

**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU.



\*00208333020178260071\*

**RICHARD GEBARA FILHO**, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA n.º 506.105.788.2, **PERITO** nomeado por V.Exa. nos Autos do **AÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL** requerida por **SONIA GOMES DAS CHAGAS ALMEIDA**, em relação à **MARIA JOSE ALMEIDA**, após proceder aos estudos e vistorias necessárias, vem apresentar seu Laudo conclusivo:

**01 – OBJETIVO**

O objetivo do presente LAUDO PERICIAL é proceder à avaliação do imóvel descrito na Matrícula n.º 57.194 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, conforme solicitado em fls. 73 dos Autos.

**02 – IMÓVEL OBJETO**

Refere-se a um IMÓVEL assim descrito:

“UM TERRENO sem benfeitorias, situado no lado ímpar do quarteirão 03 da Rua Francisco Raimundo de Carvalho, distante 20,00 metros da esquina da Rua Cabo Severino Nunes da Costa, correspondente à parte do lote sob letra "E" , da quadra nº 83-A, do

**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

loteamento denominado "VILA INDUSTRIAL (Parte Nova)", nesta cidade, cadastrado na Prefeitura sob nº 4/1354/026, com área de 214,50 metros quadrados, medindo 6,50 metros de frente e de fundos por 33,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida Rua Francisco Raimundo de Carvalho; pelo lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, divide com parte deste mesmo lote E; pelo lado esquerdo divide com os lotes F e G; e pelos fundos divide com o lote H."

Sobre este imóvel está edificado uma residência assobradada, identificada pelo número 3-19 da Rua Francisco Raimundo de Carvalho, em alvenaria de tijolos, com 139,82 metros quadrados de área construída, conforme consta no Cadastro da Prefeitura Municipal de Bauru.

### **03 – NOMEAÇÃO DE PERITO**

Em fls. 73 ocorreu a nomeação de PERITO, tendo sido facultadas às partes a indicação de Assistentes Técnicos, bem como a formulação de quesitos.

### **04 – INÍCIO DOS TRABALHOS E VISTORIA**

Conforme petição de fls. 85, foi agendado o dia 12 de novembro para o Início dos trabalhos.

Na data agendada o imóvel encontrava-se fechado, muito embora na petição de agendamento tenha sido solicitado ao ilustre Patrono das partes que os informasse sobre a data da vistoria agendada, para que mantivesse um responsável no local que permitisse a entrada da equipe para que a Vistoria fosse efetivada.

Aguardado o tempo de 30 minutos defronte ao imóvel, este Perito novamente retornou ao portão, sendo atendido por uma Senhora que optou por não se identificar e que também não permitiu a nossa entrada.

Entretanto, a avaliação será perfeitamente possível de ser realizada, tendo em vista que os levantamentos e observações necessários para o

desenvolvimento dos trabalhos foram procedidos, bem como elaboradas as fotos que ilustram este Laudo.

## **05 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Se refere ao IMÓVEL RESIDENCIAL localizado na Rua Francisco Raimundo de Carvalho, 3-19, edificado em alvenaria de tijolos, com 139,82 metros quadrados de área construída.

Está Matriculado sob n.º 57.194 no 2.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru e cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru como SETOR 04, QUADRA 1354, LOTE 26.

A avaliação do IMÓVEL OBJETO será feita em separado, ou seja, inicialmente a avaliação do terreno e posteriormente a avaliação das partes edificadas sobre ele.

### **05.01 – AVALIAÇÃO DO TERRENO**

Se refere ao LOTE DE TERRENO caracterizado como parte do lote “E”, localizado na Rua Francisco Raimundo de Carvalho, 3-19 encerrando área de **214,50 metros quadrados**. Possui topografia com desnível para o fundo, devendo o mesmo possuir fator topográfico igual a 0,95.

Está Matriculado sob n.º 57.194 no 2.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru e cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru como SETOR 04, QUADRA 1354, LOTE 26.

Não tendo sido possível localizar transações recentes realizadas na região, para se obter o real valor do metro quadrado na região avalianda, foram realizadas pesquisas em Jornais, Sites Imobiliários, Imobiliárias e Corretores credenciados, quando foram obtidas as ofertas abaixo relacionadas:

**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**OFERTA N.º 01**

Localização: Nova Esperança  
Informante: Pavani Imóveis  
Referência: TE0064  
Preço: R\$ 70.000,00  
Área: 242,00 m2  
Valor / m<sup>2</sup>: R\$ 260,33 (R\$ 289,26 x 0,90 )

\* O coeficiente 0,90 refere-se à publicação em Jornais / Sites

\* O coeficiente 1,00 refere-se à informações próprias do corretor.

**OFERTA N.º 02**

Localização: Nova Esperança  
Informante: Residem  
Referência: 26  
Preço: R\$ 57.000,00  
Área: 181,00 m2  
Valor / m<sup>2</sup>: R\$ 283,43 (R\$ 314,92 x 0,90 )

**OFERTA N.º 03**

Localização: Nova Esperança  
Informante: Residem  
Referência: 99433300  
Preço: R\$ 70.000,00  
Área: 242,00 m2  
Valor / m<sup>2</sup>: R\$ 260,33 (R\$ 289,26 x 0,90 )

**OFERTA N.º 04**

Localização: Jardim da Grama  
Informante: TOP Imobiliária  
Referência: TE0116  
Preço: R\$ 110.000,00  
Área: 315,00 m2  
Valor / m<sup>2</sup>: R\$ 314,29 (R\$ 349,21 x 0,90 )

**OFERTA N.º 05**

Localização: Parque Jaraguá  
Informante: Residem  
Referência: 10074600  
Preço: R\$ 50.000,00  
Área: 135,00 m2  
Valor / m<sup>2</sup>: R\$ 333,33 (R\$ 370,37 x 0,90 )

**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**OFERTA N.º 06**

Localização: Parque Jaraguá  
Informante: Innovar Imobiliária  
Referência: TE0115  
Preço: R\$ 60.000,00  
Área: 282,00 m2  
Valor / m<sup>2</sup>: R\$ 191,49 (R\$ 212,77 x 0,90 )

**OFERTA N.º 07**

Localização: Parque Jaraguá  
Informante: Imobiliária Grizoni  
Referência: 566  
Preço: R\$ 50.000,00  
Área: 125,00 m2  
Valor / m<sup>2</sup>: R\$ 360,00 (R\$ 400,00 x 0,90 )

**OFERTA N.º 08**

Localização: Parque Jaraguá  
Informante: Imóveis Mercúrio  
Referência: TE0721  
Preço: R\$ 60.000,00  
Área: 150,00 m2  
Valor / m<sup>2</sup>: R\$ 360,00 (R\$ 400,00 x 0,90 )

**OFERTA N.º 09**

Localização: Jardim Prudência  
Informante: Hanisch Imóveis  
Referência: 19023  
Preço: R\$ 165.000,00  
Área: 528,00 m2  
Valor / m<sup>2</sup>: R\$ 281,25 (R\$ 312,50 x 0,90 )

**OFERTA N.º 10**

Localização: Jardim Prudência  
Informante: Imobiliária Lopes Cardim  
Referência: corretor  
Preço: R\$ 350,00  
Área: 1,00 m2  
Valor / m<sup>2</sup>: R\$ 350,00 (R\$ 350,00 x 1,00)

**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**OFERTA N.º 11**

Localização: Jardim Prudência  
Informante: Imobiliária Addad Volpe  
Referência: corretor  
Preço: R\$ 350,00  
Área: 1,00 m2  
Valor / m²: R\$ 350,00 (R\$ 350,00 x 1,00)

**OFERTA N.º 12**

Localização: Jardim Prudência  
Informante: Imobiliária H2  
Referência: corretor  
Preço: R\$ 370,00  
Área: 1,00 m2  
Valor / m²: R\$ 370,00 (R\$ 370,00 x 1,00 )

**OFERTA N.º 13**

Localização: Jardim Prudência  
Informante: Parreira Imóveis  
Referência: corretor  
Preço: R\$ 320,00  
Área: 1,00 m2  
Valor / m²: R\$ 320,00 (R\$ 320,00 x 1,00 )

**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**QUADRO RESUMO**

<b>Ofertas</b>	<b>Valor / M<sup>2</sup> (R\$)</b>
N.º 01	260,33
N.º 02	283,43
N.º 03	260,33
N.º 04	314,29
N.º 05	333,33
N.º 06	** 191,49
N.º 07	360,00
N.º 08	360,00
N.º 09	281,25
N.º 10	350,00
N.º 11	350,00
N.º 12	370,00
N.º 13	320,00
<b>SOMA DOS VALORES</b>	<b>4.034,44</b>
<b>MÉDIA ARITMÉTICA</b>	<b>310,34</b>
<b>DESVIOS PADRÕES</b>	
* 30 % ACIMA	403,44
* 30 % ABAIXO	217,24
<b>MÉDIA SANEADA ( R\$ 3.842,96 / 12 )</b>	<b>320,25</b>

\*\* Excluída por estar fora dos Desvios Padrões.

Portanto o valor saneado por metro quadrado de terreno no local avaliando é de:

$$qm_B = \text{R\$ } 320,25 / m^2$$

O valor do terreno será:

$$T = S_t \times qm \times ft, \text{ onde:}$$

$$S_t = \text{Área do terreno} = 214,50 m^2$$

$$qm_B = \text{Valor saneado} = \text{R\$ } 320,25 / m^2$$

$$ft = \text{fator topografia} = 0,95$$

$$T = 214,50 \times \text{R\$ } 320,25 \times 0,95$$

**T = R\$ 65.259,48 (sessenta e cinco mil, duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e oito centavos)**

**05.02 – AVALIAÇÃO DA PARTE CONSTRUÍDA**

Se refere ao IMÓVEL RESIDENCIAL localizado na Rua Francisco Raimundo de Carvalho, 3-19, assobradado, edificado em alvenaria de tijolos, com **139,82 metros quadrados** de área total construída.

O IMÓVEL possui idade estimada em 30 anos e seu estado de conservação está “entre necessitando de reparos simples e importantes”, devendo ser enquadrada no **estado “f”** do critério de Ross - Heidecke.

Por esses parâmetros, a depreciação física é de:

$$K = 46,20\% = ( 1,0000 - 0,4620 ) = 0,5380$$

Dentro dos critérios dos CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES, mês de referência OUTUBRO /2019, o IMÓVEL, em função de seus padrões construtivos, deve ser enquadrado como HABITACIONAL, Sobrado padrão POPULAR, em 75%.

O Custo Unitário será:

$$CU_1 = R\$ 1.697,29 \times 0,75$$

$$CU_1 = R\$ 1.272,97 / m^2$$

Esse valor deve ser acrescido de 10 %, referentes às taxas de BDI e outras despesas, tais como, projetos, cópias, fundações, movimento de terra, etc...

$$CU = CU_1 \times 1,10$$

$$CU = R\$ 1.272,97 \times 1,10$$

$$CU = R\$ 1.400,27 / m^2$$



**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

O valor da parte construída será:

$C = S_c \times CU \times K$ , onde:

$S_c$  = Área construída do IMÓVEL "A" = 139,82 m<sup>2</sup>

$CU$  = Custo Unitário do IMÓVEL "A" = R\$ 1.400,27 /m<sup>2</sup>

$K$  = Depreciação física do IMÓVEL "A" = 0,5380 (46,20 %)

$C = 139,82 \times R\$ 1.400,27 \times 0,5380$

**$C = R\$ 105.332,73$  (cento e cinco mil, trezentos e trinta e dois reais e setenta e três centavos)**

### **05.03 – VALOR FINAL DO IMÓVEL**

O valor final do IMÓVEL é obtido pela expressão:

$I = T + C$ , onde:

$T$  = Valor do terreno = R\$ 65.259,48

$C$  = Valor da parte construída = R\$ 105.332,73

$I = R\$ 65.259,48 + R\$ 105.332,73$

**$I = R\$ 170.592,21$  (cento e setenta mil, quinhentos e noventa e dois reais e vinte e um centavos)**

**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**06 – CONCLUSÃO**

O valor final encontrado para IMÓVEL RESIDENCIAL localizado na Rua Francisco Raimundo de Carvalho, 3-19 , Jardim Nova Esperança, edificado em alvenaria de tijolos, com 139,82 metros quadrados de área construída em terreno com área de 214,50 metros quadrados, Matriculado sob n.º 57.194 no 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru e cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru como SETOR 04, QUADRA 1354, LOTE 026, com o arredondamento previsto nas Normas Técnicas é de:

**R\$ 170.500,00****(cento e setenta mil e quinhentos reais)****07 – ANEXOS**

Anexos a este Laudo:

- Fotos do Imóvel Objeto;
- Mapa de Localização
- Quadrinha da PMB (041354) do Imóvel Objeto

Bauru, 09 de dezembro de 2019.



---

**RICHARD GEBARA FILHO**  
PERITO JUDICIAL

**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



**FOTOS N.ºS 01 E 02**

**MOSTRAM A FACHADA DO IMÓVEL VISTORIADO**



**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



**FOTOS N.ºS 03 E 04**

VISTAS PARCIAIS DO IMÓVEL VISTORIADO



**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



**FOTOS N.ºS 05 E 06**

VISTAS PARCIAIS DO IMÓVEL VISTORIADO



**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



**FOTOS N.ºS 07 E 08**

VISTAS DOS CADEADOS E CORRENTES NOS PORTÕES DO IMÓVEL VISTORIADO



**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



**FOTOS N.ºS 09 E 10**

VISTAS DA ENTRADA DE ENREGIA E TELEFONE DO IMÓVEL VISTORIADO



**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO**

A SETA AMARELA INDICA O IMÓVEL





**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



**QUADRINHA DO IMÓVEL VISTORIADO**

FONTE ORTOFOTO PMB(2007)

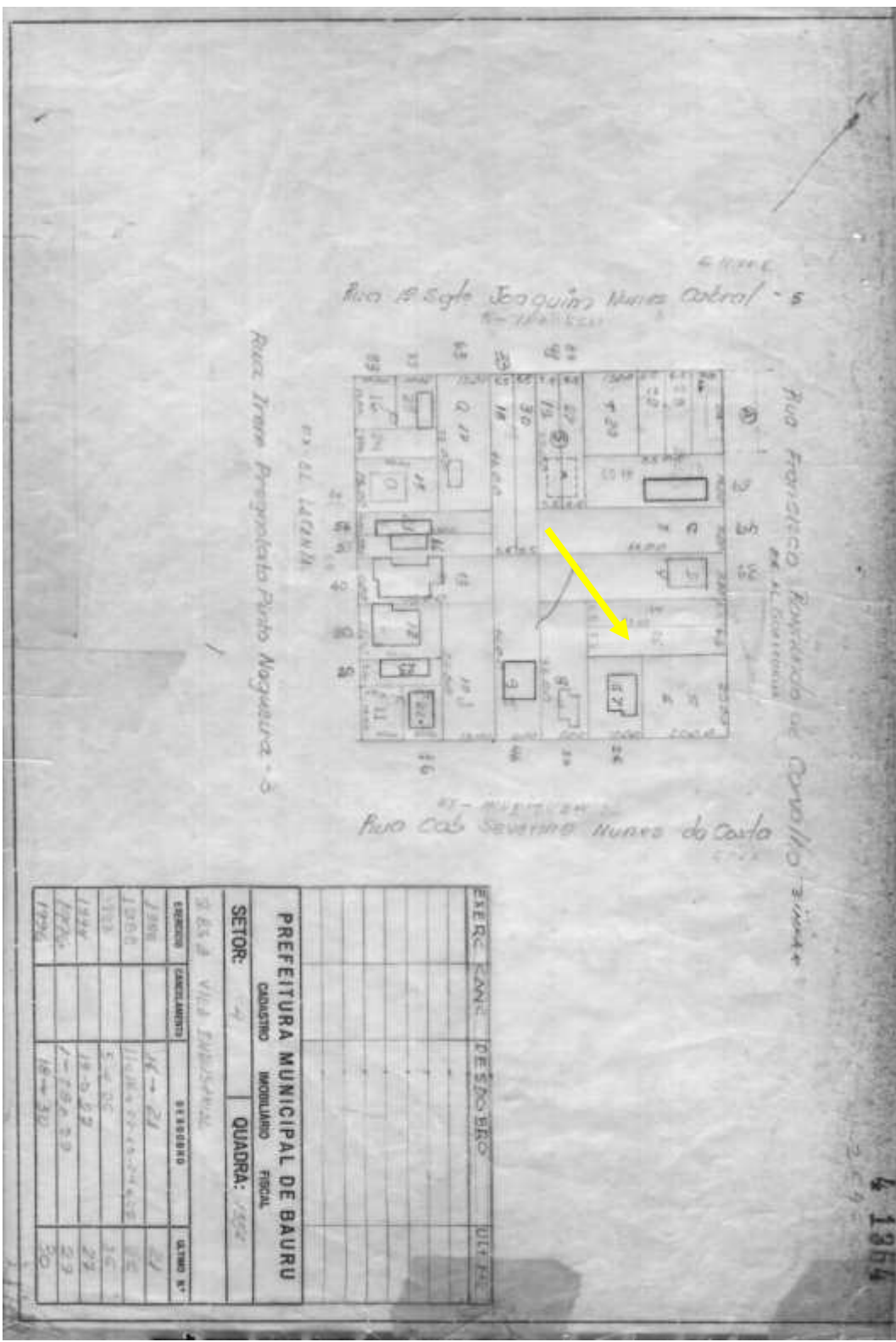
**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial - CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



**QUADRINHA DO IMÓVEL VISTORIADO**

FONTE PMB - a seta indica o lote