

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

I - IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO.

Nº. DO PROCESSO 1004849-96.2020.8.26.0066.

VARA SEGUNDA VARA CÍVEL.

REQUERENTE MAURICIO SIDINEI DA SILVA.

**AÇÃO PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL -
CONDOMÍNIO.**

II - IDENTIFICAÇÃO DO PERITO

NOME JOEL ARANTES DE SOUZA

PROFISSÃO ENGENHEIRO CIVIL

CREA 060.102.498-7

III - OBJETIVO DA PERÍCIA

Realizar avaliação do imóvel do tipo residencial de numero 0916 da Avenida 47, Bairro Bela Vista, Barretos/SP, edificado no lote 10 da quadra 37, portador da matrícula 1019 do CRI local.

IV - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

O imóvel em avaliação trata-se uma edificação de uso residencial, padrão construtivo médio com aplicação de alguns materiais de padrão luxo, tem área construída de 154,00m², está implantado em terreno com 242,00m² (11,00mx22,00m), tem estado de conservação regular com necessidade de pequenos reparos, a pintura está desgastada com ocorrência de danos nos rebocos provocados por infiltração proveniente dos alicerces e sinais de corrosões em algumas esquadrias metálicas. A idade aparente é de 20 anos, tem projeto arquitetônico desatualizado, uma pequena reforma pode sanar a deficiência, tem uma pequena suíte que tem comunicação por corredor com a cozinha, na área íntima os dormitórios possuem apenas 1 sanitário.

A residência conta com os seguintes compartimentos:

- 01 garagem com capacidade para abrigar um veículo de passeio.
- 01 sala de visitas.
- 01 sala íntima.
- 01 sala de jantar.
- 01 cozinha.
- 01 suíte com sanitário anexo.
- 01 varada de serviços e lazer.
- 01 sanitário de uso coletivo.
- 02 dormitórios.

- 01 Dormitório/escritório.

A construção tem aplicação dos seguintes materiais:

- Cobertura: Telha cerâmica do tipo romana aplicada em estrutura de madeira.
- Forração: Aplicação de laje de concreto do tipo pré-moldada de concreto, rebocada e pintada em látex.
- Revestimento de paredes: Paredes rebocadas e pintadas em látex. Aplicação de revestimento cerâmico de dimensões variadas até o teto na cozinha, sanitários e varanda de serviços/lazer.
- Pisos: Existe aplicação de materiais diversificados nos compartimentos:
- Garagem: Piso cerâmico 0,30mx0,60m.
- Sala de visitas: Piso de madeira do tipo assoalho.
- Sala íntima: Piso cerâmico decorado 0,20mx0,30m.
- Sala de jantar e cozinha: Piso cerâmico 0.25mx0.30m.
- Varanda de lazer/serviços: Piso cerâmico 0,15mx1,00m.
- Dormitório da suíte: Taco de madeira 0,075mx0,15m.
- Sanitário da Suíte: Piso de mármore.
- Dormitórios da área íntima: Pisos de placas vinílicas em padrão de imitação de madeira.
- Sanitário de uso coletivo: Piso de granito.

- Materiais de acabamento indicados pelo perito como de padrão luxo:
- Porta de madeira de mogno entalhada no acesso da sala de visitas.
- Porta de madeira de mogno na ligação da sala íntima com sala de visitas.
- Piso do tipo assoalho de madeira na sala de visitas.
- Lustres na sala de visitas, sala íntima e de jantar.
- Armário de madeira de mogno na sala de jantar.
- Armário de madeira de mogno na suíte.
- Armário de mogno no dormitório/escritório.
- Piso de taco de madeira na suíte.
- Piso de mármore no sanitário da suíte.
- Piso de granito no sanitário de uso coletivo.

Os materiais de acabamento foram bem aplicados estão em bom estado de conservação.

No entorno do imóvel existe ocorrência de algumas residências de padrão luxo com predomínio das residências de padrão construtivo médio.

O local é servido por vias com pavimento de asfalto de boa qualidade, tem acesso a todos os serviços e equipamentos públicos disponibilizados no perímetro urbano. O imóvel está isento de riscos de queda de barreiras e alagamentos.

A edificação esta localizada à aproximadamente 1,4km da área central da cidade.

Pelas características gerais e preço de mercado o imóvel pode ser classificado como atrativo no mercado local.

V - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.

O perito realizou pesquisa de imóvel similar na região, vendido ou ofertado para venda, a pesquisa resultou infrutífera. A avaliação da área construída será realizada com utilização do valor de reconstituição do imóvel novo de R\$2.200,00/m², devidamente depreciado com utilização do critério de depreciação física de ROSS-HEIDECKE, considerando idade aparente de 20 anos e o estado de conservação entre regular e necessidade de reparos simples (depreciação de 19,1%) e ainda depreciação de 10% para compensar a desatualização do projeto arquitetônico.

O terreno será avaliado com utilização do valor unitário de R\$400,00/m², com respaldo no critério de experiência do perito e características do imóvel.

O valor final do imóvel será obtido pela soma dos valores das áreas construídas e valor atribuído ao terreno, sujeito aos arredondamentos de praxe.

Cálculo do valor unitário da área construída residencial:

$$V_r = R\$2.200,00,00 \times (1 - 0,191) \times (1 - 0,10) = R\$1.601,82/m^2$$

$$V_r = R\$1.601,82/m^2.$$

Cálculo do valor do imóvel:

$$V = R\$1.601,82/m^2 \times 154,00m^2 + R\$400,00m^2 \times 242,00m^2 = R\$343.480,28$$

$$V = R\$343.480,28.$$

Aplicando o devido arredondamento de praxe temos o valor de mercado do imóvel avaliado de R\$343.000,00 (Trezentos e Quarenta e Três Mil Reais).

O valor da parcela equivalente à 1/6 do imóvel é de R\$57.166,67 (Cinquenta e Sete Mil Cento e Sessenta e Seis Reais e Sessenta e Sete Centavos).

VI - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.

As vistorias nas edificações foram realizadas no dia 13/01/2022 com início às 15:00 horas, teve acompanhamento da requerida que reside no local.

Barretos, 14 de Janeiro de 2022.



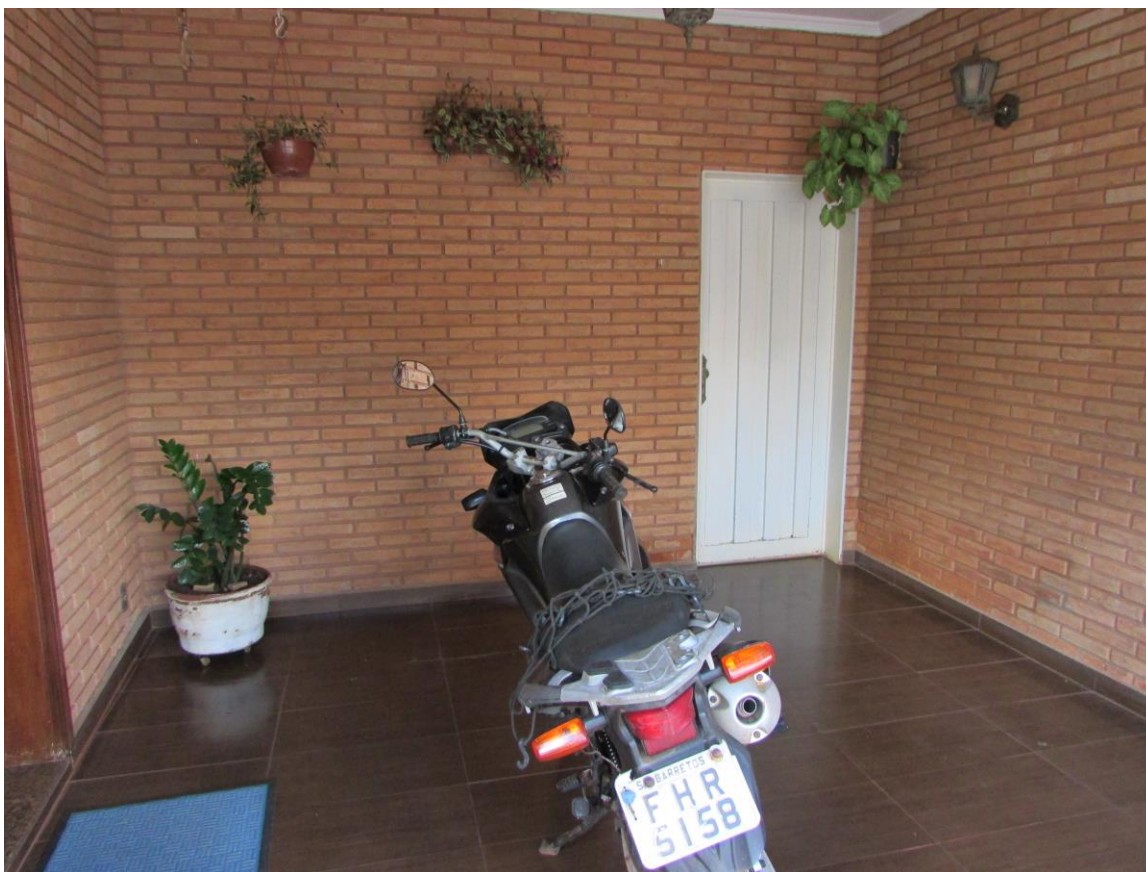
JOEL ARANTES DE SOUZA

Perito Judicial

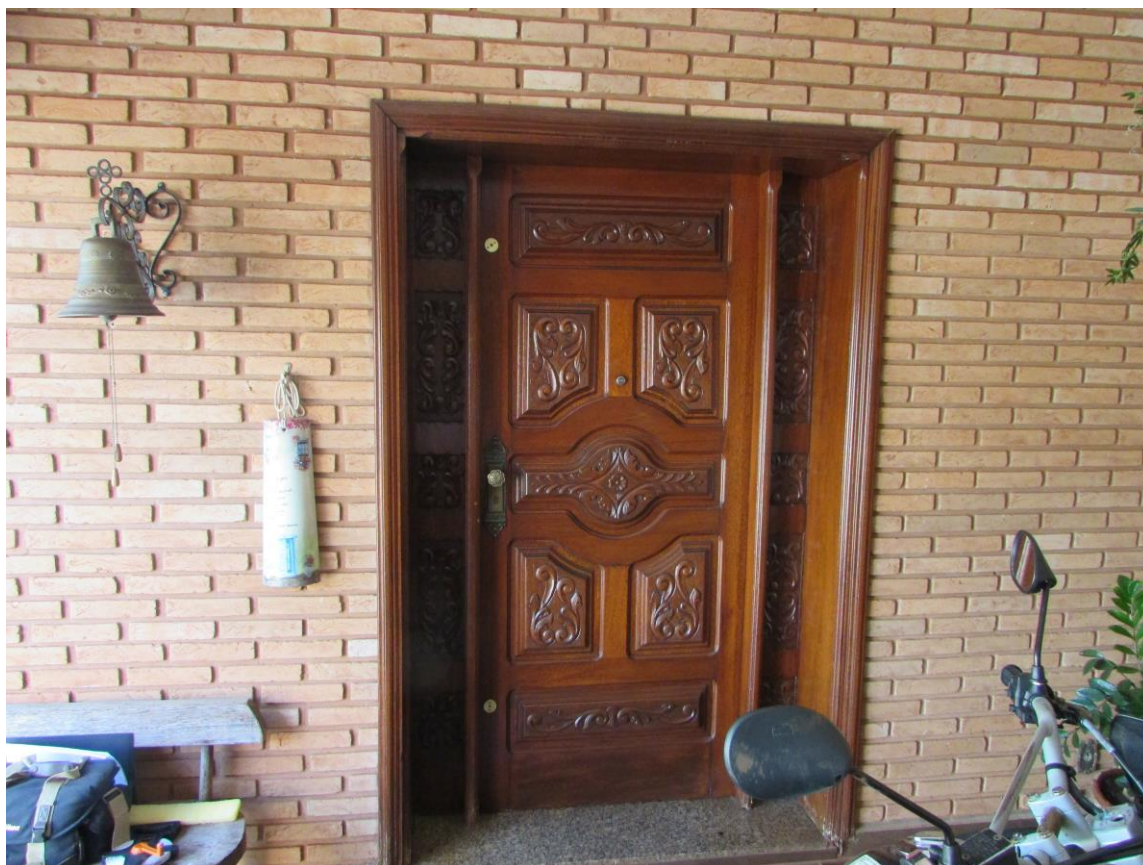
ARQUIVO FOTOGRAFICO



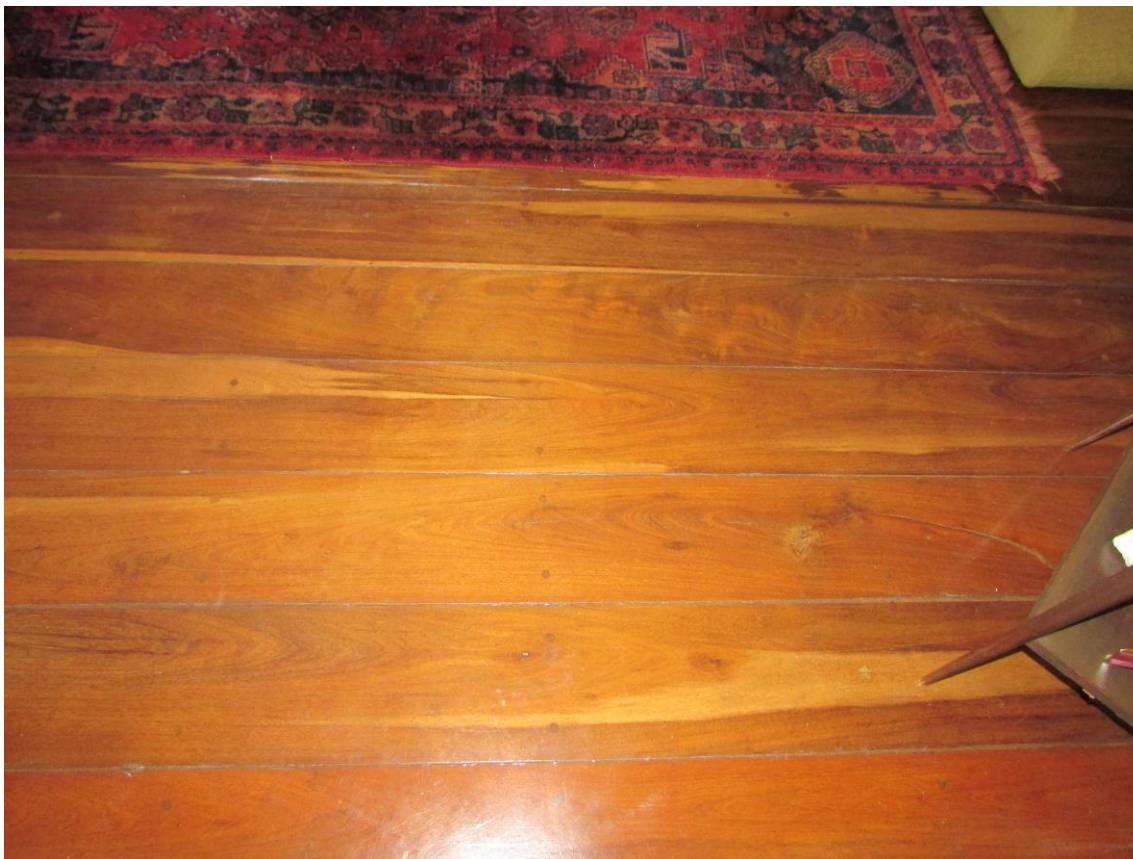
Vista da face frontal do imóvel voltada para a
Avenida 47.



Vista da garagem da residência.



Vista da porta de madeira de acesso à sala de visitas.



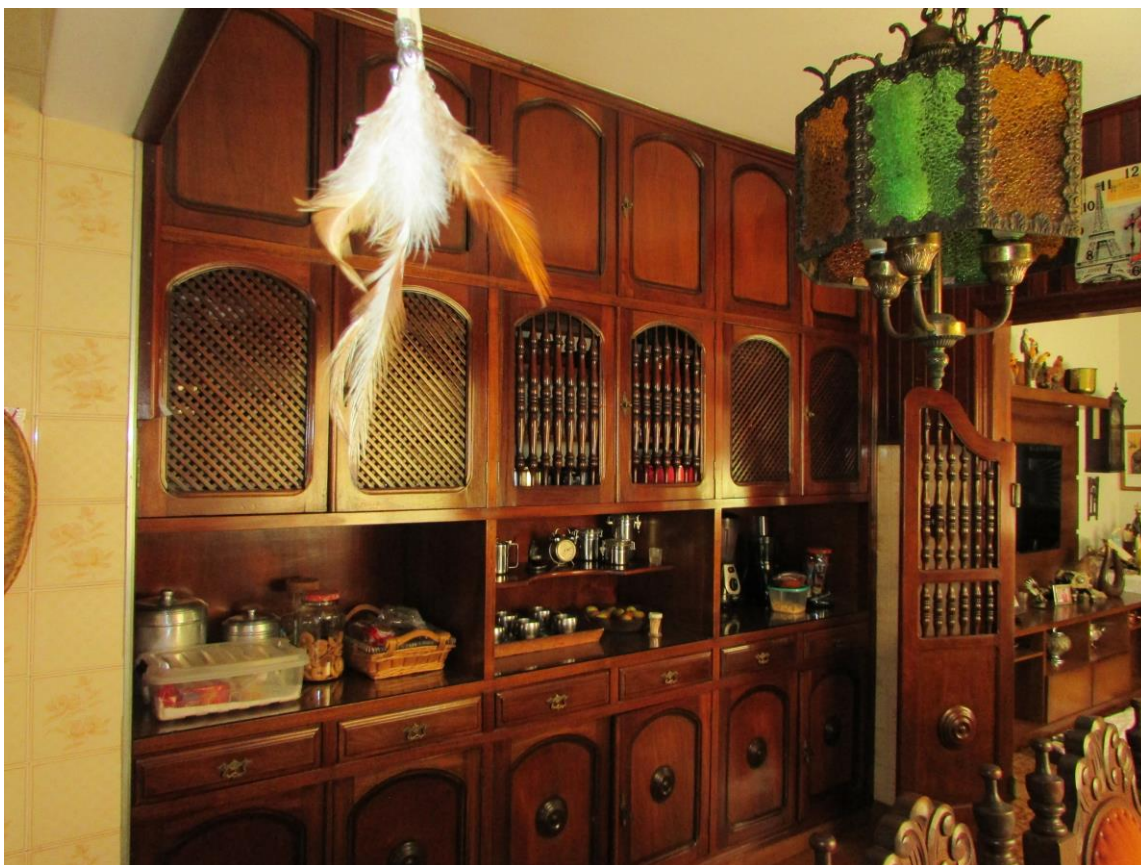
Vista do piso assoalho de madeira aplicado na sala de visitas.



Vista parcial da sala de visitas.



Vista parcial da sala íntima, ver porta de comunicação com a sala de visitas.



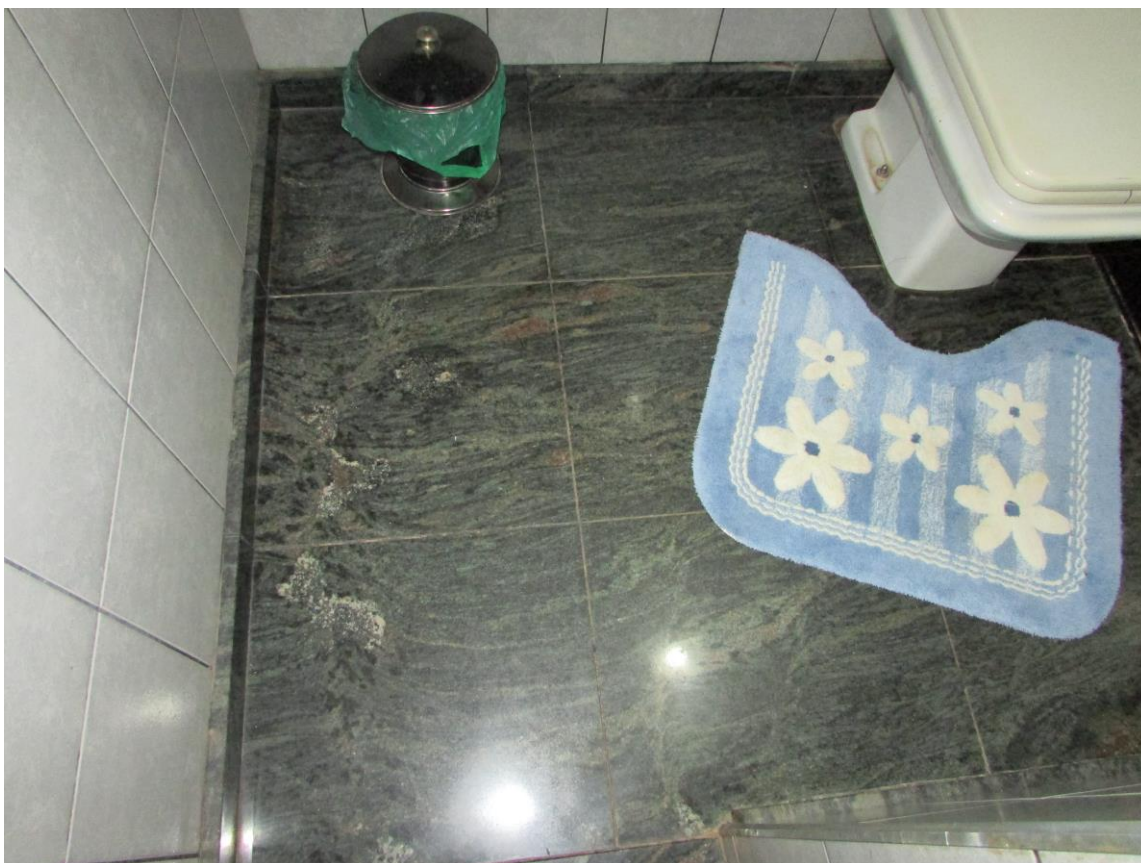
Ver armário de mogno da sala de jantar.



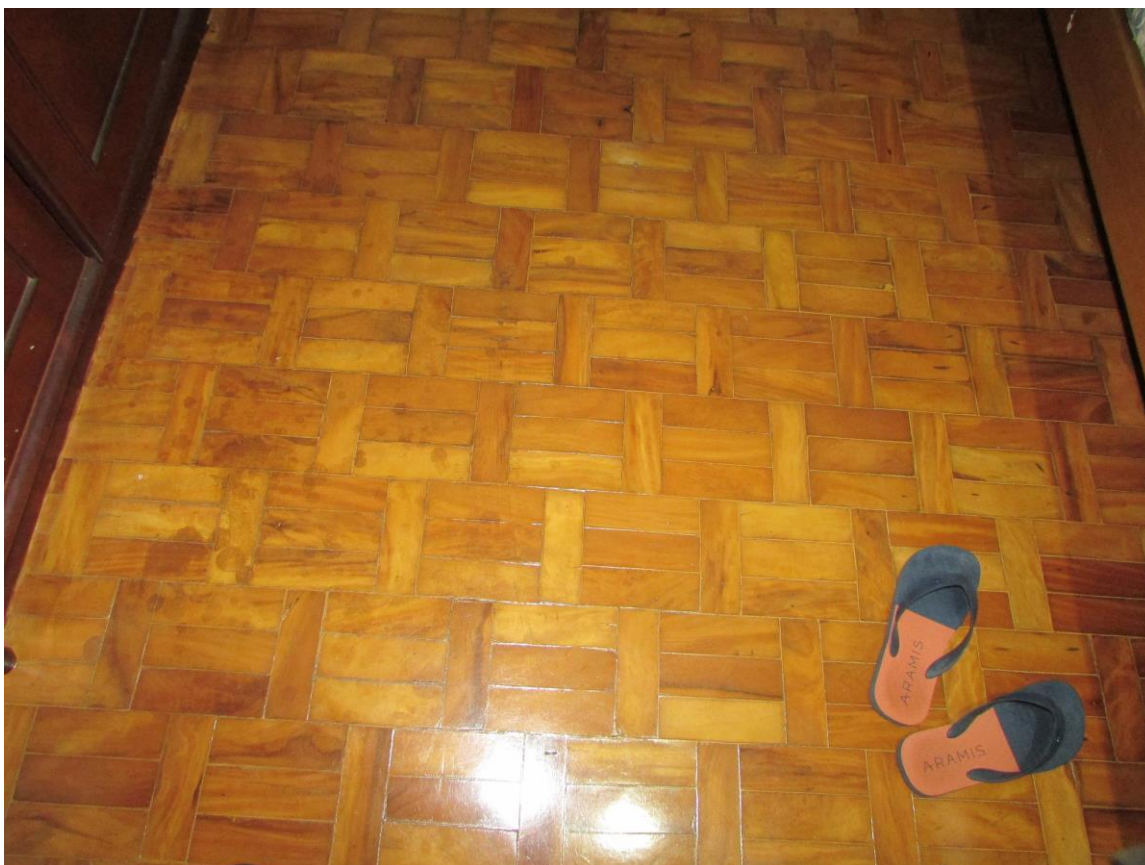
Vista parcial da cozinha.



Vista parcial do dormitório da suíte.



Vista parcial do sanitário da suíte, piso de mármore.



Piso de taco da suíte.



Vista parcial da varanda/área de serviços.



Vista de pintura e reboco danificado no
dormitório.



Vista do piso aplicado nos dormitórios.



Vista do armário em MDF existente em um dos
dormitórios.



Vista do armário de mogno instalado no
dormitório/escritório.



Vista de outro dormitório, pintura e reboco danificados.



Vista do sanitário de uso coletivo.