ERIKA NGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

LAUDO PERICIAL

NATUREZA: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - CONDOMÍNIO

PROCESSO: 1002395-84.2022.8.26.0451 - 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA

REQUERENTES: CINTHIA ANDREON GALDI CALDERAN E OUTROS

REQUERIDOS: LEONARDO ANDREON GALDI E OUTROS

PERITA DO JUÍZO: ENG. ERIKA M. DE ALMEIDA PENTEADO

A ***PERÍCIA*** *EM TELA TERÁ AS SEGUINTES FINALIDADES:*

1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

2 – FONTES

3 – LOCALIZAÇÃO

4 – VISTORIA PERICIAL NO LOCAL

5 – FOTOS REALIZADAS DURANTE A VISTORIA PERICIAL NO LOCAL

6 – VALORES ESTIMADOS DOS GASTOS COM AS BENFEITORIAS REALIZADAS NO IMÓVEL

6.1 – Cálculos dos Valores das Benfeitorias Realizadas

6.2 – Valor Total Estimado dos Gastos com as Benfeitorias Realizadas no Imóvel

ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

7 – AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1 – Conceitos Básicos

7.2 – Conceitos Gerais

7.3 – Fatores de Homogeneização Utilizados para a Pesquisa

7.4 – Pesquisa do Valor do Metro Quadrado de Terreno

7.5 – Cálculo do Valor do Terreno

7.6 – Conceito para os Cálculos das Construções

7.7 – Cálculo dos Valores das Construções

7.8 – Valor Total das Construções

7.9 – Valor Total do Imóvel

8 – AVALIAÇÃO DO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL

9 – CONCLUSÃO TÉCNICA

10 – RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELOS REQUERENTES DE FLS. 352/353 DOS AUTOS

11 – RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELOS REQUERIDOS DE FLS. 357/358 DOS AUTOS

12 – ENCERRAMENTO

ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Primeiramente é importante esclarecer que o objetivo deste LAUDO PERICIAL é obedecer o determinado **pela MM. Juíza na R. Decisão de fls. 344/345**, que determina:

> **"A) QUESTÕES DE FATO CONTROVERTIDAS: o valor do imóvel e do valor locativo; se o réu realizou benfeitorias no imóvel e em qual extensão;"**
>
> **"B) QUESTÕES DE DIREITO RELEVANTES: o direito dos autores ao recebimento de aluguel proporcional, no período de fruição exclusiva do imóvel pelo réu; o direito do réu à compensação com valores gastos para benfeitorias no imóvel e a extensão do valor dessas benfeitorias ..."**
>
> **"3. Determino a realização de perícia nomeando perita do juízo a Dra. ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO, ... "**

ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

2 – FONTES

1.1 – Durante a vistoria realizada no local a Perita Judicial observou detalhadamente as características **DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES NO IMÓVEL EM QUESTÃO** as quais passa a descrever neste Laudo.

1.2 – Estudos **"EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA"** elaborados **pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.**

1.3 – **Tabela de custos unitários as construções do SINDUSCON** publicada na revista 'Construção'.

1.4 – **Anais do 1º Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações.**

1.5 - **Literatura especializada do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.**

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

3 – LOCALIZAÇÃO



ERIKA NGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

4 – VISTORIA PERICIAL NO LOCAL

CONFORME MARCADO E PUBLICADO NOS AUTOS, no dia 27 de Setembro de 2.023 às 8:30 horas, a Perita Judicial esteve no local, onde realizou a vistoria pericial e foi acompanhado por:

PARTE DOS REQUERENTES (Cinthia Andreon Calderan Galdi e outros)
Advogado – Ulisses Antônio Barroso de Moura

PARTE DOS REQUERIDOS (Leonardo Andreon Calderan e outros)
Requerido – Leonardo Andreon Calderan
Engenheiro Civil – Juarez Soares de Lima
Advogado – Samuel Soares da Silva Junior

A Perita Judicial realizou a vistoria pericial no local situado na Rua dos Mandis nº 49, Bairro Jupiá, em Piracicaba – SP, fotografou as CONSTRUÇÕES EXISTENTES NO IMÓVEL EM QUESTÃO e as BENFEITORIAS QUE FORAM REALIZADAS (conforme podemos observar nas fotos deste Laudo) e constatou o seguinte ao qual passa a descrever:

Construção Principal possui: recuo de entrada, espaço com jardim, sala, cozinha, banheiro social, 3 (três) dormitórios, lavanderia, corredores laterais externo e quintal. Apresenta, piso cerâmico, paredes e lajes rebocadas e pintadas, cozinha com azulejos nas paredes até a altura da laje, banheiros e lavanderia com azulejos até a altura 1,50 m, esquadrias de ferro e porta interna de madeira e muros de bloco de concreto pintados.

Construção da Cobertura dos Fundos apresenta: piso cerâmico, paredes rebocadas e pintadas, muros de blocos de concreto pintados e cobertura de telhas de fibro-cimento apoiadas em estrutura de ferro.

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: A Perita Judicial verificou e constatou tecnicamente analisando os documentos enviados pelos requeridos, documentos juntados no processo e no local no dia da vistoria pericial as **benfeitorias realizadas no imóvel** ao qual passa a descrever nas fotos a seguir em **trechos destacados em negrito.**

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

5 – FOTOS REALIZADAS DURANTE A VISTORIA PERICIAL NO LOCAL

FOTO Nº 1) VISTA DA FACHADA DA FRENTE DO IMÓVEL OBJETO DA PERÍCIA, LOCALIZADO NA RUA DOS MANDIS Nº 49, BAIRRO PARQUE JARDIM JUPIÁ EM PIRACICABA-SP.



ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 2) VISTA DO RECUO DA FRENTE, **NA GARAGEM FOI REALIZADO PINTURA** E OBSERVAMOS TAMBÉM **O REMENDO EXECUTADO NO PISO ONDE FOI REALIZADO A TROCA DAS TUBULAÇÕES PARA ESGOTO E ÁGUA PLUVIAL.**



ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 3) OUTRA VISTA DA GARAGEM COM LAJE **QUE PASSOU POR PINTURA**, AOS FUNDOS DA FOTO A **PORTA DE FERRO QUE FOI TROCADA** E OBSERVAMOS TAMBÉM **O REMENDO NO PISO ONDE FOI REALIZADO A TROCA DAS TUBULAÇÕES PARA ESGOTO E ÁGUA PLUVIAL.**



ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 4) VISTA DA **PORTA DE FERRO QUE FOI TROCADA** QUE DÁ ACESSO AO CORREDOR LATERAL EXTERNO



ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 5) VISTA DO **JARDIM DA FRENTE ONDE FOI REALIZADO PINTURA NOS MUROS E NA FACHADA DO IMÓVEL.**



ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 6) VISTA DO **TELHADO DA PARTE DA FRENTE QUE FOI TROCADO** E A **PINTURA DO MURO LATERAL DESSE REFERENTE TELHADO.**



ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 7) VISTA DO CORREDOR LATERAL EXTERNO POR **ONDE PASSOU A NOVA TUBULAÇÕES DE ESGOTO E ÁGUA PLUVIAL,** OBSERVAMOS TAMBÉM **AS JANELAS QUE FORAM TROCADAS** E A **PINTURA DAS PAREDES EXTERNAS** DO IMÓVEL.



ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 8) OUTRA VISTA DO CORREDOR LATERAL EXTERNO QUE DÁ ACESSO AO QUINTAL E **DAS JANELAS QUE FORAM TROCADAS.**



ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 9) VISTA DO QUINTAL **QUE FOI ASSENTADO PISO CERÂMICO, AUMENTO DA ALTURA DO MURO COM BLOCOS DE CONCRETO, AS PAREDES E MUROS FORAM PINTADOS E FOI CONSTRUÍDO UMA COBERTURA COM TELHAS DE FIBRO-CIMENTO APOIADAS EM ESTRUTURA DE FERRO.**



ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 10) OUTRA VISTA DO QUINTAL DEMONSTRANDO **O AUMENTO DA ALTURA DO MURO COM BLOCOS DE CONCRETO E PINTURA.**



ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 11) VISTA DO OUTRO **CORREDOR LATERAL EXTERNO, ONDE FOI ASSENTADO PISO CERÂMICO, O AUMENTO DA ALTURA DO MURO COM BLOCOS DE CONCRETO E PINTURA.**



ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 12) OUTRA VISTA DO CORREDOR LATERAL EXTERNO, ONDE NO FUNDO DA FOTO OBSERVAMOS **A PORTA DE ACESSO A LAVANDERIA CONSTRUÍDA E A COBERTURA DE TELHAS CERÂMICAS.**



ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 13) VISTA DA **LAVANDERIA QUE FOI CONSTRUÍDA COM PISO CERÂMICOS, NAS PAREDES COM REVESTIMENTOS E REALIZADOS A PARTE HIDRÁULICA E PARTE ELÉTRICA** DESTA REFERIDA LAVANDERIA.



ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 14) OUTRA VISTA DA LAVANDERIA DEMONSTRANDO **O TELHADO QUE FOI CONSTRUIDO COM TELHAS CERÂMICAS APOIADAS EM ESTRUTURA DE MADEIRA.**



ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 15) VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO ONDE FOI **POSICIONADO O QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA** UMA VEZ QUE **FOI REALIZADA MELHORIAS DA PARTE ELÉTRICA** DO IMÓVEL E OBSERVAMOS TAMBÉM **A JANELA QUE FOI TROCADA.**



ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 16) VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO QUE FOI **TROCADA A JANELA E FOI PINTADO A LAJE E AS PAREDES.**



ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 17) VISTA DO DORMITÓRIO SUÍTE QUE **FOI PINTADO A LAJE E AS PAREDES E AO FUNDO** DA FOTO OBSERVAMOS A PORTA DE ACESSO AO BANHEIRO.



ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 18) VISTA DO BANHEIRO SUÍTE.



ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 19) VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.



ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 20) VISTA DA COZINHA.



ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTO Nº 21) VISTA DA SALA.



ERIKA NGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

6 – VALORES ESTIMADOS DOS GASTOS COM AS BENFEITORIAS REALIZADAS NO IMÓVEL

6.1 – Cálculos dos Valores das Benfeitorias Realizadas

TROCA DAS TUBULAÇÕES PARA ESGOTO E ÁGUA PLUVIAL

Valor dos Materiais (canos, conexões, cola, lixa, ralos, cimento, areia, pedra, etc) ..... R$ 1.560,00

Mão de obra (quebrar o piso e contra-piso, retirar a terra e tubulações antigas, instalação dos canos e conexões, colocação e compactação de terra, concretagem do piso) ..... R$ 2.170,00

Aluguel de betoneira para preparo do concreto..... R$ 125,00

Aluguel da caçamba para recolher entulho..... R$ 235,00

BENFEITORIAS NA PARTE ELÉTRICA

Valor dos Materiais (caixa de entrada com visor, conduítes, fiação, quadro de distribuição, disjuntores, interruptores e tomadas, blocos de concreto, cimento, areia, etc)..... R$ 1.760,00

Mão de obra (colocação da caixa de entrada e novos conduítes, instalação de nova fiação, instalação e montagem do quadro de distribuição com instalação dos disjuntores e instalação dos interruptores e tomadas)..... R$ 1.420,00

TROCA DO TELHADO DA PARTE DA FRENTE DA CONSTRUÇÃO

Valor dos Materiais (madeiramento, pregos, telhas cerâmicas, nas paredes do entorno do novo telhado foram instalados pingadeiras e rufos) ..... R$ 4.850,00

Mão de obra (retiradas das telhas e madeiramento antigo, montagem do novo madeiramento do telhado e colocação das novas telhas cerâmicas, instalação de pingadeiras e rufos ..... R$ 6.840,00

Aluguel da caçamba para recolher entulho..... R$ 235,00

ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

TROCAS DE 3 (TRÊS) JANELAS E 1 (UMA) PORTA FERRO

Valor dos Materiais (3 janelas e 1 porta de ferro, cimento, areia, etc)..... R$ 1.344,00

Mão de obra (retirada das 3 janelas e porta antigas, instalação das 3 novas janelas e nova porta de ferro)..... R$ 840,00

COLOCAÇÃO DE PISOS CERÂMICOS NO QUINTAL E CORREDOR LATERAL EXTERNO

Valor dos Materiais (cimento, areia, pisos cerâmicos, argamassas, rejuntes, etc) ..... R$ 2.170,00

Mão de obra (regularização do contra piso, assentamento dos pisos cerâmicos, e aplicação de rejunte) ..... R$ 2.440,00

AUMENTO DA ALTURA DOS MUROS DO QUINTAL E CORREDOR LATERAL EXTERNO

Valor dos Materiais (blocos de concreto, cimento, areia, pedra, ferro, etc)..... R$ 1.460,00

Mão de obra (assentamento de blocos de concreto) ..... R$ 1.930,00

COLOCAÇÃO DE COBERTURA NO QUINTAL

Valor dos Materiais (estrutura de ferro, telhas de fibro cimento, parafusos e produto de vedação)..... R$ 1.720,00

Mão de obra (instalações da estrutura de ferro e das telhas de fibro cimento)..... R$ 960,00

BENFEITORIAS NA LAVANDERIA

Valor dos Materiais (material hidráulico e elétrico, cimento, areia, pisos cerâmicos, revestimentos para as paredes, argamassas, rejuntes, grade da porta, madeiramento e telhas cerâmicas para a cobertura, etc) ..... R$ 830,00

Mão de obra (instalação do material hidráulico e elétrico, assentamento dos pisos cerâmicos e dos revestimentos nas paredes e montagem do madeiramento e colocação das telhas cerâmicas para a cobertura..... R$ 740,00

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

BENFEITORIAS DE PINTURAS

Valor dos Materiais (tintas, rolos, pincéis, lixas, etc) ..... R$ 543,00

Mão de obra (para pintura de paredes e muros) ..... R$ 1.360,00

LIMPEZA PESADA DA OBRA

Mão de obra (para retirada de entulhos e limpeza pesada) ..... R$ 160,00

Aluguel da caçamba para recolher entulho..... R$ 235,00

VALOR ESTIMADO DOS GASTOS COM AS BENFEITORIAS REALIZADAS... R$ 35.927,00

VALOR DE SERVIÇOS EVENTUAIS

Em qualquer tipo de correções de serviços existe a possibilidade de ocorrência de serviços eventuais que podem aumentar os custos de mão-de-obra e materiais entre 8,5% e 12,5%, portanto considerando a média entre estas porcentagens teremos 10,5% (dez e meio por cento) de gastos com serviços eventuais.

VALOR DE SERVIÇOS EVENTUAIS ..... R$ 3.772,34

VALOR TOTAL ESTIMADO DOS GASTOS COM AS BENFEITORIAS REALIZADAS NO IMÓVEL ..... R$ 39.699,34

6.2 – Valor Total Estimado dos Gastos com as Benfeitorias Realizadas no Imóvel

Portanto conforme calculado e demonstrado o Valor Total Estimado dos Gastos com as Benfeitorias Realizadas no imóvel é de R$ 39.699,34

ERIKA NGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

7 – AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1 – Conceitos Básicos

A perita utilizou no transcorrer deste laudo os critérios evidenciados nas "Normas para Avaliações" adotados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A vistoria é, para fins desta Norma e exame circunstanciado a conseqüente descrição de um imóvel, objetivando sua avaliação. Avaliação é a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre um imóvel.

O engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, em sua tese apresentada no 1º Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações: Que o Valor de Mercado é o valor pelo qual se realizaria uma transação de

venda e compra espontaneamente entre as partes desejosas mas obrigadas, ambas perfeitamente conhecedoras dos bens em avaliação e do mercado.

É importante ressaltar que existem inúmeras espécies de valores como: valor estimado, valor histórico, valor para alguém, valor de mercado e muitos outros. Mas o que interessa em avaliação é o **valor de mercado** que é admitido como o que resulta da livre **Ação da Lei da Oferta e da Procura.**

Como a transposição em dinheiro, do valor, é o preço, temos que nas áreas e em terrenos, **o preço** é fixado em relação aos dados disponíveis de oferta e transações (outros imóveis em oferta e transações ocorrentes no mercado). É importante levar em consideração a capacidade do terreno em receber construções, isto muito importante na avaliação de um imóvel.

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

7.2 – Conceitos Gerais

De maneira geral, podemos falar que: "avaliar é medir o valor". O valor é uma grandeza e como tal, suscetível de ser medido.

Como "medir é comparar", concluímos que a avaliação é a determinação do valor de uma coisa, obtido por comparação com outras semelhantes.

O valor é definido por George L. Shmutz como a "relação entre um desejo exterior e uma pessoa que o deseja" e segundo Alfred D. Bernard "O valor do pão se expressa em necessidade, o valor do diamante resplandecente se traduz em desejo, o valor de uma propriedade imobiliária é, em geral, a expressão de ambos os conceitos".

ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

Como todos sabem a avaliação imobiliária não é uma ciência exata; não possui fórmulas matemáticas pelas quais se possa dizer do valor de cada imóvel naquele instante.

Os métodos como o de comparação com os valores de mercado (lei da oferta e da procura), do aproveitamento máximo do terreno e o da rentabilidade são os que mais se aproximam da realidade dos fatos e também os que mais são utilizados pelos criteriosos peritos avaliadores, diversas situações que são apresentadas.

É de fundamental importância que o avaliador, após ter realizado as necessárias buscas, pesquisas de valores, exames, coletas de dados, realize como próxima etapa a coordenar os elementos

e dados encontrados, analisando, estudando e comparando, para dessa maneira chegar a conclusão final do valor compatível para o imóvel em avaliação, para aquele determinado momento, sua prática, sua sensibilidade de análise de mercado, e seus conhecimentos técnicos mostrarão por diferentes maneiras como chegar ao valor real do imóvel em questão, com uma avaliação satisfatória.

Sobre a Pesquisa de Valores, extrai-se **DOS ANAIS DO I CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**, o seguinte:

A pesquisa para a determinação do valor básico unitário a ser adotado na avaliação de um terreno deve conter, preferivelmente, elementos da mesma região geo-econômica.

Fonte de Informações: Existem diversas fontes de informações, as quais se pode recorrer para elaboração de uma pesquisa de valores correta, adotaremos nesta avaliação pesquisa junto à conceituadas organizações imobiliárias, vendedores e corretores atuantes na região e através de classificados.

Anúncios e Ofertas: Os elementos extraídos de anúncios e ofertas, de modo geral fornecem ao avaliador uma base correta e segura para a doação do preço básico unitário, pois os mesmos refletem com bastante aproximação as reais tendências do mercado.

Tais ofertas são encontradas:

- nos jornais, em geral de anúncios classificados;
- nas organizações imobiliárias;
- junto à prepostos no local da oferta;

ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

7.3 – Fatores de Homogeneização Utilizados para a Pesquisa

Critérios de Seleção e Tratamento de Dados:

Seleção:

Para fazer a seleção de dados o perito procurou-se obter elementos referentes a mesma região geo-econômica.

Fator de Transposição de Localização – Ftl

Quando se transpõe uma certa área pesquisada para o local da área avaliando, o seu valor unitário é corrigido pelo fator transposição, determinado pela relação, demonstrada a seguir:

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

Ftl = Ia /Ip

Onde :

Ftl = fator de transposição de localização

Ia = índice do local da área avaliando

Ip = índice do local da área pesquisada

Devemos ressaltar que de acordo com o Livro de Avaliação de Terrenos e Imóveis Urbanos, de autoria do Engenheiro José Fiker, da Editora Pini, extrai-se o seguinte ensinamento sobre o cálculo de Fator de Transposição: “As normas em geral recomendam evitar índices com variação de 50% para mais ou menos sobre o local”

Como está demonstrado a seguir:

0,5 Ip < Ia < 1,5 Ip

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

Fator de Tamanho da Área – Fta

Devemos utilizar este fator para compensar o tamanho da área avalianda em relação a área tomadas como exemplo, pois é importante ressaltar que se uma área é grande em extensão o valor por metro quadrado tende a cair, já pelo contrário se a área é menor o valor por metro quadrado tende a ser mais elevado.

Este fator é utilizado para compensar essas diferenças de tamanho de área entre a área em questão e as áreas tomadas como exemplo, como observamos a seguir:

Fta = ta / tp

Onde :

Fta = fator de tamanho da área

ta = índice do tamanho da área avaliando

tp = índice do tamanho da área pesquisada

ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

Fator de Formato – Ffo

Devemos utilizar este fator para compensar o formato da área avalianda em relação a área tomadas como exemplo, pois é importante ressaltar que se uma área possui um formato ruim o valor por metro quadrado tende a cair, já pelo contrário se a área possui um formato bom o valor por metro quadrado tende a ser mais elevado.

Este fator é utilizado para compensar essas diferenças entre o formato da área em questão e as áreas tomadas como exemplo, demonstrada a seguir:

Ffo = fa / fp

Onde :

Ffo = fator de formato

fa = índice do formato da área avaliando

fp = índice do formato da área pesquisada

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

Fator de Topografia – Fto

Devemos utilizar este fator para compensar a topografia da área avalianda em relação a área tomadas como exemplo, pois é importante ressaltar que se uma área possui uma topografia ruim o valor por metro quadrado tende a cair, já pelo contrário se a área possui uma topografia boa o valor por metro quadrado tende a ser mais elevado.

Este fator é utilizado para compensar essas diferenças entre a topografia da área em questão e as áreas tomadas como exemplo, demonstrada a seguir:

Fto = Ta / Tp

Onde:

Fto = fator de topografia

Ta = índice topográfico da área avaliando

Tp = índice topográfico da área pesquisada

ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

Média Saneada

Neste trabalho avaliatório foram aplicados os seguintes fatores de homogeneização, conforme já demonstrados e explicados detalhadamente pelo Perito Judicial, que são:

Fator de Transposição de Localização – Ftl

Fator de Tamanho da Área – Fta

Fator de Formato da Área – Ffo

Fator de Topografia – Fto

Após calculados os valores homogeneizado de todos os elementos da pesquisa, obtem-se a sua média aritmética, a qual, para a sua verificação, aplica-se a média saneada obtida através do destaque dos elementos que se afastam mais de 30% da média aritmética, sendo para mais ou para menos.

ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

7.4 – Pesquisa do Valor do Metro Quadrado de Terreno

A seguir estão relacionados os resultados obtidos em nossa pesquisa:

1)Local : Rua dos Mandis - Bairro Jardim Parque Jupiá
Fonte: Unio Imóveis
Informações: com vendedor
Data: Abril/2024
Valor de Oferta: R$ 230.000,00
Valor de Mercado: R$ 210.000,00
Área: 300,00 m2
Fator Transposição de Localização (Ftl): Ia/Ip = 1,00/1,00=1,00
Fator Tamanho da Área (Fta): ta/tp = 1,00/0,99=1,01
Fator Formato (Ffo): fa/fp = 1,00/1,00=1,00
Fator Topografia (Fto): Ta/Tp = 1,00/1,00=1,00

Valor Homogeneizado = Valor x Ftl x Fta x Ffo x Fto / Área
= 210.000,00 x 1,00 x 1,01 x 1,00 x 1,00 / 300,00 = R$ 707,00/m2

Valor Homogeneizado (v1) = R$ 707,00 / m2

2)Local : Rua dos Pintados - Bairro Jardim Parque Jupiá
Fonte: Veneziano Imobiliária
Informações: com vendedor
Data: Abril/2024
Valor de Oferta: R$ 200.000,00
Valor de Mercado: R$ 174.000,00
Área: 250,00 m2
Fator Transposição de Localização (Ftl): Ia/Ip = 1,00/0,99=1,01
Fator Tamanho da Área (Fta): ta/tp = 1,00/1,00=1,00
Fator Formato (Ffo): fa/fp = 1,00/1,00=1,00
Fator Topografia (Fto): Ta/Tp = 1,00/1,00=1,00

Valor Homogeneizado = Valor x Ftl x Fta x Ffo x Fto / Área
= 174.000,00 x 1,01 x 1,00 x1,00 x 1,00 / 250,00 = R$ 702,96/m2

Valor Homogeneizado (v2) = R$ 702,96 / m2

3)Local : Rua dos Mandis - Bairro Jardim Parque Jupiá
Fonte: Atual Negócios Imobiliários
Informações: com vendedor
Data: Abril/2024
Valor de Oferta: R$ 200.000,00
Valor de Mercado: R$ 180.000,00
Área: 250,00 m2
Fator Transposição de Localização (Ftl): Ia/Ip = 1,00/1,00=1,00
Fator Tamanho da Área (Fta): ta/tp = 1,00/1,00=1,00
Fator Formato (Ffo): fa/fp = 1,00/1,00=1,00
Fator Topografia (Fto): Ta/Tp = 1,00/1,00=1,00

Valor Homogeneizado = Valor x Ftl x Fta x Ffo x Fto / Área
= 180.000,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 / 250,00 = R$ 720,00/m2

Valor Homogeneizado (v3) = R$ 720,00 / m2

4)Local : Rua Dionísio Dal Picolo - Bairro Jardim Parque Jupiá
Fonte: Palace Imobiliária
Informações: com vendedor
Data: Abril/2024
Valor de Oferta: R$ 170.000,00
Valor de Mercado: R$ 150.000,00
Área: 203,00 m2
Fator Transposição de Localização (Ftl): Ia/Ip = 1,00/0,99=1,01
Fator Tamanho da Área (Fta): ta/tp = 1,00/1,02=0,98
Fator Formato (Ffo): fa/fp = 1,00/1,00=1,00
Fator Topografia (Fto): Ta/Tp = 1,00/1,00=1,00

Valor Homogeneizado = Valor x Ftl x Fta x Ffo x Fto / Área
= 150.000,00 x 1,01 x 0,98 x 1,00 x 1,00 / 203,00 = R$ 731,38/m2

Valor Homogeneizado (v4) = R$ 731,38 / m2

ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

Com esses números chega-se a seguinte média aritmética:

v1 = R$ 707,00 /m2
v2 = R$ 702,96 /m2
v3 = R$ 720,00 /m2
v4 = R$ 731,38 /m2

$$Vm = \frac{v1 + v2 + v3 + v4}{\text{Nº de elementos pesquisados}}$$

$$Vm = \frac{707,00 + 702,96 + 720,00 + 731,38}{4}$$

Vm = **R$ 715,34 /m2**

O intervalo de confiança está situado entre os valores:
Limite inferior(-30%) = R$ 715,34 /m2 x 0,7 = R$ 500,74 /m2
Limite superior(+30%) = R$ 715,34 /m2 x 1,3 = R$ 929,94 /m2

Todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança.

Como todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança, resulta que o valor de R$ 715,34 /m2 representa o valor médio por metro quadrado de terreno homogeneizado da região.

7.5 – Cálculo do Valor do Terreno - Vt

Para obtermos o valor do terreno do imóvel avaliando devemos multiplicar o valor médio por metro quadrado de terreno homogeneizado da região obtido na pesquisa pela área do terreno em questão, demonstrado a seguir :

Vt = Vm x A

Onde :
Vt : Valor do terreno
Vm: Valor médio por m2 homogeneizado da região
A : Área do terreno

Vt = 715,34 x 250,00 = R$ 178.835,00

Vt = Valor do terreno = R$ 178.835,00

ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

7.6 – Conceito para os Cálculos das Construções

Nas avaliações das construções a perita irá aplicar um fator para obtenção dos Valores de Mercado, dos imóveis, para a região do Município de Piracicaba.

Concebido nos moldes dos estudos **"EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA"** elaborados **pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital,** além de atualizar os valores nele previstos, acrescentando neles novos conceitos, especialmente para atender a evolução das tipologias construtivas, mantendo, porém, os critérios e as tabelas práticas, dada sua inegável facilidade de uso e aceitação pelos profissionais avaliadores.

Portanto de acordo com o momento atual de Mercado Imobiliário de Piracicaba e região, a Perita aplicará também o defletor de 10% ou seja 0,90 nos valores homogeneizados.

Custo de Reprodução – Abril / 2.024.
H82N - R$ 1.830,38 / m2 - Revisto " A construção "

Como já dito acima, as construções serão avaliadas pelo método de custo de reprodução, levando em consideração fatores de depreciação, custo/padrão, idade aparente, conservação, etc.

Coeficiente de depreciação:

O valor da construção foi calculado com base na tabela de custos unitários do SINDUSCON publicada na revista 'Construção'. Estes custos referem-se às construções novas, e por essa razão foi necessário aplicarmos um coeficiente de depreciação correspondente à idade aparente do imóvel. O coeficiente adotado foi obtido pelo método do valor decrescente, através da fórmula:

$$Kd = (1 - R)^{n}$$

Onde: Kd = coeficiente de depreciação
R = razão de depreciação (R %)
n = idade aparente (anos)

ERIKA NGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

7.7 - Cálculo dos Valores das Construções

Construção Principal

Padrão Construtivo = 0,78 x H8-2N (Construção Principal - Capital)
Padrão Construtivo = 0,70 x H8-2N (Construção Principal - Piracicaba)
Idade Aparente = 30 anos /razão deprec. = 1,5 (Kd = 0,636)
Estado de Conservação = Regular
Área de Construção = 132,10 m2

Vuc = 0,70 x 1.830,38 = 1.281,27
Vcpr = Ac x Vuc x Kd

Onde : Vcpr = Valor da Construção Principal
Ac = Área de construção
Vuc = Valor unitário de construção
Kd = coeficiente de depreciação

Vcpr = 132,10 x 1.281,27 x 0,636
Vcpr = R$ 107.646,67

Construção da Cobertura dos Fundos

Padrão Construtivo = 0,20 x H8-2N (Const. da Cobertura dos Fundos - Capital)
Padrão Construtivo = 0,18 x H8-2N (Constr. da Cobertura dos Fundos - Piracicaba)
Idade Aparente = 10 anos /razão deprec. = 1,5 (Kd = 0,860)
Estado de Conservação = Regular
Área de Construção = 20,00 m2

Vuc = 0,18 x 1,830,38 = 329,47
Vccf = Ac x Vuc x Kd

Onde : Vccf = Valor da Construção da Corbertura dos Fundos
Ac = Área de construção
Vuc = Valor unitário de construção
Kd = coeficiente de depreciação

Vccf = 20,00 x 329,47 x 0,860
Vccf = R$ 5.666,88

ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

7.8 – Valor Total das Construções

Portanto somando as construções sobre o imóvel, ou seja, Construção Principal (Vcpr) e Construção da Cobertura dos Fundos (Vccf), teremos o seguinte valor total das construções (Vc):

Vc = Vcpr + Vccf

Vc = R$ 107.646,67 + R$ 5.666,88

Vc = R$ 113.313,55

7.9 – Valor Total do Imóvel

V = Vt + Vc

Onde:

V = Valor Total do Imóvel

Vt = Valor do terreno

Vc = Valor total das construções

V = Vt + Vc = R$ 178.835,00 + R$ 113.313,55

V = Valor Total do Imóvel = R$ 292.148,55

ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

8 – AVALIAÇÃO DO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL

Para obtermos o **Valor Locativo do Imóvel** devemos multiplicar o Valor Total do Imóvel pela Porcentagem de 0,5% (considerando a porcentagem média do mercado locatício da região) que Corresponde ao Valor Locativo do Imóvel demonstrado a seguir:

Vlo = Vti x 0,5%

Onde:

Vlo = Valor Locativo do Imóvel

Vti = Valor Total do Imóvel

0,5% = Porcentagem de 0,5% (considerando a porcentagem média do mercado locatício da região)

Vlo = R$ 292.148,55 x 0,5%

Vlo = Valor Locativo do Imóvel = R$ 1.460,75

ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

9 – CONCLUSÃO TÉCNICA

Primeiramente é importante esclarecer que o objetivo deste LAUDO PERICIAL é obedecer o determinado **pela MM. Juíza na R. Decisão de fls. 344/345**, que determina:

> **"A) QUESTÕES DE FATO CONTROVERTIDAS: o valor do imóvel e do valor locativo; se o réu realizou benfeitorias no imóvel e em qual extensão;"**
>
> **"B) QUESTÕES DE DIREITO RELEVANTES: o direito dos autores ao recebimento de aluguel proporcional, no período de fruição exclusiva do imóvel pelo réu; o direito do réu à compensação com valores gastos para benfeitorias no imóvel e a extensão do valor dessas benfeitorias ..."**
>
> **"3. Determino a realização de perícia nomeando perita do juízo a Dra. ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO, ... "**

ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

Portanto a Perita Judicial vem apresentar a V. Exa. a **CONCLUSÃO TÉCNICA**, a seguir:

O Valor Total Estimado dos Gastos com as Benfeitorias Realizadas no Imóvel é de R$ 39.699,34 (Trinta e nove mil, seiscentos e noventa e nove reais e trinta e quatro centavos)

O Valor Total do Imóvel é de R$ 292.148,55 (Duzentos e noventa e dois mil, cento e quarenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos)

O Valor Locativo do Imóvel é de R$ 1.460,75 (Um mil, quatrocentos e sessenta reais e setenta e cinco centavos)

ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

10 – RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELOS REQUERENTES DE FLS. 352/353 DOS AUTOS

1- Qual é o número da matrícula e localização do imóvel periciado?

Resposta: O número da Matrícula é 10.954 do 1º C.R.I. O imóvel está localizado na Rua dos Mandis nº 49, Bairro Jardim Parque Jupiá em Piracicaba-SP.

2- Qual é a descrição do imóvel?

Resposta: O imóvel foi descrito detalhadamente pela Perita Judicial no item "4", deste Laudo Pericial.

3- Qual é a área total do imóvel?

Resposta: A área do terreno é de 250,00 m2.

4- Qual a área total construída?

Resposta: A área total de construção é de 152,10 m2.

5- Qual o valor do metro quadrado do bairro onde se situa o imóvel?

Resposta: Os valores de metro quadrado de terreno e das construções foram avaliados, calculados e demonstrados detalhadamente no item "7" deste Laudo Pericial.

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

6- Qual é o valor do terreno?

Resposta: O valor do terreno é de R$ 178.835,00.

7- Qual o valor das benfeitorias?

Resposta: O valor das construções existentes no imóvel é de R$ 113.313,55.

8- Qual o valor total do imóvel?

Resposta: O valor total do imóvel é de R$ 292.148,55.

9- Qual o valor indicado para venda?

Resposta: O valor indicado para venda é de R$ 292.148,55.

10- Qual o valor indicado para locação?

Resposta: O valor indicado para locação é de R$ 1.460,75.

11- É possível confirmar se qualquer tipo de dúvida se o imóvel passou pelos serviços e acréscimos de produtos de fls. 200,217/338?

Resposta: O valor total estimado dos gastos com as benfeitorias realizadas no imóvel foram constatadas tecnicamente, apuradas, calculadas e demonstradas detalhadamente pela Perita Judicial no item “6” deste trabalho pericial.

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

11 – RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELOS REQUERIDOS DE FLS. 357/358 DOS AUTOS

1. Foram realizadas obras de manutenção e melhorias no imóvel no tocante a adequação e modernização da instalação elétrica?

Resposta: Sim. O valor total estimado dos gastos com as benfeitorias realizadas no imóvel foram constatadas tecnicamente, apuradas, calculadas e demonstradas detalhadamente pela Perita Judicial no item “6” deste trabalho pericial.

2. Foram realizadas obras de reforma no telhado com a substituição de madeiramento e telhas?

Resposta: Sim. O valor total estimado dos gastos com as benfeitorias realizadas no imóvel foram constatadas tecnicamente, apuradas, calculadas e demonstradas detalhadamente pela Perita Judicial no item “6” deste trabalho pericial.

3. Foi instalado telhado em parte da área externa da edificação?

Resposta: Sim. O valor total estimado dos gastos com as benfeitorias realizadas no imóvel foram constatadas tecnicamente, apuradas, calculadas e demonstradas detalhadamente pela Perita Judicial no item “6” deste trabalho pericial.

4. Houve melhorias na área externa e muros para escoamento de águas pluviais por tubulações apropriadas?

Resposta: Sim.

ERIKA ENGENHARIA

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

5. Foi edificada instalação para lavanderia?

Resposta: Sim. O valor total estimado dos gastos com as benfeitorias realizadas no imóvel foram constatadas tecnicamente, apuradas, calculadas e demonstradas detalhadamente pela Perita Judicial no item "6" deste trabalho pericial.

6. Foram substituídas as janelas?

Resposta: Sim.

7. Foi instalado um novo portão de acesso ao imóvel?

Resposta: Tudo que foi possível constatar tecnicamente foi calculado no Laudo Pericial.

8. Foi instalada grade de proteção na porta da cozinha?

Resposta: Sim.

9. Foi realizada pintura no imóvel recentemente?

Resposta: Foi realizado pintura.

10. As melhorias agregadas ao imóvel adicionaram lhe valor econômico?

Resposta: Sim.

ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

12 – ENCERRAMENTO

Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente **LAUDO PERICIAL** que é composto por 56 (cinquenta e seis) folhas impressas por computador apenas de um só lado e devidamente timbradas e assinadas digitalmente pela Perita Judicial.

N. termos, j. este e,
E. Deferimento
Piracicaba, 2 de Maio de 2.024.

Erika Mariana de Almeida Penteado
Engenheira Civil
CREA nº 5070802212
Perita Judicial

DrCalc.net
Índices e Cálculos na Web

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R$ 292.148,55
Indexador	IPCA (IBGE)
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Maio/2024 a Outubro/2026

Valores Calculados

Fator de correção	883 dias	1,116106
Percentual correspondente	883 dias	11,610600 %
Valor em 01/10/2026	**=**	**R$ 326.068,75**

Fechar **Imprimir**

Atualização do driver

O que é um driver?

Fabricantes

PC Helpsoft

Abrir