

# MÁRIO OLIVEIRA SANTOS PERÍCIAS DE ENGENHARIA

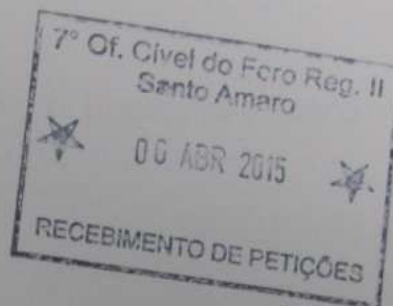
mario@osantos.com.br

Avenida Macuco, 726 cj 1407  
São Paulo - SP 04523 - 001  
Tel. +55 (11) 5052 - 2966

238  
D

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Fórum Regional II -  
Santo Amaro da Comarca de São Paulo.

Processo n.º 0034505-41.2005.8.26.0002



MR 7 FSTA.15.00043134-1 010415 1333 79

**Mário Oliveira Santos**, perito judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, movida por **BANCO ITAÚ S/A** em face de **TADASHI NAGAKAWA**, tendo procedido aos estudos necessários, vem, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

**LAUDO PERICIAL**

## 1. PRELIMINARES

Trata-se de **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, movida por **BANCO ITAÚ S/A** em face de **TADASHI NAGAKAWA**.

Deferida a prova pericial, foi nomeado o Engenheiro Mário Oliveira Santos como Perito Judicial.

O objetivo principal do presente trabalho é avaliar o Valor Comercial do Imóvel objeto da Perícia.

Rua Manuel Correia de Paiva, nº 172, Campininha,  
São Paulo.

Matrícula: 216.588 - 11<sup>o</sup> Cartório de Registro de Imóveis.

## 2. VISTORIA

260  
D

O imóvel objeto da Perícia localiza-se à Rua Manuel Correia de Paiva, nº 172, Campininha, – 29º Subdistrito, Santo Amaro, São Paulo.

No mapa Fiscal do Município, o imóvel está cadastrado sob o número: 120.146.0017-0.

O local e suas proximidades apresentam características predominantemente residenciais, providos de todos os melhoramentos públicos usuais desse município.

A vistoria foi efetuada no dia 24 de Março de 2015 às 13h00 na presença da Sr. Paulo Henrique Meirelle dos Santos, o qual se apresentou como Inquilino do Imóvel e do Oficial de Justiça designado (Sr. Alberto Owada).

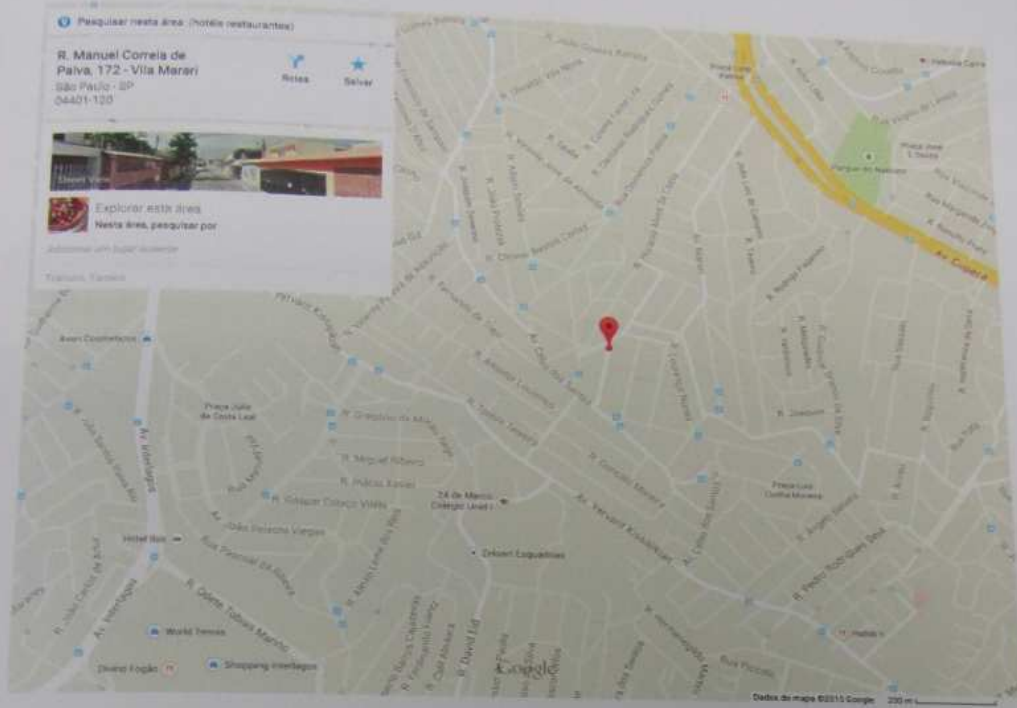
### 2.1 Terreno

Seu terreno encerra a área de 150,00 m<sup>2</sup>.

Área total do terreno: 150,00 m<sup>2</sup>

Testada para Cálculo: 5,00 m

261  
D



Rua Manuel Correia de Paiva, 29º Subdistrito – São Paulo/SP.

## 2.2 Construção

242  
D

Trata-se de um Imóvel Residencial, apresentando as seguintes características construtivas, subdivisões e padrões de acabamento:

- ◆ Pavimento Inferior: Sala Estar / Jantar, Copa / Cozinha, Lavabo, Corredor Lateral, garagem coberta para 02 veículos.
- ◆ Pavimento Superior: 03 dormitórios sendo uma suíte e 01 banheiro social.
- ◆ Edícula: Lavanderia, Dormitório e Banheiro de empregada.

1. Revestimentos dos pisos: Piso em madeira nas salas, cerâmico comum na cozinha e nos dormitórios e cerâmico comum nas áreas frias.
2. Revestimentos das Paredes: Pintura a base de látex, revestimento em azulejos de qualidade média nas áreas molhadas.
3. Esquadrias: Madeira e ferro, de qualidade média.
4. Instalações Elétricas e Hidráulicas: Sumarias, utilizando peças sanitárias e metais de qualidade média. Circuitos elétricos independentes, utilizando componentes de qualidade inferior.

243  
D

2.3 Padrão Construtivo segundo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", publicado em 2007 nos moldes do Estudo "Edificações-Valores de Venda-2002".

GRUPO 1.2.5 – CASA / PADRÃO MÉDIO

Valor unitário: 1.386 x R<sub>8</sub>N.

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série.

### 3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

24/6  
D



Foto 1. Vista Imóvel Avaliando.

Matrícula: 216.588 – 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



Foto 2. Vista Sala de Estar / Jantar (imóvel avaliando).

Matrícula: 216.588 – 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

245  
D



Foto 3. Vista Imóvel Avaliando. (Copa / Cozinha).

Matrícula: 216.588 – 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



Foto 4. Vista Imóvel Avaliando. (Lavanderia / Edícula).

Matrícula: 216.588 – 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



#### 4. AVALIAÇÃO

246  
D

A técnica avaliatória recomenda a utilização de dois critérios para cálculo de locações: O Método da Renda e o Método Comparativo.

O primeiro consiste, basicamente, na avaliação do terreno e das benfeitorias que compõem o imóvel, aplicando-se para determinar o valor locativo as taxas de renda, recomendadas pelas Normas Avaliatórias.

O Método Comparativo consiste na equiparação do imóvel objeto da avaliação com outros em oferta ou contratos para locação/venda.

Por ser um método direto, o Método Comparativo, retrata a realidade econômica atual e por tal motivo, adequado para a avaliação referida.

247  
D

A metodologia empregada será a Direta. Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2005. NBR 14.653 - 2011.

O Modelo Estatístico utilizado está baseado no programa GEOAVALIAR.

O valor do terreno, ou correspondente a fração ideal do mesmo será calculado através do método comparativo de dados de mercado, seguindo os critérios preconizados pelas "Normas para Avaliação e Laudos".

O preço do unitário foi obtido através de pesquisa entre imobiliárias da região.

A avaliação resulta também de elementos e dados obtidos *in loco*, após vistoria ao imóvel avaliando, bem como informações adquiridas em imobiliárias com experiência comercial na região.

#### 4.1.1– Metodologia de Cálculos;

218  
D

A metodologia utilizada está adequada e atende as expectativas técnicas dos órgãos competentes.

O programa estatístico utilizado para homogeneização dos elementos comparativos é reconhecido no meio das Avaliações do Estado de São Paulo.

#### 4.1.2– Apresentação dos Resultados;

O Laudo Judicial apontou um Valor Unitário de terreno de **R\$ 3.200,00 por metro quadrado** para o imóvel avaliando, considerando o saneamento das amostras.

Tendo em vista a área total do imóvel, resulta em um valor comercial de terreno de R\$ 480.000,00 válido para Março de 2015.

#### 4.1.3– Benfeitorias;

249  
D

Considerando o padrão MÉDIO e o unitário SINDUSCON, para a benfeitoria, temos o seguinte valor:

Depreciação calculada pelo Obsolescimento e Pelo Estado de Conservação:

Idade em % de vida = 0.50

$$C. \text{ Obsolescência} = 0,20 + 0,418 * (1 - 0,20) = 0.5344$$

$$VC = 157,45 \text{ m}^2 * 1.386 * R_8N * \text{Coef. Obsolescência}$$

$$VC = 157,45 \text{ m}^2 * 1.386 * R\$ 1.167,54 * 0.5344$$

$$VC = R\$ 136.158,29$$

#### 4.1.4– Cálculos Finais

O valor do imóvel é representado pelas soma das parcelas:

VT + VC onde,

VT = Valor do terreno

VC = Valor da construção

$$VI = R\$ 480.000,00 + R\$ 136.158,29$$

$$VI = R\$ 616.158,29$$

**Em números redondos, R\$ 616.000,00**

## 5. CONCLUSÃO

250  
D

O Laudo Judicial apontou um Valor Unitário de terreno de **R\$ 3.200,00 por metro quadrado** para o imóvel avaliando, considerando o saneamento das amostras.

Tendo em vista a área total do imóvel, resulta em um valor comercial de terreno de R\$ 480.000,00 valido para Março de 2015.

O valor das Benfeitorias soma um valor de R\$ 136.158,29 para o mês de Março de 2015.

O signatário conclui que o imóvel em questão tem um valor de **R\$ 616.000,00**, para o mês de Março de 2015, considerando-o em seu estado atual e livre de quaisquer ônus, posse, domínio, hipoteca, entre outros.

## 6. ENCERRAMENTO

251  
D

Nada mais a considerar, consta o presente laudo de 14 folhas, digitadas no anverso, rubricadas, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 30 de Março de 2015.



Mário Oliveira Santos

Crea 5060867189