

Assunto:

Lauda pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

1 / 22

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo: 1030756-24.2021.8.26.0071

1. DA AÇÃO

Trata-se de **AÇÃO: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - CONDOMÍNIO** a qual o Autor **JOÃO BATISTA COLLIS** move em relação à Ré **TELMA APARECIDA RODRIGUES MANZO** em curso perante esta Vara Cível.

2. DO INTERESSADO

Perícia designada pelo Excelentíssimo Senhor Dr. Juiz de Direito da 6ª. Vara Cível da Comarca de Bauru/SP., a pedido do Autor, conforme decisão as fls. 299 dos Autos.

3. DADOS DO PERITO

José Henrique Guerini Comini, Engenheiro Mecânico, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia CREA – SP., sob n.º 0601085144, pós-graduado em Engenharia Civil, Perito Judicial

Assunto:	Vara/Comarca	Página
Laudo pericial de Avaliação	6ª Bauru	2 / 22

atuando nas Varas da Comarca de Bauru, Piratininga e Duartina, com escritório à Rua Felix Pola, n.º 109, Piratininga – SP.

4. DA FINALIDADE

A finalidade do presente Laudo de Avaliação é determinar o valor de mercado e valor locatício do imóvel localizado na Rua João Urias Batista, nº 3-40 – Vila São Francisco, melhor caracterizado na matrícula n.º 44.384 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP., cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru sob n.º setor – 5, quadra – 0573, lote – 016, melhor descrita no item 6 do presente laudo.

5. DA VISTORIA

A vistoria objeto da presente ação foi agendada para o dia 12 de Dezembro de 2023, com a presença do Autor e Ré, já qualificados nos Autos.

6. DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em estudo trata-se de uma residência unifamiliar e um galpão comercial, térrea, contando no seu corpo principal com uma área construída de 70 metros quadrados e no galpão comercial com uma área construída de 47,99 metros quadrados, edificadas em terreno com uma área superficial de 484,00 metros quadrados, contando com as seguintes divisões internas: corpo principal: sala de estar, cozinha, dois quartos, banheiro social e uma suíte – salão comercial: área comercial e um banheiro, corpo principal com uma idade aparente de 40 anos e salão comercial com idade aparente de 30 anos, vida útil de 70 anos e 60 anos respectivamente, estado de conservação classificado regular a

reparos importantes (f) para o galpão comercial entre regular a reparos simples (d).

➤ **Características Construtivas:**

- Fundações em viga baldrame apoiada em estacas (galpão comercial e corpo principal).
- Alvenarias executadas em tijolo cerâmico (corpo principal e edícula).
- Revestimento em reboco tipo paulista em alvenarias internas e externas (corpo principal e galpão comercial).
- Piso frio cimentado (corpo principal e galpão comercial).
- Forro: laje pré-moldada (corpo principal e galpão industrial).
- Cobertura com telhas fibrocimento (galpão comercial); telhas cerâmicas (corpo principal).
- Esquadrias externas compostas por janelas em ferro e vidro (corpo principal e galpão comercial).
- Esquadrias internas compostas por batentes e portas lisas de madeira (corpo principal e galpão comercial).
- Pintura de esmalte para esquadrias de ferro e madeira (corpo principal e galpão comercial).
- Pintura em látex pva para alvenarias internas e externas (corpo principal e galpão comercial).
- Revestimento cerâmico até 1,80 metros nos banheiros (corpo principal e galpão comercial).

Assunto:
Laudo pericial de Avaliação

Vara/Comarca
6ª Bauru

Página
4 / 22

1º R.L.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
Município e Comarca de Bauru - Estado de São Paulo

Jose Alexandre Dias Carleo *Claudio Augusto Taxeto*
OFICIAL OFICIAL SUBSTITUTO

Rua Julio de Mesquita Filho, 10 - 31, sala 05 - CEP: 17011-137 - e-mail: 1cartorio@uol.com.br - Tel: (14) 3235-5575 - Fax: (14) 3235-5576

Livro Nº 2 - Registro Geral

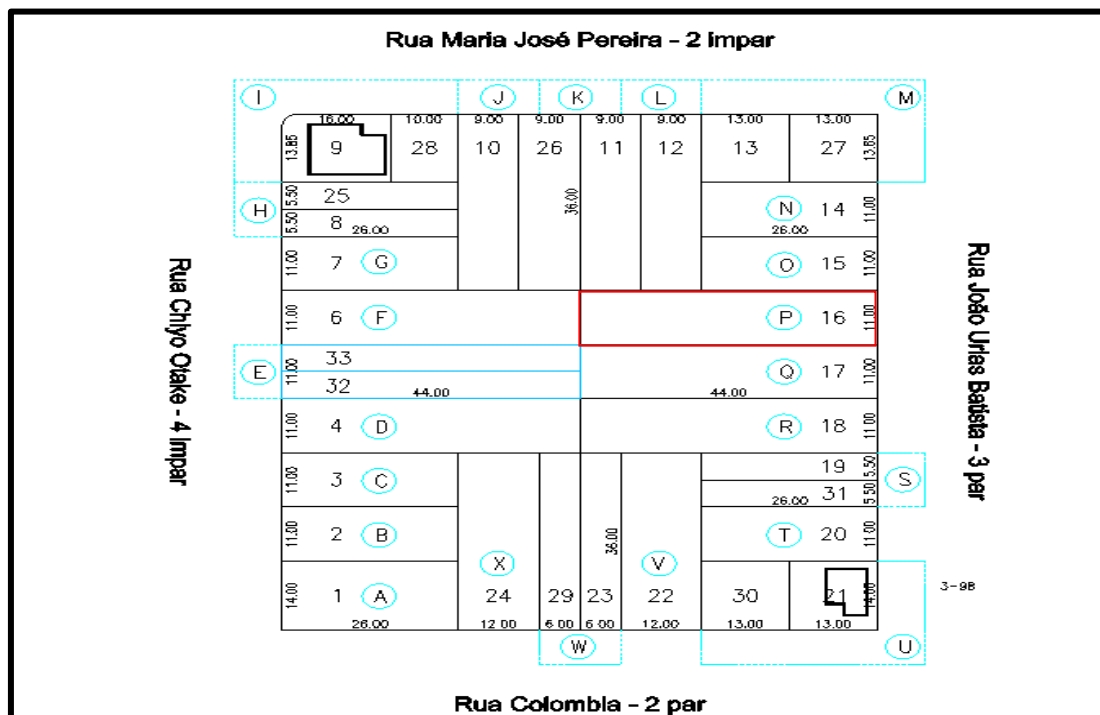
**1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO**

MATRÍCULA **44.384** FOLHA **01**

Bauru, 18 de agosto de 19 88.

IMÓVEL:- UM LOTE DE TERRENO, sem benfeitoria, de domínio pleno, sob letra P. da quadra sob nº 31, do loteamento denominado Vila São Francisco, situado a rua João Urias Batista, quarteirão 03, lado par, distante 35,85 metros da esquina da Rua 02, nesta cidade, município, comarca e zona da 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área de 484,00 metros quadrados, medindo 11,00 metros de frente e de fundos, por 44,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, e que confronta: pela frente com a rua João Urias Batista, de um lado com o lote Q; de outro lado com os lotes O, L e K e nos fundos com o lote F. Cadastrado na PME sob nº 5/0573/016.

Em relação aos melhoramentos públicos a mesma conta com Rede de Água Potável, Rede de Esgoto Sanitário, Iluminação Pública, Rede de Telefonia e pavimentação asfáltica.



Assunto:	Vara/Comarca	Página
Laudo pericial de Avaliação	6ª Bauru	5 / 22

Acima localização do terreno na quadra de cadastro da Prefeitura Municipal de Bauru.

Os imóveis acima descritos apresentam patologias abaixo descritas:

Corpo principal: trinca na parede frontal e rebaixamento da laje no quarto da suíte, beiral da cobertura necessitando de reparos e necessitando de pintura externa.

Galpão comercial: trinca na junção da parede do banheiro com a área comercial.

7. DO MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR

A metodologia aplicada foi através do método comparativo de dados de mercado com pesquisas de valores de terrenos e custo de reedição das benfeitorias, aplicando o CUB – Sinduscon – padrão - R8N – Padrão Normal – mês de referência novembro/2023 – Valor= 1.826,54/m² de construção e mão de obra e aplicado o fator de correção de 0,9,12 (corpo principal) e 0,240 (galpão comercial), tudo conforme determinam a NBR – 14.653-2 da ABNT – Avaliação de Imóveis Urbanos e Ibape/SP. - 1.2.4 – Residencial – Casa – padrão simples – mínimo (corpo principal) e 2.2.1 - Comercial – Galpão – padrão econômico mínimo – (Galpão comercial) – Doc. anexo.

8. DAS PESQUISAS DE VALORES DO TERRENO E CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

As pesquisas dos valores por metro quadrado do terreno estão demonstradas no escopo do presente Laudo e refletem a realidade do mercado para a região.

PERQUISAS DE VALORES DE TERRENO

IMOBILIÁRIA	ÉPOCA	VALOR/M²
NELSON SAES		
INFORMANTE: SR. NELSON	13/12/2023	R\$ 450,00
FONE: 3232 - 2594		
IMOBILIARIA CANAL		
INFORMANTE: SR. CANAL	13/12/2023	R\$ 470,00
FONE: 3312 - 3000		
PAULO TRENTINI		
INFORMANTE: SR. PAULO	13/12/2023	R\$ 500,00
FONE: 3011 - 0651		
PARREIRA IMÓVEIS		
INFORMANTE: SR. JACÓ	13/12/2023	R\$ 480,00
FONE: 3104 - 8088		
IMOBILIÁRIA RESIDEN		
INFORMANTE: SR. EDSON	13/12/2023	R\$ 480,00
FONE: 2106 - 7181		
JOÃO PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS		
INFORMANTE: SR. JOÃO PARREIRA	13/12/2023	R\$ 500,00
FONE: 3202 - 9055		

HOMOGEINEIZAÇÃO DE VALORES PARA TERRENO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO												
Nº	Valor/m²		Fo		Ftestada		Fz		Ftopogr		V homog	Saneamento
1	450,00	x	0,90	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	405,00	405,00
2	470,00	x	0,90	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	423,00	423,00
3	500,00	x	0,90	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	450,00	450,00
4	480,00	x	0,90	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	432,00	432,00
5	480,00	x	0,90	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	432,00	432,00
6	500,00	x	0,90	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	450,00	450,00
Média/m² (x) =							R\$ 432,00				R\$ 432,00	
Desvio Padrão (s)=							17,08				17,08	
Limite Superior (30%) =							R\$ 561,60				R\$ 561,60	
Limite Inferior (30%) =							R\$ 302,40				R\$ 302,40	
												Área do terreno
												484,00
Os Valores Homogeneizados se encontram dentro dos limites Superior e Inferior												Valor Terreno
												R\$ 209.088,00

Fo = Fator de Oferta – desconto concedido para transações a vista = 0,10.

Valor do terreno = R\$ 209.088,00 (Duzentos e nove mil, oitenta e oito centavos).

9. DO CÁLCULO DO CUSTO DAS BENFEITORIAS

CASA - CORPO PRINCIPAL			
Classe	Tipo	Padrão	Fator de correção (Fc)
Residencial	Casa	1.2.4 Padrão simples - mínimo	0,912
Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB). Fonte SINDUSCON/SP			
Mês de referência: Novembro/2023 - R\$/m² - Padrão R8-N			R\$ 1.826,54
CUB Corrigido = R\$ 1.826,54 x 0,912- R\$/m²			R\$ 1.665,80
Foc – Fator de depreciação segundo -: Ross – Heidecke: $Foc = R + K * (1 - R)$			
Idade aparente: 40 anos		Estado de conservação: (f)	
R = 20 - Valor Residual	K = 0,36		Foc = 0,20 + 0,36 * (1-0,20)
Custo da Benfeitoria (CB)		CUSTO DA BENFEITORIA	
CB = Ac * CUB corrigido * Foc			
Área em m² = Ac	70,00	R\$ 57.137,00	

GALPÃO COMERCIAL			
Classe	Tipo	Padrão	Fator de correção (Fc)
Comercial	Galpão	2.2.1 Padrão econômico - mínimo	0,240
Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB). Fonte SINDUSCON/SP			
Mês de referência: Novembro/2023 - R\$/m² - Padrão R8-N			R\$ 1.826,54
CUB Corrigido = R\$ 1.826,54 x 0,240- R\$/m²			R\$ 438,37
Foc – Fator de depreciação segundo -: Ross – Heidecke: $Foc = R + K * (1 - R)$			
Idade aparente: 30 anos		Estado de conservação: (d)	
R = 20 - Valor Residual	K = 0,57		Foc = 0,20 + 0,57 * (1-0,20)
Custo da Benfeitoria (CB)		CUSTO DA BENFEITORIA	
CB = Ac * CUB corrigido * Foc			
Área em m² = Ac	47,99	R\$ 13.884,00	

10. DA CONCLUSÃO

Terminados os cálculos anteriores, em função do atributo que confere ao profissional, concluímos que o valor do imóvel seja:

. Valor do imóvel = Valor do terreno + Custo da Benfeitoria – Corpo Principal + Custo da Benfeitoria – galpão comercial

. Valor do imóvel = R\$ 209.088,00 + R\$ 57.137,00 + R\$ 13.884,00

. Valor do Imóvel = R\$ 280.019,00 (Duzentos e oitenta mil, dezenove reais).

. Valor locatício

Conforme pesquisas efetuadas na região do imóvel avaliando resultou no valor médio de valor locatício de R\$ 800,00 (Oitocentos reais).

11. DAS FOTOGRAFIAS E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



Acima localização do imóvel.

Assunto:
Laudo pericial de Avaliação

Vara/Comarca
6ª Bauru

Página
10 / 22



Acima vista do acesso pela Rua João Urias Batista e abaixo vista fachada do galpão comercial.



Assunto:
Laudo pericial de Avaliação

Vara/Comarca
6ª Bauru

Página
11 / 22



Acima vista do interior e abaixo vista do banheiro do galpão comercial.



Assunto:
Laudo pericial de Avaliação

Vara/Comarca
6ª Bauru

Página
12 / 22



Acima vista da trinca na confluência da alvenaria e abaixo vista da fachada principal do corpo principal.



Assunto:
Laudo pericial de Avaliação

Vara/Comarca
6ª Bauru

Página
13 / 22



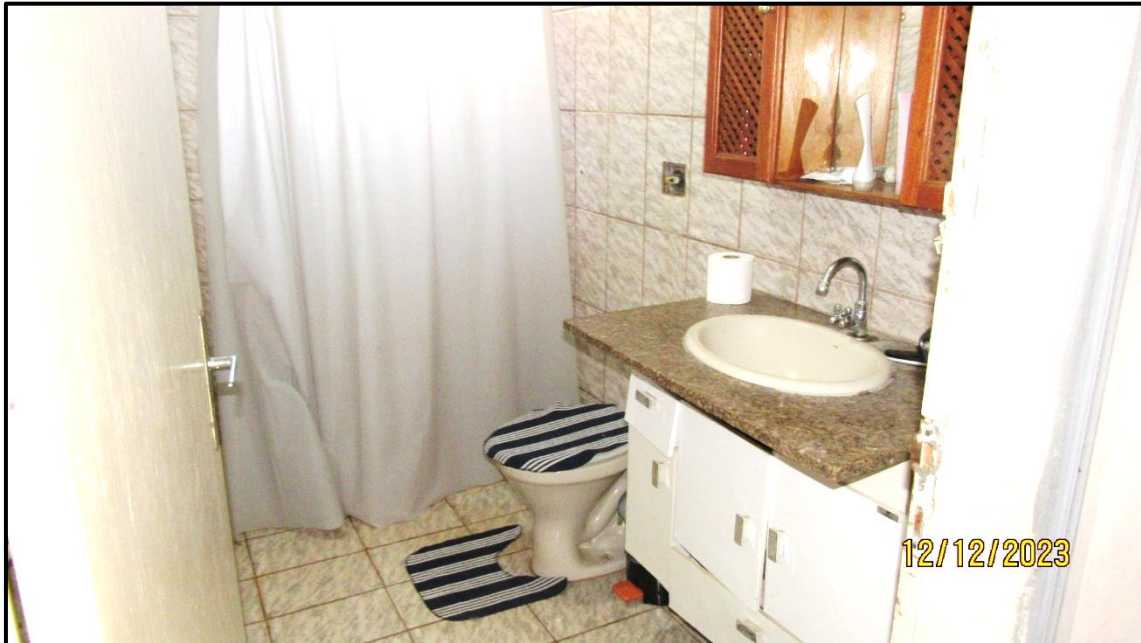
Acima vista da sala de estar e abaixo vista da cozinha – corpo principal.



Assunto:
Laudo pericial de Avaliação

Vara/Comarca
6ª Bauru

Página
14 / 22



Acima vista do banheiro social e abaixo vista do banheiro da suíte inacabado – corpo principal.



Assunto:
Laudo pericial de Avaliação

Vara/Comarca
6ª Bauru

Página
15 / 22



Acima e abaixo vista dos dois quartos – corpo principal.



Assunto:
Laudo pericial de Avaliação

Vara/Comarca
6ª Bauru

Página
16 / 22



Acima vista do quarto da suíte e abaixo laje rebaixada – corpo principal.



Assunto:
Laudo pericial de Avaliação

Vara/Comarca
6ª Bauru

Página
17 / 22



Acima trinca na parede frontal e abaixo falta de pintura – corpo principal.



Assunto:
Laudo pericial de Avaliação

Vara/Comarca
6ª Bauru

Página
18 / 22



Acima beiral da cobertura necessitando de reparos.

12. ENCERRAMENTO

Este Perito encerra o presente laudo de avaliação, a qual é composto por (18) dezoito laudas mais anexos, digitadas de um só lado e sendo a última assinada, colocando-se à disposição de V.Exa. para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Piratininga, 13 de dezembro de 2.023.



José Henrique Guerini Comini
Perito Judicial