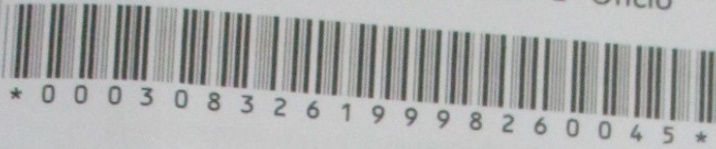


MARCO ANTONIO
DO AMARAL BRITTO

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

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

EXMO(A) SR(A) DR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA COMARCA DE ARUJÁ
PROC 0003083-26.1999.8.26.0045 1º Ofício



Procedimento Sumário

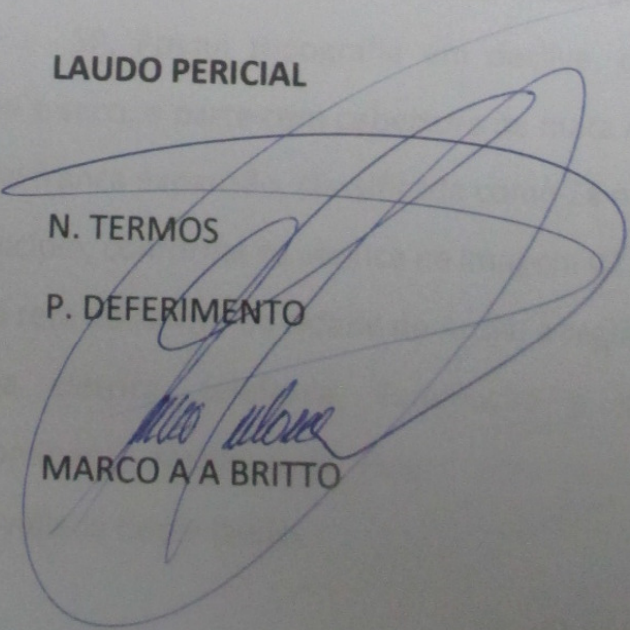
- A Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento Condomínio
- R Marcos Domingos de Monte Pontes

MARCO ANTONIO DO AMARAL BRITTO, Eng.º.
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

Foram marcadas duas vistorias, conforme segue:

- A primeira vistoria marcada para o dia 18 de outubro de 2016, as 10 horas em frente ao Fórum. Cabe esclarecer que o perito do Juízo aguardou no Fórum das 9:40 as 11:00 horas, mas as partes não compareceram.

- Foi marcada outra vistoria para o dia 06 de dezembro de 2016 as 10 horas na portaria do Condomínio Arujá Hills I, ocasião que compareceram apenas os autores, e, portanto foi dado continuidade nos trabalhos periciais.

2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel avaliando, conforme pode-se verificar na imagem 01 abaixo está dentro do condomínio residencial denominado "Arujá Hills I", localizado na Rua Alameda Urano, nº 25, Loteamento Arujá Hills I, Bairros do Cuiabá e São Bento, Arujá - SP. Possui topografia em declive, de formato retangular, solo firme e seco, e parte com cobertura de mata nativa. Está localizado em local de franca expansão, classificada como Z4 na planta de zoneamento do Município, conforme se verifica na imagem 02. Dista 3,50 quilômetros em linha reta do centro da cidade de Arujá; a região é servida por asfalto, energia elétrica, telefonia, iluminação e etc., tendo características predominante residenciais. Possui uma residência com 181,45 m² que será avaliada deste laudo.

MARCO ANTONIO DO AMARAL BRITTO

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

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



Imagem 1: Localização do imóvel a Rua Alameda Urano nº 25 – Loteamento Novo Horizonte Hills I
(Imagem extraída do Google Earth)



Z4

Zona de Uso predominantemente
residencial densidade demografica baixa.

Imagem 2: Zoneamento.

3- OBJETO DA AVALIAÇÃO

Matrícula 35.502 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel, conforme fls. 201/202, que assim descreve:

"Um lote de terreno sob nº 06 (seis) da quadra 11 (onze), do loteamento denominado "Condomínio Novo Horizonte" situado no lugar denominado Bairros do Cuiabá e São Bento, perímetro urbano do município de Arujá, desta Comarca de Santa Isabel, assim descrito e confrontado: mede 20 metros de frente para a rua 12; mede 89 metros da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da Rua olha o imóvel, onde confronta com o lote 05; mede 89 metros pelo lado esquerdo, também de frente aos fundos, confrontando com o lote nº 07; e mede 20 metros de largura nos fundos, em confrontação com propriedade da Nava Horizonte – Empreendimentos Imobiliários S/C. Ltda., encerrando assim uma área de 1.780,00 metros quadrados, e estando devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Arujá, sob nº SE 21 13 22 06 00."

4- METODOLOGIA

O presente trabalho foi elaborado com base na "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, tendo como base a NBR 14.653-2.

O Critério adotado para avaliação do terreno foi o "Método Comparativo", que consiste em fixar o preço unitário do terreno através das comparações de elementos pesquisados com características semelhantes.

As benfeitorias foram avaliadas com base no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE.

HP1

5- PESQUISA DE MERCADO

ELEMENTO 1

FONTE: Na administração do Condomínio

LOCAL: Alameda Netuno (lote 17 Quadra 7), Condomínio Arujá Hills I.

OFERTA: Lote com 1.098,00 m²

VALOR DA OFERTA: R\$900.000,00 = R\$ 819,67 /m²



Fatores

- | | |
|-------------------------------|------|
| ○ Oferta | 0,90 |
| ○ Top./superf./aproveitamento | 0,70 |
| ○ Acessibilidade | 1,00 |
| ○ M. públicos | 1,00 |
| ○ Área | 0,89 |

$$R\$819,67 \times (0,90+0,70+1,00+1,00+0,89-5+1) = R\$401,63/m^2$$

462

ELEMENTO 2

FONTE: Central Mogi Imóveis

TEL: (11) 3374-0253

LOCAL: Alameda Urano, Condomínio Arujá Hills I

OFERTA: Lote com 1.560,00 m²

VALOR DA OFERTA: R\$ 270.000,00 = R\$173,08/m²



Fatores

- | | |
|-------------------------------|------|
| ○ Oferta | 0,90 |
| ○ Top./superf./aproveitamento | 1,00 |
| ○ Acessibilidade | 1,00 |
| ○ M. públicos. | 1,00 |
| ○ Área | 0,97 |

$$R\$173,08 \times (0,90+1,00+1,00+1,00+0,97-5+1) = R\$150,58/m^2$$

463

ELEMENTO 3

FONTE: Na administração do Condomínio

LOCAL: Alameda Mercúrio (lote 14 Quadra 8), Condomínio Arujá Hills I.

OFERTA: Lote com 1.075,00 m²

VALOR DA OFERTA: R\$700.000,00 = R\$ 651,16 /m²



Fatores

○ Oferta	0,90
○ Top./superf./aproveitamento	0,80
○ Acessibilidade	1,00
○ M. públicos.	1,00
○ Área	0,88

$$R\$651,16 \times (0,90+0,80+1,00+1,00+0,88-5+1) = R\$377,67/m^2$$

469

ELEMENTO 4

FONTE: Arujá Prime Imóveis

TEL: 4652-5993

LOCAL: Rua Júpiter, Condomínio Arujá Hills I.

OFERTA: Lote com 1.050,00 m² em declive

VALOR DA OFERTA: R\$ 1.100.000,00 = R\$ 1.047,62 /m²



Fatores

- | | |
|-------------------------------|------|
| ○ Oferta | 0,90 |
| ○ Top./superf./aproveitamento | 0,80 |
| ○ Acessibilidade | 1,00 |
| ○ M. públicos. | 1,00 |
| ○ Área | 0,88 |

$$R\$1.047,62 \times (0,90 + 0,80 + 1,00 + 1,00 + 0,88 - 5 + 1) = R\$607,61/m^2$$

446/5

ELEMENTO 5

FONTE: Paulo Roberto Leardi

TEL: (11) 4654-8140

LOCAL: Alameda Via Láctea ao lado no nº 185, Condomínio Arujá Hills I.

OFERTA: Lote com 1.342,00 m²

VALOR DA OFERTA: R\$ 600.000,00 = R\$ 447,09 /m²



Fatores

○ Oferta	0,90
○ Top./superf./aproveitamento	1,00
○ Acessibilidade	1,00
○ M. públicos.	1,00
○ Área	0,93

$$R\$447,09 \times (0,90+1,00+1,00+1,00+0,93-5+1) = R\$371,08/m^2$$

466

ELEMENTO 6

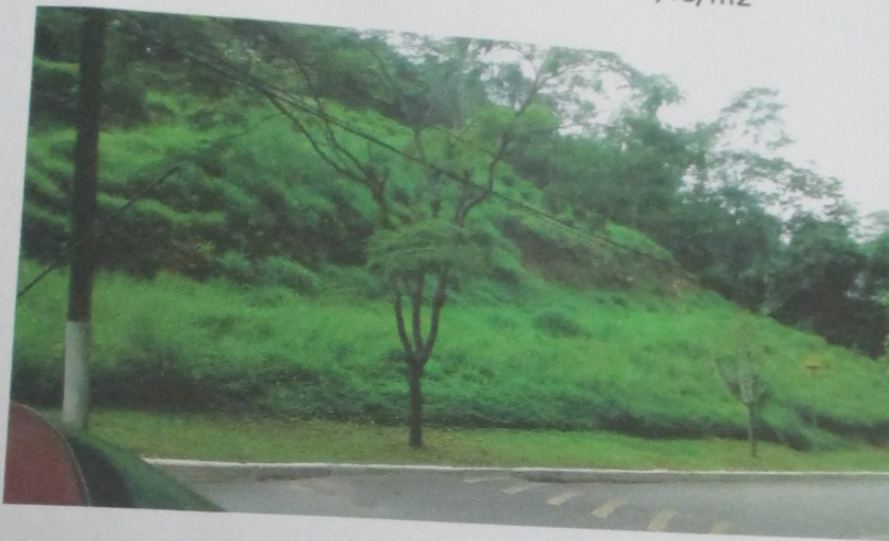
FONTE: Paulo Roberto Leardi

TEL: (11) 4654-8140

LOCAL: Alameda Putão, Condomínio Arujá Hills I.

OFERTA: Lote com 2.131,00 m²

VALOR DA OFERTA: R\$ 700.000,00 = R\$ 328,48/m²



Fatores

- | | |
|---|------|
| <input type="radio"/> Oferta | 0,90 |
| <input type="radio"/> Top./superf./aproveitamento | 0,90 |
| <input type="radio"/> Acessibilidade | 1,00 |
| <input type="radio"/> M. públicos. | 1,00 |
| <input type="radio"/> Área | 1,05 |

$$R\$ 328,48 \times (0,90 + 0,90 + 1,00 + 1,00 + 1,05 - 5 + 1) = R\$ 279,21/m^2$$

4/17

Média aritmética

$$\frac{E1 + E2 + E3 + E4 + E5 + E6}{6} = R\$ 364,63$$

Limite inferior $364,63 \times 0,70 = 255,25$

Limite superior $364,63 \times 1,30 = 474,02$

Os elementos 2 e 4 serão excluídos

Portanto:

Média saneada:

$$\frac{E1 + E3 + E5 + E6}{4} = R\$ 357,40/m^2$$

$$357,40/m^2 \times 1.780,00 m^2 = R\$ 636.172,00 \text{ (seiscentos e trinta e seis mil, cento e setenta e dois reais).}$$

6- BENFEITORIA :

Casa: 181,45m²

Alvenaria(subsolo): 61,35 m²

Classificação: Casa Padrão Simples = 1,228CUB

CUB: R\$ 1.295,63 (DEZ/2016)

Depreciação: 52,60%

$$61,35 \times 1,228 \times 1.295,63 \times 0,474 = R\$ 46.267,10$$

Madeira (térreo): 120,10 m²

Valor unitário conforme pesquisa de mercado: R\$ 1.192,17/m²

Empresas consultadas:

- Mogi Casas – telefone: 4798-3139
- Brasil Casas de madeira – telefone: 5543-6499
- Reis das Casas pré-fabricadas – telefone: 2967-4598

Depreciação: 52,60%

$$120,10 \times 1.192,17 \times 0,474 = \text{R\$ } 67.867,14$$

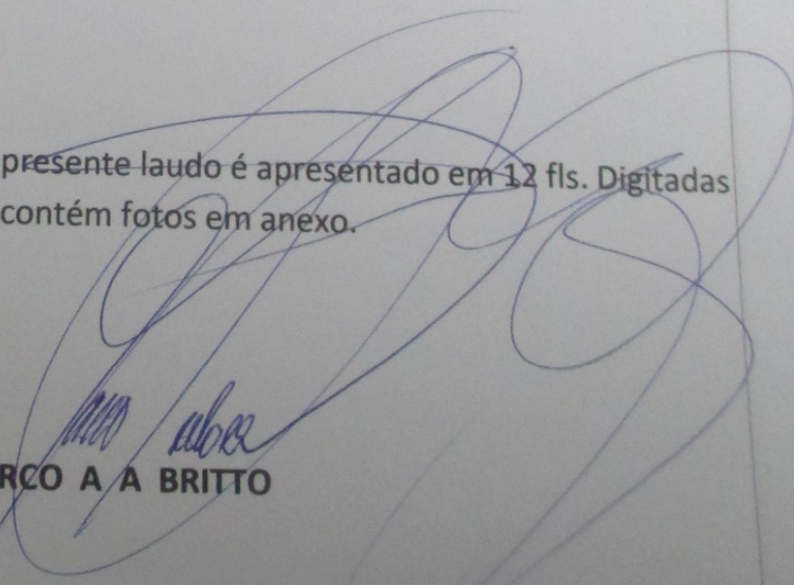
Valor Total da Benfeitoria = R\$ 114.164,24 (cento e quatorze mil cento e sessenta e quatro reais e vinte e quatro centavos).

7- VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

TERRENO + BENFEITORIA: R\$ 750.336,24 (setecentos e cinquenta mil trezentos e trinta e seis reais e vinte e quatro centavos).

8- ENCERRAMENTO

O presente laudo é apresentado em 12 fls. Digitadas somente no anverso, e contém fotos em anexo.


MARCO A A BRITTO

MARCO ANTONIO
DO AMARAL BRITTO

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

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

167

FOTOS DO LOCAL

MARCO ANTONIO
DO AMARAL BRITTO

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

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

470



PERÍCIAS - TOPOGRAFIA - CONSULTORIA

MANOEL ANTONIO
DO AMARAL BRITTO

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

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

411



PERÍCIAS - TOPOGRAFIA - CONSULTORIA

MARCO ANTONIO
DO AMARAL BRITTO

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

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

472



PERÍCIAS - TOPOGRAFIA - CONSULTORIA

MARCO ANTONIO
DO AMARAL BRITTO

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

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

AB3



PERÍCIAS - TOPOGRAFIA - CONSULTORIA