

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO
DA 7.ª VARA CÍVEL BAURU**



0030765-42.2017.8.26.0071

RICHARD GEBARA, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA n.º 060020304-9, **PERITO** nomeado por V.Ex.^a nos **Autos da CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - PROPRIEDADE** requerida por **PAULO CESAR REIHNER E OUTROS** em relação a **SUELI FÁTIMA REIHNER DE SOUZA E OUTROS**, após proceder aos estudos e vistorias necessárias, vem apresentar seu Laudo conclusivo:

01 – OBJETIVO

O objetivo do presente LAUDO PERICIAL é proceder à avaliação do imóvel residencial descrito nos Autos.

02 – IMÓVEIS OBJETO

Referem-se a dois imóveis residenciais, a saber:

IMÓVEL “A”

Um PRÉDIO RESIDENCIAL, edificado em alvenaria de tijolos, localizado na Rua Consolação n.º 1-85, no Lotamento denominado Vila São João da Bela Vista, com área total de 128,47 metros quadrados, distribuída nas seguintes dependências:

- Sala;
- Dois Dormitórios;
- Banheiro Solcial;
- Cozinha;
- Despensa.

Está edificado em terreno medindo 12,00 metros de frente e de fundos por 23,80 metros de cada lado, da frente aos fundos, encerrando área de 291,60 metros quadrados.

Está Matriculado sob n.º 109278 no 2.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru e cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru como SETOR 04, QUADRA 0307, LOTE 17.

IMÓVEL “B”

Um PRÉDIO RESIDENCIAL, edificado em alvenaria de tijolos, localizado na Rua Marconi n.º 2-50, no Lotamento denominado Vila São João da Bela Vista, com área total de 73,58 metros quadrados, distribuída nas seguintes dependências:

- Sala;
- Dormitório;
- Banheiro Solcial;
- Cozinha.

Está edificado em terreno medindo 7,50 metros de frente e de fundos por 9,10 metros de cada lado, da frente aos fundos, encerrando área de 68,63 metros quadrados.

Está Matriculado sob n.º 107.277 no 2.º cadastrado Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru e na Prefeitura Municipal de Bauru como SETOR 04, QUADRA 0307, LOTE 29.

03 – INÍCIO DOS TRABALHOS E VISTORIA

Conforme petição de fls. 21, foi agendado o dia 03 de abril para o Início dos trabalhos.

Na ocasião compareceu o REQUERENTE, bem como a REQUERIDA que reside no local. Durante a vistoria foram elaboradas as fotos que ilustram este Laudo, bem como procedidos os levantamentos e observações necessários para o desenvolvimento dos trabalhos, visando a elaboração de Croqui mostrando as construções existentes.

Devem ser esclarecidos os seguintes detalhes no Croqui anexo:

- a) O IMÓVEL “A”, aproximadamente 2/3 (dois terços) do terreno está abaixo do nível da Rua.
- b) O IMÓVEL “B” tem uma parte “embutida” no Subsolo do IMÓVEL “A” (mostrado no Croqui como residência subsolo).
- c) Ambas as edificações estão, portanto, com partes em comum.
- d) Sendo assim, a avaliação da parte construída será em conjunto para os dois imóveis.

04 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do IMÓVEL OBJETO será feita em separado, ou seja, inicialmente a avaliação do terreno e posteriormente a avaliação das partes edificadas sobre ele.

04.01 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

O IMÓVEL “A” está edificado em Lote medindo 12,00 metros de frente e de fundos por 23,80 metros de cada lado, da frente aos fundos, encerrando área de **291,60 metros quadrados**.

O IMÓVEL “B” está edificado em terreno medindo 7,50 metros de frente e de fundos por 9,10 metros de cada lado, da frente aos fundos, encerrando área de **68,63 metros quadrados**.

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:

QUADRO RESUMO

<u>IMOBILIÁRIAS E</u> <u>CORRETORES</u>	<u>VALOR/m²</u> <u>(R\$)</u>
REIS JR IMÓVEIS	310,00
IMOBILIÁRIA H2 S/C LTDA	315,00
LEME IMÓVEIS	310,00
PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS	310,00
ADDAD & VOLPE	315,00
LINO ANTONIO L. PAVAN (CRECI 26.336)	320,00
ARTHUR GUEDES NETO (CRECI 32.644)	310,00
SOMA DOS VALORES	2.190,00
MÉDIA ARITMÉTICA	312,86
DESVIOS PADRÕES	
* 30 % ACIMA	406,71
* 30 % ABAIXO	219,00
MÉDIA SANEADA	312,86

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

$$qm = R\$ 312,86 / m^2$$

O valor do terreno do IMÓVEL “A” será:

$$T_A = S_{tA} \times qm, \text{ onde:}$$

$$S_{tA} = \text{Área do terreno} = 291,60 \text{ m}^2$$

$$qm = \text{Valor saneado} = R\$ 312,86 / m^2$$

$$T_A = 291,60 \times R\$ 312,86$$

T_A = R\$ 91.229,87 (noventa e um mil, duzentos e vinte e nove reais e oitenta e sete centavos).

O valor do terreno do IMÓVEL “B” será:

$$T_B = S_{tB} \times qm, \text{ onde:}$$

$$S_{tB} = \text{Área do terreno} = 68,63 \text{ m}^2$$

$$qm = \text{Valor saneado} = \text{R\$ } 312,86 / \text{m}^2$$

$$T_B = 291,60 \times \text{R\$ } 312,86$$

$T_B = \text{R\$ } 21.471,58$ (vinte e um mil, quatrocentos e setenta e um reais e cinquenta e oito centavos).

04.02 – AVALIAÇÃO DA PARTE CONSTRUÍDA

As duas construções perfazem um total de **202,05 metros quadrados**.

Sua idade estimada é de 50 anos e seu estado de conservação está “necessitando de reparos importantes”, devendo ser enquadrada no **estado 4,0** do critério de Heidecke.

Por esses parâmetros, a depreciação física é de:

$$K = 70,4 \% (1,000 - 0,704 = 0,296)$$

Dentro dos critérios dos CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES, mês de referência DEZEMBRO /2017, o IMÓVEL OBJETO, em função de seus padrões construtivos, deve ser enquadrado como HABITACIONAL, padrão POPULAR, em 60%.

O Custo Unitário será: 1.322,62

$$CU_1 = \text{R\$ } 1322,62 \times 0,60$$

$$CU_1 = \text{R\$ } 793,57 / \text{m}^2$$

O valor da parte construída será:

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

$$S_c = \text{Área construída do IMÓVEL} = 202,05 \text{ m}^2$$

$$CU = \text{Custo Unitário do IMÓVEL} = \text{R\$ } 793,57 / \text{m}^2$$

$$K = \text{Depreciação física do IMÓVEL} = 0,296 (70,4 \%)$$

$$C = 202,05 \times \text{R\$ } 793,57 \times 0,296$$

$C = \text{R\$ } 47.460,88$ (quarenta e sete mil, quatrocentos e sessenta reais e oitenta e oito centavos).

04.03 – VALOR FINAL DO IMÓVEL OBJETO

O valor final do IMÓVEL OBJETO é obtido pela expressão:

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

$$T_A = \text{Valor do terreno do Imóvel "A"} = \text{R\$ } 91.229,87$$

$$T_B = \text{Valor do terreno do Imóvel "B"} = \text{R\$ } 21.471,58$$

$$C = \text{Valor da parte construída} = \text{R\$ } 47.460,88$$

$$I = \text{R\$ } 91.229,87 + \text{R\$ } 21.471,58 + \text{R\$ } 47.460,88$$

I = R\$ 160.162,33 (cento e sessenta mil, cento e sessenta e dois reais e trinta e três centavos).

05 – CONCLUSÃO

O valor final encontrado para o IMÓVEL formado por duas construções interligadas (uma com parte no subsolo da outra), sendo uma localizada na Rua Consolação n.º 1-85, com área total de 128,47 metros quadrados e a outra com frente para a Rua Marconi n.º 2-50, com área total de 73,58 metros quadrados, no Lotamento denominado Vila São João da Bela Vista, que perfazem um total de 202,05 metros quadrados, edificadas sobre os Lotes de terrenos identificados como: IMÓVEL "A", Matriculado sob n.º 109.278, cadastrado na PMB como SETOR 04, QUADRA 0307, LOTE 17, com 291,60 metros quadrados; IMÓVEL "A", Matriculado sob n.º 107.277, cadastrado na PMB como SETOR 04, QUADRA 0307, LOTE 29, com 68,63 metros quadrados; com o arredondamento previsto nas Normas Técnicas é de:

R\$ 160.000,00

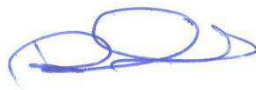
(cento e sessenta mil reais).

06 – **ANEXOS**

Anexos a este Laudo:

- Fotos dos imóveis;
- Planta de localização;
- Planta da Quadra;
- Croqui mostrando as edificações.

Bauru, 11 de abril de 2018.



ENG.º RICHARD GEBARA

PERITO JUDICIAL



FOTOS N. OS 01 E 02
MOSTRAM A FACHADA DO IMÓVEL “A”





FOTOS N. OS 03 E 04
MOSTRAM A FACHADA DO IMÓVEL “A”





FOTOS N. OS 05 E 06

MOSTRAM A FACHADA DO IMÓVEL “A”





FOTOS N.ºS 07 E 08

MOSTRAM A FACHADA DO IMÓVEL “A”





FOTOS N. OS 09 E 10
MOSTRAM A FACHADA DO IMÓVEL “B”





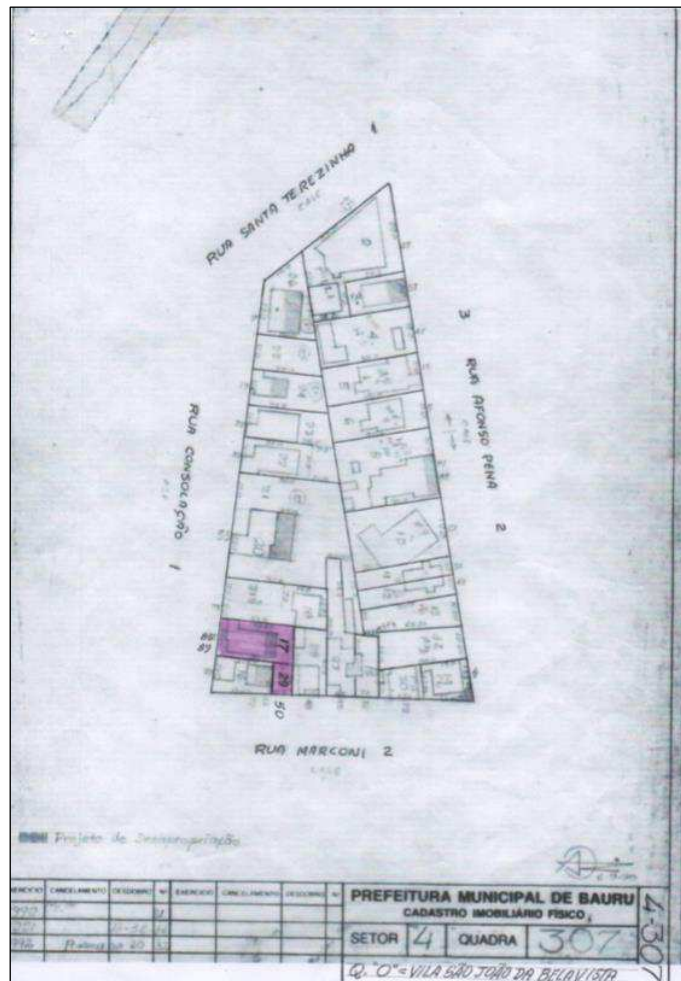
FOTOS N. OS 11 E 12
MOSTRAM A FACHADA DO IMÓVEL “B”





FOTOS N. OS 13 E 14

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO E PLANTA DA QUADRA



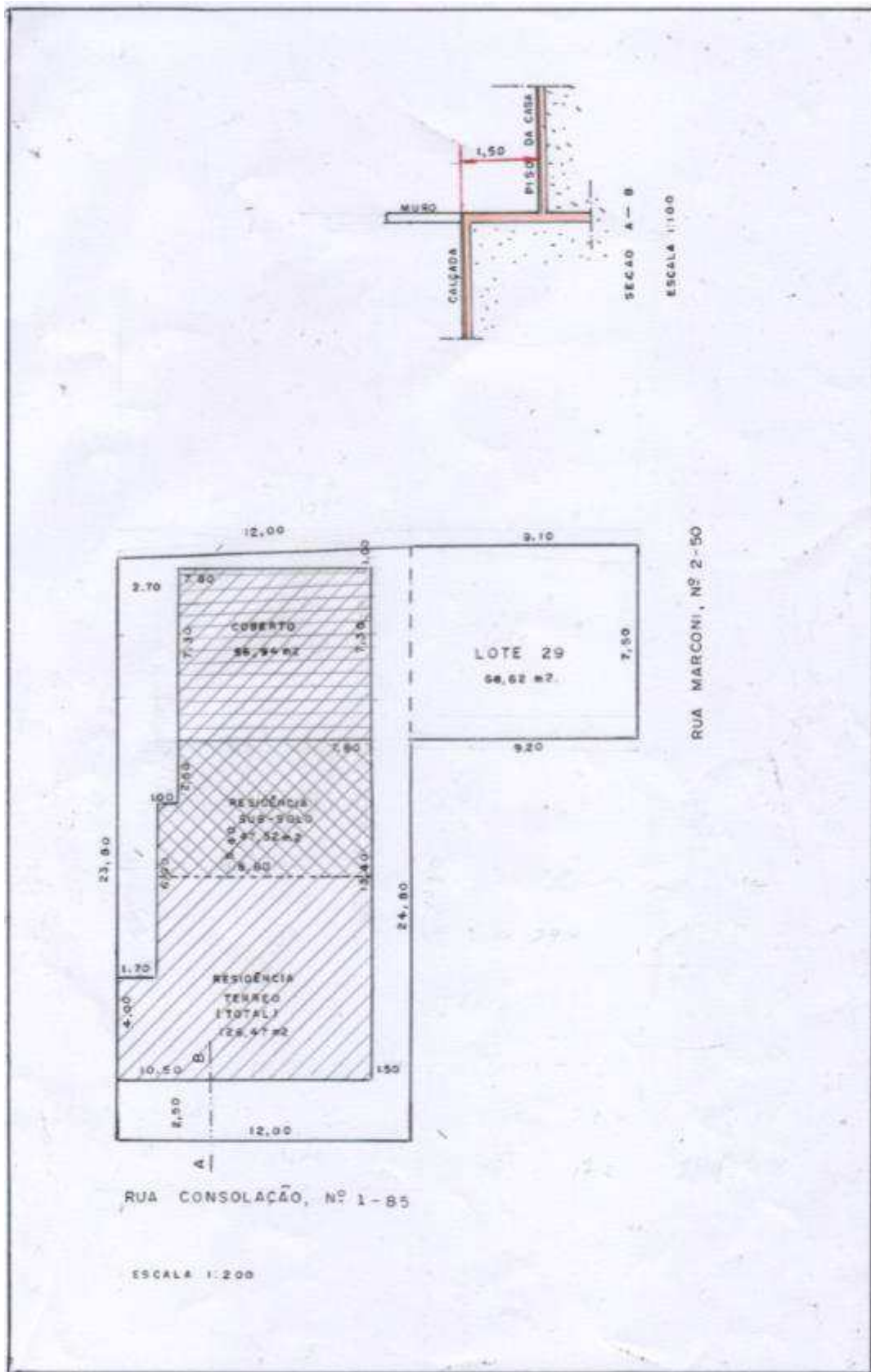


FOTO N.º 15

CROQUI MOSTRANDO AS EDIFICAÇÕES