

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO / SP**

Autos n.º 1017826-91.2014.8.26.0564

Fabiana Albano, Engenheira Civil, CREA 5061498042/D, nomeada nos autos da Ação de Alienação Judicial que tramita pelo rito Ordinário, ajuizada por **MAURO DA SILVA PINTO** face a **CLARICE DE MORAIS BRAGA**, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel sito à Rua Vinte e Oito de Agosto, 29, Vila São Pedro, São Bernardo do Campo/SP, bem como seu valor de locação mensal.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

2. IMÓVEL

2.1 Região

Trata-se de uma região de uso residencial popular, com presença casas em sua maioria para locação, estando inseridas em lotes com diversas moradias. A região é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.



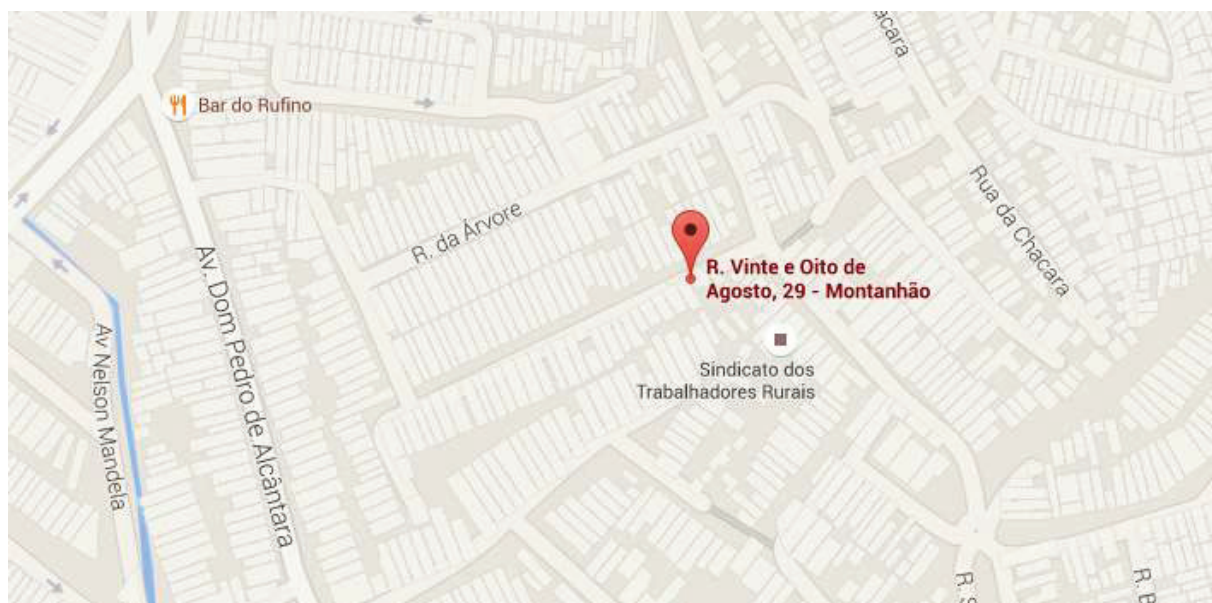


Figura 1: Croquis de Localização ([Google](#) Maps).

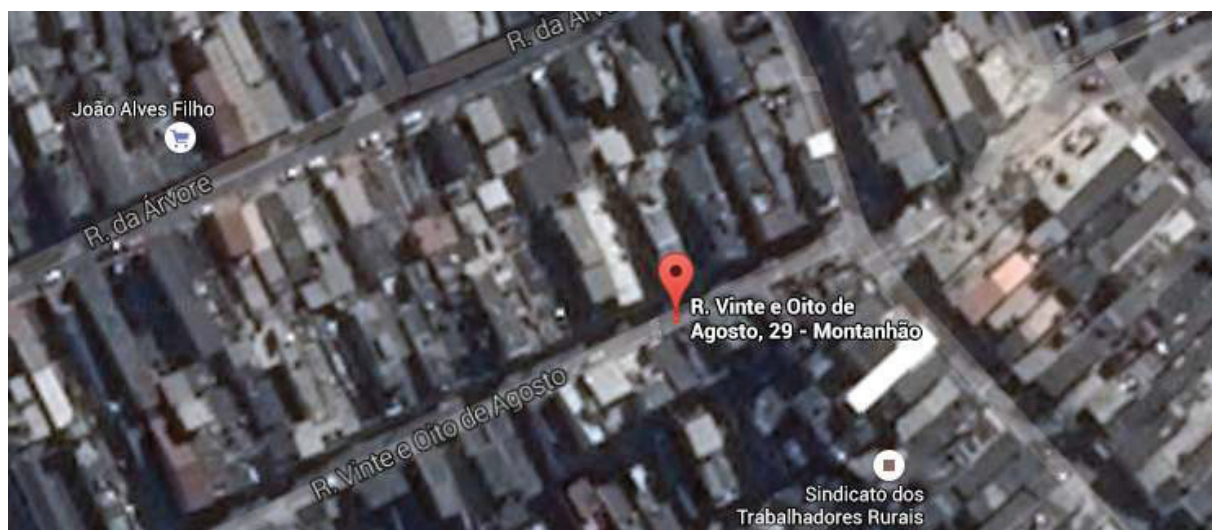


Figura 2: Foto aérea da região (Google Maps).

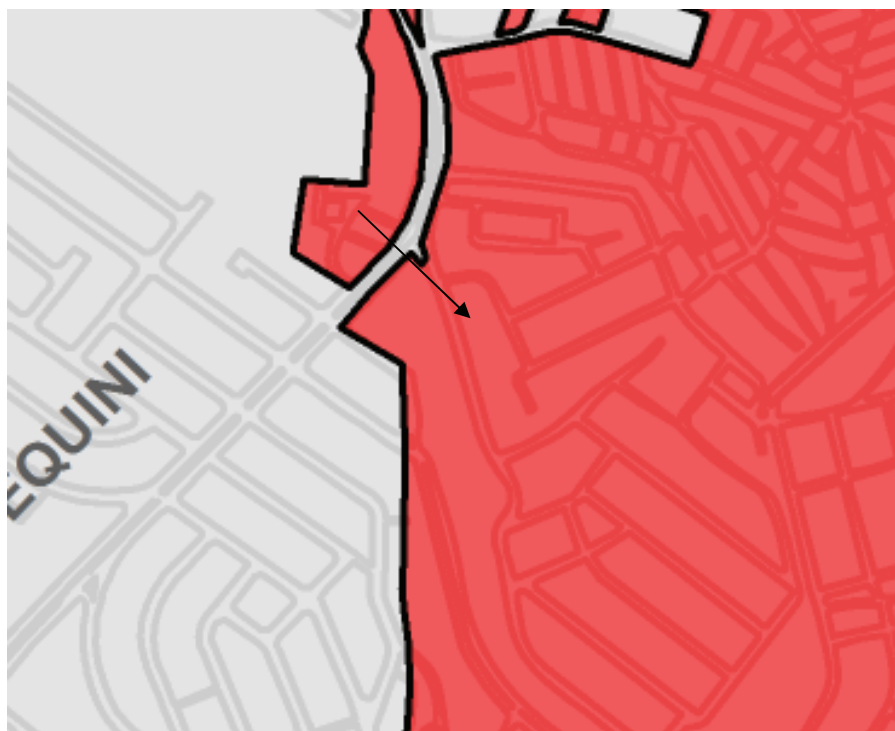


Figura 3: Representação do Macrozoneamento da região

PRINCIPAIS ITENS	
□□□□□□ <i>Legislação</i>	Plano Diretor de São Bernardo do Campo
□□□□□□ <i>Zoneamento</i>	ZEIS - Zona Especial de Interesse Social 1



3. VISTORIA

A vistoria foi realizada em 14/05/2014 às 14 horas na presença da Sra. Clarice (Requerida).

Trata-se de um imóvel composto por 2 residências, sendo uma no piso térreo e superior (Casa 1), outra no piso inferior (Casa 2).

Casa 1: três dormitórios, cozinha, sala, garagem coberta e WC (125m²).

Casa 2: três cômodos e WC (40,5m²)

Durante a vistoria ficou constatado que o imóvel classifica-se como:

Casa 1

Classe residencial, grupo casa, padrão proletário máximo, estado de conservação necessitando de reparos importantes segundo Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

Casa 2

Classe residencial, grupo casa, padrão proletário, estado de conservação necessitando de reparos importantes segundo Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.



3.1 Documentação Fotográfica



Foto 1: Vista Frente Imóvel



Foto 2: Vista Lateral Imóvel





Foto 3: Vista Frente Imóvel



Foto 4: Piso térreo - Vista Garagem





Foto 5: Piso térreo - Vista Garagem



Foto 6: Piso térreo - Vista Garagem





Foto 7: Piso térreo - Vista Garagem



Foto 8: Piso térreo - Vista Entrada Imóvel





Foto 9: Piso térreo - Vista Sala



Foto 10: Piso térreo - Vista Sala





Foto 11: Piso térreo - Vista Entrada Cozinha



Foto 12: Piso térreo - Vista Cozinha





Foto 13: Piso térreo - Vista Cozinha



Foto 14: Piso térreo - Vista Dispensa





Foto 15: Piso térreo - Vista Cozinha



Foto 16: Vista Escada de acesso ao Piso Superior





Foto 17: Vista Escada de acesso ao Piso Superior



Foto 18: Vista Escada de acesso ao Piso Superior





Foto 19: Piso Superior - Vista WC

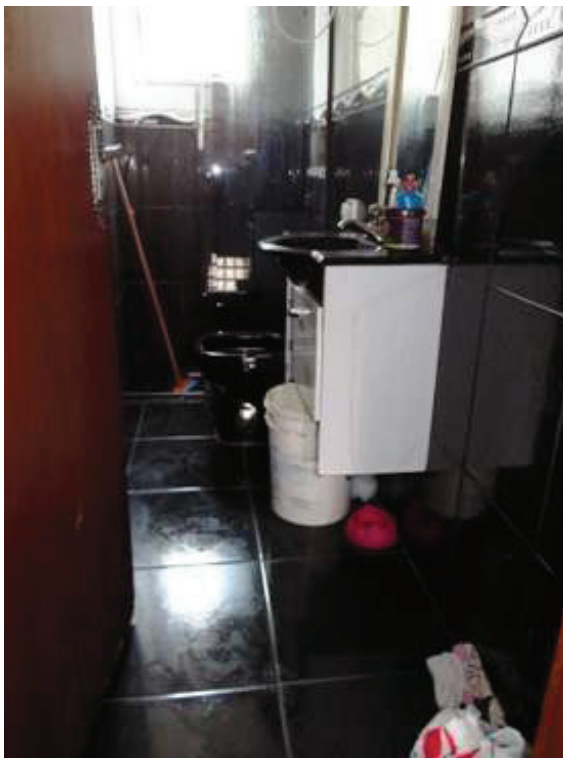


Foto 20: Piso Superior - Vista WC





Foto 21: Piso Superior - Vista Dormitório I



Foto 22: Piso Superior - Vista Dormitório I





Foto 23: Piso Superior - Vista Dormitório I

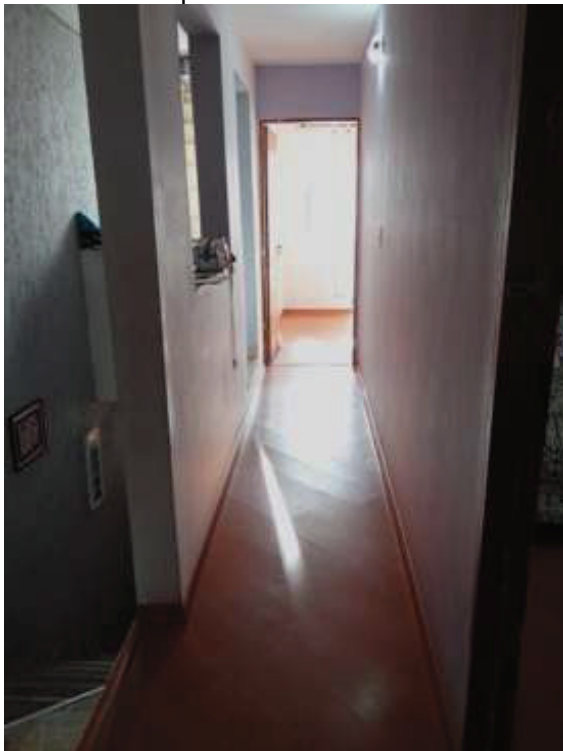


Foto 24: Piso Superior - Vista Corredor Dormitórios





Foto 25: Piso Superior - Vista Dormitório II



Foto 26: Piso Superior - Vista Dormitório II





Foto 27: Piso Superior - Vista Dormitório II



Foto 28: Piso Superior - Vista Dormitório III





Foto 29: Piso Superior - Vista Dormitório III



Foto 30: Piso Superior - Vista Varanda





Foto 31: Piso Superior - Vista Varanda Piso Superior



Foto 32: Piso Superior - Vista Escada Laje





Foto 33: Piso Superior - Vista Escada Laje



Foto 34: Vista Escada de acesso à laje de cobertura.





Foto 35: Vista Escada de acesso à laje de cobertura.



Foto 36: Vista Escada de acesso à laje de cobertura.





Foto 37: Vista Escada de acesso à laje de cobertura.



Foto 38: Vista Escada de acesso à laje de cobertura.





Foto 39: Vista Escada de acesso ao piso inferior.

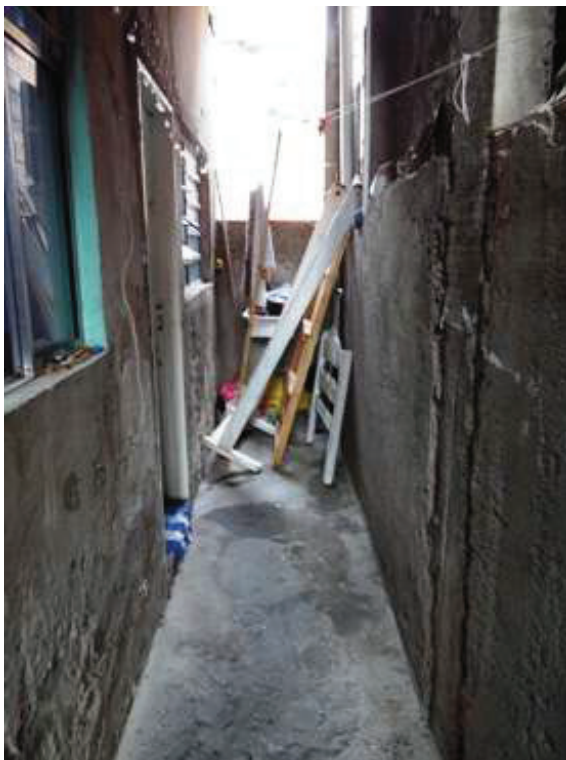


Foto 40: Piso Inferior - Vista Corredor





Foto 41: Vista Escada de acesso à laje de cobertura.



Foto 42: Vista Cozinha Casa Inferior





Foto 43: Vista Sala/Quarto Casa Inferior



Foto 44: Vista Sala/Quarto Casa Inferior



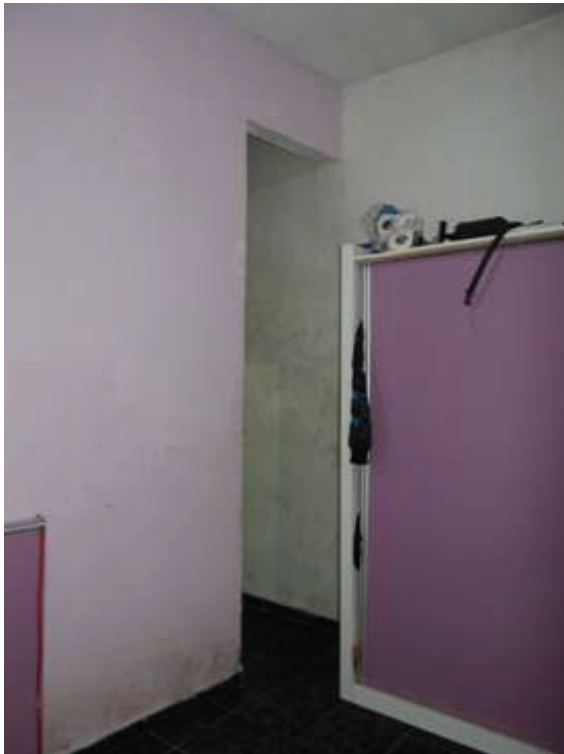


Foto 45: Vista Sala/Quarto Casa Inferior

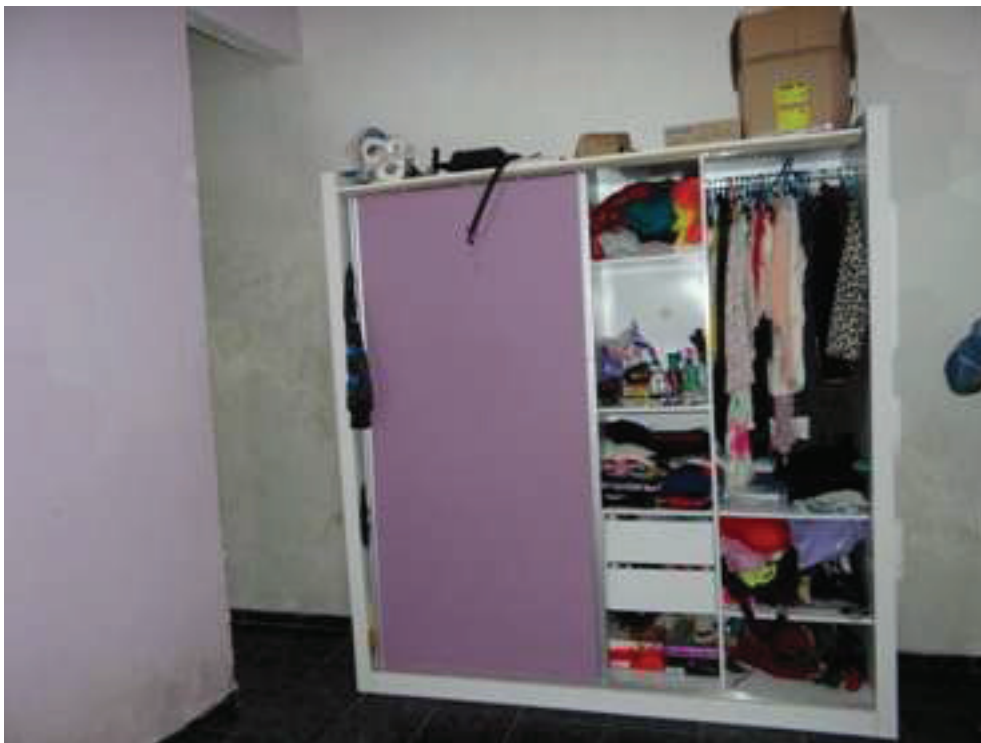


Foto 46: Vista Sala/Quarto Casa Inferior





Foto 47: Vista WC Casa Inferior



Foto 48: Vista WC Casa Inferior





Foto 49: Vista WC Casa Inferior



Foto 50: Vista Dormitório Casa Inferior





Foto 51: Vista Dormitório Casa Inferior



Foto 52: Vista Dormitório Casa Inferior





Foto 53: Vista Dormitório Casa Inferior (Dispensa)



4. AVALIAÇÃO

4.1 Metodologia

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP – 2011 e a Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método utilizado na avaliação de venda do imóvel em questão foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado através da técnica de Tratamento por fatores. O Método Comparativo de dados de mercado analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados foi efetuada com o uso de tratamento por fatores que consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

Fatores utilizados na homogeneização dos elementos comparativos:

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observados

IF = de acordo com a localização do imóvel;

IC = de acordo com o padrão construtivo do imóvel.

Para a obtenção do valor de locação, foi obtido na região imóveis similares e concluiu-se que os aluguéis fogem à regra habitual. Por se tratar de região de baixo padrão, os valores que refletem a realidade da região por moradia varia da seguinte forma:

residências de 1 cômodo e WC: R\$ 250,00;

residências de 2 cômodos e WC: R\$ 400,00;

residências de 3 cômodos e WC: R\$ 500,00.



4.2 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

$$\Rightarrow \text{Valor do imóvel} = V_t + V_b$$

Onde,

V_b = valor das benfeitorias em R\$

V_t = valor do terreno em R\$

$$\Rightarrow V_t = A_t \times q$$

Onde,

A_t = área do terreno em m^2

q = valor unitário em $R\$/m^2$

$$\Rightarrow V_b = A_c \times Fob \times IC \times R8N$$

Onde,

A_c = área construída em m^2

$R8N$ = R\$ 1.222,79/ m^2 (vide anexo)

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}}$$

vida útil

$$Fob = R + k \times (1 - R)$$

R = 20% (valor residual)

Obs.: K é obtida na Tabela da página 35 Do Estudo Edificação de Valores de Venda – editado em agosto de 2007.



4.3 Valor do Imóvel

4.3.1 Valor de Venda

- Valor do terreno

$$Vt = At \times q \text{ (anexo)}$$

$$q = \text{R\$ } 1.135,93$$

$$Vt = 62,5\text{m}^2 \times \text{R\$ } 988,88/\text{m}^2$$

$$\mathbf{Vt = \text{R\$ } 61.805,08 \text{ (setembro/2015)}}$$

- Valor da benfeitoria

Casa 1

Idade = 18 anos

%vida Referencial = 30%

Ic = 0,576 (padrão proletário máximo)

$$Ac = 125,67\text{m}^2$$

Estado de conservação = g

$$K = 0,382$$

$$Fob = 0,2 + 0,382 * (1 - 0,2) = 0,510$$

$$Vb = Ac \times Fob \times IC \times R8N$$

$$Vb = 125\text{m}^2 \times 0,510 \times 0,576 \times \text{R\$ } 1.222,79/\text{m}^2$$

$$\mathbf{Vb = \text{R\$ } 44.900,85 \text{ (setembro/2015)}}$$



Casa 2

Idade = 18 anos

%vida Referencial = 30%

Ic = 0,492 (padrão proletário)

Ac = 40m²

Estado de conservação = g

Vb = Ac x Fob x IC x R8N

Vb = 40m² x 0,510 x 0,492 x R\$ 1.222,79/m²

Vb = R\$ 12.276,81 (setembro/2015)

- Valor do imóvel

$V_i = V_t + V_b$

$V_i = R\$ 61.805,08 + R\$ 44.900,85 + R\$ 12.276,81$

Vi = R\$118.982,74 (Cento e dezoito mil novecentos e oitenta e dois Reais e setenta e quatro centavos) - Setembro/2015



4.3.2 Valor de Locação

Casa 1:

residências de 3 cômodos e WC: R\$ 500,00

Casa 2:

residências de 5 cômodos e WC: R\$ 700,00

Valor Total de locação: R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos Reais)

Tendo em vista o estado de conservação do imóvel, há uma depreciação de 15% do valor:

$VL = R\$1.200,00 * 0,85 = R\$1.020,00$ (um mil e Vinte Reais)



5. CONCLUSÃO

O valor de mercado mais provável, atual e à vista do imóvel sito Rua Vinte e Oito de Agosto, 29, Vila São Pedro, São Bernardo do Campo/SP é de **R\$118.982,74** (Cento e dezoito mil novecentos e oitenta e dois Reais e setenta e quatro centavos) - Setembro/2015

Segundo Norma Técnica IBAPE/SP item transcrito abaixo:

“11.4 Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.”

Portanto:

**V = R\$ 119.000,00 (cento dezenove mil Reais)
- setembro/2015**

O valor de locação mais provável e atual do imóvel sito Rua Vinte e Oito de Agosto, 29, Vila São Pedro, São Bernardo do Campo/SP é de **R\$1.020,00** (Um mil e vinte Reais) - Setembro/2015.

**VL = R\$ 1.020,00 (cento dezenove mil Reais) -
setembro/2015**



6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

6.1 Declaração de Conformidade com o Código de Ética

A signatária atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.

A signatária não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.

No melhor conhecimento e crédito da signatária, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).



6.2 Termo de Encerramento

O presente Laudo Técnico consta de 40 (quarenta) laudas, todas elas rubricadas nos seus aversos, exceto esta última que está datada e assinada.

Termos em que
Pede deferimento.
São Paulo, 18 de setembro de 2015.

Fabiana Albano
Perita Judicial
CREA nº5061498042
Engenheira Civil
Pós-graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia
www.avalise.com.br

