

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

639

**EXMO SR.DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SANTANA - SÃO PAULO - SP**

Autos nº. 0103607-22.2006.8.26.0001

Monitória - Pagamento

29 ABR 2019

Sérgio Moreira Camarota, Engenheiro Civil, CREA-SP nº 0601412955, perito nomeado nos autos da ação de **Monitória - Pagamento** Proc. 0103607-22.2006, que **Ademir Aparecido Norbiato** move contra **Leonardo Martin**, que tramita pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários, vem apresentar as conclusões a que se chegou, consubstanciadas no presente,

001.0.0000.0000-00000000-00000000-00000000-00000000

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

f

Alameda Lorena, 1867 - fone - (11) 99793.8489
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: camarota13@hotmail.com

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho se refere à avaliação do valor de mercado do imóvel situado à Rua Leonel Rabelo nº. 78, Vila Siqueira (pertencente ao Residencial Novo Pacaembu), zona norte, nesta Cidade de São Paulo, para tanto foram procedidos diversos estudos, pesquisas, e aplicados fatores técnicos preconizados pelas Normas de Avaliações de Imóveis, resultando assim, no seu real valor de mercado.

II - INTRODUÇÃO

Quando se pretende avaliar um determinado bem, em verdade, o que buscamos é medir o seu valor, alcançado, na maioria das vezes, através da comparação com outras coisas semelhantes, ou no agrupamento de coisas distintas que concorrem para a sua composição final.

III - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

III.1 - DO TERRENO

III.1.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel analisado no presente trabalho refere-se a uma construção residencial, com frente para a Rua Leonel Rabelo, em quadra completada pelas Ruas Affonso Salzano, Salvador Ligabue e Avenida Chavásio Alves da Silva.

III.1.3 - CARACTERÍSTICAS LOCAIS

O imóvel analisado acha-se situado na Rua Leonel Rabelo, cuja localização está inserida na zona norte, bairro Vila Siqueira, com acesso pela Avenida Nossa Senhora do Ó, no entorno do imóvel analisado, apresenta-se com características residenciais e comerciais, residências de classe média, área de ocupação da rua é totalmente residencial, mas nas proximidades é servido por diversos tipos de comércio, tais como postos de abastecimentos e serviços, supermercado, padaria e etc.

III.1.4 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

O imóvel analisado refere-se a um terreno plano, onde está edificada uma construção térrea, com área total de 126,75 metros quadrados com frente de 6,50 metros, medindo do 19,50 metros de ambos os lados.

III.2 - DAS EDIFICAÇÕES

Através de vistoria externa ao imóvel, pois não foi permitida a entrada do Perito no imóvel, pudemos constatar que trata-se de um imóvel residencial térreo. O acabamento da construção é simples necessitando de reparos simples a médio, demonstra falta de manutenção geral e pintura. O imóvel tem idade aparente de 40 anos e idade real de 44 anos.

IV - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IV.1 - VALOR DO TERRENO

Após a pormenorizada pesquisa junto a corretores autônomos, imobiliárias, e a outras fontes de informação previstas pelas regras aplicadas à avaliação de imóveis, constatamos que para imóveis situados na mesma região geo-econômica que o imóvel avaliando o valor unitário de terreno é de **R\$ 2.630,00/m²** (dois mil seiscientos e trinta reais por metro quadrado), válido para a data de abril de 2019.

Assim, tomando-se como base o valor unitário resultante da pesquisa de comparativos de terrenos, e tendo em vista as características físicas do imóvel analisado, teremos que o valor do terreno, será de:

*TERRENO:

- Valor Unitário	R\$ 2.630,00/m ²
- área terreno	126,75 m ²

$$V_{\text{TERRENO APTO.}} = R\$ 2.630,00/m^2 \times 126,75 m^2$$

* VALOR TERRENO : **R\$ 333.352,50**

(trezentos e trinta e três mil e trezentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos)

A

IV.2 - VALOR DAS EDIFICAÇÕES

As benfeitorias serão avaliadas de acordo com o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", Versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Classificam-se em "Casa Padrão Médio" (Grupo 1.2.5), valor máximo da faixa, com unitário resultante da expressão $2,355 \times R8N$.

O custo unitário aplicado será obtido na tabela divulgada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo, cujo valor estimado para o mês de março de 2.019 é R\$ 1.386,15/m² para o símbolo padrão R8N.

A depreciação em função do obsolescimento e estado de conservação (Foc) será calculada com base nas recomendações constantes do item V do referido estudo.

Portanto o valor da construção, levando em consideração o referido fator (Foc) igual a "0,5508" relativo à idade de 40 anos, necessitando de reparos simples, resulta em:

* VALOR DA EDIFICAÇÃO:

valor de R8N – março de 2019	R\$ 1.386,15/m ²
área total de construção:	113,00 m ²
coeficiente de depreciação (idade e conservação):	0,5508
valor unitário médio do intervalo:	2,355

695

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

$$V_{EDIF.} = R\$ 1.386,15/m^2 \times 113,00 m^2 \times 0,5508 \times 2,355$$

$$* \text{ VALOR}_{EDIF.} = \underline{R\$ 203.176,51}$$

(duzentos e três mil, cento e setenta e seis reais e cinquenta e um centavos)

IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Diante dos resultados parciais calculados em itens anteriores, teremos que o valor total do imóvel analisado, para a data de abril/2019, será de:

<u>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</u> (em reais/abril - 2019)			
UNIDADE	TERRENO	EDIFICAÇÃO	TOTAL
01	333.352,50	203.176,51	536.529,01
Valor Total do Imóvel:			536.529,01

(quinhentos e trinta e seis mil, quinhentos e vinte nove reais e um centavo)

f

Alameda Lorena, 1867 - fone - (11) 99793.8489
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: camarota13@hotmail.com

V - CONCLUSÃO FINAL

Após as análises e estudos desenvolvidos em itens anteriores do presente trabalho, e diante das características físicas das dependências e seus respectivos acabamentos construtivos, sua localização, fatores de depreciação (idade/conservação) e potencialidades econômicas, vimos por calcular o valor do imóvel analisado em **R\$ 537.000,00**.

Para o cálculo desse valor, foi efetuada a utilização do valor de mercado do terreno e na avaliação da parcela das edificações, foi utilizado o estudo "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**", Versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP. Assim, tendo-se em vista o padrão de suas características construtivas e de acabamento, ao valor unitário preconizado pelo estudo referido, foi aplicado o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, em cujo cálculo é considerado a idade aparente do imóvel.

Assim, diante das características físicas e locais do imóvel, bem como dos fatores técnicos empregados, vimos por concluir que o real valor de mercado do imóvel, situado à Rua Leonel Rabelo nº 78, Vila Siqueira, nesta Cidade de São Paulo é de **R\$ 537.000,00** (quinhentos e trinta e sete mil reais), válido para a data de **abril/2019**.

f

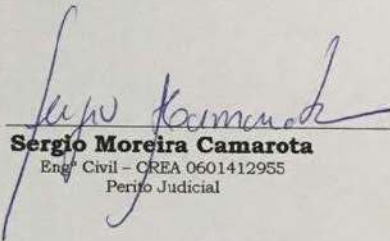
SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

697

VII - TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrada a presente avaliação que se compõe de 09 (nove) folhas todas rubricadas e a última devidamente assinada e em anexo fotos e certidão dos dados cadastrais.

São Paulo, 25 de abril de 2.019



Sergio Moreira Camarota
Eng. Civil - CREA 0601412955
Perito Judicial

Alameda Lorena, 1867 - fone - (11) 99793.8489
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: camarota13@hotmail.com

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

648

ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Alameda Lorena, 1867 - fone - (11) 99793.8489
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: camarota13@hotmail.com

S

SERCIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 06/1412955

649

FACHADA PRINCIPAL



A

Alameda Lorena, 1867 - fone - (11) 99793.8489
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: camarota13@hotmail.com

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

650



Alameda Lorena, 1867 - fone - (11) 99793.8489
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: camarota13@hotmail.com

A