

Excelentíssimo Sr. Doutor Juiz de Direito da
Primeira Vara Cível de
BIRIGUI

PROCESSO DIGITAL

0004480-57.2018.8.26.0077

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

RESCISÃO / RESOLUÇÃO

REQUERENTE

ESPÓLIO DE JOSÉ JOÃO JORGE E OUTRO

REQUERIDO

PAULO ROGÉRIO DUARTE E OUTRO

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO,

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar em nove folhas o *Lauda Técnico de Avaliação* em oito páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito de V.Excia. se digne autorizar a liberação de meus honorários periciais já depositados conforme recibos de fls. 179/183/185/186, para o qual anexo o FORMULÁRIO MLE.

Colocamo-nos a disposição para quaisquer outras informações que se fizerem necessárias.

Birigui, 18 de maio de 2.020

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072
Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

0004480-57.2018.8.26.0077

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA RESCISÃO / RESOLUÇÃO

REQUERENTE

ESPÓLIO DE JOSÉ JOÃO JORGE E OUTRO

REQUERIDO

PAULO ROGÉRIO DUARTE E OUTRO

1

OBJETO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 168 e após análise ao documental constante do Processo (penhora, fls. 110), será desenvolvido como trabalho pericial, o seguinte:

Avaliação do Imóvel da Rua Affonso Paula de Souza, número 70, Bairro Conjunto Habitacional Hilda Mandarin, cidade de Araçatuba/SP, objeto da Matrícula número 65.623 do CRI de Araçatuba/SP.

METODOLOGIA BASICA APLICADA À AVALIAÇÃO

Avaliação de Terrenos

Para a avaliação de terrenos, após a vistoria, procedemos a um Método comparativo direto de avaliação, o qual consiste basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicado a terrenos localizados em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais.

Para tanto, foi efetuada uma Pesquisa de Opiniões na cidade de Araçatuba/SP com a finalidade de se conhecer a tendência de valor médio de mercado para o metro quadrado de terrenos similares na região do Imóvel avaliando, levando-se em conta todas as suas características de localização em quadra.

observação 1

O valor de mercado é admitido como aquele em que se realizaria uma venda e compra entre partes desejosas, mas não obrigadas a transação; ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado atual e reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem, ou seja, comprador e vendedor tipicamente motivados.

observação 2

O resultado da Pesquisa de Opiniões realizada em Araçatuba/SP visando conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para o metro quadrado de terrenos similares localizados na região do Imóvel avaliando está descrito no Item 4, da Avaliação neste Laudo Técnico (referência maio/2.020)

Avaliação de Edificações

Para as edificações, consideramos uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação (MAGOSS) por obsolescência física, funcional e econômica, e a Tabela de Ross-Heidecke, e levando-se em conta a situação das edificações como um todo, ressaltando que:

obsolescência física *é a perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deteriorização por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, incrustação, rachadura, fissura, etc.*

obsolescência funcional: *é a perda de utilidade resultante de fatores como mudança na arte de projetar e construir, nas exigências legais, surgimento de novos produtos e concepções que substituem com vantagens.*

obsolescência econômica: *é a perda de utilidade resultante de fatores econômicos, tais como mudança de uso ótimo, legislação de ocupação do solo, proximidade de fontes poluidoras, etc.*

3

(RESULTADO DAS) DILIGÊNCIAS

dia e horário publicados, presença de **representantes das partes**

LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

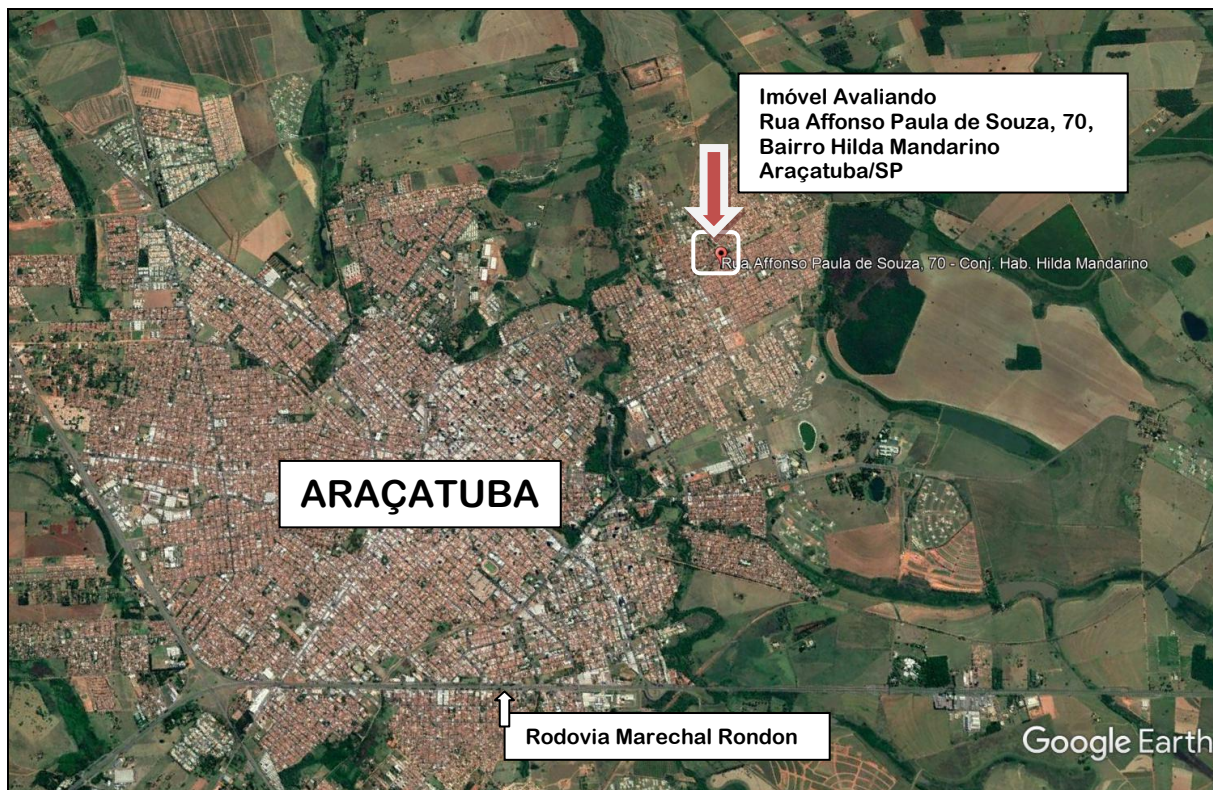


FOTO FRONTAL DO IMÓVEL



Vista do imóvel avaliando – Rua Affonso Paula de Souza, 70, Araçatuba/SP

TERRENO, SITUAÇÃO

A partir das diligências realizadas no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Araçatuba, temos que o terreno que constitui a Matrícula avalianda está situado com frente para o lado par da Rua Affonso Paula de Souza, em meio de quadra entre as Ruas Galdêncio B. de Almeida e Joaquim F. da Silva.

Ainda de conformidade com o cadastro na Prefeitura e com as diligências realizadas, o terreno que constitui o Imóvel avaliando é originário do Lote 9 da Quadra 23 do Conjunto Habitacional Hilda Mandarino, possui cadastro municipal de número 2-12-00-08-0024-0076-01-00, tem formato retangular com testada de 8,50 metros e igual medida de fundos e laterais com 20,00 metros, perfazendo uma área total de 170,00 metros quadrados. As diligências mostraram que o terreno como um todo é praticamente plano.

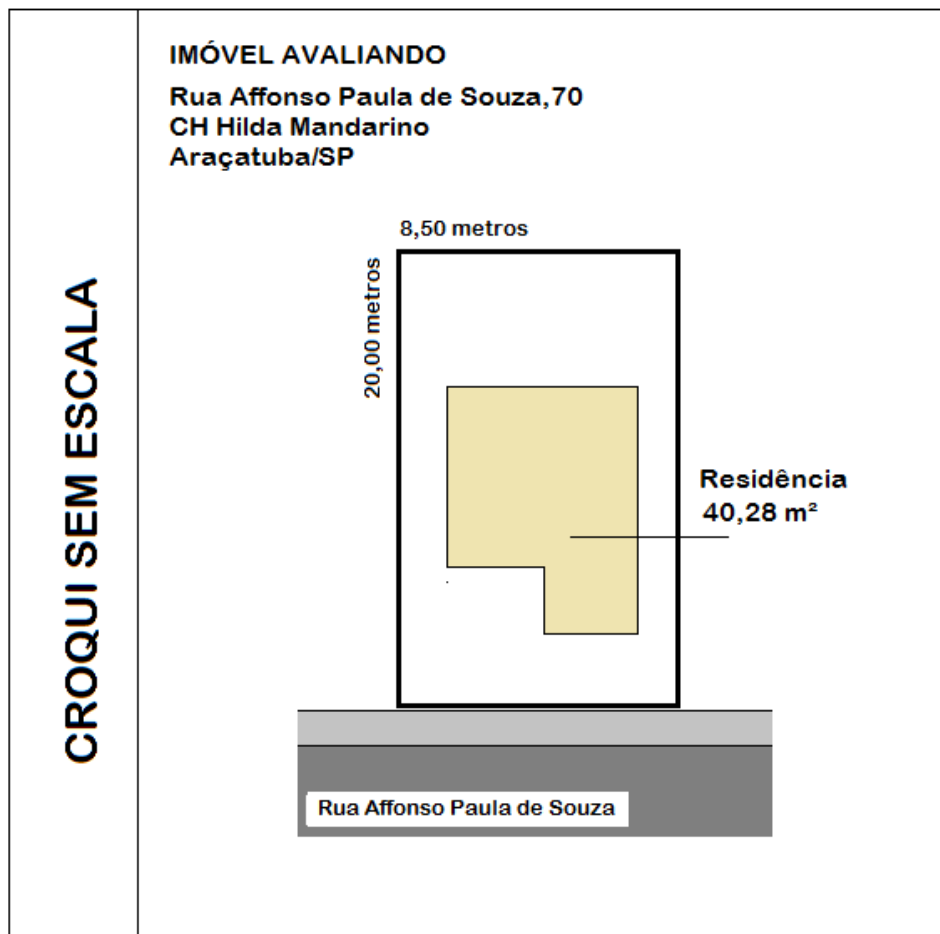
EDIFICAÇÕES EXISTENTES SOBRE O LOTE. SITUAÇÃO.

Sobre o lote de terreno que constitui o imóvel avaliando encontra-se construída edificação com característica residencial que assim pode ser descrita:

Área edificada total de 40,28 m²

padrão projeto habitacional CRHIS, sem ampliação

Construção em alvenaria consitutída por ambientes de Sala, Banheiro, dois Dormitórios e Cozinha. Piso em cimentado liso em todos os ambientes. Forro e beiral em madeira. Cobertura parte em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento. Situação geral da edificação considerada regular, com necessidade de vários reparos, em especial no acabamento em pintura.



OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel avaliando totalmente cercado lateralmente e nos fundos, com portão frontal de metalão (para autos) tipo correr. Lateralmente, no recuo e lateralmente (corredores e quintal), piso em concreto desempenado.

O local onde está situado o Imóvel avaliando está servido por pavimentação asfáltica, passeio público, guia e sarjeta, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo. A região onde está situado o imóvel avaliando pode ser considerada predominantemente residencial e possui alta taxa de ocupação.

4

AVALIAÇÃO

A partir da Metodologia Básica explicitada no Item 3 deste Laudo, temos o seguinte resultado:

AVALIAÇÃO

Imóvel da Rua Affonso Paula de Souza, 70, Bairro Conjunto Habitacional Hilda Mandarin, cidade de Araçatuba/SP, objeto da Matrícula número 65.623 do CRI de Araçatuba/SP.

TERRENO

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 170,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local

(localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)

R\$ 270,00 / metro quadrado de terreno, no local

$$V = (R\$ 270,00/m^2 \times 170,00 m^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = R\$ 46.000,00$$

por extenso: Quarenta e seis mil reais

EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Edificação > área total construída > 40,28 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão econômico = Cr = R\$ 1.050,00 / m²

(fonte Ibape, padrão econômico, índice aplicado R₈N março de 2.020)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 50%

$$V_{\text{edificação}} = (40,28 m^2 \times 1.050,00/m^2 - D=50\%)$$

$$V_{\text{edificação}} = R\$ 22.000,00$$

por extenso: Vinte e dois mil reais

TOTAL AVALIADO

$$\text{VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO} = V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} + V_{\text{edificações}}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO} = R\$ 68.000,00$$

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Sessenta e oito mil reais

5**CONCLUSÃO**

De conformidade com a solicitação do digníssimo Doutor Juiz de Direito e de acordo com o que foi exposto, concluimos:

IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel da Rua Affonso Paula de Souza, número 70, Bairro Conjunto Habitacional Hilda Mandarin, cidade de Araçatuba/SP, objeto da Matrícula número 65.623 do CRI de Araçatuba/SP.

VALOR AVALIADO = R\$ 68.000,00

Valor por extenso: Sessenta e oito mil reais

6**REFERÊNCIAS**

NB 502 - Norma Brasileira de Avaliações

NBR 14.653

Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini

Birigui, 18 de maio de 2020

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072
Perito Judicial