

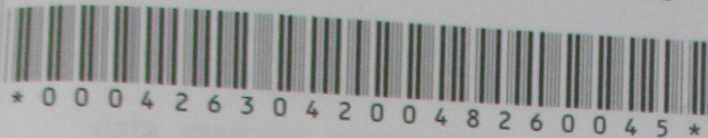
**MARCO ANTONIO
DO AMARAL BRITTO**

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

AVALIAÇÕES
AÇÕES POSSESSÓRIAS
DIVISÕES E DEMARCAÇÕES
RENOVATÓRIAS E REVISIONAIS DE
LOCAÇÃO
DESAPROPRIAÇÕES

153
100

EXMO(A) SR(A) DR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DISTRITAL DE ARUJÁ
PROC 0004263-04.2004.8.26.0045 1º ofício



Execução de Título Extrajudicial – Locação de Imóvel

A JOÃO MARCELO DA COSTA AUGUSTO

R OTÁVIO LEANDRO DOS SANTOS e outros

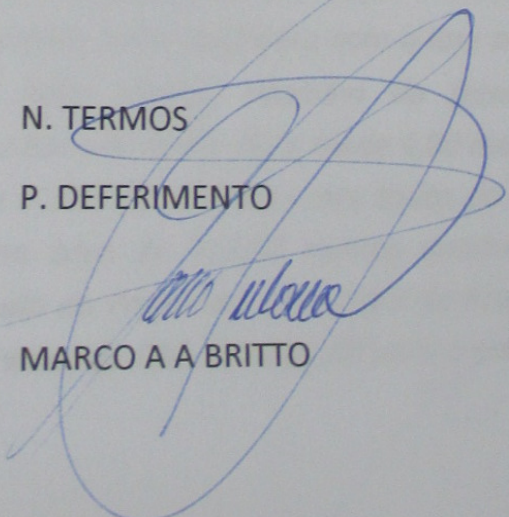
045 FALI.16.00011291-3 140416 0907 00

MARCO ANTONIO DO AMARAL BRITTO, Eng.º.
Civil, perito judicial, nomeado nos autos em apreço, vem respeitosamente
perante **V.EXCIA.** , apresentar:

LAUDO PERICIAL

N. TERMOS

P. DEFERIMENTO


MARCO A A BRITTO

PERÍCIAS – TOPOGRAFIA - CONSULTORIA

153
158

1- VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 12 de abril de 2016, visto que na data marcada compareceu apenas o autor, quando o mesmo foi esclarecido que poderia acompanhar o perito, mas que não havia necessidade, visto que seria necessário consultar o cadastro da prefeitura para encontrar o imóvel.

2- OBJETO DA AVALIAÇÃO

Matrícula 18.137 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel, conforme documentação de fls. 83, que assim descreve:

Um lote de terras sob nº 11 da quadra 7, do Loteamento denominado "Jardim Emília", situado no perímetro urbano do Município de Arujá, desta Comarca de Santa Isabel, assim descrito e confrontado:- mede 10,00 metros de frente para a Rua Alice; mede 30,00 metros da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 5 e 12; mede 31,00 metros pelo lado direito, também da frente aos fundos, confrontando com os lotes nºs. 8, 9 e 10; e mede 4,00 metros nos fundos, em confrontação com o lote nº 7, lotes estes todos da mesma quadra, encerrando assim uma área de 213,50 metros quadrados, e estando devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Arujá, sob nº SO 32 04 09 11, com o valor venal de CR\$ 227.880,00 para o exercício de 1.984.

3- METODOLOGIA

Foram observados os critérios preconizados pelas "Normas para Avaliações de Imóveis em Desapropriações nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA/2014)". A pesquisa imobiliária transcorreu com elementos, atendendo "in totum" as NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS.

O Critério adotado para avaliação do terreno foi o "Método Comparativo", que consiste em fixar o preço unitário do terreno através das comparações de elementos pesquisados com características similares, procurando homogeneizá-las em função da situação de imóvel paradigma da região em que se situa o imóvel expropriado.

Para a avaliação do terreno, realizou-se ampla pesquisa no mercado imobiliário, concentrando os elementos comparativos da região do imóvel avaliando, dadas suas características de uso, ocupação e melhoramentos.

As benfeitorias foram avaliadas com base nos parâmetros e procedimentos estabelecidos no estudo "EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – CAJUFA 2002, VERSÃO 2007".

4- PESQUISA DE MERCADO

ELEMENTO 1

FONTE: Direto com Proprietário (Eliane)

TEL: (11) 4965-4045

LOCAL: Avenida Dutra ao lado do nº 635, Jd. Emília.

OFERTA: Área com 250,00 m²

VALOR DA OFERTA: R\$ 200.000,00 = R\$ 800,00 /m²



Fatores

- | | |
|-------------------------------|------|
| ○ Oferta | 0,90 |
| ○ Top./superf./aproveitamento | 1,00 |
| ○ Acessibilidade | 1,00 |
| ○ M. públicos. | 1,00 |
| ○ Área | 1,04 |

$$R\$800,00 \times (0,90+1,00+1,00+1,00+1,04-5+1) = R\$752,00/m^2$$

ELEMENTO 2

FONTE: Imobiliária Pedro Junior

TEL: (11) 4651-3283

LOCAL: Rua Clementina, em frente ao nº 165, Jd. Emília.

OFERTA: Área com 250,00 m²

VALOR DA OFERTA: R\$ 155.000,00 = R\$ 620,00 /m²



Fatores

- Oferta 0,90
- Top./superf./aproveitamento 1,00
- Acessibilidade 1,00
- M. públicos. 1,00
- Área 1,04

$$R\$620,00 \times (0,90+1,00+1,00+1,00+1,04-5+1) = R\$582,80/m^2$$

ELEMENTO 3

FONTE: Com os construtores no local do imóvel

LOCAL: Av. Dutra, Jd. Emília.

OFERTA: Área com 250,00 m²

VALOR DA OFERTA: R\$ 120.000,00 = R\$ 480,00/m²



Fatores

- | | |
|-------------------------------|------|
| ○ Oferta | 1,00 |
| ○ Top./superf./aproveitamento | 1,00 |
| ○ Acessibilidade | 1,00 |
| ○ M. públicos. | 1,00 |
| ○ Área | 1,04 |

$$R\$480,00 \times (1,00+1,00+1,00+1,00+1,04-5+1) = R\$499,20/m^2$$

ELEMENTO 4

Pesquisa realizada junto a circunvizinhança e corretores da região:
R\$720,00/m²

ELEMENTO 5

FONTE: Direto com Proprietário (Antonio)
TEL: (11) 9.7250 4644
LOCAL: Rua Topazio, mesma região geoeconomica
OFERTA: Área com 500,00 m²
VALOR DA OFERTA: R\$ 350.000,00 = R\$ 700,00 /m²



Fatores

- Oferta 0,90
- Top./superf./aproveitamento 1,00
- Acessibilidade 1,00
- M. públicos. 1,00
- Área 1,24

$R\$700,00 \times (0,90+1,00+1,00+1,00+1,24-5+1) = R\$798,00/m^2$

Média aritmética

$$\frac{E1 + E2 + E3 + E4 + E5}{5} = R\$ 670,40$$

Limite inferior $670,40 \times 0,70 = 469,28$

Limite superior $670,40 \times 1,30 = 851,52$

Nenhum elemento será excluído, Portanto:

$$R\$670,40/m^2 \times 213,50 m^2 = R\$ 143.130,40$$

5- VALOR DA BENFEITORIA:

Casa:

Área: $170,00m^2$

Classificação: Casa Padrão Simples = 1,228CUB

CUB: R\$ 1.145,84 (ABRIL/2016)

Depreciação: 63,90%

$$170,00 \times 1.145,84 \times 1,228 \times 0,361 = R\$ 86.353,21$$

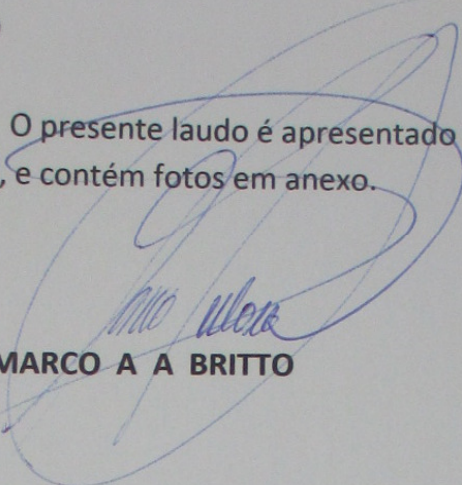
5- VALOR DO IMÓVEL

Terreno + Construção = R\$ 229.483,61

R\$ 229.483,61 (Duzentos e vinte e nove mil, quatrocentos e oitenta e três reais e sessenta e um centavos).

6- ENCERRAMENTO

O presente laudo é apresentado em 09 fls. Digitadas
somente no anverso, e contém fotos em anexo.


MARCO A A BRITTO

FOTOS DO IMÓVEL

263
10

FOTOS DO IMÓVEL

**MARCO ANTONIO
DO AMARAL BRITTO**

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

AVALIAÇÕES
AÇÕES POSSESSÓRIAS
DIVISÕES E DEMARCAÇÕES
RENOVATORIAS E REVISIONAIS DE
LOCAÇÃO
DESAPROPRIAÇÕES

163
100



163
①



