

350
↓

Maurício Gorayeb Júnior
Engº Civil – CREA nº 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 – Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL. 16- 99228-3428

LAUDO PERICIAL

Ação: Processo nº 0001818-17.2006

Requerente: ANDRÉ LUIS PRETTI

Requerido: JOSÉ PAULO FRANCISCO DA SILVA

Cartório: 3ª Vara da Família e das Sucessões de Ribeirão Preto – S.P.

Objeto: Um imóvel residencial e comercial situado nesta cidade, descrito e caracterizado neste laudo.

Vistorias realizadas:

1- Em 27/07/2017

2- Em 28/07/2017

y

351
4

Maurício Gorayeb Júnior
Engº Civil – CREA nº 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 – Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL. 16- 99228-3428

1- Considerações iniciais

Este trabalho tem o objetivo de avaliar o valor do imóvel objeto desta ação, justo, atual e de mercado, com a utilização de critérios fundamentados.

A perícia visitou duas vezes o imóvel desta ação e vistoriou detalhadamente, conseguindo desta forma as informações necessárias para a elaboração do laudo.

O processo de avaliação atenderá e obedecerá a rigor o critério determinado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (I.B.A.P.E) e as normas técnicas pertinentes.

2- Do imóvel residencial:

2.1 Do terreno

O imóvel, objeto desta ação, está situado na Travessa Antônio Vieira nº 140, no bairro Ipiranga, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto- S.P. sob o número 58.917 registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis sob o número 75.557.

O imóvel está localizado em um terreno regular, medindo 11,00 metros de frente e 25,00 metros de profundidade, totalizando assim uma área de 275,00 m², devidamente medido e conferido. Situa-se em área mista, residencial e comercial, possuindo uma topografia plana e com localização na esquina da quadra, possui rua pavimentada, rede de água e esgoto e sistema de transporte coletivo.

7

2.2 Das Benfeitorias

Quando às benfeitorias situadas no terreno, possui um sobrado, sendo que no térreo encontra-se localizada uma oficina mecânica, e na parte superior uma residência. O prédio conta com aproximadamente 30 anos de construção, sendo seu padrão e estado de conservação classificados como insatisfatórios.

A fachada do imóvel apresenta dois portões de ferro separados por uma parede de alvenaria. Um dos portões dá acesso à oficina, enquanto o outro permite a entrada na garagem da residência.

Na parte superior do sobrado encontra-se instalada uma residência com duas salas, uma cozinha, um dormitório, duas suítes, um banheiro e uma área de serviço, com área de 172,00 m².

As paredes são de alvenaria e o teto encontra-se revestido por telhas cerâmicas romanas, com laje de concreto. O piso é de revestimento cerâmico. As janelas são de esquadrias metálicas e as portas de madeira.

Existe no interior do imóvel várias manchas de umidade e algumas trincas nas paredes. Faltam esquadrias e revestimentos em alguns locais do prédio.

Na parte térrea, onde se encontra localizada a oficina mecânica a área de construção mede 197,85 m². Portanto, a área total de construção perfaz 369,85 m².

3- Data base da avaliação

A data base dos cálculos é a do presente laudo: Julho/2017.

4- Valor do Imóvel (Vi)

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, utilizar-se-á para avaliar o imóvel o Método Comparativo, preferencialmente, utilizando a busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, galpões, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Deve-se proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertence o imóvel em avaliação, resumindo a situação constatada quanto à liquidez desse bem.

O valor do imóvel será igual à soma dos valores do terreno (Vt) e da construção (Vc).

$$Vi = Vt + Vc$$

Pesquisa de Elementos Comparativos

N	Endereço	Característica	Avaliação	
			Terreno	Imóvel
1	Rua Espírito Santo nº 761	Terreno nu	✓	
2	Rua Santa Catarina nº 889	Terreno com edificação	✓	✓
3	Rua Piauí nº 342	Terreno com edificação	✓	✓
4	Rua Paraná nº 1018	Terreno com edificação	✓	✓

7

354
+

Maurício Gorayeb Júnior
Engº Civil – CREA nº 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 –Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL.16- 99228-3428

4.1 Valor do terreno (Vt)

Para a avaliação do terreno será utilizado o método comparativo de dados do mercado imobiliário. Este método obtém o resultado por comparação direta com valores praticados no livre mercado imobiliário, e ainda para terrenos negociados recentemente ou em ofertas para vendas.

Os elementos colhidos na pesquisa sofrerão adequado processo de homogeneização e através da média aritmética saneada, fornecerão o valor unitário básico:

O valor do terreno será igual ao resultado da seguinte expressão:
 $Vt = At \times V.U.B$, onde:

Vt = valor do terreno

At = área do terreno = 275,00 m²

$V.U.B$ = valor unitário básico (R\$/m²)

Pesquisas de valores de imóveis no Bairro Ipiranga

1. Fonte: Clineu Imóveis

Fone: 99167-8305

Terreno: área = 846,00 m²

Preço: R\$ 500.000,00

Local: Rua Espirito Santo nº 761

2. Fonte: Corretor Edno

Fone: 3237-5797

Imóvel Residencial: área = 150,00 m²

Preço: R\$ 225.000,00

Local: Rua Santa Catarina nº 889

355
A

Mauricio Gorayeb Júnior
Eng° Civil – CREA nº 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 – Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL.16- 99228-3428

3. Fonte: Corretor João Carlos
Fone: 2111-8888
Imóvel Residencial: área= 210,00 m²
Preço: R\$ 200.000,00
Local: Piauí nº 342

4. Fonte: Corretor Guilherme
Fone: 99155-2792
Imóvel Residencial: área = 130,00 m²
Preço: R\$ 160.000,00
Local: Rua Paraná nº 1018

Homogeneização de valores:

Para a homogeneização dos valores de pesquisa serão usados os seguintes fatores:

Fa = Fator de atualização: utiliza a variação da BTN +Tr no período considerado, neste caso será considerado, igual à unidade.

Ff = Fator de fonte: negócios realizados = 1,00; ofertas = 0,90 e visa corrigir a elasticidade das ofertas.

Ft = Fator de testada: testada padrão do local = 11,00 m

Fp = Fator de profundidade: profundidade padrão do local = 25,00 m

Ftr = Fator de transposição: utiliza os índices do IPTU da planta genérica de valores do município, índice local do imóvel avaliando = 0,90

Fe = Fator de esquina: corrige a vantagem do terreno que possui duas ou mais frentes

356
↓

Maurício Gorayeb Júnior
Engº Civil – CREA nº 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 – Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL.16- 99228-3428

Quadro de homogeneização de valores

Índice	Preço R\$	Área m ²	Preço unitário R\$/m ²	Fa	Ff	Ft	Fp	Ftr	Fe	Valor unitário R\$/m ²
2	225.000,00	150,00	1.500	1,0	1,0	1,0	1,0	0,5	1,0	750,00
3	200.000,00	250,00	800	1,0	1,0	1,0	1,0	0,5	1,0	400,00
4	160.000,00	160,00	1.000	1,0	1,0	1,0	1,0	0,5	1,0	500,00

Média simples = R\$ 550,00/ m²

Estando todos elementos dentro do intervalo considerado acima temos que o valor unitário básico (V.U.B) é de: R\$ 550,00 m²

V.U.B = R\$ 550,00 / m²

Logo o valor do terreno (Vt) é o seguinte:

Vt= 275,00 m² x R\$ 550,00 = R\$ 151.250,00

Valor do Terreno: Vt = R\$ 151.250,00

357
A

Maurício Gorayeb Júnior
Engº Civil – CREA nº 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 – Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL.16- 99228-3428

4.2 Valor da construção (Vc)

Para avaliação da construção será utilizado o critério dos valores de venda, das comissões de peritos das Varas da Fazenda Pública de São Paulo –SP.

A avaliação da construção será igual ao resultado da seguinte expressão:

$$Vc = (Acp \times q^1 + Acc \times q^2) \times Hs2QN \times D$$

Onde tem-se que:

Vc = Valor da construção

Acp = Área útil da construção principal

q¹ = Índice de avaliação da construção

Acc = Área da construção complementar

Hs2QN = Custo unitário da construção fornecido pelo Sinduscon

D = Coeficiente de depreciação em razão da idade aparente

D = (1 - r)ⁿ onde: n = idade aparente em anos e r = razão de depreciação (0,025 para apartamentos e escritórios e 0,015 para salões comerciais)

$$Acp = 197,85 \text{ m}^2$$

$$q^1 = 1,0$$

$$Acc = 172,00 \text{ m}^2$$

$$q^2 = 1,0$$

$$Hs2QN = \text{R\$ } 1317,04 / \text{m}^2$$

$$D = (1 - 0,015)_{30} = (0,985)_{30} = 0,64$$

$$Vc = (197,85 \times 1,0 + 172,00 \times 1,0) \times \text{R\$ } 1.317,04 \times 0,64$$

$$Vc = 369,85 \times \text{R\$ } 842,91$$

Valor da Construção: Vc = R\$ 311.750,00

358
↑

Maurício Gorayeb Júnior
Eng° Civil – CREA n° 0601090740
Rua Ivo Simões Gomes, 120 –Lagoinha – Ribeirão Preto/SP TEL.16- 99228-3428

4.3 Valor Total do Imóvel = Vi

$$Vi = Vt + Vc$$

$$Vi = R\$ 151.250,00 + R\$ 311.750,00$$

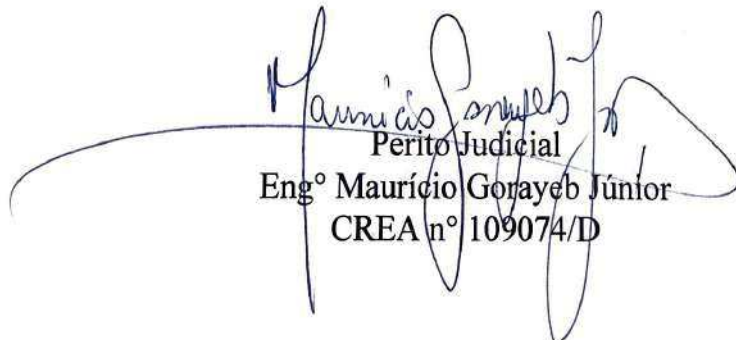
Valor Total do Imóvel Vi = R\$ 463.000,00

Diante dos critérios apresentados neste Laudo Técnico, devidamente fundamentado, o imóvel objeto desta ação foi avaliado no valor de: R\$ 463.000,00 (Quatrocentos e Sessenta e Três Mil Reais).

5- Encerramento:

Nada mais a acrescentar, o signatário encerra o presente laudo após revisá-lo devidamente. Compõe-se o presente de 09 (nove) laudas e a petição de juntada.

Ribeirão Preto, 01 de Agosto de 2017.


Perito Judicial
Eng° Maurício Gorayeb Júnior
CREA n° 109074/D