

## LAUDO

A ser juntado ao processo nº 0029289-66.2012.8.26.0451 da 5ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba – SP.

### 1. OBJETIVO

Avaliação do imóvel penhorado, situado a Rua Maria Nazareth, 172/176 – bairro Paulista, no município de Piracicaba – SP.

### 2. VISTORIA

2.1- DATA DA VISTORIA: 18/08/2021 as 14 30 hs.

2.2- IMÓVEL/LOCALIZAÇÃO: Trata-se de um imóvel situado a Rua Maria Nazareth, 172/176 – bairro Paulista – Piracicaba - SP. O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 4.689, do 2º cartório de registro de imóveis da Comarca de Piracicaba. O imóvel possui área de 87,38m<sup>2</sup>, o qual recebeu sua última ampliação conforme averbação 13/4689 e protocolo 110.797 em 23/06/2006 com visto de conclusão (habite-se) e CND (certidão negativa de débito) expedida pelo INSS em 11/04/2006, pela agência local.

2.3- ÁREA DO TERRENO: 6,35m x 20,00m = 127,00m<sup>2</sup>

2.4- DIMENSÕES DO TERRENO: 6,35m de frente e fundos e 20,00m nas laterais.

2.5- FORMA DO TERRENO: retangular.

2.6- TOPOGRAFIA DO TERRENO: plano.

2.7- MELHORAMENTOS PÚBLICOS DO LOCAL: existem redes de água, esgoto, energia elétrica, com iluminação pública, telefonia. O acesso à residência é feito através de via pavimentada.

2.8- BENFEITORIAS: Trata-se de uma casa residencial destinada a habitação (residência unifamiliar), com área construída de 87, 38m<sup>2</sup>. O referido imóvel conta com as seguintes instalações, sendo: 02 (dois) dormitórios), 01 (um) banheiro, garagem para 01 (um) veículo, 01 (uma) sala de TV/jantar, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) lavanderia, corredor para os dormitórios e área externa livre.

A tipologia da construção é em alvenaria de vedação com estrutura em concreto armado. As esquadrias (janelas) são todas de ferro e vidros e portas internas de madeira envernizadas. A pintura com látex acrílico fosco. A cobertura em estrutura de madeira com telhas cerâmicas vermelhas. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não necessitando de manutenções, nem corretivas e/ou preventivas. Não existem patologias no referido imóvel.

Fábio Jorge Corrêa  
Engenheiro Civil  
CREA: 5061192500

As salas (jantar e estar) apresentam piso cerâmico, com soleiras em granito, esquadrias em ferro e vidros comuns. O seu pé direito é de 2,80m de altura, sendo a cobertura com laje pré-moldada e molduras em gesso.

Os dormitórios apresentam pisos cerâmicos, contando ambos com guarda roupas móveis e rodapés cerâmicos.

As áreas das cozinhas e lavanderia contam com balcões em granito, revestimentos cerâmicos nas paredes e armários planejados.

A garagem para 01 (um) veículo conta com pisos cerâmicos e rodapés e paredes revestidas com pedras.

O banheiro conta com pisos cerâmicos e paredes revestidas com azulejos, box (vidro temperado), pintura e moldura de gesso na laje.

A área externa da construção conta com pisos e rodapés cerâmicos e pintura em bom estado de conservação.

Toda a construção apresenta um padrão médio/ normal de edificação, com idade estimada de 20 (vinte) anos de construção.

### 3. AVALIAÇÃO

O imóvel objeto desta avaliação está localizado em um bairro residencial, no município de Piracicaba – SP., sendo classificado como zona urbana.

A formação do valor do metro quadrado do terreno em questão está definida com base no mercado de terrenos semelhantes próximos ao local de avaliação, dentro da mesma região geoeconômica.

O valor da edificação em avaliação está determinado pelo método do custo de reprodução, com base no preço de construção do SINDUSCON/SP (Custo Unitário Básico de Edificações - CUB), obtido via internet no *site* da Sinduscon – SP. – mês de referência: julho/2021 – em anexo, sendo para residência semelhante, no padrão normal de construção (R-1) o valor é de R\$ 2.046,84/m<sup>2</sup>. Considerando-se ainda a sua idade estimada de 20 anos, em estado de conservação entre novo e regular, tem-se o fator de depreciação (calculado através do critério Ross-Heidecke). Considerando-se ainda a sua idade estimada em 20 anos, em estado de conservação entre novo a regular, calcula-se o valor de depreciação K (tabela Ross-Heidecke).

Vida útil estimada para a construção residencial padrão normal R-1: 65 anos.

Obtém a vida em porcentagem do imóvel:

65 anos ----- 100%  
20 anos ----- X

Onde X, representa a vida útil em porcentagem do imóvel, obtém-se 30,76%, onde arredondamos para 30%.

Com o Valor de 30%, e o estado entre novo e regular, pela tabela Ross-Heidecke, cruzamos os valores e obtemos o valor de 19,5, conforme tabela Ross-Heidecke em anexo.

Tem-se o fator de depreciação  $K=(100-19,5/100) = 0,805$  (calculado através do critério Ross-Heidecke), para obter o valor da edificação, multiplicamos o valor obtido no índice CUB – Sinduscon-SP, pelo valor de depreciação K, assim apura-se o valor unitário de da edificação sob exame de R\$ 1.647,70/m<sup>2</sup>.

Com base na vistoria realizada, após cálculos técnicos, concluem-se os valores que seguem:

Fábio Jorge Corrêa  
Engenheiro Civil  
CREA: 5061192500

---

O TERRENO

Área do terreno: 127,00m<sup>2</sup>.

Valor unitário do terreno: R\$ 830,00/m<sup>2</sup> (em anexo)

*Valor total do terreno: R\$ 105.410,00.*

ÁREAS CONSTRUÍDAS (EDIFICAÇÕES)

Área da construção: 87,38m<sup>2</sup>

Valor unitário da área construída: R\$ 1.647,70/m<sup>2</sup> \* 87,38m<sup>2</sup> = R\$ 143.976,03

*Valor total da construção: R\$ 143.976,03*

**VALOR TOTAL DO TERRENO E CONSTRUÇÕES: R\$ 249.386,03.**

4. CONCLUSÃO

A avaliação do imóvel em questão penhorado, monta a R\$ 249.386,03 (duzentos e quarenta e nove mil trezentos e oitenta e seis reais e três centavos).

5. ENCERRAMENTO

Faz parte integrante do laudo, apenso com documentos anexos, a saber: pesquisa de valores de venda do m<sup>2</sup> de terrenos e edificações semelhantes coletados junto aos sites de imobiliárias em locais similares do bairro Paulista em Piracicaba – SP., tabela de Custos de Edificações (CUB) do site do Sinduscon/SP – referência julho/2021, tabela com valores dos honorários do IBAPE, tabela com fator de depreciação do imóvel (Ross- Heidecke) e as imagens fotográficas colhidas no local da vistoria.

Sem mais, este signatário considera o presente trabalho encerrado, constando o laudo de três (3) folhas impressas de um só lado, estando todas rubricadas, exceto a última que segue datada e assinada.

]

RESPEITOSAMENTE,

Piracicaba, 25 de agosto de 2021.

---

FÁBIO JORGE CORRÊA – Eng. Civil  
CREA: 5061192500 – SP.