

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE
DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO CARLOS - SP**

PROCESSO Nº 0002379-35.2018.8.26.0566

AUTOS DE “CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO”

REQUERENTE: SILMARA CRISTINA MICHELLI

REQUERIDO: VILSON APARECIDO DE MELLO

CARLOS EDUARDO CARDOSO, CREA 0600531535, perito nomeado nos Autos em epígrafe, tendo concluído seu trabalho pericial, vem até V.Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Outrossim, requer o perito a necessária autorização para liberação de seus honorários profissionais a serem pagos pela DEFENSORIA PÚBLICA, conforme documentos juntados nos Autos às fls. 48, havendo necessidade da comunicação escrita do Juízo para a DEFENSORIA PÚBLICA, quanto a realização do trabalho pericial a contento.

São Carlos, 05 de novembro de 2018


ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153

LAUDO TÉCNICO

I) OBJETIVO DO LAUDO:

Avaliar o imóvel localizado na Rua Osvaldo Perez nº 32, lote 559, quadra 09, bairro Santa Angelina, São Carlos/SP, objeto da matrícula nº 83.569.



II) VISTORIA:

Trata-se de um imóvel residencial com as seguintes características:

2.1) Terreno:

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive guias, sarjetas e calçamento.

A área do terreno é de 138,00 m² conforme medidas constantes na matrícula nº 83.569 de fls. 26 dos Autos, cuja descrição nela é a seguinte:

“Um terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos/SP; constituído do lote 559 da quadra 09, do loteamento denominado “Santa Angelina”, com as seguintes medidas e confrontações, a saber: mede 6,00 metros de frente para a Rua 13; 6,00 metros aos fundos, confrontando com o lote 562; 23,00 metros à direita, confrontando com a Área reservada para a proprietária; 23,00 metros à esquerda, confrontando com o lote 558, encerrando uma área de 138,0 metros quadrados.”

Quanto a topografia do terreno é praticamente plana.
Quanto à salubridade do solo é seco.

2.2) Edificação:

De alvenaria, padrão popular, em regular estado de conservação, idade aparente de mais de 20 anos, cobertura de telhas cerâmicas do tipo romana, lajetada, portas de ferro, esquadrias de ferro, passeio público calçado, muros de alvenaria, portão de ferro para autos e gradil na parte frontal, quintal calçado, com os seguintes compartimentos.

Garagem: piso cerâmico e cobertura de telhas cerâmicas do tipo romana sobre estrutura de madeira;

Sala: piso cerâmico;

Cozinha: piso cerâmico, azulejo nas paredes até o teto, pia de granito sobre gabinete de alvenaria;

Banheiro Social: piso cerâmico, azulejo nas paredes até o teto, lavatório de granito sobre gabinete de madeira e vaso sanitário;

Dormitório: piso cerâmico, paredes e laje sem pintura;

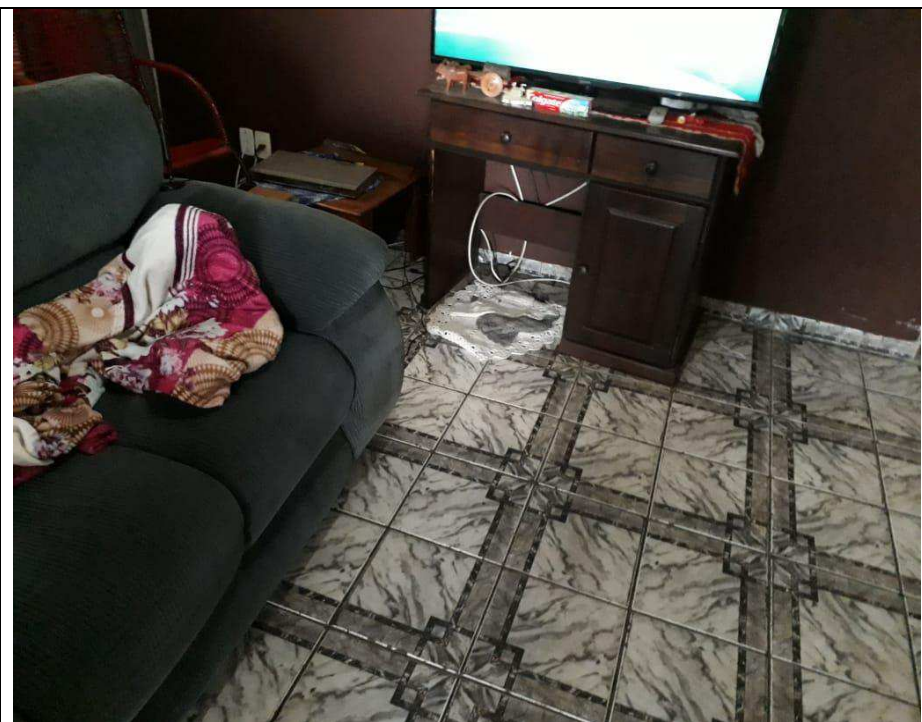
$$\underline{\text{Área da Garagem}} = \underline{37,80 \text{ m}^2}$$

$$\underline{\text{Área da Residência}} = \underline{57,75 \text{ m}^2}$$

	Foto: 01
	Descrição
	Vista frontal do imóvel
	Bairro
	Santa Angelina

	Foto: 02
	Descrição
	Vista frontal do imóvel
	Bairro
	Santa Angelina

	Foto: 03
	Descrição
	Vista interna do imóvel
Bairro	
Santa Angelina	

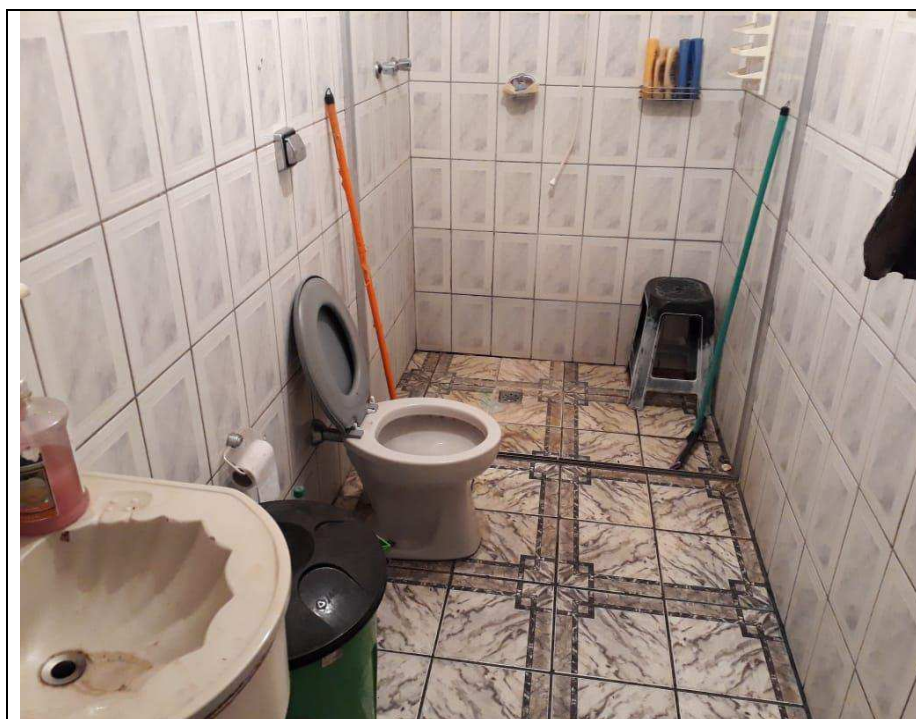
	Foto: 04
	Descrição
	Vista interna do imóvel
Bairro	
Santa Angelina	

**Foto: 05****Descrição**

Vista interna do
imóvel

Bairro

Santa Angelina

**Foto: 06****Descrição**

Vista interna do
imóvel

Bairro

Santa Angelina

III) AVALIAÇÃO:

3.1) Nível de precisão:

O nível de precisão adotado segundo a NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, será de precisão normal.

3.2) Método Utilizado:

Para o terreno:

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse Método consiste em se proceder uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos.

Posteriormente num processo denominado “Homogeneização”, fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

Para as benfeitorias:

São normalmente avaliadas pelo custo de reprodução com base nos “Custos Unitários básicos de Edificações” em São Paulo – revista “Construção / Mercado” nº197.

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Comissão de Peritos – Valores de Venda).

3.3) Valor do Terreno (VT):

Valor obtido à partir de pesquisa imobiliária direcionada para o bairro Santa Angelina com sua amplitude em bairros circunvizinhos com as mesmas características, efetuada junto a estabelecimentos do ramo, corretores, moradores da circunvizinhança e banco de dados desse signatário, considerando suas características e escassez de ofertas de lotes à venda naquela região; obtendo-se o seguinte resultado médio para o lote avaliando:

Fontes pesquisadas:

➔ Site – Viva Real

Oferta = lote à venda no Santa Angelina

Valor de venda saneado = R\$ 70.000,00

Área do terreno: 138,00 m²

Fator oferta = 0,9 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$V_u = R\$ 70.000,00 \times 0,9 / 138,00 \text{ m}^2$

$V_u = R\$ 456,52 / \text{m}^2$

➔ Zap Imóveis

Oferta = lote à venda no Santa Angelina

Valor de venda saneado = R\$ 80.000,00

Área do terreno: 138,00 m²

Fator oferta = 0,9 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$V_u = R\$ 80.000,00 \times 0,9 / 138,00 \text{ m}^2$

$V_u = R\$ 521,74 / \text{m}^2$

➔ Pinhal Imóveis – Fone: 3362-1234

Oferta = lote à venda no Santa Angelina

Valor de venda saneado = R\$ 96.000,00

Área do terreno: 138,00 m²

Fator oferta = 0,9 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$V_u = R\$ 96.000,00 \times 0,9 / 138,00 \text{ m}^2$

$V_u = R\$ 626,08 / \text{m}^2$

Média aritmética = $\frac{R\$ 456,52 + 521,74 + 626,08}{3}$

Média aritmética = $R\$ 534,78 / \text{m}^2$

Média Saneada

Desvio médio + 30% = R\$ 695,21

- 30% = R\$ 374,35

Como todos os valores estão dentro do intervalo, então nenhum deverá ser descartado; portanto:

Média aritmética = R\$ 534,78 / m²

PORTANTO:

Valor do Terreno (VT)

$VT = V_u \times \text{Área}$

$VT = R\$ 534,78 \times 138,00 \text{ m}^2$

VT = R\$ 73.799,64

3.4) Valor das Edificações (VE):

Residência:

Área Edificada = 57,75 m²

Vu = R\$ 1.325,36 – para residência padrão popular (“Construção/ Mercado” nº197) tabela Custos Unitários Pini de Edificações.

Depreciação pela idade aparente, características, estado de conservação (péssimo) = 20 anos (índice 0,025) – Método do Valor Decrescente (Comissão de Peritos, Valores de Venda para São Paulo)

$$Kd = (1 - 0,025)^{20} = 0,60$$

$$VE = R\$ 1.325,36 \times 0,60 \times 57,75 \text{ m}^2$$

$$\underline{VE = R\$ 45.923,72}$$

Cobertura externa:

Área Edificada = 37,80 m²

Vu = R\$ 1.325,36 / 3 (por ser apenas cobertura e não ter divisões internas) – para residência padrão popular (“Construção/ Mercado” nº197) tabela Custos Unitários Pini de Edificações.

Depreciação pela idade aparente, características, estado de conservação (péssimo) = 20 anos (índice 0,025) – Método do Valor Decrescente (Comissão de Peritos, Valores de Venda para São Paulo)

$$Kd = (1 - 0,025)^{20} = 0,60$$

$$VE = R\$ 1.325,36 / 3 \times 0,60 \times 37,80 \text{ m}^2$$

$$\underline{VE = R\$ 10.019,72}$$

• Valor estimado para muros de vedação, portões de ferro e calçamento no quintal e passeio publico, considerando suas características, idade aparente e conservação = R\$ 10.000,00

$$VE \text{ total} = R\$ 45.923,72 + R\$ 10.019,72 + R\$ 10.000,00$$

$$\underline{\underline{VE \text{ total} = R\$ 63.943,44}}$$

3.5) Valor do Imóvel (VI):

$$VI = VT + VE \text{ total}$$

$$VI = R\$ 73.799,64 + R\$ 65.943,44$$

$$\underline{\underline{VI = R\$ 139.743,08}}$$

IV) CONCLUSÃO:

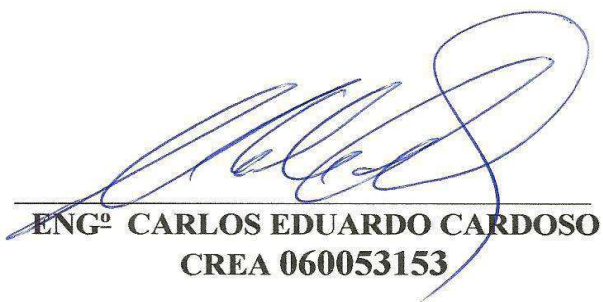
*** VALOR DO IMÓVEL = R\$ 139.743,08**

(cento e trinta e nove mil setecentos e quarenta e três reais e oito centavos)

*** 50% DO VALOR DO IMÓVEL = R\$ 68.871,54**

(sessenta e oito mil oitocentos e setenta e um reais e cinquenta e quatro centavos)

São Carlos, 05 de novembro de 2018



ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153

VI) RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELA REQUERENTE FLS. 31/32:

1) Queira o Senhor Perito informar qual o valor atual de mercado do imóvel objeto da presente demanda?

Resposta: O valor atual é de R\$ 139.743,08.

2) Queira o Senhor Perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?

Resposta: Não, o imóvel é de padrão popular.

3) Queira o Senhor Perito informar se o imóvel encontra-se em boas condições de uso?

Resposta: O imóvel encontra-se em regular estado de conservação.

4) Queira o Senhor Perito informar se o imóvel passou por recentes reformas ou se sofreu melhoramentos ou benfeitorias?

Resposta: Não foi constatado reformas recentes.

5) Queira o Senhor Perito informar se a localização do presente imóvel é favorecida pela passagem de transporte coletivo?

Resposta: Sim, nas imediações.