

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORUM DA
COMARCA DE MAUÁ – SP**

PROCESSO nº **0004609-59.2017.8.26.0348**

Requerente: **Sivoneide Bezerra da Silva**

Requerido: **Manoel Feitosa da Silva**

AMILTON PEGORARO, Engenheiro Civil registro nº 0600422580 no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo - perito judicial nomeado nos autos do processo em referência, dando por finalizada as diligências, vistorias e estudos que se fizeram necessários, vem apresentar o laudo conforme segue.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO DA PERÍCIA

A presente perícia tem a finalidade de avaliar o valor do imóvel situado na Viela Fabiano dos Santos, esquina com Viela Boa Esperança, na Vila Magini, em Mauá - SP.

Fomos honrados com a nomeação por despacho sob f. 41.

As partes não indicaram seus assistentes técnicos e nem tampouco formularam quesitos.

O perito programou vistoria para dia 24 de setembro de 2019 – 10:00h – tendo comparecimento somente a sra. Sivoneide Bezerra da Silva, a qual declinou de acompanhar a vistoria, somente indicando o imóvel objeto da perícia.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E SUAS BENFEITORIAS

Não foi possível acessar o imóvel para vistoria interna devido não haver nenhum morador no local, especialmente o sr. Manoel Feitosa da Silva, dessa forma consideramos para avaliação os dados constantes de processo e vistoria externa no local.

Terreno de esquina composto de casa assobradada, sendo 05 (cinco) cômodos na parte superior e na parte inferior um salão comercial; do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno foi edificada uma casa com 02 (dois) cômodos, sendo que na esquina a direita foi edificada mais uma casa de 03 (três) cômodos.

A construção, sobrado, mede 5,20m de frente para Viela Fabiano dos Santos e 16,00m de lateral – volta para Viela Boa Esperança.

Características Topográficas: área de declividade acentuada, acima de 30%, dessa forma tais vielas não permitem acesso a veículos de carga, tão somente veículos leves, com extrema dificuldade, pela declividade e largura delas.



Fonte: GOOGLE - Latitude 23° 39' 33" S e Longitude 46° 27' 01" O

Fotos do imóvel:



frente e lateral



lateral – Viela Boa Esperança

3. AVALIAÇÃO

3.1 – Normas de Referência

Avaliação de acordo com Método Evolutivo teve por base as seguintes Normas:

- NBR 14653 – Avaliação de Bens – parte 2 – Imóveis Urbanos
- Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP – 2011

Os valores têm base **setembro de 2019**.

NOTA: O imóvel situa-se em ÁREA REVERTIDA PARA A PREFEITURA CONFORME MATRÍCULA 34.365 – fl. 37 – vide **Anexo** – Planta do Loteamento Vila Magini – Setor 05 – Quadra 5 – emitido pela Secretaria de Planejamento da Prefeitura, pelo que na avaliação foi considerada somente os Valores das Benfeitorias.

4. VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das Benfeitorias (**V_B**) foi através da expressão:

$$V_B = CUB-SP \times P_c \times A_c \times F_{oc}$$

Sendo:

V_B – Valor da Benfeitoria ou Edificação, válido para a Região Metropolitana de São Paulo

CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil no Estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON/SP – em conformidade com critérios da ABNT NBR 12.721 – **R\$1.430,04 (setembro.2019)**

P_c – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da Edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com padrões estabelecidos na Norma IBAPE.

Ac – Área construída da edificação – **166,4m²** (estimada pois não houve vistoria interna)

Foc – Fator de adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à Edificação em apreço.

$$Foc = R + K * (1 - R) = \mathbf{0,7881}$$

R = coeficiente Residual correspondente ao padrão (expresso em decimal)

K = coeficiente de Ross-Heidecke

Classe: **RESIDENCIAL**

Tipo: **CASA**

Padrão: **Econômico - mínimo**

Padrão construtivo – P_c = **0,919**

Vida útil [anos]: **70**

Valor residual "R" [%]: **0,20** (20 anos)

Idade [anos]: **10 (estimado)**

% da vida referencial: **14%**

Estado de Conservação (Ec): **E** (necessitando de reparos simples)

Coeficiente de Ross-Heideck **K = 0,7536**

Portanto:

$$\mathbf{VB = R\$1.430,04 \times 0,919 \times 166,40m^2 \times 0,7881}$$

$$\mathbf{VB = R\$172.344,86}$$

Ressalva:

No cálculo do valor do imóvel a componente da fórmula – CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil – considera em sua composição os custo de materiais, equipamentos e mão de obra; a porcentagem referente à mão de obra corresponde a cerca de 40% (valor normalmente aplicado em Prefeituras para cálculo de ISSQN); o imóvel não tem registro em Cartório e não consta de Cadastro de Imóveis da Prefeitura, dessa forma podemos considerar que não foram recolhidas as taxas previdenciárias, portanto podemos considerar que não houve empregados registrados e o valor da mão de obra poderia ser considerados como 50% do valor original.

CUB = R\$1.430,04 → parcela de mão de obra = R\$572,02 → mão de obra sem registro = R\$286,01 → CUB s/registo = R\$1.144,03.

VB = R\$1.144,03 x 0,919 x 166,40m² x 0,7881

VB = R\$137,875,65

5. ENCERRAMENTO

O presente laudo foi elaborado por mim em 05 (cinco) páginas impressas somente no anverso, e ao final datado e assinado pelo perito nomeado.

Mauá, 02 de outubro de 2019.

Engº AMILTON PEGORARO
CREA-SP 0600422580