

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PIRACICABA – SP**

PROC. 1000807-23.2014.8.26.0451

DEJAIR SANTO CRISTO BORTOLETTO,

Engenheiro Civil, perito avaliador nomeado no processo de **Ação Despejo**
c/ **cobrança**, em que é requerente **RUBENS LUIS DE BARROS** e
requeridos **PAULO CESAR BERTONCELLOS** e **outras** 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 DEPOSITADOS.**

**LAUDO
DE AVALIAÇÃO**



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 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. interessam em avaliação 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.

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.

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

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

Matricula n. 83.195 do 2º Registro de Imóveis de Piracicaba, localizado na Rua João Zílio, nº 26, no loteamento Kobayt Libano, Piracicaba.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP			
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 83.195	DATA: 11/01/2007	Ficha: 01F
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:			
IMÓVEL: TERRENO com frente para a Rua Seis, compreendendo parte do lote 18, da quadra A, do desmembramento denominado "Kobayat Libano", situado no Bairro Nazaré, do Município, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP. TERRENO com frente para a Rua Seis; medindo cinco metros de frente, com igual medida nos fundos; por vinte e seis metros e cinquenta centímetros, da frente aos fundos, de ambos os lados - 5,00 x 26,50 m - com área de 132,50 m²; confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, com o lote 19 (M-36.437); do lado direito, com o imóvel matriculado sob nº. 83.194; e, nos fundos, com parte do lote 16 (M-36.434); localizado na quadra formada pelas Ruas Seis, Oito, Avenida Um e propriedade de Profilurb Matão. PROPRIETÁRIA: HELAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., com sede em Piracicaba/SP, na Rua São João nº. 1.561, Bairro Alto, C.N.P.J nº. 49.630.791/0001-22. CONTRIBUINTE: Distrito 01, setor 27, quadra 0109, lote 0470, sub-lote 0000 e CPD nº. 103.660.9 (em maior área).			

V – VISTORIA E CONSIDERAÇÕES

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

Trata-se de imóvel residencial, constatado “in loco”, com frente para a Rua João Zílio nº 26, no loteamento Jardim Kobayat Libano.

Cadastrado na Prefeitura - Certidão valor Venal

 PREFEITURA DO MUNICIPIO DE PIRACICABA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS Estado de São Paulo - Brasil Departamento de Administração Tributária Divisão de Tributos Imobiliários	
<i>Certidão de Valor Venal N.º 343609 / 2017</i>	
Certifico que, ao imóvel situado a RUA JOAO ZILIO, Nº 0 , Cidade PIRACICABA, CEP: 13402118, propriedade de ED WILSON ADALBERTO PEREIRA VASQUES, com 132,50 m2 de área territorial e 0,00 m2 de área predial e 0,00 m2 área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob Setor 27, Quadra 0109, Lote 0470, Sub/Lote 0000 CPD: 1036609 , foi atribuído para o exercício de 2017 o Valor Venal de R\$ 2.987,88 (Dois Mil, Novecentos e Oitenta e Sete Reais e Oitenta e Oito centavos).	
Valor Venal do Terreno:	R\$ 2.987,88
Valor Venal do Prédio:	R\$ 0,00
Tributos	Valor
IPTU	R\$ 29,89
Taxas	R\$ 134,88
Total:	R\$ 164,77
Piracicaba, 24 de Agosto de 2017.	

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

**FIGURA 01 - Localização do Imóvel avaliando****FOTO n.01 – Fachada do imóvel avaliando.**

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875



FOTOS n. 02 e 03 – Garagem / Corredor externo

OBS: A proprietária não permitiu que fosse tirado fotos internos no prédio.

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.

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

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

Avaliação da Residência – Vr

Característica da construção:

Acomodação: garagem aberta para dois veículos, sala de visitas, cozinha, banheiro social, dois dormitórios sendo um tipo suíte, lavanderia.

Área construída = 98,80 m² (medida “in loco” não possui projeto aprovado)

Nº de Pavimentos: 01

Estado de conservação: bom

Idade aparente = 25 anos.

CUB de São Paulo

Abaixo última publicação CUB/m² de São Paulo sem desoneração: Julho/2017

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, dezembro de 2015

	R\$/m ²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	731,89	59,64
Material	456,82	37,23
Despesas Administrativas	38,46	3,13
Total	1.227,17	100,00
(*) Encargos Sociais: 176,7%		

Custo de edificação para residência padrão médio R8-N (Sinduscon) =
R\$ 1.227,17/m²

Padrão Construtivo: Residencial tipo Padrão médio (Classificação adotada conforme de estudo de valores de edificações de imóveis urbanos – Ibape-sp – versão 2002 - página n. 125 do Livro Engenharia de Avaliação – 1ª edição)

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875


ibape SP
 Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R_0N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_0N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas. *208 1.592,22 / m²*

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,572	0,706	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,366	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48		
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,256
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

FIGURA 02 – Valores de edificações – IBAPE-SE

Entrado na tabela acima - Custo unitário para o caso:

Classificação:

Padrão : Residencial / Grupo: Casa / Padrão: Médio / Intervalo médio – coef.

= 1,384

Custo/m² = 1.227,17 x 1,386

CASA - Padrão Médio = R\$ 1700,00/m2**CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO – IBAPE-SP**

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura de laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins, Fachadas normalmente pintadas com látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

Pisos: *pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.*

Paredes: *pintura látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.*

Forros: *pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.*

Instalações hidráulicas: *completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias. Metais e seus respectivos componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.*

Instalações elétricas: *completas e compreendendo diversos pontos de iluminações e tomadas.*

Esquadria: *portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.*

Valor da benfeitoria – Vr

O valor da construção é dado pela seguinte formula:

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

Calculo da depreciação:

O método aplicado para determinação da depreciação da construção será o método da linha reta, que é dado pela fórmula:

Pelo método da linha reta, o coeficiente será:

$$Kd = (1 - (25 - 5) / 5) \times 0,07 \text{ - onde:}$$

ip = anos (aparente)

$$Kd = 1 - (25 - 5) / 5 \times 0,07$$

$$Kd = 0,72$$

Valor das Benfeitorias (construção)

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

Vb – valor total das benfeitorias (construções)

Ac – área da construção

Kd – Coeficiente de depreciação

$$Vb = 1.700,00 \times 98,80 \times 0,72$$

$$\underline{Vb = R\$ 120.931,00}$$

Avaliação do Terreno**Valor do Terreno:**

Pesquisa de Valores

Para determinação do valor do terreno pelo método comparativo direto de mercado, foi realizada pesquisa junto algumas organizações imobiliárias, idôneas e conhecedoras do mercado imobiliária do local e nas proximidades, assim como, alguns lotes à venda nas imediações.

PESQUISA DE VALORES:

Elemento nº 01) Terreno à venda (placa no local) Imobiliária Prata, no Jd. Kobayat Libano, na Rua Armentos Raya esquina com a Rua Antonio de Pádua, com 311,00 m², de topografia em aclave menor de 10%, valor R\$ 160.000,00

Homogeneização:

$V_1 = (\text{valor/área}) \times \text{fator oferta} \times \text{fator de esquina} \times \text{fator topografia}$

$V_1 = (160.000,00/311,00) \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95$

$V_1 = \text{R\$ } 395,00/\text{m}^2$

Elemento nº 02 – Luiz H. N. Guedes - corretor de imóvel – Creci 42963-F, Jd. Witier - valor terreno de 132,500 m², plano, – R\$ 65.000,00

$V_2 = (60.000,00/132,50)$

$V_2 = \text{R\$ } 453,00/\text{m}^2$

Elemento nº 03 – ADEMIR imoveis – Jd. Witier - valor terreno no Jd. Kobayat Libano, de 132,50 m² Jd. Wutier– R\$ 55.000,00

$V_{h2} = (55.000,00/132,50) = \text{R\$ } 415,00/\text{m}^2$

$V_3 = \text{R\$ } 415,00/\text{m}^2$

Elemento nº 04 – Imobiliária Junqueira, corretor Marcos, fone 2105-4444 Jd. Kobayat Libano de 132,50 – R\$ 50.000,00

$V_4 = (50.000,00/132,50)$

$V_4 = \text{R\$ } 377,00/\text{m}^2$

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

Elemento nº 05 – Roberto Abdalla – Corretor de Imóveis – Creci n. 11.438 – fone 9822-8384, valor terreno no Jd. Kobayat Libano, de 132,50 m² – R\$ 50.000,00

$$Vh5 = (50.000,00/125)$$

$$Vh5 = R\$ 377,00/m^2$$

Elemento nº 06 – Travalini Imóveis – Corretor de Imóveis – Creci n. 11.169 – fone 3434-5414, terreno no Jd. Kobayat Libano - valor terreno de 132,50 m² – R\$ 65.000,00

$$V6 = (65.000,00/132,50)$$

$$V6 = R\$ 490,00/m^2$$

RESUMO DA PESQUISA DE VALORES:

Elemento	Valor / m ²
01).....	395,00
02).....	453,00
03).....	415,00
04).....	377,00
05).....	377,00
06).....	490,00
TOTAL.....	2.507,00

Média aritmético dos elementos:

$$Ma = 2.507,00/06 = 418,00$$

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

Como não existem elementos discrepantes no intervalo de +30% e -30%, a média saneada será a própria média aritmética, portando o valor unitário básico para a região será:

$$q = \text{R\$ } 418,00/\text{m}^2$$

$$V_t = q_m \times \text{área}$$

$$V_t = 1.32,50/\text{m}^2 \times 418,00 \text{ m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 55.385,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$V_T = V_B + V_t$$

$$V_T = 120.931,00 + 55.385,00$$

$$V_T = \text{R\$ } 176.316,00$$

$$\underline{V_T = 176.931,00}$$

**(CENTO E SETENTA E SEIS MIL, TREZENTOS E DEZESSEIS
REAIS)**

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e PeríciaEngenheiro Civil – CREA 0601047875

VII – ENCERRAMENTO:

Dá-se por encerrado o presente laudo de avaliação, contendo 15 folhas digitadas, 3 fotos inseridas no laudo, todas as peças rubricadas sendo esta última data e assinada.

Piracicaba, 28 de agosto de 2017



Dejaír S.C. Bortoletto
Perito Judicial
