

## LAUDO TÉCNICO

### **I) OBJETIVO DO LAUDO:**

Avaliar o imóvel, matrícula nº 110.854, localizado na Avenida Barroso nº 151, bairro Centro, Araraquara/SP.

### **II) VISTORIA:**

Trata-se de um terreno com 02 construções sendo uma comercial e outra residencial de fundos, com as seguintes características:

#### **2.1) Terreno:**

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

A área do terreno é de 311,08 m<sup>2</sup> conforme medidas constantes na matrícula nº 110.854, cuja descrição nela é a seguinte:

*Uma casa residencial, situada na Avenida Barroso número 151, em Araraquara e o terreno respectivo que mede, inclusive a parte edificada, 9,30 metros de frente; 34,60 metros de um lado, da frente aos fundos, onde divide com Airton Delia Piagge e Luiz Gomes Conceição; 21,35 metros do outro lado, onde faz ângulo reto por 0,60 metros e fazendo outro ângulo reto, segue 14,80 metros até os fundos, no lado em que confronta com Alexandre Martinez; e, finalmente, 7,30 metros nos fundos, limitando-se com Joaquim de Campos.*

Cadastro: 02.043.017.

Quanto a topografia do terreno é em desnível para o lado esquerdo.

Quanto à salubridade do solo é seco.

## 2.2) Edificações:

Passeio publico calçado, estacionamento na frente do imóvel concretado com vaga para 03 carros, portão de ferro com aproximadamente 9,00 metros de extensão.

### Construção Comercial (frontal):

De alvenaria de tijolos, padrão popular, idade aparente de 40 anos, em regular estado de conservação, cobertura de telhas cerâmicas do tipo francesa, forro de gesso, portas de madeira, esquadrias de ferro, quintal calçado, com os seguintes compartimentos.

**Salão frontal:** piso cerâmico, 02 portas de correr de vidro temperado e sanca de gesso;

**Banheiro inacabado:** piso cerâmico, azulejo com 1,70 metros de altura, sem vitraux;

**1º Sala:** piso cerâmico, azulejo com 1,70 metros de altura e forro de "PVC";

**2º Sala:** piso cerâmico, sanca de gesso e vedação de uma das paredes com placa de madeira;

**Banheiro:** piso cerâmico, azulejo com 1,70 metros de altura, vaso sanitário, lavatório de mármore com cuba cerâmica, sem vitraux;

**Cobertura externa:** piso cerâmico, azulejo com 1,70 metros de altura e tanque de lavar;

**Quarto de despejo:** piso cerâmico e 02 portas de ferro;

Área edificada = 82,00 m<sup>2</sup>

---

### Construção Residencial (de fundos):

Entrada individualiza através de portão social de ferro, de alvenaria de tijolos, padrão popular, idade aparente de 30 anos, em regular estado de conservação, cobertura de telhas eternit, lajotada, portas de madeira, esquadrias de ferro, piscina de acrílico, quintal parte concretado, parte com piso cerâmico e parte gramado, com os seguintes compartimentos.

**Lavanderia:** piso cerâmico, cobertura de telhas cerâmicas do tipo portuguesa sobre estrutura de madeira, tanque de lavar e azulejo com 1,90 metros de altura;

**Hall de entrada:** piso cerâmico;

**Sala:** piso cerâmico;

**Banheiro:** piso cerâmico, azulejo até o teto, box vidro temperado, vaso sanitário, lavatório de mármore com cuba cerâmica;

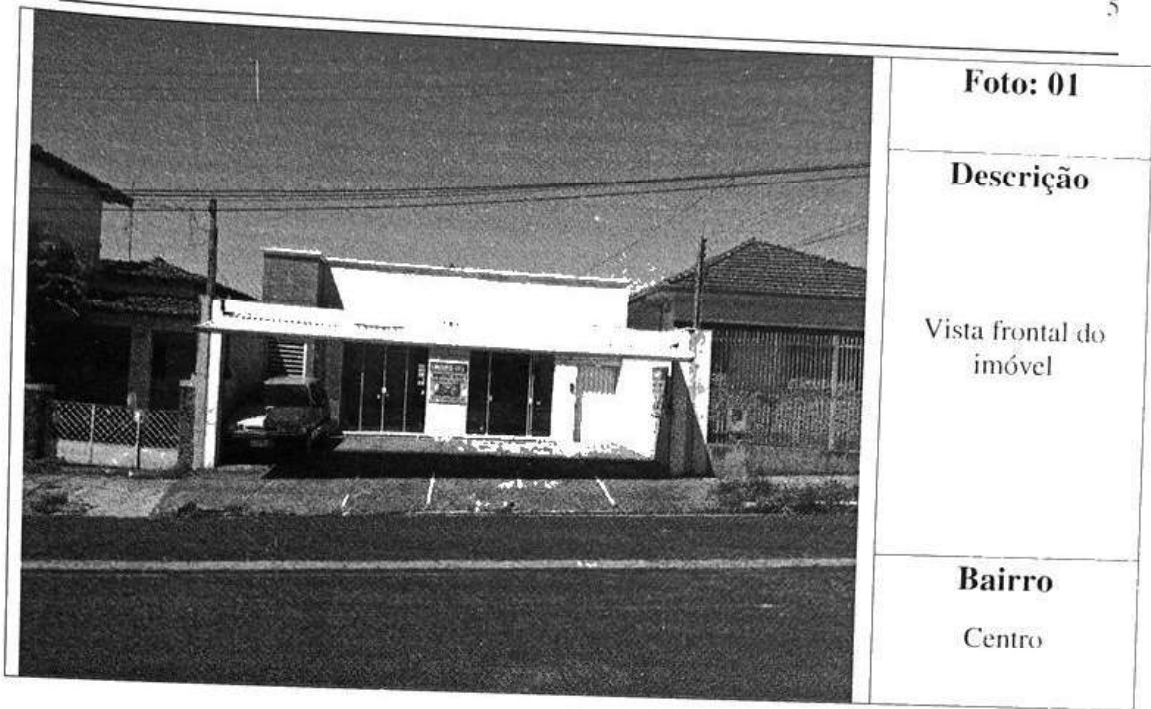
**Dormitório:** piso cerâmico;

### Cobertura de fundos:

**Varanda:** cobertura de telhas cerâmicas do tipo portuguesa sobre estrutura de madeira, piso cerâmico, pia de granito, churrasqueira e forno a lenha de alvenaria;

**Banheiro:** piso cerâmico, azulejo com 1,65 metros de altura, vaso sanitário e lavatório;

Área edificada = 67,12 m<sup>2</sup>



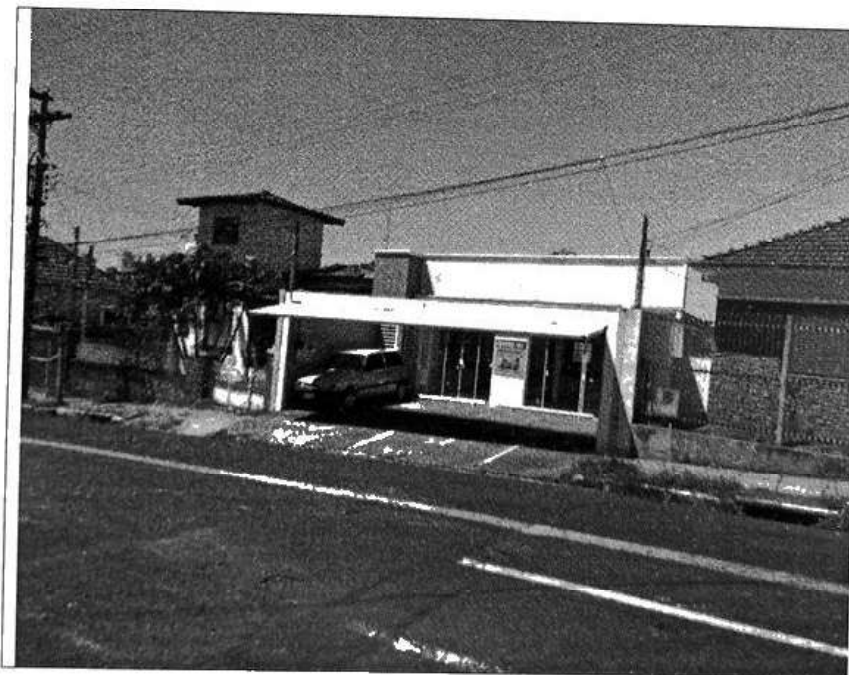
**Foto: 01**

**Descrição**

Vista frontal do imóvel

**Bairro**

Centro



**Foto: 02**

**Descrição**

Vista frontal do imóvel

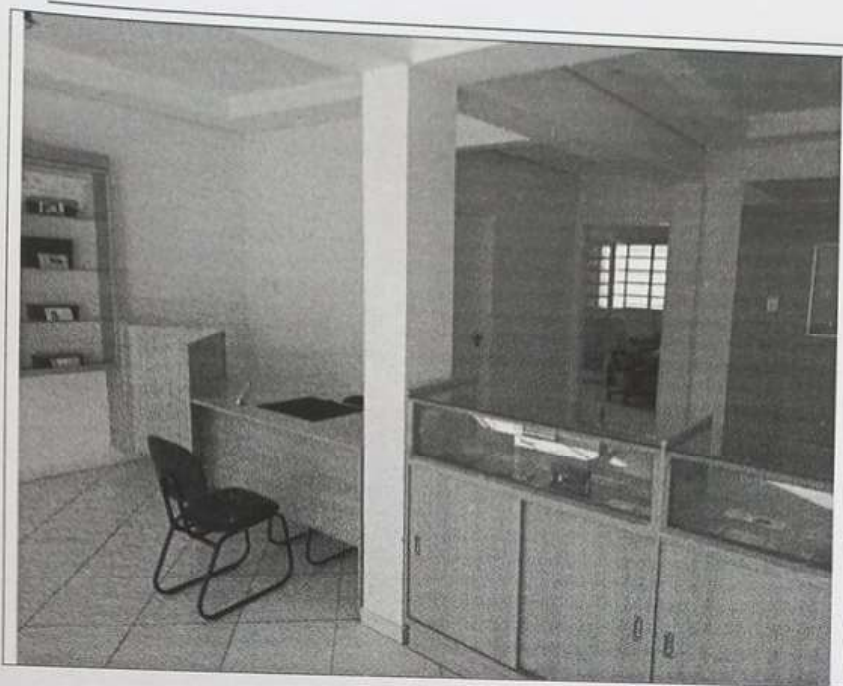
**Bairro**

Centro

Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: ( 016 ) 3331-7148 e ou 99782-8214  
 e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com  
 CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2018 às 11:01, sob o número WARQ18700358908. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014963-89.2017.8.26.0037 e código 15E0B26.





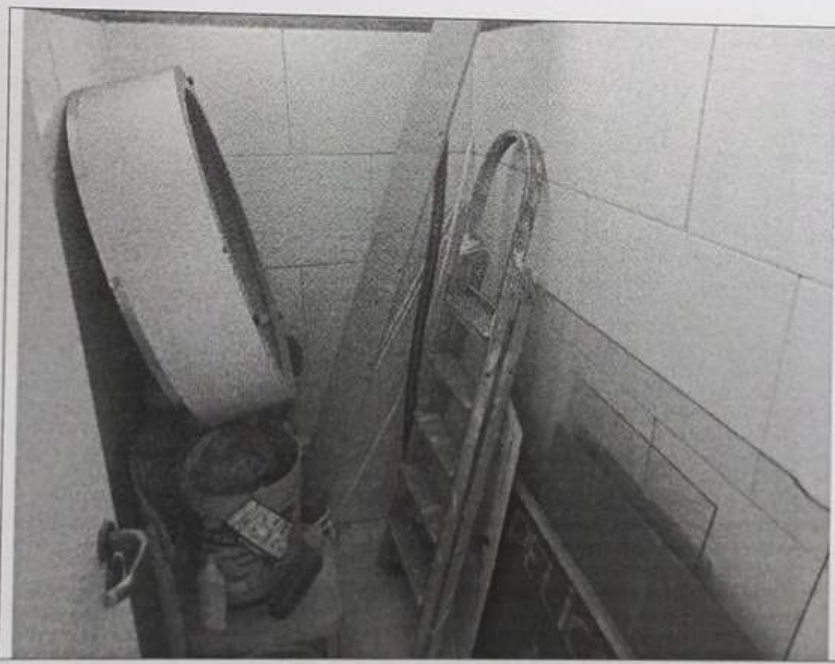
**Foto: 03**

**Descrição**

Vista interna do imóvel

**Bairro**

Centro



**Foto: 04**

**Descrição**

Vista interna do imóvel

**Bairro**

Centro

Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: ( 016 ) 3331-7148 e ou 99782-8214  
e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com  
CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2018 às 11:01, sob o número WAPQ18700358908. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014963-89.2017.8.26.0037 e código 15E0B26.

Engº Carlos Eduardo Cardoso  
CREA 0600531535  
Avaliações e Perícias de Engenharia



**Foto: 05**

**Descrição**

Vista interna do imóvel

**Bairro**

Centro



**Foto: 06**

**Descrição**

Vista interna do imóvel

**Bairro**

Centro

Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: ( 016 ) 3331-7148 e ou 99782-8214  
e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com  
CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/03/2018 às 11:01, sob o número WARQ18700358908. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014963-89.2017.8.26.0037 e código 15E0B26.




203  
T

fls. 45

Eng<sup>o</sup> Carlos Eduardo Cardoso  
CREA 0600531535  
Avaliações e Perícias de Engenharia

8

	<b>Foto: 07</b>
	<b>Descrição</b>  Vista interna do imóvel
	<b>Bairro</b>  Centro

	<b>Foto: 08</b>
	<b>Descrição</b>  Vista interna do imóvel
	<b>Bairro</b>  Centro

Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: ( 016 ) 3331-7148 e ou 99782-8214  
e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com  
CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2018 às 11:01, sob o número WARQ18700358908. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014963-89.2017.8.26.0037 e código 15E0B26.



**Foto: 09**

**Descrição**

Vista interna do imóvel

**Bairro**

Centro



**Foto: 10**

**Descrição**

Vista interna do imóvel

**Bairro**

Centro





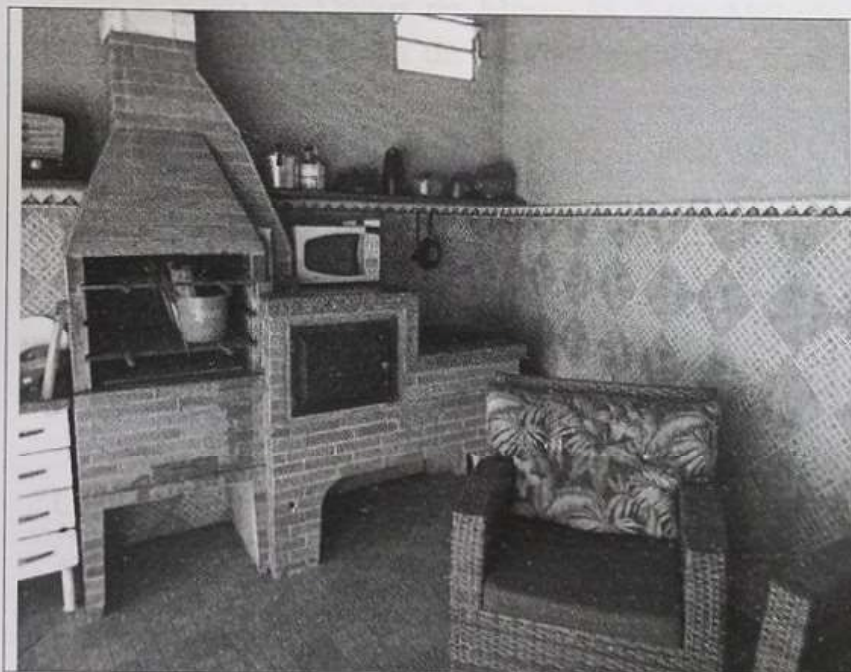
**Foto: 11**

**Descrição**

Vista interna do imóvel

**Bairro**

Centro



**Foto: 12**

**Descrição**

Vista interna do imóvel

**Bairro**

Centro

### **III) AVALIAÇÃO:**

#### **3.1) Nível de precisão:**

O nível de precisão adotado segundo a NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, será de precisão normal.

#### **3.2) Método Utilizado:**

##### Para o terreno:

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse Método consiste em se proceder uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos.

Posteriormente num processo denominado “Homogeneização”, fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

##### Para as benfeitorias:

Serão avaliadas pelo custo de reprodução com base nos “Custos Unitários básicos de Edificações” em São Paulo – revista “Construção / Mercado” nº197.

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Método Decrescente – Comissão de Peritos/Valores de Venda).

### **3.3) Valor do Terreno (VT):**

Valor obtido à partir de pesquisa imobiliária e banco de dados desse signatário, direcionada para a região avalianda e circunvizinhança, considerando a sua localização na Avenida Barroso, próximo do viaduto, na região central de Araraquara, nas proximidades da Rua 9 de Julho, com uma mescla de imóveis comerciais e residenciais, considerando também a inexistência de terrenos a venda na circunvizinhança, por se tratar de bairro antigo e todo edificado, chegando-se ao seguinte resultado médio para o terreno na região avalianda:

**Vu médio = R\$ 1.000,00/ m<sup>2</sup>**

**PORTANTO:**

Valor do Terreno (VT)

$VT = Vu \times \text{Área}$

$VT = R\$ 1.000,00 \times 311,08 \text{ m}^2$

**VT = R\$ 311.080,00**



### 3.4) Valor das Edificações (VE):

#### Construção Comercial:

Área Edificada = 82,00 m<sup>2</sup>

Vu = R\$ 1.322,62 – para residência padrão popular (“Construção/ Mercado” nº197) tabela Custos Unitários Pini de Edificações.

Depreciação pela idade aparente, características, estado de conservação = 40 anos (índice 0,020) – Método do Valor Decrescente (Comissão de Peritos, Valores de Venda para São Paulo)

$$Kd = (1 - 0,020)^{40} = 0,45$$

$$VE = R\$ 1.322,62 \times 0,45 \times 82,00 \text{ m}^2$$

**VE = R\$ 48.804,68**

**Construção Residencial:**

Área Edificada = 67,12 m<sup>2</sup>

Vu = R\$ 1.322,62 – para residência padrão popular (“Construção/ Mercado” nº197) tabela Custos Unitários Pini de Edificações.

Depreciação pela idade aparente, características, estado de conservação = 30 anos (índice 0,025) – Método do Valor Decrescente (Comissão de Peritos, Valores de Venda para São Paulo)

$$Kd = (1 - 0,025)^{30} = 0,46$$

$$VE = R\$ 1.322,62 \times 0,46 \times 67,12 \text{ m}^2$$

**VE = R\$ 40.836,16**

• Valor estimado para muros de vedação, calçamento no quintal, calçamento no passeio público, calçamento no estacionamento frontal, portões de ferro, piscina e paisagismo, considerando suas características, idade aparente e estado de conservação = R\$ 30.000,00.

**VE total = R\$ 119.670,84**

**3.5) Valor do Imóvel (VI):**

$$VI = VT + VE \text{ total}$$

$$VI = R\$ 311.080,00 + R\$ 119.670,84$$

**VI = R\$ 430.750,84**

#### IV) CONCLUSÃO:

**\* VALOR DO IMÓVEL = R\$ 430.750,84**  
(quatrocentos e trinta mil setecentos e cinquenta reais e oitenta e quatro centavos)

Araraquara, 26 de março de 2018

  
**ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO**  
**CREA 060053153**