

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TATUÍ/SP

Processo nº. 1001919-90.2014.8.26.0624

EDWARD MALUF JUNIOR, engenheiro civil, registrado sob nº. 060.149.459-2 no CREA-SP, perito nomeado nos autos da ação de “ALIENAÇÃO JUDICIAL DE COISA COMUM COM EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO”, que MARTA LOPES promove contra VANDERLEI LOPES E ROSANA APARECIDA PIATTO LOPES perante este D. Juízo e Cartório, processo nº. 1001919-90.2014.8.26.0624, após ter procedido aos estudos necessários, bem como a vistoria “in loco”, vem respeitosamente apresentar o *Laudo de Avaliação - Simplificado*.

N. Termos

P. Deferimento

Tatuí, 10 de Fevereiro de 2016.

EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1. IDENTIFICAÇÃO

JUÍZO DE DIREITO:

1ª Vara Cível da Comarca de Tatuí/SP

PROCESSO:

Nº. 1001919-90.2014.8.26.0624

AÇÃO:

Alienação Judicial de Coisa Comum com Extinção de Condomínio

REQUERENTE:

Marta Lopes

REQUERIDOS:

Vanderlei Lopes e Rosana Aparecida Piatto Lopes

OBJETIVO:

Avaliação de imóvel urbano.

2. DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

MATRÍCULA NO CRI:

Nº. 27.017

OFÍCIO:

Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA:

Tatuí

OUTROS DOCUMENTOS:

Cópia do IPTU – exercício de 2014

OBSERVAÇÃO:

Inscrição cadastral: 0599.0001

3. DILIGÊNCIA

ACOMPANHANTES:

Sr. Ricardo Bresser Kulikoff (advogado da Requerente);

Sr. Marlei Barbosa de Carvalho (advogada dos Requeridos);

Sr. Vanderlei Lopes e Sra. Rosana Aparecida Piatto Lopes (Requeridos)

DATA:

12/11/2015

4. LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua Joaquim Lourenço de Oliveira Neto, nº. 100

BAIRRO:

Jardim Colina Verde

MUNICÍPIO:

Tatuí

COMARCA:

Tatuí

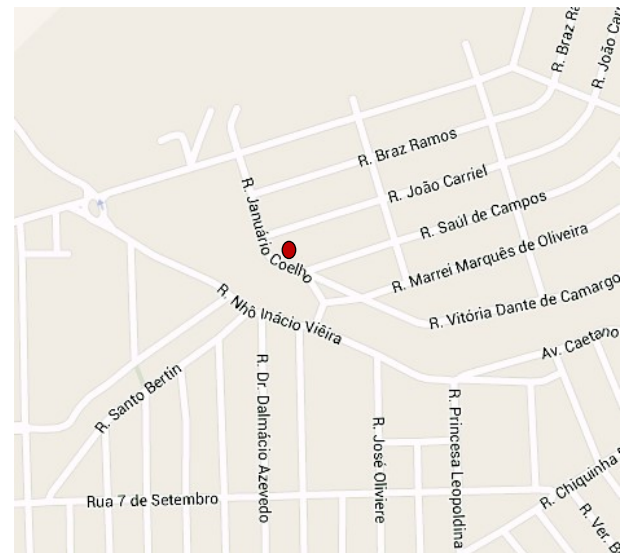
ESTADO:

São Paulo

OUTROS COMPLEMENTOS:

Quadra N – Lote 17

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PADRÃO SÓCIO-ECONÔMICO:

Médio

ZONEAMENTO:

Residencial

USOS PREDOMINANTES:

- Residencial unifamiliar
- Residencial multifamiliar
- Comercial
- Industrial

INFRAESTRUTURA URBANA:

- Água
- Pavimentação
- Esgoto sanitário
- Esgoto pluvial
- Energia elétrica
- Gás canalizado
- Telefone
- Iluminação pública

SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS:

- Coleta de lixo
- Escola
- Transporte coletivo
- Saúde
- Comércio
- Segurança
- Rede Bancária
- Lazer

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

6. TERRENO

FORMA: Irregular	SITUAÇÃO: Meio de Quadra	GREIDE: Nível da rua	TOPOGRAFIA: Plano	SUPERFÍCIE: Seca
ÁREA: 473,00 m²	FRENTE: 28,24 m	LATERAL DIREITA: 29,00 m	LATERAL ESQUERDA: 9,30 m	FUNDOS: 24,00 m

OBSERVAÇÃO:
Consta no IPTU – testada com 28,24 m.

7. BENFEITORIAS

EDIFICAÇÃO 01

TIPO: Casa Principal	USO: Residencial	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples	IDADE APARENTE: 25 anos	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Regular
Nº. PAVIMENTOS: 01	VAGAS DE GARAGEM: <input type="checkbox"/> ___ coberta <input type="checkbox"/> ___ descoberta		ÁREA AVERBADA:	ÁREA NÃO AVERBADA: 108,24 m²

DIVISÃO INTERNA:
02 dormitórios, sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e varanda.

ACABAMENTO:
Paredes edificadas em alvenaria estrutural, revestidas por argamassa; pintura em tinta látex; áreas molháveis revestidas por azulejo; cobertura em telhas cerâmicas, apoiadas sobre estrutura de madeira; forração parte em madeira e parte em laje; piso revestido parte por placas cerâmicas e parte por cimentado; esquadrias de madeira e metal.

OBSERVAÇÃO:
Parade e teto do dormitório da suíte apresentam pontos de umidade.

EDIFICAÇÃO 02

TIPO: Edícula	USO: Residencial	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples	IDADE APARENTE: 25 anos	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Regular
Nº. PAVIMENTOS: 01	VAGAS DE GARAGEM: <input checked="" type="checkbox"/> 01 coberta <input type="checkbox"/> ___ descoberta		ÁREA AVERBADA:	ÁREA NÃO AVERBADA: 163,20 m²

DIVISÃO INTERNA:
02 dormitórios, banheiro, sala, cozinha, lavanderia, banheiro externo à benfeitoria, varanda e garagem.

ACABAMENTO:
Paredes edificadas em alvenaria estrutural, revestidas por argamassa; pintura em tinta látex; áreas molháveis revestidas por azulejo; cobertura em telhas cerâmicas, apoiadas sobre estrutura de madeira; forração em laje; piso revestido parte por placas cerâmicas e parte por cimentado; esquadrias de madeira e metal.

OBSERVAÇÃO:
Várias paredes desta edificação apresentam trincas e rachaduras.

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DA RUA JOAQUIM LOURENÇO DE OLIVEIRA NETO

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



VISTA GERAL DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



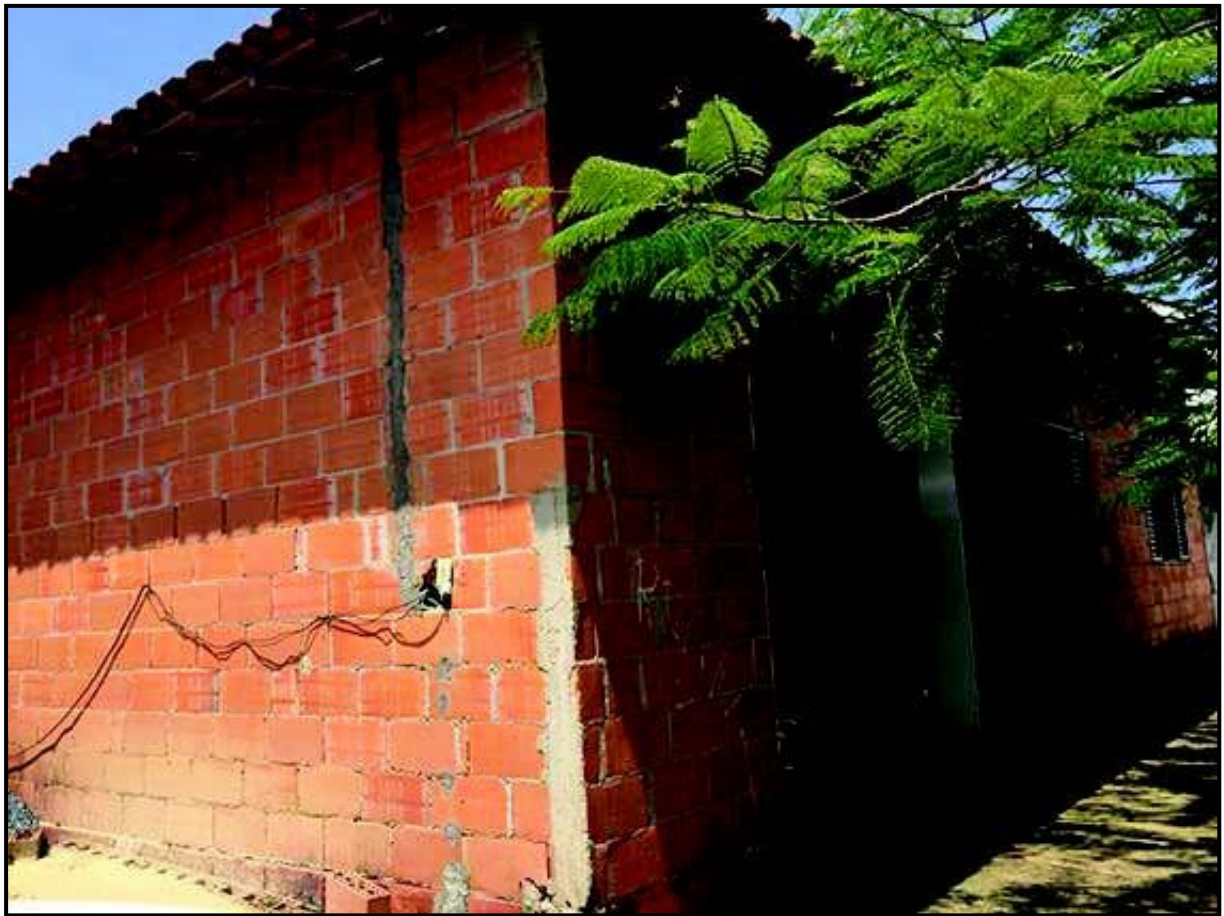
VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



VISTA FRONTAL DA CASA PRINCIPAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



VISTA LATERAL DA CASA PRINCIPAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



VISTA LATERAL DA CASA PRINCIPAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



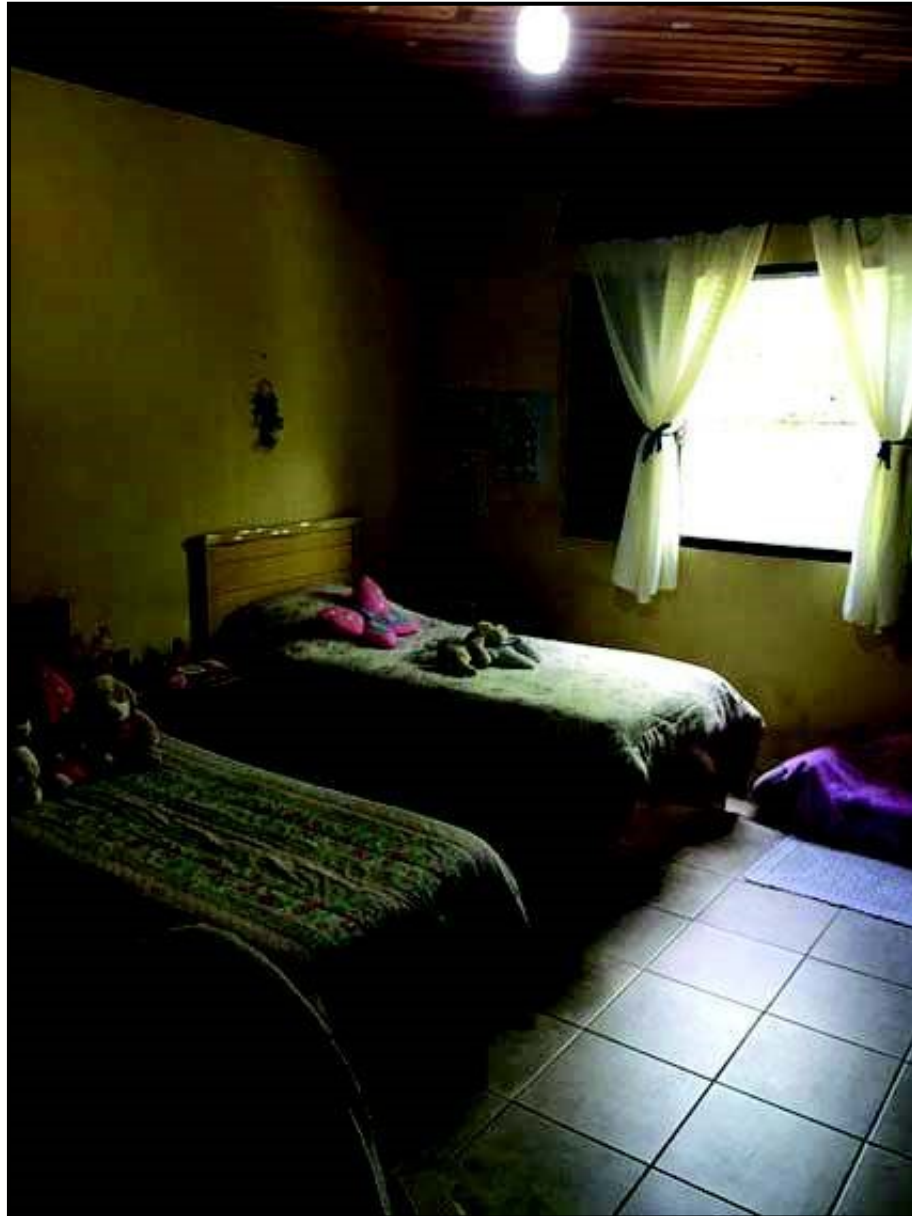
VISTA DA SALA - CASA PRINCIPAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



VISTA GERAL DA COZINHA - CASA PRINCIPAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



VISTA DO DORMITÓRIO SIMPLES - CASA PRINCIPAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



VISTA DO BANHEIRO - CASA PRINCIPAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



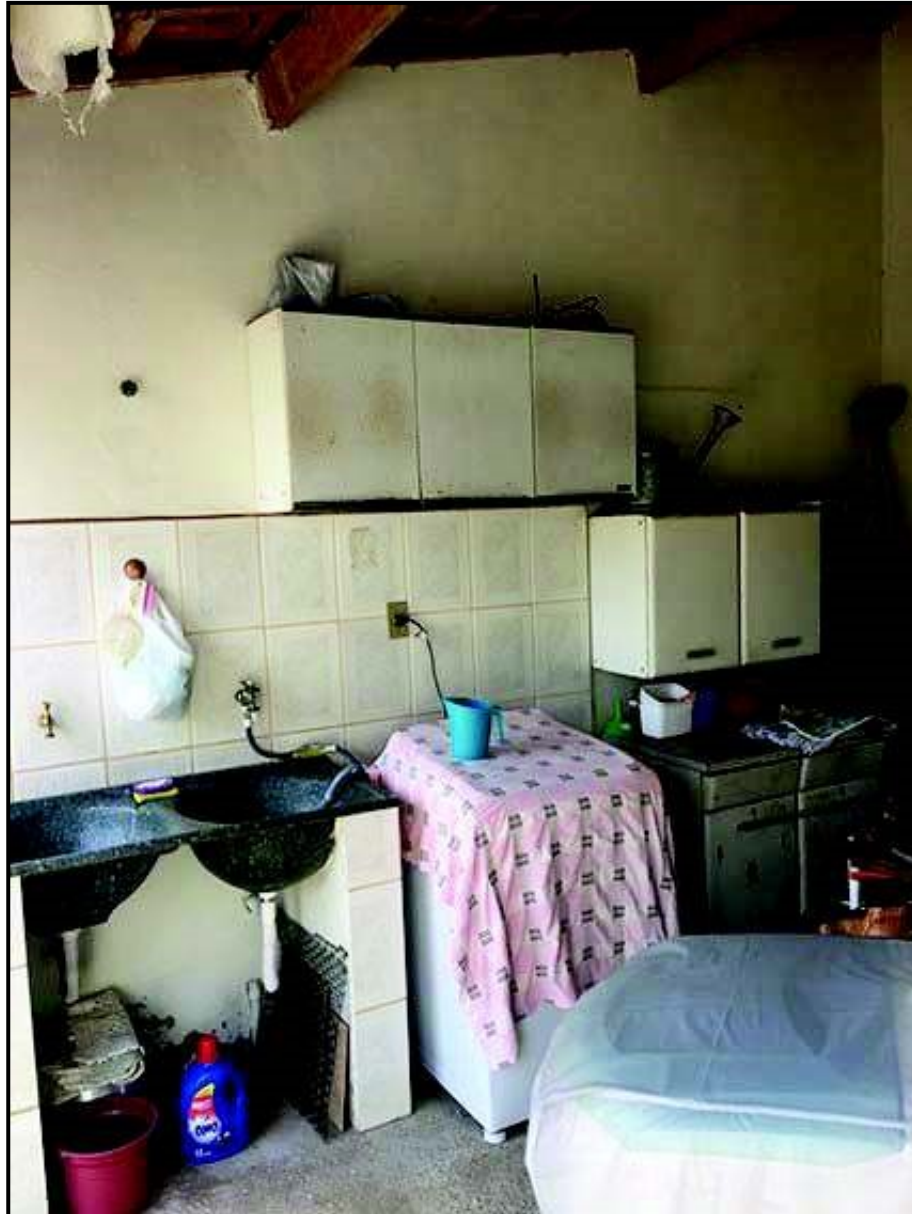
**VISTA DO DORMITÓRIO DA SUÍTE - CASA PRINCIPAL
(PAREDE E TETO APRESENTAM MANCHAS DE UMIDADE)**

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



VISTA EXTERNA DO BANHEIRO DA SUÍTE - CASA PRINCIPAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



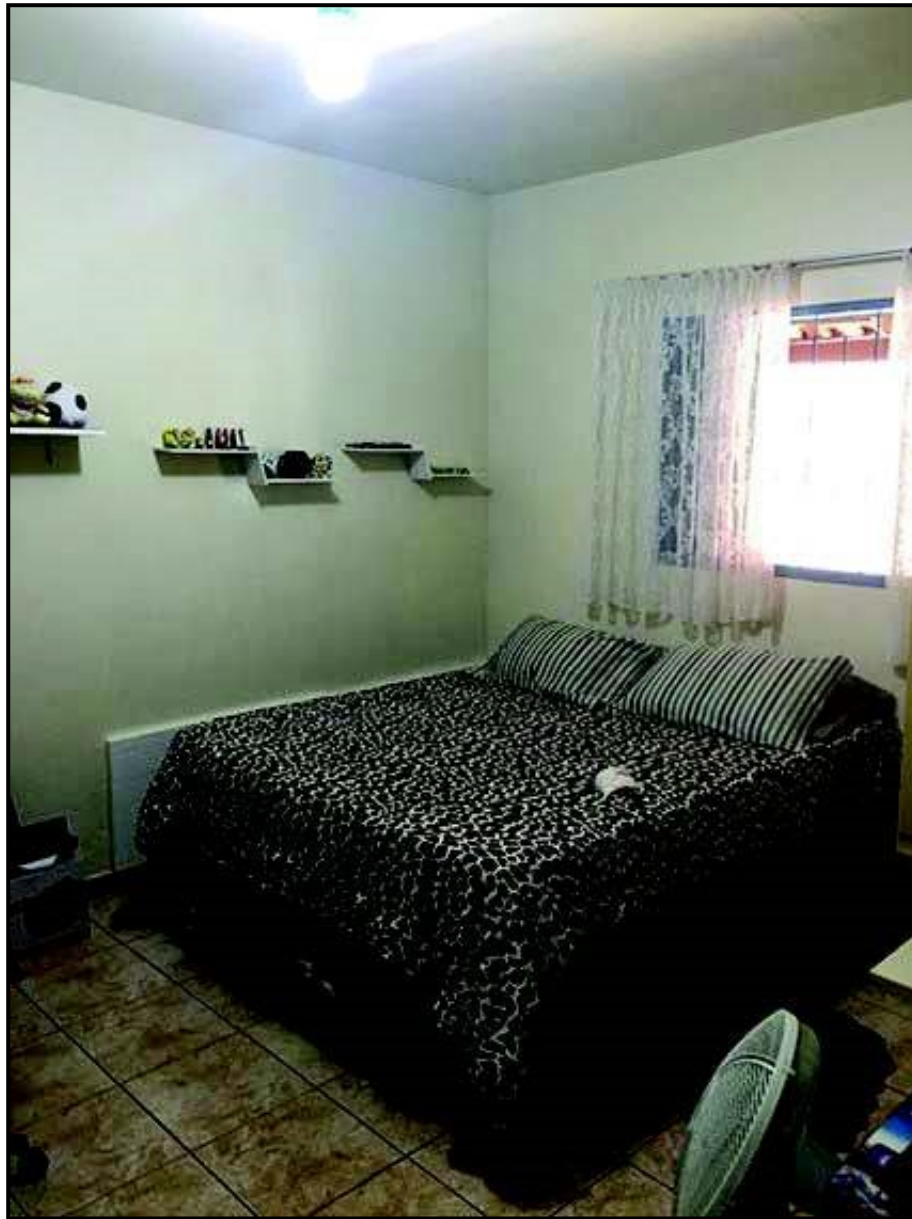
VISTA DA LAVANDERIA - CASA PRINCIPAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



VISTA GERAL DA EDÍCULA

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



**VISTA DO DORMITÓRIO 01 - EDÍCULA
(PAREDES APRESENTAM TRINCAS)**

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



VISTA GERAL DO DORMITÓRIO 02 - EDÍCULA

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



**DETALHE DO DORMITÓRIO 02 - EDÍCULA
(PAREDES APRESENTAM TRINCAS E PONTOS DE UMIDADE)**

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



**VISTA DO BANHEIRO - EDÍCULA
(PAREDES APRESENTAM TRINCAS)**

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



**VISTA DA SALA - EDÍCULA
(PAREDES APRESENTAM TRINCAS)**

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



**VISTA DA COZINHA - EDÍCULA
(PAREDES APRESENTAM TRINCAS)**

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



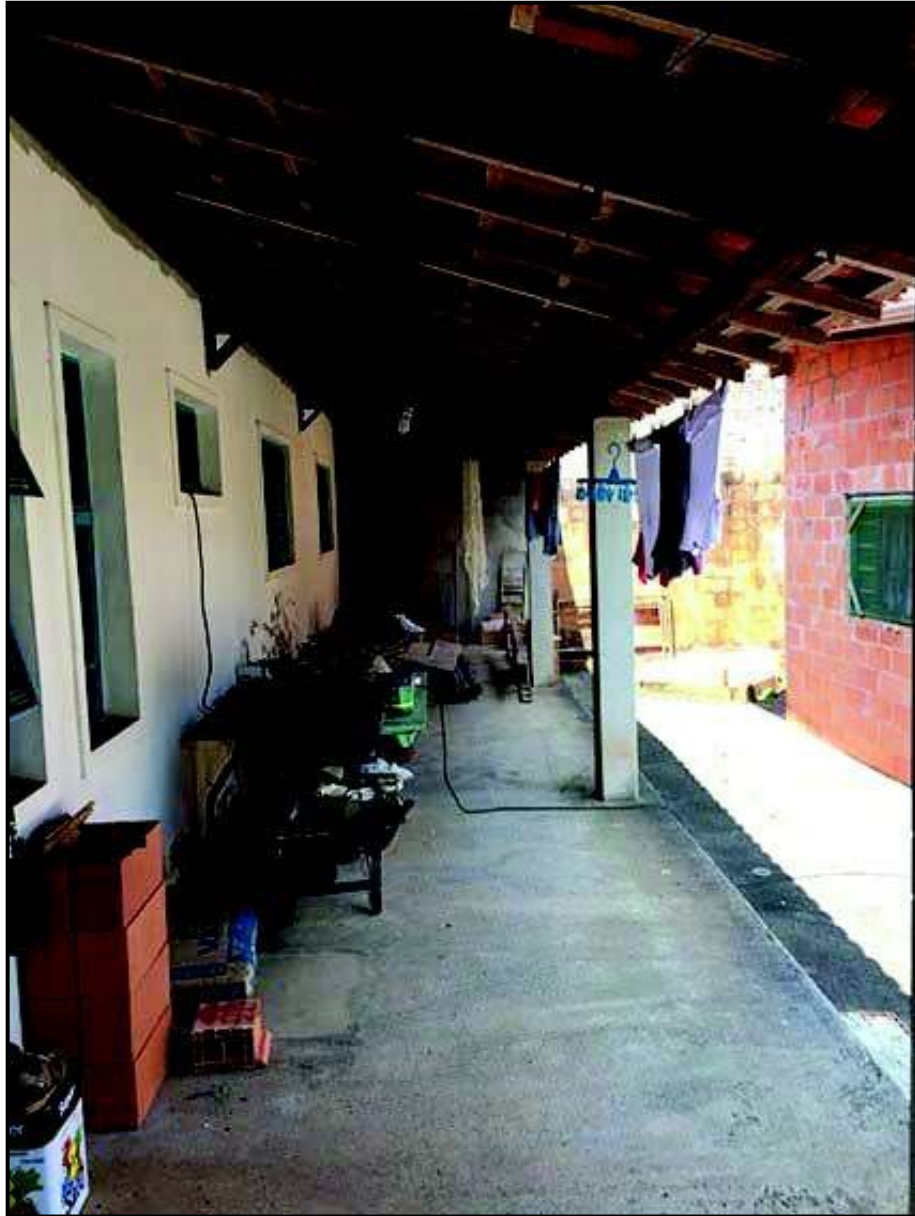
VISTA DA LAVANDERIA - EDÍCULA

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



**VISTA GERAL DA GARAGEM E LOCALIZAÇÃO DO BANHEIRO EXTERNO - EDÍCULA
(PAREDES DO BANHEIRO APRESENTAM RACHADURAS)**

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



VISTA DA VARANDA - EDÍCULA

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez? Sim Não

Em caso negativo, justifica:

O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparente? Sim Não

Caso apresente, relacionar:

Presença de trincas e rachaduras e sinais de umidade em paredes de ambas as edificações.

O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Sim Não

Em caso negativo, justificar:

10. AVALIAÇÃO

ANÁLISE DE MERCADO:

DESEMPENHO DE MERCADO:

Normal

ABSORÇÃO PELO MERCADO:

Médio

NÚMERO DE OFERTAS:

Médio

NÍVEL DE DEMANDA:

Médio

A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:

Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, justificar:

Valorizantes
 Desvalorizantes
 Nenhum

METODOLOGIA:

NORMA:

NBR 14.653-2 / 11

MÉTODO:

Comparativo Direito

Grau de Precisão:

Grau I

Grau de Fundamentação:

Grau I

VALORES:

VALOR DO TERRENO:

EQUAÇÃO:

$V_t = A_t \times V_{ut}$

ÁREA DO TERRENO (At):

473,00 m²

VALOR UNITÁRIO BÁSICO (Vut):

R\$ 440,80/ m²

VALOR TOTAL (Vt):

R\$ 208.498,40

VALOR DA EDIFICAÇÃO:

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [m ²]	Intervalo	R8N [R\$ / m ²]	Vub [R\$ / m ²]
1	Casa Principal	Residencial / Casa / Simples	108,24	1,056	R\$ 1.232,14	R\$ 1.301,14
2	Edícula	Residencial / Casa / Simples	163,20	1,056	R\$ 1.232,14	R\$ 1.301,14

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (b)	Foc	Valor Total
1	25	20%	70	36%	8,09	0,7571	R\$ 106.626,46
2	25	20%	70	36%	33,20	0,6049	R\$ 128.448,11
TOTAL:							R\$ 235.074,57

VALOR DO IMÓVEL COM EDIFICAÇÃO CONCLUÍDA:

EQUAÇÃO:

$V_i = V_t + V_b$

VALOR DO TERRENO (Vt):

R\$ 208.498,40

VALOR DA EDIFICAÇÃO (Vb):

R\$ 235.074,57

VALOR DO IMÓVEL (Vi):

R\$ 443.572,97

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL COM EDIFICAÇÃO CONCLUÍDA:

R\$ 443.500,00 (Quatrocentos e quarenta e três mil e quinhentos reais)

DATA-BASE:

Fevereiro / 2016

PRAÇA:

Tatuí

11. CONCLUSÃO TÉCNICA

Findos os estudos aos autos, bem como vistoria "in loco", análises e cálculos, concluem-se que:

- ✓ O valor de mercado do imóvel com as características atuais da edificação, nesta praça de Tatuí, para Fevereiro de 2.016, é de **R\$ 443.500,00 (Quatrocentos e quarenta e três mil e quinhentos reais)**.

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

12. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente Laudo de Avaliação Simplificado, apresentando-o em vinte e oito (28) páginas, sendo a última datada e assinada, e anexo.

Tatuí, 10 de Fevereiro de 2016.

EDWARD MALUF JUNIOR

Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE/SP

EDWARD MALUF JUNIOR:08270130869

Assinado de forma digital por EDWARD MALUF JUNIOR:08270130869
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A1,
ou=(EM BRANCO), ou=Autenticado por AR Arruda, cn=EDWARD MALUF JUNIOR:08270130869
Dados: 2016.02.22 15:41:36 -03'00'