

218
2

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE OURINHOS-SP**

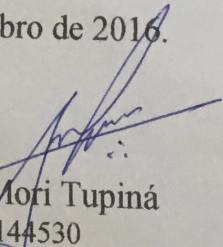
Processo nº 0011471-02.2013.8.26.0408

Aurélio Mori Tupiná, brasileiro, casado, RG 7.695.671, CREA 060.114.453.0, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, nomeado e compromissado honrosamente como **Perito Judicial** por este Juízo, nos Autos do Processo nº 1.334/10 da **Ação de Procedimento Ordinário - Dissolução**, movida por **Kauana Barbieri** contra **Renan Guilherme Balduino**, dando por encerrado suas vistorias, diligências e estudos, vem mui respeitosamente, apresentar seus trabalhos e conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em Que
P. Deferimento

Ourinhos, 24 de outubro de 2016.


Engº Aurélio Mori Tupiná
CREA 0601144530

408 FORN.16.00045662-2 241016 1625 06

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DAS PRELIMINARES:

Iniciado os trabalhos logo após a ciência do comunicado, esse Perito realizou a inspeção no local, tratando-se de um exame de Avaliação de um Imóvel, em que se está em tela, Ação de Procedimento Ordinário - Dissolução, tendo como requerente Kauana Barbieri e como requerido Renan Guilherme Balduino, em curso na 2ª Vara Cível da Comarca de Ourinhos-SP.

Nos autos, está em lide um imóvel composto por um terreno contendo uma edificação.

As partes não apresentaram quesitos e nem indicaram assistentes técnicos.

DO OBJETIVO DO EXAME:

Este exame tem por objetivo, a **realização da avaliação do imóvel**, conforme r. despacho de fl. 197 e identificado na fl. 47 dos autos.

DO IMÓVEL E DA LOCALIZAÇÃO

Trata-se de um imóvel urbano, na cidade de Ourinhos, conforme a **matrícula nº 43.053** do CRI local, com as seguintes descrições:

“Um terreno constituído de parte do lote chácara 73, denominada Chácara Boa Esperança – 2ª Seção, com área de 167,65 m², situado em Ourinhos, distante 12,69 metros da esquina da Rua Henrique Terçariol, com frente para a Rua Aparecida Ferroni Leite, lado par, ao rumo de 36°32' SE mede 12,36 metros, e para quem da referida via pública se coloca de costas para o imóvel, do lado direito mede 21,10 metros e confronta com parte do lote

220

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

chácara 73, do lado esquerdo segue ao rumo 84°57' SE e mede 12,43 metros e confronta com o lote desmembrado, e nos fundos mede 10,00 metros e confronta com parte do lote chácara 73, com cadastro municipal nº 7.05.13.03.0001.0143.000”.

“Na Av.2/43.053: Em 22 de julho de 2009...foi construído no terreno objeto desta matrícula, um prédio residencial de tijolos com 46,89 m², que recebeu o nº 254 da Rua Aparecida Ferroni Leite...”.

Na vistoria e verificando no setor de cadastro da Prefeitura Municipal de Ourinhos, ficou constatado que o imóvel em questão possuía as seguintes dimensões reais, conforme comprovação das fotos em anexo.

Assim fica para a avaliação real:

Áreas:

- terreno:	176,65 m ²
- casa:	46,89 m ²

DAS CONSIDERAÇÕES E COMENTÁRIOS SOBRE O EXAME

Nos valores dos elementos comparativos, que estiverem em oferta, é comum segundo as normas, a aplicação de um índice de 0,9 ou 0,8 para reparar possíveis superestimativas dos proprietários.

No método comparativo, deste laudo, foram escolhidos no mercado, elementos com as mesmas características, isto é, região de localização, distância do centro, etc. Quando o elemento comparativo, não corresponder em igualdade de condições físicas com o imóvel avaliado, adotaremos índices corretivos.

Para se entender a finalidade do valor de um imóvel, temos que analisar alguns conceitos sobre o tema, que dizem:

201,

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Valor real de um imóvel, é o preço pago por um comprador, desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor também desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos plenos conhecimentos da utilização e finalidade da propriedade transacionada.

Valor de um imóvel, é o preço que um vendedor está disposto a aceitar e um comprador a pagar, ambos perfeitamente bem informados e dentro de circunstâncias normais, objetivas e subjetivas para um determinado bem.

DA AVALIAÇÃO:

Do Terreno:

Na avaliação do terreno nu, utilizaremos critérios da norma, com o cuidado de acrescentarmos coeficientes de valorização ou desvalorização, dependendo da área e da zona urbana.

Após pesquisa em campo, de ofertas ou vendas de lotes, na localidade e em anúncios reais em jornais, achou-se lotes em bairro mesmo bairro e bairro contíguo ao imóvel avaliando, com mesma zona fiscal e com características de lote padrão para o local, onde o preço de mercado estava informado em um jornal da região. Tais terrenos possuem a seguinte situação:

- local: Jr. São Carlos – mesmo bairro do imóvel avaliando.
- fonte inform. : Classificados do “Jornal Ofertão” (out/16)
- área total = 250,00 m²
- preço informado = R\$ 65.000,00
- preço saneado = R\$ 58.500,00
- preço unitário padrão = R\$ 234,00 / m²

222

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

- local: Jr. São Jorge – bairro contíguo e mesma zona fiscal do imóvel avaliando.
 - fonte inform. : Classificados do “Jornal Negocião” (out/16)
 - área total = 180,00 m²
 - preço informado = R\$ 65.000,00
 - preço saneado = R\$ 58.500,00
 - preço unitário padrão = R\$ 325,00 / m²
-
- local: Jr. São Jorge – bairro contíguo e mesma zona fiscal do imóvel avaliando.
 - fonte inform. : Classificados do “Jornal Negocião” (out/16)
 - área total = 200,00 m²
 - preço informado = R\$ 65.000,00
 - preço saneado = R\$ 58.500,00
 - preço unitário padrão = R\$ 292,50 / m²

Calculando o preço unitário médio fica:

$$(234,00 + 324,00 + 292,50) / 3 = 283,50 / m^2$$

Portanto o preço do terreno fica:

$$V_t = A \cdot C$$

Onde:

V_t = valor do terreno

A = área do terreno

C = preço unitário padrão para a região

$$V_t = 167,65 \times 283,50$$

$$V_t = R\$ 47.528,78$$

J

Da Edificação:

Seu nível de construção era classificado como **popular**, com acessórios de acabamento também popular.

A edificação era formada por uma casa de alvenaria, com 02 (dois) dormitórios, uma sala, um banheiro, uma copa/cozinha e área serviço.

Na vistoria, foi constatado que a residência era de alvenaria, com piso cerâmico, azulejo somente no banheiro, esquadrias metálicas, pintura em látex. Apresentava algumas anomalias do tipo estrutural (trincas na parede frontal e dos fundos), estando o prédio de regular para mal estado de conservação, conforme fotos.

Assim, baseando-se nas características da casa e seu nível de construção tipo **popular**, estima-se um custo unitário dessa edificação em R\$ 1.150,00 / m² para a edificação da casa, considerando os preços de materiais e mão de obra do mercado imobiliário e de construção da cidade de Ourinhos.

Ainda deve-se considerar um índice de depreciação, de 0,85 para a casa, devido a idade e ao estado de conservação observado. Para isto, adota-se a tabela de Ross-Heidecke, considerando-se as características citadas.

Portanto:

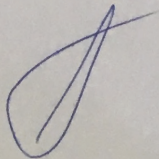
$$Ve = A \times C \times D$$

Onde

Ve = valor da edificação
A = área da construção
C = custo unitário do m²
D = índice de depreciação

$$Ve = (46,89 \times 1.150,00 \times 0,85)$$

$$Ve = R\$ 45.834,98$$



224,

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Assim, a somatória do valor do terreno mais a edificação, fica:

$$V_i = V_t + V_e$$

Onde:

V_i = valor total do imóvel

V_t = valor do terreno

V_e = valor da edificação

$$V_i = 47.528,78 + 45.834,98$$

Finalmente o **valor total** do imóvel avaliado é:

$$V_i = \text{R\$ } 93.363,76$$

(Noventa e três mil, trezentos e sessenta e três reais e setenta e seis centavos).

DOS ANEXOS:

Seguem anexos a este laudo:

- 12 (doze) fotos legendadas do imóvel avaliando.

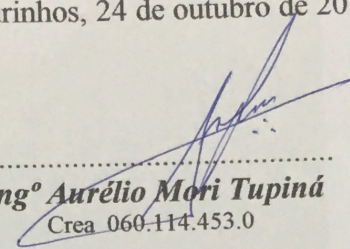
225,

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

DO ENCERRAMENTO:

Nada mais tendo a relatar, informo que este laudo, digitado no anverso de oito folhas deste papel e anexos juntados, assinado e rubricado, foi redigido por esse Perito, a quem coube proceder ao exame.

Ourinhos, 24 de outubro de 2016.


.....
Engº Aurélio Mori Tupiná
Crea 060.114.453.0

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

226
✓



Foto 01 – Mostrando o imóvel avaliando e uma visão da via pública e do bairro onde se situa.



Foto 02 – Identificando o imóvel avaliando, situado na Rua Aparecida Ferroni Leite, nº 254, Jr. São Carlos, em Ourinhos-SP, sob matrícula nº 43.053 do CRI de Ourinhos

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

227,

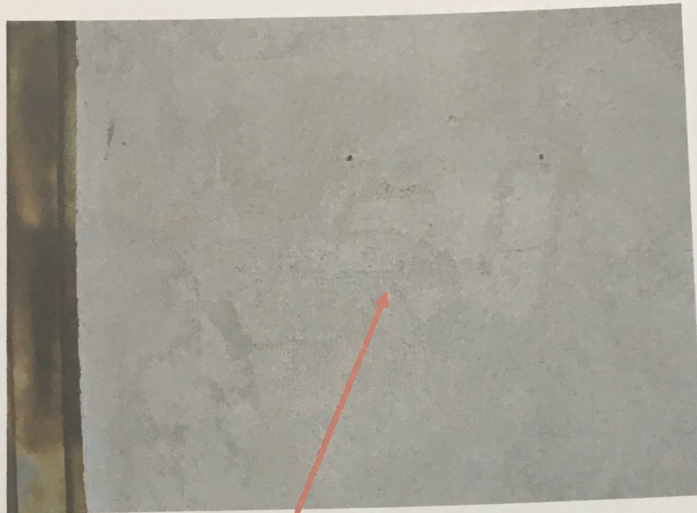


Foto 03 – Mostrando que a numeração da casa estava pintada na parede do muro frontal.



Foto 04 – Mostrando a fachada do imóvel por outro ângulo.

228

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530



Foto 05 – Mostrando a placa identificatória da via pública na parede do próprio imóvel avaliando.



Foto 06 – Mostrando que quando desta vistoria, já havia placas de duas imobiliárias com interesse comercial na venda no imóvel avaliando judicialmente.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

229,



Foto 07 – Mostrando uma das laterais do imóvel e confrontação com terreno vago.



Foto 08 – Mostrando detalhe da parede dos fundos e seu nível construtivo.

4

Aurélio Mori Tupinã
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

229,



Foto 07 – Mostrando uma das laterais do imóvel e confrontação com terreno vago.



Foto 08 – Mostrando detalhe da parede dos fundos e seu nível construtivo.

4

Aurélio Mori Tupinã
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

230



Foto 09 – Mostrando que nessa parede dos fundos, havia trincas estruturais, indicando má conservação do imóvel, o que foi considerado na avaliação.



Foto 10 – Mostrando uma visão da parede lateral e parte do quintal dos fundos.

9

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

231



Foto 11 – Mostrando a parede frontal da casa, seu nível de construção do tipo popular e também a existência de trincas estruturais, indicando má conservação do imóvel.



Foto 12 – Mostrando uma outra visão da parede lateral da casa e seu nível construtivo.

(Handwritten signature)