

LAUDO PERICIAL

1
19/11/12

PROCESSO: CARTA PRECATÓRIA (CÍVEL), FEITO Nº.684/12, ORIUNDA DO
MÉRITO JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA JUDICIAL DO FÓRUM DA
COMARCA DE BEBEDOURO-SP., EXTRAÍDA DOS AUTOS DE AÇÃO DE
EXECUÇÃO (FEITO Nº.1.613/1996)

REQUERENTE: COOPERATIVA DOS CAFEIC E CITRIC DE SÃO PAULO
COOPERCITRUS

REQUERIDO: HELENICE FIGUEIRA AMBROSIO e outros(s)

LAUDO

Composto por este requerimento de juntada e folhas impressas
anexas no anverso, incluindo anexos 01 (Cropi), e 02 (Foto), conforme o índice abaixo

ÍNDICE:

- Folha 02 - preliminares e do imóvel objeto;
- Folha 04 - de avaliação;
- Folha 18 - resultado;
- Folha 19 - anexo 01 - cropi;
- Folha 21 - anexo 02 - foto;
- Folha 23 - encerramento

1

PRELIMINARES

2
S. J. E.
331
4

O presente laudo tem por objetivo apurar o valor real e de mercado do imóvel, situado nesta cidade e comarca de Monte Azul Paulista - SP., à Rua Manoel Fumeiro, nº 455, esquina com a Rua Nimer Chaim Casseb, loteamento Jardim São Francisco. A vistoria foi realizada no dia 10 de setembro de 2012. Para a avaliação será considerado como data base o presente mês, ou seja, SETEMBRO DE 2012.

Para tanto, o perito desenvolverá os seus cálculos tomando como base os valores atuais ditados pelo mercado imobiliário local a partir de critérios técnicos, e proceder vistoria e análise que se fizeram necessários para a conclusão deste laudo, bem como os imóveis paradigmas, como também, para o imóvel avaliando.

DO IMÓVEL OBJETO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição:

Uma construção de tijolos e coberta de zinco, própria para comércio, com área construída de 622,63 metros quadrados, que recebeu o n.º 317 da RUA MANOEL FUMEIRO, esquina com a RUA NIMER CHAIM CASSEB, lado par, lote n.º 360 e parte do lote n.º 361, da quadra "V", no loteamento denominado "Jardim São Francisco, nesta cidade e comarca de MONTE AZUL PAULISTA, Estado de São Paulo, e seu respectivo terreno tem a medida e confronta da seguinte forma: pela frente mede em linha reta partindo da confrontação do lote n.º 377, em direção à Rua Nimer Chaim Casseb, com a qual faz esquina de 12,00 metros e confronta com a Rua Manoel Fumeiro; daí vira em curva a direita medindo 14,14 metros, confrontando com a Rua Manoel Fumeiro e com a Rua Nimer Chaim Casseb; do lado que confronta com parte do lote n.º 375 e com os lotes ns.º 376 e 377, de propriedade da imobiliária Fernandes S/C Ltda., mede 30,00 metros; do lado que confronta com a Rua Nimer Chaim Casseb, mede 2,00 metros; e, nos fundos mede em linha quebrada partindo da confrontação da Rua Nimer Chaim Casseb 9,00 metros, daí vira a esquerda e mede 9,00 metros, daí vira a direita e mede 12,00 metros até encontrar a confrontação do lote n.º 375, de propriedade da Imobiliária Fernandes S/C Ltda., confrontando em todas essas medidas com Luiz Elias Raposo e sua mulher, perfazendo dito terreno a área total de 641,62 metros quadrados. - Cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob nº.º 0063.023.022 - Imóvel esse objeto devidamente matriculado sob nº.º 5.450, Livro N.º 2, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Monte Azul Paulista-SP.

Situado no loteamento São Francisco, possui todos os melhoramentos públicos (infra-estrutura), a 1.569,61 metros da Praça Matriz, pelo caminho mais curto, nas proximidades encontramos outras residências e alguns pontos comerciais, enfim, a região considerada é de uso misto.

O imóvel é constituído de um prédio residencial, enquadrando a construção, da maneira que se encontra, na Classe Comercial - Serviço - Industrial, Grupo Cópia, Padrão Simples, com intervalo de valores situados no mínimo em 0,492 a máximo de 0,940 de R\$N, passando no Excel todas as etapas construtivas, desde o início das obras das paredes até a limpeza do imóvel, constatai que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 0,6793281

380
+

○ terreno é todo licitado, no alinhamento pela própria construção, com muros e pela própria construção, e aos fundos pela própria

○ imóvel fica da maneira que segue discriminado.

Área do terreno: 841,62 m² aproximadamente.

Área total construída útil aproximada: 822,63 m² (total).

○ imóvel possui as seguintes acomodações e respectivos

Acompanhe abaixo para uma melhor compreensão:

Circulação 1: piso cimentado em bom estado, forro e cobertura em reboco, porta de duas folhas de abrir em tábuas de madeira maciça, paredes com pintura à base de látex em péssimo estado, em parte pé direito de 2,48 metros e de 2,48 metros aproximadamente.

Sala 1: piso cimentado em bom estado, forro e cobertura de laje pré-moldada em reboco, paredes com pintura à base de látex em péssimo estado, sem porta, em uma das arestas possui uma parede de tijolos aparentes com uma janela de 1,00 metros.

Galpão 1: piso cimentado em bom estado, sem forro, cobertura de telhas galvanizadas sobrepostas em vigas e tesouras de chapas dobradas metálicas, pé direito de 4,50 metros aproximadamente, paredes com pintura à base de látex em péssimo estado, vitros basculantes de cantoneiras de ferro de 2,00m x 1,00m, um vidro quebrado e cantoneiras de ferro de 3,00m x 1,00m com os vidros quebrados, e uma porta de ferro em bom estado de 4,00m x 3,60m em bom estado.

Galpão 2: piso cimentado em bom estado, sem forro, cobertura de telhas galvanizadas sobrepostas em vigas e tesouras de chapas dobradas metálicas, pé direito de 3,90 metros aproximadamente, paredes com pintura à base de látex em péssimo estado, vitros basculantes de cantoneiras de ferro de 2,00m x 1,00m.

Cozinha: piso cimentado em bom estado, forro em madeira em péssimo estado, cobertura de telhas galvanizadas sobrepostas em vigas e tesouras de chapas dobradas metálicas, paredes com pintura à base de látex em péssimo estado, pé direito de 2,00 metros, vitros basculante de cantoneiras de ferro de 1,00 x 1,00, pia em acrílico de 1,00 metros, e sem porta.

Sala 2: piso cimentado em bom estado, forro de madeira em péssimo estado, abertura em uma das arestas de 4,30m x 1,20m, azulejos até a altura de 1,40 metros em péssimo estado, vitros basculante de cantoneiras de ferro de 2,00 x 1,00, paredes com pintura à base de látex em péssimo estado, pé direito de 2,63 metros, e sem porta.

Sala 3: piso cimentado em bom estado, forro de madeira em péssimo estado, paredes com pintura à base de látex em péssimo estado, pé direito de 2,63 metros, vitros basculante de cantoneiras de ferro de 1,00 x 1,00, e sem porta.

391
4

Circulação 2: piso cimentado em bom estado, sem forro, paredes com pintura a base de látex em péssimo estado, pé direito de 3,65 metros, sem porta, e cobertura de telhas onduladas 5mm de amianto;

Circulação 3: piso cerâmico em regular estado, sem forro, paredes com pintura a base de látex em péssimo estado, pé direito de 3,20 metros aproximadamente, sem porta, e cobertura de telhas onduladas 5mm de amianto;

WC 1: piso cerâmico em péssimo estado, sem forro, paredes com pintura a base de látex em péssimo estado, sem porta, pé direito de 2,80 metros, vidro basculante de cantoneiras de 0,50m x 0,60m, lavatório, bacia, e cobertura de telhas onduladas 5mm de amianto;

Sala 4 (em reforma): piso cimentado em bom estado, sem forro, paredes com pintura a base de látex, pé direito de 3,60 metros aproximadamente, porta de madeira em bom estado de 2,00m x 2,10m, e cobertura de telhas onduladas de 5mm;

DA AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, o avaliador utilizará o método comparativo de dados de mercado. Este avaliador elaborou uma pesquisa de preços, selecionando elementos de imóveis transacionados e ofertas.

Para achar ao valor do terreno avaliando partirei do valor corrente do m² de terrenos transacionados. Para se chegar ao valor do m² de terrenos dos paradigmas, partirei inicialmente de três elementos de pesquisa, onde será encontrado o valor médio de mercado, não para se construir, onde assim será obtido o valor construído médio de mercado para a cidade de Monte Azul Paulista.

Para se determinar o valor da construção dos paradigmas, foi aplicada a fórmula preconizada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), em conjunto com a tabela fornecida por esse mesmo Instituto, nos servindo como parâmetro para aferição do padrão, já que esse perito passa todos os dados coletados na vistoria para um programa instalado no computador, que servirá também apenas para aferição. Quando de efetuar o cálculo pelo computador, este perito, por cautela, faz a aferição de materiais e mão de obra local manualmente, levantando como por exemplo, área de paredes, vidros, portas, comprimento de rufos, vigas aéreas, etc., assim, no final acha-se o coeficiente do padrão de mercado já adaptado para o município de Monte Azul Paulista e os imóveis paradigmas e o avaliando, dentro de um mesmo critério.

ELEMENTOS DE PESQUISA

A) Elemento paradigma - casa transacionada, com terreno cercado e fechado na frente com muro, grade e portão, e piscina.

Local: Rua Marechal Deodoro, esquina com a Rua Dr. Cicero de Moraes, Centro, Monte Azul Paulista-SP (ver croqui de situação)

Do terreno: Testada = 25,00 m, Profundidade = 36,00 m; 900,00 m² (regular).

Da construção: 301,00 m³ e piscina de 15,00 m²;

3/12
Ep

Preço Transacionado: R\$.350.000,00 (Trezentos e Cinquenta Mil

Vendedor: Osvaldo Garcia;

Data: novembro/2011.

B) Elemento paradigma – casa em oferta.

Residência com seu respectivo terreno:

Local: Rua 7 de Setembro, nº.396, Centro, Monte Azul Paulista-SP.
(ver croqui de situação);

Do terreno: Testada = 11,00 m; profundidade = 50,00 m, área total =
550,00 m²;

Área construída: 204,60 m²;

Valor em oferta: R\$.250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais);

Vendedor: Espólio de Mario Palim;

Data: maio/2012.

**C) Elemento paradigma – terreno transacionado fechado nas
duas laterais com muros, e na frente com muro e portão de ferro, e aberto no fundo.**

Local: Rua Rui Barbosa, lote ao lado da casa nº.274, centro, Monte
Azul Paulista-SP. (ver croqui de situação),

Do terreno: Testada = 10,00 m; profundidade = 16,76 m, área total =
167,60 m²;

Valor transacionado: R\$.22.000,00 (Vinte e Dois Mil Reais);

Data: Novembro/2004.

D) Elemento paradigma – casa comercial e residencial em oferta.

Residência com seu respectivo terreno:

Local: Rua São Pedro, nº.459, Monte Azul Paulista-SP. (ver croqui
de situação),

Do terreno: Testada = 21,00 m; profundidade = 40,00 m; área total =
840,00 m²;

Área construída aproximada: 427,00 m²;

Valor em oferta: R\$.470.000,00 (Quatrocentos e Setenta Mil Reais);



318
4

Vendedor: Espólio de Mário Palim,

Data: Maio/2012.

E)- Elemento Paradigma – imóvel comercial transacionado

Local: Rua São Pedro, Centro, Monte Azul Paulista-SP (ver croqui

de situação);
irregular);

Do terreno: Testada = 12,00 m, Profundidade = 40,00 m, 480,00

Preço Transacionado: R\$.40.000,00 (Quarenta Mil Reais);

Comprador: Miçola;

Data: Julho/2007.

F)- Elemento Paradigma – imóvel comercial transacionado totalmente fechado com muros nas divisas, e portão e o próprio prédio no alinhamento:

Comércio com seu respectivo terreno:

Local: Praça Rio Branco, s/nº., esquina com Rua Marechal Deodoro, Centro, Monte Azul Paulista-SP (ver croqui de situação).

Do terreno: Testada = 8,43 m; profundidade = 8,43 m x 28,92 m x 8,12 m x 10,30 m; área total = 272,36 m².

Área construída: 168,10 m².

Vendedor: Marilda Ozório;

Data: dezembro/2006.

G)- Elemento Paradigma – terreno transacionado:

Local: Rua Mario Fabricio, loteamento Arroyo, Monte Azul Paulista-SP (ver croqui de situação).

Do terreno: Testada = 12,50 m, profundidade = 39,00 m e 32,00 m, largura = 14,90 m, área total aproximada = 444,00 m².

Preço Transacionado: R\$. 57.000,00 (Cinquenta e Sete Mil Reais)

Vendedor: Vadão.

Data: março/2012.

H)- Elemento Paradigma – terreno transacionado com casa para

34
af
me

Local: Rua Washington Luis, s/n, esquina com Rua Benjamin Constant, Monte Azul Paulista-SP (ver croqui de situação).

370,00 m².

Do terreno: Testada = 17,00 m; profundidade = 30,00 m; área total =

Preço Transacionado: R\$. 120.000,00 (Cento e Vinte Mil Reais).

Comprador: Sebastião Machado;

Data: fevereiro/2011.

I)- Elemento Paradigma – terreno transacionado:

Local: Rua Maria Baldo Barato, Loteamento Pajussara, Monte Azul Paulista-SP (ver croqui de situação).

Do terreno: Testada = 18,00 m; profundidade = 30,00 m; fundos = 10,64 m; área total = 429,59 m².

Preço Transacionado: R\$. 65.000,00 (Sessenta e Cinco Mil Reais).

Vendedor: Valdomiro dos Santos;

Data: fevereiro/2012.

J) Elemento paradigma – terreno transacionado.

Local: Rua Manoel Fumeiro, Jardim São Francisco, Monte Azul Paulista-SP. (ver croqui de situação);

Do terreno: Testada = 11,00 m; profundidade = 25,00 m; área total = 275,00 m²;

Valor transacionado: R\$. 25.000,00 (Vinte e Cinco Mil Reais);

Comprador: Roberto Pontes;

Data: Junho/2012.

CÁLCULO DO M² DE TERRENO E DO M² DE CONSTRUÇÃO PARA OS ELEMENTOS PARADIGMAS

Cálculo do m² de terreno para o imóvel paradigma "A":

Satisfazendo as condições:

$$\frac{P_{mi}}{P_e} \leq \frac{P_{ma}}{P_e} \leq 2 \frac{P_{mi}}{P_e} \text{ quando } P_{mi}/2 < P_e < P_{mi} \rightarrow V_t = A \times V_l \times \frac{(P_{mi}/P_e)^{1/2}}{(P_r/P_e)^{1/4}}$$

$$\text{e quando } P_{ma} < P_e < 2P_{ma} \rightarrow V_t = A \times V_l \times \frac{(P_e/P_{ma})^{1/2}}{(P_r/P_e)^{1/4}} \text{ e } CF =$$

dentro dos limites $Fr/2 \leq Fe \leq 2Fr$

Onde:

8 $\frac{395}{4}$
~~30~~
~~30~~

Cf = coeficiente de valorização ou desvalorização pela frente

Fe = Frente efetiva

Fr = Frente de referência

Pe = Profundidade efetiva

Pmax = Profundidade máxima

Pmin = Profundidade mínima

Observação: os valores usados abaixo de m² de muro, reboco, calçada e piso cimentado, foi baseado no preço de mão de obra corrente cobrado pelos pedreiros e serventes em nossa cidade, após ser feita por este signatário uma pesquisa atual quanto aos mesmos. O preço do material foi cotado também no comércio local.

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $Cf = (Fe / Fr)^{1/4}$, dentro dos limites $Fr \leq Fe \leq 2 \times Fr$, e $Pmin \leq Pe \leq 2 \times Pmax$ \setminus $Vt = V \times A \times (Pma / Pe)^{1/2}$, então, sabemos que:

Cf = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

Fe = frente efetiva = 25,00 m

Fr = 12,00 m (residências; Zona 3).

Pma = Profundidade máxima

Pmi = Profundidade mínima

Calculando o muro, grade da frente, calçada da frente, e portão, fica:

$$35,00 \text{ m} \times 1,20 \text{ m} \times \text{R\$}30,00 / \text{m}^2 + (45,00 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times \text{R\$}55,00 / \text{m}^2 \times 0,900) + 63,00 \text{ m} \times 2,50 \text{ m} \times \text{R\$}21,21 / \text{m}^2 + 32,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}200,00 / \text{m}^2 = \text{R\$}1.260,00 + \text{R\$}4.455,00 + \text{R\$}3.340,57 + \text{R\$}6.400,00 = \text{R\$}15.455,57$$

$$Pe = 900,00 \text{ m}^2 / 25,00 \text{ m} = 36,00 \text{ m}$$

Portanto, entre o intervalo de $20,00 \text{ m} < Pe < 40,00 \text{ m}$, não necessitando de correção, temos:

$$Vt = (\text{R\$}205.148,57 - \text{R\$}15.455,57) / 900,00 \text{ m}^2$$

$$Vt = \text{R\$}210,77 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$}210,77 / \text{m}^2$$

Sabendo-se que: $VC = \text{Área} \times q \times D$ e $Vt = Vt - VC$,

onde:

Vt valor do terreno ?



316 / A

VI = valor transacionado = R\$.350.000,00

VC = valor da construção = ?

Area = área construída; A = 316,00 m²;

Calculando o valor da construção, fica:

q = valor unitário (vide anexo 02); q1 = 1,4919 x R8N;

R8N = ?;

D = coeficiente de depreciação pela idade e obsolescência funcional, onde D = 0,920 (8 anos);

Substituindo na fórmula, fica:

R\$.350.000,00 - R\$.205.148,57 = 316,00 m² x 1,4919 x R8N x

R\$.144.851,43 = 384,22 x R8N

R8N = R\$.377,00 / m² /

Cálculo do valor do m² de terreno para o imóvel paradigma "F":

Calculando o valor das benfeitorias (Vbenfeitorias), muros e calçada,

fica:

129,76 m² x R\$.15,00/m² x 0,860 + (29,12 m x 2,00 m x R\$.15,20 / m² x 0,700) / 2 + (10,30 m x 2,00 m x R\$.60,00/m² x 0,970) / 2 = R\$.1.673,90 + R\$.309,84 + R\$.599,46 = R\$.2.583,20

Sabendo-se que: VC = Área x q x D e VC = VI - VT -

Vbenfeitorias, onde:

VT = valor do terreno = ?

VI = valor transacionado = R\$.140.000,00;

VC = valor da construção;

Área = área construída = 168,10 m²;

Calculando o valor da construção, fica:

q = valor unitário (vide anexo 02); q1 = 1,495 x R8N;

R8N = R\$.167,57 / m² (na época da transação);

D = coeficiente de depreciação pela idade e obsolescência funcional, onde D = 0,7396 (20 anos);

10 $\frac{397}{14}$
10/14

Substituindo na fórmula, fica:

$$VC = 168,10 \text{ m}^2 \times 1,495 \times \text{R}\$.167,57 / \text{m}^2 \times 0,7396$$

$$VC = \text{R}\$.31.145,99$$

Calculando VT e subtraindo o muro, e as demais benfeitorias, fica:

$$Pe = 272,36 \text{ m}^2 / 8,43 \text{ m} = 32,31 \text{ m}$$

Portanto, dentro do intervalo: $20,00 \text{ m} < Pe < 40,00 \text{ m}$, e sendo $Fr =$

32,31 m, fica:

$$VT = \text{R}\$.140.000,00 - \text{R}\$.31.145,99 - \text{R}\$.2.583,20$$

$$VT = \text{R}\$.106.270,81$$

$$V1 = [(\text{R}\$.106.270,81 / 272,36 \text{ m}^2)] \times (8,43 \text{ m} / 15,00 \text{ m})^{0,25} \times (32,31 \text{ m} / 32,31 \text{ m})^{0,50}$$

$$V1 = \text{R}\$.390,18 / \text{m}^2 \times (0,562)^{0,25} \times (1,00)^{0,50}$$

$$V1 = \text{R}\$.390,18 / \text{m}^2 \times 0,866 \times 1,00$$

$$V1 = \text{R}\$.337,89 / \text{m}^2 \text{ de terreno}$$

Corrigindo fica como segue:

$$V1 = \{[(\text{R}\$.337,89 / \text{m}^2 \times (47,172057 / 35,375427))]$$

$$V1 = \{[(\text{R}\$.337,89 / \text{m}^2 \times 1,3334696)]$$

$$V1 = \text{R}\$.450,57 / \text{m}^2$$

Fazendo as interpolações necessárias e calculando o valor por metro linear (V/ ml), fica como segue:

Cálculo do valor do m² de terreno para o imóvel paradigma "C":

Calculando o valor dos muros laterais, muro parcial e portão de acesso da frente, e finalmente a calçada cimentada da frente, fica:

$$\text{R}\$.40,00 / \text{m}^2 \times 6,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$.200,00 / \text{m}^2 + 2,80 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} \times 12,00 / \text{m}^2 \times \text{R}\$.1.000,00 = \text{R}\$.1.005,60 + \text{R}\$.560,00 + \text{R}\$.1.200,00 + \text{R}\$.201,60 = \text{R}\$.2.967,20$$

$Pe = 167,60 \text{ m}^2 / 10,00 \text{ m} = 16,76 \text{ m}$, portanto fora do intervalo $20,00 \text{ m} \leq Pe \leq 40,00 \text{ m}$ para a zona, precisando de correção na fórmula.

$$V1 = (\text{R}\$.22.000,00 - \text{R}\$.2.967,20 / 167,60 \text{ m}^2) \times (10,00 \text{ m} / 20,00 \text{ m})^{0,25} \times (16,76 \text{ m} / 20,00 \text{ m})^{0,50} \times (33,533986 / 32,533108)$$

$$V1 = (R\$ 19.032,80 / 167,60 \text{ m}^2) \times (10,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times 1,030764906$$

$$V1 = R\$ 113,56 / \text{m}^2 \times (1,00 \text{ m})^{0,25} \times (0,838 \text{ m})^{0,50} \times 1,030764906$$

$$V1 = R\$ 113,56 / \text{m}^2 \times 1,00 \times 0,915423399 \times 1,030764906$$

$$V1 = R\$ 107,15 / \text{m}^2 \text{ de terreno}$$

Corrigindo o valor de novembro/2004 até abril/2012, fica:

$$V1 = R\$ 107,15 / \text{m}^2 \times (47,172057 / 32,533108)$$

$$V1 = R\$ 107,15 / \text{m}^2 \times 1,4499708$$

$$V1 = R\$ 155,36 / \text{m}^2 \text{ de terreno}$$

O prédio situado na esquina da Praça Rio Branco com a Marechal, na região central, na época da transação o terreno saiu no valor de R\\$ 337,89 / m² (elemento paradigma E) em dezembro de 2006, já corrigido para R\\$ 450,57 / m² e agregado no cálculo, da mesma forma o m² de terreno do paradigma D da Rua Rui Barbosa, situado a aproximadamente 300 metros, apresentando um valor por m² de R\\$ 107,15 / m², já corrigido para R\\$ 155,36 / m², fica:

$$V / \text{ml} = \{R\$ 450,57 / \text{m}^2 \times 0,90 - R\$ 155,36 / \text{m}^2\} / 300,00 \text{ ml}$$

$$V / \text{ml} = \{R\$ 250,15 / \text{m}^2 / 300,00 \text{ ml}\}$$

$$V / \text{ml} = R\$ 0,8338433 / \text{m}^2 \times \text{ml}$$

Como o imóvel a avaliar situa-se perpendicular à Rua Floriano Frenato, e o mesmo tangencia os valores interpolados a 200 metros da Praça Rio Branco, fica como segue:

$$R\$ 405,51 / \text{m}^2 - (200,00 \text{ ml} \times R\$ 0,8338433 / \text{m}^2 \times \text{ml})$$

$$R\$ 405,51 / \text{m}^2 - R\$ 166,77 / \text{m}^2$$

R\$ 238,74 / m² (valor do m² na congruência das Ruas Floriano Frenato com a Rua 7 de Setembro).

Cálculo do valor do m² de terreno para o imóvel paradigma "B":

Calculando o valor do fechamento com muros das divisas, calçada de cimento liso no passeio, e grade da fachada para a Rua 7 de Setembro, fica:

$$11,00 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times R\$ 21,21 / \text{m}^2 \times 0,950 + (88,80 \text{ m} \times 2,20 \text{ m} \times R\$ 30,00 / \text{m}^2 \times 0,950) / 2 + 11,00 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times R\$ 250,00 / \text{m}^2 \times 0,500 = R\$ 443,29 + R\$ 2.783,88 + R\$ 2750,00 = R\$ 5.392,17$$

VT = valor do terreno = ?;

$V1 = \text{valor pedido} = R\$ 250.000,00;$

12 $\frac{349}{4}$

$Pc = 550,00 \text{ m}^2 / 11,00 \text{ m} = 50,00 \text{ m}$, portanto fora do intervalo, necessitando fazer a correção.

Deduzindo 5% por ter o terreno declividade para os fundos e mais 5% por ser oferta, fica:

$Vt = R\$ 238,74 / \text{m}^2 \times 0,95 \times 550,00 \text{ m}^2 \times (11,00 \text{ m} / 11,00 \text{ m})^{0,25} \times (50,00 \text{ m} / 50,00 \text{ m})^{0,25}$

$Vt = R\$ 124.741,65 \times (1,00)^{0,25} \times (1,00)^{0,25}$

$Vt = R\$ 124.741,65 \times 1,00 \times 1,00$

$Vt = R\$ 124.741,65$

$R\$ 250.000,00 \times 0,90 = R\$ 225.000,00$
 $R\$ 225.000,00 - R\$ 124.741,65 = R\$ 100.258,35$
 $R\$ 100.258,35 / 0,908 \times 204,60 \text{ m}^2$

$R\$ 94.866,18 = 245,03 \times R8N$

$R8N = R\$ 387,16 / \text{m}^2 \text{ de construção II}$

Cálculo do metro quadrado construído para o elemento "E":

Calculando o muro e portão da frente, muros das laterais e aos fundos, fica:

$9,50 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times R\$ 37,00 / \text{m}^2 \times 0,800 + 2,50 \times 2,00 \text{ m} \times R\$ 37,00 / \text{m}^2 \times 0,400 + (92 \text{ m} \times 1,80 \text{ m} \times R\$ 27,00 / \text{m}^2 \times 0,860) / 2 = R\$ 562,40 + R\$ 300,90 + R\$ 1.922,62 = R\$ 2.785,02$

$Pc = 480,00 \text{ m}^2 / 12,00 \text{ m} = 40,00 \text{ m}$

$V1 = (R\$ 40.000,00 - R\$ 2.785,02) / 480,00 \text{ m}^2 \times (47,172057 / 40,00)$

$V1 = R\$ 37.214,98 / 480,00 \text{ m}^2 \times 1,2967296$

$V1 = R\$ 100,53 / \text{m}^2$

Cálculo do metro quadrado construído para o elemento "G":

$Pc = 444,00 \text{ m}^2 / 12,50 \text{ m} = 35,52 \text{ m}$

$V1 = R\$ 57.000,00 / 444,00 \text{ m}^2$

$V1 = R\$ 128,38 / \text{m}^2$

Cálculo do metro quadrado construído para o elemento "H":

$Pc = 510,00 \text{ m}^2 / 30,00 \text{ m} = 17,00 \text{ m}$

13
 $\frac{310}{4}$

$$V1 = R\$ 120.000,00 \times 0,90 \times (47,172057 / 44,593522) / 510,00 \text{ m}^2$$

$$V1 = R\$ 224,01 / \text{m}^2$$

Cálculo do metro quadrado construído para o elemento "I":

$$Pe = 429,59 \text{ m}^2 / 18,00 \text{ m} = 23,86 \text{ m}$$

$$V1 = R\$ 65.000,00 / 429,59 \text{ m}^2$$

$$V1 = R\$ 151,31 / \text{m}^2$$

Fazendo o acréscimo por este valor estar no loteamento Pajussara, situando-o para a Avenida Antonio Borges de Queiróz, 15% por experiência, fica:

$$V1 = R\$ 157,31 \times 1,15$$

$$V1 = R\$ 180,91$$

Fazendo as interpolações necessárias e calculando o valor por metro linear (V/ml), fica como segue:

O terreno de esquina da Washington Luis e Rua Benjamin Constant, na época da transação o terreno saiu no valor de R\$. 248,90 /m² (elemento paradigma H) em fevereiro de 2011, já corrigido e agregado no cálculo; o terreno paradigma I, situando-o para o valor da Avenida Antonio Borges de Queiróz, situado a aproximadamente 464 metros um do outro, apresentando um valor por m² de R\$. 180,91 /m², já corrigido, fica:

$$V/ml = \{R\$ 224,01 / \text{m}^2 - R\$ 180,91 / \text{m}^2\} / 464,00 \text{ ml}$$

$$V/ml = \{R\$ 43,10 / \text{m}^2 / 464,00 \text{ ml}\}$$

$$V/ml = R\$ 0,0928879 / \text{m}^2 \times \text{ml}$$

Como o imóvel a avaliar situa-se perpendicular à Rua Engenheiro João Mastrela, e o mesmo tangencia os valores interpolados a 229 metros do elemento comparativo "H", fica como segue:

$$R\$ 224,01 / \text{m}^2 - (229,00 \text{ ml} \times R\$ 0,0928879 / \text{m}^2 \times \text{ml})$$

$$R\$ 224,01 / \text{m}^2 - R\$ 21,27 / \text{m}^2$$

R\$. 202,74 /m² (valor do m² no ponto perpendicular e congruente da Avenida Antonio Borges de Queiróz e Rua Engenheiro João Mastrela).

Cálculo do valor do m² de terreno para o imóvel paradigma "J":

Pe = 275,00 m² / 11,00 m = 25,00 m, portanto dentro do intervalo 20,00 m ≤ Pe ≤ 40,00 m para a zona, não precisando de correção na fórmula.

$$V1 = (R\$ 25.000,00 / 275,00 \text{ m}^2) \times (11,00 \text{ m} / 11,00 \text{ m})^{0,25} \times (20,00 \text{ m} / 25,00 \text{ m})^{0,90}$$

14 $\frac{351}{4}$

$$V1 = (R\$ 25.000,00 / m^2 / 275,00 m^2) \times (1,00)^{0,25} \times (1,00)^{0,50}$$

$$V1 = R\$ 90,91 / m^2 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V1 = R\$ 90,91 / m^2 \text{ de terreno}$$

Cálculo do metro quadrado construído para o elemento "F":

Calculando o valor das benfeitorias ($V_{benfeitorias}$), muros e calçada,

$$129,76 m^2 \times R\$ 15,00 / m^2 \times 0,860 + (29,12 m \times 2,00 m \times R\$ 15,20 / m^2 \times 0,700) / 2 + (10,50 m \times 2,00 m \times R\$ 60,00 / m^2 \times 0,970) / 2 = R\$ 1.673,90 + R\$ 309,84 + R\$ 599,46 = R\$ 2.583,20$$

benfeitorias, onde:

$$Sabendo-se que: VC = \text{Área} \times q \times D \quad e \quad VC = V1 - VT$$

$$VT = \text{valor do terreno} = ?$$

$$V1 = \text{valor transacionado} = R\$ 140.000,00;$$

$$VC = \text{valor da construção};$$

$$\text{Área} = \text{área construída} = 168,10 m^2;$$

Calculando o valor da construção, fica:

$$q = \text{valor unitário (vide anexo 02); } q1 = 1,495 \times R8N;$$

$$R8N = R\$ 167,57 / m^2 \text{ (na época da transação);}$$

$D =$ coeficiente de depreciação pela idade e absoletismo funcional, onde $D = 0,7396$ (20 anos);

Substituindo na fórmula, fica:

$$VC = 168,10 m^2 \times 1,495 \times R\$ 167,57 / m^2 \times 0,7396$$

$$VC = R\$ 31.145,99$$

Calculando VT e subtraindo o muro, e as demais benfeitorias, fica:

$$Pe = 272,36 m^2 / 8,43 m = 32,31 m$$

10,00 m, fica:

$$VT = R\$ 140.000,00 - R\$ 31.145,99 - R\$ 2.583,20$$

$$VT = R\$ 106.270,81$$

$$V1 = [(R\$106.270,81 / 272,36 \text{ m}^2)] \times (8,43 \text{ m} / 15,00 \text{ m})^{0,25} \times (32,31 \text{ m} / 32,31)$$

$$V1 = R\$390,18 / \text{m}^2 \times (0,562)^{0,25} \times (1,00)^{0,50}$$

$$V1 = R\$390,18 / \text{m}^2 \times 0,866 \times 1,00$$

$$V1 = R\$337,89 / \text{m}^2 \text{ de terreno}$$

13
392
40
4

Corrigindo fica como segue:

$$V1 = \{[(R\$337,89 / \text{m}^2 \times (47,172057 / 35,375427))]$$

$$V1 = \{[(R\$337,89 / \text{m}^2 \times 1,3334696)]$$

$$V1 = R\$450,57 / \text{m}^2$$

Fazendo as interpolações necessárias e calculando o valor por metro linear (V/ml), fica como segue:

O prédio da esquina da Marechal Deodoro da Fonseca e Praça Rio Branco situa-se na região central, defronte à Praça Rio Branco, na época da transação o terreno saiu no valor de R\$.337,89 /m² (elemento paradigma F) em dezembro de 2006, será corrigido e agregado no cálculo, deduzindo 10% por se encontrar na Praça Central, o terreno paradigma D da Rua São Pedro, situado a aproximadamente 670 metros, apresentando um valor por m² de R\$.100,53 /m², já corrigido, fica:

$$V / \text{ml} = \{R\$450,57 \times 0,90 - R\$100,53 / \text{m}^2\} / 670,00 \text{ ml}$$

$$V / \text{ml} = \{R\$304,98 / \text{m}^2 / 670,00 \text{ ml}\}$$

$$V / \text{ml} = R\$0,455194 / \text{m}^2 \times \text{ml}$$

Como o imóvel a avaliar situa-se perpendicular à Rua São Pedro, e o mesmo tangencia os valores interpolados a 452 metros da Praça Rio Branco, fica como segue:

$$R\$405,51 / \text{m}^2 - (452,00 \text{ ml} \times R\$0,4551985 / \text{m}^2 \times \text{ml})$$

$$R\$405,51 / \text{m}^2 - R\$205,75 / \text{m}^2$$

R\$.199,76 /m² (valor do m² no ponto perpendicular e congruente da Rua São Pedro com a Praça Macedo Soares)

Cálculo do valor do m² de terreno para o imóvel paradigma "D":

Calculando o valor do fechamento com muros das divisas, calçada de cimento liso no passeio, fica:

$$22,00 \text{ m} \times 2,50 \text{ m} \times R\$21,21 / \text{m}^2 \times 0,950 + (58,28 \text{ m} \times 2,50 \text{ m} \times R\$30,00 / \text{m}^2 \times 0,950) / 2 = R\$1.108,22 + R\$2.076,22 = R\$3.184,44$$

VT = valor do terreno = ?;

352
10
4/16

$Vl = \text{valor pedido} = R\$ 470.000,00;$

$Pe = 840,00 \text{ m}^2 / 21,00 \text{ m} = 40,00 \text{ m}$, portanto dentro do intervalo, não necessitando fazer a correção.

$Vt = R\$ 199,76 / \text{m}^2 \times 840,00 \text{ m}^2 \times (20,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (40,00 \text{ m} / 40,00 \text{ m})^{0,50}$

$Vt = R\$ 167.798,40 \times (2,00)^{0,25} \times (1,00)^{0,50}$

$Vt = R\$ 167.798,40 \times 1,189 \times 1,00$

$Vt = R\$ 199.512,29$

$R\$ 470.000,00 \times 0,90 - R\$ 199.512,29 - R\$ 3.184,44 = R\$ 220.303,27 = 575,25 \times R8N$

$R8N = R\$ 382,97 / \text{m}^2 \text{ de construção III}$

Fazendo-se a média para os elementos "A", "B", e "D", fica:

R8N médio = (R\$ 377,00/m² + R\$ 387,16/m² + R\$ 382,97/m²) / 3

$R8N \text{ médio} = R\$ 1.147,13 / \text{m}^2 / 3$

$R8N \text{ médio} = R\$ 382,38 / \text{m}^2 \text{ médio de mercado de construção local}$

Verificação das discrepâncias da média saneada:

Limite superior: $R\$ 382,38 / \text{m}^2 \times 1,30 = R\$ 497,09 / \text{m}^2$

Limite inferior: $R\$ 382,38 / \text{m}^2 \times 0,70 = R\$ 267,67 / \text{m}^2$

Todos os elementos pesquisados se enquadram dentro dos limites superior e inferior, portanto o valor unitário médio é de R\$ 382,38 /m².

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $Cf = (Fe / Fr)^{1/4}$, dentro dos limites $Fr \leq Fe \leq 2 \times Fr$, e $Pma \leq Pe \leq 2 \times Pma$ \ $Vt = V \times A \times (Pma / Pe)^{1/2}$, então, sabemos que:

$Cf =$ coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

$Fe =$ frente efetiva = 11,00 m

$Fr =$ 11,00 m (residências, Zona 3)

$Pma =$ Profundidade máxima

P_{mi} = Profundidade mínima

Sabe-se que:

$$V_1 = R\$ 90,91 / m^2$$

$P_e = 641,62 m^3 / 11,00 m = 58,33 m$, portanto dentro do intervalo $30,00 m \leq P_e \leq 40,00 m$, não faremos a correção.

$$V_1 = R\$ 109,00 / m^2 \times 641,62 m^2 \times (11,00 m / 11,00 m)^{0,25} \times (34,37 m / 38,37 m)^{0,80}$$

$$V_1 = R\$ 58.329,67 \times (1,00)^{0,25} \times (1,00)^{0,80}$$

$$V_1 = R\$ 58.329,67 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_1 = R\$ 58.329,67$$

Calculando o valor da calçada do passeio, muro do alinhamento e da laje, fica:

$$100,47 m^2 \times R\$ 21,21 / m^2 \times 1,00 + 3,80 m \times 2,10 m \times R\$ 30,00 / m^2 \times 1,00 + (34,80 m \times 2,10 m \times R\$ 30,00 / m^2 \times 1,00) / 2 = R\$ 239,40 + R\$ 1.096,20 = R\$ 1.335,60$$

Cálculo do valor do terreno do imóvel em questão:

$$V_1 = R\$ 58.329,67 + R\$ 1.335,60 = R\$ 59.665,27$$

$$V_C = ?$$

$$\text{Área} = \text{construída} \text{ A aproximada} = 622,63 m^2$$

$$RBN = R\$ 382,38 / m^2$$

q = valor unitário (vide anexo 02); q é variável segundo o padrão de construção; $q = 0,6793281$ (para toda a área de 622,63 m²).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e obsolescência funcional); $D = (1 + 0,015)^n$

sendo, n = sendo o número de anos aparente. $D = 0,928126$ (3 anos)

Sabendo-se que:

$$V_C = \text{Área} \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$V_C = 622,63 m^2 \times 0,6993281 \times R\$ 382,38 / m^2 \times 0,928126$$

$$V_C = R\$ 184.530,11$$

18
311
4

$$VI = VI + VC$$

$$VI = R\$ 59.665,27 + R\$ 154.530,11$$

$$VI = R\$ 214.195,38$$

RESULTADO

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificadas, o valor do imóvel é de **R\$ 214.195,38 (Duzentos e Quatorze Mil, Cento e Noventa e Cinco Reais e Trinta e Oito Centavos).**

356
4

ANEXO 01 - CROQUI

1

r., subs

RA

IVI

39
35
A

ANEXO 02 - foto

A

r., sub
R
IV

10
358
4

M



]

C

ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a informar, encerro o presente laudo ao mesmo tempo em que me coloco inteiramente à disposição de Vossa Excelência para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir a respeito no trâmite normal dos autos, e que vai por este assinado nesta e vistado nas restantes.

Monte Azul Paulista, 14 de setembro de 2012.



LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
Perito Judicial
CREA nº. 060.146.686-3

19
MC
359
4