

**MARCO ANTONIO
DO AMARAL BRITTO**

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

AVALIAÇÕES
AÇÕES POSSESSÓRIAS
DIVISÕES E DEMARCAÇÕES
RENOVATÓRIAS E REVISIONAIS DE
LOCAÇÃO
DESAPROPRIAÇÕES

26

EXMO(A) SR(A) DR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA COMARCA DE ARUJÁ
PROC 0003911-31.2013.8.26.0045 1º Ofício



00039113120138260045

Procedimento Comum – Compra e Venda

A Elsa Correa Silva

R Mário Ribeiro Silva

PROF. PAULO JOSÉ AMARAL BRITTO - E-CONSUL 4920 74

MARCO ANTONIO DO AMARAL BRITTO, Eng Civil, perito judicial, nomeado nos autos em apreço, vem respeitosamente perante V.EXCIA., apresentar:

LAUDO PERICIAL

N.TERMOS

P.DEFERIMENTO

MARCO A A BRITTO

1- VISTORIA

Foi realizada vistoria conforme marcado às fls. 82, quando foram feitos os exames necessários para avaliação da construção e pesquisa de mercado para avaliar o terreno com base no "Método Comparativo".

2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O Imóvel avaliado está localizado na Rua São Miguel nº 323, Bairro Jordanópolis, no Município de Arujá, classificada como ZUP 1 na planta de zoneamento do município, perímetro urbano. Dista aproximadamente 1,95 quilômetros do centro da cidade de Arujá. A região é servida por asfalto, energia elétrica, telefonia, iluminação e etc. sendo que o bairro tem características predominantes residenciais.



Imagem Aérea do Imóvel (extraído do Google Earth).

[Handwritten signature]

3- OBJETO DA AVALIAÇÃO

O Imóvel localizado na Rua São Miguel, correspondente ao Lote 18 da Quadra 09, Gleba B do Loteamento Jordanópolis- Arujá SP, conforme Matrícula nº 21.921 às fls. 08 dos autos, assim descreve:

"Um lote de terreno sob nº 18 (dezoito) da Quadra 09 (nove), Gleba B, do Loteamento denominado "Jordanópolis", perímetro urbano desta cidade, Distrito e Município de Arujá, da Comarca de Santa Isabel, com os seguintes metragens e confrontações:- Mede 10 metros de frente para a Rua São Miguel; pelo lado direito onde confronta com os lotes n.ºs: 15, 16, e 17, mede 30 metros pelo lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 19, mede 30 metros; e finalmente, nos fundos onde confronta com parte do lote nº 12, mede 7 metros, lotes esses da mesma Quadra 09, encerrando assim uma área de 270,00 metros quadrados, estando devidamente cadastrado na Prefeitura de Arujá sob nº SO 11 05 22 02."

4- METODOLOGIA

Terreno – "Método Comparativo"
Construção – "SINDUSCON"

5- PESQUISA DE MERCADO

ELEMENTO 1

Fonte: Direto com proprietário

Tel: (11) 9.9808-5490

Local: Esquina com a Rua Santo Antônio do Catigeró e AV. Adília Barbosa Neves

Área: $10 \times 26,20 = 262,00\text{m}^2$

Valor da Oferta: R\$250.000,00 = R\$ 954,20/m²



Fatores:

- Oferta.....0,90
- Topografia/aprov./superf.....1,00
- Testada.....1,00
- Profundidade.....1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,00
- Esquina.....0,90

$$\text{R}\$954,20 \times (0,90+1,00+1,00+1,00+1,00+1,00+0,90-7+1) = \text{R}\$763,36/\text{m}^2$$

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

ELEMENTO 2

Fonte: Imobiliaria Di Castro

Tel: (11) 4655-1840

Local: Rua Santa Terezinha, em frente ao nº 160

Área: 300,00m²

Valor Negociado: R\$250.000,00 = R\$ 833,33/m²



Fatores:

- Oferta.....1,00
- Topografia/aprov./superf.....1,00
- Testada.....1,00
- Profundidade.....1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,03

$R\$833,33 \times (1,00+1,00+1,00+1,00+1,00+1,03-6+1) = R\$858,33/m^2$

ELEMENTO 3

Fonte: Consultor de Imóveis Adialma

Tel: (11) 9.9994-7810

Local: Rua Santo Antônio, ao lado do nº 237

Área: 2 lotes com 500,00m² cada

Valor da Oferta: R\$400.000,00 cada = R\$ 800,00/m²



Fatores:

- Oferta.....0,90
- Topografia/aprov./superf.....1,00
- Testada.....1,00
- Profundidade.....1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,17

$$R\$800,00 \times (0,90+1,00+1,00+1,00+1,00+1,17-6+1) = R\$856,00/m^2$$

MARCO ANTONIO DO AMARAL BRITTO

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

AVALIAÇÕES
AÇÕES POSSESSÓRIAS
DIVISÕES E DEMARCAÇÕES
RENOVATORIAS E REVISIONAIS DE
LOCAÇÃO
DESAPROPRIAÇÕES

92

ELEMENTO 4

Fonte: Direto com Proprietário

Tel: (11) 9.7882-1237

Local: Rua Santo Antonio ao lado no nº 198

Área: 10 x 30 m = 300 m²

Valor da Oferta: R\$ 280.000,00 = R\$ 933,33/m²



Fatores:

- Oferta.....0,90
- Topografia/aprov./superf.....1,00
- Testada.....1,00
- Profundidade.....1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,03

R\$933,33 (0,90+1,00+1,00+1,00+1,00+1,03-6+1) = R\$868,00/m²

ELEMENTO 5

Fonte: Direto com proprietário

Tel: (11) 9.9808-5490

Local: Esquina com a Rua São Vicente e Av. Santa Terezinha

Área: 10 x 25 = 250 m²

Valor da Oferta: R\$200.000,00 = R\$ 800,00/m²



Fatores:

- Oferta.....0,90
- Topografia/aprov./superf.....1,00
- Testada.....1,00
- Profundidade.....1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....0,98
- Esquina.....0,90

$$R\$800,00 \times (0,90+1,00+1,00+1,00+1,00+0,98+0,90-7+1) = R\$624,00/m^2$$

ELEMENTO 6

Media encontrada feita na circuvizinhança com corretores e engenheiros:

Valor da Oferta: R\$ 720,00/ m²

MÉDIA ARITMÉTICA

$$\frac{E1+E2+E3+E4+E5+E6}{6} = R\$ 781,61/m^2$$

Limite inferior – $R\$ 781,61 \times 0,70 = 547,13$
Limite superior – $R\$ 781,61 \times 1,30 = 1.016,09$

Nenhum elemento foi excluído, portanto:

Valor do terreno (Lote 18): $270,00m^2 \times R\$ 781,61/m^2 = R\$ 211.034,70$
(Duzentos e onze mil, trinta e quatro reais e setenta centavos) para Maio de 2018.

6- VALOR DA BENFEITORIA

Casa:

Área: $84,08 m^2$

Classificação: Casa Padrão Proletário = 0,572 CUB

CUB: $R\$ 1.242,85$ (Abril/ 2018)

Depreciação: 42,90 % = fator 0,571

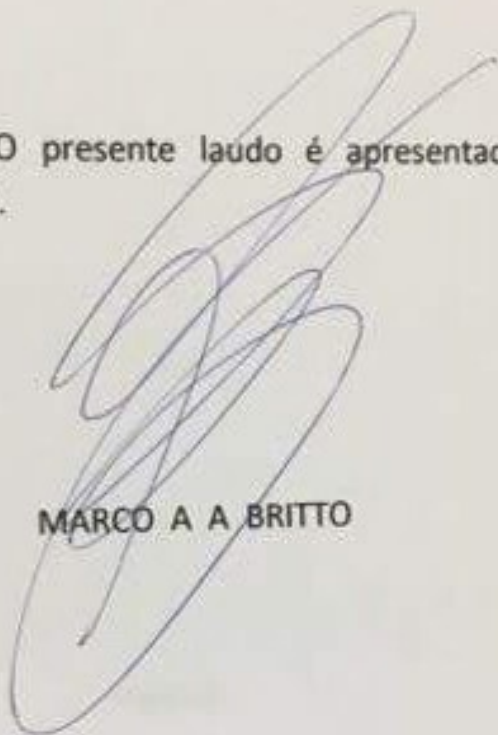
$84,08 \times 1.242,85 \times 0,572 \times 0,571 = R\$ 34.130,57$ (trinta e quatro mil cento e trinta reais e cinquenta e sete centavos).

7- VALOR DO IMÓVEL

Terreno + Construção = R\$
245.165,27 (duzentos e quarenta e cinco mil cento e sessenta e cinco reais e vinte e sete centavos) para maio de 2018.

8- ENCERRAMENTO

O presente laudo é apresentado em 10 fls.
Digitadas somente no anverso.



MARCO A A BRITTO

**MARCO ANTONIO
DO AMARAL BRITTO**

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

AVALIAÇÕES
AÇÕES POSSESSÓRIAS
DIVISÕES E DEMARCAÇÕES
RENOVAÇÕES E REVISIONAIS DE
LOCAÇÃO
DESAPROPRIAÇÕES

q/b

FOTOS

**MARCO ANTONIO
DO AMARAL BRITTO**

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

AVALIAÇÕES
AÇÕES POSSESSÓRIAS
DIVISÕES E DEMARCAÇÕES
RENOVATÓRIAS E REVISIONAIS DE
LOCAÇÃO
DESAPROPRIAÇÕES

97



**MARCO ANTONIO
DO AMARAL BRITTO**

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

AVALIAÇÕES
AÇÕES POSSESSÓRIAS
DIVISÕES E DEMARCAÇÕES
RENOVATÓRIAS E REVISIONAIS DE
LOCAÇÃO
DESAPROPRIAÇÕES

96



**MARCO ANTONIO
DO AMARAL BRITTO**

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

AVALIAÇÕES
AÇÕES POSSESSÓRIAS
DIVISÕES E DEMARCAÇÕES
RENOVAÇÕES E REVISIONAIS DE
LOCAÇÃO
DESAPROPRIAÇÕES

99



**MARCO ANTONIO
DO AMARAL BRITTO**

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

AVALIAÇÕES
AÇÕES POSSESSÓRIAS
DIVISÕES E DEMARCAÇÕES
RENOVATORIAS E REVISIONAIS DE
LOCAÇÃO
DESAPROPRIAÇÕES

100

