

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE
DIREITO DA PRIMEIRA VARA DO FORO
DE AMÉRICO BRASILIENSE - SP**

PROCESSO Nº 1000743-77.2017.8.26.0040

AUTOS DE “PROCEDIMENTO COMUM – EXTINÇÃO”

REQUERENTE: CONCEIÇÃO APARECIDA DE ARAÚJO NOGUEIRA

REQUERIDOS: ZOROASTRO ARAÚJO FILHO E OUTROS

CARLOS EDUARDO CARDOSO, CREA 0600531535, perito nomeado nos Autos em epígrafe, tendo concluído seu trabalho pericial, vem até V.Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Outrossim, solicito que meus honorários fixados em R\$ 800,00 sejam depositados ao final com o produto da venda.

Termos em que,
P. Deferimento

Américo Brasiliense, 17 de dezembro de 2018


ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153

LAUDO TÉCNICO

I) OBJETIVO DO LAUDO:

Avaliar o imóvel, matrícula nº 261, localizado na Rua Benedito Storani nº 238, bairro Bela Vista, Américo Brasiliense/SP.



II) VISTORIA:

Trata-se de um terreno com edificações individualizadas residenciais, com as seguintes características:

2.1) Terreno:

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

A área do terreno é de 275,00 m² conforme medidas constantes na matrícula nº 261 de fls. 15 dos autos, cuja descrição nela é a seguinte:

“Lote n. 7 da quadra n. 32 do Loteamento Bela Vista, com frente para a Rua Benedito Storani, distante 12 metros da esquina da Av. Princesa Isabel, cadastrado sob n. 744, medindo 11,00 (onze) metros de frente, por 25,00 (vinte e cinco) metros da frente aos fundos, confrontando na frente com a citada via pública, de um lado com Oberide Sandrini, de outro com Francisco Fais e nos fundos com Lidio da Silva ou sucessores desses confrontantes, localizado no Distrito e Município de Américo Brasiliense, Comarca de Araraquara”.

Quanto a topografia do terreno é praticamente plana.

Quanto à salubridade do solo é seco.

2.2) Edificações:

Passeio publico calçado, 02 portões de ferro sendo um social e outro para autos, muros de alvenaria em todas as faces do terreno e calçamento no quintal.

Garagem:

Cobertura de telhas do tipo eternit sobre estrutura de madeira.

Área da Garagem = 38,16 m²

Residência:

De alvenaria de tijolos, padrão popular, idade aparente de 40 anos, em regular estado de conservação, necessitando de reparos, cobertura de telhas cerâmicas do tipo romana, portas de ferro/madeira, esquadrias de ferro, com os seguintes compartimentos.

Varanda: piso cerâmico, cobertura de telhas cerâmicas do tipo romana sobre estrutura de madeira;

Cozinha: piso cerâmico, sem forro e pia;

Banheiro: piso cerâmico, sem forro, azulejo com 1,80 metros de altura, lavatório e vaso sanitário;

Copa: piso cerâmico e forro de madeira;

Sala: piso cerâmico e forro de madeira;

02 Dormitórios: piso cerâmico e forro de madeira;

Área da Residência = 64,20 m²

Edícula de Fundos:

De alvenaria de tijolos, padrão popular, idade aparente de 25 anos, em regular estado de conservação, cobertura de telhas do tipo eternit, portas de madeira, esquadrias de ferro, forro de pvc, com os seguintes compartimentos.

Varanda: cobertura de telhas do tipo eternit;

Cozinha: piso cerâmico, azulejo em 02 paredes até o teto e pia;

Sala: piso cerâmico;

02 Dormitórios: piso cerâmico;

Área da Edícula de Fundos = 45,27 m²

Construção Lateral:

De alvenaria de tijolos, padrão popular, idade aparente de 25 anos, em regular estado de conservação, cobertura de telhas do tipo eternit, portas de madeira, esquadria de ferro, com os seguintes compartimentos.

Quarto de despejo: piso concretado;

Dormitório: piso concretado;

Área da Construção Lateral = 23,22 m²

	Foto: 01
	Descrição
	Vista frontal do imóvel
	Bairro
	Bela Vista

	Foto: 02
	Descrição
	Vista da garagem
	Bairro
	Bela Vista

**Foto: 03****Descrição**

Vista externa da
residência

Bairro

Bela Vista

**Foto: 04****Descrição**

Vista interna da
residência

Bairro

Bela Vista

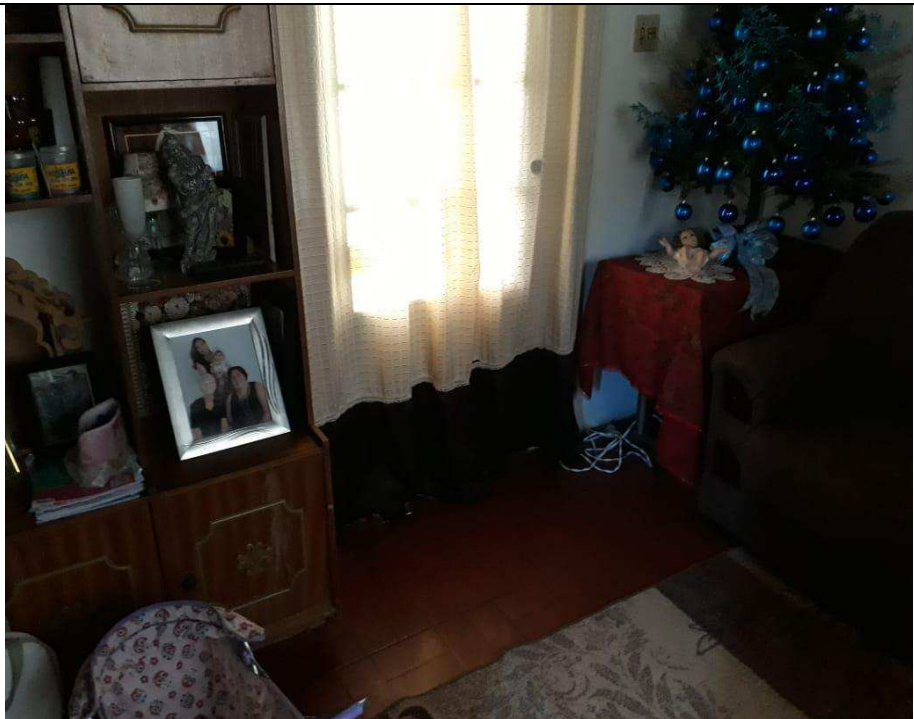
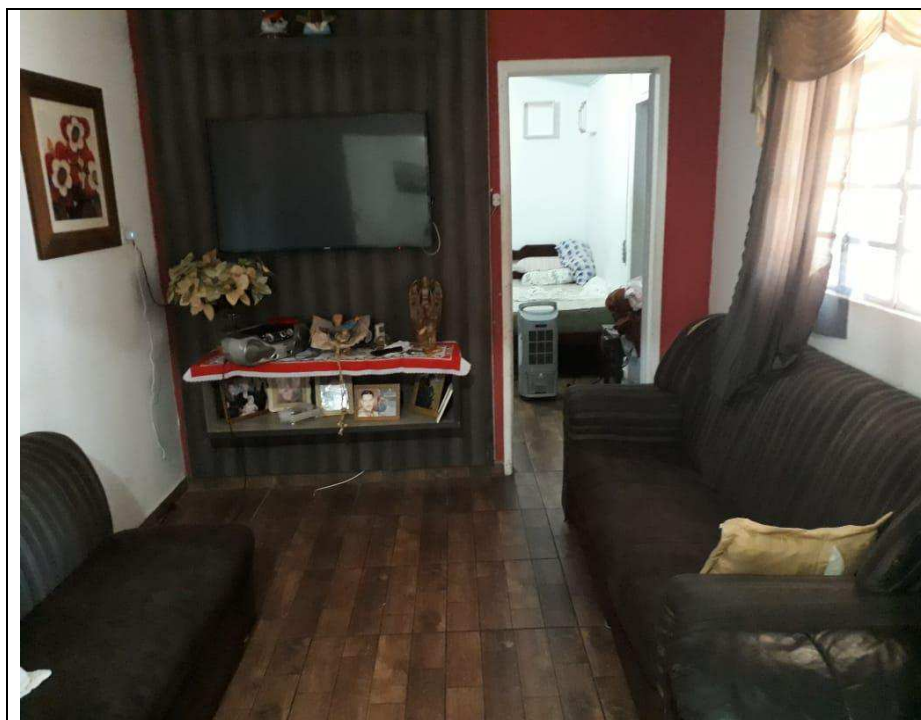
	Foto: 05
	Descrição Vista interna da residência
	Bairro Bela Vista

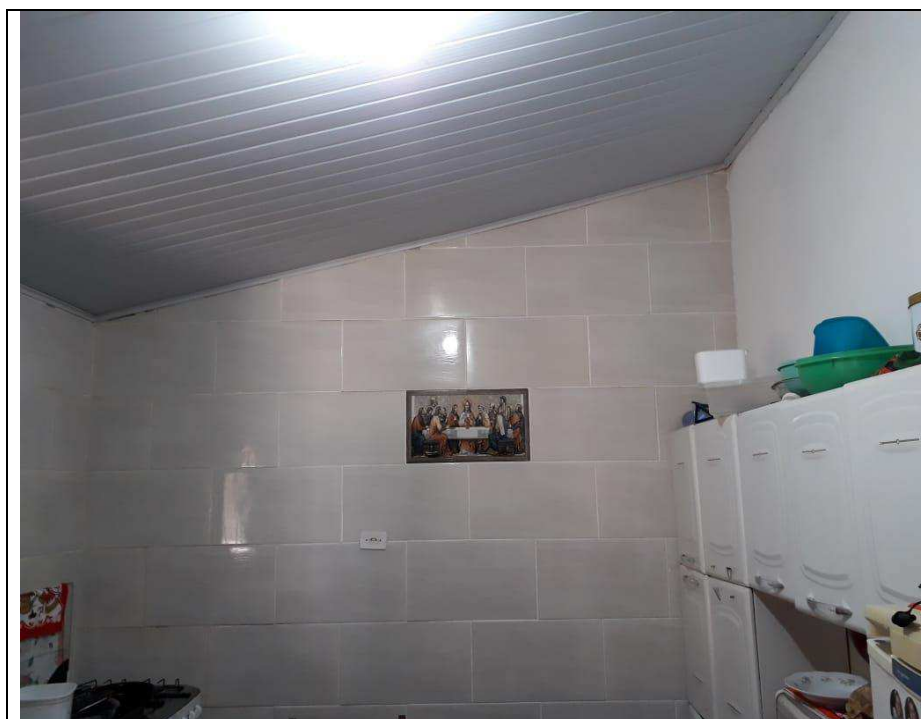
	Foto: 06
	Descrição Vista interna da residência
	Bairro Bela Vista

**Foto: 07****Descrição**

Vista interna da
edícula de fundos

Bairro

Bela Vista

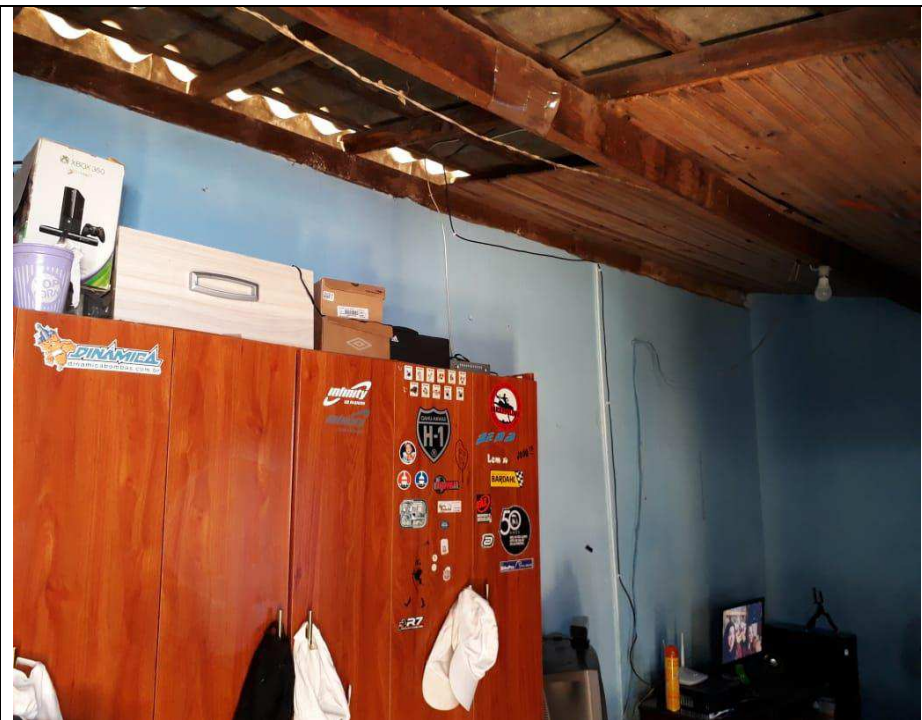
**Foto: 08****Descrição**

Vista interna da
edícula de fundos

Bairro

Bela Vista

	Foto: 09
	Descrição Vista externa da construção lateral
	Bairro Bela Vista

	Foto: 10
	Descrição Vista interna da construção lateral
	Bairro Bela Vista

III) AVALIAÇÃO:

3.1) Nível de precisão:

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

3.2) Método Utilizado:

Para o terreno:

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse Método consiste em se proceder uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos.

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 com base nos “Custos Unitários básicos de Edificações” em São Paulo – revista “Construção / Mercado” nº197.

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Comissão de Peritos – Valores de Venda).

3.3) Valor do Terreno (VT):

Valor obtido à partir de pesquisa imobiliária direcionada para o bairro Jardim Bela Vista com sua amplitude em bairros circunvizinhos com as mesmas características, efetuada junto a estabelecimentos do ramo, corretores, moradores da circunvizinhança e banco de dados desse signatário, considerando suas características e escassez de ofertas de lotes à venda naquela região; obtendo-se o seguinte resultado médio para o lote avaliando:

Fontes Pesquisadas:

* Imobiliária São Paulo (Sr. Durval), fone: 3392-7500

Vu saneado para lotes de meio de quadra = R\$ 330,00/m²

* Stain Imóveis (Sr. Stain), fone: 3392-2490

Vu saneado para lotes de meio de quadra = R\$ 350,00/m²

* Banco de dados desse signatário

Vu saneado para lotes de meio de quadra = R\$ 360,00/m²

$$\textbf{Média} = \frac{\text{R\$ 330,00} + \text{350,00} + \text{360,00}}{3}$$

$$\text{Média} = \text{R\$ } 347,00 / \text{m}^2$$

Média Saneada

$$\begin{aligned}\text{Desvio médio} + 30\% &= \text{R\$ } 451,00 \\ - 30\% &= \text{R\$ } 243,00\end{aligned}$$

Como todos os valores estão dentro do intervalo, então nenhum deverá ser descartado.

Fator transposição (Ft) = 1,15 (para compensar a melhor localização do avaliando em relação as amostras)

$$\text{Vu médio} = \text{R\$ } 347,00 / \text{m}^2 \times 1,15$$

$$\text{Vu médio} = \text{R\$ } 399,05 / \text{m}^2$$

PORTANTO:

Valor do Terreno (VT)

$$\text{VT} = \text{Vu médio} \times \text{Área}$$

$$\text{VT} = \text{R\$ } 399,05 \times 275,00 \text{ m}^2$$

$$\text{VT} = \text{R\$ } 109.738,75$$

4.4) Valor das Edificações (VE):

- **Garagem:**

Área = 38,16 m²

Vu = R\$ 1.322,62 / 3 – para padrão popular (“Construção / Mercado” nº197) tabela Custos Unitários Pini de Edificações.

Depreciação pela idade aparente, características e estado de conservação: (Kd) – Método Decrescente/Comissão de Peritos Valores de Venda para São Paulo

$Kd = (1-R)^n$, onde:

R = Razão da depreciação = 0,045 (características e pelas condições da construção)

n = Idade aparente = 20 anos

$Kd = (1 - 0,045)^{20} = 0,39$

VE = R\$ 1.322,62/3 x 0,39 x 38,16 m²

VE = R\$ 6.561,25

- **Residência:**

Área = 64,20 m²

Vu = R\$ 1.322,62 – para padrão popular (“Construção / Mercado” nº197) tabela Custos Unitários Pini de Edificações.

Depreciação pela idade aparente, características e estado de conservação: (Kd) – Método Decrescente/Comissão de Peritos Valores de Venda para São Paulo

$Kd = (1-R)^n$, onde:

R = Razão da depreciação = 0,020 (características e pelas condições da construção)

n = Idade aparente = 40 anos

$Kd = (1 - 0,020)^{40} = 0,44$

VE = R\$ 1.322,62 x 0,44 x 64,20 m²

VE = R\$ 37.361,37

- **Edícula de Fundos:**

Área = 45,27 m²

Vu = R\$ 1.322,62 – para padrão popular (“Construção / Mercado” nº197) tabela Custos Unitários Pini de Edificações.

Depreciação pela idade aparente, características e estado de conservação: (Kd) – Método Decrescente/Comissão de Peritos Valores de Venda para São Paulo

$$Kd = (1-R)^n$$
, onde:

R = Razão da depreciação = 0,025 (características e pelas condições da construção)

n = Idade aparente = 25 anos

$$Kd = (1 - 0,025)^{25} = 0,53$$

VE = R\$ 1.322,62 x 0,53 x 45,27 m²

VE = R\$ 31.733,75

• **Construção Lateral:**

$$\text{Área} = 23,22 \text{ m}^2$$

$V_u = \text{R\$ } 1.322,62$ – para padrão popular (“Construção / Mercado” nº197) tabela Custos Unitários Pini de Edificações.

Depreciação pela idade aparente, características e estado de conservação: (Kd) – Método Decrescente/Comissão de Peritos Valores de Venda para São Paulo

$$K_d = (1-R)^n, \text{ onde:}$$

R = Razão da depreciação = 0,040 (características e pelas condições da construção)

n = Idade aparente = 25 anos

$$K_d = (1 - 0,040)^{25} = 0,36$$

$$V_E = \text{R\$ } 1.322,62 \times 0,36 \times 23,22 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{V_E = \text{R\$ } 11.068,23}}$$

VE Total:

VE Total = Garagem + Residência + Edícula de Fundos + Cobertura Lateral

$$V_E \text{ Total} = \text{R\$ } 6.561,25 + \text{R\$ } 37.361,37 + \text{R\$ } 31.733,75 + \text{R\$ } 11.068,23$$

$$\underline{\underline{V_E \text{ Total} = \text{R\$ } 86.724,60}}$$

3.5) Valor do Imóvel (VI):

$$VI = VT + VE \text{ Total}$$

$$VI = R\$ 109.738,75 + R\$ 86.724,60$$

$$\mathbf{VI = R\$ 196.463,35}$$

IV) CONCLUSÃO:

*** VALOR DO IMÓVEL = R\$ 196.463,35**

(cento e noventa e seis mil quatrocentos e sessenta e três reais e trinta e cinco centavos)

Américo Brasiliense, 17 de dezembro de 2018


ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153