora de obrigação contratual, ensejando a propositura da presente ação de execução.

Às fls. 117, consta o Termo de Penhora do imóvel de propriedade dos executados, matriculado sob nº 29.893 do CRI de Itú.

Às fls. 194, Vossa Excelência honrou o signatário com sua nomeação para atuar como perito judicial, com a finalidade de avaliar o bem penhorado.

Ambas as partes deixaram de indicar assistente técnico, tampouco formularam quesitos.

2.00 - VISTORIA



JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

3 ^o Ofício Cível
Fls. 358
Esc. C

O signatário procedeu à cuidadosa vistoria do imóvel objeto da presente ação, constatando que o mesmo situa-se à Rua Cruz das Almas nº 242, bairro Cruz das Almas, constituído pela Gleba "E", da Chácara nº 501 da Rua Sorocaba, no município da Estância Turística de Itú.

A Rua Cruz das Almas, na quadra em estudo, é dotada de melhoramentos públicos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, rede de energia elétrica, rede de águas e esgotos, rede de telefonia, iluminação pública, sendo servida por condução coletiva.

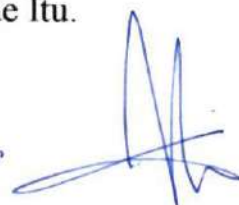
O imóvel dista cerca de 1,44 km. em linha reta do centro de Itú, é de fácil acesso, localiza-se em uma região onde predominam imóveis de padrão médio.

2.01 - TERRENO DO IMÓVEL

O terreno possui formato retangular, topografia plana, situação de meio de quadra, consistência aparentemente firme e seca.

Possui 10,00 metros de frente para a Rua Cruz das Almas, por 42,70 metros da frente aos fundos em ambos os lados, e 10,00 metros na linha dos fundos, encerrando a área de 427,00 m².

O imóvel está contemplado com a matrícula nº 29.893 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itú.



2.02 - BENFEITORIA DO IMÓVEL

Sobre terreno descrito no item precedente existe uma construção residencial térrea, contendo salas, três dormitórios sendo um deles tipo suíte, banheiro, cozinha, área de serviço, área de quintal com churrasqueira, e edícula nos fundos com quarto e banheiro.

A benfeitoria existente pode ser classificada no Padrão Médio do Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002 do IBAPE/SP.

As fotos juntadas no Anexo I deste laudo ilustram o imóvel.

2.03 - ÁREA DA BENFEITORIA

A área total construída, consoante Av. 04 feito em 29 de abril de 1.991 na matrícula nº 29.893, é de 230,81 m².

2.04 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA BENFEITORIA

O imóvel se apresenta em regular estado de conservação necessitando de reparos simples.





2.05 - IDADE APARENTE DA BENFEITORIA

Ao imóvel podemos atribuir a idade aparente de 15 anos.

3.00 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel será avaliado para a data da vistoria realizada por este perito, abril de 2.014.

3.01 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

O valor unitário básico do metro quadrado do terreno referido no item 2.01 foi obtido através de uma pesquisa de mercado realizada pelo signatário e consubstanciada no Anexo II deste laudo, na qual os elementos pesquisados foram homogeneizados obedecendo aos critérios recomendados pela Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

3.02 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

De acordo com a vistoria, itens 2.00 e 2.01, temos:

Área do terreno : $A_t = 427,00 \text{ m}^2$.

Frente : $F_p = 10,00 \text{ m}$.

Profundidade equivalente : $P_e = \frac{427,00}{10,00} = 42,70 \text{ m}$.

Classificação : 2ª Zona : $P_{mi} = 25,00 \text{ metros}$
 $P_{ma} = 40,00 \text{ metros}$

Frente de referência : $F_r = 10,00 \text{ metros}$

O resultado final da pesquisa de mercado realizada pelo signatário determinou o valor de R\$659,34/m². para o valor básico unitário do metro quadrado do terreno, válido para abril/2.014.

O valor do terreno, em consonância com o item 10.3.1 das mencionadas "Normas", será dado pela seguinte expressão:

$$V_T = A_t \times V_u \times (2F_r/F_r)^{0,20} \times C_p$$

Onde:



$$A_t = \text{área do terreno} = 427,00 \text{ m}^2.$$

$$V_u = \text{valor básico unitário do terreno} = \text{R\$ } 659,34/\text{m}^2.$$

$$F_r = \text{frente de referência} = 10,00 \text{ m.}$$

$$C_p = \text{fator profundidade} = (P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^{0,50}\} \\ = 0,99$$

$$P_{ma} = \text{profundidade máxima} = 40,00 \text{ m.}$$

$$P_e = \text{profundidade equivalente} = 42,70 \text{ m.}$$

Substituindo e operando, vem:

$$V_T = 427,00 \times \text{R\$ } 659,34 \times (20,00/10,00)^{0,20} \times 0,99$$

$$V_T = \text{R\$ } 320.168,43$$

(trezentos e vinte mil cento e sessenta e oito reais e quarenta e três centavos)

3.03 - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Para determinação do valor unitário básico do metro quadrado de construção da benfeitoria, será usada a classificação e unitários fornecida no Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002 do IBAPE/SP.

A depreciação da construção pelo obsolescência e pelo estado de conservação será determinada pelo método Ross/Heidecke, conforme prescreve o item V do referido Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002 do IBAPE/SP.

3.04 - CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

De acordo com a vistoria, itens 2.02, 2.03, 2.04 e 2.05, temos:

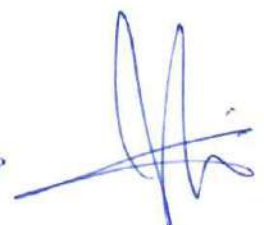
área construída : $S = 230,81 \text{ m}^2$.

idade aparente : 15 anos

classificação: Residência Padrão Médio

valor unitário : $V_u = R\ 8N \times 1,386$ (intervalo médio)

A tabela de Custos Unitários de Edificações - SINDUSCON, publicada na revista Construção – Mercado da Editora Pini, atribui para o R - 8N de abril/2.014, último publicado, o valor de R\$1.105,20 / m^2 .



$$\text{então: } V_u = R\$1.105,20 \times 1,386 = R\$ 1.531,80$$

A depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação será:

Idade aparente = 15 anos

Vida referencial = 70 anos

Valor residual = 20 anos

Estado de conservação = "e"

Cálculo

$$\frac{\text{Idade aparente}}{\text{Vida referencial}} = \frac{15}{70} = 0,214 \times 100 = 21,40$$

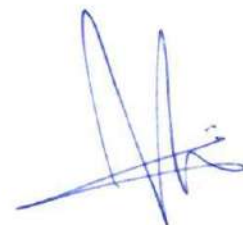
Da Tabela 4: 21,40 com "e" = 0,71

$$F_{\text{obs}} = 0,71 \times (1 - 0,20) + 0,20 = 0,768$$

$$F_{\text{obs}} = 0,768$$

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$$V_B = S \times V_u \times F_{\text{obs}}$$



3º Ofício Cível
Fis. 264
Esc. 2

Onde:

$$S = 230,81 \text{ m}^2.$$

$$V_u = \text{R\$ } 1.531,80 / \text{m}^2.$$

$$F_{\text{obs}} = 0,768$$

Substituindo e operando, vem:

$$V_B = 230,81 \times \text{R\$ } 1.531,80 \times 0,768$$

$$V_B = \text{R\$ } 271.530,00$$

(duzentos e setenta e um mil quinhentos e trinta reais)

4.00 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será a soma do valor do Capital Terreno com o do Capital Benfeitoria.

Valor do terreno	=	R\$ 320.168,43
Valor da benfeitoria	=	<u>R\$ 271.530,00</u>
		R\$ 591.698,43



$V_T = R\$ 591.698,43$

3º Ofício Cível
Fls. 365
Esc. Q

(quinhentos e noventa e um mil seiscentos e noventa e oito reais e quarenta e três centavos)

válido para - abril / 2.014

5.00 - ENCERRAMENTO

Dando por terminado seu trabalho, mandou imprimir o presente laudo que está digitado em 11 (onze) folhas, no anverso, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

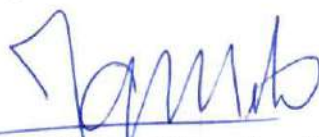
Acompanham este trabalho os seguintes Anexos:

Anexo I - Fotografias do imóvel.

Anexo II - Pesquisa de mercado de preços de terrenos.

Anexo III - Normas e tabelas utilizadas.

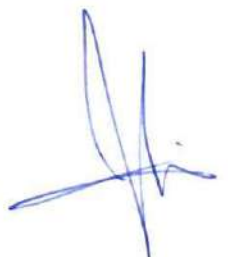
São Paulo, 11 de maio de 2.014


Joaquim de Souza Ferreira Filho
engenheiro civil

3º Ofício Cível
Fis. <u>266</u>
Esc. <u>2</u>

A N E X O I

Fotografias do imóvel



3º Ofício Civil
Fls. 268
Est. 12



Foto nº 01 – Fachada do imóvel para a Rua Cruz das Almas nº 242.

3º Ofício Civil
Fls. 268
Esc. (2)



Foto nº 02 – Sala do imóvel.

Handwritten signature in blue ink.

3º Ofício Cív.
Fis. 269
Esc. R.



Foto nº 03 – Dormitório tipo Suíte.

Handwritten signature in blue ink.

3º Ofício Civil
Fis. <i>STC</i>
Esc. <i>Q</i>



Foto nº 04 – Outro dormitório.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

3º Ofício Cível	
Fls.	891
Esr.	2



Foto nº 05 – Vista de outro dormitório.

3º Ofício Cível
Fls. 92
Esc. W.



Foto nº 06 – Banheiro.

3º Ofício Civil
Fls. 243
Esc. 2



Foto nº 07 – Cozinha.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

9

3º Ofício Civil
Fls. 324
Esc. 22



Foto nº 08 – Edícula nos fundos do imóvel.