

LAUDOS PERICIAIS E DE VISTORIAS – INSPEÇÃO PREDIAL – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORUM
REGIONAL VII DE ITAQUERA - COMARCA DE SÃO PAULO**

Ref.: Processo nº 1010748-68.2014.8.26.0007

Ação: Extinção de Condomínio

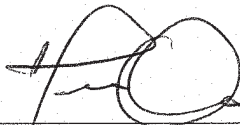
Requerente: Vania de França Pereira

Requerido: Adilson Marques da Silva

José Ricardo Gomes de Deus, engenheiro, registrado no CREA-SP, sob nº 5060188850, perito judicial, nomeado e compromissado na presente ação, que tramita perante esse Juízo e Cartório, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte **LAUDO DEFINITIVO**.

Nestes termos,
P. Deferimento.

São Paulo, 20 de maio de 2016



José Ricardo Gomes de Deus
Engenheiro – CREA nº 5060188850
Perito Judicial

LAUDOS PERICIAIS E DE VISTORIAS – INSPEÇÃO PREDIAL – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

1 – O PERITO JUDICIAL

O signatário foi honrado com a indicação, nomeado a atuar como perito avaliador na presente ação, para estimar de forma definitiva o valor do bem objeto da ação.

A vistoria do imóvel foi realizada, analisando suas características e conferindo as informações contidas nos autos, assim como justificados os elementos indispensáveis para a perfeita compreensão do trabalho.

2 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Conforme consta dos autos, em 09/08/2011 a autora se divorciou do réu, sendo certo que, pela r. sentença proferida pelo MM. Juiz da 1ª Vara da Família e das Sucessões do Fórum Regional de Itaquera, devidamente transitada em julgado, ficou acordado que o imóvel situado na Rua Amor de Índio, 37, Conjunto Residencial Jose Bonifácio, CEP 08257-020, seria partilhado em 50% para cada divorciando.

Portanto esse laudo pericial tem por objetivo apurar o valor de venda de mercado do referido imóvel.

3 – INDICAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO E APRESENTAÇÃO DE QUESITOS

As partes não indicaram assistentes técnicos e não apresentaram quesitos.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Localização: Rua Amor de Índio, 37, Conjunto Residencial Jose Bonifácio,
CEP 08257-020 – São Paulo - SP.



LAUDOS PERICIAIS E DE VISTORIAS – INSPEÇÃO PREDIAL – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

O imóvel foi construído em um terreno de 70 m² e possui 140,00 m² de área de construída. Trata-se de um imóvel loteado pelo CDHU, sem escritura.

5 – VISTORIA

No dia 28 de abril de 2016, este perito esteve no local conforme determinado às fls. 103. Compareceu no endereço da vistoria o requerido, na data e hora marcadas, cumprindo-se a intimação realizada pelo Excelentíssimo Doutor Juiz de Direito.

5.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME VISTORIA

Trata-se de um sobrado de dois pavimentos, com metragem de 140,00 m² de área construída, o imóvel conta com uma infraestrutura ainda por finalizar, isto é, o pavimento térreo encontra-se sem acabamentos, constituída principalmente pela vaga de garagem, escada de acesso ao pavimento superior, um quarto e um banheiro. O pavimento superior do imóvel apresenta acabamento construtivo, porém necessita de diversos reparos, é composto por terraço, sala, um quarto, cozinha, área de serviço, e um banheiros.

6 – AVALIAÇÃO

O objetivo primordial é estabelecer a metodologia mais adequada para determinação do justo valor de mercado do imóvel objeto da lide.

Nas avaliações de imóveis urbanos, unidade autônoma, são consideradas áreas periféricas e podem ser utilizados os métodos comparativos de dados de mercado.

LAUDOS PERICIAIS E DE VISTORIAS – INSPEÇÃO PREDIAL – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Adotaremos critérios e regras da Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital, elaborada pela comissão de Peritos nomeada pela Coordenadoria do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda “CAJUFA”, denominada NORMAS-2004, visando à atualização das NORMAS-75, para atender a norma NBR-14.653.

Os valores pesquisados foram obtidos com informações em imobiliárias e publicações da cidade, estando os elementos com as características construtivas compatível com as características da unidade avalianda e estando situados na mesma região geoeconômica.

Haverá redução de 10% nas ofertas, em razão da elasticidade do negócio.

Terá a média aritmética dos valores unitários pesquisados e homogeneizados, dando preferência à aplicação da média saneada dos valores limites acima e abaixo de 30%.

Para a unidade autônoma, utilizaremos o método comparativo de outras unidades autônomas pesquisadas, e homogeneizadas transpondo o valor para o imóvel avaliando.

Pelo fato dos imóveis amostrados estarem nas mesmas condições mercadológicas e desfrutando de infraestrutura semelhante, adotaremos os critérios de cálculo por similaridade.

ELEMENTO 1

Fonte: Imobiliária Martins

Telefone: 11 2524-6122

Data: maio de 2016

Natureza do elemento: venda

Localização: Rua Luz do Sol, 90 - Conjunto Residencial Jose Bonifácio (cód. 10741)

LAUDOS PERICIAIS E DE VISTORIAS – INSPEÇÃO PREDIAL – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Descrição: Casa térrea, quitada sem escritura.

$$\text{Viu} = \frac{\text{Vo} \times \text{Fo} \times \text{Fa} \times \text{Fc} \times \text{Fl}}{\text{Ac}}$$

Onde: Viu = valor do imóvel por unidade

Vo = valor da oferta

Ac = área construída

Fo = fator oferta

Fa = fator área

Fc = fator construção

Fl = fator localização

Aia = área do imóvel avaliando

Aio = área do imóvel ofertando

Vo= R\$ 180.000,00

Ac= 120,00 m²

Fo= 0,90

Fa= 1,00

Fc= 0,95

Fl = 1,00

$$\text{Viu} = \frac{180.000,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00}{120} = \text{R\$ 1.282,50} / \text{m}^2$$

ELEMENTO 2

Fonte: Imobiliária Ponto Certo

Telefone: 11 2521-3030

Data: maio de 2016

Natureza do elemento: venda

Localização: Rua Neve na Bahia, s/n - Conjunto Residencial Jose Bonifácio

Descrição: Sobrado de dois pavimentos (inacabado), quitada sem escritura.

$$\text{Viu} = \frac{\text{Vo} \times \text{Fo} \times \text{Fa} \times \text{Fc} \times \text{Fl}}{\text{Ac}}$$

Onde: Viu = valor do imóvel por unidade

Vo = valor da oferta

Ac = área construída

Fo = fator oferta

Fa = fator área

LAUDOS PERICIAIS E DE VISTORIAS – INSPEÇÃO PREDIAL – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Fc = fator construção
 Fl = fator localização
 Aia = área do imóvel avaliando
 Aio = área do imóvel ofertando

Vo= R\$ 160.000,00

Ac= 140,00 m²

Fo= 0,90

Fa= 1,00

Fc= 0,80

Fl = 1,00

$$\text{Viu} = \frac{160.000,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00}{140} = \text{R\$ } 822,86 / \text{m}^2$$

ELEMENTO 3

Fonte: Imobiliária Martins

Telefone: 11 2524-6000 / 3279-9200

Data: maio de 2016

Natureza do elemento: venda

Localização: Rua Fascinação, 13 - Conjunto Residencial Jose Bonifácio

Descrição: Sobrado de dois pavimentos, quitada sem escritura.

$$\text{Viu} = \frac{\text{Vo} \times \text{Fo} \times \text{Fa} \times \text{Fc} \times \text{Fl}}{\text{Ac}}$$

Onde: Viu = valor do imóvel por unidade

Vo = valor da oferta

Ac = área construída

Fo = fator oferta

Fa = fator área

Fc = fator construção

Fl = fator localização

Aia = área do imóvel avaliando

Aio = área do imóvel ofertando

Vo= R\$ 275.000,00

Ac= 140,00 m²

Fo= 0,90

Fa= 1,00

Fc= 0,95

Fl = 1,00

LAUDOS PERICIAIS E DE VISTORIAS – INSPEÇÃO PREDIAL – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

$$\text{Viu} = \frac{275.000,00}{140} \times 0,90 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = \text{R\$ 1.679,46 / m}^2$$

ELEMENTO 4

Fonte: Imobiliária Ponto Certo

Telefone: 11 2521-3030

Data: maio de 2016

Natureza do elemento: venda

Localização: Cód. 44 - Conjunto Residencial Jose Bonifácio

Descrição: Sobrado de dois pavimentos, quitada sem escritura.

$$\text{Viu} = \frac{\text{Vo}}{\text{Ac}} \times \text{Fo} \times \text{Fa} \times \text{Fc} \times \text{Fl}$$

Onde: Viu = valor do imóvel por unidade

Vo = valor da oferta

Ac = área construída

Fo = fator oferta

Fa = fator área

Fc = fator construção

Fl = fator localização

Aia = área do imóvel avaliando

Aio = área do imóvel ofertando

Vo= R\$ 165.000,00

Ac= 140,00 m²

Fo= 0,90

Fa= 1,00

Fc= 0,95

Fl = 1,00

$$\text{Viu} = \frac{165.000,00}{140} \times 0,90 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = \text{R\$ 1.007,68 / m}^2$$

ELEMENTO 5

Fonte: Imobiliária Martins

Telefone: 11 2524-6000 / 3279-9200

Data: maio de 2016

Natureza do elemento: venda

Localização: cód. 10297 - Conjunto Residencial Jose Bonifácio

LAUDOS PERICIAIS E DE VISTORIAS – INSPEÇÃO PREDIAL – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Descrição: Sobrado de dois pavimentos, quitada sem escritura.

$$\text{Viu} = \frac{\text{Vo} \times \text{Fo} \times \text{Fa} \times \text{Fc} \times \text{Fl}}{\text{Ac}}$$

Onde: Viu = valor do imóvel por unidade

Vo = valor da oferta

Ac = área construída

Fo = fator oferta

Fa = fator área

Fc = fator construção

Fl = fator localização

Aia = área do imóvel avaliando

Aio = área do imóvel ofertando

$$\text{Vo} = \text{R\$ } 195.000,00$$

$$\text{Ac} = 100,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Fo} = 0,90$$

$$\text{Fa} = 0,714$$

$$\text{Fc} = 0,95$$

$$\text{Fl} = 1,00$$

$$\text{Fa} = \text{Aia} / \text{Aio}$$

$$\text{Fa} = 140,00 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$$

$$\text{Fa} = 0,714$$

$$\text{Viu} = \frac{195.000,00 \times 0,90 \times 0,714 \times 0,95 \times 1,00}{100} = \text{R\$ } 1.190,42 / \text{m}^2$$

ELEMENTO 6

Fonte: Imobiliária Ponto Certo

Telefone: 11 2521-3030

Data: maio de 2016

Natureza do elemento: venda

Localização: Cód. 44 - Conjunto Residencial Jose Bonifácio

Descrição: Sobrado de dois pavimentos (inacabado), quitada sem escritura.

$$\text{Viu} = \frac{\text{Vo} \times \text{Fo} \times \text{Fa} \times \text{Fc} \times \text{Fl}}{\text{Ac}}$$

Onde: Viu = valor do imóvel por unidade

Vo = valor da oferta

Ac = área construída

Fo = fator oferta

LAUDOS PERICIAIS E DE VISTORIAS – INSPEÇÃO PREDIAL – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Fa = fator área
 Fc = fator construção
 Fl = fator localização
 Aia = área do imóvel avaliando
 Aio = área do imóvel ofertando

Vo= R\$ 198.000,00

Ac= 100,00 m²

Fo= 0,90

Fa= 0,714

Fc= 0,95

Fl = 1,00

Fa= Aia/Aio

Fa= 140,00 m² / 100 m²

Fa= 0,714

Viu = $\frac{198.000,00 \times 0,90 \times 0,714 \times 0,95 \times 1,00}{100}$ = **R\$ 1.208,73 / m²**

Elementos a excluir: (3) devido o valor de venda estar muito acima da média para a região e o estado da casa não justificar o pleito.

RESUMO DOS ELEMENTOS

ELEMENTO – 1 -----	R\$ 1.282,50 / m ²
ELEMENTO – 2 -----	R\$ 822,86 / m ²
ELEMENTO – 4 -----	R\$ 1.007,58 / m ²
ELEMENTO – 5 -----	R\$ 1.190,42 / m ²
ELEMENTO – 6 -----	R\$ 1.208,73 / m ²
 TOTAL -----	 R\$ 5.512,09

Média Aritmética: R\$ 5.512,09
 5

Média Aritmética: R\$ 1.102,42 / m²

Media Saneada

Limite Superior: 1,3 = R\$ 1.433,15 / m²

Limite Inferior: 0,7 = R\$ 771,69 / m²

LAUDOS PERICIAIS E DE VISTORIAS – INSPEÇÃO PREDIAL – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Valor saneado - $V_s = R\$ 1.102,42 / m^2$ (Um mil, cento e dois reais e quarenta e dois centavos).

6.1 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

$$V_{ba} = A_{ia} \times V_s$$

Onde: V_{ba} = Valor do box avaliando.

A_{ia} = Área do imóvel avaliando.

V_s = Valor Saneado.

$$A_{ia} = 140 m^2.$$

$$V_s = R\$ 1.102,42 / m^2.$$

$$V_{aa} = 140 m^2 \times R\$ 1.102,42 / m^2$$

$$V_{ba} = R\$ 154.338,80$$

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 154.338,80 (Cento e cinquenta e quatro mil, trezentos e trinta e oito reais e oitenta centavos).

7 – CONCLUSÃO

Conforme estudos, pesquisas, levantamentos e vistorias “in loco”, concluiu-se que o valor total apurado e homogeneizado para o imóvel avaliando é de R\$ 154.338,80 (Cento e cinquenta e quatro mil, trezentos e trinta e oito reais e oitenta centavos).

8 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 11 (onze) laudas, impressas em computador, com informações

LAUDOS PERICIAIS E DE VISTORIAS – INSPEÇÃO PREDIAL – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

somente no anverso, todas rubricadas, vindo a primeira e a última assinada por este perito que a subscreve.

ANEXO: Anexo fotográfico (23 imagens).

O signatário coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que fizerem necessários.

São Paulo, 20 de maio de 2016



José Ricardo Gomes de Deus
Perito Judicial

Anexo Fotográfico



Foto 1: Vista frontal do imóvel

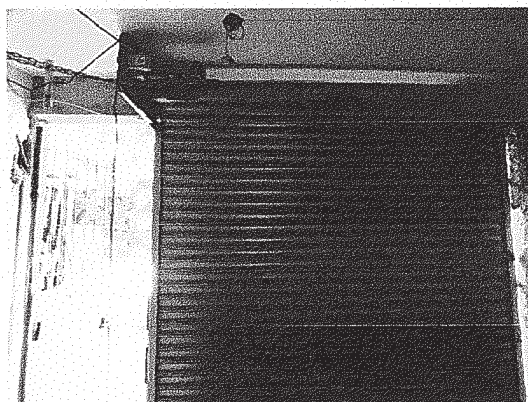


Foto 4: Vista interna da Garagem

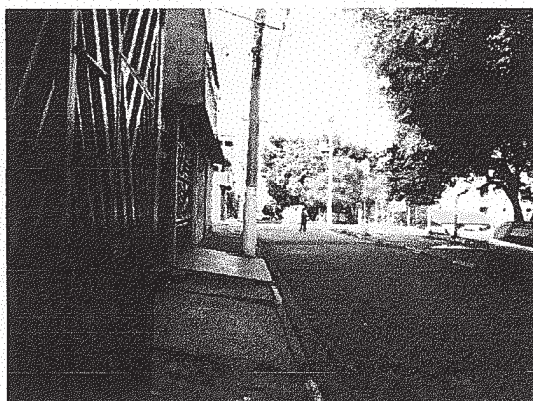


Foto 2: Vista da rua – lado esquerdo



Foto 5: Vista das instalações



Foto 3: Vista da rua – lado direito



Foto 6: Vista da escada de acesso – pavimento superior

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.R.G.' or similar, located in the bottom right corner of the page.

LAUDOS PERICIAIS E DE VISTORIAS – INSPEÇÃO PREDIAL – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS



Foto 7: Vista da garagem



Foto 10: Vista quarto – pavimento inferior

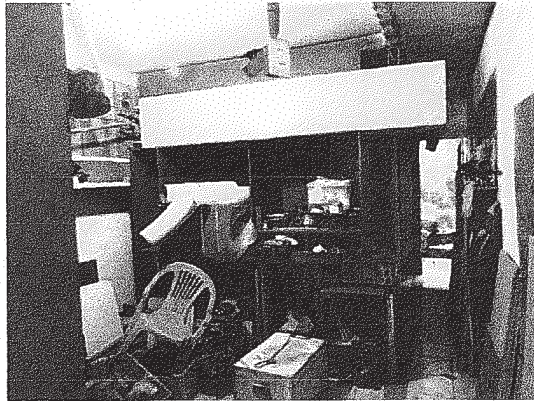


Foto 8: Vista do ambiente interno - garagem

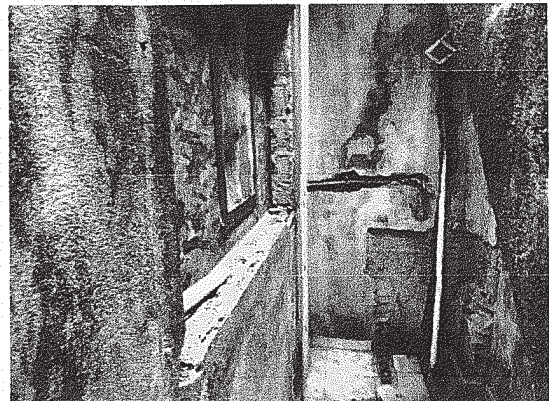


Foto 11: Vista da área externa – pavimento inferior



Foto 9: Vista do banheiro – pavimento inferior



Foto 12: Vista do ambiente de garagem

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

LAUDOS PERICIAIS E DE VISTORIAS – INSPEÇÃO PREDIAL – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

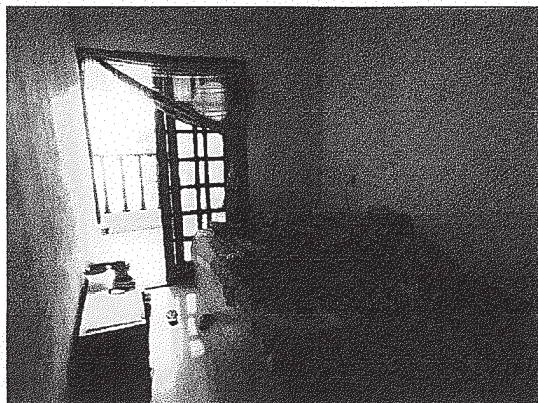


Foto 13: Vista da sala – pavimento superior



Foto 16: Vista piso da sala

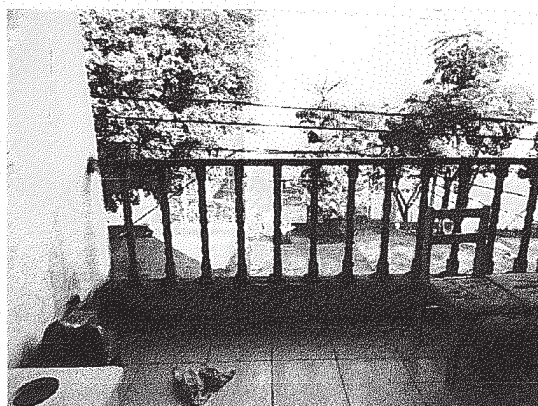


Foto 14: Vista do terraço

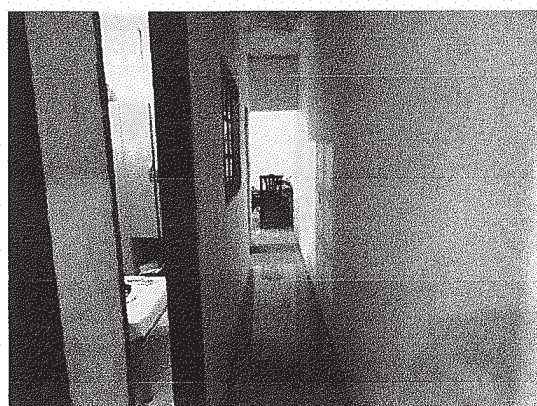


Foto 17: Vista corredor interno – pavimento superior



Foto 15: Vista interna do terraço – pavimento superior



Foto 18: Vista quarto – pavimento superior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANSELMO FIGUEIRA DE CARVALHO, liberado nos autos em 25/05/2016 às 12:56. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010748-68.2014.8.26.0007 e código 256827E.

LAUDOS PERICIAIS E DE VISTORIAS – INSPEÇÃO PREDIAL – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS



Foto 19: Vista da cozinha



Foto 22: Vista teto da cozinha



Foto 20: Vista banheiro – pav. superior



Foto 23: Vista da escada de acesso
(entre pavimento inferior e superior)

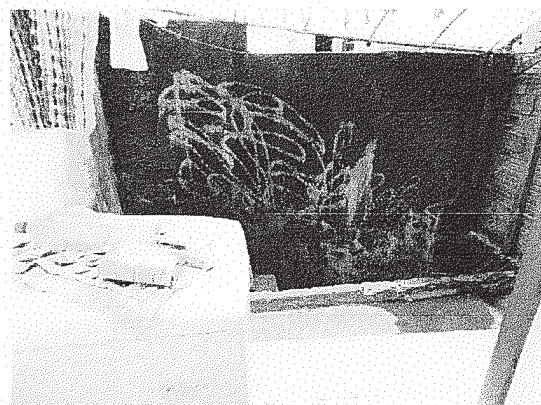


Foto 21: Vista área de serviço

Eng. José Ricardo Gomes de Deus
REGISTRO CREA-SP Nº 5060188850 e CRECI-SP Nº 143269
LAUDOS PERICIAIS E DE VISTORIA – INSPEÇÃO PREDIAL – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
DE ITAQUERA, COMARCA DA CAPITAL.


Proc. nº 1010748-68.2014.8.26.0007

José Ricardo Gomes de Deus, Perito Judicial devidamente habilitado neste Juízo, vem, mui respeitosamente, já tendo apresentado o laudo pericial determinado por Vossa Excelência, requerer o **levantamento dos honorários periciais**, já depositados nos autos.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 24 de maio de 2016



José Ricardo Gomes de Deus
Engenheiro – CREA nº 5060188850
Perito Judicial