

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA - 01-041 - 18

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PIRACICABA-SP

PROCESSO Nº 1006002-52.2015-8.26.0451

MAURICIO RIBEIRO FURLAN,
brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 041.258.258-90 e no
CREA-SP - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob nº 0601501165,
perito nomeado nos autos do processo em que é requerente **ASSOCIAÇÃO DOS
PROPRIETARIOS E MORADORES DO RESIDENCIAL VIVENDAS DE JAVA** e requerida
FERNANDA APARECIDA STOREL vem, respeitosamente, à presença de Vossa
Excelência para apresentar o **LAUDO PERICIAL** concernente à avaliação
mercadológica de imóvel.

Termos em que,

P. Deferimento

Piracicaba, 20 de agosto de 2019

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Engenheiro Civil

CREA 0601501165 - perito

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA - 01-041 - 18

LAUDO PERICIAL

Sumário

- 1- IMÓVEL AVALIANDO
- 2- CONSIDERAÇÕES
- 3- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
- 4- FOTOS
- 5- CONCLUSÃO – VALOR DO IMÓVEL
- 6- ENCERRAMENTO

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA - 01-041 - 18

1. IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um lote localizado a Rua 05 da quadra H do loteamento “Residencial Vivendas de Java” (Rua Valdemar A. Nicolai, s/n, segundo indicada em planta existente na portaria do condomínio) – Bairro Dr. Raul Coury – Município de Rio das Pedras – SP, de formato regular medindo 12,00m de frente e 30,00m de fundo, resultando em área de 360,00m² **conforme consta na referida matrícula de nº 88.369 no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba – SP**, e na qual encontra-se lavrada averbação AV-02 de 13/09/2018 para constar que foi ajuizada a ação de cumprimento de sentença do processo (1006002-52.2015-8.26.0451).

2. CONSIDERAÇÕES

2.1 – A denominação do loteamento onde se situa o imóvel avaliando consta na matrícula 88.369 como “**Residencial Dr. Raul Coury**”, porém, também denominado nos autos com o nome de “**Residencial Vivendas de Java**”.

Portanto, nas cotações divulgadas pelas empresas corretoras e no presente laudo são encontradas as duas denominações, referindo-se ao mesmo condomínio.

2.2 – Constatado *IN LOCO* durante a vistoria que a **planta da quadra H** constante na matrícula não coincide em sua totalidade com a planta existente na portaria do condomínio, sendo que esta última coincide fisicamente com a situação dos lotes no local, em relação à quantidade e numeração de lotes na rua 05.

Melhor dizendo, a planta da matrícula ilustra que na rua 5, a quadra H inicia pelo **lote 19** a partir da esquina e finalizando no lote 36 no final da rua (sem saída), e a planta da portaria do condomínio ilustra iniciando pelo **lote 21** e finalizando também pelo lote 36 no final da rua (sem saída).

Assim, contados a partir da esquina, o lote 31 é o **13º** pela planta da matrícula, e é o **11º lote** pela planta existente.

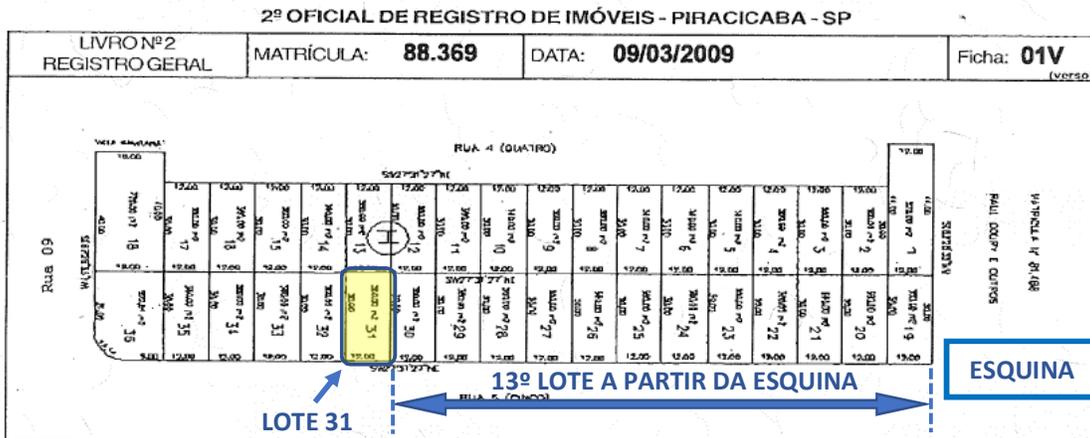
MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

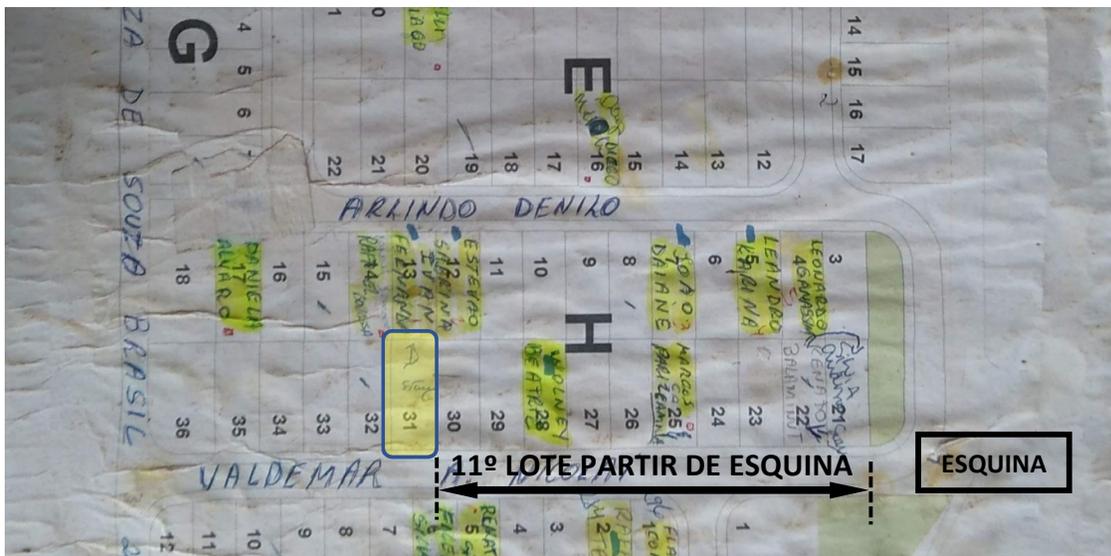
LA - 01-041 - 18

A divergência apresentada acima encontra-se ilustrada nas plantas da matrícula e da portaria reproduzidas a seguir.

Portanto, estando a **planta existente na portaria do condomínio fiel à situação física dos lotes no local**, entendemos que a posição correta do lote 31 da quadra H é o que consta na mesma, para o qual foi elaborada a presente avaliação.



PLANTA DE SITUAÇÃO DO LOTE 31 NA QUADRA "H" CONFORME CONSTA NA MATRÍCULA 88.369 DO IMÓVEL



PLANTA DE SITUAÇÃO DO LOTE 31 NA QUADRA "H" CONFORME CONSTA NA PLANTA EXISTENTE NA PORTARIA DO CONDOMÍNIO

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA - 01-041 - 18

2.3 – Não estiveram presentes na vistoria as partes ou assistentes, sendo que o funcionário da portaria informou desconhecimento da vistoria, mas após ligações telefônicas acabou por autorizar a entrada do perito, colaborou com as informações solicitadas e indicou como localizar o lote 31 da quadra H no condomínio, mostrando a planta e indicando o caminho.

2.4 – O presente laudo pericial teve como objetivo e diretiva principal a avaliação mercadológica do imóvel, ficando a vistoria do local e análise das características observadas **restritas à valoração de mercado**, portanto, o presente laudo **não entrou no mérito da regularidade documental e fiscal** do imóvel junto à prefeitura ou outros órgãos municipais, estaduais, federais, Cartório de Registro de Imóveis, etc.

2.5 – Através de uma medição simples com trena a laser das medidas de frente e fundo do lote, levando-se em conta as marcações de divisa na guia da rua, construções existentes e divisas do lote que faz fundo com o lote avaliando, constatou-se que as medidas do lote existentes no local conferem com as medidas citadas na matrícula e planta do loteamento apresentado na portaria.

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel será dada pelo método de comparativo direto com valor de mercado, conforme recomendações e metodologia IBAPE e norma ABNT 14.653 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos.

Para a avaliação, foram colhidas em 8 de agosto de 2019, 5 cotações de imóveis semelhantes no mesmo bairro, à venda em anúncios através dos sites marcoruggia.com.br, www.imovelweb.com.br, imobiliariajunqueira.com.br, gruposouza.com.br e www.rpimoveis.com.br na web.

Aplica-se a média aritmética dos valores dos elementos amostrais devidamente tratados com fatores de oferta e transposição.

A presente avaliação encontra-se inserida no **intervalo de confiança de 80%** em torno da média, enquadrada no **grau de precisão III**, onde se estabelece considerar somente valores dentro do intervalo de **30%** acima e abaixo em torno da média.

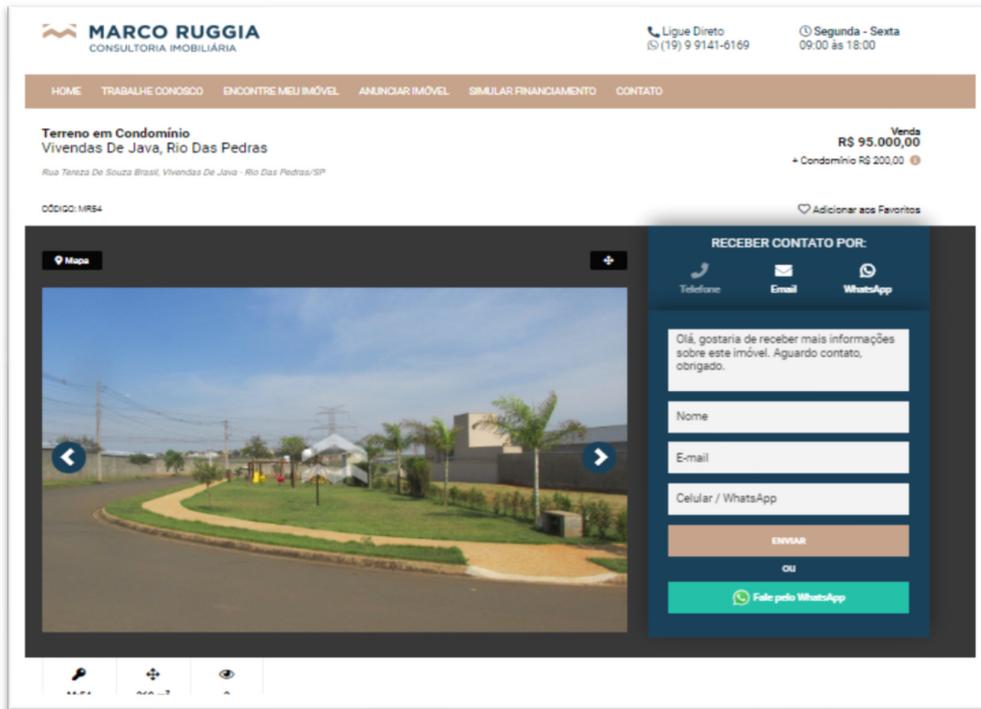
MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

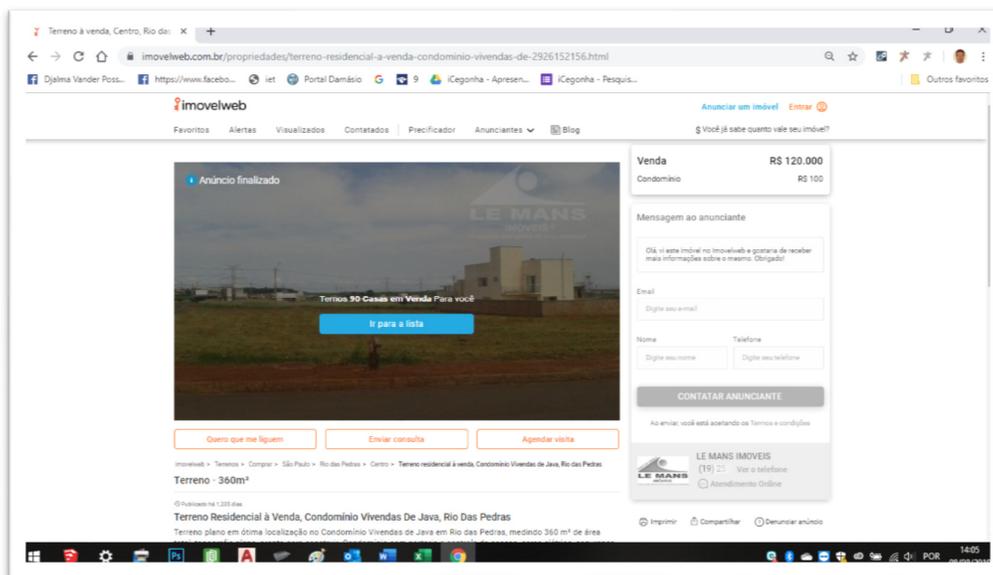
LA - 01-041 - 18

Adotado o coeficiente **0,90 para fator de oferta** para ajuste de sobre-preço nos valores anunciados, e **fator de transposição 1,00** por serem todos os elementos amostrais localizados no mesmo condomínio “Residencial Vivendas de Java”.

ELEMENTO AMOSTRAL 1



ELEMENTO AMOSTRAL 2

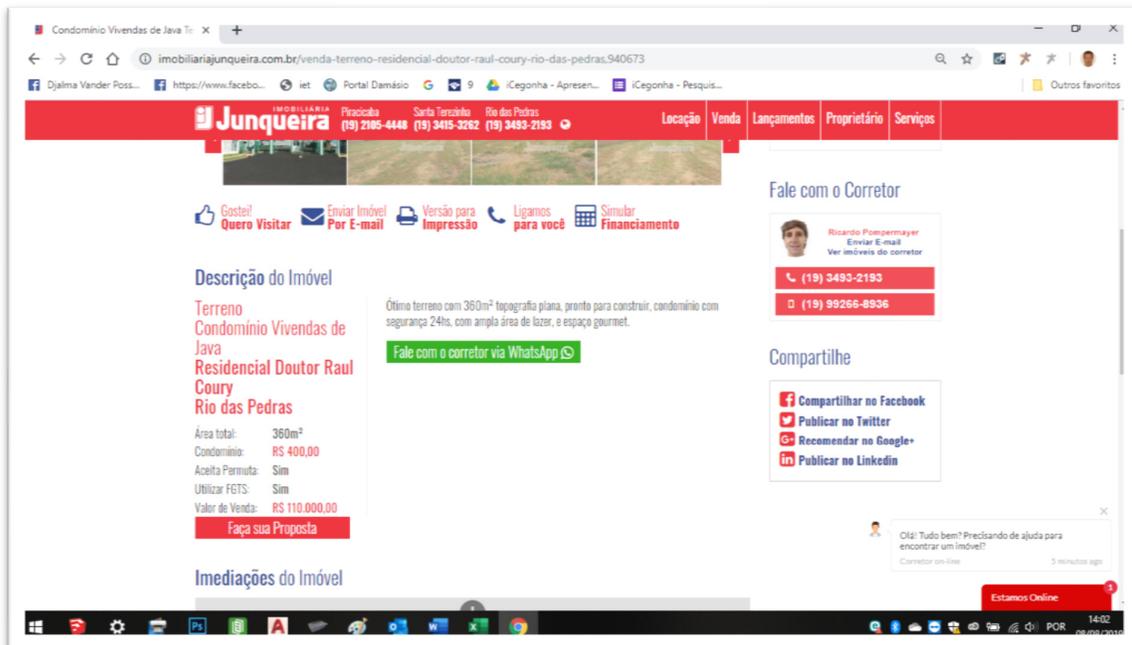
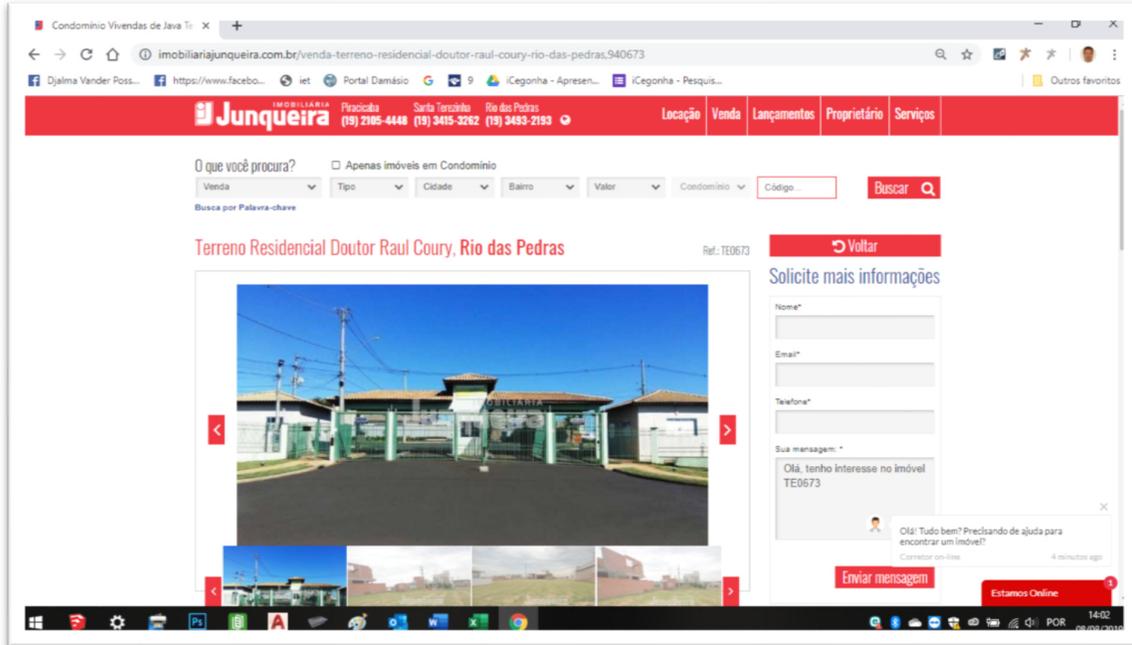


MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA - 01-041 - 18

ELEMENTO AMOSTRAL 3

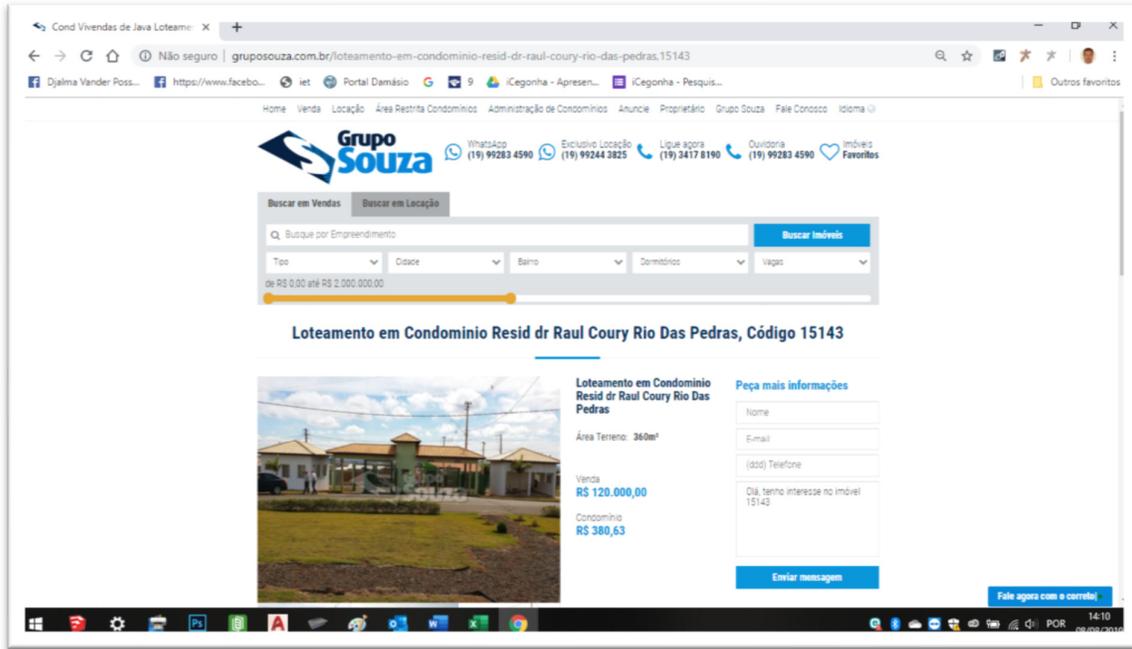


MAURICIO RIBEIRO FURLAN

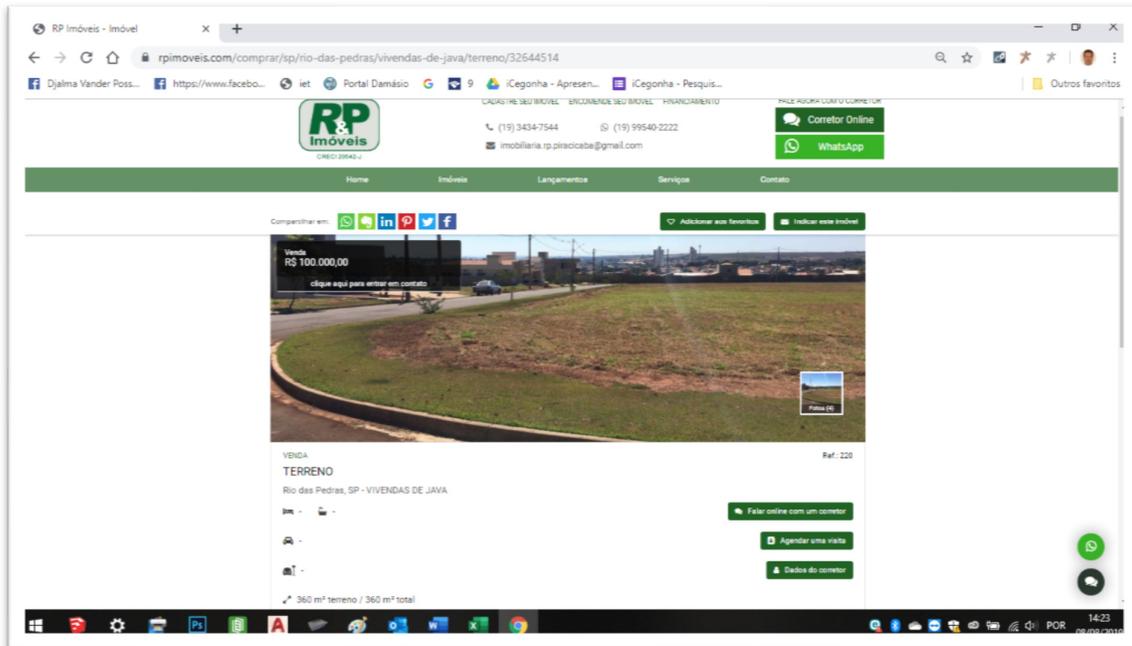
Perícias de Engenharia e Avaliações

LA - 01-041 - 18

ELEMENTO AMOSTRAL 4



ELEMENTO AMOSTRAL 5



Este documento foi assinado digitalmente por Mauricio Ribeiro Furlan. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaedeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 46D4-AB59-21EE-2A65.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO RIBEIRO FURLAN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2019 às 20:36 , sob o número WPAA19701846273. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006002-52.2015.8.26.0451 e código 6C70220.

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA - 01-041 - 18

Segue abaixo o resumo das informações das cotações dos 5 elementos pesquisados, colhidas a partir da divulgação pelas corretoras.

ELEMENTO AMOSTRAL 1

FONTE	MARCO RUGGIA – site www.marcoruggia.com.br
FONE	(19) 9-9141-6169
CÓDIGO – DATA	MR54 – 08/08/2019
LOCALIZAÇÃO	Residencial Vivendas de Java – Rio das Pedras – SP
VALOR (R\$)	95.000,00
ÁREA (m ²)	360,00
Fator oferta	0,90
Fator transposição	1,00
Valor Homogeneizado	R\$ 237,50 / m²

ELEMENTO AMOSTRAL 2

FONTE	LE MANS – site www.imovelweb.com.br
FONE	(19) 2533-0370
CÓDIGO – DATA	(ND) – 08/08/2019
LOCALIZAÇÃO	Residencial Vivendas de Java – Rio das Pedras – SP
VALOR (R\$)	120.000,00
ÁREA (m ²)	360,00
Fator oferta	0,90
Fator transposição	1,00
Valor Homogeneizado	R\$ 300,00 / m²

ELEMENTO AMOSTRAL 3

FONTE	JUNQUEIRA – site www.imobiliariajunqueira.com.br
FONE	(19) 2105-4448
CÓDIGO – DATA	TE0673 – 08/08/2019
LOCALIZAÇÃO	Residencial Dr. Raul Coury – Rio das Pedras – SP
VALOR (R\$)	110.000,00
ÁREA (m ²)	360,00
Fator oferta	0,90
Fator transposição	1,00
Valor Homogeneizado	R\$ 275,00 / m²

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA - 01-041 - 18

ELEMENTO AMOSTRAL 4

FONTE	GRUPO SOUZA – site www.gruposouza.com.br
FONE	(19) 3417-8190
CÓDIGO – DATA	15143 – 08/08/2019
LOCALIZAÇÃO / CÓDIGO	Residencial Dr. Raul Coury – Rio das Pedras – SP
VALOR (R\$)	120.000,00
ÁREA (m ²)	360,00
Fator oferta	0,90
Fator transposição	1,00
Valor Homogeneizado	R\$ 300,00 / m²

ELEMENTO AMOSTRAL 5

FONTE	RP IMÓVEIS – site www.rpimoveis.com.br
FONE	(19) 3434-7544
CÓDIGO – DATA	10/04/2019
LOCALIZAÇÃO / CÓDIGO	Residencial Vivendas de Java – Rio das Pedras – SP
VALOR (R\$)	100.000,00
ÁREA (m ²)	360,00
Fator oferta	0,90
Fator transposição	1,00
Valor Homogeneizado	R\$ 250,00 / m²

MÉDIA DOS VALORES HOMOGENEIZADOS

ELEMENTOS AMOSTRAIS	Valor do m ² (R\$/m ²)
1	237,50
2	300,00
3	275,00
4	300,00
5	250,00
TOTAL	1.362,50
Vu = (valor unitário básico) →	= 1.362,50 ÷ 5 = 272,50

INTERVALO DE CONFIANÇA (todas as amostras estão dentro do intervalo)

Limites do
intervalo de
confiança (30%)**Mínimo** (30% < Vu) = R\$ 272,50/m² x 0,70 = **R\$ 190,75/m²****Máximo** (30% > Vu) = R\$ 272,50/m² x 1,30 = **R\$ 354,25/m²**

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA - 01-041 - 18

A valoração **do terreno** é estabelecida pela seguinte expressão:

$$V_t = V_u \times A_t$$

Calculando V_t ,

V_t = valor do terreno

$V_t = V_u \times A_t$

V_u = valor unitário básico do terreno = **R\$ 272,50 / m²**

A_t = área do terreno = **360,00 m²**

V_t = valor do terreno = R\$272,50/m² x 360,00 m² = R\$ 98.100,00

valor do terreno/lote = R\$ 98.100,00

4. FOTOS



FOTO 1 – vista frontal do imóvel avaliando com a posição das divisas, mostrando o mesmo fazendo fundo com a construção do lote 13 da quadra H.

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA - 01-041 - 18



FOTO 2 – divisa lateral esquerda



FOTO 3 – divisa lateral direita



FOTO 4 – imóvel avaliando visto do fundo para a frente

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA - 01-041 - 18



FOTO 5 – vista da entrada/portaria do Residencial Dr. Raul Coury (Vivendas de Java) situado à Rua Tereza de Souza Brasil, 250 – Rio das Pedras

5. CONCLUSÃO – VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel é calculado conforme demonstrado no item 3 deste laudo, considerando os critérios e recomendações das normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia e norma ABNT – NBR –14.653 – parte 2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, cujo resultado é válido para o mês de **agosto/2019**.

Considerando todo o exposto e que esta avaliação tomou por base 5 amostras de consultas de valor de mercado para o cálculo do valor do terreno e que as mesmas se referem à imóveis assemelhados, de mesmas dimensões e área, pertencentes ao mesmo condomínio/loteamento do imóvel avaliando, cotações estas em recentes publicações nos sites de corretoras conhecidas e atuantes no mercado, objetivou-se figurar o mais próximo da realidade.

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA - 01-041 - 18

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 98.100,00 (agosto/2019)**6. ENCERRAMENTO**

Tendo dado por concluído o presente **LAUDO**, contendo 14 (quatorze) folhas digitadas somente em um lado, contendo 5 fotos do imóvel, sendo todas as folhas assinadas digitalmente, vem o perito à ilustre presença de Vossa Excelência requerer sua juntada aos autos, para que produzam um só fim e efeito de Direito.

Termos em que,

P. Deferimento

Piracicaba, 20 de agosto de 2019

MAURICIO RIBEIRO FURLAN**Engenheiro Civil - perito****CREA 0601501165**