

mascarenhas j associados

engenharia e arquitetura

JUIZO DE DIREITO DA 1ª V. DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SOROCABA - SP

Processo nº 4001980-97.2013.8.26.0602

INVENTÁRIO

Inventariante: Margarete Martins e outros.
Inventariado: Benvinda Maria da Trindade.

AVALIAÇÃO

Objetivo: Através de vistoria, constatar as reais condições do imóvel, no que concerne ao estado de manutenção, a localização, e através de análise técnica, identificar os seus valores, seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Sorocaba, segunda-feira, 09 de maio de 2.016.

Renato Carlos Mascarenhas Filho,
Engenheiro Civil J CREA: 060.153.702-4

LAUDO TÉCNICO - SIMPLIFICADO
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

FLS.
Obtido no local

DOCUMENTO:
IPTU

ANO:
2.016

OUTROS DOCUMENTOS:

2. LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Av. Ipanema, 4.599

BAIRRO:

Jd. Betânia

MUNICÍPIO:

Sorocaba

COMARCA:

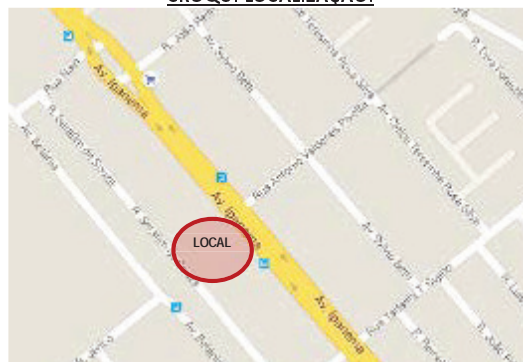
Sorocaba

ESTADO:

São Paulo

OUTROS COMPLEMENTOS:

CROQUI LOCALIZAÇÃO:



3. RESUMO DOS AUTOS

A autora vem solicitar abertura de inventário pelo falecimento de sua genitora Sra. Benvinda Maria da Trindade, bem como alvará para venda do único imóvel deixado que consta de uma propriedade localizada na Av. Ipanema nº 4635.

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PADRÃO SÓCIO-ECONÔMICO:

Médio

ZONEAMENTO:

ZCR

USOS PREDOMINANTES:

☒ Residencial

☐ Rural/Lazer

☒ Comercial

☐ Industrial

INFRAESTRUTURA URBANA:

☒ Água

☒ Esgoto sanitário

☒ Energia elétrica

☒ Telefone

☒ Pavimentação

☒ Drenagem

☒ Gás canalizado

☒ Iluminação pública

SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS:

☒ Coleta de lixo

☒ Transporte coletivo

☒ Comércio

☒ Rede Bancária

☒ Escola

☒ Saúde

☒ Segurança

☒ Lazer

5. TERRENO

FORMA:

Irregular

SITUAÇÃO:

Encravado

GREIDE:

Nível da rua

TOPOGRAFIA:

Active

SUPERFÍCIE:

Seca

ÁREA:

412,4 m²

FRENTE:

11,00 m

LATERAL DIREITA:

LATERAL ESQUERDA:

FUNDOS:

6. EDIFICAÇÃO

TIPO:

Mista

ÁREA IPTU:

261,61 m²

ESTÁGIO DA OBRA:

Em fase final

Nº. PAVIMENTOS:

01

DIVISÃO INTERNA:

Trata-se de uma construção nos fundos destinada a residência em péssimo estado de conservação.

ACABAMENTO:

Edificada em alvenaria tradicional, com paredes revestidas em reboco, sem laje, telhado em fibrocimento.

mascarenhas ∫ associados

engenharia e arquitetura

7. AVALIAÇÃO

ANÁLISE DE MERCADO:

DESEMPENHO DE MERCADO: Normal	ABSORÇÃO PELO MERCADO: Médio	NÚMERO DE OFERTAS: Médio	NÍVEL DE DEMANDA: Médio
A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente: Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, justificar: Testada inferior ao padrão do loteamento.			☐ Valorizantes ☒ Desvalorizantes ☐ Nenhum

METODOLOGIA:

NORMA: NBR 14.653/11	MÉTODO: Comparativo Direito	Grau de Precisão: Grau III	Grau de Fundamentação: Grau II
-------------------------	--------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

VALOR DO TERRENO:

EQUAÇÃO: $Vt = At \times Vut$	ÁREA DO TERRENO (At): 412,4 m ²	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (Vut): R\$ 1.158,35/ m ²	VALOR TOTAL (Vt): R\$ 477.703,54
----------------------------------	---	---	-------------------------------------

METODOLOGIA:

NORMA: NBR 14.653/11	MÉTODO: Comparativo Direito	Grau de Precisão: Grau III	Grau de Fundamentação: Grau II
CLASSE: Residencial	GRUPO/TIPO Casa	<u>PADRÃO CONSTRUTIVO:</u> Proletário	
DEPRECIAÇÃO: Entre regular e necessitando de reparos simples.			

VALOR DA EDIFICAÇÃO:

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [m ²]	Intervalo	R8N [R\$ / m ²]	Vub [R\$ / m ²]
1	Casa	Residencial / Casa / Proletário	261,61	0,492	1227,17	R\$ 603,77

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (b)	Foc	Valor Total
1	25	20%	70	36%	75,20	0,3503	R\$ 55.330,46
TOTAL							R\$ 55.330,46

VALOR DA BENFEITORIA:

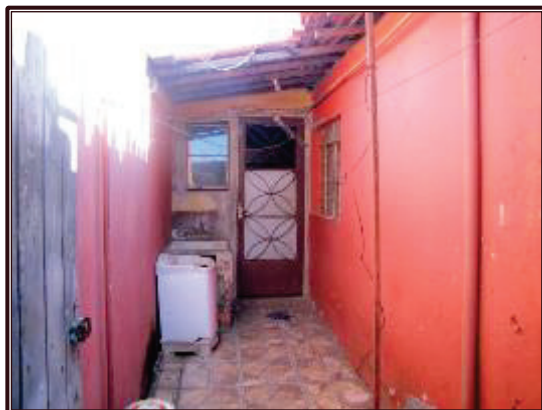
VALOR DE MERCADO DA EDÍCULA: R\$ 55.330,46 (cinquenta e cinco mil e trezentos e trinta reais e quarenta e seis centavos).	DATA-BASE: Maio / 2016	PRAÇA: Sorocaba
--	---------------------------	--------------------

VALOR DO IMÓVEL:

EQUAÇÃO: $VI = Vt + Vb$	VALOR DO TERRENO (Vt): R\$ 477.703,54	VALOR DA EDIFICAÇÃO (Vb): R\$ 55.330,46	VALOR DO IMÓVEL (VI): R\$ 533.034,00
----------------------------	--	--	---

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 533.000,00 (quinhentos e trinta e três mil reais).	DATA-BASE: Maio/2016	PRAÇA: Sorocaba
---	-------------------------	--------------------

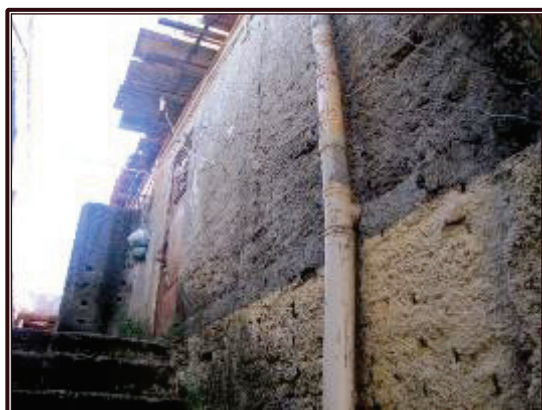
8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



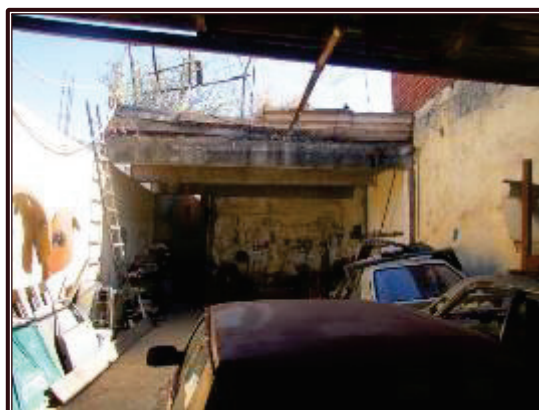
↑ Foto nº 01: Vista longitudinal do corredor de acesso a edícula.



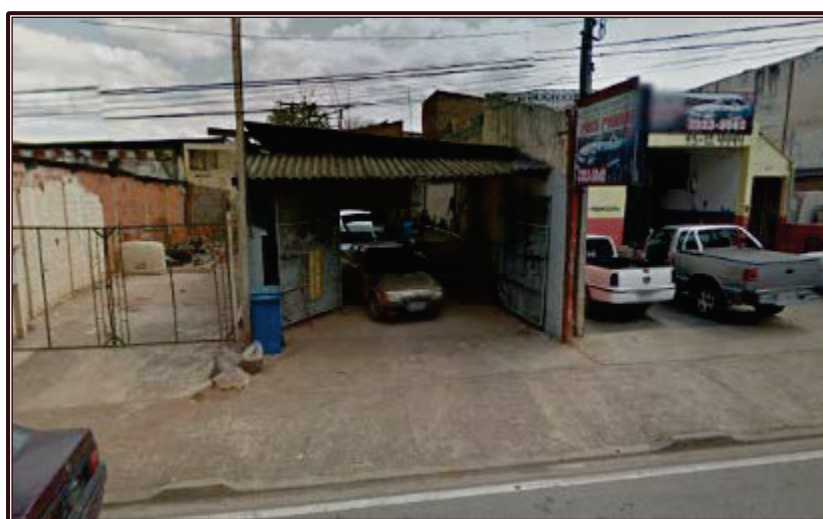
↑ Foto nº 02: Vista do imóvel anexo a edícula.



↑ Foto nº 03: Vista da parede externa ainda sem reboco.



↑ Foto nº 04: Vista da oficina.



↑ Foto nº 05: Vista frontal do imóvel.

9. DILIGÊNCIA

ACOMPANHANTE(S):

Sr. Eduardo Martins – irmão da requerente.

Data:

03/05/2016

10. ENCERRAMENTO

Consta o presente trabalho de 05 (cinco) laudas digitalizados e somente a primeira assinada digitalmente por este vistor.