

Exmo. Sr. Dr. Juíz de Direito da 04ª. Vara Cível Foro Regional da Lapa - São Paulo - SP.

Processo nº 1009521-52.2014.8.26.0004

Requerente: LILIAN CRISTIANE DOS SANTOS.

Requerido: NORBERTO OLIVEIRA DA CRUZ.

Karina Lima Koga, Engenheira Civil CREA sob nº 5063378020, Perita Judicial, MBA em Gerenciamento de Projetos, devidamente compromissada nos autos do Processo em epígrafe, tendo efetuado a vistoria e o levantamento para o cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada por Vossa Excelência, vem, mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do Laudo Técnico Pericial.

OBJETIVO DA PERÍCIA

Avaliação do imóvel objeto dos autos.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dirigimo-nos ao imóvel situado na Rua Maria Julieta Drummond de Andrade, 367, bairro Pirituba – São Paulo no dia 27 de agosto de 2015 às 17:00 hs para vistoria técnica.

Em visita ao imóvel, fui recebida pelo Sr. Norberto Cruz, requerido do processo.

Conferi as dependências, estado de conservação e vizinhança do imóvel. Os dados obtidos estão abaixo relacionados e analisados e por fim a conclusão apoiada nos dados levantados e fundamentada na NBR 14653-2.

DADOS DO IMÓVEL

O imóvel é composto por:

- 03 dormitórios, sendo 01 suíte;
- 01 sala de estar;
- 01 cozinha com copa;
- 01 sanitário;

- Quintal nos fundos;
- Garagem para 02 carros.



Foto 01: Fachada do Imóvel.



Foto 02: Garagem.



Foto 03: Sala de Estar.



Foto 04: Cozinha.



Foto 05: Copa.



Foto 06: Quarto 01.



Foto 07: Quarto 02.



Foto 08: Suíte (utilizada como sala).

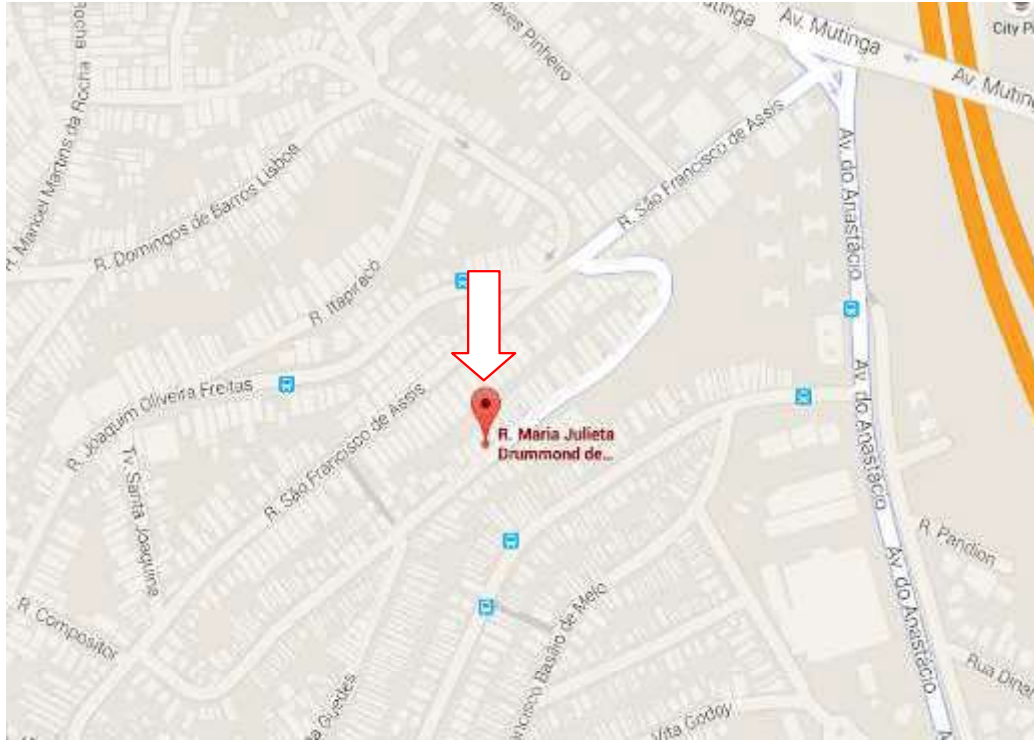


Fotos 09 e 10: Sanitário da Suíte.



Foto 11: Sanitário comum (utilizado como lavanderia).

LOCALIZAÇÃO



Mapa: Rua Maria Julieta Drummond de Andrade, 367 – Pirituba
São Paulo.

AVALIAÇÃO

Será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Através da Planta Genérica de Valores 2013, obtida através do IBAPE – SP, o imóvel está localizado no setor 78, quadra 200, com índice fiscal igual à R\$ 675,00/m².

O imóvel possui bom acabamento interno no geral. Apenas 01 quarto necessita de reforma simples. Na parte externa, o quintal que será futuramente a lavanderia está levando umidade para dentro do imóvel, porém os reparos são simples. A fachada precisa

de reforma.

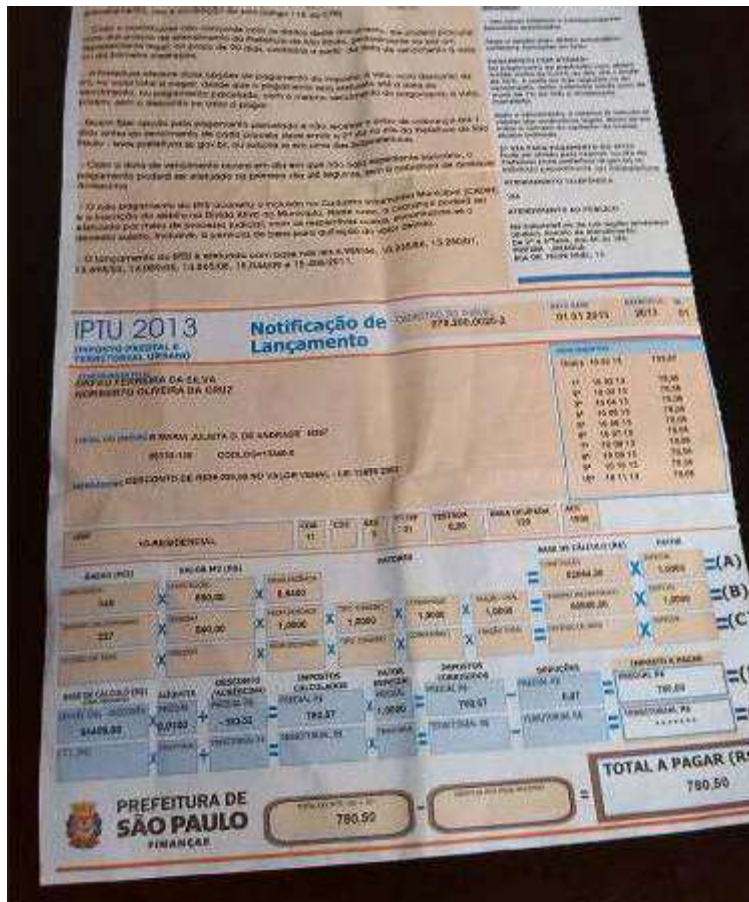


Foto 12: IPTU 2013.

Para efeito de cálculo, temos:

- AU: área útil → 140 m²;
- Fv: número de vagas na garagem → 2 vagas;
- If: índice fiscal: R\$ 675,00/m².

Seguem as pesquisas de mercado:

O imóvel 01 pesquisado possui:

- 03 dormitórios;
- 01 suíte;
- 02 vagas de garagem;
- Área privativa: 110 m²;
- Valor de venda: R\$ 530.000,00
- Setor 78, quadra 33 e índice fiscal: R\$ 711,00/m².

Memória de cálculo:

- Vu: valor unitário do imóvel/m²;
- Vi: valor da oferta do imóvel pesquisado;
- Fp: fator padrão;
- Vti: valor total do imóvel.

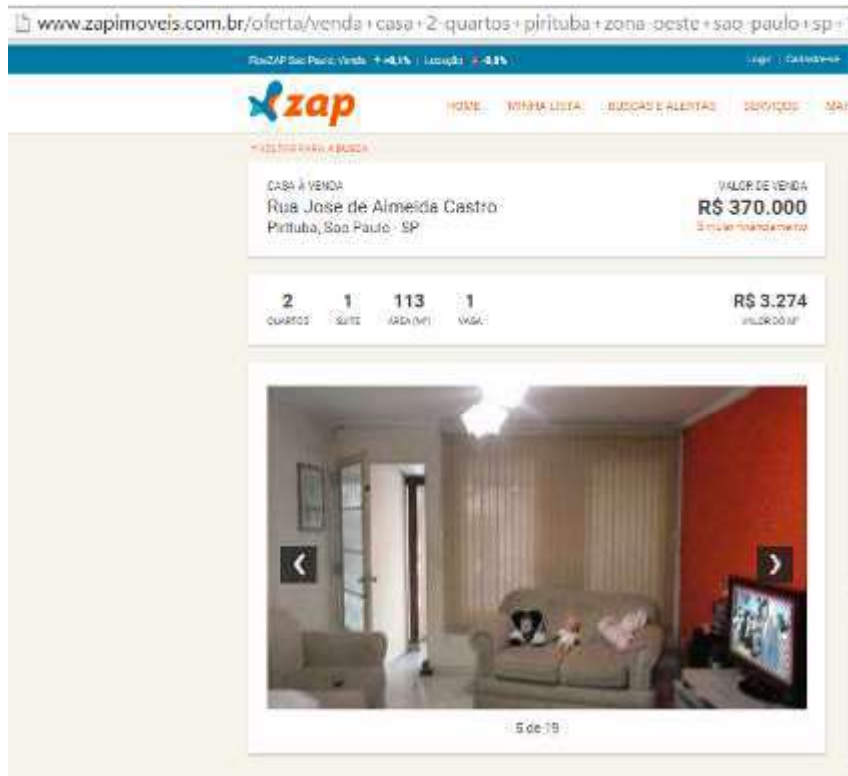
Então temos:

- $Vu = Vi \times Fob \times Fv \times Fp \times if$

$$Vu = 4.818,18 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,9 \times 1,0$$

$$Vu = \mathbf{R\$ 4.336,36/m^2.}$$

➔ Imóvel 02:



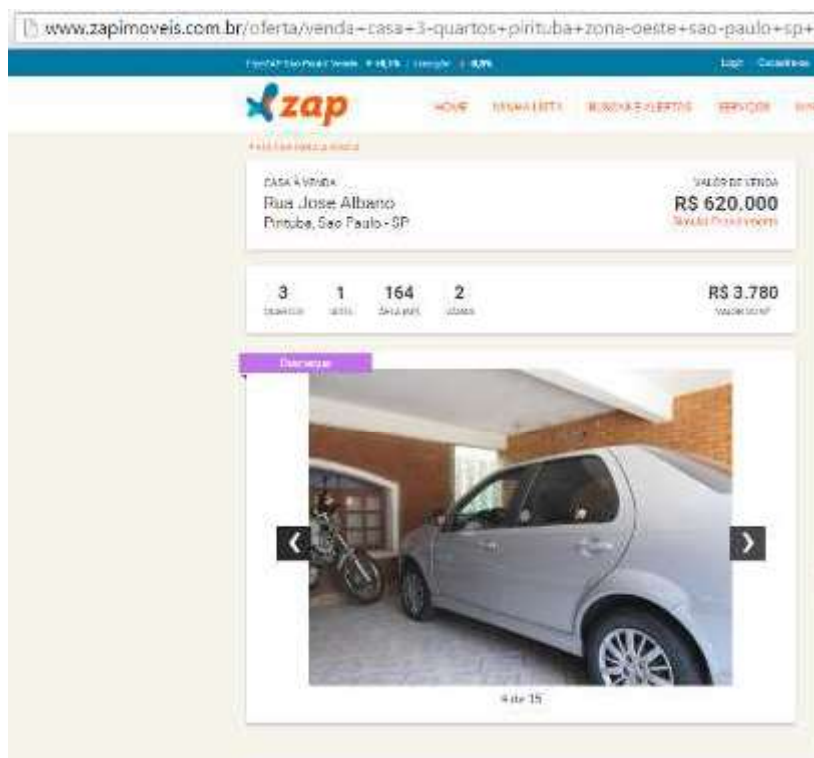
O imóvel 02 pesquisado possui:

- 02 dormitórios;
- 01 suíte;
- 01 vagas de garagem;
- Sala de estar;
- Área privativa: 113 m²;
- Valor de venda: R\$ 370.000,00
- Setor 78, quadra 429 e índice fiscal R\$ 586,00/m².

Memória de cálculo:

- $Vu = Vi \times Fob \times Fv \times Fp \times if$
 $Vu = 3.274,34 \times 0,98 \times 1,0 \times 0,90 \times 1,0$
 $Vu = \mathbf{R\$ 2.887,97/m^2}$.

→Imóvel 03:





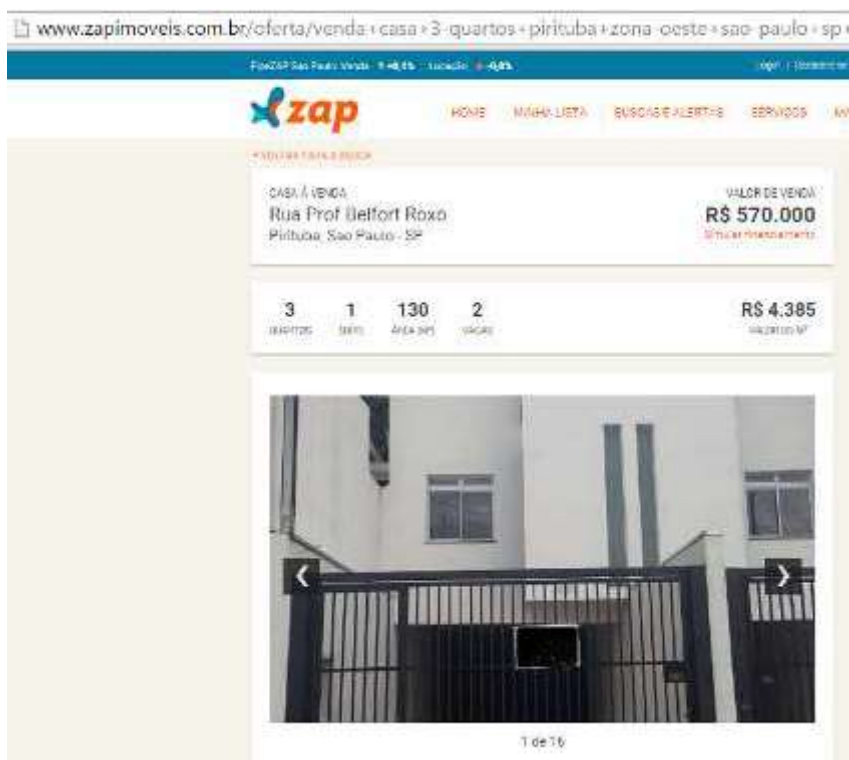
O imóvel 03 pesquisado possui:

- 03 dormitórios;
- 01 suíte;
- 02 vagas de garagem;
- Churrasqueira;
- Área privativa: 164 m²;
- Valor de venda: R\$ 620.000,00
- Setor 77, quadra 308 e índice fiscal R\$ 708,00/m².

Memória de cálculo:

- $V_u = V_i \times F_{ob} \times F_v \times F_p \times i_f$
 $V_u = 3.780,49 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0$
 $V_u = \text{R\$ } 3.780,49/\text{m}^2.$

➔ Imóvel 04:



O imóvel 04 pesquisado possui:

- 03 dormitórios;
- 01 suíte;
- 02 vagas de garagem;
- Área privativa: 130 m²;
- Valor de venda: R\$ 570.000,00
- Setor 77, quadra 41 e índice fiscal R\$ 682,00/m².

Memória de cálculo:

- $V_u = V_i \times F_{ob} \times F_v \times F_p \times i_f$
 $V_u = 4.384,61 \times 1,0 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,0$
 $V_u = \text{R\$ } 4.823,07/\text{m}^2.$

→ Imóvel 05:

www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/casa-3-quartos-pirituba-zona-oeste-sao-paulo-sp

Fone Zap São Paulo: Vendas: +55 11 - 11000000 | Locação: +55 11 - 11000000 | Zap Imóveis

zap

HOME | MINHA LISTA | BUSCAS E ALERTAS | SERVIÇOS | APP

NOVA TELA E DESIGN

CASA À VENDA
Rua Benedito da Fonseca Rondon
Pirituba, São Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 795.000
Sua localização

3 1 160 2
quartos banheiros Área priv. vagas

R\$ 4.969
valor/m²

1 de 19



O imóvel 05 pesquisado possui:

- 03 dormitórios;
- 02 vagas de garagem;
- Área privativa: 160 m²;
- Valor de venda: R\$ 795.000,00
- Setor 78, quadra 325 e índice fiscal R\$ 626,00/m².

Memória de cálculo:

- $Vu = Vi \times Fob \times Fv \times Fp \times if$
 $Vu = 4.968,75 \times 1,0 \times 0,95 \times 1,0 \times 1,0$
 $Vu = \mathbf{R\$ 4.720,31/m^2}$.

→ Análise dos Dados:

Pela pesquisa, foram obtidos os seguintes valores por metro quadrado:

- Imóvel 01: R\$ 4.336,36;
- Imóvel 02: R\$ 2.887,97;
- Imóvel 03: R\$ 3.780,49;
- Imóvel 04: R\$ 4.823,07;
- Imóvel 05: R\$ 4.720,31.

Para não haver distorções, iremos descartar o menor e o maior valor:

Descartados:

- Imóvel 02: R\$ 2.887,97;
- Imóvel 04: R\$ 4.823,07;

Então temos:

$$Vu = \frac{(4.336,36 + 3.780,49 + 4.720,31)}{3} = \text{R\$ } 4.279,05/\text{m}^2.$$

3

$$Vti = \text{R\$ } 4.279,05/\text{m}^2 \times 140 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 599.067,47.$$

Portanto, podemos aproximar o valor do imóvel para R\$ 600.000,00.

CONCLUSÃO

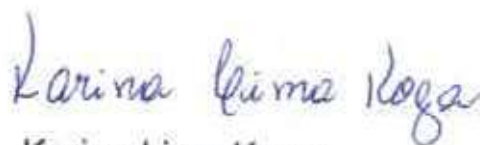
Após a vistoria do local, a pesquisa foi realizada com foco em imóveis semelhantes na quantidade de cômodos, localização e estado de conservação das dependências. Foi considerado nas fórmulas o fator de depreciação para comparação ao imóvel do processo.

Após a realização da média dos valores de mercado, conclui-se que o valor do imóvel é de **R\$ R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)**.

ENCERRAMENTO

Finalizo ao presente laudo pericial, o qual é formado por 21 (vinte e uma) folhas, sendo esta última datada e assinada pela Perita.

São Paulo, 02 de Setembro de 2015.



Karina Lima Koga

Engenheira Civil

Perita Judicial