

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA PRIMEIRA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO AMARO/SP

PROCESSO: 0014144-12.2019.8.26.0002

AÇÃO: Cumprimento de Sentença – Compra e Venda

REQUERENTE: Keiti Maria Sarmento Agostinho Macedo

REQUERIDO: Jurandir da Silva Macedo

Marcia Maria Spadoni de Almeida, registrada no Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP, Perita nomeada nos autos às fls. 12/48, tendo procedido à vistoria, análises e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente apresentar o resultado de seus trabalhos, consubstanciado no **Laudo de Avaliação** anexo.

RESUMO DA AVALIAÇÃO	
Autor/Requerido:	Keiti Maria Sarmento Agostinho Macedo x Jurandir da Silva Macedo
Localização do bem:	Rua José Barbosa de Araujo, 45, Jardim Santa Bárbara, SP
Data base:	Dezembro 2019
Vistoria:	02/12/2019
Áreas Edificadas:	1º Pavimento - 61,00 m ² ; 2º Pavimento – 50,00 m ²
Área Total:	111,00 m ²
Área terreno:	125,00 m ²
Objetivo:	Determinação do valor de mercado de venda do imóvel
Uso:	Residencial
VALOR FINAL – dezembro/2019	
VALOR DE MERCADO:	R\$ 237.000,00 (Duzentos e trinta e sete mil reais)

1. VISTORIA

Dirigi-me ao local em 02/12/2019 onde fui recebida pelo requerido, Sr Jurandir da Silva Macedo, que assentiu a minha entrada e vistoria interna no imóvel.

O terreno possui declive acentuado e é todo murado nas laterais e fundo.

A edificação é uma residência com 2 pavimentos: no primeiro existe uma garagem coberta para um carro, sala, cozinha e banheiro (ambos azulejados), no segundo há 2 quartos tendo um deles banheiro privativo (azulejado) e uma área de serviço, neste local o forro é de laje na garagem, sala e banheiro, na cozinha é de pvc e cobertura de telhas de fibrocimento, o piso é de cerâmica comercial e as esquadrias e portas são de madeira (vide fotos 1 a 6). O 2º andar possui forro de pvc nos quartos, no banheiro é de laje e a área de serviço não possui forro; toda a cobertura do pavimento é de telhas de fibrocimento vide fotos 7 a 12).

A casa possui um pequeno terraço na frente do imóvel e um corredor livre na lateral direita.

A região é dotada de melhoramentos públicos tais como água encanada e esgoto, energia elétrica, telefonia, pavimentação e iluminação pública. É servida por transporte público, escolas e posto de saúde nas imediações.

A circunvizinhança do imóvel apresenta ocupação predominante de uso residencial unifamiliar, com casas no padrão simples.

2. DEPOIMENTO E DOCUMENTAÇÃO

O Sr. Jurandir informou que o segundo pavimento do imóvel foi edificado em 2016, após a separação do casal. Obtive pelo Google a foto abaixo de março de 2011 onde se verifica que ainda nesta data não havia o segundo pavimento.



O autor juntou à fl. 64 dos autos um trecho de matrícula que “pode” corresponder à área maior onde o imóvel avaliando esteja inserido e por isto, deduzi que o terreno lá existente não possui matrícula individualizada. Constatei também que a construção é irregular, não tem planta aprovada ou Habite-se da Prefeitura.

3. AVALIAÇÃO

O Método adotado foi o Evolutivo, onde se considera valor de mercado porção terreno somado ao valor das benfeitorias:

$V_i = V_t + V_b$, onde V_t = Valor do terreno e V_b = Valor benfeitorias

V_b é calculado pela fórmula: **$V_b = CUB \times Pc \times Foc \times Ac$**

CUB novembro/2019 = R\$ 1329,03 (fonte Sinduscon)

3.1 TERRENO: Consultando imobiliárias que atuam na região e considerando que o terreno não possui matrícula individualizada, o valor médio encontrado foi de **R\$ 120.000,00** (cento e vinte mil reais).
(W.T.C Imóveis, 5929-0915, Sr. Wilson)

3.2 EDIFICAÇÕES: As idades das construções dos pavimentos diferem, isto implica em índices de depreciação diferentes (Foc), por esta razão os cálculos foram realizados separadamente:

1º pavimento: 61,00 m², Padrão construtivo – Econômico – 0,919, Foc – 0,80, teremos:

$V_{b1} = 61,00 \times 0,919 \times 0,80 \times 1329,03 = R\$ 59.603,27$

2º pavimento: 50,00 m², Padrão construtivo – Econômico – 0,919, Foc – 0,9327, teremos:

$V_{b2} = 50,00 \times 0,919 \times 0,94 \times 1329,03 = R\$ 57.404,79$

Obs.: As construções foram medidas no local pois não há planta de edificação portanto, os valores são aproximados.

$V_i = V_t + V_{b1} + V_{b2} = 120.000,00 + 59.603,27 + 57.404,79 = R\$ 237.008,06$

Arredondando, **R\$ 237.000,00 (duzentos e trinta e sete mil reais)**, válido para dezembro de 2019.

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Frente do imóvel



Foto 2 – rua no entorno

1º Pavimento:



Foto 3 – Garagem



Foto 4 – Sala



Foto 5 – Cozinha



Foto 6 – Banheiro

2º Pavimento:



Foto 7 – Quarto (suíte)



Foto 8 – Banheiro



Foto 9 – Quarto



Foto 10 – Área de serviço



Foto 11 – Escada acesso ao superior



Foto 12 – Fundos do terreno

**MARCIA M S ALMEIDA
PERITA JUDICIAL**