

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO
DA 7.ª VARA CÍVEL BAURU**



1003649-44.2017.8.26.0071

RICHARD GEBARA, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA n.º 060020304-9, **PERITO** nomeado por V.Ex.^a nos **Autos da CARTA PRECATÓRIA – LIQUIDAÇÃO / CUMPRIMENTO / EXECUÇÃO** requerida por **MARIANA DORINI ME** em relação a **RONALDO JARUSSI**, após proceder aos estudos e vistorias necessárias, vem apresentar seu Laudo conclusivo:

01 – **OBJETIVO**

O objetivo do presente LAUDO PERICIAL é proceder à avaliação do imóvel residencial descrito em fls. 177 dos Autos.

02 – IMÓVEL OBJETO

Refere-se ao LOTE n.º 04 da Quadra n.º 07 da Rua Tuyoshi Yashimura n.º 1-50 (anteriormente Rua II), no Loteamento denominado Jardim Estoril III, conforme Matrícula n.º 66.068 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, São Paulo.

03 – NOMEAÇÃO DE PERITO

Conforme petição judicial de fls. 25, ocorreu a nomeação de PERITO.

04 – INÍCIO DOS TRABALHOS E VISTORIA

Através de petição de fls. 55, foi agendado o dia 10 de abril para o Início dos trabalhos.

Porém, conforme esclarecido nos Autos, no dia aprazado o IMÓVEL AVALIANDO não se trata de um LOTE DE TERRENO, mas sim de uma RESIDÊNCIA, que se encontrava fechada.

Foi, então, remarcado para o dia 15 de maio, às 10:00 horas para a vistoriar o imóvel.

Lamentavelmente, outra vez o imóvel encontrava-se fechado, apesar da existência de um veículo na garagem, conforme foto anexa, elaborada sobre o portão de acesso.

Durante a vistoria foram elaboradas as fotos que ilustram este Laudo, bem como procedidos os levantamentos e observações necessários para o desenvolvimento dos trabalhos. Pelo seu aspecto externo e padrões do bairro, será possível proceder sua avaliação.

05 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do IMÓVEL OBJETO será feita em separado, ou seja, inicialmente a avaliação do terreno e posteriormente a avaliação das partes edificadas sobre ele.

04.01 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

O TERRENO DO IMÓVEL OBJETO corresponde ao LOTE n.º 04 da Quadra n.º 07 da Rua Tuyoshi Yashimura sob n.º 1-50 (anteriormente Rua II), no Loteamento denominado Jardim Estoril III, conforme Matrícula n.º 66.068 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, São Paulo, medindo 12,00 metros de frente e de fundos, por 30 metros de cada lado, de frente aos fundos; encerrando área de **360,00 metros quadrados**.

Confronta pela frente com a citada Rua Tuyoshi Yashimura; pelo lado direito, de quem da rua olha para o terreno, divide com o Lote n.º 03, pelo lado esquerdo, divide com o Lote n.º 05, e pelos fundos, divide com Lote n.º 27.

Para a construção da residência, foi necessária a realização de um ATERRO. Considerando esta situação e não tendo sido possível localizar transações recentes realizadas na região, para se obter o real valor do metro quadrado na região avalianda, foram realizadas pesquisas em Jornais, Sites Imobiliários, Imobiliárias e Corretores credenciados, quando foram obtidas as ofertas abaixo relacionadas:

QUADRO RESUMO

<u>IMOBILIÁRIAS E CORRETORES</u>	<u>VALOR/m² (R\$)</u>
REIS JR IMÓVEIS	650,00
IMOBILIÁRIA H2 S/C LTDA	655,00
LEME IMÓVEIS	660,00
PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS	650,00
ADDAD & VOLPE	655,00
LINO ANTONIO L. PAVAN (CRECI 26.336)	660,00
ARTHUR GUEDES NETO (CRECI 32.644)	650,00
SOMA DOS VALORES	4.580,00
MÉDIA ARITMÉTICA	654,29
DESVIOS PADRÕES	
* 30 % ACIMA	850,57
* 30 % ABAIXO	458,00
MÉDIA SANEADA	654,29

Portanto o valor saneado por metro quadrado de terreno no local avaliando é de:

$$qm = \mathbf{R\$ 654,29 / m^2}$$

O valor do terreno do IMÓVEL OBJETO será:

$$T = S_t \times qm, \text{ onde:}$$

$$S_t = \text{Área do terreno} = 360,00$$

$$qm = \text{Valor saneado} = \text{R\$ } 654,29 / \text{m}^2$$

$$T = 360,00 \times \text{R\$ } 654,29$$

T = R\$ 235.544,40 (duzentos e trinta e cinco mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e quarenta centavos).

04.02 – AVALIAÇÃO DA PARTE CONSTRUÍDA

A parte construída do **IMÓVEL OBJETO**, edificado em alvenaria de tijolos, térreo, localizado na Tuyoshi Yashimura sob n.º 1-50, Jardim Estoril III, possui área total aproximada de **223,29 metros quadrados**.

Sua idade estimada é de 20 anos e seu estado de conservação está entre “regular” e “necessitando de reparos simples”, devendo ser enquadrada no **estado 2,5** do critério de Heidecke.

Por esses parâmetros, a depreciação física é de:

$$K = 19,10 \% (1,000 - 0,191 = 0,809)$$

Dentro dos critérios dos CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES, mês de referência DEZEMBRO /2017, o IMÓVEL OBJETO, em função de seus padrões construtivos, deve ser enquadrado como HABITACIONAL, padrão MÉDIO, em 90%.

O Custo Unitário será:

$$CU_1 = R\$ 1.786,17 \times 0,90$$

$$CU_1 = R\$ 1.607,55 / m^2$$

Esse valor deve ser acrescido de 20 %, referentes às taxas de BDI e outras despesas, tais como, projetos, cópias, fundações, movimento de terra, etc...

$$CU = CU_1 \times 1,20$$

$$CU = R\$ 1.607,55 \times 1,20$$

$$CU = R\$ 1.929,06 / m^2$$

O valor da parte construída será:

$$C = S_c \times CU \times K, \text{ onde:}$$

$$S_c = \text{Área construída do IMÓVEL} = 223,29 \text{ m}^2$$

$$CU = \text{Custo Unitário do IMÓVEL} = R\$ 1.929,06 / m^2$$

$$K = \text{Depreciação física do IMÓVEL} = 0,809 (19,1 \%)$$

$$C = 223,29 \times R\$ 1.929,06 \times 0,809$$

C = R\$ 348.468,50 (trezentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e cinquenta centavos).

04.03 – VALOR FINAL DO IMÓVEL OBJETO

O valor final do IMÓVEL OBJETO é obtido pela expressão:

$$I = T + C, \text{ onde:}$$

$$T = \text{Valor do terreno} = R\$ 235.544,40$$

$$C = \text{Valor da parte construída} = R\$ 348.468,50$$

$$I = R\$ 235.544,40 + R\$ 348.468,50$$

I = R\$ 548.012,90 (quinhentos e quarenta e oito mil, doze reais e noventa centavos).

05 – CONCLUSÃO

O valor final encontrado para IMÓVEL OBJETO representado pela PRÉDIO RESIDENCIAL, edificado em alvenaria de tijolos, com área de 223,29 metros quadrados, edificado sobre o LOTE n.º 04 da Quadra n.º 07 da Rua Tuyoshi Yashimura sob n.º 1-50 (anteriormente Rua II), no Loteamento denominado Jardim Estoril III, com área de 360,00 metros quadrados, Matriculado sob n.º 66.068 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, São Paulo e cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru como SETOR 02, QUADRA 961, LOTE 04, com o arredondamento previsto nas Normas Técnicas é de:

R\$ 548.000,00

(quinhentos e quarenta e oito mil reais).

06 – ANEXOS

Anexos a este Laudo:

- Fotos;
- Planta de Localização;
- Planta da Quadra.

Bauru, 23 de maio de 2018.

ENG.º RICHARD GEBARA

PERITO JUDICIAL



FOTOS N. OS 03 E 04
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO E
PLANTA DA QUADRA DO IMÓVEL OBJETO

