

103
C

**LAUDO
DE
AVALIAÇÃO**

**JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE CAJURU SP
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

PROCESSO 0002772-79.2009.8.26.0111

Ordem – 0998/09 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

OBJETO PERICIADO: IMÓVEL URBANO

REQUERENTE – CAMILA SALIM FERREIRA DA SILVA

REQUERIDO – AILTON JOSÉ PELEGRINI

- 01 INTRODUÇÃO
 - 01-1 Objetivo
 - 01-2 Metodologia
- 02 LOCALIZAÇÃO/ REFERÊNCIAS
- 03 BENEFÍCIOS PÚBLICOS
- 04 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
- 05 VALOR DO TERRENO
- 06 VALOR DA CONSTRUÇÃO
- 07 CONSIDERAÇÕES FINAIS
- 08 CONCLUSÃO/ ENCERRAMENTO

ANEXO

ANEXO 1– Documentação Fotográfica

3

1104
C

01 INTRODUÇÃO

01.1 Objetivo

Objetiva-se com o presente trabalho técnico, proceder a descrição, avaliação e finalmente efetuar o arbitramento analítico do valor atual de mercado do imóvel objeto de assunto nos presentes autos, ou seja, imóvel residencial localizado à Avenida Getúlio Vargas nº 144 – Bairro Vila Zacarias, no município de Cajuru-SP, objeto da Matrícula nº 124 do CRI local.

Realizou-se vistoria e constatação do imóvel no dia 10-03-2016, tomando suas medidas e pesquisou-se junto ao mercado imobiliário,

01.2 METODOLOGIA

Para se apurar o atual valor de mercado do imóvel serão adotados os seguintes critérios:

Para avaliação do terreno usaremos o **METODO COMPARATIVO**, que é aquele que defini o valor de um bem através da comparação de dados do mercado quanto semelhança de suas características .

Para avaliação das benfeitorias usaremos o **METODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO**, que é aquele que defini o valor das benfeitorias edificadas à partir do custo de reprodução das mesmas; considerando também sua idade e seu estado de conservação.

02 LOCALIZAÇÃO/ REFERÊNCIAS

O imóvel urbano objeto de avaliação esta localizado à Avenida Getúlio Vargas nº 144 – Bairro Vila Zacarias, no município de Cajuru-SP, localizado na quadra formada pela Avenida Getúlio Vargas, Avenida Adolfo Paoliello, Rua Santa Luzia e Rua Dr. Hofez Zacharias Bchy, distante aproximadamente 700 metros do centro da cidade.

03 BENEFÍCIOS PÚBLICOS

O imóvel avaliado está situado, com frente para via publica possui as seguintes benfeitorias:

- Rede de abastecimento de água;
- Rede de esgoto;
- Rede elétrica e iluminação publica;
- Rede telefônica;
- Pavimentação, guia e sarjeta;
- Coleta de lixo.

P.

04 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

105
C

04.1 Terreno

O terreno que compõe o imóvel possui formato irregular, sua topografia é em aclive e aparenta que o solo é firme e seco.

Suas medidas para efeito de avaliação são as seguintes:

*Frente (para a Av. Getulio Vargas) = 10,00 metros

Profundidade equivalente = 19,00 metros

Área total do terreno = 190,00 m²

04.2 Construção

Trata-se de imóvel residencial apresentando as seguintes características construtivas:

- TIPO: Alvenaria;
- PADRÃO DE CONSTRUÇÃO: construção residencial, transformada em comercio e deposito de mercadorias;
- OCUPAÇÃO: O imóvel foi descaracterizado e transformado em comercio e deposito de mercadorias
- PÉ DIREITO: em torno de 2,80 metros;
- PISOS: casa - cerâmico;
- PAREDES: blocos cerâmico;
- FORROS: casa - laje;
- ESQUADRIAS: metálicas e madeira;
- REVESTIMENTO: rebocada e revestimento cerâmico;
- TELHADO E COBERTURA: estrutura de madeira com cobertura em telhas cerâmicas;
- ACESSÓRIOS: aparelho sanitários, ferragens, maçanetas, fechaduras, com modelos compatíveis para o padrão do imóvel;
- ILUMINAÇÃO: lâmpadas fluorescente e incandescente;
- REDE DE INSTALAÇÃO ELÉTRICA: regular em função do estado de conservação do imóvel;
- REDE HIDRAULICA E ESGOTO: regular em função do estado de conservação do imóvel;
- PINTURA: mau estado;

O estado geral de conservação do imóvel é regular/mau e aparenta uma idade de mais de 30 (trinta) anos. A casa aparenta já ter sido reformada, ampliada, a parte dos fundos foi transformada em padaria e camarã fria; foi retirada uma parede interna e necessita de reparos importantes.

05 VALOR DO TERRENO

Para chegar ao valor real de mercado para o terreno, realizou-se pesquisa com imobiliárias e informações locais, referentes a terrenos situados na mesma região do imóvel avaliado.

Após pesquisas chegou-se ao V.U.B. (valor unitário básico do m² na região) de R\$ 350,00/m².

DADOS DO TERRENO:

Frente: 10,00 metros
Profundidade equivalente: 19,00 metros
Área total: 190,00 m²

R-

VALOR DO TERRENO:

106
E

$$V_t = V.U.B \times A_t \times F_t \times F_{pr} \times F_f$$

Onde:

- V_t = valor do terreno
- $V.U.B$ = valor unitário base
- A_t = área do terreno
- F_t = fator testada, onde $F_t = (F_p/F_r)^{0,25}$
sendo

F_p = frente projetada do terreno

F_r = frente de referência do terreno

Nesta expressão, os valores da frente deverão ser limitados; no caso, entre a metade e o dobro da frente de referência, limites de aproveitamento de lotes, entretanto, para o nosso caso não será aplicado o referido fator, pois trata-se de região onde pode ocorrer desmembramento de lote, sendo que o valor unitário do terreno permanece o mesmo.

- F_{pr} = fator profundidade

Para o nosso trabalho consideramos: Lote padrão, onde:

Profundidade Mínima = $P_{mi} = 15,00$ metros

Profundidade Máxima = $P_{ma} = 25,00$ metros

Profundidade do terreno = P

Profundidade equivalente = $P_e = \text{área do terreno} / \text{frente efetiva}$

Teremos então:

$P_{mi} < P_e < P_{ma}$ teremos $F_{pr} = 1,00$

- se a profundidade equivalente for inferior às mínimas e estiver acima da metade das mesmas, deverá ser aplicado $F_{pr} = (P_e/P_{mi})^{0,50}$

- se a profundidade equivalente for superior às máximas até o dobro das mesmas, deverá ser aplicado $F_{pr} = (P_{ma}/P_e)^{0,50}$

- se a profundidade equivalente for inferior a metade de M_i ou superior ao dobro de M_a , deverá ser aplicado :
0,71

- F_f = fator de fonte

Aos preços de oferta deve-se ser aplicada uma taxa de desconto, a fim de atender à natural elasticidade dos negócios, ou seja, corrige a elasticidade das ofertas.

$F_f = 0,80 - 0,90$ Ofertados/ Informados

$F_f = 1,00$ Transacionados

teremos:

$$V_t = V.U.B \times A_t \times F_t \times F_{pr} \times F_f$$

$$V_t = 350,00 \times 190,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90$$

$$V_t = R\$ 59.850,00$$

Valor do terreno = $V_t = 59.850,00$ (cinquenta e nove mil, oitocentos e cinquenta reais).

106

108
C

06 VALOR DA CONSTRUÇÃO

Para se chegar ao valor do metro quadrado de reposição da construção aos valores de venda de imóveis semelhantes ao avaliando, utilizou-se dos Custos Unitários Básicos do SINDUSCON (janeiro de 2016).

$$R1 = R\$ 1.504,25/ m^2 \text{ (para as edificações)}$$

VALOR DA CONSTRUÇÃO – RESIDÊNCIA

O valor da construção será calculado pela formula $VC = Ac \times V.U.B \times Kd$

- Onde
- Vc = valor da construção
 - Ac = Área da construção principal
 - Kd = Fator de depreciação – (método Hoss – Heideche) considerando
 - idade aparente em % da vida = $30/60 = 50\%$
 - Estado entre reparos simples e importantes (item f da tabela)
 - Portanto $Kd = \frac{100 - 58,3}{100} = 0,417$
 - $V.U.B$ = Valor Unitário Básico de Construção/ m^2

Teremos então

$$VC = Ac \times V.U.B \times Kd$$

$$VC = 130,00 \times 1.504,25 \times 0,417$$

$$VC = 81.545,39$$

Valor da construção = $Vc = 81.545,39$ (oitenta e um mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e trinta e nove centavos)

07 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O método utilizado para determinação do valor do imóvel é o que melhor espelha a realidade do mercado, pois a convicção do valor deu-se mediante todos requisitos de confiabilidade e atualidade para o assunto.

B

108
C

08 CONCLUSÃO / ENCERRAMENTO

O imóvel que participou desta avaliação, após ter sido vistoriado, fotografado e analisado cuidadosamente, teve o seu valor constituído, conforme orientações/metodologia apresentando o seguinte resultado:

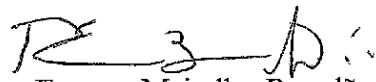
Valor do terreno= R\$ 59.850,00

Valor das edificações= R\$ 81.545,39

Valor total do imóvel= R\$ 141.395,39 (cento e quarenta e um mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e nove centavos)

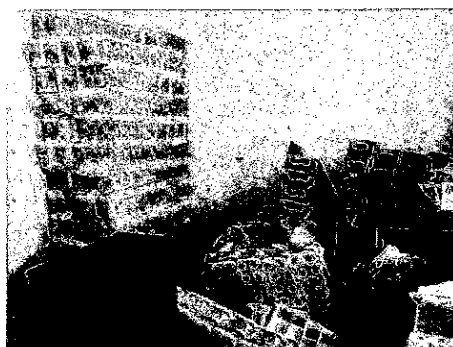
O presente Laudo é composto de 06 (seis) paginas, impressas de um só lado, todas rubricadas e esta ultima datada e assinada, bem como ainda 01 (um) anexo.

Cajuru 16 de março de 2016


Pedro Ernesto Meirelles Brandão
Perito Judicial

109
C

Anexo 1 (Fotos)



B