

## LAUDO

JUSTIÇA ESTADUAL

COMARCA DE MARÍLIA-SP

PRIMEIRO OFÍCIO CÍVEL

AÇÃO CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

Nº 1012430-12.2017.8.26.0344

REQUERENTE: ARYSTA LIFESCIENCE DO BRASIL  
INDÚSTRIA QUÍMICA E AGROPECUÁRIA LTDA

REQUERIDO: MACHADO E FARINAZZI LTDA - MEe outros

## ÍNDICE

1. OBJETIVO
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
3. AVALIAÇÃO
4. ANEXOS

## 1. OBJETIVO

O laudo em questão tem por objetivo determinar o valor de mercado dos imóveis a seguir:

### IMÓVEL I:

Casa térrea nº 4 do setor “D” do Condomínio Residencial Terras de Vera Cruz, município de Vera Cruz-SP.



## IMÓVEL II:

Lote 13 da Quadra 6, Bairro Lorenzetti, município de Vera Cruz-SP.

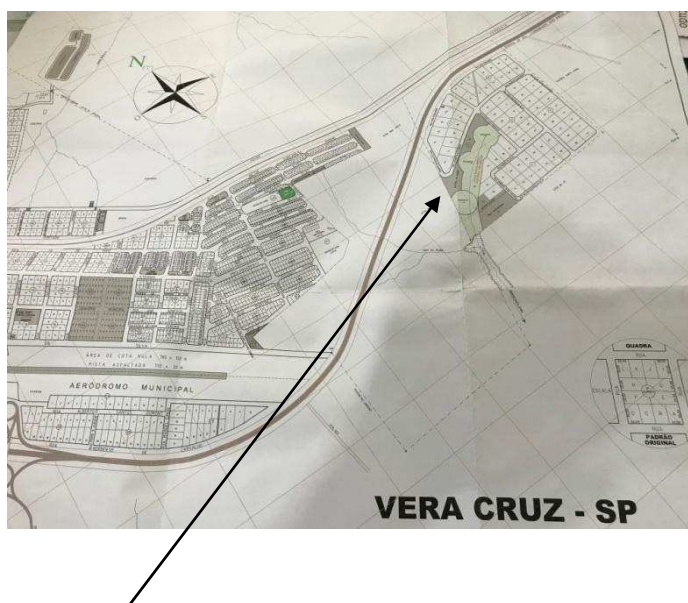


Vista da fachada do imóvel situado na Rua Armando Davoli, nº 527, Bairro Lorenzetti.

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL I:

### 2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

#### DO LOCAL



Residencial Terras de Vera Cruz

## CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL.

### DO IMÓVEL.

O imóvel apresenta área de terreno igual 2.139,37m<sup>2</sup> e área construída de aproximadamente 100,00m<sup>2</sup>, além de benfeitorias como terraplenagens e lago artificial.

### 3. AVALIAÇÃO.

Nota: A avaliação foi feita considerando as informações obtidas junto à Imobiliária IMA de Vera Cruz, de larga experiência no mercado imobiliário local.

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, levando em conta 3,0 (três) imóveis ofertados recentemente no Condomínio.

01 – Casa 07, setor A

Área de terreno: 2.528,70m<sup>2</sup>

Sem construção

Cerca de arame liso, com alambrado na testada.

Valor de Oferta: R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais)

Fator de oferta: 0,9

Valor unitário de terreno: (R\$140.000,00 x 0,9) / 2.528,70m<sup>2</sup>

Vu<sub>1</sub> = R\$50,00/m<sup>2</sup>

02 - Casa 02, setor F

Área do terreno: 2.500,00m<sup>2</sup>

Área de construção: 300,00m<sup>2</sup>

Casa principal com 3 quartos , sendo uma suíte, sala, cozinha, WC social, área= 150,00 m2. Salão para festas = 70,00m<sup>2</sup>. Lavanderia, com um quarto com WC, área = 70,00m<sup>2</sup>. Área total = 290,00m<sup>2</sup>.

Valor estimado de construção: R\$1.000,00/m<sup>2</sup>

Valor da construção: R\$290.000,00

Valor unitário de terreno: (R\$405.000,00– R\$290.000,00) / 2.500,00m<sup>2</sup> = R\$46,00/m<sup>2</sup>

03 – Casa 18 / setor C

Área do terreno: 2.442,68m<sup>2</sup>

Valor ofertado: R\$ 150.000,00

Valor unitário do terreno: R\$55,00/m<sup>2</sup>

**CONCLUSÃO:**

Valor unitário médio dos terrenos no Condomínio:

V<sub>u\_m</sub> = R\$50,00

**IMÓVEL AVALIANDO:**

Área de terreno igual 2.139,37m<sup>2</sup>

Parcela relativa ao terreno: R\$2.139,37m<sup>2</sup> x R\$50,00/m<sup>2</sup> = R\$107.000,00 (cento e sete mil reais)

Parcela relativa às benfeitorias (construções, movimentos de terra, lago, etc.) : R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais)

**Valor de mercado do IMÓVEL I: R\$277.000,00 (duzentos e setenta e sete mil reais)**

## **AValiação DO IMÓVEL II:**

Para a avaliação do imóvel II também foi utilizado o método evolutivo, considerando a oferta e venda de imóveis do mercado imobiliário local.

Método evolutivo:

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (Vt + Vb) Fc$$

Onde:

VI é o valor do imóvel

Vt é o valor do terreno

Vb é o valor da benfeitoria

Fc é o fator de comercialização

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Imóveis negociados e ofertados:

Imóvel 1)

End.: Avenida paulista, 706 / Quadra 57, Lote B/E(p).

Área do terreno: 400,00m<sup>2</sup>

Área construída: 160,22m<sup>2</sup>

Idade: 40,0 anos (3 quartos, piso frio, forro, WC, sala, cozinha, lavanderia com apto. Edícula de baixo padrão.

Obs.: cota de implantação da casa 1,0 metro acima da rua.

Valor ofertado: R\$250.000,00

Fator oferta: 0,9

Valor considerado: R\$225.000,00

Valor estimado para a construção em função do padrão e da idade:  
R\$92.000,00 (noventa e dois mil reais)

Valor unitário do terreno:  $Vu = (R\$225.000,00 - R\$92.000,00)/400,00m^2$

$Vu_1 = R\$332,00/m^2$

Imóvel 2):

End.: Rua Armando Davoli, 439

Lote 12 / Quadra 05

Área do terreno: 292,50m<sup>2</sup>

Área construída: 91,50m<sup>2</sup> (2 quartos, sala, wc, cozinha, área de serviço, no corpo da casa, laje, piso frio. ( padrão médio baixo)

Valor ofertado: R\$200.000,00

Fator oferta: 0,9

Valor considerado: R\$180.000,00

Valor estimado para a construção em função do padrão e idade:  
R\$80.000,00

Valor unitário do terreno:  $Vu_2 = (R\$180.000,00 - R\$80.000,00)/292,50m^2 = R\$340,00/m^2$

Imóvel 3)

End.: Rua João Bonadio, 574

Quadra 20., lote 10

Área do terreno : 175,38m<sup>2</sup>

Área de construção: 139,57m<sup>2</sup> (2,0 quartos sendo uma suíte, WC, social, sala, cozinha, lavanderia (corredor coberto) despensa, garagem com churrasqueira)

Valor de venda: R\$220.000,00

Valor estimado para a construção em função do padrão e da idade:  
R\$150.000,00

Valor unitário de terreno:  $Vu_3 = (R\$220.000,00 - R\$150.000,00) / 175,38m^2$

$$Vu_3 = R\$399,00/m^2$$

Imóvel 4)

End.: Rua Euclides da Cunha, 73

Quadra 71/lote I/J (parte 4)

Área do terreno: 240,00m<sup>2</sup>

Área construída: 148,60m<sup>2</sup> (2,0 quartos, sala, cozinha pequena, edícula com lavanderia e quarto, piso frio, laje)

Valor negociado: R\$204.000,00

Valor estimado para a construção em função do padrão e da idade:  
R\$124.000,00

Valor unitário de terreno:  $(R\$204.000,00 - R\$124.000,00) / 240,00m^2 = R\$333,00$

Nota: Fator de transposição pela localização: 0,9

$$Vu_4 = R\$333,00 \times 0,9 = R\$300,00/m^2$$

Imóvel 5)

Lote 12 / Quadra 03

Rua Armando Davoli

Área = 11,70 x 36,00 = 421,20m<sup>2</sup>

Valor de venda: R\$140.000,00

Valor unitário:  $Vu_5 = R\$332,00/m^2$

Valor unitário médio:  $Vu_m$

$Vu_m = (R\$332,00/m^2 + R\$340,00/m^2 + R\$399,00/m^2 + R\$300,00/m^2 + R\$332,00/m^2) / 5$

$$Vu_m = R\$340,60/m^2$$



## IMÓVEL AVALIANDO :

Dados:

Área de Terreno : 414,00m<sup>2</sup>

Área de construção: 320,21m<sup>2</sup>

Valor da parcela do terreno: R\$340,60/m<sup>2</sup> x 414,00m<sup>2</sup>

Vt = R\$141.000,00 (cento e quarenta e um mil reais)

Valor da parcela da construção: Vc

Vc = (R\$1.300,00/m<sup>2</sup> x 1,38) x 320,21m<sup>2</sup> x k

Sendo: R\$1.300,00/m<sup>2</sup> valor referente ao R8N do Sinduscon

(Sindicato da construção civil)

1,38 : coeficiente de ajuste de R8N

K = coeficiente de depreciação por idade e estado de conservação

Idade: 25,0 anos

%idade de vida útil: 30,0%

Estado "f"

K = 0,6

Vc = R\$1.300,00/m<sup>2</sup> x 1,38 x 321,21m<sup>2</sup> x 0,6

Vc = R\$346.000,00 (trezentos e quarenta e seis mil reais)

Conclusão:

Valor de mercado do IMÓVEL II : Vm<sub>ii</sub>

Vm = R\$141.000,00 + R\$346.000,00

**Vm = R\$487.000,00 (quatrocentos e oitenta e sete mil reais)**

## RESUMO DOS VALORES:

### Valor do IMÓVEL I:

Casa térrea nº 4 do setor "D" do Condomínio Residencial Terras de Vera Cruz, município de Vera Cruz-SP.

VI = R\$ R\$277.000,00 (duzentos e setenta e sete mil reais)

### Valor do IMÓVEL II:

Lote 13 da Quadra 6, Bairro Lorenzetti, município de Vera Cruz-SP.

VII = R\$487.000,00 (quatrocentos e oitenta e sete mil reais)

Obs.: Valores para o mês de novembro de 2017

Marília, 16 de novembro de 2017

  
**JOSÉ ROBERTO DE OLIVEIRA**  
ENG. CIVIL- CREA 0600333156  
Membro titular nº 474 do IBAPE/SP- Instituto  
Brasileiro de Avaliações e Perícias de  
Engenharia