

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE JABOTICABAL-SP:**

**PROCESSO DIGITAL:
1003877-04.2018.8.26.0291**

**REQUERENTE:
EZEQUIEL DE OLIVEIRA**

**REQUERIDO:
ISILDA GARCIA DE OLIVEIRA**

Fernando Cesar Chioda Livolis, Engenheiro Civil, CREA-SP n. 5061194109, Membro Titular do IBAPE-SP, n. 1924, perito designado no processo acima mencionado, tendo procedido as diligências que se fizeram necessárias, vem apresentar à consideração de Vossa Excelência a conclusão a que chegou consubstanciado no presente

LAUDO PERICIAL

ÍNDICE:

1. Introdução	Página 3
2. Objeto	Página 3
2.1. Terreno	Página 5
2.2. Edificação	Página 5
3. Avaliação do Imóvel	Página 9
3.1. Valor do Terreno	Página 9
3.2. Valor da Edificação	Página 12
4. Conclusão	Página 14
5. Termo de Encerramento	Página 15

1. INTRODUÇÃO:

O presente trabalho teve por objetivo a Avaliação para apuração do valor de mercado e do valor locativo de um imóvel residencial, especificado nos autos, localizado no município de Jaboticabal-SP, conforme nomeação à folha 87.

Vistoria com registro de agendamento nos autos, marcada para o dia 07 de outubro de 2019, com início às 17:30 horas.

Esteve presente durante a vistoria a Requerida, Sra. Isilda Garcia de Oliveira;

2. Objeto:

Imóvel contendo uma edificação térrea de uso residencial, situado na Rua Loris Bazoni, n. 41, Bairro Jardim das Rosas, Jaboticabal-SP, CEP 14.871-805, distante 3,10 quilômetros da Praça Nove de Julho, no Centro.

Inscrito na Prefeitura Municipal, pelo Código n. 20.560-6 e no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaboticabal-SP, pela Matrícula n. 23.230.

A região onde se localiza o imóvel vistoriado, conforme Lei Complementar n. 186/2017—Zoneamento Territorial do Município de Jaboticabal e suas alterações, está classificada como Zona Mista (ZM).

A região possui todos os melhoramentos públicos essenciais. Caracteriza-se pela coexistência de residências, comércio e serviços que não ofereçam grandes incômodos ou risco ao uso residencial.

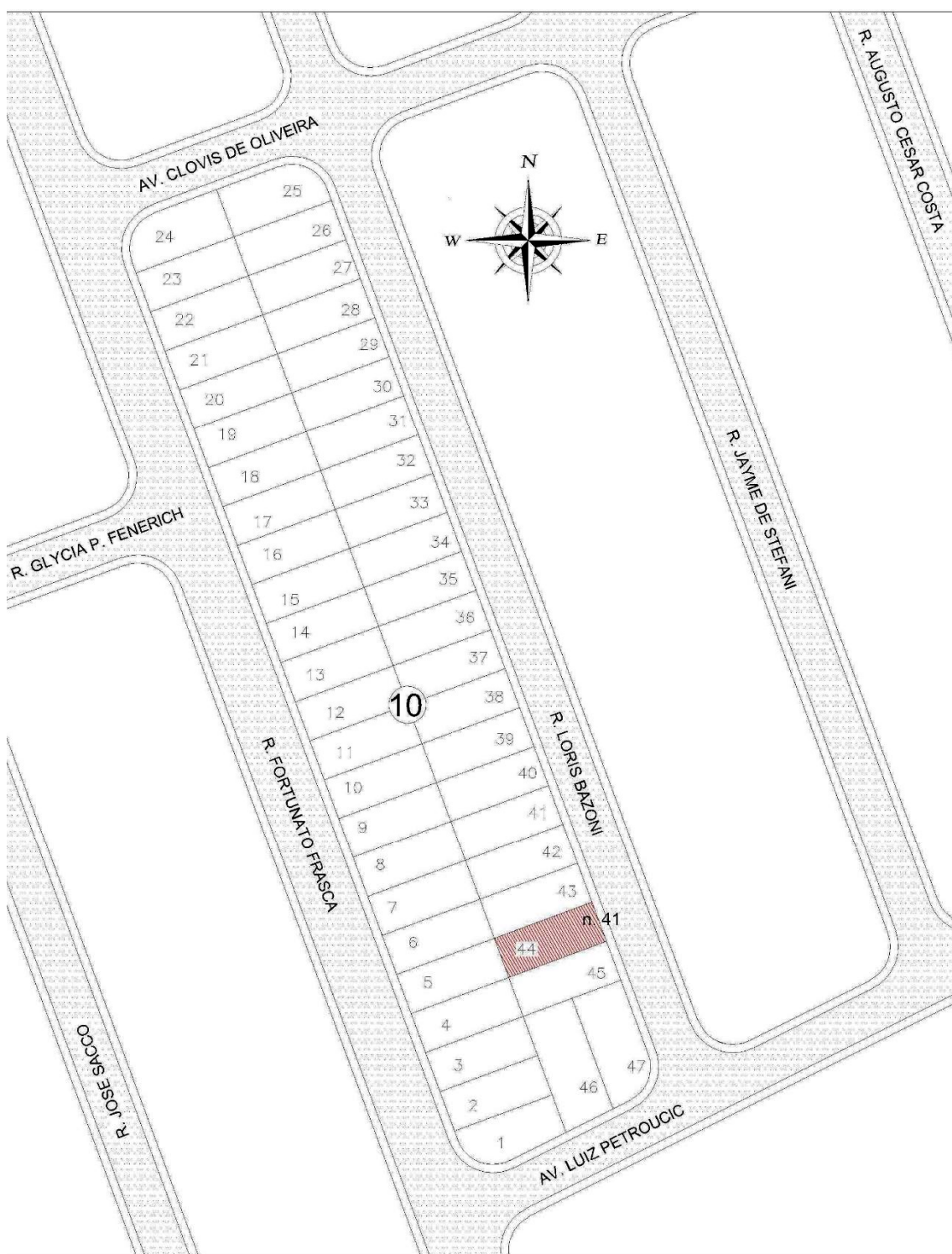


Figura 1 – Situação do imóvel na quadra.

2.1. Terreno:

De formato regular, com área de **250,00 metros quadrados**, frente de 10,00 metros e profundidade de 25,00 metros.

Topografia plana e superfície seca.

2.2. Edificação:

Utilizaremos nos cálculos da avaliação, a área construída total mensurada na vistoria do imóvel, de **160,45 metros quadrados**, sendo:

- **122,95 metros quadrados para a parte residencial principal**, composta pelos seguintes compartimentos:

Garagem, Copa e Cozinha conjugadas, Sala, três Dormitórios, um Banheiro e Lavanderia;

As alvenarias foram executadas com blocos cerâmicos e a cobertura executada com telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira e forro em PVC (um tipo de material plástico).

Observação:

Área construída correspondente a 76,63 % do total.

O revestimento das alvenarias da lateral direita e dos fundos não foi executado.

- **37,50 metros quadrados para a parte residencial complementar**, nos fundos, composta pelos seguintes compartimentos:

Varanda, Cozinha, Sala, Dormitório e um Banheiro.

As alvenarias foram executadas com blocos cerâmicos e a cobertura executada com telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira.

Observação:

Área construída correspondente a 23,37 % do total.

Estado de conservação:

Conforme “Tabela de Coeficientes do IBAPE-SP – base R8N, SINDUSCON-SP”, as partes edificadas foram classificadas como:

- **Para a área construída de 122,95 m²**, “Casa Padrão Simples”, com estado de conservação “Necessitando de reparos de simples a importantes”, com idade aparente de 15 anos.
- **Para a área construída de 37,50 m²**, “Casa Padrão Econômico”, com estado de conservação “Necessitando de reparos de simples a importantes”, com idade aparente de 5 anos.



Figura 2 – Fachada do imóvel, parte residencial principal.



Figura 3 – Parte residencial principal. Revestimento das alvenarias da lateral direita e dos fundos não executado.



Figura 4 – Edícula, fundos do terreno, parte residencial complementar.



Figura 5 – Planta Baixa do imóvel.

3. Avaliação do Imóvel:

O presente trabalho foi pautado no **Método Evolutivo**, através da conjugação de métodos, sendo o valor do imóvel obtido pela somatória dos valores de seus componentes, terreno e edificação:

- **Valor do terreno** determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores e Homogeneização de Valores.

Obtido pela média de valores pesquisados, referentes a imóveis comercializados, semelhantes ao imóvel avaliando ou situação paradigma, multiplicados por fatores estabelecidos e regulamentados pela Norma de Avaliação de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE – SP.

- **Valor da edificação** determinado pelo Método da Quantificação de Custos, obtido através da multiplicação de Fatores de Comercialização pelo Custo Unitário Básico da Construção Civil ou pelo Custo obtido por orçamento detalhado.

Neste caso, utilizamos o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB), fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON-SP.

3.1. Valor do terreno:

Foram utilizadas amostras comercializadas de terrenos, levando-se em consideração dados de mercado contemporâneos, com características físicas, socioeconômicas mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao imóvel avaliando, todos localizados no mesmo zoneamento.

Foram estabelecidos os seguintes critérios para a pesquisa:

- Frente mínima: Fr= 10,00 metros;
- Profundidade mínima: Pmi = 20,00 metros;
- Profundidade máxima: Pma = 30,00 metros;
- Área entre 200,00 e 300,00 metros quadrados;
- Topografia plana e superfície seca;

Considerados, conforme análise de mercado local e Norma do IBAPE-SP:

- Fator de Fonte ou Oferta: Ff = 0,90 (redução de 10% nos preços dos imóveis em oferta para venda);
- Índice local ou valor venal do terreno avaliando (IFa), fornecido pela Prefeitura Municipal, de R\$ 7,68 por metro quadrado;

Fontes de informação:

- Nosralla Negócios Imobiliários SS Ltda. – Jaboticabal – SP;
- San Marino Negócios Imobiliários – Jaboticabal-SP;
- Venire Empreendimentos – Jaboticabal-SP;
- Cidade Imóveis – Jaboticabal-SP.

Foram obtidas dez amostras de imóveis em oferta de venda, com índice fiscal de R\$ 7,68, por metro quadrado.

Fonte de informação: Nosralla Negócios Imobiliários SS Ltda.

Códigos:

1723127; 1723109; 1723056; 1722831; 1722604, 1722603; 1722574; 1722245; 487200; 465900.

Saneamento Amostral					
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	292,50	292,50	292,50	292,50	292,50
2	315,00	315,00	315,00	315,00	315,00
3	292,50	292,50	292,50	292,50	292,50
4	229,09	229,09	229,09	229,09	229,09
5	296,33	296,33	296,33	296,33	296,33
6	296,33	296,33	296,33	296,33	296,33
7	213,65	213,65	213,65	213,65	213,65
8	234,57	234,57	234,57	234,57	234,57
9	292,50	292,50	292,50	292,50	292,50
10	292,50	292,50	292,50	292,50	292,50
Média	275,50	275,50	275,50	275,50	275,50
Média + 30%	358,15	358,15	358,15	358,15	358,15
Média - 30%	192,85	192,85	192,85	192,85	192,85
Desvio padrão	35,34	35,34	35,34	35,34	35,34
Elementos	10	10	10	10	10

Figura 6 – Média de valores após tratamento por fatores.

Pela média obtida, para o terreno com 250,00 metros quadrados de área, obtemos o valor de R\$ 68.875,00.

Arredondando o valor teremos:

Valor do terreno = R\$ 69.000,00
(Sessenta e nove mil Reais)

3.2. Valor da edificação:

Conforme Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, temos:

$$\mathbf{Vb=R8-N \times Pc \times Ac \times Foc}$$

Onde:

Para a área construída de 122,95 m²:

- ✓ **Vb** (valor da benfeitoria ou edificação);
- ✓ **R8-N** (Valor unitário de referência) = R\$ 1.430,04 / m²:
Custo Básico da Construção Civil (CUB), referente a setembro / 2019, sem desoneração – SINDUSCON-SP.
- ✓ **Pc** = índice referente ao padrão construtivo:
Tabela de Coeficientes – base R8-N – IBAPE-SP = 1,056 (Casa Padrão Simples);
- ✓ **Ac** (área da construção) = 122,95 m²;
- ✓ **Foc** (Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação) = 0,583, obtido por interpolação na Tabela de depreciação de Ross-Heidecke, que aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Considerados:

Tabela Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP, edificação classificada como “Casa Padrão Simples”, Estado de Conservação “Necessitando de reparos de simples a importantes”, referência “F”, vida útil de 70 anos, idade aparente de 15 anos, com idade em percentual de vida referencial de 21 %.

$$\text{Portanto, } Vb1 = \text{R\$ } 108.245,34$$

Para a área construída de 37,50 m²:

- ✓ **Vb** (valor da benfeitoria ou edificação);
- ✓ **R8-N** (Valor unitário de referência) = R\$ 1.430,04 / m²:
Custo Básico da Construção Civil (CUB), referente a setembro / 2019, sem desoneração – SINDUSCON-SP.
- ✓ **Pc** = índice referente ao padrão construtivo:
Tabela de Coeficientes – base R8-N – IBAPE-SP = 0,786 (Casa Padrão Econômico);
- ✓ **Ac** (área da construção) = 37,50 m²;
- ✓ **Foc** (Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação) = 0,643, obtido por interpolação na Tabela de depreciação de Ross-Heidecke, que aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Considerados:

Tabela Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP, edificação classificada como “Casa Padrão Simples”, Estado de Conservação “Necessitando de reparos de simples a importantes”, referência “F”, vida útil de 70 anos, idade aparente de 5 anos, com idade em percentual de vida referencial de 7 %.

Portanto, $Vb2 = R\$ 27.102,73$

Somando os valores obtidos, teremos R\$ 135.348,07

Arredondando o valor teremos:

Valor das edificações = R\$ 135.000,00
(Cento e trinta e cinco mil Reais)

4. Conclusão:

Com a somatória dos valores do terreno e das edificações importa o presente Laudo de Avaliação do bem imóvel em:

Valor do imóvel = R\$ 204.000,00
(Duzentos e quatro mil Reais)

Quanto ao valor locativo mensal, considerando 0,50 % do valor do imóvel teremos, R\$ 1.020,00.

Arredondando o valor teremos:

Valor locativo do imóvel = R\$ 1.000,00
(Mil Reais)

Valores referentes a outubro de 2019.

O imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição de livre e desembaraçado de encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais.

5. Termo de encerramento:

O signatário dá por encerrado o presente Laudo, que possui 15 (Quinze) páginas, assinado digitalmente.

Honrado pela nomeação.

Jaboticabal-SP, 25 de outubro de 2019.