

LAUDO PERICIAL



PROCESSO: 1002395-18.2019.8.26.0022 Procedimento Comum Cível - Condomínio
1ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMPARO

ENGENHEIRO CIVIL: FRANCISCO DE A. M. VILLAS BÔAS
 RUA ANA BERNARDINO N° 95 – JD. SÃO ROBERTO – AMPARO - SP
 TEL: 99715.2377
 CREA: 060.182.279.0
 E-mai = villasboaseng@uol.com.br



- DO IMÓVEL
- ALUGUEL DO IMÓVEL

- Característica da Ação
- Objetivo do Laudo
- Considerações Preliminares
- Vistorias
- Análise Documental
- Avaliação do Imóvel
- Comentário
- Resposta aos Quesitos
- Comentário Final
- Encerramento

Laudo Fotográfico
ART do Laudo nº 28027230221562073
Fotos do imóvel
Informações cadastrais da prefeitura





te aos fundos, perfazendo uma área de 261,10m² e área de construção de 318,96m², caracterizado como Econômico com idade aparente de 60 anos.

TERRENO

O imóvel objeto da perícia encontra-se descrito em itens anteriores, bem como em documentos anexo.

BENFEITORIAS ENVOLVIDAS

- Trata-se de apenas uma construção antiga caracterizada como Padrão Econômico e idade aparente de 60 anos.



ANÁLISE DOCUMENTAL

Em entretida pesquisa e diligencias, todo Laudo foi preconizado sob as documentações existente na prefeitura Municipal de Amparo.

ENGENHEIRO CIVIL: FRANCISCO DE A. M. VILLAS BÔAS
RUA ANA BERNARDINO N° 95 – JD. SÃO ROBERTO – AMPARO - SP
TEL: 99715.2377
CREA: 060.182.279.0
E-mai = villasboaseng@uol.com.br



Local: Rua Duque de Caxias nº 170
Município: Amparo
Fator oferta = 1,00
Valor do aluguel = R\$ 3.500,00 / mês
Área construída = 251,92 m²
Índice de localização = 183,13/m²
Fator de acabamento = 1,555
Fator de área = 0,94
Informante: Sr. Eli – Imobiliária KS – Tel: 3807.2424

Local: Rua Duque de Caxias nº 209
Município: Amparo
Fator oferta = 1,00
Valor do aluguel = R\$ 2.250,00 / mês
Área construída = 251,92 m²
Índice de localização = 183,13/m²
Fator de acabamento = 0,65
Fator de área = 0,95
Informante: Sr. Oswaldo – Inquilino – Tel: 99657-3764

Local: Prudente de Moraes nº 114 X Humberto Beretta
Município: Amparo
Fator oferta = 0,9
Valor do aluguel = R\$ 4.000,00 / mês
Área construída = 328,00 m²
Índice de localização = 183,13/m²
Fator de acabamento = 1,555
Fator de área = 1,00
Informante: Sr. Paulo - Imobiliári Martinelli – Tel: 3807.3554

Local: Rua José Bonifácio nº 167
Município: Amparo
Fator oferta = 0,90
Valor do aluguel = R\$ 1.500,00 / mês
Área construída = 100,03 m²
Índice de localização = 183,13/m²
Fator de acabamento = 0,655
Fator de área = 0,74
Informante: Sr. Sérgio - Gebamar – Tel: 3807.5951

Local: Rua Comendador Guimarães nº 64
Município: Amparo
Fator oferta = 0,90
Valor do aluguel = R\$ 2.000,00 / mês
Área construída = 194,32 m²
Índice de localização = 183,13/m²
Fator de acabamento = 0,655
Fator de área = 0,74

Elemento 10

Elemento 11

Elemento 12

Elemento 13



$$s = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

Onde: $\bar{x}$ = valor médio = 6,37/m²
O Desvio Padrão é S = 2,98/m²

DEFINIÇÃO DO VALOR DO TERRENO POR UNIDADE DE ÁREA.

Verificação da pertinência do rol de amostras, pelo critério excludente de CHAUVENET.

Amostras extremas:

Por este critério, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (que é a diferença em valor absoluto entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for inferior ao número crítico de Chauvenet, tabelado.

Valor crítico para 13 amostras = 2,06

Portanto:

$D_c / S = (2,97 - 6,37) / 2,98 = 1,14 < 2,06$ – A amostra é pertinente.

$D_c / S = (12,34 - 6,37) / 2,98 = 2,00 < 2,06$ – A amostra é pertinente.

Portanto:

Como ambas as amostras extremas definidas e são pertinentes, o rol de amostra também será.

Utilizaremos aqui a TEORIA ESTATÍSTICA DAS PEQUENAS AMOSTRAS ($n < 30$) com a distribuição “t” de STUDENT, para “n” amostras e “n-1” graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a Norma Brasileira NB-502/89 da ABNT que rege a matéria.

Limites de Confiança:

Os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

$$X_{\text{máx}}^{\text{mín}} = \bar{X} \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Onde: $t_c = 0,873$ (valor tabelado), e
 $X_{\text{máx}} = 7,12$ e $X_{\text{mín}} = 6,05$

Amplitude obtida: $P = X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}}$, $P = 1,08$

Dividindo-se a amplitude em três classes temos: $P/3 = 0,36$

1ª Classe: de A = 6,05 até A = 6,41

Nesta classe temos 01 amostra:= R\$ 6,34 – peso 1

2ª Classe: de A = 6,41, até A = 6,77

Nesta classe temos 02 amostra de R\$ 6,45 e R\$ 6,45 - peso 2

Elemento 3

Local: Rua José Bonifácio nº 167 X Rua Quintino Bocaiúva
Município: Amparo
Fator oferta = 0,9
Valor = R\$ 500.000,00
Área construída = 100,03 m²
Índice de localização = 211,27/m² => 0,78
Fator de acabamento = 0,880 => 0,74
Fator de área = 0,88
Informante: Sr. Paulo – Imobiliária Martinelli – Tel: 3807.3554

Elemento 4

Local: Rua Humberto Beretta nº 212
Município: Amparo
Fator oferta = 0,9
Valor = R\$ 1.300.000,00
Área construída = 299,12 m²
Índice de localização = 166,48/m² => 1,00
Fator de acabamento = 0,880 => 0,74
Fator de área = 0,98
Informante: Sr. Sérgio – Imobiliári Gebamar – 3807.5951

Elemento 5

Local: Prudente de Moraes nº 114 X Humberto Beretta
Município: Amparo
Fator oferta = 0,9
Valor = R\$ 2.800.000,00
Área construída = 328,00 m²
Índice de localização = 183,13/m² => 0,78
Fator de acabamento = 1,555 => 0,42
Fator de área = 1,00
Informante: Sr. Paulo – Imobiliária Martinelli – Tel: 3807.3554

Elemento 6

Local: Largo da Santa Cruz nº 14
Município: Amparo
Fator oferta = 0,9
Valor = R\$ 280.000,00
Área construída = 120,88 m²
Índice de localização = 183,13/m² => 0.90

ENGENHEIRO CIVIL: FRANCISCO DE A. M. VILLAS BÔAS
 RUA ANA BERNARDINO N° 95 – JD. SÃO ROBERTO – AMPARO - SP
 TEL: 99715.2377
 CREA: 060.182.279.0
 E-mai = villasboaseng@uol.com.br



Fator de acabamento = 0,88 = > 1,34
Fator de área = 0,78
Informante: Sr. Eduardo Canina - Aliança Imóveis – Tel: 3808.3817

Elemento 7

Local: Washington Luis nº 237
Município: Amparo
Fator oferta = 0,9
Valor = R\$ 350,.000,00
Área construída = 97,27 m²
Índice de localização = 166,48/m² => 1,00
Fator de acabamento = 0,655 = > 1,00
Fator de área = 0,74
Informante: Sra. Barbara – Imobiliária Lilian – Tel: 38074828

Elemento 8

Local: Rua Washington Luis nº 102
Município: Amparo
Fator oferta = 0,9
Valor = R\$ 380.000,00
Área construída = 62,30 m²
Índice de localização = 149,83/m² => 0,89
Fator de acabamento = 0,655 = > 1,00
Fator de área = 0,66
Informante: Sra. Valéria - Imobiliári Lucem – Tel: 3817-1499

Elemento 9

Local: Rua General Osório nº 352
Município: Amparo
Fator oferta = 0,9
Valor = R\$ 500.000,00
Área construída = 74,50 m²
Índice de localização = 166,48/m² => 1,00
Fator de acabamento = 0,880 = > 0,74
Fator de área = 0,69
Informante: Site da Imobiliária Gallo

Elemento 10

Local: Rua General Osório nº 405
Município: Amparo
Fator oferta = 0,9
Valor = R\$ 380.000,00
Área construída = 126,90m²
Índice de localização = 166.48/m² => 1.00

ENGENHEIRO CIVIL: FRANCISCO DE A. M. VILLAS BÔAS
RUA ANA BERNARDINO N° 95 – JD. SÃO ROBERTO – AMPARO - SP
TEL: 99715.2377
CREA: 060.182.279.0
E-mai = villasboaseng@uol.com.br



DADOS LEVANTADOS			Valor Unitário Inicial R\$ / M2	FATORES				Valor Unitário Final R\$ / M2
Amostra	Área M2	Valor R\$		Ff	F LOC	F acab	F área	
1	413,82	1.900.000,00	4.591,37	0,90	0,90	0,740	1,06	2.920,43
2	163,70	450.000,00	2.748,93	0,90	1,00	1,000	0,84	2.078,19
3	100,03	500.000,00	4.998,50	0,90	0,78	0,740	0,88	2.285,03
4	299,12	1.300.000,00	4.346,08	0,90	1,00	0,740	0,98	2.836,60
5	328,00	2.800.000,00	8.536,59	0,90	0,90	0,420	1,00	2.904,15
6	120,88	280.000,00	2.316,35	0,90	0,90	1,340	0,78	1.961,05
7	97,27	350.000,00	3.598,23	0,90	1,00	1,000	0,74	2.396,42
8	62,30	380.000,00	6.099,52	0,90	0,89	1,000	0,66	3.224,57
9	74,50	500.000,00	6.711,41	0,90	1,00	0,740	0,69	3.084,16
10	126,90	380.000,00	2.994,48	0,90	1,00	1,160	0,80	2.500,99
11	219,82	350.000,00	1.592,21	0,90	1,00	1,160	0,91	1.512,66
12	143,95	630.000,00	4.376,52	0,90	1,00	1,000	0,81	3.190,48
SOMA:								30.894,74
Area do Imóvel avaliando:			318,96	m2				
Valor médio das amostras (Am):			2.574,56	R\$				
Desvio Padrão:			541,87					

$$s = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

Onde: $\bar{x}$ = valor médio
O Desvio Padrão é S = R\$ 541,87

Valor do metro quadrado para a área = R\$ 2.500,99/ m².

Valor do imóvel = 318,96m² x R\$ 2.500,99 = R\$ 797.715,77

VALOR ADOTADO DE R\$ 800.000,00

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ARQUITETOS, ENGENHEIROS, AGRÔNOMOS E AGRIMENSORES DA REGIÃO DE AMPARO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Amparo 29 de Setembro de 2022
Local data

FRANCISCO DE ASSIS MATOSO VILLAS BOAS - CPF: 074.797.528-06
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMPARO SP. - CPF/CNPJ:
51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 28/09/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230221562073

Versão do sistema

Impresso em: 29/09/2022 08:52:01



CADASTRO IMOBILIÁRIO E FISCAL

Vote 13

QUADRA	63	13
--------	----	----

Documento ou título de propriedade

Documento ou título de propriedade

[illegible]

DADOS PARA LANÇAMENTOS DOS IMPOSTOS E TAXAS
Constituição Taxas

[illegible]

TERRENO

Via Publica

☐ asfalto ☐ Águas Pluviais

☐ paralelepípedo ☐ Rodo de Água

☐ Terra ☐ Linha Energia Elet.

☐ Passelo ☐ Rede de Esgoto

☐ Guias-sarjetas ☐ Arborização

Testadas

Rua Washington Luiz : 6,96 m. ☒ Ilum.

Rua : m

Rua : m

Rua : m

Dimensões Área=261,10 m²

fronte: 6,96 m. fundo: 6,40 m

lados: 31,58 m. 38,60 m. 40,159 m

INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

MURO	☒ NÃO	☒ SIM	☒ SENCÃO	☒ NOR	☒ IMP	☒ TAX	☒ INVU	m.
SITUAÇÃO	☒ NOR	☒ EQ	☒ FR	☒ VILA	☒ ENC			m.
SERV. TEST. 1	☒ ALT	☒ DIA	☒ LIMP	☒ CONS				
SERV. TEST. 2	☒ ALT	☒ DIA	☒ LIMP	☒ CONS				
SERV. TEST. 3	☒ ALT	☒ DIA	☒ LIMP	☒ CONS				
TOPOGRAFIA	☒ PLA	☒ ACL	☒ DECL	☒ IRR				
PEDOLOGIA	☒ INUN	☒ FIR	☒ ALA	☒ COME				
TIPO EDIFICAÇÃO								
CASA	☒ PREC	☒ APT	☒ LOJA	☒ GAUP	☒ TELH	☒ FABR	☒ ESP	
ALINHAMENTO	☒ ALI	☒ REC	☒ FRE	☒ FUN	☒ POSICION	☒ ISOL	☒ CONJ	☒ CEM
ESTRUTURA	☒ ALV	☒ MAD	☒ MET	☒ COM				
COBERTURA	☒ PAZI	☒ ALV	☒ BAR	☒ LAJE	☒ ESP			
PAREDES	☒ SEM	☒ TAIP	☒ ALV	☒ COX	☒ MAD			
FORRO	☒ SEM	☒ MAD	☒ EST	☒ LAJE	☒ CHA			
FACHADA	☒ SEM	☒ REB	☒ CER	☒ MAD	☒ ESP			
INST. SANIT.	☒ SEM	☒ EXT	☒ SIMP	☒ +1	☒ COME			
INST. ELÉTRIC	☒ SEM	☒ APAR	☒ EMB					
CONSERVAÇÃO	☒ NOV	☒ BOA	☒ REG	☒ MA				
PISO	☒ TER	☒ CIM	☒ CER	☒ TAB	☒ TAC	☒ PLAS	☒ ESP	

COD. VALOR DO LOTE 043

idade _____ anos

Áreas das Construções		
Principal	295,30	m ² .
Edículas	2,50	m ² .
Rancho		m ² .
Acrescimo	297,80	m ² .
TOTAL	21,16	M ² .
OBS.	318,96 m ²	

PLANTA

Proc. de Constr. Edículas : _____

Proc. de Constr. Acrescimo : _____

Proc. de Desmembramento : _____

OBS. _____

Data da Entrada : _____

Data da aprovação : _____

Proc. de Instrução : _____

Habito-se _____ em _____

Proc. de Numeração : _____ em _____

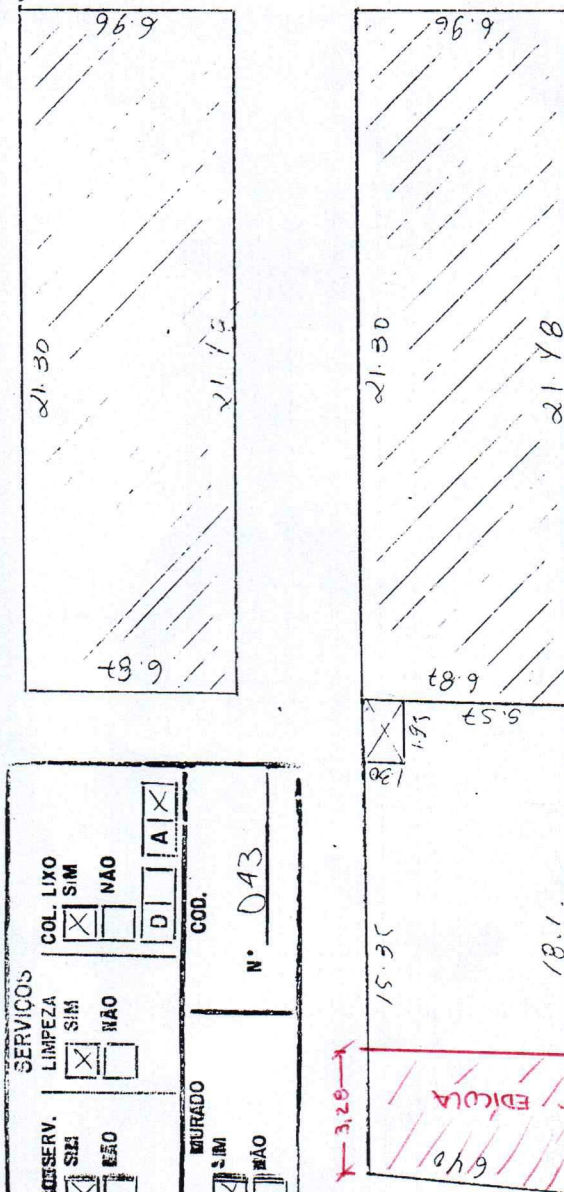
Proc. de Isenção : _____ em _____

p/ _____

nome do informante _____

assinatura _____

CROQUI



escala: 1:200



MUNICÍPIO DE AMPARO

fls. 350

Ficha do Cadastro Imobiliário

Inscrição 0063.0013

Inscrição Anterior

Inscrição

Localização			
Logradouro:	RUA WASHINGTON LUIZ		Nº: 292
Complement	Condomínio / Edifício:		
Quadra:	Lote:	Loteamento:	
Bairro:	CENTRO		CEP 13900-020
Notificação / Endereço			
Logradouro:	WASHINGTON LUIZ, RUA		Nº: 292
Complement	Bairro: CENTRO		
Município:	AMPARO	UF: SP	CEP 13900-020
Proprietário / Compromissário / Possuidor			
TIPO:	Responsáveis:	CPF/CNPJ:	Data Inicio
PROPRIETÁRIO	ROSEMEIRE APARECIDA NOGUEIRA LOPES ROZA	214.687.918-18	18/02/2016
PROPRIETÁRIO	ENEAS BATONI LOPES ROZA	055.087.318-06	12/03/2022
Terreno			
Área:	261,10	Comum:	Área Global: 261,10
Matricula:		Cartório:	Testada: 6,96
Livro:		Folha:	Valor M²: 166,48
Data de Matrícula:		Data de Escritura:	
Fator		Detalhe	Pontos
TOPOGRAFIA		Plano	1,00
PEDOLOGIA		Firme	1,00
EDIFICADO		Sim	1,50
TRIBUTÁVEL		Tributável	0,00
MURO		Sim	1,50
PLANTA DE VALORES		Laranja	0,00
SITUAÇÃO DO LOTE		Meio Quadra	1,00



Ficha do Cadastro Imobiliário

Inscrição 0063.0013

Inscrição Anterior

Inscrição

Prédio				
Área: 297.8	Prédio n°:	Fração Ideal:	Ultima	13/09/2014
Padrão: Casa		Categoria: Casa	Ano	2014
Características		Detalhes		Pontos
ALINHAMENTO		ALINHADA		0,90
SITUAÇÃO DA UNIDADE		FRENTE		1,00
POSICIONAMENTO		CONJUGADA		0,90
CONSERVAÇÃO		REGULAR		0,70
ESTRUTURA		ALVENARIA		7,00
COBERTURA		BARRO		9,00
PAREDE		ALVENARIA		7,00
FORRO		LAJE		9,00
REVESTIMENTO		REBOCO		6,00
INST. SANITÁRIA		SIMPLES		5,00
INST. ELÉTRICA		EMBUTIDA		10,00
PISO		TACO		15,00
				71.50

Valor Venal			
Valor Venal Terreno:	43.467,93	Exercício:	2022
Valor Venal Excedente:	0,00	Exercício:	2022
Valor Venal da Área Comum do Terreno	0,00	Exercício:	2022
Valor Venal Construção:	95.296,10	Exercício:	2022
Valor Venal Construção Área Comum:	0,00	Exercício:	2022
Valor Venal Total:	138.764,03	Exercício:	2022

Valor Venal Atualizado			
Valor Venal Terreno:	43.467,93	Exercício:	2022
Valor Venal Excedente:	0,00	Exercício:	2022
Valor Venal da Área Comum do Terreno	0,00	Exercício:	2022
Valor Venal Construção:	95.296,10	Exercício:	2022
Valor Venal Construção Área Comum:	0,00	Exercício:	2022
Valor Venal Total:	138.764,03	Exercício:	2022

Histórico		
Data	Processo	Descrição
18/02/2016		ALTERAÇÃO DOMICILIO TRIBUTARIO 124/16