

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	FL. 02
2. LEVANTAMENTO DE DADOS	FL. 02
3. VISTORIA	FL. 03
4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	FL. 05
5. VALOR DO IMÓVEL	FL. 06
6. PARECER CONCLUSIVO	FL. 07
7. TERMO DE ENCERRAMENTO	FL. 07
8. ANEXOS	FL. 08

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo refere-se à **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**, conforme R. Decisão de fls. 405, sobre 12,5% do imóvel descrito na matrícula nº 71.529 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira (fls. 396/397), em nome da executada Sonia Maria Rivaben, sendo: ***“IMÓVEL: Prédio residencial sob n. 056, com frente para a Rua Argentina, na “Vila Castelar”, nesta cidade, construído de tijolos e coberto com telhas, contendo abrigo na frente, sala, copa-cozinha, dois dormitórios, hall, banheiro, rancho, dois despejos e w.c., em terreno localizado na quadra G, da referida Vila, medindo 10,00 metros de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos, ou sejam 250,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o terreno de propriedade de Teresinha Roland Zelesnikar, de outro com o terreno adquirido por Antonio Aparecido Cicolin e nos fundos com a Vila Primavera. Referido terreno corresponde a parte de 02,00 x 25,00 metros do lote 13, 08,00 x 25,00 metros do lote 14 da quadra G. Cadastro Municipal nº. 0334.044”***.

Perícia: o signatário foi nomeado pelo M.M. Juiz às fls. 462 para proceder a Vistoria e Avaliação do imóvel.

2. LEVANTAMENTO DE DADOS

Em diligência à Prefeitura Municipal de Limeira na tarde do dia 05 de novembro de 2020 foram obtidas as seguintes informações referentes ao imóvel, constantes da Ficha Imobiliária Cadastral mostrada no Anexo 01 de fls. 08:

Inscrição Cadastral:	0334.044.000;
Proprietário:	Durvalino Rivabem;
Endereço:	Rua Argentina, 56;
Bairro:	Vila Castelar;
Área do terreno:	250,00m ² ;
Quadra:	G;
Lote:	P/13;
Setor:	12;
Situação:	Meio de quadra;
Fração Ideal:	1;
Face:	005;
Área construída:	139,50m ² ;
Ano de Construção:	1968;
Categoria:	Residencial Unifamiliar;
Cidade/ Estado:	Limeira - SP.

3. VISTORIA

Esteve o Perito em diligências ao referido imóvel às 15h:00 do dia 05 de novembro de 2020, tendo sido constatado que o imóvel se encontra desocupado, sendo que no muro frontal existem 02 (duas) placas de Imobiliárias de Limeira/SP, informando que o imóvel está à venda.

Com as informações fornecidas pela Prefeitura Municipal de Limeira, constantes da Ficha Imobiliária Cadastral, Anexo 01 de fls. 07, bem como no site da Imobiliária Forster, uma das empresas que está comercializando o imóvel, não foi necessário adentrar o imóvel para a realização do presente Laudo de Avaliação.

3.1. OBJETIVO:

Constatar as características do local e região onde o imóvel está situado, para posterior elaboração de avaliação.

3.2. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL E REGIÃO:

Localização – localizado na Rua Argentina, número 56, do Loteamento denominado “Vila Castelar”, zona urbana de Limeira/SP.

A topografia do terreno é plana, o lote é regular, constituído de solo firme, seco, localizado em área alta da cidade, livre de inundações.

O sistema viário é composto de pavimento asfáltico. O bairro é atendido por sistema de coleta de lixo; o local é dotado de abastecimento de água potável, energia elétrica, esgotamento sanitário, sistema de transporte coletivo, internet e TV a cabo e fibra, totalmente urbanizado.

Distante aproximadamente 1.600,00 metros do centro de Limeira/SP, mais especificamente da Praça Dr. Toledo Barros, esquina das ruas Senador Vergueiro e Dr. Trajano de Barros Camargo, tem acesso fácil tanto para pedestre como para veículos pela Rua Dr. Trajano, após pela rua das Palmeiras, rua Cunha Bastos, rua Tatuibi e finalmente rua Argentina.

Hipermercados, hospitais e rede bancária estão localizados a distâncias não superiores a 2.000,00 metros do local.

Zoneamento: Zona Urbana de Limeira, que admite construções residenciais, comerciais e industriais.

Vizinhança: formada por residências e comércios de padrão médio nos bairros Vila Fascina, Vila Glória, Jardim Santana, Jardim Santo André, Vila Anita e Centro.

3.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO:

3.3.1. Terreno

Terreno situado na Rua Argentina, numeral 56, no Loteamento denominado “Vila Castelar”, desta cidade e comarca de Limeira/SP, correspondente ao lote P/13 da quadra “G”, medindo 10,00m (dez metros) de frente e nos fundos, por 25,00m (vinte e cinco metros) de cada lado, da frente aos fundos, encerrando área superficial de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados). Cadastro Municipal nº. 0334.044.000.

De acordo com a escritura do imóvel as divisas do lote são: de um lado com o terreno de propriedade de Teresinha Roland Zelesnikar, de outro com o terreno adquirido por Antonio Aparecido Cicolin e nos fundos com a Vila Primavera.

Lote esse que para efeito de localização fica na quadra formada pela rua Argentina, rua Henrique Sampaio Barros, rua Tatuibi, rua Bartolomeu Bueno, rua das Palmeiras e rua Cunha Bastos, com frente para a rua Argentina, numeral 56.

3.3.2. Construções

Existe no lote uma construção residência térrea, de médio padrão, contendo os seguintes cômodos: 02 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha, banheiro social, cozinha externa, rancho com churrasqueira, garagem coberta para um carro.

De acordo com a Ficha Imobiliária Cadastral fornecida pela Prefeitura Municipal de Limeira e mostrada no Anexo 01 de fls. 08, o imóvel possui área construída de 139,50m².

3.3.3. Descrição das construções:

O lote é fechado nos quatro lados por muros altos.

A frente da residência é fechada por muro alto e possui dois portões de metal fechados, sendo um portão social e um para acesso de veículo.

Construção aparentemente de tijolos cerâmicos maciços (técnica construtiva utilizada na época da construção do imóvel, 1968), lajes de concreto, exceto o rancho que não possui lajes.

As paredes são rebocadas e pintadas com tinta à base de látex.

Esquadrias de metal, portas internas de madeira.

Paredes da cozinha e do banheiro possuem revestimento cerâmico.

As instalações hidráulicas e elétricas são embutidas convencionais.

Os pisos da sala de estar, da sala de jantar e da cozinha são compostos por cacos de granito; os pisos dos dormitórios são em tacos de madeira; os pisos do banheiro e do rancho/churrasqueira são cerâmicos; os pisos do corredor lateral externo são cacos cerâmicos e o quintal possui contrapiso de concreto.

A cobertura é com telhas de cerâmicas do tipo francesa sobre estrutura de madeira, com calhas e condutores de águas-pluviais.

A construção tem idade aparente de 52 anos e seu estado de conservação é bom.

As fotos de números 01 a 12 constantes do anexo 03, referentes ao imóvel avaliando, são mostradas às fls. 14/19, sendo que as fotos numeradas de 01 e 02 são de autoria deste Perito, em visita ao imóvel e as fotos numeradas de 03 a 19 foram obtidas no site da Imobiliária Forster onde o referido imóvel está anunciado para venda, por R\$370.000,00, no endereço eletrônico da internet:

<https://www.imobiliariaforster.com.br/comprar/sp/limeira/vila-paulista/casa/68472763>

4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1. METODOLOGIA EMPREGADA

Terreno – método comparativo, através de pesquisas e informações realizadas diretamente no mercado de imóveis, aplicadas as Normas de Avaliações do IBAPE-SP.

Construção – método do custo, obtido através do Sindicato da Construção Civil, tendo como parâmetro Custos Unitários Básico de Edificações em São Paulo - CUB, tendo como mês de referência o mês de novembro de 2020. Esse índice de custos envolve o tipo e padrão da construção avaliada. O valor do imóvel foi depreciado, devido à idade e condições da edificação, segundo o método de Ross-Heidecke.

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO

Os terrenos pesquisados foram homogeneizados considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais, tais como: topografia, testada, profundidade, vizinhança, melhoramentos, etc.

Padrão:	Testada	ar = 10,00m
Fonte:	{ Oferta corretor Particular	Ff= 0,9
		Ff = 1,0

5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Tendo em vista que o valor do imóvel implica terreno e benfeitorias, temos o seguinte:

5.1. VALOR TOTAL DO TERRENO (Vt) (100%)

Área do Terreno: $A_t = 250,00m^2$

Valor Unitário Básico de Terreno, por metro quadrado pesquisado (Anexo 02 de fls. 09/13):
 $v = R\$ 701,53/m^2$

$$V_t = A_t * v = 250,00m^2 * R\$ 701,53/m^2$$

$V_t = R\$ 175.382,50$ (CENTO E SETENTA E CINCO MIL, TREZENTOS E OITENTA E DOIS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS).

5.2. VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS (Vc)

Área das Benfeitorias (Área Construída): $A_c = 139,50m^2$;

Idade Aproximada Média: $I = 52$ anos;

Fator Depreciativo (Ross-Heidecke): $f = 0,62$;

Custo Unitário Básico de Edificações - CUB (SP) – novembro/2020: $C = R\$ 1.839,04/m^2$;

$$V_c = A_c * C * f = 139,50m^2 * R\$ 1.839,04/m^2 * 0,62$$

$V_c = R\$ 159.058,57$ (CENTO E CINQUENTA E NOVE MIL, CINQUENTA E OITO REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS).

5.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÕES)

$$V_{i100\%} = V_t + V_c$$

$$V_{i100\%} = R\$ 175.382,50 + R\$ 159.058,57$$

$V_{i100\%} = R\$ 334.441,07$ (TREZENTOS E TRINTA E QUATRO MIL, QUATROCENTOS E QUARENTA E UM REAIS E ESETE CENTAVOS).

5.4. VALOR REFERENTE A 12,5% DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÕES)

$$V_{i12,5\%} = V_{i100\%} * 12,5\%$$

$$V_{i12,5\%} = R\$ 334.441,07 * 12,5\%$$

$V_{i12,5\%} = R\$ 41.805,13$ (QUARENTA E UM MIL, OITOCENTOS E CINCO REAIS E TREZE CENTAVOS).

6. PARECER CONCLUSIVO

Efetuados as diligências de vistorias, análises, levantamentos imobiliários, levantamento de dívidas fiscais, estudos e cálculos que se fizeram necessários, podemos concluir o seguinte:

O valor referente a 12,5% do imóvel descrito na matrícula nº 71.529 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira (fls. 396/397), em nome da executada Sonia Maria Rivaben, sendo: ***“IMÓVEL: Prédio residencial sob n. 056, com frente para a Rua Argentina, na “Vila Castelar”, nesta cidade, construído de tijolos e coberto com telhas, contendo abrigo na frente, sala, copa-cozinha, dois dormitórios, hall, banheiro, rancho, dois despejos e w.c., em terreno localizado na quadra G, da referida Vila, medindo 10,00 metros de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos, ou sejam 250,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o terreno de propriedade de Teresinha Roland Zelesnikar, de outro com o terreno adquirido por Antonio Aparecido Cicolin e nos fundos com a Vila Primavera. Referido terreno corresponde a parte de 02,00 x 25,00 metros do lote 13, 08,00 x 25,00 metros do lote 14 da quadra G. Cadastro Municipal nº. 0334.044”***, é de **RS\$41.805,13 (QUARENTA E UM MIL, OITOCENTOS E CINCO REAIS E TREZE CENTAVOS)**.

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a esclarecer, o signatário encerra o seu trabalho, com a elaboração do presente laudo que contém 07 (sete) folhas e 04 (quatro) anexos, totalizando 25 (vinte e cinco) folhas.

Limeira/SP, 06 de novembro de 2020.



Carlos Eduardo Pereira
Engenheiro Civil
CREA-SP: 0605007941