
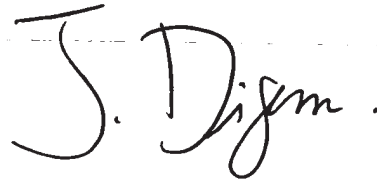


JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

| |
|--|
| 3º Ofício Cível |
| Fls. 357 |
| Esc.  |

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de
Itu - SP.

Autos nº 0004735-09.2014.8.26.0286
Controle: 844 / 14




Itu, 29.04.15.

286 FTU.15-00025402-6 240415 1135 634

Joaquim de Souza Ferreira Filho,
infra-assinado, engenheiro civil,
perito nomeado por Vossa
Excelência nos Autos da Carta
Precatória ajuizada por Clarice
Cury Fernandes e outros contra
Helóisa Helena Figueiredo Cerello
e outros tendo vistoriado o imóvel e
colhido os elementos que julgou
necessário vem, mui respeitosamente
perante Vossa Excelência,
apresentar as conclusões a que
chegou consubstanciadas no
seguinte

L A U D O



JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

| |
|-----------------|
| 3º Ofício Cível |
| Fls. 358 |
| Esc. Am |

1.00 - PRELIMINARES

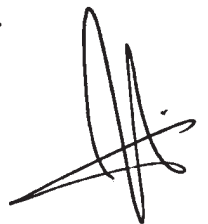
os autores ajuizaram a presente Ação alegando, em síntese, que desde 05.04.2.002 os requeridos deixaram de pagar os aluguéis referentes ao contrato de locação pactuado entre as partes, e a partir de 27.07.2.002 passaram a depositar parcialmente os valores acarretando acúmulo do débito, bem como existem parcelas em atraso do IPTU do imóvel de sua propriedade, sito à Rua Hassib Mofarrej nº 602, São Paulo, Capital.

Às fls. 318, Vossa Excelência honrou o signatário com sua nomeação para atuar como perito judicial, com a finalidade de avaliar o imóvel penhorado.

2.00 - VISTORIA

O signatário procedeu à cuidadosa vistoria do imóvel objeto da presente ação, constatando que o mesmo situa-se à Alameda Gondoleiro do Amor nº 841, lotes 841 e 842 da quadra 56 do loteamento denominado "Terras de São José", município e Comarca de Itu, imóvel contemplado com a matrícula nº 34.273 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu.

O Condomínio Terras de São José está localizado na Rodovia Estadual Waldomiro Corrêa de Camargo, no sentido Sorocaba → Itu, no bairro Cruz das Almas, distante cerca de 2 km. do centro de Itu, ocupando uma área loteada de 4.173.290,00 m²., com 43 km. de ruas internas onde estão implantados 995 lotes.



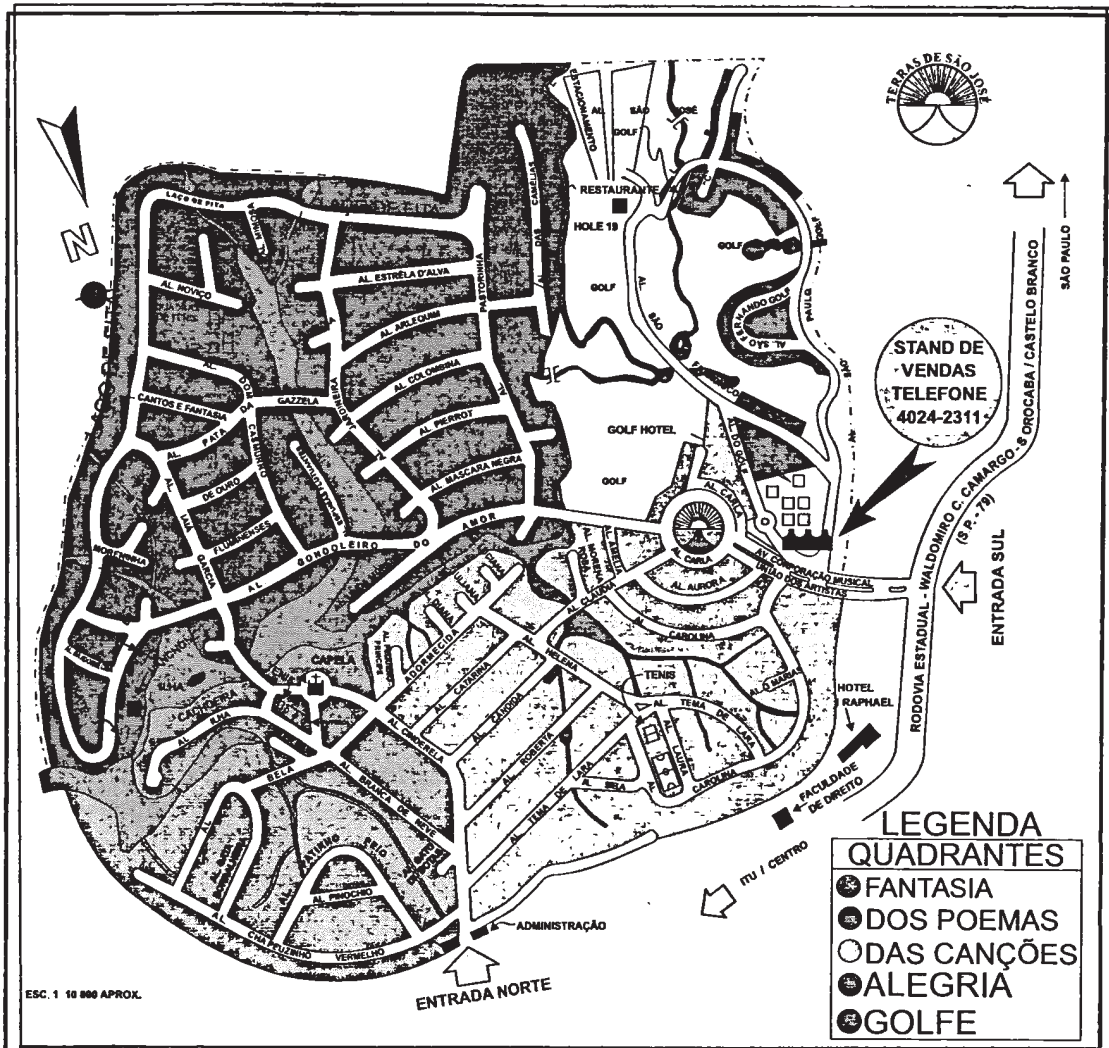
JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL

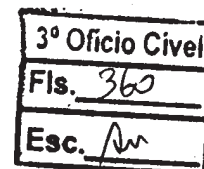
3º Ofício Cível
 Fls. 359
 Esc. Am

Trata-se de um condomínio de alto padrão, com infraestrutura implantada, tais como portarias fechadas, segurança, vigilância interna motorizada, ruas asfaltadas, rede de distribuição de energia elétrica, rede de telefonia, rede de distribuição de água cuja captação é feita através de poço artesiano, lagos, quadras esportivas, administração, restaurante, capela, piscinas, parques, bosques, etc.

A Alameda Gondoleiro do Amor, na quadra em estudo, é dotada de melhoramentos públicos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, rede de energia elétrica, rede de águas, rede de telefonia e iluminação pública.

A reprodução a seguir ilustra o condomínio e a localização do imóvel em questão.



JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL**2.01 - TERRENO DO IMÓVEL**

O terreno possui formato irregular, topografia em ligeiro aclive, situação de meio de quadra, consistência aparentemente firme e seca.

Possui 66,50 metros de frente para a Alameda Gondoleiro do Amor, por 65,00 metros da frente aos fundos no lado direito de quem da rua olha para o imóvel, 63,50 metros do lado esquerdo e 80,50 metros na linha dos fundos, encerrando a área de 4.712,00 m².

2.02 - BENFEITORIA DO IMÓVEL

Sobre o terreno descrito no item precedente existe uma construção de característica residencial, térrea, composta de cinco dormitórios, três deles tipo suíte, três banheiros sociais, salas de estar, sala de jantar, sala da lareira, sala de TV, lavabo, copa, cozinha, dependências de serviço, área de lazer completa com quiosques, coberturas e piscina. O padrão construtivo pode ser definido como fino.

O Alvará de construção expedido pelo Condomínio Terras de São José de Itu data de 12 de julho de 1.985 e está arquivado na administração do Condomínio.



JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

3º Ofício Cível
 Fls. 361
 Esc. ...

2.03 - ÁREA DA BENFEITORIA

A área total construída da benfeitoria, consoante Alvará de construção expedido e averbada na Av. 02 feita na matrícula 34.273 do Cartório de Registro de Imóveis de Itu, é:

| | | |
|---------------------|---|----------------------------|
| Construção averbada | : | 819,42 m ² . |
| Ampliação aprovada | : | <u>9,21 m².</u> |
| | | 828,63 m ² . |

2.04 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA BENFEITORIA

O imóvel se apresenta em regular estado de conservação, necessitando apenas de reparos simples e pintura.

2.05 - IDADE APARENTE DA BENFEITORIA

O imóvel apresenta idade aparente de 20 anos.

3.00 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel será avaliado para a data do presente laudo, abril de 2.015.

3.01 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

O valor unitário básico do metro quadrado do terreno referido no item 2.01 foi obtido através de uma pesquisa de mercado realizada pelo signatário, consubstanciada no Anexo II deste laudo, na qual os elementos pesquisados foram homogeneizados obedecendo aos critérios recomendados pela Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

3.02 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

De acordo com a vistoria, itens 2.00 e 2.01, temos:

Área do terreno : $A_t = 4.712,00 \text{ m}^2$.

Frente projetada : $F_p = 66,50 \text{ m}$.


Profundidade equivalente : $P_e = \frac{4.712,00}{66,50} = 70,86 \text{ m}$.

Classificação : Grupo I - 3ª Zona : $P_{mi} = 30,00 \text{ metros}$
 $P_{ma} = 60,00 \text{ metros}$

Frente de referência : $F_r = 15,00 \text{ metros}$



JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL

3º Ofício Cível
 Fls. 363
 Esc. 

O resultado final da pesquisa de mercado consubstanciada no Anexo II deste laudo, determinou o valor de R\$482,76 / m². para o valor básico unitário do metro quadrado do terreno, válido para abril/2.015.

O valor do terreno, em consonância com o item 10.3.1 das mencionadas "Normas", será dado pela seguinte expressão:

$$V_T = A_t \times V_u \times (2F_r/F_r)^{0,15} \times F_{top}$$

Onde:

A_t = área do terreno = 4.712,00 m².

V_u = valor básico unitário do terreno = R\$ 482,76 / m².

F_r = frente de referência = 15,00 m.

F_{top} = fator topografia = 0,95

Substituindo e operando, vem:

$$V_T = 4.715,00 \times R\$ 482,76 \times (2)^{0,15} \times 0,95$$

$$V_T = R\$ 2.399.336,01$$

(dois milhões trezentos e noventa e nove mil trezentos e trinta e seis reais e um centavo)



JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

| |
|-----------------|
| 3º Ofício Cível |
| Fls. 364 |
| Esc. <i>fm</i> |

3.03 - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Para determinação do valor unitário básico do metro quadrado de construção da benfeitoria, será usada a classificação e unitários fornecida no Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002 do IBAPE/SP.

A depreciação da construção pelo obsolescimento e pelo estado de conservação será determinada pelo método Ross/Heidecke, conforme prescreve o item V do referido Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002 do IBAPE/SP.

3.04 - CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

De acordo com a vistoria, itens 2.02, 2.03, 2.04 e 2.05, temos:

Área construída : $S = 828,63 \text{ m}^2$.

idade aparente : 20 anos

classificação : Residência Padrão Fino (item 1.2.7)

valor unitário : $V_u = R\ 8N \times 2,436$

A tabela de Custos Unitários de Edificações - SINDUSCON, publicada na revista Construção – Mercado, da Editora Pini, atribui para o R - 8N de março/2.015, último índice publicado, o valor de R\$1.175,25 / m².



JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

| |
|-----------------|
| 3º Ofício Cível |
| Fls. 365 |
| Esc. <i>Am</i> |

$$\text{então: } V_u = R\$ 1.175,25 \times 2,436 = R\$ 2.862,90 / \text{m}^2.$$

A depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação será:

Idade aparente = 20 anos

Vida referencial = 60 anos

Valor residual = 20 anos

Estado de conservação = "c"

Cálculo

$$\frac{\text{Idade aparente}}{\text{Vida referencial}} = \frac{20}{60} = 0,3333 \times 100 = 33,33$$

Da Tabela 4: 33,33 com "c" = 0,761

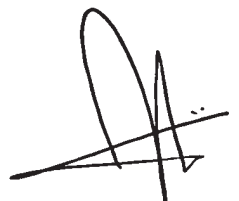
$$F_{\text{dep}} = 0,761 \times (1 - 0,20) + 0,20 = 0,809$$

$$F_{\text{obs}} = 0,809$$

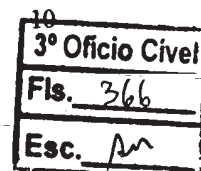
O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$$V_B = S \times V_u \times F_{\text{obs}}$$

Onde:



JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL



$$S = \text{área construída} = 828,63 \text{ m}^2.$$

$$V_u = \text{valor unitário básico} = \text{R\$ } 2.862,90 / \text{m}^2.$$

$$F_{\text{obs}} = \text{coeficiente de depreciação} = 0,809$$

Substituindo e operando, vem:

$$V_B = 828,63 \times \text{R\$ } 2.862,90 \times 0,809$$

$$V_B = \text{R\$ } 1.919.178,45$$

(um milhão novecentos e dezenove mil cento e setenta e oito reais e quarenta e cinco)

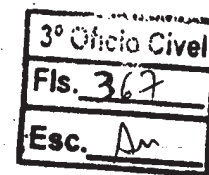
4.00 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será a soma do valor do Capital Terreno com o do Capital Benfeitoria.

Valor do terreno = R\$ 2.399.336,01

Valor da benfeitoria = R\$ 1.919.178,45
R\$ 4.318.514,46

V = R\$ 4.318.514,46



(quatro milhões trezentos e dezoito mil quinhentos e quatorze reais e quarenta e seis centavos)

válido para abril / 2.015

5.00 - ENCERRAMENTO

Dando por terminado seu trabalho, mandou imprimir o presente laudo que está digitado em 11 (onze) folhas, no anverso, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham este trabalho os seguintes Anexos:

- Anexo I - Fotografias do imóvel.
- Anexo II - Pesquisa de mercado de preços de terrenos.
- Anexo III - Normas utilizadas.

São Paulo, 18 de abril de 2.015

A handwritten signature in black ink, appearing to read "João de Souza Ferreira Filho".

Joaquim de Souza Ferreira Filho
engenheiro civil

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

| |
|-----------------|
| 3º Ofício Cível |
| Fis. 368 |
| Esc. Jm |

ANEXO I

Fotografias do imóvel



| |
|-----------------|
| 3º Ofício Cível |
| Fls. 369 |
| Esc. JM |



Foto nº 01 – Frente do imóvel para a Alameda Gondoleiro do Amor.


JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

| |
|-----------------|
| 3º Ofício Cível |
| Fls. 370 |
| Esc. Av |



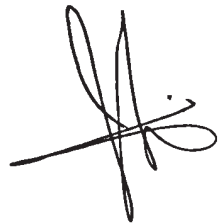
Foto nº 02 – Vista interna do imóvel.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

| |
|--|
| 3º Ofício Cível |
| Fls. 371 |
| Esc.  |

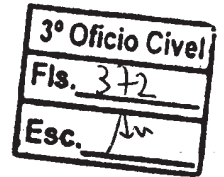
ANEXO II

**Pesquisa de mercado
de preços de terrenos**



JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

2

ELEMENTO 01

Local : Loteamento Terras de São José
Área : 2.050,00 m².
Preço : R\$ 1.000.000,00 – à vista.
Ofertante : Jornal das Terras – edição nº 1.169.
Oferta : 09.04.2.015
Observação : terreno plano, linda vista.

Valor à vista com dedução da oferta

$$\text{m}^2 = \frac{\text{R\$ } 1.000.000,00 \times 0,90}{2.050,00 \text{ m}^2} = \text{R\$ } 439,02$$

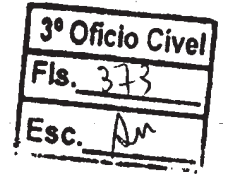
Valor homogeneizado

$$\text{R\$ } 439,02 \times 1,00$$

$$V_u = \text{R\$ } 439,02 / \text{m}^2.$$

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO 02



Local : Loteamento Terras de São José
 Área : 2.000,00 m².
 Preço : R\$ 1.200.000,00 – à vista.
 Ofertante : Jornal das Terras – edição nº 1.169.
 Oferta : 09.04.2.015
 Observação : terreno plano, central, mata.

Valor à vista com dedução da oferta

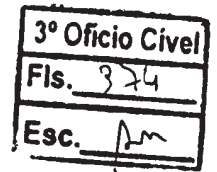
$$m^2 = \frac{R\$ 1.200.000,00 \times 0,90}{2.000,00 m^2} = R\$ 540,00$$

Valor homogeneizado

R\$ 540,00 x 1,00

V_u = R\$ 540,00 /m².

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL



ELEMENTO 03

Local : Loteamento Terras de São José
 Área : 3.050,00 m².
 Preço : R\$ 1.590.000,00 – à vista.
 Ofertante : Jornal das Terras – edição nº 1.169.
 Oferta : 09.04.2.015
 Observação : terreno plano, vista panorâmica.

Valor à vista com dedução da oferta

$$m^2 = \frac{R\$ 1.590.000,00 \times 0,90}{3.050,00 m^2} = R\$ 469,18$$

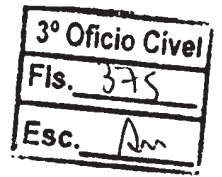
Valor homogeneizado

$$R\$ 469,18 \times 1,00$$

$$V_u = R\$ 469,18 /m^2.$$

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO 04



Local : Loteamento Terras de São José
 Área : 1.900,00 m².
 Preço : R\$ 1.500.000,00 – à vista.
 Ofertante : Jornal das Terras – edição nº 1.169.
 Oferta : 09.04.2.015
 Observação : terreno plano, vista lago, alameda sem saída.

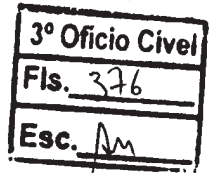
Valor à vista com dedução da oferta

$$m^2 = \frac{R\$ 1.500.000,00 \times 0,90}{1.900,00 m^2} = R\$ 710,52$$

Valor homogeneizado

$$R\$ 710,52 \times 1,00$$

$$V_u = R\$ 710,52 /m^2.$$



RESUMO

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| Elemento 01 | R\$ 439,02 / m ² |
| Elemento 02 | R\$ 540,00 / m ² |
| Elemento 03 | R\$ 469,18 / m ² |
| Elemento 04 | <u>R\$ 710,52 / m²</u> * |
| Somatória | R\$ 2.158,72 / m ² |

MÉDIA

$$\text{Média} = \frac{\text{R\$ 2.158,72}}{04} = \text{R\$ 539,68}$$

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

$$-30\% = \text{R\$ 539,68} \times 0,70 = \text{R\$ 377,77}$$

$$+30\% = \text{R\$ 539,68} \times 1,30 = \text{R\$ 701,58}$$

VALOR BÁSICO UNITÁRIO DO TERRENO

Dos elementos resumidos foram descartados os inferiores a R\$377,77/m² e os superiores a R\$ 701,58/m² por serem elementos discrepantes. A média dos demais elementos dentro do intervalo de confiança (elementos 01, 02 e 03), será o valor básico unitário do metro quadrado do terreno a ser adotado na presente avaliação e igual a **R\$ 482,76 / m²**.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

| |
|-----------------|
| 3º Ofício Cível |
| Fls. 322 |
| Esc. /w |

A N E X O I I I

Normas e tabelas utilizadas



3º Ofício Cível
Fls. 378
Esc. *[assinatura]*

CUB-SP

◀ 2014

Ano: 2015

Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m²) - Total

| Mês | Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m²) - Total |
|-----|---|
| JAN | 1.173,40 |
| FEV | 1.174,59 |
| MAR | 1.175,25 |

Índice

| Mês | Índice | Var% Mês | Acum. Ano% | Acum. 12 meses% |
|-----|---------|----------|------------|-----------------|
| JAN | 168,830 | 0,33% | 0,33% | 6,67% |
| FEV | 169,000 | 0,10% | 0,43% | 6,52% |
| MAR | 169,100 | 0,06% | 0,49% | 6,51% |

Fonte: Sinduscon-SP

Voltar



[assinatura]