

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PIRACICABA – SP

ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA

PROC. 1009545-92.2017.8.26.0451

DEJAIR SANTO CRISTO BORTOLETTO,

Engenheiro Civil, perito avaliador nomeado no processo de **Ação de Extinção de Condomínio**, em que é requerente **DINALVA PEREIRA DOS SANTOS** e requerido **DAMIÃO DOS SANTOS TIBURCIO**, tendo elaborado o laudo pericial que lhe competia, vem mui respeitosamente a presença de vossa excelência, requerer:

- **JUNTADA DO LAUDO PERICIAL**
- **Remeter ofício a Defensoria Pública para depósito dos honorários periciais, já reservado.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

No transcorrer deste trabalho, serão utilizados os critérios evidenciados nas “**Normas para Avaliações e Perícias de Engenharia**” - **Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos – 14.653-2**” adotado pelo **IBAPE** - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, com nível de precisão normal.

II – INTRODUÇÃO

Das Definições

Valor de Mercado - É o valor pelo qual se realizaria uma transação de venda e compra espontaneamente entre as partes desejosas, mas não obrigadas, ambas perfeitamente conhecedoras dos bens em avaliação e do mercado, como bem explica o Engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, em sua tese apresentada no Primeiro Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações, assim resumido na parte referente a noção de valor e preço.

Evidentemente, não pode haver uma definição precisa de que seja valor, eis que é ele resultado de muitos fatores na maior parte das vezes de origem psicológica. “Fundamentalmente, porém, é ele dado por venda feita entre um vendedor desejoso e um comprador desejoso, ambos inteiramente a par das possibilidades econômica da coisa negociada”.

Entre as inúmeras espécies de valor: **valor estimativo** - **valor para alguém** - **valor histórico** - **valor de mercado**, etc. interessam em avaliação o **VALOR DE MERCADO**.

Avaliação: É a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre um imóvel.

Lote: É uma porção de terreno, com frente para vias públicas ou particulares, em condições de ser aproveitado de imediato, para fins urbanos.

Método Comparativo: É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através de comparação similar.

Método dos preços de custos de reprodução das benfeitorias: Por este método, como a própria denominação indica, o avaliador trabalha exclusivamente com os custos de reprodução das benfeitorias. É o processo mais usualmente adotado na avaliação de imóveis, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, inclusive aqueles de rara comercialização. No caso presente, será lançando mão de valor unitário, - tabelado por metro quadrado, através os custos de edificações, levando em considerações os vários fatores que possam influenciar no custo final.

Benfeitoria: É qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se possa retirá-lo sem destruição, fratura, dano ou modificação.

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

Vistoria: É para fins desta Norma - exame circunstanciado a conseqüente descrição de um imóvel, objetivando sua avaliação.

É o exame onde se classifica o objeto da avaliação em relação ao universo a que pertence à propriedade e para isso, é passo fundamental a vistoria do imóvel.

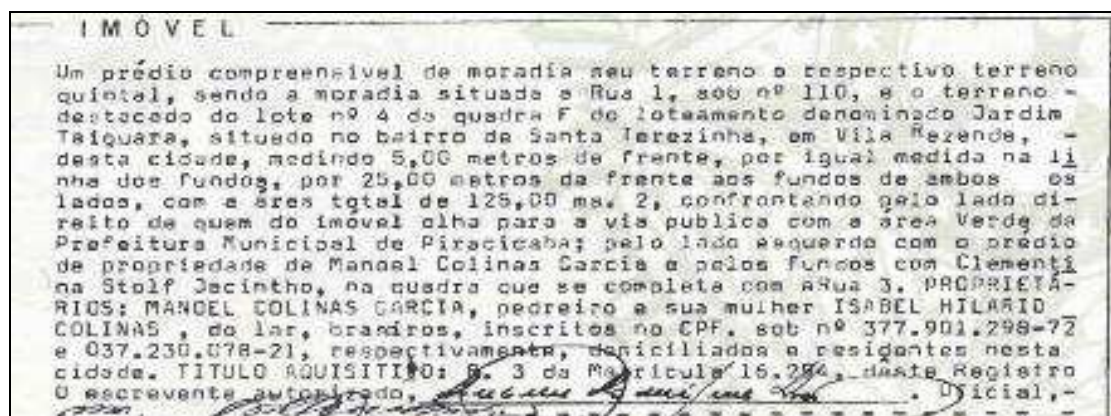
O objetivo da vistoria é o real conhecimento, por parte do avaliador, de todos os aspectos positivos e negativos do imóvel em estudo.

III – OBJETIVO DO LAUDO

Tem como objetivo o presente laudo de avaliação, vistoriar, analisar, dar buscas, estudar, pesquisar, no sentido de apurar o real **valor de mercado** do imóvel avaliando.

IV – IMÓVEL AVALIANDO

Matricula n. 19.141 do 1º Registro de Imóveis de Piracicaba.



V – VISTORIA E CONSIDERAÇÕES**Cadastrado na Prefeitura – Identificação do Imóvel**


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Estado de São Paulo - Brasil
Departamento de Administração Tributária
Divisão de Tributos Imobiliários

Certidão de Valor Venal N.º 367316 / 2018

Certifico que, ao imóvel situado a RUA ANTONIO DA SILVA LEITE, N.º 110, Cidade PIRACICABA, CEP: 13411120, propriedade de DAMIAO DOS SANTOS TIBURCIO, com 125,00 m2 de área territorial e 91,15 m2 de área predial e 0,00 m2 área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob Setor 47, Quadra 0233, Lote 0366, Sub/Lote 0000 CPD: 768091, foi atribuído para o exercício de 2018 o Valor Venal de R\$ 32.549,41 (Trinta e Dois Mil, Quinhentos e Quarenta e Nove Reais e Quarenta e Um centavos).

Valor Venal do Terreno:	R\$ 4.526,25
Valor Venal do Prédio:	R\$ 28.023,16
Tributos	Valor
IPTU	R\$ 113,92
Taxas	R\$ 144,32
Total:	R\$ 258,24

Piracicaba, 16 de Fevereiro de 2018

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875



Imagem 1 – foto aérea – seta vermelha indica o local do imóvel avaliando.

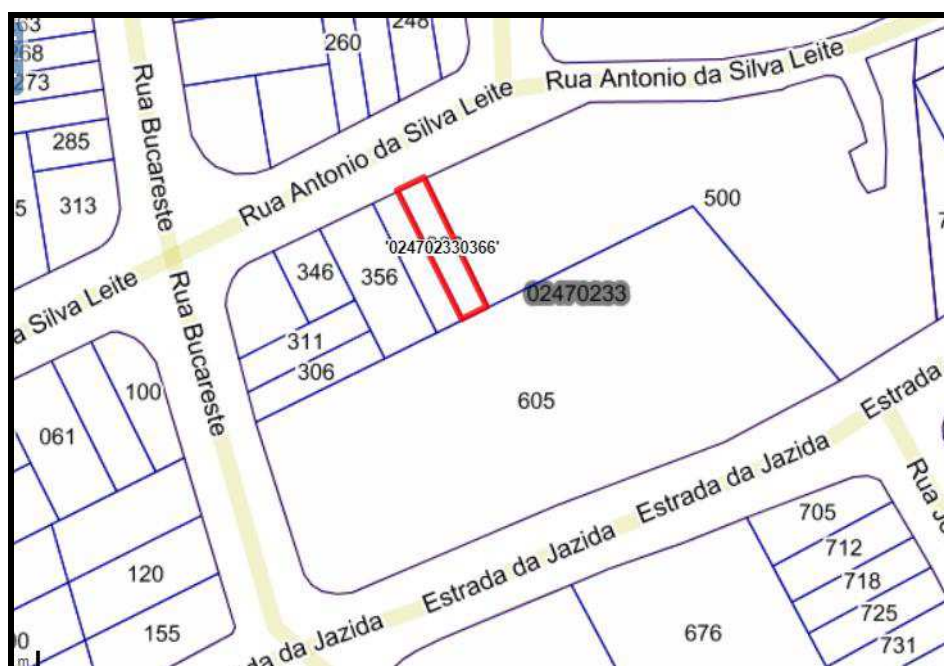


Imagem 2 – Quadra onde localiza-se o imóvel avaliando

Rua Prudente de Moraes, 472 – PIRACICABA –SP – Fones (19) 34333657- Cel. 99279760

Email: dejairbortoletto@gmail.com

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FOTO n.01 – Fachada do imóvel avaliando.



FOTO n. 02 – Vista da entrada da casa

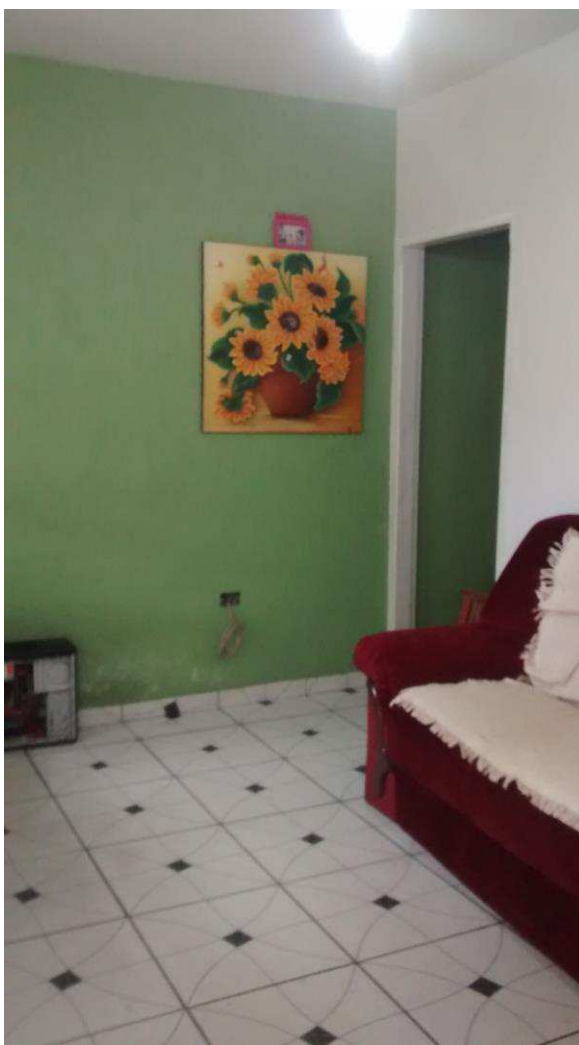


FOTO 3 – Vista sala de visita do prédio



FOTO 4 e 5 – Vista cozinha

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

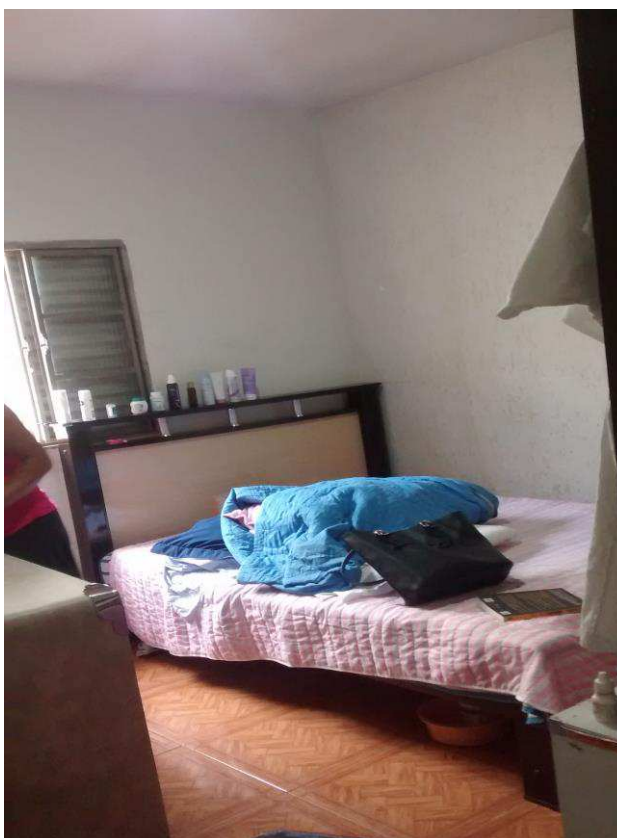


FOTO 6 – Vista de um dormitório

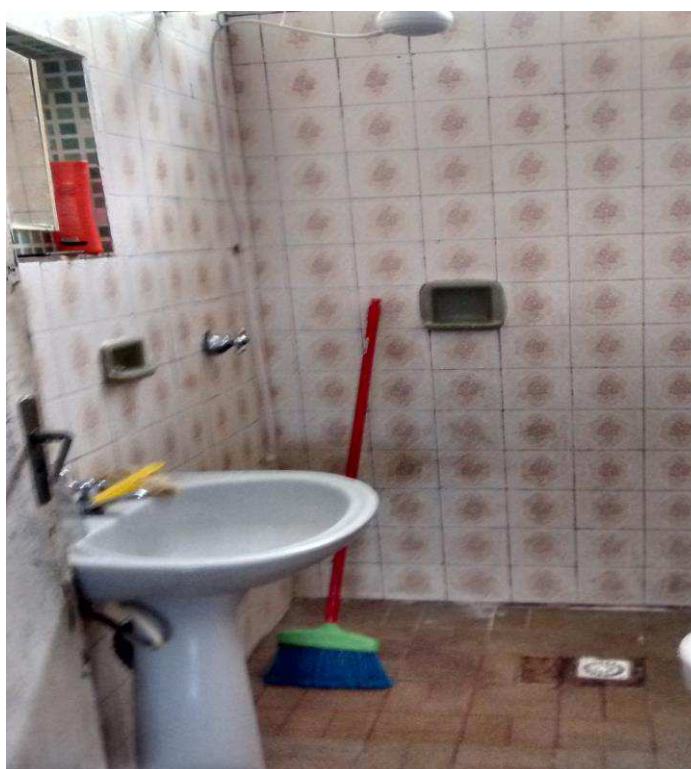


FOTO 7 – Vista do banheiro

Rua Prudente de Moraes, 472 – PIRACICABA –SP – Fones (19) 34333657- Cel. 99279760

Email: dejairbortoletto@gmail.com

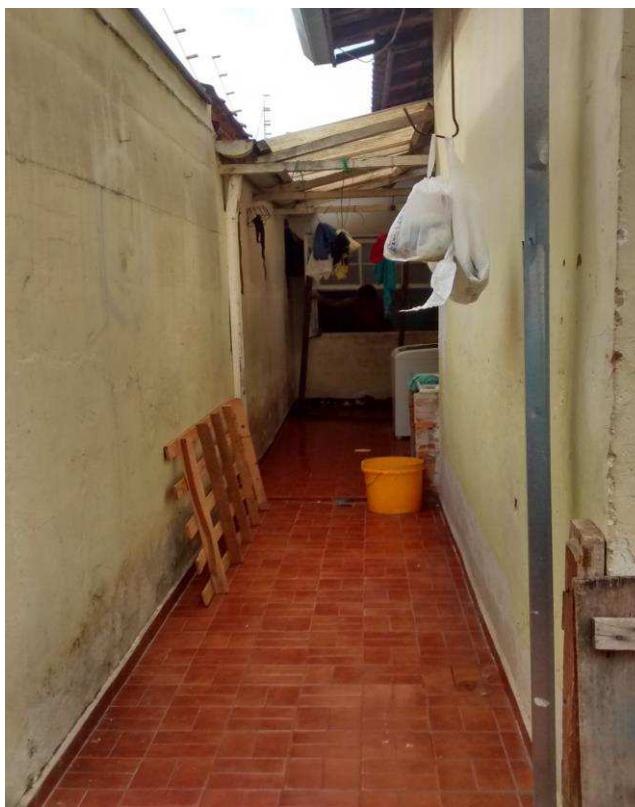


FOTO 8 – Vista do quintal

VI – AVALIAÇÃO

Das Benfeitorias (construção)

A avaliação das benfeitorias será realizada pelo Método de custos de reprodução:

Método dos preços de custos de reprodução ou reedição das benfeitorias: Por este método, como a própria denominação indica, o avaliador trabalha exclusivamente com os custos de reprodução das benfeitorias. É o processo mais usualmente adotado na avaliação de benfeitorias, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, inclusive aqueles de rara comercialização.

No caso presente, será realizado pelo valor unitário, tabelados por metro quadrado, através os custos de edificações.

Avaliação da Residencia – Vr**Característica da construção:**

Acomodação: garagem coberta para um veículo, sala de visitas, cozinha, banheiro social, dois dormitórios, lavanderia, pequena edícula.

Área construída (corpo principal) = 91,15 m²- cadastro municipal

Área edícula = (2,50 x 5,00) = 12,50 m²

Área total de construção = 103,65 m²

Nº de Pavimentos: 01

Estado de conservação: ruim

Idade aparente = 20 anos.

Fevereiro 2018

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO

R8-N

1.338,24

Custo de edificação para residência padrão Econômico R-8 (Sinduscon) =

R\$ 1.338,24/m² (fevereiro -2018)

Padrão Construtivo: Residencial tipo Padrão Econômico (Classificação adotada conforme de estudo de valores de edificações de imóveis

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

urbanos – Ibape-sp – versão 2002 - página n. 127 do Livro Engenharia de Avaliação – 1ª edição).

7.2. Valores de venda

O Ibape/SP desenvolveu o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP – Versão 2006”, nos moldes do trabalho anterior, relativo ao ano de 2002 e cujos unitários já incluem “fator de comercialização” ou “vantagem da coisa feita”. As descrições das benfeitorias-tipo podem ser encontradas naquele trabalho, cujo resumo, com coeficientes de H82N, apresentamos a seguir:

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Valores		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- Barraco	1.1.1- Padrão Rústico	0,041	0,062	0,082
		1.1.2- Padrão Simples	0,090	0,107	0,123
	1.2- Casa	1.2.1- Padrão Rústico	0,246	0,287	0,328
		1.2.2- Padrão Proletário	0,336	0,394	0,451
		1.2.3- Padrão Econômico	0,459	0,537	0,615
		1.2.4- Padrão Simples	0,623	0,722	0,820
		1.2.5- Padrão Médio	0,828	0,947	1,066
		1.2.6- Padrão Superior	1,074	1,124	1,353
		1.2.7- Padrão Fino	1,361	1,665	1,968
		1.2.8- Luxo	Acima de 1,968		
	1.3- Apartamento	1.3.1- Padrão Econômico	0,410	0,554	0,697
		1.3.2- Padrão Simples	sem elevador	0,705	0,865
			com elevador	0,861	1,005
		1.3.3- Padrão Médio	sem elevador	1,033	1,193
			com elevador	1,156	1,316
		1.3.4- Padrão Superior	sem elevador	1,361	1,521
			com elevador	1,484	1,644
		1.3.5- Padrão Fino	1,812	2,095	2,378
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,378		
2- COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	2.1- Escritório	2.1.1- Padrão Econômico	0,410	0,533	0,656
		2.1.2- Padrão Simples	sem elevador	0,664	0,824
			com elevador	0,820	0,964
		2.1.3- Padrão Médio	sem elevador	0,992	1,134
			com elevador	1,115	1,255
		2.1.4- Padrão Superior	sem elevador	1,279	1,398
			com elevador	1,402	1,562
		2.1.5- Padrão Fino	1,730	2,095	2,460
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 2,460		
	2.2- Galpão	2.2.1- Padrão Econômico	0,164	0,246	0,328
		2.2.2- Padrão Simples	0,336	0,496	0,656
		2.2.3- Padrão Médio	0,664	0,906	1,148
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,148		
3- ESPECIAL	3.1- Cobertura	3.1.1- Padrão Simples	0,041	0,082	0,123
		3.1.2- Padrão Médio	0,131	0,168	0,205
		3.1.3- Padrão Superior	0,213	0,312	0,410

engenharia de avaliação o ibape-sp

FIGURA 02 – Valores de edificações – IBAPE-SE

Entrado no tabela acima - Custo unitário para o caso:

Classificação:

Padrão: Residencial / Grupo: Casa/Padrão/Simples/ Intervalo médio – coef.

= 0,772

Custo/m² = $1.338,24 \times 0,722$ **CASA - Padrão Simples = R\$ 964,76/m²****Valor da benfeitoria – Vr**

O valor da construção é dado pela seguinte formula:

$$Vr = \text{área de construção} \times \text{custo de reprodução} \times \text{depreciação.}$$
Calculo da depreciação:

O método para determinação da depreciação do prédio, será o de ROSS-HEIDECKE, o qual leva em consideração o fator de obsolescência (Ko) a idade e a percentagem da duração (estima-se a duração máxima do bem – tabela I) e os diversos estados de conservação.

Dados tabelas:

Vida útil = 60 anos (Edificação residencial)

Estado de Conservação – Estado 4 – Letra “f” – reparos simples e importantes (tabela III – a seguir).

Idade em % = $20/60 = 0,333$

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

TABELA III

Avaliação de terrenos e imóveis urbanos 95								
TABELA III								
Tabela de Ross-Heidecke - Depreciação Física - Fator "K" (Extraída de Moreira, Alberto Lélío - <u>Princípios de Engenharia de Avaliações</u> - 1ª Edição - EN-HAP/PINI - São Paulo, 1984 pág. 134)								
IDADE EM % DA VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	63,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	64,9	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	66,8	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	68,8	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	70,8	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	72,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	74,9	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	77,1	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	79,2	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	81,4	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	83,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	85,8	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	88,1	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	90,4	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	92,8	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	95,1	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	97,6	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e s/valor

Tipo de Edificação: Casa

Vida útil (anos) – 60 anos – Tabela I

Idade aparente = 20 anos

Estado de Conservação – Estado 34: Reparos Importantes – Tabela III

Idade em % de duração= 20/60 = 33,33 % - Tabela III – arredondando para 34%

Logo entrando na tabela III, com % de idade (34%) e estado de conservação – letra “f”, teremos que a depreciação será:

$$D = (48,4) = 0,484$$

O coeficiente de depreciação Kp

$$Kp = 1 - 0,484 = 0,516$$

Valor da Benfeitoria (construção)

Vb = Custo/m² x Ac x Kd, onde:

Vb – valor total das benfeitorias (construções)

Ac – área da construção

Kd – Coeficiente de depreciação

$$Vb = 964,76 \times 103,65 \times 0,516$$

$$\underline{Vb = R\$ 51.598,00}$$

Avaliação do Terreno

Pesquisa de Valores

Para determinação do valor do terreno pelo método comparativo direto de mercado, foi realizado pesquisa de terreno à venda nas proximidades e junto algumas organizações imobiliárias, idôneas e conhecedoras do mercado imobiliária do local e nas região, para tanto foi detalhado as características do terreno avaliando:

PESQUISA DE VALORES:

Elemento nº 01– Imobiliária SZaidan, fone 3411-4 – Placa de venda no local, oferece um terreno de esquina, na Rua Manoel de Barros esquina

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

com Rua Estevão Cardoso, localizado a 500 metros do imóvel avaliando, de 178,94 m², pelo preço de R\$ 125.000,00.

$$V_1 = (125.000,00/178,94) \times 0,90 \times 0,90$$

0,90 – Coef. de oferta

0,90 – Coef. de esquina.

$$V_1 = \text{R\$ } 566,00/\text{m}^2$$

Elemento nº 02– Luiz H. N. Guedes - corretor de imóvel – Creci 42963- Fone 3433-0087.

$$V_2 = \text{R\$ } 450,00/\text{m}^2$$

Elemento nº 03 – ADEMIR Imóveis – Sr. Ademir - Fone: 3433-8101.

$$V_3 = \text{R\$ } 600,00/\text{m}^2$$

Elemento nº 04 – Imobiliária Junqueira, corretor Airton, fone 2105-4444.

$$V_4 = \text{R\$ } 550,00/\text{m}^2$$

Elemento nº 05 – Roberto Abdalla – Corretor de Imóveis – Creci n. 11.438 – fone 9822-8384.

$$V_5 = \text{R\$ } 530,00/\text{m}^2$$

Elemento nº 06 – Travalini Imóveis – Corretor de Imóveis – Creci n. 11.169 – fone 3434-5414

$$V_6 = \text{R\$ } 550,00/\text{m}^2$$

Como não existem elementos discrepantes no intervalo de +30% e -30%, a média saneada será a própria média aritmética, portando o valor unitário básico para a região será:

$$q_m = M_a = 3.246/6 = \text{R\$ } 541,00/\text{m}^2$$

$$V_t = q_m \times \text{área}$$

DEJAIR SC. BORTOLETTO - Engenharia de Avaliação e Perícia

Engenheiro Civil – CREA 0601047875

$$Vt = 541,00 /m^2 \times 125,00 m^2$$

$$Vt = R\$ 67.625,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel em questão será a somatório do valor do terreno e benfeitorias (construções)

$$VT = VB + Vt$$

$$VT = 51.598,00 + 67.625,00$$

$$\underline{VT = R\$ 118.923,00}$$

(Cento e dezoite mil, novecentos e vinte e três e reais)

VII – ENCERRAMENTO:

Dá-se por encerrado o presente laudo de avaliação, contendo 17 folhas digitadas e imprimidas, 8 fotos inseridas no laudo, todas as peças inseridas no laudo e rubricadas sendo esta última data e assinada.

Piracicaba, 15 de março de 2018

DEJAIR SANTO CRISTO BORTOLETTO

Perito Judicial

Engenheiro Civil – CREA 0601047875