

253

231

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem por objetivo a apuração do valor atual de mercado do imóvel objeto da Matrícula nº 9.470 do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho, situado à Rua Frederico Ozanan nº 1.149, Centro, Município e Comarca de Sertãozinho, SP.

2. CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

De acordo com a NBR 14.653-1, o presente trabalho se classifica como "Laudo de Avaliação de Uso Restrito" e será apresentado na forma simplificada conforme o disposto no item 10.2 da NBR 14.653-2 e 10.1 da NBR 14.653-1.

Os resultados aqui apresentados se embasam em pesquisa e opiniões obtidas junto ao mercado imobiliário local, através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

A depreciação das benfeitorias do imóvel avaliando serão determinadas pelo Método Decrescente.

Portanto, o valor do imóvel deverá resultar da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \quad \text{onde}$$

V_i = valor do imóvel

V_t = valor do terreno

V_b = valor das benfeitorias

Segundo o texto base da NBR 14.653 da ABNT, a definição de Valor de Mercado é a "quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e

70

conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”:

Data base

A data base na qual as conclusões e opiniões foram expressas neste laudo, está indicada no item “Conclusão”.

Vistoria

O imóvel avaliando foi vistoriado apenas externamente, pois apesar de devidamente notificados conforme Certidão de fis. 75, datada de 19/01/2017, dando ciência às partes da designação do dia 26/01/2017 às 9:00 horas, o mesmo encontrava-se fechado, assim como na primeira tentativa realizada no dia 08/11/2016.

Como a data da vistoria difere da data da avaliação, nós não assumimos responsabilidade por alterações das condições gerais do imóvel, salvo quando descrito neste laudo.

3. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando se localiza à Rua Frederico Ozanan nº 1.149, na quadra completada pelas Ruas Humberto Ortolan, Dr. Pio Duffles e Expedicionário Lellis, Centro, onde predominam residências de padrão médio, estabelecimentos de prestação de serviços e pequenos comércios locais. Próximo ao local, num raio de 200 metros, destacamos a sede da OAB, Associação de Engenharia, Praça Mané Gaiola, Casa da Cultura, Delegacia de Polícia, Bancos (Bradesco e SICOOB) e Correio.

253

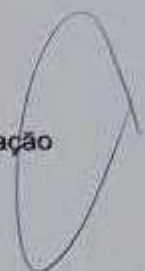
33



4. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O local onde se situa o imóvel avaliando é dotado de pavimentação asfáltica, possuindo ainda os seguintes serviços urbanos básicos:

- rede de distribuição de água e esgoto;
- rede de distribuição de energia elétrica;
- rede telefônica;
- passeios pavimentados;
- coleta de lixo.



5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Terreno

De acordo com a Matrícula nº 47.114, do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho, trata-se de um terreno urbano, de formato irregular, situado neste Município, lado ímpar, com frente para a Rua Frederico Ozanan nº 1.149, onde mede 10,27 metros, 9,72 no fundo, 26,00 metros da frente ao fundo, perfazendo uma área de 259,87 m².

5.2. Benfeitorias

Sobre o terreno acima descrito, foi edificado um prédio residencial construído em alvenaria e cobertura de telhas composto de: garagem, sala, cozinha, 03 dormitórios, banheiro, área de serviços, dormitório e banheiro de empregada.

O imóvel acima descrito está em regular estado de conservação, padrão construtivo médio comercial, idade aparente de trinta anos e possui área construída total de 148,58m².

3

253

234

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Área do Terreno = 259,87 m² Frente = 10,27 m

VUT = R\$ 800,00 / m²

Vt = Área x VUT = R\$ 207.896,00

Valor das Benfeitorias: Vb

Área construída: 148,58 m²

Padrão: Médio CC = 1,39 x R8-N

R8-N = R\$ 1.295,25 / m²

Idade = 30 anos

Kd = (1,00 - 0,015)³⁰ = 0,635

Vb = Ac x CC x Kd = 148,58 x 1,386 x R\$ 1.295,25 x 0,635

Vb = R\$ 169.497,81

Vi = (Vt + Vb) = R\$ 207.896,00 + R\$ 169.497,81

Vi = R\$ 377.393,81 que arredondamos para

Vi = R\$ 378.000,00 (Trezentos e Setenta e Oito Mil Reais)

(*) Arredondamento menor que 1%, previsto no item 7.7.1.a da NBR 14.653-1.

DIAGNÓSTICO DO MERCADO - Embora não tenhamos dados oficiais do mercado imobiliário da cidade de Sertãozinho, a venda de imóveis se encontra em retração, com baixa liquidez em face à crise econômica nacional e local, com prazo médio de venda entre dezoito e vinte quatro meses.

13 - 12 - Matrícula de Assis

MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI
Eng^o Civil - CREA 060.112.293-5 / IBAPE n^o 436

Fol. 7

7. CONCLUSÃO

Diante do exposto, atribuímos ao imóvel avaliando, objeto da Matrícula n^o 9.470 do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho, situado à Rua Frederico Ozanan n^o 1.149, Centro, Município e Comarca de Sertãozinho, SP, o valor de:

R\$ 378.000,00 – Trezentos e Setenta e Oito Mil Reais
(válido para a data base de Janeiro / 2017)

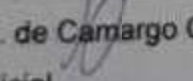
8. TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo pericial é composto por sete laudas digitadas somente no anverso, estando todas as folhas numeradas e rubricadas, sendo que a primeira e esta última estão assinadas. Segue em anexo:

Anexo 01 – Levantamento Fotográfico

Anexo 02 – Art – Anotação de Responsabilidade Técnica

Sertãozinho, 26 de Janeiro de 2017.



Marileia T. de Camargo Cecchini
Perita Judicial

Eng^o Civil - CREA 060.112.293-5

Membro Titular do IBAPE n^o 436

at ... da ... de ...

253

MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI
Eng^a Civil - CREA 060.112.293-5 / IBAPE n^o 436

236

Anexo 01 - Fl. 1



ANEXO 01

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI
Eng^a Civil - CREA 060.112.293-5 / IBAPE nº 436
Anexo 02 - Pl. 2

253

237



Vista Frontal



Detalhe da numeração predial

MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI
Eng^a Civil - CREA 060.112.293-5 / IBAPE n^o 436
Anexo 01 - Pg. 3

253

238

(Handwritten mark)



Detalhe da numeração predial

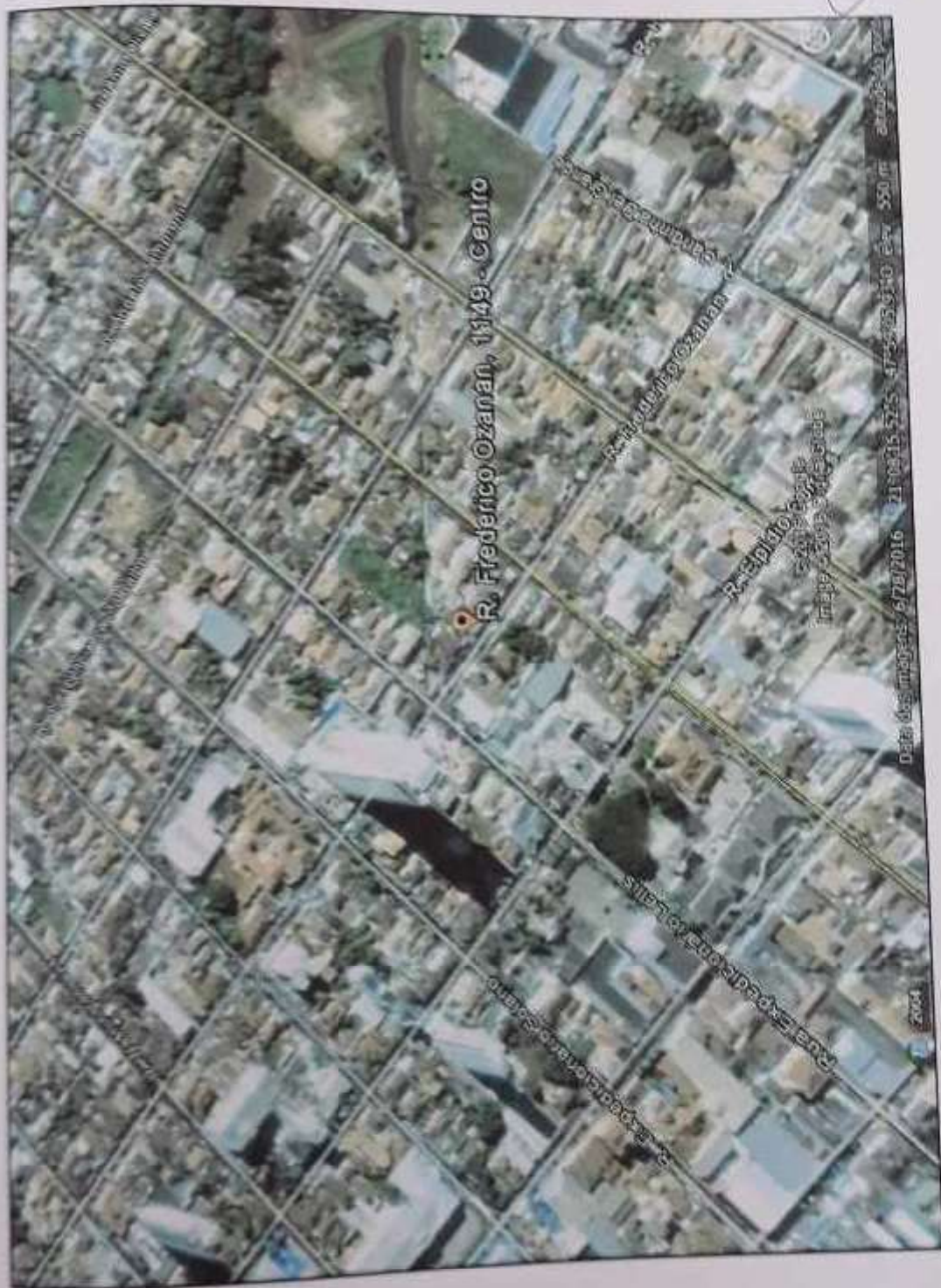


Detalhe da placa do automóvel na garagem

239



Handwritten signature or scribble.



19 - 22 - Martins de Assis

253

MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI
Eng^a Civil - CREA 060.112.293-5 / IRAPE n^o 436

240



Anexo 02 - Fls. 3



ANEXO 02

A.R.T.
(ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA)



MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI
Eng^o Civil - CREA 060.112.293-5 / IBAPE n^o 436

241

Anexo 02 - Pg. 2



CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Brig. Faria Lima, 1659 - Pinheiros - São Paulo - SP CEP 01452-920 Tel. 0800 17 18 11

ART

1 - Nº DA ART

Anotação de Responsabilidade Técnica
Lei Federal Nº. 5.496 de 07/12/77

8210200503534257

CONTRATADO

2 - Nº DO CREA/SP DO PROFISSIONAL
601122935

3 - Nº DO CPF DO PROFISSIONAL
04671032830

4 - NOME DO PROFISSIONAL
MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO

5 - TÍTULO DO PROFISSIONAL
Engenheira Civil

ART

6 - TIPO DE ART
2 - Desempenho De Cargo Ou Funcao
9 - ALTERAÇÃO/COMPL./SUBST. DA ART
1 - Não

7 - VINCULADA A ART Nº

8 - HÁ OUTRAS ARTS VINCULADAS
1 - Não
10 - SUBPRESTADA
1 - Não

ANOTAÇÃO

11 - CLASSIFICAÇÃO DA ANOTAÇÃO
1 - Responsabilidade Principal

12 - ÁREA DE ATUAÇÃO
6 - Civil, Fortificação E Construcao

13 - TIPO DE CONTRATADO
2 - Pessoa Física

EMPRESA CONTRATADA

14 - Nº DE REGISTRO NO CREA

15 - NOME COMPLETO

16 - OGC/CNPJ

17 - CLASSIFICAÇÃO

CONTRATANTE

18 - NOME DO CONTRATANTE DA OBRA / SERVIÇO
Juiz de Direito 2a Vara Civil de Sertãozinho

19 - TELEFONE P/ CONTATO
(16)39452811

20 - CPF/CNPJ
51174001000193

DADOS DA OBRA / SERVIÇO OBJETO DO CONTRATO

21 - ENDEREÇO DA OBRA / SERVIÇO
Rua Luis Carlos Prudencio n. 100

22 - CEP
14160-280

CLASSIFICAÇÃO

23 - NATUREZA

24 - UNIDADE

25 - QUANTIFICAÇÃO

26 - ATIVIDADES TÉCNICAS
2 29 38

1
2
3

27 - DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS EXECUTADOS SOB SUA RESPONSABILIDADE OU DO CARGO/FUNÇÃO
Avaliacao e pericias judiciais.

RESUMO DO CONTRATO

Nº E ESCOPO DO CONTRATO, CONDIÇÕES, PRAZO, CUSTOS, ETC.

Esta ART se refere ao desempenho de cargo/funcao em virtude dos servicos prestados na condicao de perita judicial junto a Segunda Vara Civil da Comarca de Sertãozinho.

28 - VALOR DO CONTRATO
300,00

29 - DATA DO CONTRATO
13/06/2005

30 - DATA INÍCIO DA EXECUÇÃO
13/06/2005

31 - 10% ENTIDADE DE 32 - VALOR DA ART A PAGAR
CLASSE **26,00**
65

33 - LOCAL E DATA

**Sertãozinho
13/06/2005**

**ASSINATURA
PROFISSIONAL**

Marileia Terezinha De Camargo

CONTRATANTE

Juiz de Direito 2a Vara Civil de Sertãozinho

33 - (Recebo Numero: 8210200503534257
SIGNOR CAIXA - AUTENTICAÇÃO MECÂNICA PELA INSTITUIÇÃO (BANCÁRIA - RECIBO DO SACADO

8210200503534257

21/06/05 1178

Obr.

Pagamento via fonecã bilã, o comprovante deverã ser anexado a ART para comprovacao de quitacao.
A ART deverã ser devidamente assinada pelo profissional

20