LAUDO DE AVALIAÇÃO

Poder Judiciário do Estado de São Paulo.
Comarca de São Joaquim da Barra – SP.
Cartório do 1º Ofício Cível
Processo nº 572.01.2009.004736-1
Ordem: 838/09

Ação : Extinção de Condomínio
Requerente : Lucas Cândido Júnior e Outros
Requerido : Sônia Dalva Cândido Florêncio

Índice

1.Considerações Preliminares
2. Das benfeitorias/Documentação Fotográfica
3. Método de Avaliação
4. Quesitos apresentados pelo requerente
5. Avaliação final e encerramento

1. Considerações Preliminares

O presente trabalho Pericial tem por escopo avaliar o valor do imóvel:

- Situado na Rua Bahia, 529. Lotes 7 e 8 da Quadra 1 da Vila Vergínia, em São Joaquim da Barra – SP, com área edificada de 112,12m² (Área Principal = 82,08m² e Varandas = 29,04m²).

Conforme consta dos autos acima, existe determinação judicial para Avaliação do Imóvel.

2. Das Benfeitorias/Documentação Fotográfica -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 23/07/2024 às 21:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004736-82.2009.8.26.0572 e código CNiXRcEE.

A vistoria do imóvel, objeto deste laudo, foi realizada nos dias 05/03/2012, quando este Perito observou o imóvel, e extraiu todas as informações descritas neste laudo.

2.1 – Das Benfeitorias - Imóvel Rua Bahia, nº 529.

Área Total Edificada – 112,12m². (Área Principal = 82,08m² e Varandas = 29,04m²).

2.1.1 – Memorial Descritivo – em alvenaria, toda rebocada e com todas as instalações de água, esgoto e energia elétrica. A construção tem uma idade aparente de 30 anos, contendo 4 (quatro) dormitórios, 1 (hum) banheiro, 1 (uma) sala, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) varanda/área de serviço, 1 (uma) despensa, 1 (alpendre).

- Alicerces – em estado razoável, não apresentando nenhum recalque.
- Alvenaria – de tijolos cerâmicos e em razoável estado de conservação.
- Forro – laje pré-fabricada no alpendre e no quarto nº 4, demais cômodos da construção principal o forro é de madeira em estado razoável de conservação. Na varanda/área de serviço e despensa o forro é de um material plástico.
- Telhado – telhas cerâmicas em toda a construção e num estado razoável de conservação.
- Esquadrias – venezianas metálicas e portas de madeira em estado razoável de conservação.
- Instalação Elétrica – embutida em razoável estado de conservação.
- Instalação Hidráulica – bom estado, inclusive a água pluvial é recolhida através de calhas e condutores.
- Revestimentos –
    - Pisos Cerâmicos – no alpendre e na sala. Demais cômodos o piso de cimentado tipo "vermelhão" e em estado razoável de conservação.
    - Azulejo – na cozinha até o teto e no banheiro barra impermeável (tinta a óleo).
- Pintura –
    - Interna – látex em estado ruim de conservação.
    - Externa – látex com estado ruim de conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 23/07/2024 às 21:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004736-82.2009.8.26.0572 e código CNiXRcEE.

2.2 – Documentação fotográfica:



Foto 01 – Afastamento frontal do imóvel.



Foto 2 – Alpendre

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 23/07/2024 às 21:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004736-82.2009.8.26.0572 e código CNiXRcEE.

118



Foto 3 – Varanda – Forro com material plástico

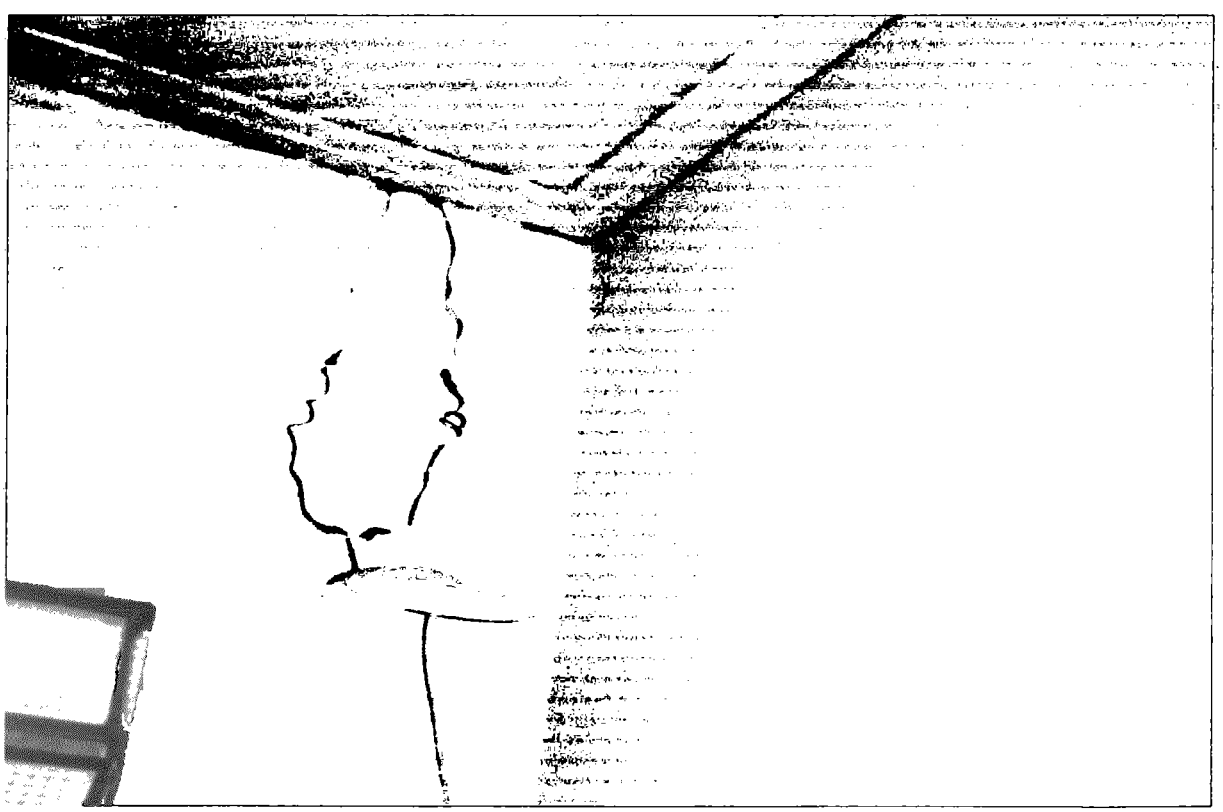


Foto nº 4 - Banheiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 23/07/2024 às 21:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004736-82.2009.8.26.0572 e código CNiXRcEE.

3. Método de Avaliação.

A metodologia utilizada é com base na reposição de custo, de acordo com os atuais índices para a construção civil. Tabela Custos Unitários Pini de Edificações em anexo.

O método de reposição de custo consiste através da determinação do valor unitário de construção (por metro quadrado), que multiplicado pela área construída, e aplicado o coeficiente da idade aparente da construção, fornecerá o valor da mesma.

Com a somatória dos valores de todas benfeitorias e das construções obteremos o valor final do imóvel objeto deste laudo de Avaliação.

3.1. Valor do Imóvel – Construções + Terreno

3.1.1 - Residência – Corpo Principal (V1)

- Área : 82,08m²
- Valor unitário : R$ 855,38/m²
- Fator idade (Fi) : 0,70

V1 = Área x Valor unitário x Fi
V1 = 82,08 x 855,38 x 0,70
V1 = R$ 49.146,71

3.1.2 - Residência – Varanda + despensa (V2)

- Área : 29,04m²
- Valor unitário : R$ 450,00/m²
- Fator idade (Fi) : 0,70

V2 = Área x Valor unitário x Fi
V2 = 29,04 x 450,00 x 0,70
V2 = R$ 9.147,60

3.1.3 – Terreno (V3)

Terreno em leve aclive, de formato regular plano, medindo 9.00m de frente e fundos por 26.00m nas laterais, com uma área de 234.00m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 23/07/2024 às 21:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004736-82.2009.8.26.0572 e código CNiXRcEE.

3.1.3.1 - FONTES	VALOR
a - Fábio de Carvalho Perez – CRECI nº 155.190. Fone – 3818-0099	**R$ 91.090,00**
b - Paulo E. Pinheiro de Siqueira CRECI nº 32.762. Fone – 3818-4099	**R$ 92.260,00**
c - Cássio Rocha de Morais – CRECI nº 69.002. Fone – 9966-8155	**R$ 105.300,00**
d - Sérgio Santos Carvalho - CRECI nº 9.630. Fone – 3818-2534	**R$ 98.280,00**
e - Hélio Casaroto - CRECI nº 60.637. Fone – 3728-4072	**R$ 95.940,00**

3.1.3.2 - <u>Homogeneização</u>

Pela igualdade das opiniões Avalio o terreno em R$ 96.574,00.

VT = V1+V2+V3 – Valor Total do Imóvel

VT = R$49146,71 + R$9.147,60 + R$ 96.574,00

VT= R$ 154.868,31 – (Cento e cinquenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e oito reais, trinta e um centavos).

4. Quesitos apresentados pelo requerente:

4.1 – Qual a medida da área construída? Existe área excedente, não construída?

R: A = 112,12m². Sim.

4.2 – Quantos cômodos formam o imóvel avaliando? Descreva quais são esses cômodos.

R: 10 (dez) cômodos. 4 (quatro) dormitórios, 1 (hum) banheiro, 1 (uma) sala, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) varanda/área de serviço, 1 (uma) despensa, 1 (alpendre).

4.3 – O imóvel está conservado? Descreva o estado de conservação do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 23/07/2024 às 21:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004736-82.2009.8.26.0572 e código CNiXRcEE.

R: O estado de conservação do imóvel é razoável. (Vide memorial descritivos).
4.4 – Qual o padrão do imóvel? Descreva qual o tipo de piso, laje ou forro de madeira, materiais de acabamento, instalações sanitárias.
R: Padrão popular. Vide memorial descritivo.
4.5 – Há garagem para automóveis, cobertas ou descobertas? Em caso afirmativo, para quanto veículos?
R: Não. Existe um espaço entre a calçada e a construção onde é possível colocar um veículo (vide foto nº 1) depois de algumas manobras.
4.6 - Os imóveis vizinhos ao imóvel avaliando são de uso residencial, comercial, industrial ou misto?
R: Residencial e comercial.
4.7 – Qual o valor de mercado do imóvel para venda a terceiros?
R: **R$ 154.868,31 – (Cento e cinquenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e oito reais, trinta e um centavos).**

5. Avaliação Final e Encerramento

Conforme cálculo do valor das benfeitorias obteve-se um valor de **R$ 154.868,31 – (Cento e cinquenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e oito reais, trinta e um centavos).**

O presente laudo de Avaliação é composto de 08 (oito) laudas digitadas somente no anverso e 01 (um) anexo.
Nada mais, o signatário coloca–se a disposição deste juízo para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Joaquim da Barra, 19 de março de 2012.

Paulo Roberto dos Santos
Eng.º Civil CREA 0601088117

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 23/07/2024 às 21:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004736-82.2009.8.26.0572 e código CNiXRcEE.