

08
450/10

Aderbal Pedro Mansur
Engenheiro Civil CREA 0605006179
Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA - SP.

PROCESSO Nº 0002863.90.2010.8.26.0320

REQUERENTE : Adilson Ferreira de Oliveira

REQUERIDO : Marcia Fernandes

Aderbal Pedro Mansur, Engenheiro Civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Estado de São Paulo (CREA - SP) sob o nº 0605006179, na função de Perito Judicial Avaliador, nomeado nos autos do processo em referência conforme folha nº 269, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, após pesquisas, estudos e diligências, apresentar as conclusões a que chegou, no LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Nestes Termos, com alto respeito

Pede Deferimento

Limeira, 28 de Março de 2017.

Aderbal Pedro Mansur

- PERITO JUDICIAL AVALIADOR -

1

300.FLRA.17.000.16612-3 280317 1341 178

297
7

Aderbal Pedro Mansur
Engenheiro Civil CREA 0605006179
Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO:

PROCESSO Nº 0002863.90.2010.8.26.0320

REQUERENTE : Adilson Ferreira de Oliveira

REQUERIDO : Marcia Fernandes.

2. DADOS DOS IMÓVEIS:

2.1 DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

IMÓVEL A : Um imóvel residencial situado na Rua Odécio Bueno de Camargo nºs 256/258, Jardim Piratininga; com 06 (seis) cômodos na parte da frente do terreno sendo sala, 02 quartos, cozinha WC e despensa, com estrutura muito comprometida, com várias trincas e rachaduras, com forro de madeira, sem possibilidade de reparos portanto sem valor a ser avaliado conforma poderemos ver nas FOTOS nºs 01 a 13, do Anexo I - FOTOS. Já na parte dos fundos encontramos um sobrado em construção tendo no pavimento térreo garagem coberta para 02 carros, sala, cozinha, WC e Área de Serviço. Já no pavimento superior temos 03 quartos mais 01 suíte, 02 WC's e sala estar. Esta construção encontra-se somente com alvenaria levantada e com laje concretada, sem reboco ou contrapiso, sem instalações hidráulicas e elétricas e também sem cobertura (telhado). Tem no pavimento térreo = 122,60 m² e pavimento superior = 137,61 m²; num total de 260,21 m² de área construída. Área de terreno = 301,00 m².

IMÓVEL B : Um imóvel comercial (barracão) situado na Rua Capitão Manoel Ferraz de Camargo nº 320, Jardim Piratininga: com 01 escritório, 01 cômodo de estoque, 01 cozinha, 01 WC e 01 cozinha. Tem como cobertura estrutura metálica com telhas galvanizadas, num total de 281,80 m² de cobertura e de terreno.

2.2 DATA E HORÁRIO DA VISITA: dia 30 de Setembro de 201 as 9h00.

2.3 ACOMPANHANTES :

2.3.1 Por parte da Requerente : a própria Requerente Sra. Marcia Fernandes e seu advogado Dr. Ronei José dos Santos OAB/SP nº 236.484.

2.3.2 Por Parte do Requerido : sem acompanhantes.



Rua Boa Morte nº 260 - Centro Limeira /SP - CEP 13.480.929
Tel 19 3451.0594 Cel 19 98156.3399
Email : aderbal.mansur@hotmail.com

Aderbal Pedro Mansur
Engenheiro Civil CREA 0605006179
Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis

2.4 TIPO DE IMÓVEL :

2.4.1 IMÓVEL A: Trata-se de um Imóvel Residencial situado na Rua Odécio Bueno de Camargo nºs 256/258, Jardim Piratininga; em Limeira SP, com uma área construída 260,21 m² (duzentos e sessenta vírgula vinte e um metros quadrados) e Área de terreno = 301,00 m² (trezentos e um metros quadrados) construído no Lote de nº 02 (dois) da Quadra "XXVI" (vinte e seis), do Loteamento denominado Jardim Piratininga conforme sequência de fotos nºs 01 a 13 do ANEXO I - FOTOS.

2.4.2 IMÓVEL B : Trata-se de um Imóvel Comercial (barracão) situado na Rua Capitão Manoel Ferraz de Camargo nº 302, Jardim Piratininga em Limeira SP, com 281,80 m² de cobertura e terreno, construído no Lote de nº 01 (hum) da Quadra "XXVI" (vinte e seis), do Loteamento denominado Jardim Piratininga conforme sequência de fotos nºs 14 a 19 do ANEXO I - FOTOS.

2.5 INSCRIÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL A:

2.5.1 No Cartório de Registro de Imóveis: 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira SP: Matrícula nº 44.625, fichas 01, 02, e 03, Livro nº 2 de Registro Geral.

2.5.2 Na Prefeitura Municipal de Limeira : Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Limeira na quadra 26, unidade 000. Incrições Cadastrais 0512.027.000 e 0512.028.000

2.6 INSCRIÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL B:

2.6.1 No Cartório de Registro de Imóveis: 2º Tabelião de Notas e Protestos de Letras e Títulos de Limeira SP: Escritura Livro nº 0755 , folha 174.

2.6.2 Na Prefeitura Municipal de Limeira : Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Limeira na quadra 26, unidade 001. Incrição Cadastral 0512.026.000.



Aderbal Pedro Mansur
Engenheiro Civil CREA 0605006179
Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis

3. DETALHES DO IMÓVEL A :

3.1 DO TERRENO:

3.1.1 Dimensões : construído no Lote de nº 02 (dois) da Quadra "XXVI" (vinte e seis), do Loteamento denominado Jardim Piratininga, com área de 301,00 m² (trezentos e hum, metros quadrados); de frente a Rua = 14,00 m fazendo divisa com os lotes 001, da frente aos fundos, de um lado mede 18,70 metros confrontando com o lote nº 003 e de outro lado mede 24,70 metros, confrontando com 29 e 05, terreno com formato trapezoidal.

3.1.2 Fechamento do terreno : Frente = residência com portão metálico de entrada de 01 veículos; Fundo/ Lateral Esquerda/ Lateral Direita = muro em alvenaria sem reboco altura "h" = 2,80 m.

3.1.3 Topografia : área com pequeno caimento do fundo para a frente, em direção a Rua.

3.1.4 Distância do centro da cidade : aproximadamente 3,50 km

3.1.5 Construções Vizinhas: a sua direita e a sua esquerda e fundos imóveis residenciais.

3.1.6 Padrão das Construções Vizinhas : Médio Padrão

3.1.7 Melhoramentos Públicos : Pavimentação asfáltica com guias e sarjetas, Água Potável, Rede Coletora de Águas Pluviais, Rede Coletora de Esgoto, Rede Elétrica "Aérea" com Iluminação Pública, Telefone, Transporte Público e Internet.

3.2 DO IMÓVEL RESIDENCIAL:

3.2.1 Área Construída : com 06 (seis) cômodos na parte da frente do terreno sendo sala, 02 quartos, cozinha WC e despensa, com estrutura muito comprometida, com várias trincas e rachaduras, com forro de madeira, sem possibilidade de reparos portanto sem valor a ser avaliado conforme poderemos ver nas FOTOS nºs 01 a 13 do Anexo I - FOTOS. Já na parte dos fundos encontramos um sobrado em construção tendo no pavimento térreo garagem coberta para 02 carros, sala, cozinha, WC e Área de Serviço. Já no pavimento superior temos 03 quartos mais 01 suíte, 02 WC's e sala estar. Esta construção encontra-se somente com alvenaria levantada e com laje concretada, sem reboco ou contrapiso, sem instalações hidráulicas e elétricas e também sem cobertura (telhado). Tem no pavimento térreo = 122,60 m² e pavimento superior = 137,61 m²; num total de 260,21 m² de área construída.

3.2.2 Pé Direito : Residência = 2,80 m.

Rua Boa Morte nº 260 - Centro Limeira /SP - CEP 13.480.929
Tel 19 3451.0594 Cel 19 98156.3399
Email : aderbal.mansur@hotmail.com

Aderbal Pedro Mansur
Engenheiro Civil CREA 0605006179
Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis

4. DETALHES DO IMÓVEL B :

4.1 DO TERRENO:

4.1.1 Dimensões : construído no Lote de nº 01 (hum) da Quadra "XXVI" (vinte e seis), do Loteamento denominado Jardim Piratininga, com área de 281,80 m² (duzentos e oitenta e hum virgula oitenta metros quadrados); de frente a Rua Capitão Manoel Ferraz de Camargo = 11,30 m e de frente para a Rua Odécio Bueno de Camargo = 16,60 m onde faz esquina, no lado esquerdo mede 22,40 m, divisando com o lote 22-A e nos fundos mede 18,70 m, confrontando com o lote nº 02.

4.1.2 Fechamento do terreno : Frente = tela metálica ; Fundo/ Lateral Esquerda/ Lateral Direita = muro em alvenaria sem reboco altura "h" = 2,80 m.

4.1.3 Topografia : área com pequeno caimento do fundo para a frente, em direção a Rua.

4.1.4 Distância do centro da cidade : aproximadamente 3,50 km

4.1.5 Construções Vizinhas: a sua esquerda e fundos imóveis residenciais.

4.1.6 Padrão das Construções Vizinhas : Médio Padrão

4.1.7 Melhoramentos Públicos : Pavimentação asfáltica com guias e sarjetas, Água Potável, Rede Coletora de Águas Pluviais, Rede Coletora de Esgoto, Rede Elétrica "Aérea" com Iluminação Pública, Telefone, Transporte Público e Internet.

4.2 DO IMÓVEL COMERCIAL:

4.2.1 Área Construída : com 03 (três) cômodos na parte lateral direita do terreno sendo escritório, estoque, cozinha e WC, com cobertura em estrutura metálica e telhas galvanizadas cobrindo todo o terreno, conforme poderemos ver nas FOTOS nºs 14 a 19, do Anexo I - FOTOS, num total de 281,80 m² de área construída.

4.2.2 Pé Direito : Comércio = 7,50 m.



304
T

Aderbal Pedro Mansur
Engenheiro Civil CREA 0605006179
Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis

5. MÉTODOS E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO (METODOLOGIA APLICADA):

5.1 TERRENO (LOTE) e EDIFICAÇÕES

5.1.1 Terreno : O método aplicado é o Método Comparativo aos Dados de Mercado, conforme a Norma Brasileira NBR - 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnica - ABNT e também em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

5.1.2 Edificações : Método de Custo de Reprodução, conforme a Norma Brasileira NBR - 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnica - ABNT e com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

5.1.3 Custos de Edificações foram elaborados pelas composições de custos extraídos da Tabela de Custos Unitários PINI de Edificações - Fevereiro/2017.

5.2 OBSERVAÇÕES:

Para termos uma avaliação segura e condizente com as condições atuais do imóvel (terreno+edificações) temos que levar em conta os seguintes preceitos:

- a) Pesquisas de mercado em Imobiliárias idôneas, que possam demonstrar a atual realidade do mercado imobiliário de Limeira SP.
- b) As pesquisas deste mercado imobiliário devem refletir a situação atual dos imóveis residenciais, comerciais ou industriais, em especial naquele bairro ou em bairros adjacentes.
- c) Localização do mesmo em relação ao centro da cidade.
- d) Inexistência de fontes poluidoras
- e) Inexistência de nascentes de água bem como inexistência da obrigatoriedade de APP's (Áreas de Preservação Ambiental Permanentes).
- f) Topografia favorável do terreno.
- g) Padrão e estado de conservação dos imóvel avaliado.
- h) Padrão e estado de conservação dos imóveis vizinhos.
- i) Formato das construções, aproveitamento do terreno e áreas livres.
- j) Segurança do imóvel e também do Bairro.
- k) Melhoramentos Públicos disponíveis no imóvel.
- l) Sistema viário que atende o bairro.
- m) Tradição do bairro.



Aderbal Pedro Mansur
Engenheiro Civil CREA 0605006179
Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis

6. PESQUISAS REALIZADAS :

6.1 IMOBILIÁRIA Nº 01

- Roque Imóveis Ltda
- Rua Santa Cruz nº 999, Centro Limeira SP, tel 19 3404.3344
- Oferta : (ref 97873.001) Terreno de 350,00 m2 no Jardim Nova Itália em Limeira SP, valor total = R\$ 280.000,00; valor/m² = R\$ 800,00.

6.2 IMOBILIÁRIA Nº 02

- Dinâmica Negócios Imobiliários.
- Rua Santa Josefa nº 346, Vila São João, Limeira SP, tel 3495.1555.
- Oferta: (ref TE 00176) Terreno de 341,05 m2 no Jardim Nossa Senhora de Fátima, em Limeira SP, valor total = R\$ 215.000,00; valor/m² = R\$ 630,41.

6.3 IMOBILIÁRIA Nº 03

- Roque Imóveis Ltda
- Rua Santa Cruz nº 999, Centro Limeira SP, tel 19 3404.3344
- Oferta : (ref 96623.001) Terreno de 250,00 m2 no Jardim Nossa Senhora de Fátima em Limeira SP, valor total = R\$ 160.000,00; valor/m² = R\$ 640,00.

6.4 MÉDIA SIMPLES DOS PREÇOS UNITÁRIOS (R\$/m²) :

$$q = Q/n = (R\$ 800,00 + R\$ 630,41 + R\$ 640,00)/3 = \\ = R\$ 2.070,41/3 \Rightarrow q = R\$ 690,14/m^2$$

6.5 MÉDIA SANEADA :

$$\text{média saneada (q)} = q \pm 30 \%$$

$$+ q = q \times 1,30 = R\$ 690,14/m^2 \times 1,30 = R\$ 897,18/m^2$$

$$- q = q \times 0,70 = R\$ 690,14/m^2 \times 0,70 = R\$ 483,10/m^2$$

Portanto **não existem** preços unitários discrepantes entre os preços pesquisados.



Aderbal Pedro Mansur
Engenheiro Civil CREA 0605006179
Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis

$q\ m = R\$ 690,14/m^2$ (novecentos e cinquenta e seis reais e setenta centavos por metro quadrado), preço unitário adotado para o terreno de ambos os imóveis, válido para Março/2017.

6.6 VALOR DO TERRENO PARA OS IMÓVEIS AVALIADOS:

- Através da fórmula : $Vt = S \times qm$
onde $Vt =$ valor terreno (R\$)
 $S =$ Área do terreno (m^2)
 $qm =$ preço médio adotado ($R\$/m^2$)
- Imóvel A :
 $Vt (A) = 301,00\ m^2 \times R\$ 690,14/ m^2$
 $Vt (A) = R\$ 207.732,14$ (duzentos e sete mil, setecentos e trinta e dois reais e quatorze centavos).
- Imóvel B :
 $Vt (B) = 281,80\ m^2 \times R\$ 690,14/ m^2$
 $Vt (B) = R\$ 194.481,45$ (cento e noventa e quatro mil, quatrocentos e oitenta e um reais e quarenta e cinco centavos).

7. CALCULO DOS VALORES DE CONSTRUÇÃO :

Conforme da Tabela de Custos Unitários PINI de Edificações - Fevereiro/2017 e também levando em consideração sua depreciação relativa a idade do imóvel avaliado e seu estado geral de conservação.

7.1 Imóvel A : como poderemos observar nas fotos nºs 01 a 13 não iremos considerar as construções na parte da frente do imóvel devido a seu estado precário de conservação. Assim só será considerado a área construída no fundo do imóvel, que se encontra somente com a alvenaria executada e laje concretada, sem chapisco ou reboco, sem cobertura, instalações elétricas ou hidráulicas, e sem demais acabamentos. Assim será considerado apenas 25 % (vinte e cinco por cento) do valor total por m^2 dos custos das Edificações.

Através da fórmula: $Ve = S \times Vu \times Kd \times Fc$ onde :

$Ve =$ Valor da Edificação Avaliada



Aderbal Pedro Mansur
Engenheiro Civil CREA 0605006179
Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis

S = Área de Construção

Vu = Valor unitário do metro quadrado de construção (m²)
 adotado R\$ 1.588,98/m²

Kd = Coeficiente de Depreciação = 1,00

Fc = Fator de Correção conforme estado de conservação = 1,00

Assim, através da fórmula: **Ve = S x Vu x Kd x Fc x 0,25 (25%)** teremos o valor total da edificações, como segue:

7.1.1 Valor de Construção da Edificação Avaliada (Ve) :

Ve (A) = S x Vu x Kd x Fc = 260,21 m² x R\$1.588,98/m² x 1,00 x 1,00 x 0,25

Ve (A) = R\$103.367,12 (cento e três mil, trezentos e sessenta e sete reais e doze centavos);

7.1.2 VALOR GLOBAL DO IMÓVEL AVALIADO (A) :

Valor Global (A) = Vt (A) + Ve (A) = R\$ 207.732,14 + R\$ 103.367,12 =
 = R\$ 311.099,26 (trezentos e onze mil, noventa e nove reais e vinte seis centavos).

Assim o valor global do Imóvel Avaliado (A), isto é, o valor do terreno + o valor das edificações existentes é **de R\$ 311.099,26 (trezentos e onze mil, noventa e nove reais e vinte seis centavos).**

7.2 IMÓVEL B : Como poderemos observar nas fotos nºs xxx a xxx do Anexo I - FOTOS, trata-se de um barracão comercial de uso geral, acabamento padrão médio, com bom estado de conservação.

Através da fórmula: **Ve = S x Vu x Kd x Fc** onde :

Ve = Valor da Edificação Avaliada

S = Área de Construção

Vu = Valor unitário do metro quadrado de construção (m²) adotado para galpão de uso geral médio = R\$ 1.466,09/m²

Kd = Coeficiente de Depreciação

Fc = Fator de Correção conforme estado de conservação

Aderbal Pedro Mansur
Engenheiro Civil CREA 0605006179
Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis

Sua depreciação Kd relativa a idade aparente do imóvel será efetuada pelo método do valor decrescente, através da fórmula que segue:

$$Kd = (1-r) \times n \text{ onde:}$$

Kd = Coeficiente de Depreciação;

r = razão de depreciação, adotada como igual a 2,0 % (dois por cento) para edificações comerciais;

n = idade aparente do imóvel, adotada como igual a 15 anos (quinze anos).

Assim teremos :

$$Kd = (1-r) \times n = 0,891$$

$$Fc = 0,95 \text{ (bom estado de conservação).}$$

Assim, através da fórmula: $Ve = S \times Vu \times Kd \times Fc$ teremos o valor total da edificações, como segue:

7.2.1 Valor de Construção da Edificação Avaliada (B) (Ve) :

$$Ve (B) = S \times Vu \times Kd \times Fc = 281,80 \text{ m}^2 \times R\$\!1.466,09/\text{m}^2 \times 0,891 \times 0,95 =$$

Ve (B) = R\$ 349.705,88 (trezentos e quarenta e nove mil, setecentos e cinco reais e oitenta e oito centavos);

7.2.2 VALOR GLOBAL DO IMÓVEL AVALIADO (B) :

$$\begin{aligned} \text{Valor Global (B)} &= Vt(B) + Ve(B) = R\$\!194.481,45 + R\$\!349.705,88 = \\ &= R\$\!544.187,33 \text{ (quinhentos e quarenta e quatro mil,} \\ &\text{cento e oitenta e sete reais e trinta e três centavos)} \end{aligned}$$

Assim o valor global do Imóvel avaliado (B), isto é, o valor do terreno + o valor das edificações existentes é de R\$ 544.187,33 (quinhentos e quarenta e quatro mil, cento e oitenta e sete reais e trinta e três centavos).

8. QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES:

Não houve quesitos formulados pelas partes, tanto pelo Requerente quanto pela Requerida, conforme autos do processo.

Aderbal Pedro Mansur
Engenheiro Civil CREA 0605006179
Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis

9. ANEXOS

9.1 ANEXO I FOTOS



FOTO 01 - Vista da Fachada do Imóvel A onde vemos os 06 cômodos na parte frontal em precário estado de conservação.



FOTO 02 - Vista do mesmo Imóvel onde vemos o estado de conservação.

Rua Boa Morte nº 260 - Centro Limeira /SP - CEP 13.480.929
Tel 19 3451.0594 Cel 19 98156.3399
Email : aderbal.mansur@hotmail.com

Aderbal Pedro Mansur
Engenheiro Civil CREA 0605006179
Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis

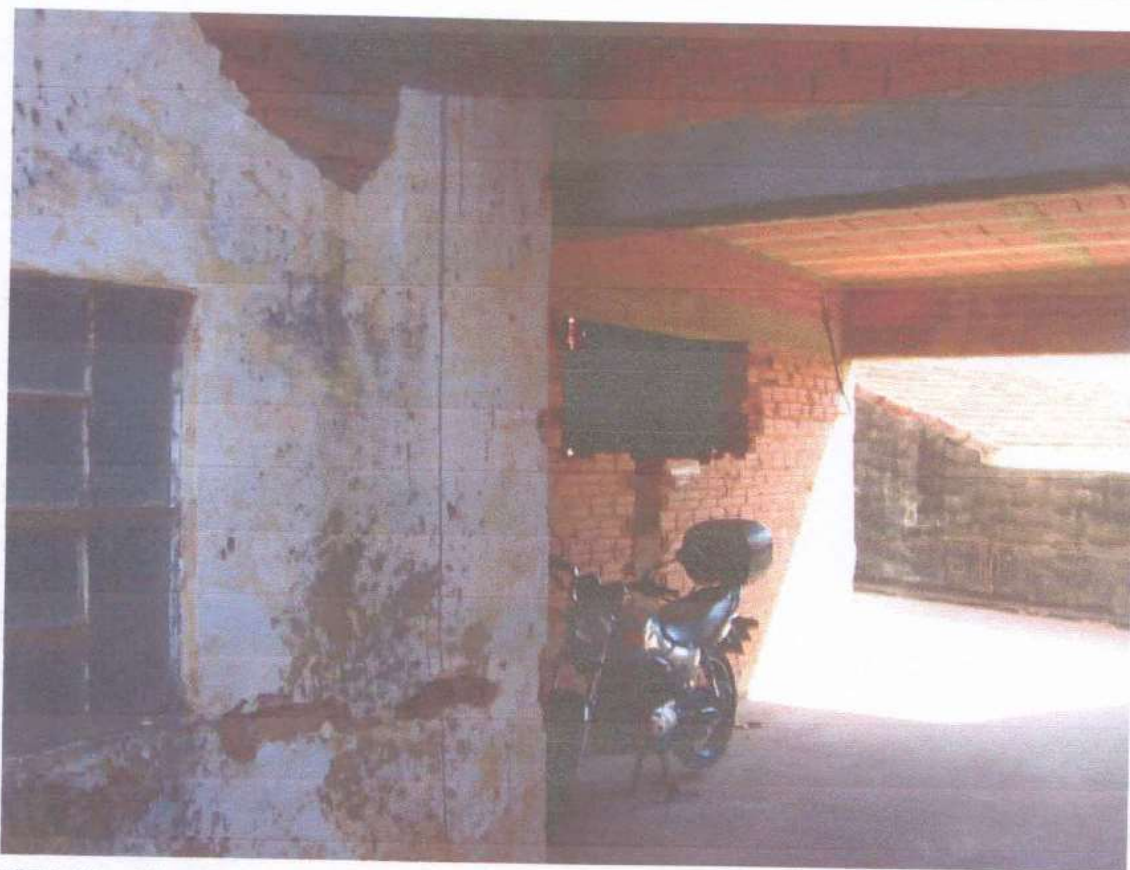


FOTO 03 - Vista interna onde vemos parte dos cômodos frontais e a garagem da residência.



FOTO 04 - Vista da fachada da construção na parte dos fundos (Sobrado) onde vemos sua sacada.

308
7

Aderbal Pedro Mansur
Engenheiro Civil CREA 0605006179
Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis



FOTO 05 - Vista da área externa do quintal onde vemos a obra sem reboco e sem instalações hidráulicas ou elétricas.



FOTO 06 - Outra Vista da parte superior da obra, sem acabamento e sem telhado.

Rua Boa Morte nº 260 - Centro Limeira /SP - CEP 13.400.929

Tel 19 3451.0594 Cel 19 98156.3399

Email : aderbal.mansur@hotmail.com

300
T

Aderbal Pedro Mansur
 Engenheiro Civil CREA 0605006179
 Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis



FOTO 07 - Outra Vista da mesma obra.

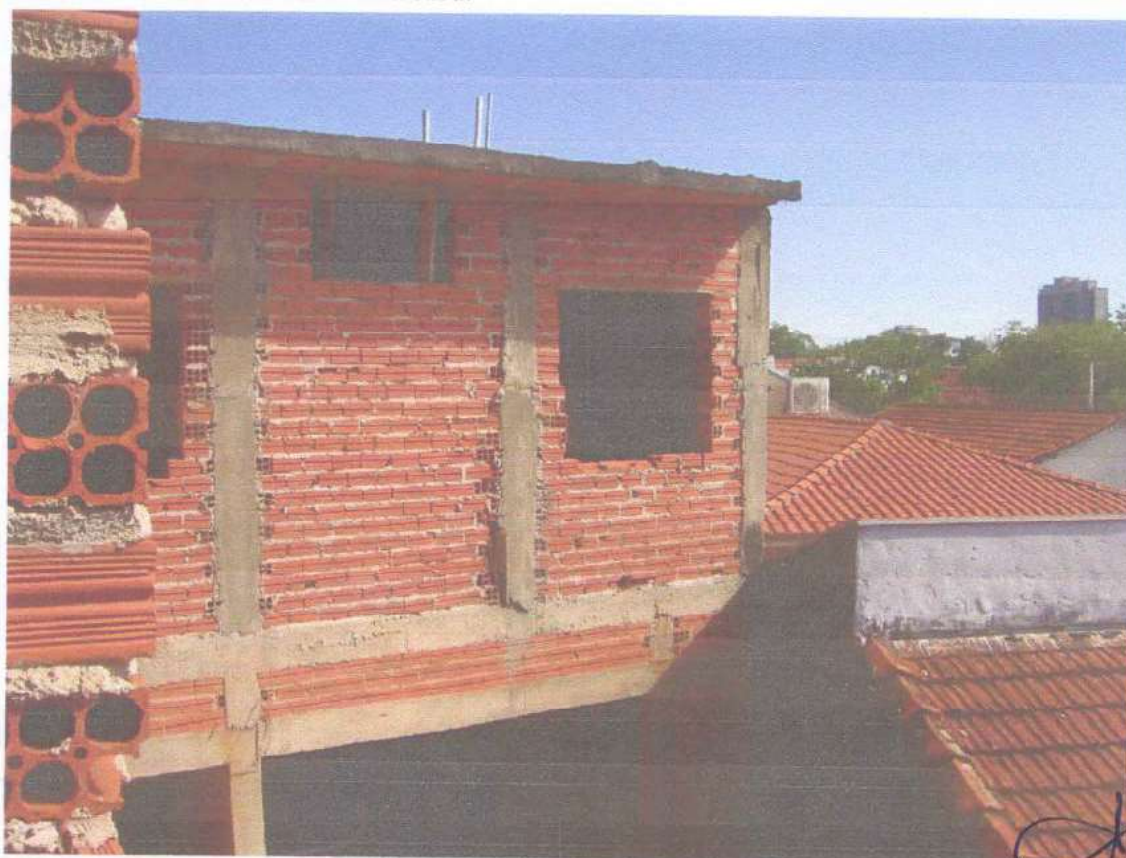


FOTO 08 - Vista da parte superior onde verificamos a falta de cobertura da obra (telhado).

Rua Boa Morte nº 260 - Centro Limeira /SP - CEP 13.480.929
 Tel 19 3451.0594 Cel 19 98156.3399
 Email : aderbal.mansur@hotmail.com

Aderbal Pedro Mansur
Engenheiro Civil CREA 0605006179
Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis

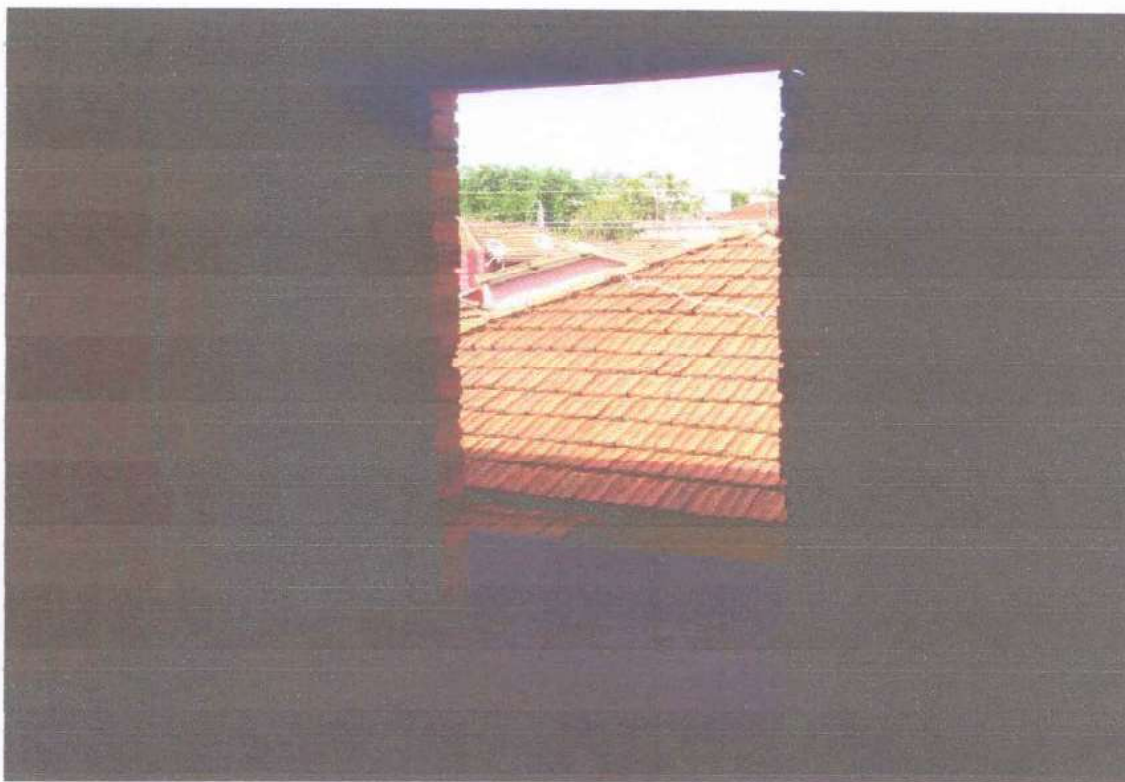


FOTO 09 - Vista da obra dos fundos onde vemos o telhado dos cômodos frontais.



FOTO 10 - Vista onde vemos a sacada da obra dos fundos e o telhado dos cômodos frontais do Imóvel A, e também o Imóvel B ao fundo .

Rua Boa Morte nº 260 - Centro Limeira /SP - CEP 13.480.929
Tel 19 3451.0594 Cel 19 98156.3399
Email : aderbal.mansur@hotmail.com

Aderbal Pedro Mansur
 Engenheiro Civil CREA 0605006179
 Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis



FOTO 11 - Vista do forro de madeira dos cômodos de frente do Imóvel A.

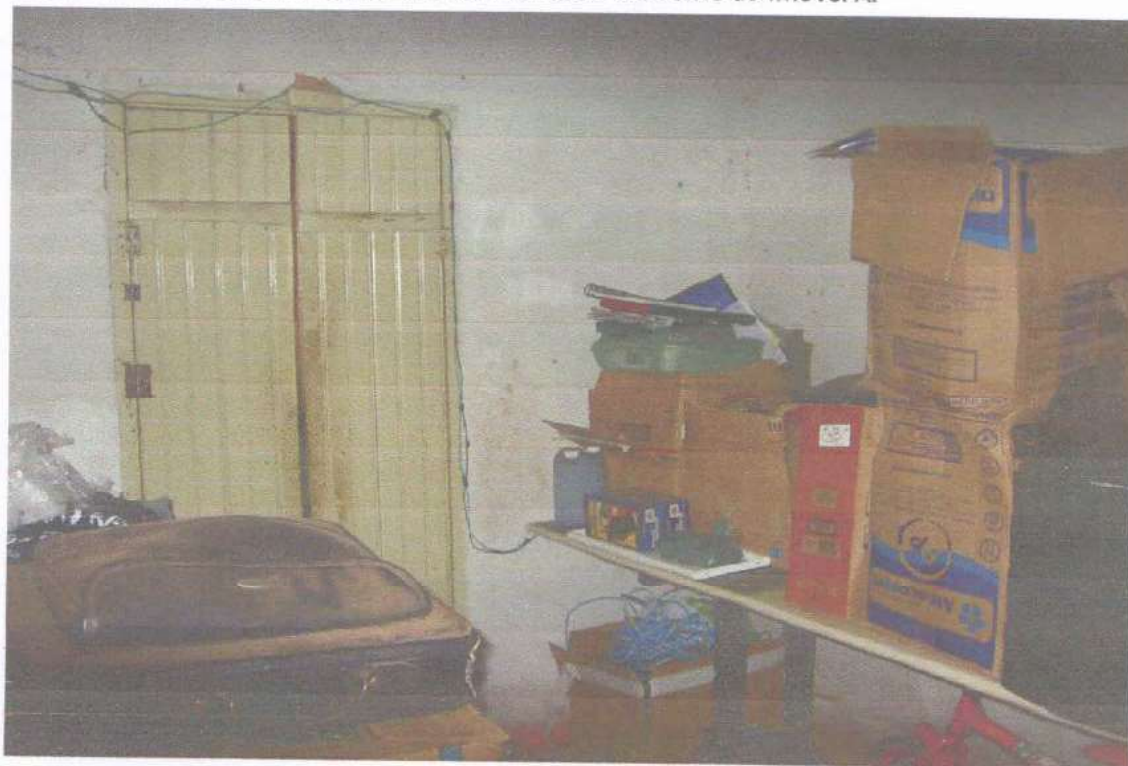


FOTO 12 - Vista interna de um dos cômodos frontais.

Rua Boa Morte nº 260 - Centro Limeira /SP - CEP 13.480.929
 Tel 19 3451.0504 Cel 19 99156.3399
 Email : aderbal.mansur@hotmail.com

357
T

Aderbal Pedro Mansur
 Engenheiro Civil CREA 0605006179
 Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis

17



FOTO 13 - Vista interna de um dos cômodos frontais onde vemos seu estado de conservação.



FOTO 14 - Fachada do Imóvel Avaliado B .

[Handwritten signature]

Rua Boa Morte nº 260 - Centro Limeira /SP - CEP 13.480.929
 Tel 19 3451.0594 Cel 19 98156.3399
 Email : aderbal.mansur@hotmail.com

314
7

Aderbal Pedro Mansur
 Engenheiro Civil CREA 0605006179
 Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis



18

FOTO 15 - Vista interna do Imóvel B, comércio de escapamentos (Posto de Troca) .



FOTO 16 - Vista da cobertura do barracão feita com estrutura metálica e telhas galvanizadas.

Rua Boa Morte nº 260 - Centro Limeira /SP - CEP 13.480.929
 Tel 19 3451.0594 Cel 19 98156.3399
 Email : aderbal.mansur@hotmail.com

314
T

Aderbal Pedro Mansur
 Engenheiro Civil CREA 0605006179
 Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis



19

FOTO 17 - Vista do Imóvel com piso em concreto desempenado.



FOTO 18 - Vista das "valetas" de trabalho.

Rua Boa Morte nº 260 - Centro Limeira /SP - CEP 13.480.929
 Tel 19 3451.0594 Cel 19 98156.3399
 Email : aderbal.mansur@hotmail.com

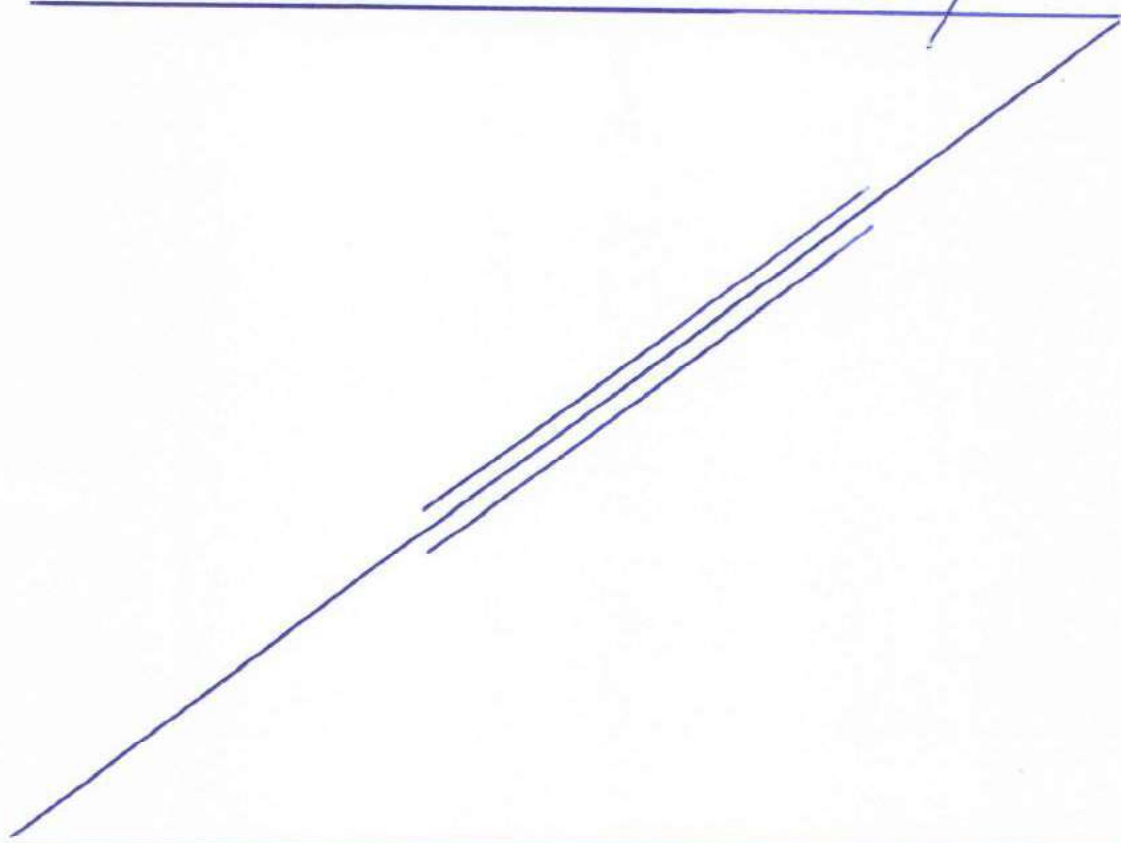
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONEI JOSE DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/09/2019 às 22:19, sob o número WLRA19701554426. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015159-32.2019.8.26.0320 e código 6EFD5E6.

Aderbal Pedro Mansur
Engenheiro Civil CREA 0605006179
Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis



FOTO 19 - Outra Vista do Imóvel B Avaliado.

[Handwritten signature]



316
+

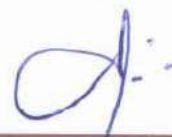
Aderbal Pedro Mansur
Engenheiro Civil CREA 0605006179
Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis

10. CONCLUSÃO :

Através de diligências, estudos pesquisas de mercado e vistorias realizadas no Imóvel Avaliado, tendo como base o mês de MARÇO/2017, podemos concluir que :

- a) O Valor Total de Mercado do Imóvel A, situado na Rua Odécio Bueno de Camargo nºs 256/258, Jardim Piratininga em Limeira SP é de R\$ 311.099,26 (trezentos e onze mil, noventa e nove reais e vinte seis centavos).
- b) O Valor Total de Mercado do Imóvel B, situado à Rua Capitão Manoel Ferraz de Camargo nº 302, Jardim Piratininga em Limeira SP, é de R\$ 544.187,33 (quinhentos e quarenta e quatro mil, cento e oitenta e sete reais e trinta e três centavos).
- c) No calculo de Valores das Edificações do **Imóvel Avaliado A** não foram considerados os 06 (seis) cômodos da parte da frente do Imóvel devido ao precário estado de conservação dos mesmos, sendo recomendado a sua demolição. Neste mesmo item utilizamos um índice de 25,00 % (vinte e cinco por cento) para o calculo de valores das Edificações da parte de traz do Imóvel (Sobrado) devido ao mesmo estar somente com a alvenaria executada e as duas lajes (de piso e de cobertura) concretadas. As edificações não apresentam reboco, instalações elétricas ou hidráulicas, telhado e demais acabamentos.
- d) Os custos unitários PINI de Edificações utilizados nesta avaliação são do mês-base de Fevereiro/2017.
- e) Este Laudo contém 22 (vinte e duas) páginas digitadas de um lado só e numeradas; 19 (dezenove) fotos digitalizadas coloridas dos locais em questão, contidas no Anexo I - FOTOS;

21



358
7

Aderbal Pedro Mansur
Engenheiro Civil CREA 0605006179
Perícias em Engenharia Civil e Avaliações de Imóveis

11. TERMO DE ENCERRAMENTO :

Assim, na expectativa de haver cumprido com honradez e justiça esta nobre tarefa que me foi confiado por Vossa Excelência, este perito apresenta o presente trabalho concluído, constado de 22 (vinte e duas) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas exceto esta última, que segue datada e devidamente assinada, colocando-se a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Limeira SP, 28 de Março de 2017.



- Aderbal Pedro Mansur -

Engenheiro Civil - CREA 0605006179

PERITO JUDICIAL AVALIADOR

Rua Boa Morte nº 260 - Centro Limeira /SP - CEP 13.480.929

Tel 19 3451.0594 Cel 19 98156.3399

Email : aderbal.mansur@hotmail.com