

EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MARÍLIA-SP.

PROCESSO nº 0037961-06.2006.8.26.0344

Requerente: IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE MARÍLIA

Requerido: ESPÓLIO DE PAULO ESTUANI

RAFAEL RAMOS COSTA OLÉA, Engenheiro Civil, Perito do Juízo
nos Autos supra-referido, dando por terminado seus estudos, diligências
e vistorias, oferece suas conclusões no seguinte

LAUDO

Marília, 18 de Julho de 2017



RAFAEL RAMOS COSTA OLÉA
Eng. Civil - Crea 5060900906-SP
Perito Judicial

ÍNDICE

1 – OBJETIVO	3
2 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
3 – CARACTERIZAÇÃO	3
4 – METODOLOGIA	5
5 – LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO	5
6 – NÍVEL DE RIGOR ATINGIDO	6
7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	6
8 – PARÂMETROS PARA A HOMOGENEIZAÇÃO	6
9 – ESTIMAÇÃO DO VALOR	7
10 – CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO	8
11 – ENCERRAMENTO	8
ANEXO I – ELEMENTOS DA AMOSTRA E CALCULOS	9
ANEXO II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	14

1 – OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de venda de do bem imóvel localizado na Rua Paula Fabiana Tudela nº 188, Bairro Parque das Esmeraldas, neste município de Marília/SP, considerando as características intrínsecas do imóvel como hoje se apresentam.

2 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este trabalho fundamenta-se no que estabelece a NBR 14653-2 e

a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e baseia-se:

- a) no processo aprovado na Prefeitura Municipal de Marília, (PP 5455/94);
- b) na matrícula nº 30.005 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Marília;
- c) em elementos constatados “in loco” quando da vistoria do imóvel, efetuada em 14 de Julho de 2017;
- d) nas informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local (corretores, imobiliárias, etc).

Na presente avaliação considero que o imóvel encontra-se regularizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; As informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

3 – CARACTERIZAÇÃO

3.1 - DO IMÓVEL

O imóvel objeto de avaliação é constituído por um terreno de formato irregular, compreendendo o Lote 10, da Quadra 27 do denominado Bairro Parque das Esmeraldas, do patrimônio de Marília, nesta Cidade, medindo 12,02 metros de frente para a Rua Paula Fabiana Tudela; por uma face lateral e da frente aos fundos, mede 37,05 metros, confrontando com o lote 09; por outra face lateral e também da frente aos fundos, mede 36,34 metros, confrontando com o lote 11; na face dos fundos, mede 12,00 metros confrontando com o lote 01 e 20 da Quadra 25; encerrando uma área de 440,34 metros quadrados. Tal terreno encontra-se devidamente registrado no

Primeiro Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Marília, sob a matrícula nº 30.005. Cadastro na PMM sob n. 5989100.

Sobre o terreno descrito encontra-se edificado uma residência térrea, sob nº 188, conforme descrito abaixo. Possui topografia plana.

- Quadro de Áreas

Área do terreno	440,34 m ²
Frente (Rua Paula Fabiana Tudela)	12,02 m
Construção (PP 5455/94)	205,91 m ²
Construção quiosque	25,00 m ²

- Classificação da Construção

- Edificação térrea, construída atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante a disposição interna dos ambientes. Composta por 3 dormitórios, sendo 01 suíte, sala de tv, sala de jantar, sala social, 1 banheiro social, lavabo, cozinha/copa, lavanderia e garagem coberta para dois veículos, piscina e área de churrasqueira. Estrutura mista de concreto e alvenaria, cobertura com telhas de barro, laje. Área externa pavimentada em em petit-pavé (pedra portuguesa) . Fachadas pintadas com látex. Caracteriza-se pela utilização de materiais construtivos de boa qualidade, tais como piso de granito, madeira e ardósia; pintura látex sobre massa corrida, cozinha planejada, instalações hidráulicas e elétricas completas. Enquadra-se no tipo casa padrão superior.

- Estado de conservação

A edificação necessita de reparos simples. Observa-se infiltrações nas lajes da sala, dormitório e varanda lateral; Há necessidade de repintura em alguns cômodos internos.

Na atualidade o imóvel avaliando apresenta-se ocupado.



3.2 – DA REGIÃO

A região apresenta residências de padrão médio/superior. É um bairro residencial, de topografia acidentada. Possui todos os melhoramentos públicos usuais.

Pela lei de Zoneamento, o ponto é classificado como ZR1, zona residencial 1 (densidade baixa), onde são tolerados comércio local de uso cotidiano compatível com uso residencial, como padarias, farmácias, quitandas, açougues, floriculturas, etc..

4 – METODOLOGIA

Em função das características dos elementos coletados e, em função da quantidade de dados e informações disponíveis, parta determinação do valor de venda será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com Tratamento por Fatores. A avaliação se fez segundo o critério do metro quadrado médio de área construída, empregando os fatores de ajuste cabíveis, de conformidade com as normas referidas anteriormente.

O valor mais provável para venda terá como data base o mês de Julho de 2017.

5 – LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

Nesta etapa foram coletados dados e informações confiáveis a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização. Para o caso em exame, foram selecionados 06 (seis) dados de mercado, de imóveis situados na mesma micro-região do imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas no ANEXO I.

6- NÍVEL DE RIGOR ATINGIDO

Em função das características da amostra obtida quanto à qualidade e quantidade de dados e, em conformidade com os requisitos constantes no item 9 da NBR-14.653-2, este trabalho atingiu os seguintes níveis de especificação:

→ **Fundamentação:** GRAU II → **Precisão:** GRAU III

7 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Na atualidade o mercado para venda encontra-se com bom numero de ofertas de imóveis, quer seja terrenos ou casas.

8 - PARÂMETROS PARA A HOMOGENEIZAÇÃO

→ O coeficiente de elasticidade (F_f) é utilizado para homogeneizar valores constantes de ofertas de imóveis, os quais se supõe sempre super valorizados pelo ofertante, aplicando-se então um coeficiente redutor com módulo 0,90. Quando a amostra refere-se a venda efetivamente realizada, esse coeficiente assume o módulo 1,00;

→ Fator de Frente e Profundidade influenciam os terrenos que apresentam frente efetiva diferente da frente de referência e profundidade fora do intervalo adotado para o local. Para tanto, foi adotado a 2ª zona do grupo I, residencial padrão médio, onde $F_r = 12,0m$, $P_{min} = 25,0m$ e $P_{max} = 40,0m$;

→ O coeficiente de esquina ou múltiplas frentes valoriza um terreno localizado em esquinas ou com mais de uma frente em relação a outros de meio de quarteirões ou com apenas uma frente, devido a possibilidade de melhor aproveitamento. Para a zona definida, não se aplica.

→ Fator área influencia os terrenos com áreas fora do intervalo definido para região; Intervalo característico: $200,0m^2 - 500,0 m^2$.

9 – ESTIMAÇÃO DO VALOR

Área terreno	: 440,34 m ²
Frete relativa	: 12,00 m
Situação	: meio de quadra
Topografia	: plano
Área de construção	: 205,91 m ² + (25,00 m ² x 0,7) quiosque
Idade	: 22 anos
Padrão construtivo	: residência superior
Estado de conservação	: entre regular e reparos simples (d)
Vida referencial	: 70 anos
Fob (fator de obsolescência – Ross Heidecke)	: 0,786
Valor Unitário de Venda	: 1,776
Ca (coeficiente de aproveitamento)	: 1,0
Zona (Ibape)	: residencial padrão médio

Conforme estudos do mercado, observou-se que o valor unitário para terrenos na região é de R\$500,00 por metro quadrado. Este valor serve para fixação das porcentagens com que influem o terreno e a benfeitoria.

Conforme demonstrado no Anexo II, o valor unitário médio é R\$ 2.500,00/m²

Então,

$$V = R\$ 223,41 \times 2.915,25 \text{ m}^2$$

$$V = R\$ 651.296,00$$

Arredondando ($\pm 1\%$), $V = R\$ 650.000,00$ (seiscentos e cinquenta mil reais)

8

10 – CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

- Fica o valor de venda do imóvel em questão, conforme vistorias no local, pesquisas de mercado e desenvolvimentos analíticos, estimado em:

R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

Em conformidade com os requisitos constantes no item 9 da NBR-14.653-2, este trabalho atingiu os seguintes níveis de especificação:

Fundamentação: GRAU II Precisão: GRAU III

OBS. Valores para Julho de 2017

11 – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente trabalho que é composto de 08 (oito) folhas impressas em computador de um só lado, todas rubricadas sendo a primeira e a última datada e assinada pelo signatário.

Em anexo, elementos da amostra, cálculos e ilustrações fotográficas legendadas, todas devidamente rubricadas.

O signatário coloca-se a inteiro dispor de Vossa Senhoria para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Marília, 18 de Julho de 2017



RAFAEL RAMOS COSTA OLÉA
Eng. Civil - Crea 5060900906-SP
Perito Judicial

ANEXO I – ELEMENTOS DA AMOSTRA E CALCULOS

ELEMENTO 01	
Localização:	Rua Paula Fabiana Tudela, 272
Área do terreno:	380,00 m2 (11,0 x 34,50)
Área de construção:	284,00 m2 : idade 20 anos : fob 0,638
Valor oferta :	R\$690.000,00
tipo:	casa padrão superior : 1,572 lim. inf.
Informante:	Proprietaria: Ticiane

ELEMENTO 02	
Localização:	Rua Jose Medina, 716
Área do terreno:	330,00 m2 (11,0 x 30,0)
Área de construção:	200,00 m2 : idade 15 anos : fob 0,767
Valor oferta :	R\$650.000,00
tipo:	casa superior : 1,776
Informante:	Gilmar Imóveis

ELEMENTO 03	
Localização:	Rua Dolores Guerreiro, 183
Área do terreno:	330,00 m2 (11,0 x 30,0)
Área de construção:	224,00 m2 : idade 8 anos : fob 0,811
Valor oferta :	R\$850.000,00
tipo:	casa superior : 1,776
Informante:	Toca Imóveis

ELEMENTO 04	
Localização:	Rua Warner Gomes Fernandes, 423
Área do terreno:	360,00 m2 (12,0 x 30,0)
Área de construção:	240,00 m2 : idade 17 anos : fob 0,757
Valor oferta :	R\$620.000,00
tipo:	casa superior : 1,572 lim inf.
Informante:	Toca Imóveis

ELEMENTO 05

Localização:	Rua Roque Israel Daniel, 43
Área do terreno:	360,00 m ² (12,0 x 30,0)
Área de construção:	358,00 m ² : idade 17 anos : fob 0,757
Valor oferta:	R\$ 1.000.000,00
tipo:	casa superior : 1,776
Informante:	Cia Imóveis

ELEMENTO 06

Localização:	Rua Dolores Guerreiro, 205
Área do terreno:	330,00 m ² (11,0 x 30,0)
Área de construção:	160,00 m ² : idade 15 anos : fob 0,767
Valor oferta:	R\$ 550.000,00
tipo:	casa superior : 1,776
Informante:	Flex Imóveis

Dados geraisZona da Norma

: Residencial Horizontal padrão médio

frente referencia

: 12,0m

profundidade

: 25m a 40m

fator frente (expoente)

: 0,20

fator profundidade (expoente)

: 0,50

fator esquina

: não se aplica

fator topografia

: 0,95 ativo ate 10%; 0,95 declive ate 5%

R&N: R\$ 1.320,00/m²Valor unitário de terreno: R\$ 500,00/m²Dados do Avaliandofrente referencia

: 12,00m

fator frente

: 1,0

profundidade

: 36,69m

Rafael Ramos Costa Oléa—
 ENG. CIVIL - CREA 00000066-SP

fator profundidade

: 1,0

padrão

valor unitário : superior

: 1,776

: 0,786

depreciação (Ross-Heideck)

Elemento 01

fator frente : 0,98

fator profundidade : 1,0

padrão: 1,572

Fob : 0,737

$$qt = (284,0 / 1,0) \times R\$ 500,00$$

$$= R\$ 142.000,00 \quad (27,5\%)$$

$$qb = R\$ 1.320,00 \times 1,572 \times 0,638 \times 284,0 \quad = R\$ 376.000,00 \quad (72,5\%)$$

$$q1 = R\$ 690.000,00 \times 0,9 \times [(0,275 \times (1/0,98)) + (0,725 \times (1,776/1,572)) + (0,786/0,638) - 1] / 284,00$$

$$q1 = R\$ 2.772,00/m^2$$

Elemento 02

fator frente : 0,98

fator profundidade : 1,0

padrão: 1,776

Fob : 0,767

$$qt = (200,0 / 1,0) \times R\$ 500,00$$

$$= R\$ 100.000,00 \quad (22\%)$$

$$qb = R\$ 1.320,00 \times 1,776 \times 0,767 \times 200,0 \quad = R\$ 360.000,00 \quad (78\%)$$

$$q2 = R\$ 650.000,00 \times 0,9 \times [(0,22 \times (1/0,98)) + (0,78 \times (1,776/1,776)) + (0,786/0,767) - 1] / 200,00$$

$$q2 = R\$ 2.995,00/m^2$$

Elemento 03

fator frente : 0,98

fator profundidade : 1,0

padrão: 1,776

Fob : 0,885

Rafael Ramos Costa Oléa---
ENG. CIVIL - CREA 5060900906-SP

Telefone (14) 3433-4200 e-mail: rfolca@gmail.com

$$\begin{aligned}
 qt &= (224,0 / 1,0) \times R\$ 500,00 \\
 qb &= R\$ 1.320,00 \times 1,776 \times 0,811 \times 224,0 \\
 &= R\$ 112.000,00 \quad (21\%) \\
 &= R\$ 426.000,00 \quad (79\%) \\
 q3 &= R\$ 850.000,00 \times 0,9 \times [(0,21 \times (1,0/0,98)) + (0,79 \times (1,776/1,776) + (0,786/0,811) - 1)] / 224,00 \\
 q3 &= R\$ 3.347,00/m^2
 \end{aligned}$$

Elemento 04

fator frente : 1,0	fator profundidade : 1,0
padrão: 1,572	Fob : 0,757
qt = (240,0 / 1,0) x R\$ 500,00	= R\$ 120.000,00 (24%)
qb = R\$ 1.320,00 x 1,572 x 0,757 x 240,0	= R\$ 377.000,00 (76%)
q4 = R\$ 620.000,00 x 0,9 x [(0,24) + (0,76 x (1,776/1,572) + (0,786/0,757) - 1)] / 240,00	
q4 = R\$ 2.621,00/m^2	

Elemento 05

fator frente : 1,0	fator profundidade : 1,0
padrão: 1,776	Fob : 0,757
qt = (358,0 / 1,0) x R\$ 500,00	= R\$ 179.000,00 (22%)
qb = R\$ 1.320,00 x 1,776 x 0,757 x 358,0	= R\$ 635.000,00 (78%)
q5 = R\$ 1.000.000,00 x 0,9 x [(0,22) + (0,78 x (1,776/1,776) + (0,786/0,757) - 1)] / 358,00	
q5 = R\$ 2.589,00/m^2	

Elemento 06

fator frente : 0,98

padrão: 1,776

fator profundidade : 1,0

Fob : 0,767

$$qt = (160,0 / 1,0) \times R\$ 500,00$$

$$qb = R\$ 1.320,00 \times 1,776 \times 0,767 \times 160,0 = R\$ 80.000,00 \quad (22\%)$$

$$= R\$ 288.000,00 \quad (78\%)$$

$$q6 = R\$ 550.000,00 \times 0,9 \times [(0,22 \times (1,0/0,98)) + (0,78 \times (1,776/1,776)) + (0,786/0,767) - 1] / 160,00$$

$$q6 = R\$ 3.167,50/m^2$$

Valor médio:

Elemento 1	R\$ 2.772,00
Elemento 2	R\$ 2.995,00
Elemento 3	R\$ 3.347,00
Elemento 4	R\$ 2.621,00
Elemento 5	R\$ 2.589,00
Elemento 6	R\$ 3.167,50

Média

R\$ 2.915,25

- Média saneada por Limite de Segurança

$$+ 30\% = 3.790,00 \quad \text{ok}$$

$$- 30\% = 2.040,00 \quad \text{ok}$$

- Critério de Chauvenet

$$\text{Desvio Padrão (S)} - S = (\sum (xi - \bar{x})^2 / n - 1)^{1/2}$$

$$S = 306,57$$

$$pm = (Xs - \bar{x}) / S - pm = 1,40$$

$$P_{crit} = 1,73 \quad \text{sendo } pm \leq p_{crit}$$

Não há dados discrepantes na amostra.

Portanto, Valor Unitário Médio provável = R\$ 2.915,25/m²

Rafael Ramos Costa Oléa---
ENG. CIVIL - CREA 5060900906-SP

ANEXO II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

14



FOTO 01 – Tomada fotográfica ilustrando frente do imóvel para a rua Fabiana Tudela.



FOTO 02 – Tomada fotográfica ilustrando parcialmente fachada frontal. Detalhe para beiral do telhado em concreto.



FOTO 03 – Tomada fotográfica ilustrando piso de granito da sala.



FOTO 04 – Ilustra tipo de acabamento da sala. Há alguns pontos de infiltração na laje.



FOTO 05 – Tomada fotográfica obtida do dormitório, ilustrando descascamento da pintura devido a infiltrações na cobertura.



FOTO 06 – Ilustra tipo de acabamento da cozinha.

	FOTO 07 – Tomada fotográfica ilustrando tipo de piso que compõem dois dormitórios.
	FOTO 08 – Terceiro dormitório apresenta piso de ardósia.

	FOTO 09 – Tomada fotográfica obtida do banheiro social, ilustrando tipo de acabamento e estado de conservação.
	FOTO 10 – Ilustra lavabo.

	FOTO 11 – Tomada fotográfica ilustrando piscina e quiosque.
	FOTO 12 – Ilustra corredor lateral direito. Observa-se alguns pontos de infiltração na laje. Detalhe para piso em pedra portuguesa.

EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MARÍLIA-SP.

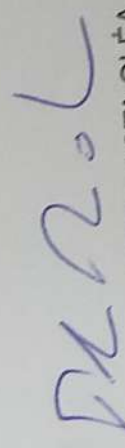
0001758-35-2012
PROCESSO nº 0037961-06.2006.8.26.0344

Requerente: IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE MARÍLIA
Requerido: ESPÓLIO DE PAULO ESTUANI

RAFAEL RAMOS COSTA OLÉA, Engenheiro Civil, Perito Judicial
nomeado nos presentes Autos, vem mui respeitosamente à presença de
Vossa Excelência, para fazer a entrega do Laudo Pericial.

Aproveita, também, tendo em vista a conclusão e entrega do Trabalho
Pericial nesta data, requerer o levantamento dos honorários periciais.

Marília, 18 de Julho de 2017


RAFAEL RAMOS COSTA OLÉA
Eng. Civil - Crea 5060900906