

1
EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 01ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE TATUÍ

PROCESSO DIGITAL AUTUADO SOB O Nº
1004648-11.2022.8.26.0624

FLÁVIO MENAH LOURENÇO, perito judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO ESPECIAL** movida por **ANGELA MARIA COGO** em face de **ANAILSON DIAS DA SILVA**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter concluído todos seus estudos, vistorias, diligências e pesquisas necessárias para apresentar-lhe o presente

LAUDO PERICIAL

Flávio

SUMÁRIO

1- Resumo

2- Condições Preliminares

3- Localização e Caracterização do Imóvel

4- Avaliações

5- Conclusão

3

1- RESUMO

Objetivo: O presente trabalho tem como finalidade realizar a avaliação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Frederico de Camargo, 490, Jd. Wanderley, Tatuí-SP (matrícula nº 55.044, do CRI de Tatuí).



Foto 1: Vista da fachada do imóvel ora avaliando.

4

2- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Jurisperito foi honrosamente nomeado para realizar a avaliação do preço de locação do imóvel supra, conforme Decisão do MMº Juízo às fls. 63/64.

Outrossim, foi realizado por este Jurisperito um profundo estudo das peças presentes nos autos, pesquisas de normas técnicas, material bibliográfico e relatos de situações semelhantes, para que a partir dessa fundamentação e da experiência profissional desse perito fosse produzido o presente Laudo.

Não consta a apresentação de quesitos pelas partes ou pelo MM. Juízo, nem, tampouco, indicação de assistentes técnicos.

Este laudo tem como base a norma ABNT 14653 e suas divisões, utilizando-se conjuntamente o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos versão 2007, editado pelo IBAPE e, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.



5

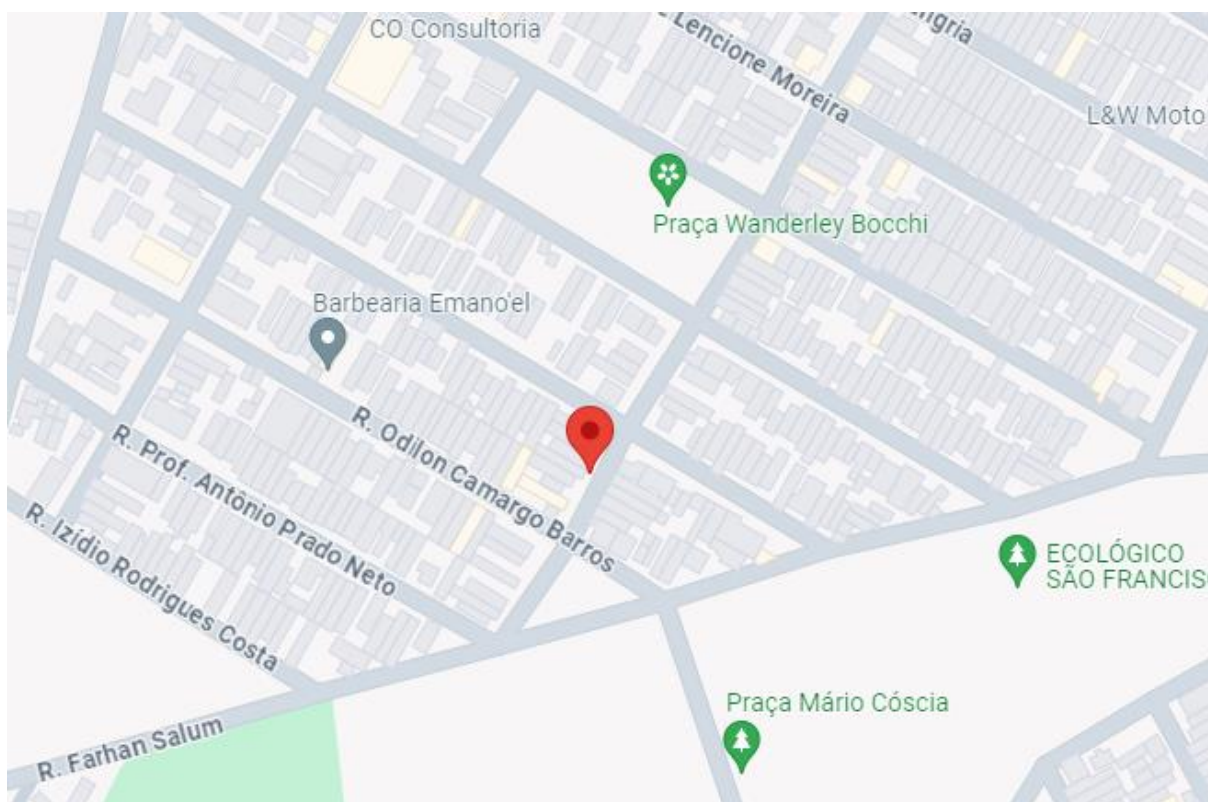
3- LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta perícia é um imóvel situado na Rua Frederico de Camargo, 490, Jd. Wanderley, Tatuí-SP (matrícula nº 55.044, do CRI de Tatuí), sendo que, no terreno de 162,00 metros quadrados, há 112,85 metros quadrados de área construída (vide fls. 86).



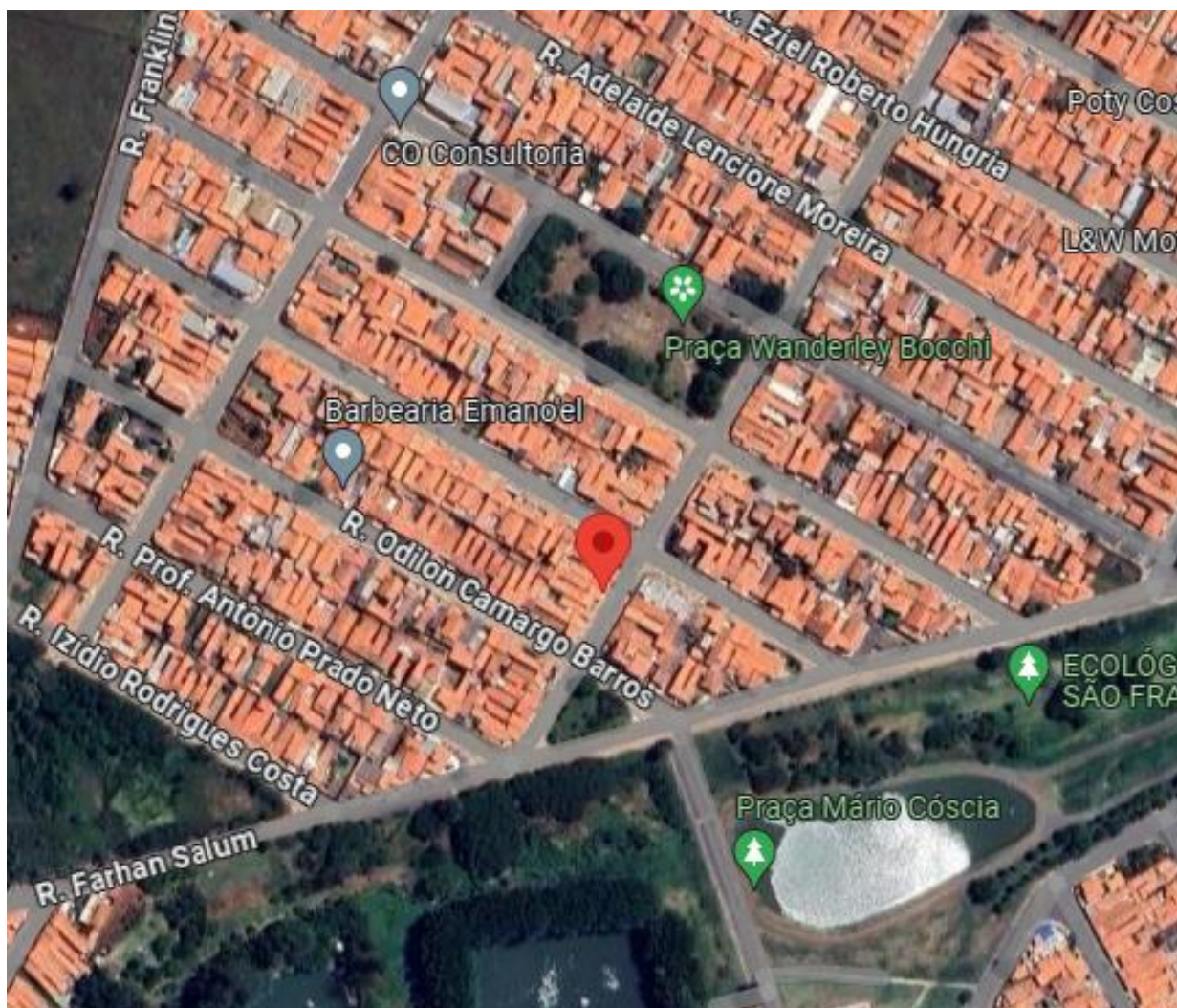
6

Mapa de localização:



Fonte: Google Maps, com demarcação aproximada do condomínio onde se insere o imóvel objeto desta perícia.

Foto de satélite:



Fonte: Google Maps, com demarcação aproximada do imóvel objeto desta perícia.

A edificação pode então ser definida como edificação por pavimento, destinado a fins residenciais, com a área construída de 112,85 metros quadrados; a idade visual da edificação é de 20 anos, sendo seu estado de conservação arbitrado como Necessitando de reparos simples (tipo “E” - depreciação 18,10%), definida como:

8

“Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.”

Tal edificação apresenta ainda a classe 1.2.4. – Casa Padrão Simples, descrita como:

“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.



Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

; Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.

; Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

; Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

; Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

; Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

; Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.”

10

3. 1 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Foi possível constatar que o bairro no qual o imóvel periciando se insere possui alto grau de urbanização, com ruas pavimentadas, com guias e sarjetas, energia elétrica e telefonia, além de ter coleta de lixo, água e esgoto encanados, portando pode ser considerada como de urbanização completa.

Hugo

11

3.2 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel ora avaliando está inserido em região essencialmente residencial, com edificações residenciais no entorno de padrão econômico/simples.

Hugo

4- AVALIAÇÃO

Este laudo tem como base, quanto aos imóveis urbanos, a norma ABNT 14653 e suas divisões, utilizando-se conjuntamente o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos versão 2007, editado pelo IBAPE e, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.

O referido método parte de um levantamento mercadológico de elementos paradigmas, semelhantes ao imóvel que se deseja avaliar, sendo que para a comparação de elementos heterogêneos será aplicado cálculos que visam compensar diferenças de localização, dos terrenos e de suas respectivas edificações, de tal forma que os elementos paradigmas e o imóvel avaliando possam ser comparados diretamente e assim ter seu valor de mercado determinado.

Com efeito, o valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, sejam forçados ao negócio, conforme dispõe a NBR-14653-1, item 3.44, “in verbis”:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

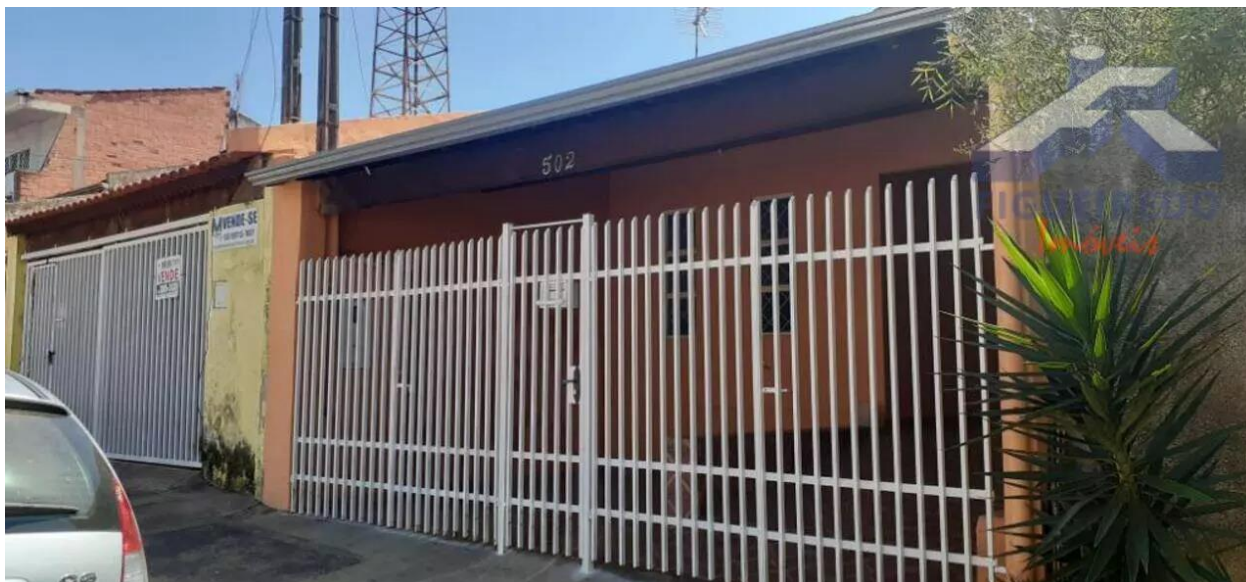
13

Para valoração do terreno será utilizado cálculo levando-se em consideração o valor determinado por levantamento amostral com determinação pela mesma metodologia aqui empregada, chegando-se a um valor por metro quadrado de terreno a ser desapropriado, com a aplicação de fatores de homogeneização (0,90) como de praxe.



4.1- ELEMENTOS COMPARATIVOS

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE OFERTAS - 1



Imóvel pesquisado: Casa paradigma na mesma região geoeconômica
Área útil: 111 m²

Valor ofertado: R\$ 235.000,00

Valor ofertado por unidade de área: R\$ 2.117,11/m² (dois mil, cento e dezessete reais e onze centavos por metro quadrado).

Informante: Figueiredo Imóveis (Avenida Coronel Firmo Vieira de Camargo, 825 - Centro - Tatuí/SP, telefone: (15) 3251-5845)

Link da Oferta: <https://www.figueiredoimoveis.com.br/imovel/casa-tatui-3-quartos-111-m/CA0049-FIGW?from=sale> (acesso em 22/06/2024)

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE OFERTAS - 2



Imóvel pesquisado: Casa paradigma na mesma região geoeconômica

Área útil: 110 m²

Valor ofertado: R\$ 280.000,00

Valor ofertado por unidade de área: R\$ 2.545,45/m² (dois mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos por metro quadrado).

Informante: Figueiredo Imóveis (Avenida Coronel Firmo Vieira de Camargo, 825 - Centro - Tatuí/SP, telefone: (15) 3251-5845)

Link da Oferta: <https://www.figueiredoimoveis.com.br/imovel/casa-tatui-3-quartos-110-m/CA0065-FIGW> (acesso em 22/06/2024)

Perícias de Engenharia - Avaliações – Perito Grafotécnico – Perito Contábil/Financeiro
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

"e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br

Flávio

16

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE OFERTAS – 3

Imóvel pesquisado: Casa paradigma na mesma região geoeconômica

Área útil: 100 m²

Valor ofertado: R\$ 280.000,00

Valor ofertado por unidade de área: R\$ 2.800,00/m² (dois mil e oitocentos reais por metro quadrado).

Informante: Domingas Corretora de Imóveis (telefone: (15) 99709-7520))

Link da Oferta: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-doutor-laurindo-bairros-tatui-com-garagem-100m2-venda-RS280000-id-2713002896/> (acesso em 22/06/2024)

17

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE OFERTAS - 4



Imóvel pesquisado: Casa paradigma na mesma região geoeconômica

Área útil: 115 m²

Valor ofertado: R\$ 280.000,00

Valor ofertado por unidade de área: R\$ 2.434,78/ m² (dois mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e setenta e oito centavos por metro quadrado).

Informante: RE/MAX Bela Casa (R. Chiquinha Rodrigues, 664 - Vila Dr. Laurindo, Tatuí - SP, Telefone: (15) 3334-2434))

Link da Oferta: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-parque-santa-maria-bairros-tatui-com-garagem-115m2-venda-RS280000-id-2718264039/> (acesso em 22/06/2024)

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE OFERTAS - 5



Imóvel pesquisado: Casa paradigma na mesma região geoeconômica

Área útil: 100 m²

Valor ofertado: R\$ 260.000,00

Valor ofertado por unidade de área: R\$ 2.600,00/m² (dois mil e seiscentos reais por metro quadrado).

Informante: We Home Imobiliária (telefone: (19) 97401-0390)

Link da Oferta:

<https://wehomeimobiliaria.com.br/comprar/sp/tatui/residencial-sao-conrado/casa/70658510> (acesso em 22/06/2024)

4.2- QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COLETADOS

OFERTA	VALOR POR UNIDADE DE ÁREA	FATOR DE OFERTA	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
1	R\$ 2.117,11/m ²	0,900	R\$ 1.905,39/m ²
3	R\$ 2.545,45/m ²	0,900	R\$ 2.290,90/m ²
3	R\$ 2.800,00/m ²	0,900	R\$ 2.520,00/m ²
4	R\$ 2.434,78/m ²	0,900	R\$ 2.191,30/m ²
5	R\$ 2.600,00/m ²	0,900	R\$ 2.340,00/m ²

Somatória dos elementos homogeneizados: R\$ 11.247,59/m²

Média geral dos elementos homogeneizados: R\$ 2.249,51/m²

Limite superior (+30%): R\$ 2.924,36/m²

Limite inferior (-30%): R\$ 1.574,65/m²

Assim, todas as amostras são válidas!

Após a utilização dos elementos paradigmas supra, que estão dentro do intervalo de limites inferior e posterior, temos como valor do metro quadrado de terreno a média geral dos elementos homogeneizados de 2.249,51/m² (dois mil, duzentos e quarenta e nove reais e cinquenta e um centavos).

20

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:

$$V_v = 112,85 \times R\$ 2.249,51$$

$$V_v = R\$ 253.857,20$$

Arredondando-se o valor, dentro do limite de 1% previsto em Normas, fica determinado o valor de mercado para venda do imóvel avaliando no valor comercial de R\$ 254.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro mil reais).



21

5- CONCLUSÃO

Pelo detalhado nas memórias de cálculo e descritivos, este Perito chega à conclusão que o justo valor de mercado para o imóvel situado na Rua Frederico de Camargo, 490, Jd. Wanderley, Tatuí-SP (matrícula nº 55.044, do CRI de Tatuí), data-base Junho de 2024, é de:

R\$ 254.000,00

(DUZENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)



TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Laudo Pericial é composto de 22 (vinte e duas) páginas, compondo todas o corpo principal.

Sem nada a mais a apresentar no momento, dou como encerrado este Laudo, submetendo-o à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Termos em que,
Pede e Espera Juntada

Tatuí, 22 de junho de 2024

FLÁVIO MENAH LOURENÇO
Perito Judicial

