

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DA
FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO,
ESTADO DE SÃO PAULO.

1453
1

Ação: Processo nº 0032551-58.2009

Inventariante: Rodrigo Silva Barbosa Lacerda de Oliveira

Herdeiros: Carlos Luiz Lacerda de Oliveira e outros

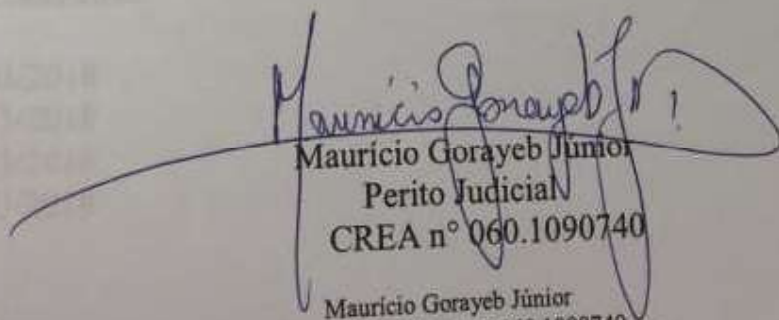
Inventariada: Ignez de Souza Lacerda

Maurício Gorayeb Júnior, engenheiro civil e perito judicial, designado por este juízo nos autos acima referenciados, às fls. 1427, vêm respeitosamente, a doura presença de Vossa Excelência, requerer o levantamento dos honorários depositados, tendo em vista a realização da perícia solicitada por esse juízo, a qual se encontra comprovada pela juntada do presente laudo técnico.

Nestes termos,

Pede e espera deferimento.

Ribeirão Preto, 16 de Março de 2018.


Maurício Gorayeb Júnior
Perito Judicial
CREA nº 060.1090740

Maurício Gorayeb Júnior
Engº Civil - CREA nº 060.1090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 - Lagoinha - Ribeirão Preto/SP TEL. (16)99228-3428

1454
5

Maurício Gorayeb Júnior
Engº Civil – CREA nº 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 – Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL. (16)99228-3428

LAUDO PERICIAL

Ação: Processo nº 0032551-58.2009

Inventariante: Rodrigo Silva Barbosa Lacerda de Oliveira


Herdeiros: Carlos Luiz Lacerda de Oliveira e outros

Inventariada: Ignez de Souza Lacerda

Cartório: 3ª Vara da Família e das Sucessões de Ribeirão Preto – S.P.

Objeto: Um imóvel residencial situado nesta cidade, descrito e caracterizado neste laudo e citado às fls. 1252 dos autos.

Vistorias realizadas:

- 1- Em 05/03/2018
 - 2- Em 06/03/2018
 - 3- Em 07/03/2018
 - 4- Em 12/03/2018
- 

1- Considerações iniciais

Este trabalho tem o objetivo de avaliar o valor do imóvel objeto desta ação, justo, atual e de mercado, com a utilização de critérios fundamentados.

A perícia visitou quatro vezes o imóvel desta ação e vistoriou detalhadamente, conseguindo desta forma as informações necessárias para a elaboração do laudo.

O processo de avaliação atenderá e obedecerá a rigor o critério determinado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (I.B.A.P.E) e as normas técnicas pertinentes.

2- Do imóvel residencial:

2.1 Do terreno

O imóvel objeto desta ação, é um terreno de 1.370,70 m², contendo uma construção de uso residencial sendo sobrado, com área principal de 1.009,81 m², área complementar de 136,15m², área de lazer de 27,00 m²; totalizando uma área construída de 1.172,96 m².
Situado na Rua Ângelo Zanello nº 305, CEP 14096110 no Bairro Ribeirania na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

Está cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, sob o nº 17504 e matrícula nº 0021560, inscrição cadastral: 443-64-18-1 do 2º Oficial do Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

Situa-se em área residencial, possui topografia plana e está localizado no meio da quadra que tem início na Rua Emília Garcia de Souza, com rua pavimentada e possuindo rede de água e esgoto. Possui construção de muros e passeio com sistema de transporte coletivo.

2.2 Das Benfeitorias

Quanto às benfeitorias situadas no terreno, possui uma casa sendo sobrado que está abandonada e sem manutenção desde o ano de 2014; com aproximadamente 40 anos de construção, cujo padrão e estado de conservação se enquadram numa escala insatisfatório.

O imóvel tem várias manchas de umidade nas paredes e nas lajes e trincos nas paredes.

O sistema elétrico que atende o imóvel se encontra totalmente danificado.

A fachada do imóvel apresenta um de muro de tijolos e portão de ferro com acesso à garagem.

As paredes são de tijolos e o teto revestido de telhas cerâmicas romanas. A parte principal do imóvel possui laje de concreto.

O estado de conservação quanto a pintura das paredes do imóvel é insatisfatório.

Na parte inferior do imóvel o piso é de revestimento de lajota cerâmica. As janelas e as portas são de madeira e algumas de vidro. Em seu interior encontram-se: três salas, um lavabo, uma copa e uma cozinha, uma suíte e uma área de serviço externa.

Ainda na parte inferior temos uma varanda que liga a casa à área de lazer.

Na área de lazer temos uma piscina e área para churrasqueira.

Na parte superior do imóvel temos uma sala de televisão e mais três suítes.

O piso é de assoalho de madeira.

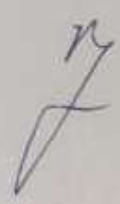
1457
}

Mauricio Gorayeb Júnior
Engº Civil – CREA nº 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 – Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL. (16)99228-3428

2.3- Imagens do imóvel da ação



VISTA DA FACHADA



Maurício Gorayeb Júnior
Engº Civil – CREA nº 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 – Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL.(16)99228-3428



VISTA DA FACHADA

VISTA DA GARAGEM

7

1459

5

Mauricio Gorayeb Júnior
Engº Civil – CREA nº 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 – Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL. (16)99228-3428



VISTA DA GARAGEM

17

1460
5

Maurício Gorayeb Júnior
Engº Civil – CREA nº 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 – Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL. (16)99228-3428



VISTA DA SALA DE VISITA

VISTA DA ÁREA DE LAGUN

M

1461
5

Mauricio Gorayeb Júnior
Engº Civil – CREA nº 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 – Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL.(16)99228-3428



VISTA DA ÁREA DE LAZER

7

1462
/

Mauricio Gorayeb Júnior
Engº Civil – CREA nº 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 – Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL. (16)99228-3428



VISTA DA ÁREA LATERAL EXTERNA

M

1463

§

Mauricio Gorayeb Júnior
Eng° Civil – CREA n° 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 – Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL. (16)99228-3428



VISTA DE UMA DAS SUITES

M

1964
5

Maurício Gorayeb Júnior
Engº Civil – CREA nº 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 – Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL.(16)99228-3428



VISTA DE UMA DAS SUITES

7

3- Data base da avaliação

A data base dos cálculos é a do presente laudo: Março de 2018

4- Valor do Imóvel (Vi)

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, utilizar-se-á para avaliar o imóvel o Método Comparativo, preferencialmente, utilizando a busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, galpões, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Deve-se proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertence o imóvel em avaliação, resumindo a situação constatada quanto à liquidez desse bem.

O valor do imóvel será igual à soma dos valores do terreno (Vt) e da construção (Vc).

$$Vi = Vt + Vc$$

1466
5

Maurício Gorayeb Júnior
Eng° Civil – CREA n° 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 –Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL.(16)99228-3428

Pesquisas de valores de imóveis no bairro Riberania

1. Fonte: Martinelli Imobiliária
Fone: 3965-4242
Terreno: área = 780,00 m²
Imóvel residencial: área= 420,00m²
Preço: R\$ 1.800.000,00
Local: Rua Olga Benário Prestes n° 234

2. Fonte: Corretor Souza
Fone: 99134-0661
Terreno: área= 588,00 m²
Imóvel Residencial: área = 309,00 m²
Preço: R\$ 800.000,00
Local: Rua Artur Palma Franco n° 305

3. Fonte: Sonia e Ramalho Imóveis
Fone: 4009-0600
Terreno: área= 608,00 m²
Imóvel residencial: área= 284,00m²
Preço: R\$ 850.000,00
Local: Rua Antônio Chiericato n° 551

4. Fonte: Corretor Souza
Fone: 99134-0661
Terreno: área= 935,00 m²
Imóvel Residencial: área = 550,00 m²
Preço: R\$ 1.200.000,00
Local: Rua Antônio Chiericato n° 550

1967
S

Maurício Gorayeb Júnior
Eng^o Civil – CREA n^o 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 – Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL. (16) 99228-3428

5. Fonte: Corretor Souza
Fone: 99134-0661
Terreno: área= 437,50 m²
Imóvel Residencial: área = 350,00 m²
Preço: R\$ 1.500.000,00
Local: Rua Alberto Coselli n^o 350

6. Fonte: Fonte: Corretor Souza
Fone: 99134-0661
Terreno: área= 455,00 m²
Imóvel Residencial: área = 360,00 m²
Preço: R\$ 900.000,00
Local: Rua Lamartine Belém Barbosa n^o 313

7. Fonte: Fonte: Corretor Souza
Fone: 99134-0661
Terreno: área= 768,00 m²
Imóvel Residencial: área = 567,00 m²
Preço: R\$ 1.200.000,00
Local: Rua Antônio Doraen n^o 120

8. Fonte: Proprietária Elizabeth
Fone: 98148-4559
Terreno: área = 437,00 m²
Imóvel residencial: área= 300,00 m²
Preço: R\$ 820.000,00
Local: Rua Carlos Lucas Evangelista n^o 360

1468
}

Maurício Gorayeb Júnior
Engº Civil – CREA nº 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 – Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL. (16)99228-3428

9. Fonte: Corretora Marli
Fone: 99194-0724
Terreno: área= 417,00 m²
Imóvel Residencial: área = 279,00 m²
Preço: R\$ 500.000,00
Local: Rua Antônio Chiericato nº 211

10. Fonte: Imobiliária Martinelli
Fone: 3965-4242
Terreno: área= 400 m²
Imóvel Residencial: área = 334,00 m²
Preço: R\$ 9500.000,00
Local: Rua Antônio Chiericato nº 269

11. Fonte: Imobiliária Sonia e Ramalho
Fone: 4009-0600
Terreno: área= 437,50 m²
Imóvel Residencial: área = 428,90 m²
Preço: R\$ 600.000,00
Local: Rua Edmo Bernardes de Mello nº 74

12. Fonte: Imobiliária Sonia e Ramalho
Fone: 4009-0600
Terreno: área= 600,00 m²
Imóvel Residencial: área = 315,00 m²
Preço: R\$ 800.000,00
Local: Rua Edmo Bernardes de Mello nº 77

1469
}

Maurício Gorayeb Júnior
Eng° Civil - CREA n° 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 - Lagoinha - Ribeirão Preto/SP TEL.(16)99228-3428

Homogeneização de valores:

Para a homogeneização dos valores de pesquisa serão usados os seguintes fatores:

Fa = Fator de atualização: utiliza a variação da BTN +Tr no período considerado, neste caso será considerado, igual à unidade.

Ff = Fator de fonte: negócios realizados = 1,00, ofertas = 0,90 e visa corrigir a elasticidade das ofertas.

Ft = Fator de testada: testada padrão do local

Fp = Fator de profundidade: profundidade padrão do local

Ftr = Fator de transposição: utiliza os índices do IPTU da planta genérica de valores do município, índice local do imóvel avaliando = 0,90

Fe = Fator de esquina: corrige a vantagem do terreno que possui duas ou mais frentes

Quadro de homogeneização de valores

Da do	Preço R\$	Área m ²	Preço unitário R\$/m ²	Fa	Ff	Ft	Fp	Ftr	Fe	Valor unitário R\$/m ²
1	1.800.000	420,00	4.286	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	0,8	3123
3	850.000	222,00	3829	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	0,8	2790
5	1.500.000	437,50	3429	1,0	0,9	1,0	1,0	0,9	0,8	2222
6	900.000	360,00	2500	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8	1,0	2000
7	1.200.000	567,00	2116	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8	1,0	1693
8	820.000	300,00	2733	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8	1,0	2186
10	950.000	334,00	2844	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8	1,0	2275

Média simples = R\$ 2.327,00 / m²

4.1 Valor do terreno (Vt)

Para a avaliação do terreno será utilizado o método comparativo de dados do mercado imobiliário. Este método obtém o resultado por comparação direta com valores praticados no livre mercado imobiliário, e ainda para terrenos negociados recentemente ou em ofertas para vendas.

Os elementos colhidos na pesquisa sofrerão adequado processo de homogeneização e através da média aritmética saneada, fornecerão o valor unitário básico.

1471
5

Mauricio Gorayeb Júnior
Engº Civil – CREA nº 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 – Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL. (16)99228-3428

O valor do terreno será igual ao resultado da seguinte expressão:
 $V_t = A_t \times V.U.B.$, onde:
 V_t = valor do terreno
 A_t = área do terreno = 1370,70 m²
 $V.U.B$ = valor unitário básico (R\$/m²)

Estando todos elementos dentro do intervalo considerado acima temos que o valor unitário básico (V.U.B) é de: R\$ 600,00 m²

$$V.U.B = R\$ 600,00 / m^2$$

Logo o valor do terreno (Vt) é o seguinte:

$$V_t = 1370,70 m^2 \times R\$ 600,00 = R\$ 822.420,00$$

Valor do Terreno: Vt = R\$ 822.420,00



4.2 Valor da construção (Vc)

Para avaliação da construção será utilizado o critério dos valores de venda, das comissões de peritos das Varas da Fazenda Pública de São Paulo –SP.

A avaliação da construção será igual ao resultado da seguinte expressão:
 $Vc = (Acp \times q^1 + Acc \times q^2) \times Hs2QN \times D$

Onde tem-se que:

Vc = Valor da construção

Acp = Área útil da construção principal

q = Índice de avaliação da construção

Acc = Área da construção complementar

Hs2QN = Custo unitário da construção fornecido pelo Sinduscon

D = Coeficiente de depreciação em razão da idade aparente

D = (1 - r) onde: n = idade aparente em anos e r = razão de depreciação (0,025 para apartamentos e escritórios e 0,015 para salões comerciais)

$$Acp = 1009,81 \text{ m}^2$$

$$q^1 = 3,0$$

$$Acc = 136,15 + 27,00 = 163,15 \text{ m}^2$$

$$q^2 = 2,0$$

$$Hs2QN = \text{R\$ } 1.338,24 / \text{m}^2$$

$$D = (1 - 0,025)40 = (0,975) 40 = 0,36$$

$$Vc = (1.009,81 \times 3,0 + 163,15 \times 2,0) \times \text{R\$ } 1.338,24 \times 0,36$$

$$Vc = 3.355,73 \times \text{R\$ } 481,80$$

Valor da Construção: Vc = R\$ 1.616.790,70

1473
(

Maurício Gorayeb Júnior
Engº Civil – CREA nº 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 – Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL. (16)99228-3428
4.3 Valor Total do Imóvel = Vi

$$Vi = Vt + Vc$$

$$Vi = R\$ 822.420,00 + R\$ 1.616.790,70$$

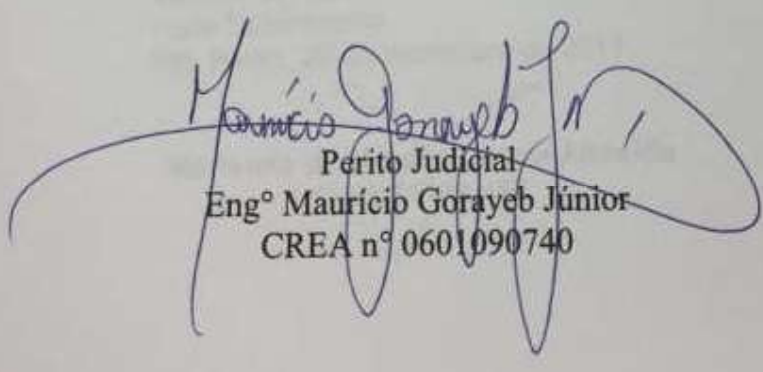
Valor Total do Imóvel Vi = R\$ 2.439.210,70

Diante dos critérios apresentados neste Laudo Técnico, devidamente fundamentado, o imóvel objeto desta ação foi avaliado no valor de: R\$ 2.439.210,70 (Dois milhões, quatrocentos e trinta e nove mil, duzentos e dez reais e setenta centavos).

5- Encerramento

Nada mais a acrescentar, o signatário encerra o presente laudo após revisá-lo devidamente. Compõe-se o presente por 20 (vinte) laudas e a petição de juntada.

Ribeirão Preto, 16 de Março de 2018.


Perito Judicial
Engº Mauricio Gorayeb Júnior
CREA nº 0601090740

COMPLEMENTAÇÃO DO LAUDO

1529

4

Conforme solicitado às fls. 1519 da ação, segue a complementação do laudo técnico, onde se apresenta os esclarecimentos às dúvidas suscitadas pelas partes às fls. 1512/1513 e 1514.

DAS RAZÕES DA PERÍCIA TÉCNICA

1. A perícia foi realizada de forma minuciosa e criteriosa, levando-se em consideração todos os fatores fundamentados no laudo, de maneira que pudessem compreender todas as variações físicas e sociais do imóvel, mediante valor justo, atual e de mercado que influenciam a análise final da avaliação.
2. Uma vez considerado o valor de mercado do imóvel, conjuntamente com suas características próprias, o valor da avaliação e todas as operações lógico - matemática descrita no laudo contemplam um valor real e atual condizente com a lei econômica da oferta e da procura. Essa operação faz parte do processo objetivo de avaliação.
3. O laudo técnico efetuado em **16/03/2018**, apurou um valor de R\$ 2.439.210,70 (Dois milhões, quatrocentos e trinta e nove mil, duzentos e dez reais e setenta centavos), e levou em consideração todas as **variantes de mercado e a situação atual de conservação do imóvel, de acordo com a área, localização, construção e conforme as normas técnicas fornecidas pelo I.B.A.P.E. (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias)**, portanto uma análise com critérios técnicos e responsabilidade profissional.

1530

9

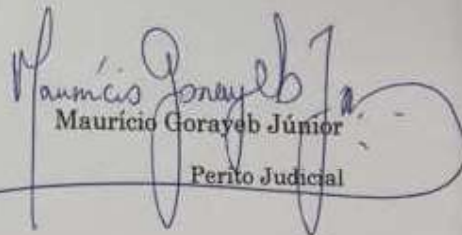
4. Respondendo ao questionamento das partes, para o valor do metro quadrado da construção, mencionado no laudo pericial, foi utilizado o valor de imóveis usados. No mesmo documento técnico ainda encontra-se o coeficiente de depreciação em razão da idade do imóvel, o qual foi considerado em todas as operações matemáticas para apuração do valor obtido.
5. O conceito de avaliação, consoante Norma Técnica- ABNT – NRB 14653/99 – indica essa atividade como sendo a análise realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor real de um bem. Assim, a avaliação determina o valor real, resultado de operações lógico-matemáticas e, de acordo com o conhecimento técnico presente nas normas de avaliação pericial, as quais consideram todas as variáveis presentes no imóvel e que são justificadas pela observação "in loco" do perito responsável.

Assim, na função de perito avaliador nomeado por esse juízo, **confirmo o laudo técnico anexado aos autos às fls. 1454/1473**, após revisá-lo e analisá-lo minuciosamente quanto aos critérios e cálculos efetuados, uma vez que o trabalho técnico tem por finalidade apurar o valor justo e atual, utilizando-se para isso de critérios fundamentados, conforme os descritos no laudo e respondendo às dúvidas e divergências quando solicitadas pelas partes, mas sempre mantendo o compromisso profissional, o respeito e a observância às normas técnicas disciplinadoras da matéria, fornecidas pelo órgão competente.

Termos em que,

Pede e espera deferimento

Ribeirão Preto, 02 de Outubro 2018.


Maurício Gorayeb Júnior
Perito Judicial

Maurício Gorayeb Júnior
Eng^o Civil – CREA n^o 060.1090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 – Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL.(16)99228-3428