Processo 0026661-27.2008.8.26.0037/SP, Evento 787, LAUDPERI1296, Página 1

LAUDO TÉCNICO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente trabalho tem por escopo vistoriar e proceder à avaliação do imóvel penhorado conforme determinação judicial as fls. n°1150 dos Autos e mandado de avaliação as fls. n°1129, objeto de matrícula n°51.248 localizado em Araraquara/ SP.

2) VISTORIA E LOCALIZAÇÃO:

A vistoria foi realizada no dia 26/10/2023 às 14:30hs por este profissional, diretamente no imóvel avaliando, ou seja, Rua Padre Duarte nº4103, Jardim Biagioni - Araraquara/SP.



Imagem retirada do Google Earth demonstrando a exata localização do imóvel avaliando.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Processo 0026661-27.2008.8.26.0037/SP, Evento 787, LAUDPERI1297, Página 1

Na data e horário previamente agendado nos dirigimos ao imóvel em questão e não compareceu nenhum representante de ambas as partes para acompanhar a vistoria. Na ocasião a mãe da executada a Sra. Rosiclair Thomaz Câmara (16 997203595), se recusou a autorizar esse profissional a adentrar na residência, por alegar desconhecer a causa e por ser a proprietária do imóvel.

Portanto a avaliação foi realizada através de análise do imóvel pela parte externa onde foram registradas fotografias do imóvel avaliando.

3) CONSTATAÇÕES:

Terreno:

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, ligação elétrica, água e de esgoto.

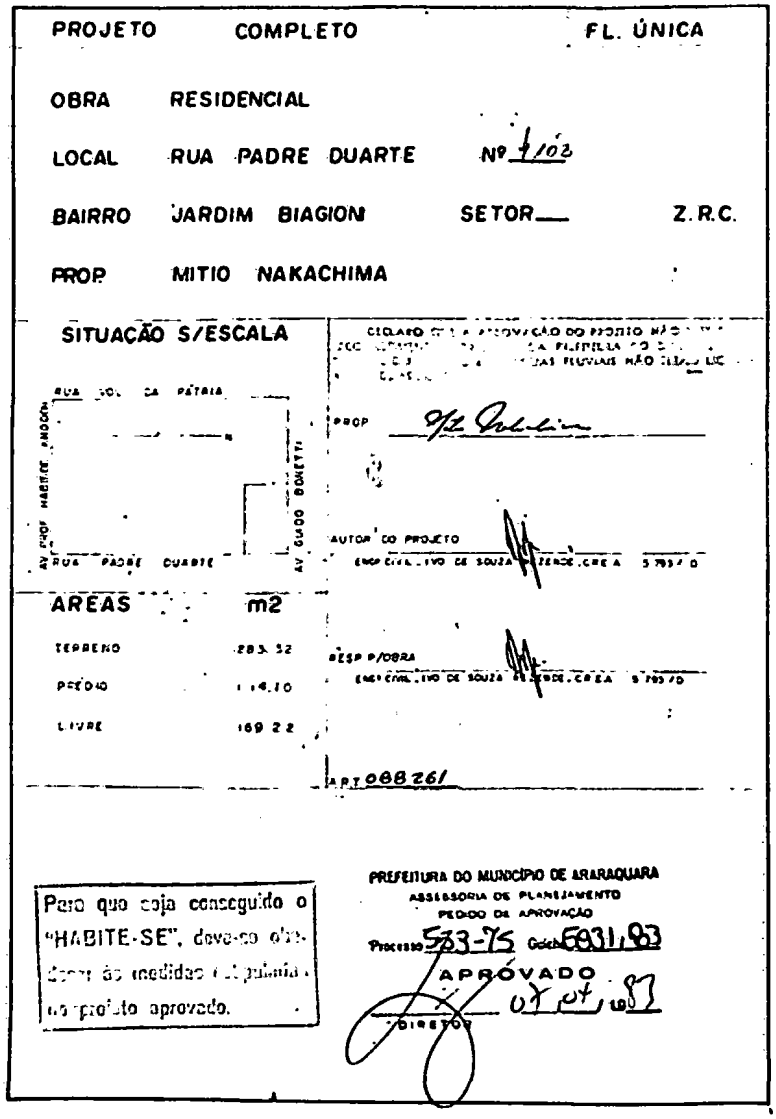
Imóvel descrito na matrícula nº 51.248 do 1º cartório de registro de imóveis de Araraquara.

"Um prédio próprio para residência, situado na rua Padre Duarte n.4.103, nesta cidade, e o seu respectivo terreno que é formado pelo lote 21 e parte do lote 20, da quadra "C" do loteamento denominado "Jardim Biagioni", medindo 18,015 metros de frente para a mencionada via pública, 18,00metros na linha dos fundos, onde confronta com o lote 22, 23,30 metros da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com a Avenida Guido Bonetti; 24,24 metros da frente aos fundos, do outro lado, onde divide com o prédio n4.023 da rua de situação;

Processo 0026661-27.2008.8.26.0037/SP, Evento 787, LAUDPERI1298, Página 1

localizado na quadra compreendida pelas ruas Padre Duarte e Voluntários da Pátria e Avenidas Guido Bonetti e Caetano Frangale".

Em consulta a Prefeitura Municipal de Araraquara, tivemos acesso aos seguintes documentos:



PROJETO COMPLETO FL. ÚNICA

OBRA RESIDENCIAL

LOCAL RUA PADRE DUARTE Nº 1102

BAIRRO JARDIM BIAGIONI SETOR___ Z.R.C.

PROP MITIO NAKACHIMA

SITUAÇÃO S/ESCALA

AUTOR DO PROJETO

RESP P/OBRA

AREAS m2

TERRENO 283.52

PREDIO 114.10

LIVRE 169.22

APT 068261

Para que seja conseguido o "HABITE-SE", deverão ser atendidas as medidas exigidas no projeto aprovado.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO
PEDIDO DE APROVAÇÃO
Processo 533-75 Cadastro 5831/83
APROVADO
07/07/1983
DIRETOR

Imagem da capa do projeto arquitetônico constante na Prefeitura Municipal de Araraquara, com carimbo de aprovação de 1983.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Processo 0026661-27.2008.8.26.0037/SP, Evento 787, LAUDPERI1299, Página 1

1184

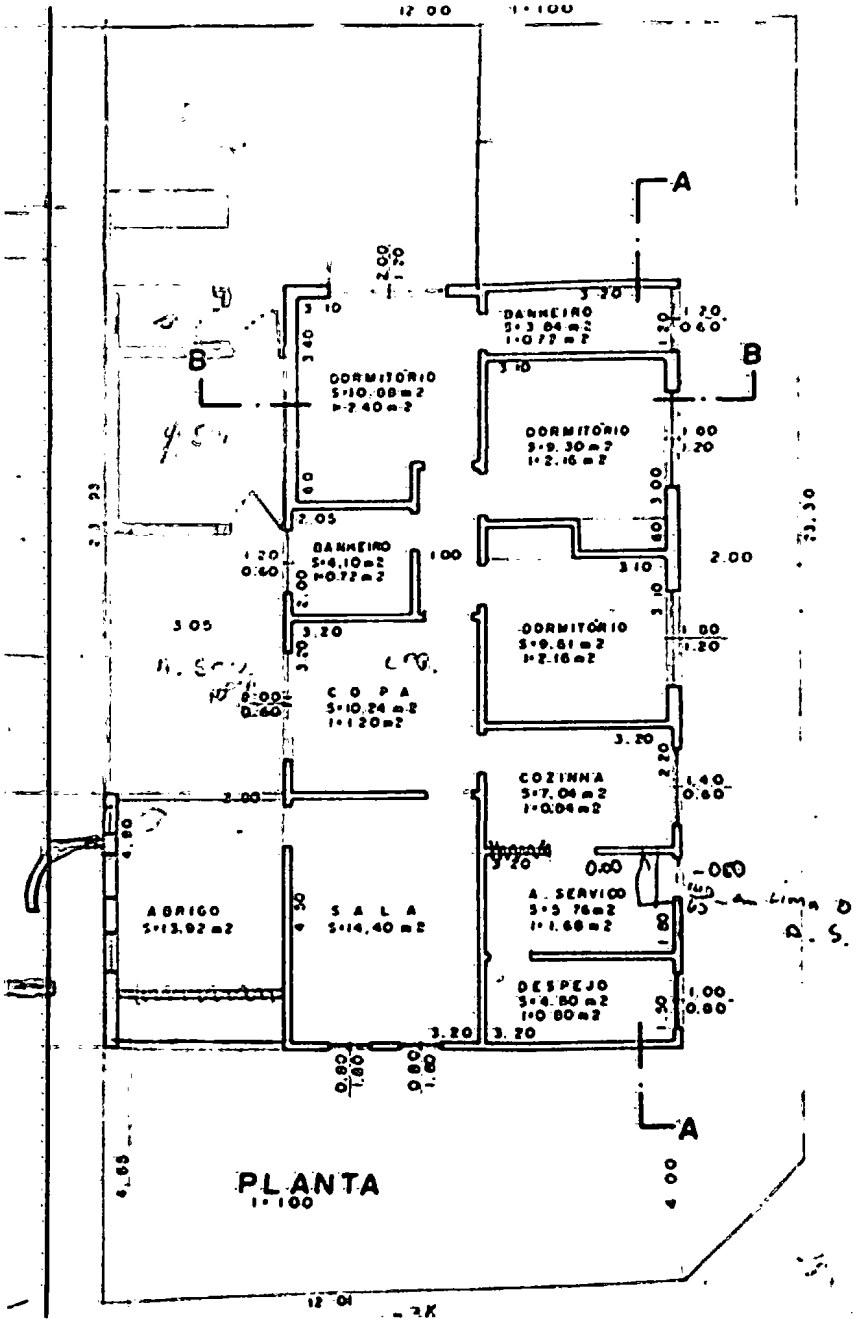


Imagem da planta baixa constante no projeto aprovado de 1983.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Processo 0026661-27.2008.8.26.0037/SP, Evento 787, LAUDPERI1300, Página 1

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ARARAQUARA

ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO

«HABITE-SE» Nº 4848

Série «C»

Concedo-se o competente «Habite-se» ao(a) predio

situado à Rua Padre Duarte N.o 4.103 construido de acordo

com o projeto aprovado por esta Prefeitura, em 07.04.83 - 114,30 m2. de

propriedade do Sr. MITIO NAKACHIMA

Assessoria de Planejamento 20 de dezembro de 19 83

DIRETOR

Grafica Ferrari - 10/78

Foi emitido "Habite-se" referente ao projeto aprovado de 1983, com área construída de 114,30m².

Porém conforme é possível observar na matricula nº 51.248 e na ficha cadastral nº 16.077.005.00, em comparativo com os documentos anexados acima, aprovados em 1983, as informações divergem, pois ao decorrer dos anos tanto a área do terreno como a área construída da edificação foram aumentadas. Portanto será considerada as áreas constantes na matricula que está anexada no presente processo e ficha cadastral constante na Prefeitura Municipal de Araraquara.

Área do terreno (conforme matrícula) = 425,24m²

Área construída (conforme ficha cadastral) = 279,99m²

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Processo 0026661-27.2008.8.26.0037/SP, Evento 787, LAUDPERI1301, Página 1

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901
www.araraquara.sp.gov.br

INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	DATA EMISSÃO	MOEDA	CÓD. MUNICÍPIO	Nº CADASTRO
16.077.005.00	2023	26/10/2023	REAL	0306	47544

PROPRIETÁRIO
OLIVIO PAOLINETTI DA CAMARA

COMPROMISSÁRIO

ÁREA DO TERRENO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	TESTADA	FATOR OBSOLESCÊNCIA	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD	FATOR GLEBA
425,24	279,99	18,00	0,94	1984	1,00

VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL PRÉDIO	ALÍQUOTA	VALOR IMPOSTO	DESCONTO/MORADIA	IPTU VERDE LC 889 e
158.221,51	453.391,91	0,3100	1.896,00	NÃO	0,00

VALOR EXCEDENTE	ALÍQUOTA EXCESSO	VLR DO IMP. EXCEDENTE	VALOR VENAL TOTAL DO	VALOR LIQUIDO A PAGAR	MATRÍCULA: 1005 / TRANSCRIÇÃO: 0
0,00	0,00	0,00	611.613,42	1.896,00	

ENDEREÇO DE ENTREGA
PADRE DUARTE Nº 4103 CENTRO CEP 14802-215 ARARAQUARA SP

ENDEREÇO DO IMÓVEL — ANDAR — APARTAMENTO
R PADRE DUARTE Nº 4103 LOTE 21 QUADRA C BIAGIONI (JD) ARARAQUARA SP CEP 14800-360

Imagem da ficha do cadastro imobiliário constante na Prefeitura Municipal de Araraquara.

Edificação:

Construção de alvenaria de tijolos, padrão popular, lajotada com idade aparente de 40 anos, necessitando de reparos importantes, cobertura de telhas cerâmicas; piso cerâmico; esquadrias e portão de ferro, paredes externas rebocadas e pintadas e parte revestida de tijolinho a vista; muros com marcas de umidade, pintura desgastada e várias trincas.

Constatamos através do projeto arquitetônico criado no ano de 1983 que a construção possui os seguintes compartimentos: 03 dormitórios sendo 01 suíte, 01 banheiro social, 01 cozinha, 01 copa, 01 sala de estar, 01 quarto de despejo, 01 área de serviço.

Processo 0026661-27.2008.8.26.0037/SP, Evento 787, LAUDPERI1302, Página 1

Na área frontal do imóvel existe uma garagem medindo 8,00m x 5,50m, que segundo a planta original media apenas 4,80m x 2,90m, ou seja, provavelmente foi realizada alguma reforma no imóvel, para que fosse ampliada essa área.

Cobertura de telha fibrocimento do tipo Kalhetão, sob estrutura de madeira.

Área edificada sem laje – 44,00m²

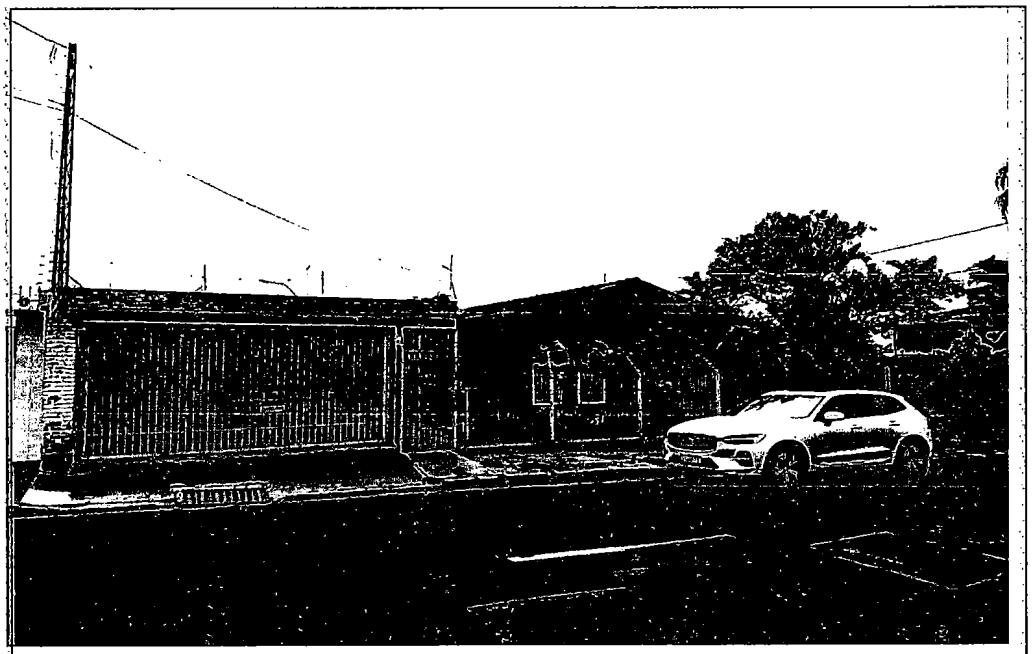


FOTO 01 – Vista geral frontal do imóvel avaliando.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

1188

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

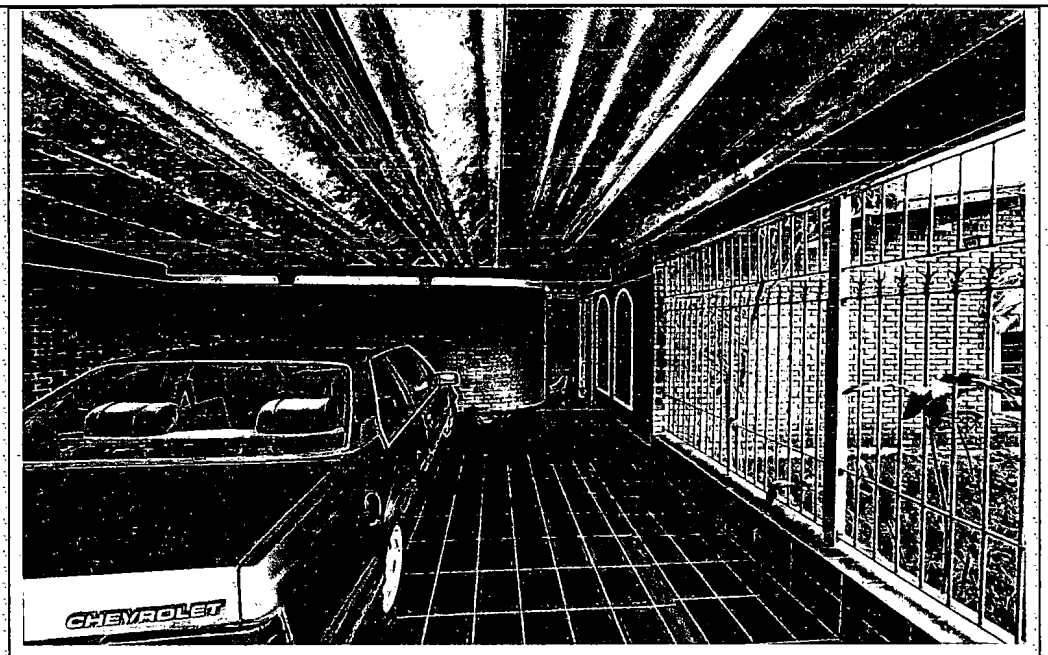


FOTO 02 – Vista geral da garagem do imóvel, coberta por telha kalhetão sobre estrutura de madeira.



FOTO 03 – Vista geral externa do imóvel.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Processo 0026661-27.2008.8.26.0037/SP, Evento 787, LAUDPERI1304, Página 1



FOTO 04 – Vista geral do muro externo do imóvel, nota-se pintura deteriorada e marcas de umidade em toda extensão.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Processo 0026661-27.2008.8.26.0037/SP, Evento 787, LAUDPERI1305, Página 1

4) AVALIAÇÃO:

4.1) Nível de precisão:

O nível de precisão adotado segundo a ABNT NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos), será de precisão normal.

4.2) Método Utilizado:

Para o terreno:

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Esse Método consiste em proceder a uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos. Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Posteriormente num processo denominado "Homogeneização", fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como "paradigma".

Para as benfeitorias:

Serão avaliadas pelo custo de reprodução indicado na tabela "Custos Unitários Pini de Edificações" em São Paulo de acordo com os dados constantes na pagina da internet da TCPOweb – www.tcpoweb.pini.com.br

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Critério de Ross-Heidecke).

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Processo 0026661-27.2008.8.26.0037/SP, Evento 787, LAUDPERI1306, Página 1

4.3) Valor do Terreno (VT):

Obtido a partir de pesquisa imobiliária na região do imóvel avaliando, ou seja, Jardim Biagioni e bairros circunvizinhos considerando sua localização residencial, características, área; obtendo-se o seguinte unitário médio:

Fontes:

AMOSTRA 01			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R$ 121.000,00			
Área: 269,00m²	Testada:	Ref.	
Local: Jardim Biagioni, Araraquara			
Data da pesquisa: 16/11/2023			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "*pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 desconto de 10% sobre o preço original pedido*")			
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-biagioni-bairros-araraquara-269m2-venda-RS121000-id-2661118962/			
Vu para terreno: R$ 121.000,00 x 0.9 / 269			
VU= R$ 404,83			

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

1192

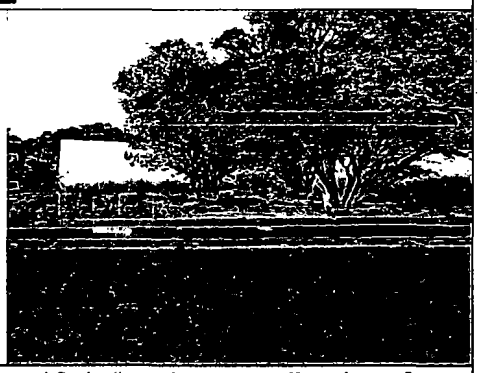
Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

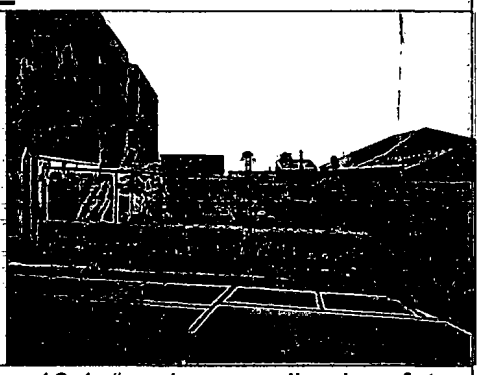
AMOSTRA 02			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R$ 121.000,00			
Área: 269,00m²	Testada:	Ref.	
Local: Jardim Biagioni, Araraquara			
Data da pesquisa: 16/11/2023			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "*pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 desconto de 10% sobre o preço original pedido*")			
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-biagioni-bairros-araraquara-269m2-venda-RS121000-id-2668090009/			
Vu para terreno: R$ 121.000,00 x 0.9 / 269			
VU= R$ 404,83			

AMOSTRA 03			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R$ 165.000,00			
Área: 366,00m²	Testada:	Ref.	
Local: Jardim Biagioni, Araraquara			
Data da pesquisa: 16/11/2023			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "*pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 desconto de 10% sobre o preço original pedido*")			
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-biagioni-bairros-araraquara-366m2-venda-RS165000-id-2668090006/			
Vu para terreno: R$ 165.00,00 x 0.9 / 366			
VU= R$ 405,73			

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Processo 0026661-27.2008.8.26.0037/SP, Evento 787, LAUDPERI1308, Página 1

AMOSTRA 04			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R$ 125.000,00			
Área: 270,00m²	Testada:	Ref.	
Local: Jardim Biagioni, Araraquara			
Data da pesquisa: 16/11/2023			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "*pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 desconto de 10% sobre o preço original pedido*")			
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-biagioni-bairros-araraquara-270m2-venda-RS125000-id-2664140397/			
Vu para terreno: R$125.000,00 x 0.9 / 270			
VU= R$ 416,66			

AMOSTRA 05			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R$ 140.000,00			
Área: 287,00m²	Testada:	Ref.	
Local: Jardim Biagioni, Araraquara			
Data da pesquisa: 16/11/2023			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "*pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 desconto de 10% sobre o preço original pedido*")			
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-biagioni-bairros-araraquara-287m2-venda-RS140000-id-2668090007/			
Vu para terreno: R$ 140.000,00 x 0.9 / 287			
VU= R$ 439,02			

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Processo 0026661-27.2008.8.26.0037/SP, Evento 787, LAUDPERI1309, Página 1

Média aritmética =

$$\frac{R\$\ 404{,}85 + 404{,}85 + 405{,}73 + 416{,}66 + 439{,}00}{5}$$

Média aritmética = R$ 414,21/m²

Verificação dos intervalos de confiança do valor unitário

O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, sendo o Valor Unitário Básico de Terreno é igual a R$ 414,21/m², os limites impostos são:

Média Saneada

Limite Superior (+30%) = R$ 538,47 /m²
Limite Inferior (-30%) = R$ 289,94 /m²

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, o valor unitário básico de área é igual a R$ 414,21m².

Vu = R$ 414,21/m²

PORTANTO:

VT = Vu x Área do terreno

VT = R$ 414,21/m² x 425,24 m²

VT (Valor do Terreno) = R$ 176.138,66

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Processo 0026661-27.2008.8.26.0037/SP, Evento 787, LAUDPERI1310, Página 1

4.4) Valor da Edificação (VE) :

- Área edificada lajotada = 235,99m²
- Área edificada sem laje = 44,00m²

Vu = R$ 2.196,75 – para edificação de padrão popular - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R$/m²) setembro, 2023

Uso da Edificação	São Paulo - R$/m²			Rio de Janeiro - R$/m²			Vitória - R$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.674,46	2.430,02	1.244,43	3.786,29	2.318,22	1.468,06	3.260,06	2.223,85	1.036,21
Residencial médio (2)	3.014,55	1.948,98	1.065,58	3.110,20	1.851,54	1.258,67	2.662,26	1.780,87	881,39
Residencial popular (3) →	2.196,75	1.406,35	790,40	2.360,66	1.430,16	930,50	2.019,92	1.367,68	652,24
Sobrado popular (11)	2.638,47	1.691,08	947,39	2.722,98	1.608,32	1.114,66	2.305,39	1.528,78	776,62
Prédio com elevador fino (4)	3.184,64	2.219,54	965,10	3.179,24	2.035,02	1.144,22	2.757,09	1.931,18	825,91
Predio com elevador padrão médio alto (12)	2.840,70	2.056,98	783,72	3.118,93	2.192,55	926,38	2.661,09	1.997,55	663,54
Prédio com elevador médio (10)	2.690,47	1.795,89	894,58	2.859,46	1.797,75	1.061,71	2.486,95	1.730,73	756,22
Prédio sem elevador médio (5)	2.486,25	1.535,47	950,77	2.698,98	1.291,47	1.407,51	2.348,79	1.347,19	999,61
Prédio sem elevador popular (6)	2.209,12	1.313,11	896,01	2.316,69	1.261,20	1.055,49	1.909,69	1.170,90	738,80
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.484,14	2.516,44	967,70	3.358,23	2.209,15	1.149,08	2.909,42	2.086,78	822,63
Prédio sem elevador médio (8)	3.289,04	2.148,97	1.142,07	3.176,97	1.824,14	1.352,83	2.760,56	1.800,30	960,25
Clínica Veterinária (14)	3.243,12	2.297,38	945,74	3.248,97	2.138,90	1.110,07	2.907,01	2.148,99	758,02
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.438,23	1.802,68	635,55	2.478,85	1.716,61	762,24	2.176,12	1.637,04	539,08

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)
Kd = 65,9 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção necessitando de reparos importantes com idade aparente de 40 anos).

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Processo 0026661-27.2008.8.26.0037/SP, Evento 787, LAUDPERI1311, Página 1

Edificação lajotada – 235,99m²

VE = R$ 2.196,75/m² x 0,341 x 235,99m²

VE (edificação térrea lajotada) = R$ 176.778,16

Por se tratar de uma área edificada sem laje, dividiremos o valor do metro quadrado pela metade.

Edificação sem laje (garagem) – 44,00m²

VE = (R$ 2.196,75/m² /2) x 0,341 x 44,00m²

VE (edificação sem laje) R$ 16.480,01

Valor total = R$176.778,16 + R$16.480,01

Valor total da Edificação (VE) = R$ 193.258,17

4.5) Valor do Imóvel (VI) :

VI = VT + VE

VI = R$ 176.138,66 + R$ 193.258,17

VI = R$ 369.396,83

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Processo 0026661-27.2008.8.26.0037/SP, Evento 787, LAUDPERI1312, Página 1

5) CONCLUSÃO:

O presente laudo conclui que o valor total do imóvel (edificação + terreno) é de **R$ 369.400,00 (trezentos e sessenta e nove mil e quatrocentos reais).**

6) QUESITOS ELABORADOS PELO REQUERENTE AS FLS. 1154 DOS AUTOS:

1° Quesito: Queira o Sr. Perito descrever, pormenorizadamente, o imóvel avaliado, indicando:

i. a sua localização;
ii. as suas metragens e áreas;
iii. as edificações existentes e seus usos atuais e potenciais;
iv. o estado de conservação, a idade aparente e a idade real
v. demais características, que possam interessar a perfeita precificação do imóvel;
vi. se o imóvel comporta divisão cômoda;
vii. o padrão de acabamento.

RESPOSTA: Vide laudo, por favor. A divisão não foi possível constatar e nem o estado de conservação interno.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Processo 0026661-27.2008.8.26.0037/SP, Evento 787, LAUDPERI1313, Página 1

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

2° Quesito: Queira o Sr. Perito informar o valor médio de mercado de imóvel nas regiões dos imóveis avaliados.
RESPOSTA: Vide laudo, por favor.

3° Quesito: Queira o Sr. Perito informar, comparativamente a outros imóveis ofertados no mercado nas regiões, o valor de mercado do imóvel avaliado.
RESPOSTA: Por favor, vide o laudo.

4° Quesito: Queira o Sr. Perito avaliar o imóvel, trazendo descrição da metodologia utilizada, com a respectiva memória de cálculo da avaliação.
RESPOSTA: Vide laudo.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Processo 0026661-27.2008.8.26.0037/SP, Evento 787, LAUDPERI1314, Página 1

7) ENCERRAMENTO.

Encerro o presente trabalho, composto por 20 páginas, onde realizei vistoria "in loco", sem nenhum representante de ambas as partes para acompanhar a vistoria.

A moradora do imóvel não permitiu a vistoria interna do mesmo.

Permaneço a disposição para qualquer esclarecimento que se entenda pertinente.

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 21 de novembro de 2023.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com