

Excelentíssimo Sr. Doutor Juiz de Direito da
Segunda Vara Cível de
ARAÇATUBA

PROCESSO DIGITAL

1005724-42.2018.8.26.0032

**PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL
CONDOMÍNIO**

REQUERENTES

NILTON PEREIRA DE SOUZA E OUTROS

REQUERIDOS

EXPEDITO PEREIRA DE SOUZA

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar o *Lauda Técnico de Avaliação* em nove páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito de V.Excia. **que seja comunicada a Defensoria Pública** sobre a realização do trabalho visando o depósito dos honorários periciais empenhados conforme fls. 148.

Colocamo-nos a disposição para quaisquer outras informações que se fizerem necessárias.

Araçatuba 16 de maio de 2.023

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

1005724-42.2018.8.26.0032



PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL CONDOMÍNIO

REQUERENTES

NILTON PEREIRA DE SOUZA E OUTROS

REQUERIDOS

EXPEDITO PEREIRA DE SOUZA

1

OBJETO DO TRABALHO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial e após análise ao documental constante do Processo, define-se que será desenvolvido como trabalho pericial, o seguinte:

Caracterização e avaliação do imóvel da **Matrícula 32.879** do CRI de Araçatuba, estado de São Paulo, constituído no endereço **Rua Abílio Mendes Junior, 380**, Bairro Aeronáutica, Araçatuba/SP.

2

METODOLOGIA BÁSICA

APLICADA À AVALIAÇÃO

(a) avaliação de terrenos

Para a avaliação de terrenos, após a vistoria, procedemos a um Método comparativo direto de avaliação, o qual consiste basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicado a terrenos localizados em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais.

Para tanto, foi efetuada uma Pesquisa de Opiniões com a finalidade de se conhecer a tendência de valor médio de mercado para o metro quadrado de terrenos similares na região do Imóvel avaliando, levando-se em conta todas as suas características de localização em quadra.

observação 1

O valor de mercado é admitido como aquele em que se realizaria uma venda e compra entre partes desejosas, mas não obrigadas a transação; ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado atual e reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem, ou seja, comprador e vendedor tipicamente motivados.

observação 2

O resultado da Pesquisa de Opiniões realizada visando conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para o metro quadrado de terrenos similares localizados na região do Imóvel avaliando está descrito no Item 4, da Avaliação neste Laudo Técnico (referência maio de 2.023).

(b) avaliação de edificações

Para as edificações, consideramos uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação (MAGOSS) por obsolescência física, funcional e econômica, e a Tabela de Ross-Heidecke, e levando-se em conta a situação das edificações como um todo, ressaltando que:

obsolescência física é a perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deteriorização por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, incrustação, rachadura, fissura, etc.

obsolescência funcional: é a perda de utilidade resultante de fatores como mudança na arte de projetar e construir, nas exigências legais, surgimento de novos produtos e concepções que substituem com vantagens.

obsolescência econômica: é a perda de utilidade resultante de fatores econômicos, tais como mudança de uso ótimo, legislação de ocupação do solo, proximidade de fontes poluidoras, etc.

3

DILIGÊNCIAS RESULTADO

1

LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (MACRO)



2**LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (DETALHE)****3****VISTAS FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO**



Detalhe das edificações existentes no imóvel



4 IMÓVEL AVALIANDO NA MUNICIPALIDADE

A partir das diligências realizadas no local do imóvel e no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Araçatuba, temos que o terreno que constitui o Imóvel avaliando, cadastro número 00-16-0002-0020-01-00-70 é originário de parte dos Lotes 11, 12 e 13 da Quadra L da Vila Aeronáutica. Localiza-se com frente para o lado par da Rua Abílio Mendes Junior, em meio de quadra entre as Ruas Maceió e Belo Horizonte. O terreno que constitui o Imóvel avaliando tem formato retangular, com dimensão de frente e fundos igual à 10,00 metros e laterais com 30,00 metros, perfazendo uma área total de **300,00 m²**. As diligências mostraram que o lote como um todo é praticamente plano.

5 EDIFICAÇÕES CONSTITUÍDAS NO IMÓVEL

Sobre o terreno que constitui o imóvel avaliando encontra-se construída uma edificação térrea com característica residencial que assim pode ser descrita:

Edificação (residência)

Construção padrão econômico, em alvenaria, com área total edificada de aproximados **135,00 m²**, constituída por ambientes de Varanda frontal, Sala, Cozinha, Banheiro comum, dois Dormitórios e Varanda aos fundos com Depósito anexo. Sem forro na maior parte da edificação e forro em PVC em três ambientes. Piso parte em cimentado liso tipo “vermelhão” e parte em ladrilho cerâmico. Cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente funcionamento. Edificação com idade estimada entre 25 e 30 anos com situação geral podendo ser considerada ruim no que se refere à conservação e manutenção. O imóvel frontalmente possui muro e portões de acesso.

6 OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O Imóvel avaliando está servido por pavimentação asfáltica, guia e sarjeta, passeio público, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo.

A região onde se situa pode ser considerada residencial e possui alta taxa de ocupação.

4

AVALIAÇÃO RESULTADO

A partir da Metodologia Básica descrita no tópico 2 deste Laudo, temos o seguinte resultado, levando-se em consideração a situação atual do imóvel, temos:

AVALIAÇÃO

Imóvel da Matrícula 32.879 do CRI de Araçatuba, SP, constituído no endereço Rua Abílio Mendes Junior, 380, Bairro Aeronáutica, Araçatuba/SP.

TERRENO

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 300,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local
(devido à localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)
R\$ 260,00 / metro quadrado de terreno, no local

$$V = (R\$ 260,00/m^2 \times 300,00 m^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = R\$ 78.000,00$$

por extenso: Setenta e oito mil reais

EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Edificação residencial > 135,00 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão econômico = Cr = R\$ 1.050,00 / m²
(fonte Ibape, padrão econômico, índice aplicado R₈N abril de 2.023)
Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 60%

Então:

$$V_{\text{edificação}} = (135,00 m^2 \times 1.050,00/m^2 - D=60\%)$$

$$V_{\text{edificação}} = R\$ 57.000,00,$$

por extenso: Cinquenta e sete mil reais

Finalmente:

VALOR TOTAL AVALIANDO PARA O IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = $V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} + V_{\text{edificações}}$

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = **R\$ 135.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Cento e trinta e cinco mil reais

5

CONCLUSÃO

De conformidade com a solicitação do digníssimo Doutor Juiz de Direito e de acordo com o que foi exposto, concluimos:

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel da Matrícula 32.879 do CRI de Araçatuba/SP,
constituído no endereço Rua Abílio Mendes Junior, 380,
Bairro Aeronáutica, Araçatuba/SP.

VALOR AVALIADO - R\$ 135.000,00

Valor por extenso: Cento e trinta e cinco mil reais

6

REFERÊNCIAS

Norma Brasileira de Avaliações,
Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini

Araçatuba, 16 de maio de 2.023

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial