

MÁRIO OLIVEIRA SANTOS PERÍCIAS DE ENGENHARIA

mario@osantos.com.br

Avenida Macuco, 726 cj 1407
São Paulo - SP 04523 - 001
Tel. +55 (11) 5052 - 2966

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Fórum Regional III -
Jabaquara da Comarca de São Paulo.

Processo n.º 0023558-95.2000.8.26.0003

Mário Fratini de Oliveira Santos, perito judicial nomeado nos autos da AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, movida por RITA DE CÁSSIA RESENDE E OUTRO em face de G.R.V. INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA, tendo procedido aos estudos necessários, vem, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

LAUDO PERICIAL

I - Preliminares

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor do Imóvel localizado à Rua Paulo Porpora, nº 380, imóvel este, matriculado sob o número 122.636, no 11.º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo; objeto de avaliação na AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, movida por RITA DE CÁSSIA RESENDE E OUTRO em face de G.R.V. INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.

1. PRELIMINARES

Trata-se de AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, movida por RITA DE CÁSSIA RESENDE E OUTRO em face de G.R.V. INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.

Deferida a prova pericial, foi nomeado o Engenheiro Mário Oliveira Santos como Perito Judicial.

O objetivo principal do presente trabalho é avaliar o Valor Comercial do Imóvel objeto da Perícia.

Rua Paolo Porpora, nº 380, Santo Amaro, São Paulo.

Matrícula: 122.636 - 11º Cartório de Registro de Imóveis.

MÁRIO OLIVEIRA SANTOS

CREA 5060867189

2. VISTORIA

510

O imóvel objeto da Perícia localiza-se à Rua Paolo Porpora, nº 380, Santo Amaro, – 29º Subdistrito, Santo Amaro, São Paulo.

No mapa Fiscal do Município, o imóvel está cadastrado sob o número: 180.083.0025-5.

O local e suas proximidades apresentam características predominantemente residenciais, providos de todos os melhoramentos públicos usuais desse município.

2.1 Terreno

Seu terreno encerra a área de 145,90 m².

Área total do terreno: 145,90 m²

Testada para Cálculo: 8,00 m

MÁRIO OLIVEIRA SANTOS

CREA 5060867189

2.2 Construção

Trata-se de um Imóvel Residencial, apresentando as seguintes características construtivas, subdivisões e padrões de acabamento:

♦ Casa 1: Sala Estar, Copa / Cozinha, Corredor Lateral, Lavabo e Varanda;

♦ Pavimento Superior: 02 Dormitório e 01 banheiro.

1. Revestimentos dos pisos: Piso cerâmico na sala, laminado nos dormitórios e cerâmico comum nas áreas frias.

2. Revestimentos das Paredes: Pintura a base de látex, revestimento em azulejos de qualidade média nas áreas molhadas.

3. Esquadrias: Madeira e ferro, de qualidade inferior.

4. Instalações Elétricas e Hidráulicas: Sumarias, utilizando peças sanitárias e metais de qualidade média. Circuitos elétricos independentes, utilizando componentes de qualidade inferior.

MÁRIO OLIVEIRA SANTOS

CREA 5060867189

2.3 Padrão Construtivo segundo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", publicado em 2007 nos moldes do Estudo "Edificações-Valores de Venda-2002".

GRUPO 1.2.3 – PADRÃO ECONÔMICO

Valor unitário: 0.672 x R₈N.

Edificações construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos alguns cômodos.

MÁRIO OLIVEIRA SANTOS

CREA 5060867189

3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1. Vista Imóvel Avaliando.

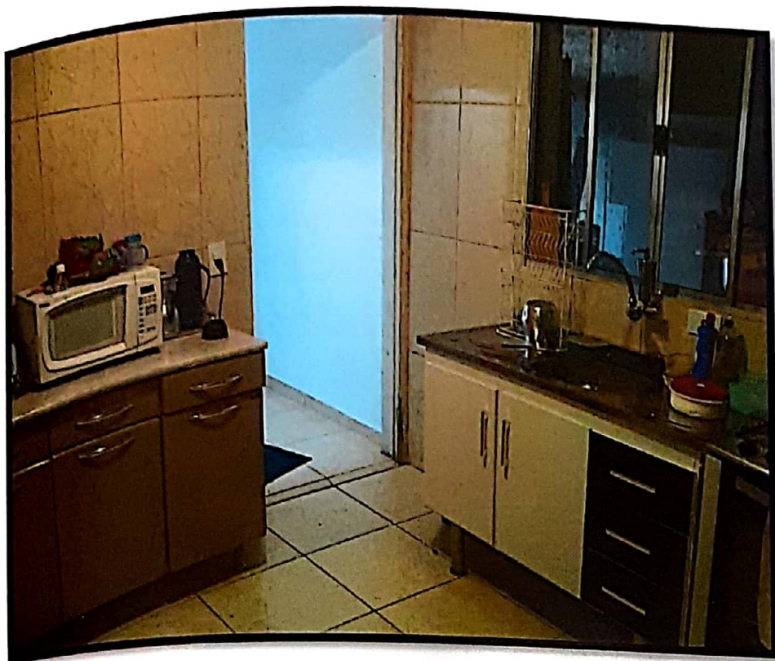
Matrícula: 122.636 – 11 Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



Foto 2. Rua Paolo Porpora – Santo Amaro – São Paulo.

MÁRIO OLIVEIRA SANTOS

CREA 5060867189



Ala
D

Foto 3. Vista Imóvel Avaliando. (Copa / Cozinha).

Matrícula: 122.636 – 11 Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



Foto 4. Vista Imóvel Avaliando. (Corredor Lateral).

Matrícula: 122.636 – 11 Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

MÁRIO OLIVEIRA SANTOS

CREA 5060867189

4. AVALIAÇÃO

A técnica avaliatória recomenda a utilização de dois critérios para cálculo de locações: O Método da Renda e o Método Comparativo.

O primeiro consiste, basicamente, na avaliação do terreno e das benfeitorias que compõem o imóvel, aplicando-se para determinar o valor locativo as taxas de renda, recomendadas pelas Normas Avaliatórias.

O Método Comparativo consiste na equiparação do imóvel objeto da avaliação com outros em oferta ou contratos para locação/venda.

Por ser um método direto, o Método Comparativo, retrata a realidade econômica atual e por tal motivo, adequado para a avaliação referida.

MÁRIO OLIVEIRA SANTOS

CREA 5060867189

516
A metodologia empregada será a Direta. Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2005. NBR 14.653 - 2004.

O Modelo Estatístico utilizado está baseado no programa GEOAVALIAR.

O valor do terreno, ou correspondente a fração ideal do mesmo será calculado através do método comparativo de dados de mercado, seguindo os critérios preconizados pelas "Normas para Avaliação e Laudos".

O preço do unitário foi obtido através de pesquisa entre imobiliárias da região.

A avaliação resulta também de elementos e dados obtidos *in loco*, após vistoria ao imóvel avaliando, bem como informações adquiridas em imobiliárias com experiência comercial na região.

MÁRIO OLIVEIRA SANTOS

CREA 5060867189

4.1.1– Metodologia de Cálculos;

57

A metodologia utilizada está adequada e atende as expectativas técnicas dos órgãos competentes.

O programa estatístico utilizado para homogeneização dos elementos comparativos é reconhecido no meio das Avaliações do Estado de São Paulo.

4.1.2– Coleta Amostral de Elementos Comparativos;

A coleta de dados comparativos reuniu uma série de elementos que foram homogeneizados pelo Programa de Estatística Geoavaliar.

4.1.3– Apresentação dos Resultados;

O Laudo Judicial apontou um Valor Unitário de terreno de **R\$ 673,26 por metro quadrado** para o imóvel avaliando, considerando o saneamento das amostras.

Tendo em vista a área total do imóvel, resulta em um valor comercial de terreno de R\$ 98.228,63 valido para Julho de 2012.

MÁRIO OLIVEIRA SANTOS

CREA 5060867189

4.1.4- Benfeitorias;

Considerando o padrão ECONOMICO e o unitário SINDUSCON, para a benfeitoria, temos o seguinte valor:

Depreciação calculada pelo Obsolescência e Pelo Estado de Conservação:

Idade em % de vida = 0.50

$$C. Obsolescência = 0,20 + 0,418 * (1 - 0,20) = 0.5344$$

$$VC = 130,00 \text{ m}^2 * 0.672 * R_8N * \text{Coef. Obsolescência}$$

$$VC = 130,00 \text{ m}^2 * 0.672 * R\$ 964,60 * 0.5344$$

$$VC = R\$ 45.032,52$$

4.1.5- Cálculos Finais

O valor do imóvel é representado pelas soma das parcelas:

VT + VC onde,

VT = Valor do terreno

VC = Valor da construção

$$VI = R\$ 98.228,63 + R\$ 45.032,52$$

$$VI = R\$ 143.261,15$$

Em números redondos, R\$ 143.000,00

MÁRIO OLIVEIRA SANTOS

CREA 5060867189

5. RESULTADOS ESTATÍSTICOS ✓

519

MÁRIO OLIVEIRA SANTOS

CREA 5060867189 ✓

6. CONCLUSÃO

O Laudo Judicial apontou um Valor Unitário de terreno de R\$ 673,26 por metro quadrado para o imóvel avaliando, considerando o saneamento das amostras.

Tendo em vista a área total do imóvel, resulta em um valor total de terreno de R\$ 98.228,63 valido para Julho de 2012.

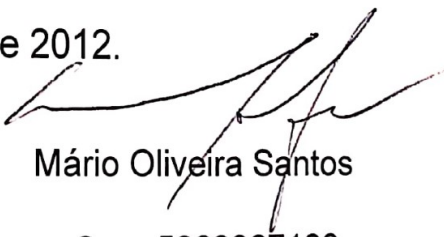
O valor das Benfeitorias soma um valor de R\$ 45.032,52 para o mês de Julho de 2012.

O signatário conclui que o imóvel em questão tem um valor de R\$ 143.000,00, para o mês de Julho de 2012, considerando-o em seu estado atual e livre de quaisquer ônus, posse, domínio; hipoteca, entre outros.

7. ENCERRAMENTO

Nada mais a considerar, consta o presente parecer de 25 folhas, digitadas no anverso, rubricadas, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 20 de Julho de 2012.


Mário Oliveira Santos

Crea 5060867189

MÁRIO OLIVEIRA SANTOS

CREA 5060867189