

147
RR

"LAUDO DE AVALIAÇÃO"

I - PRELIMINARES

INTERESSADO: Juízo de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Penápolis - SP.

REQUERENTE : Banco Bradesco S/A.

REQUERIDO : Gaudencio Torrezan e outros.

PERITO JUDICIAL: Edison Pirani Passos, engenheiro civil, com o registro no CREA sob o nº 0600932541.


II - OBJETIVO

1) Fornecer diretrizes e estabelecer padrões para elaboração do laudo avaliatório, determinando o valor de mercado do imóvel residencial urbano, localizado neste município de Penápolis – SP.

2) Portanto, no desempenho de minha função e na condição de Engenheiro Civil, procedo à avaliação do referido imóvel, localizado na Avenida Luiz Osório, região central da cidade de Penápolis.

III - VISTORIA

Vistoria realizada no dia 31 de agosto de 2017, pôr volta das 14hs00min, a um imóvel residencial e seu respectivo terreno, situado na Avenida Luiz Osório, neste município de Penápolis, para fins de fazer um exame circunstanciado e a conseqüente descrição minuciosa do imóvel, coletando todos os dados necessários e objetivando um maior entendimento para a execução desta avaliação.



749
FR

b) Descrição

Imóvel residencial e seu respectivo terreno medindo 11,00 metros de frente, igual metragem na linha dos fundos, por 23,00 metros de cada lado e da frente aos fundos, confrontando pela frente com a Avenida Luiz Osório, do lado esquerdo de quem olha o imóvel de frente confronta com Domingos Valente, do lado direito confronta com Juvenal Rodrigues de Camargo e nos fundos com os proprietários, conforme matrícula nº 7.522 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Penápolis.

c) Área do Terreno

A área total do terreno, conforme Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Penápolis e vistoria "in loco" é de 450,00 m² (Quatrocentos e cinquenta metros quadrados).

Conforme Auto de Penhora as fls. 60, a área total do terreno é de 253,00 m² (Duzentos e cinquenta e três metros quadrados),

d) Melhoramentos Públicos

Os melhoramentos públicos existentes no local do imóvel são: energia elétrica e iluminação pública, rede viária, coleta de lixo, água tratada, esgoto sanitário, guia, sarjeta e pavimentação asfáltica. Os melhoramentos executados no terreno são : Calçada para pedestres nas duas frentes, portão de ferro na frente do imóvel e lateral e muro de alvenaria em todas as divisas.

2 - PRÉDIO RESIDENCIAL URBANO

a) Compartimentos da Residência

Esta residência é composta pôr uma garagem na frente com a Avenida Luiz Osório, duas salas, uma copa, uma cozinha, duas despensas, três dormitórios, um banheiro social e uma varanda nos fundos com lavanderia. Com frente para a Rua Brasil, existe uma garagem lateral e um escritório com banheiro.

b) Detalhes Construtivos

. Piso e Azulejo : O piso da garagem com frente para a Av. Luiz Osório e do banheiro social é de granito e paredes de mármore. O piso da garagem lateral é de cimentado. Os demais pisos da residência são de cerâmica esmaltada comum. Existem azulejos nos banheiros, na lavanderia e na cozinha.

. Laje, Forro e Cobertura : Existe laje em todos os cômodos desta residência, menos na lavanderia e na garagem lateral. Uma das dispensas o forro é de PVC. A cobertura desta edificação é de estrutura de madeira, coberta com telhas do tipo cerâmicas.

. Área de Construção : De acordo com o Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Penápolis, a área construída deste imóvel é de 310,00 m² (Trezentos e dez metros quadrados).

. Conservação do Imóvel: O estado de conservação deste imóvel é de regular para bom. As pinturas, esquadrias, portas, pisos, vidros estão em bom estado de conservação.

IV - MÉTODO DE AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DIRETA

Será realizada avaliação pelo Método Comparativo Direto de Valores de Mercado e o seu valor final será atribuído baseado na avaliação do terreno e de suas benfeitorias existentes, bem como depreciá-las de acordo com o seu estado de conservação, sempre levando em consideração a realidade mercadológica do local, a fim de evitar eventual caracterização de preço vil.

V - AVALIAÇÃO

A avaliação deste imóvel será realizada com base nas áreas existentes "in loco" e cadastradas na Prefeitura Municipal de Penápolis.

148
/ 82

1 - TERRENO

a) Localização

Imóvel residencial urbano, localizado à Avenida Luiz Osório nº 179, centro, neste município de Penápolis, estado de São Paulo.



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL.



VISTA LATERAL DO IMÓVEL.

O valor de mercado do imóvel em questão na presente data, definido em função de pesquisas realizadas em imobiliárias locais de acordo com ofertas e transações e nas características do imóvel descrito, ou seja, área do terreno e da construção existente, infra-estrutura do local, estado de conservação do imóvel e de sua localização, este imóvel será avaliada pelo valor de :

VALOR DO TERRENO

Para calcular o valor do terreno do imóvel em questão, utilizarei a fórmula a seguir :

$V_t = A_t \times v$, onde

V_t = valor total do terreno

A_t = área do terreno

v = valor unitário básico de terreno pôr metro quadrado.

Portanto :

$V_t = A_t \times v$

$V_t = 450,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 800,00/\text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 360.000,00$

(Trezentos e sessenta mil reais)

VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor da construção será calculado com base no **Boletim Econômico - Setembro de 2017 do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon- SP)**, onde o **Custo da Construção Comercial no Estado de São Paulo é de R\$ 1.224,44/m².**

Boletim Econômico - Setembro de 2017(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Mês	Mão-de-obra				Material				Administrativo							
	Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)							
	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses				
set/18	117,30	0,21	3,29	5,48	125,29	0,24	8,40	8,40	106,35	0,18	0,81	1,27	126,11	0,34	6,37	6,40
ago/18	117,96	0,08	3,34	5,58	125,29	0,06	8,40	8,40	106,48	0,12	0,93	1,45	126,11	0,00	6,37	6,37
jul/18	117,36	0,00	3,34	5,53	125,31	0,01	8,41	8,41	106,44	-0,03	0,90	1,36	126,23	0,10	6,47	6,47
jun/18	117,32	-0,03	3,30	5,30	125,31	0,00	8,41	8,41	106,36	-0,08	0,82	0,82	126,23	0,00	6,47	6,47
mai/17	117,36	0,06	0,06	4,81	125,31	0,00	0,00	7,78	106,52	0,15	0,15	0,71	126,23	0,00	0,00	6,47
abr/17	117,43	0,04	0,08	4,80	125,31	0,00	0,00	7,73	106,62	0,10	0,25	0,75	126,23	0,00	0,00	6,47
mar/17	117,20	0,06	0,16	4,80	126,31	0,00	0,00	7,73	106,79	0,18	0,41	0,88	126,23	0,00	0,00	6,47
fev/17	117,25	0,13	0,03	4,87	125,31	0,00	0,00	7,56	106,43	-0,34	0,07	0,43	126,23	0,00	0,00	6,47
jan/17	118,48	0,87	0,88	5,85	127,34	1,54	1,54	9,21	106,51	0,07	0,14	0,44	127,87	1,29	1,29	7,85
dez/16	118,17	0,58	1,58	2,89	128,40	0,91	2,47	4,75	106,50	0,00	0,14	0,24	129,62	1,37	2,89	4,50
nov/16	118,21	0,04	1,82	1,85	128,40	0,00	2,47	2,72	106,53	0,03	0,18	0,35	130,61	0,76	3,47	3,82
ago/16	118,36	0,17	1,74	1,87	128,04	0,19	2,86	2,02	106,46	-0,08	0,10	0,27	131,78	0,90	4,40	4,86
jul/16	118,64	0,24	1,88	2,00	129,15	0,38	3,06	3,06	106,49	0,03	0,13	0,14	131,78	0,00	4,40	4,50

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro de 2017

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais*)	720,53	58,85
Material	461,16	37,56
Despesas Administrativas	42,75	3,49
Total	1.224,44	100,00

* Encargos Sociais: 141,58%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2017 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.320,30	0,22	R-1	1.498,87	0,26	R-1	1.799,94	0,32
PP-4	1.110,96	0,15	PP-4	1.408,53	0,23	R-8	1.440,98	0,26
R-8	1.056,43	0,15	R-8	1.224,44	0,24	R-16	1.540,93	0,19
PS	828,60	0,13	R-16	1.186,78	0,24			

* Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 6.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, setembro de 2017 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.408,45	0,31	CAL-8	1.495,73	0,34
CSL-8	1.218,71	0,25	CSL-8	1.318,18	0,25
CSL-16	1.621,16	0,24	CSL-16	1.751,38	0,24
RP1Q	1.322,97	0,22			
GI	685,47	0,27			

* Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 6.3.5 da NBR 12.721/06

1



752
A

Portanto:

Para calcular o valor das benfeitorias do imóvel em questão, utilizarei a fórmula a seguir :

$$Vb = Vc \times A \times Fd, \text{ onde}$$

Vb = valor total das benfeitorias

Vc = valor unitário da construção

A = área da construção

Fd = fator de depreciação da construção

O valor da depreciação será baseado no estado de conservação das benfeitorias, da seguinte forma:

Construção de alto nível em ótimo estado de conservação	-----	1,00
Construção de bom nível em bom estado de conservação	-----	0,80
Construção de regular para bom em bom estado de conservação	-----	0,60
Construção simples em estado de conservação razoável	-----	0,40
Construção simples em estado de conservação ruim	-----	0,20

Portanto :

$$Vc = Vb \times A \times Fd$$

$$Vc = R\$ 1.224,44/m^2 \times 310,00 m^2 \times 0,60$$

$$Vc = R\$ 227.745,84$$

(Duzentos e vinte e sete mil, setecentos e quarenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos)

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$Vt + Vc = R\$ 360.000,00 + R\$ 227.745,84$$

753
R

RS 587.745,84

(Quinhentos e oitenta e sete mil, setecentos e quarenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos)

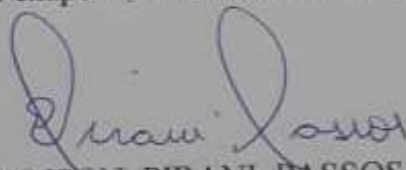
VI - CONCLUSÃO

Nada mais a informar, a pericia encerra seu trabalho judicial, onde foram levantados todos os itens necessários para se chegar a uma avaliação justa e de acordo com o mercado local.

Segue em anexo o **Boletim Econômico da SindusCon** do mês de setembro de 2017.

Sem mais para o momento, coloco-me ao inteiro dispor de V. Excia. para quaisquer esclarecimentos.

Penápolis, 11 de outubro de 2017


EDISON PIRANI PASSOS
Engº Civil - CREA 0600932541