

217  
A

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO  
DA 5.ª VARA CÍVEL BAURU.

071 FBRU.16.00063904-3 030316 1733 68



\*0016867-98.2013.8.26.0071\*

N.º Ordem: 722 / 2013

**RICHARD GEBARA**, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA n.º 060020304-9, **PERITO** nomeado por V.Ex.ª nos **Autos da AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** requerida por **JOSÉ AYRES PRADO** em relação a **CELIA REGINA CORREA DE GODOY** após proceder aos estudos e vistorias necessárias, vem apresentar seu Laudo conclusivo:

071 FBRU.16.00063904-3 030316 1733 688

01 – **OBJETIVO**

O objetivo do presente LAUDO PERICIAL é proceder à avaliação do imóvel residencial descrito na Matrícula n.º 1777 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru, fls. 14 dos Autos.

2

218  
A

## 02 – IMÓVEL OBJETO

Refere-se ao PRÉDIO RESIDENCIAL, edificado em alvenaria de tijolos, térreo, localizado na Rua Capitão Gomes Duarte n.º 7-35, Vila Santa Clara, nesta cidade, com 125,88 metros quadrados de área construída, assim distribuída:

- Abrigo para Auto;
- Sala;
- Hall de circulação;
- Dois Dormitórios;
- Banheiro Social;
- Copa e Cozinha;
- Área de Serviços com Banheiro.

Está edificada sobre o LOTE DE TERRENO situado no lado ímpar, quarteirão 7, da referida Rua Capitão Gomes Duarte, medindo 9,00 metros de frente e de fundos por 17,80 metros de cada lado, da frente aos fundos, encerrando área de 160,20 metros quadrados.

Confronta pela frente com a Rua Capitão Gomes Duarte; de um lado com a propriedade de Eliseu Cardia; de outro com a propriedade de Jair Pereira; e, nos fundos com a propriedade de Antônio Moreno ou eventuais sucessores desses confrontates.

Está Matriculado sob n.º 1.777, no 1.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru.

Encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru como SETOR 02, QUADRA 0113, LOTE 20.

213  
/

### 03 – VISTORIA

Conforme petição de fls. 215 foi agendado o dia 23 de fevereiro para o Início dos trabalhos. Na ocasião compareceram os interessados.

Nessa ocasião foram elaboradas as fotos que ilustram este Laudo, bem como procedidos os levantamentos e observações necessários para o desenvolvimento dos trabalhos.

### 04 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do IMÓVEL OBJETO será feita em separado, ou seja, inicialmente a avaliação do terreno e posteriormente a avaliação da parte edificada sobre ele.

#### 04.01 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

O TERRENO do IMÓVEL OBJETO situado no lado ímpar, quarteirão 7, da referida Rua Capitão Gomes Duarte, medindo 9,00 metros de frente e de fundos por 17,80 metros de cada lado, da frente aos fundos, encerrando **área de 160,20 metros quadrados**.

Confronta pela frente com a Rua Capitão Gomes Duarte; de um lado com a propriedade de Eliseu Cardia; de outro com a propriedade de Jair Pereira; e, nos fundos com a propriedade de Antônio Moreno ou eventuais sucessores desses confrontates.

Não tendo sido possível localizar transações recentes realizadas na região, para se obter o real valor do metro quadrado na região avalianda, foram realizadas pesquisas em Jornais, Sites Imobiliários, Imobiliárias e Corretores credenciados, quando foram obtidas as ofertas abaixo relacionadas:

✓



220  
**QUADRO RESUMO**

<b><u>IMOBILIÁRIAS E</u></b>	<b><u>VALOR / M<sup>2</sup></u></b>
<b><u>CORRETORES</u></b>	<b>(R\$)</b>
PARREIRA OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS	600,00
ADDAD & VOLPE	610,00
IMOBILIÁRIA H2 S/C LTDA.	600,00
REIS JR IMÓVEIS	620,00
LEME IMÓVEIS	610,00
ARTHUR GUEDES NETO (CRECI 32.644)	600,00
LINO ANTONIO L. PAVAN (CRECI 26.336)	590,00
ANTÔNIO JORGE F.A.C. MARTINS (CRECI 142.588)	600,00
SOMA DOS VALORES	4.830,00
<b>MÉDIA ARITMÉTICA</b>	<b>603,75</b>
<b>DESVIOS PADRÕES</b>	
* 30 % ACIMA	784,88
* 30 % ABAIXO	422,63
<b>MÉDIA SANEADA</b>	<b>603,75</b>

Portanto o valor saneado por metro quadrado de terreno no local avaliando é de:

$$qm = \text{R\$ } 603,75 / m^2$$

221  
/

O valor do terreno do IMÓVEL OBJETO é de:

$I = S_t \times qm$ , onde:

$S_t = \text{Área do terreno} = 160,20$

$qm = \text{Valor saneado} = \text{R\$ } 603,75 / \text{m}^2$

$I = 160,20 \times \text{R\$ } 603,75$

**I = R\$ 96.720,75 (noventa e seis mil, setecentos e vinte reais e setenta e cinco centavos).**

#### 04.02 – AVALIAÇÃO DA PARTE CONSTRUÍDA

A parte construída do IMÓVEL OBJETO, edificada em alvenaria de tijolos, térreo, possui 125,88 metros quadrados de área construída, assim distribuída:

- Abrigo para Auto;
- Sala;
- Hall de circulação;
- Dois Dormitórios;
- Banheiro Social;
- Copa e Cozinha;
- Área de Serviços com Banheiro.

Sua idade estimada é de 40 anos e seu estado de conservação está “necessitando de reparos simples e importantes”, devendo ser enquadrada no estado 3,5 do critério de Heidecke.

Por esses parâmetros, a depreciação física é de:

$$K = 51,9 \% (1,000 - 0,519 = 0,481)$$

Dentro dos critérios dos CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES, publicados na Revista “CONSTRUÇÃO MERCADO”, edição n.º 175, de FEVEREIRO de 2016, mês de referência janeiro/2016, o imóvel baseado em seus padrões construtivos, deve ser enquadrado como RESIDENCIAL, padrão MÉDIO, em 85 % desse valor.

X

222  
/

O Custo Unitário será:

$$CU_1 = R\$ 1.465,88 / m^2 \times 0,85$$

$$CU_1 = R\$ 1.246,00 / m^2$$

Esse valor deve ser acrescido de 20 %, referentes às taxas de BDI e outras despesas, tais como, projetos, cópias, fundações, movimento de terra, etc...

$$CU = CU_1 \times 1,20$$

$$CU = R\$ 1.246,00 \times 1,20$$

$$CU = R\$ 1.496,20 / m^2$$

O valor da parte construída será:

$$C = S_c \times CU \times K, \text{ onde:}$$

$$S_c = \text{Área construída do IMÓVEL} = 125,88 \text{ m}^2$$

$$CU = \text{Custo Unitário do IMÓVEL} = R\$ 1.496,00 / m^2$$

$$K = \text{Depreciação física do IMÓVEL} = 0,481 (51,9 \%)$$

$$C = 125,88 \times R\$ 1.496,00 \times 0,481$$

$C = R\$ 90.580,23$  (noventa mil, quinhentos e oitenta reais e vinte e três centavos).

#### 04.03 – VALOR FINAL DO IMÓVEL OBJETO

O valor final do IMÓVEL OBJETO é obtido pela expressão:

$$I = T + C, \text{ onde:}$$

$$T = \text{Valor do terreno} = R\$ 96.720,75$$

$$C = \text{Valor da parte construída} = R\$ 90.580,23$$

$$I = R\$ 96.720,75 + R\$ 90.580,23$$

$I = R\$ 187.300,98$  (cento e oitenta e sete mil, trezentos reais e noventa e oito centavos).



223  

## 05 – CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO MENSAL

O VALOR LOCATIVO MENSAL é obtido pela seguinte expressão:

$$V_{LM} = \frac{I}{n} \times i, \text{ onde:}$$

I = Valor final do Imóvel = R\$ 188.000,00

n = número de meses = 12

i = Taxa composta de Renda líquida = 0,06 (6%) \*

\* Valor obtido conforme pesquisas efetuadas, considerando o padrão construtivo e sua utilização.

$$V_{LM} = \frac{R\$188.000,00}{12} \times 0,06$$

**$V_{LM} = R\$ 940,00$  (novecentos e quarenta reais).**

## 06 – CONCLUSÃO

O valor final encontrado para IMÓVEL OBJETO localizado na Rua Capitão Gomes Duarte n.º 7-35, Vila Santa Clara, nesta cidade, com 125,88 metros quadrados de área construída, edificado sobre o LOTE DE TERRENO com área de 160,20 metros quadrados, Matriculado sob n.º 1.777, no 1.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru e cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru como SETOR 02, QUADRA 0113, LOTE 20, com o arredondamento previsto nas Normas Técnicas é de:

**R\$ 188.000,00**

(cento e oitenta e oito mil reais).

O VALOR LOCATIVO MENSAL para o IMÓVEL OBJETO é de:

**R\$ 940,00**

(novecentos e quarenta reais).


224

## 07 – ANEXOS

Anexos a este Laudo:

- Fotos do IMÓVEL OBJETO;
- Planta de Localização;
- Planta da Quadra;
- Croqui mostrando a edificação.

Bauru, 03 de março de 2016.

  
**ENG.º RICHARD GEBARA**  
**PERITO JUDICIAL**



225  
/A



**FOTOS N. OS 01 E 02**  
**MOSTRAM A FACHADA DO IMÓVEL OBJETO**



226



FOTOS N.ºS 03 - 04 E 05

VISTAS PARCIAIS DO IMÓVEL OBJETO



227  
A



**FOTOS N.ºS 06 E 07**  
**VISTAS PARCIAIS DO IMÓVEL OBJETO**



✓



228  
A



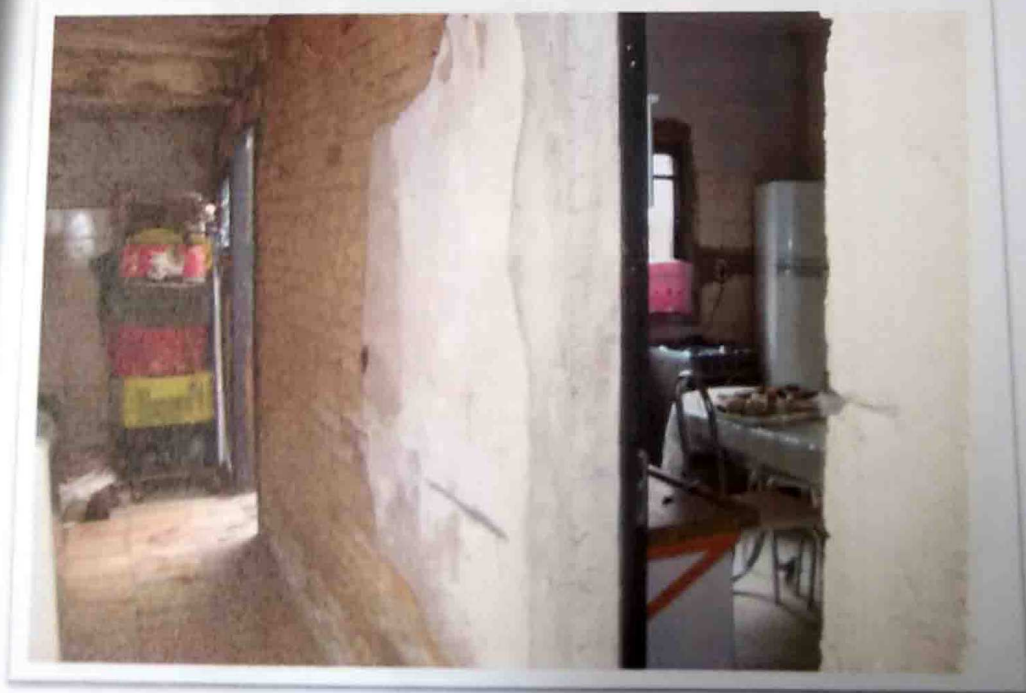
**FOTOS N. OS 08 E 09**  
**VISTAS PARCIAIS DO IMÓVEL OBJETO**



229  
A



**FOTOS N.ºS 10 E 11**  
**VISTAS PARCIAIS DO IMÓVEL OBJETO**





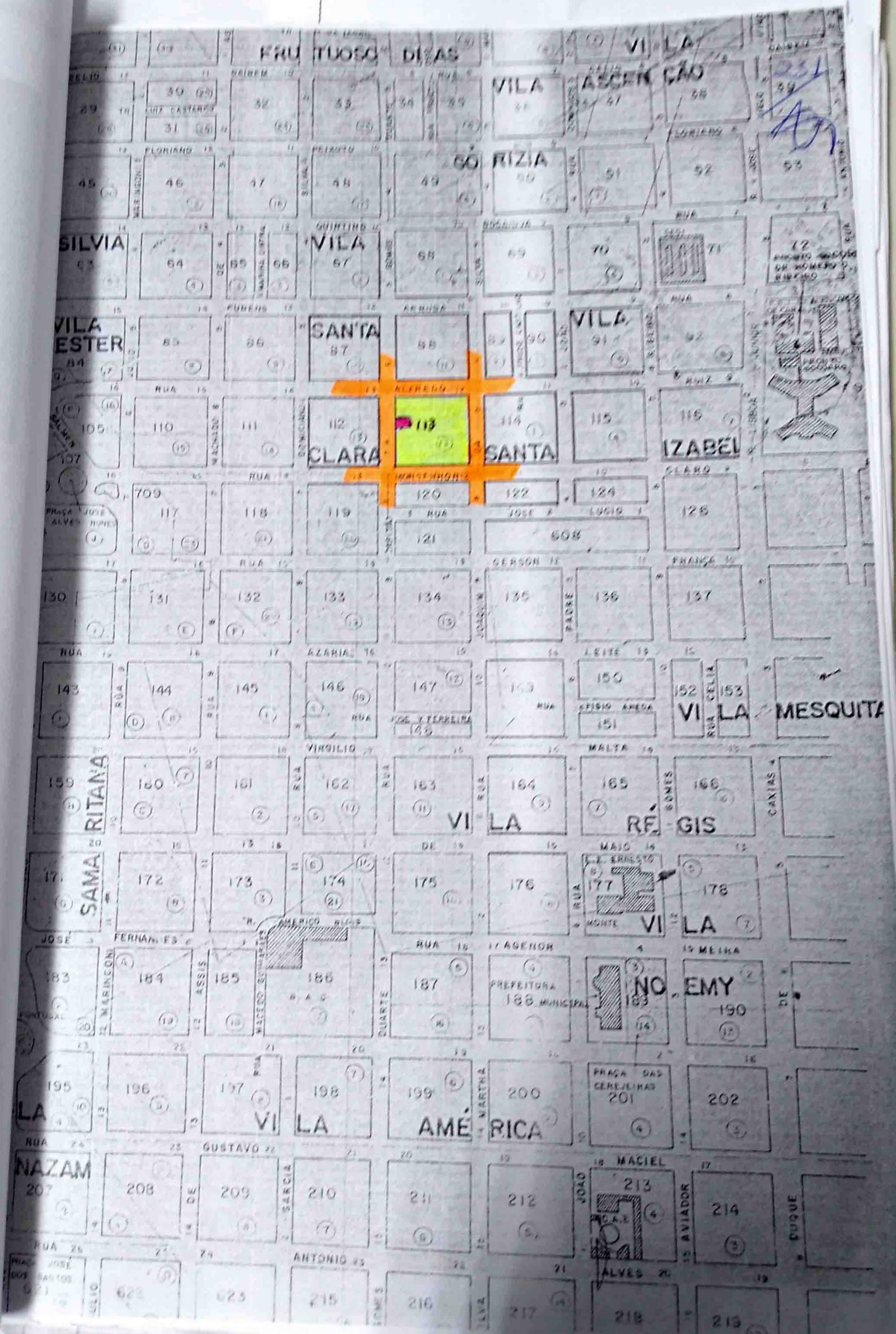
230  
/A7



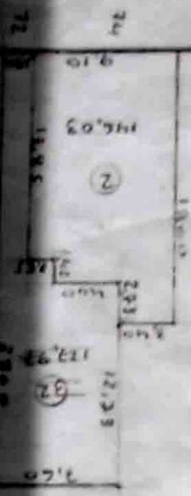
**FOTOS N.ºS 12 E 13**  
**VISTAS PARCIAIS DO IMÓVEL OBJETO**





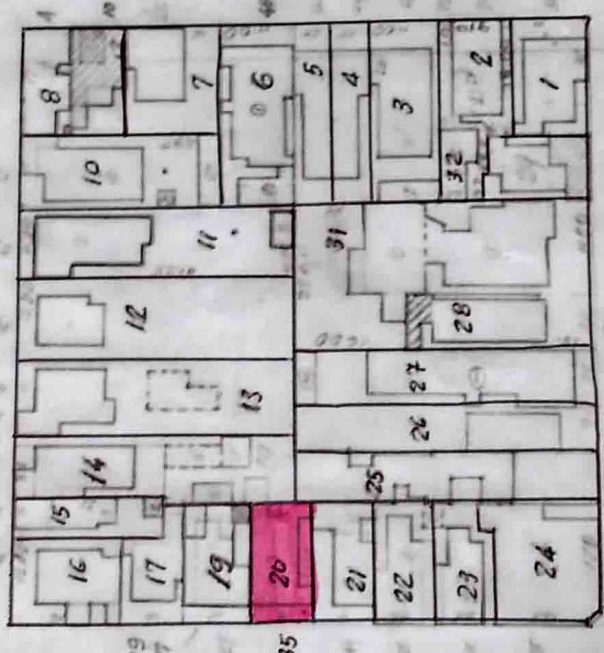






RUA JOAQUIM DA SILVA MARTINS

RUA ALFREDO RUIZ 12 7 5



RUA MONSENHOR CLARO 12

Asfalto

RUA CAP. GOMES DUARTE 7

Asfalto

EXERC. CANC.	DESDOBRO	ULT. N.

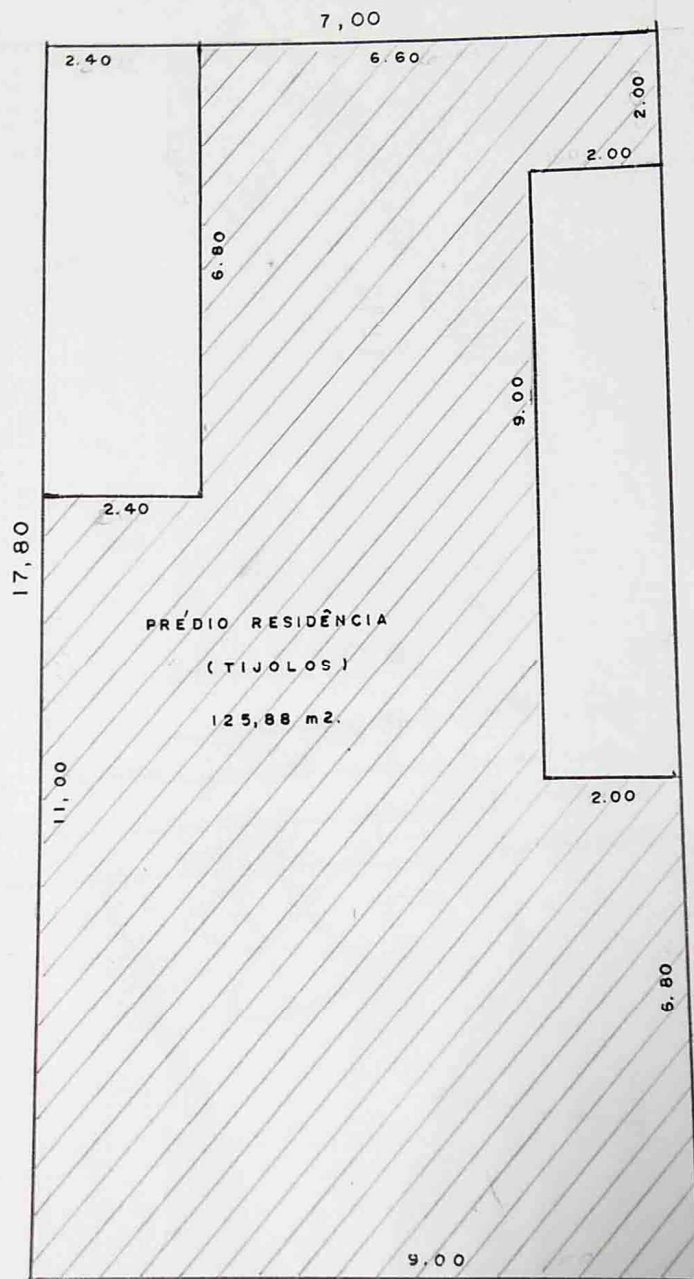
  

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU		
CADASTRO	IMOBILIARIO	FISCAL
SETOR:	2	QUADRA: 113
Q 12 Vila Santa Clara		
EXERCICIO	CANCELAMENTO	DESDOBRO
1969	18	
1970		
1975		2-0 32

232

2

233  
*[Handwritten signature]*



RUA CAPITÃO GOMES DUARTE, 7 - 35

ESCALA 1:100

*[Handwritten mark]*