



Márcio Antônio Carmona
Eng^o Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos, Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

EXCELENTÍSSIMA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAQUARA - SP

AUTOS DE : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL- ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO
REQUERENTES : COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS
REQUERIDOS : ANTÔNIO AUGUSTO DIAS e OUTRO
PROCESSO : N°1009380-60.2016.8.26.0037

MÁRCIO ANTÔNIO CARMONA, Eng^o CREA/SP, N° 0601210790 Perito Judicial, já qualificado nos Autos em epígrafe, após diligências necessárias, vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., requerer:

- I - A juntada do Laudo Pericial em tela, aos Autos;
- II - Bem como solicitar de V.Excia. a liberação dos Honorários já depositados em fls. 254 dos Autos.

Nestes Termos,
 Pede Deferimento.

ARARAQUARA, 04 de ABRIL de 2017

ENG. MÁRCIO ANTÔNIO CARMONA
CREA/SP - N° 0601210790
PERITO JUDICIAL



Márcio Antônio Carmona
Eng^o Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos, Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

I- PRELIMINARES

Este profissional em atendimento ao solicitado, vem até V. Excia., apresentar as suas conclusões sobre o presente trabalho.

Após vistorias realizadas nos imóveis em questão, pesquisas no mercado imobiliário e estudos necessários para que pudessemos buscar os reais valores dos mesmo, este profissional passa, a seguir, a elaborar o LAUDO CONCLUSIVO.

II- LOCALIZAÇÃO, IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO

MATRÍCULA N° 91.539

1° CRI de Araraquara/SP

(Conforme dados apresentados na petição inicial)

IMÓVEL – Lote 024 da Quadra A do loteamento denominado “JARDIM VENEZA”, nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Avenida C (hoje denominada Av. Josepha Ruiz do Nascimento – AV.6 da matrícula), 10,00 metros nos fundos, confrontando como o lote 005, 20,00 metros da frente aos fundos do lado direito, confrontando com o lote 025, e 20,00 metros da frente aos fundos do lado esquerdo, confrontando com o lote 023, encerrando uma área de 200,00 metros quadrados. CADASTRO. 22.137.024.

R.5 – em 16 de setembro de 2014



Márcio Antônio Carmona
Eng^o Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos, Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

Por escritura de 05.09.2014, L^o 651, pgs. 371/373, do 1^o Tabelião de Notas local, ALAN RODRIGO ZACHARIAS e sua esposa ADRIANA VIVIANE DA SILVA ZACHARIAS, já qualificados venderam o imóvel (cep 14806-787), preçi de R\$ 40.000,00, para ANTONIO AUGUSTO DIAS, brasileiro, administrador de empresas, RG 8.600.481-SP, CPF 045.023.068-60, casado com LÉIA CORDEIRO DE OLIVEIRA DIAS, brasileira, administradora de empresas, RG 18.291.202 –SP, CPF 077.081.468-95, sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei n^o 6.515/77, residente nesta cidade, na Rua Voluntários da Pátria, 2.777, ap.1004.

III- VISTORIA

Para efetuar a vistoria, este profissional tentou entrar em contato com os proprietários, na Rua Professora Adélia Izique, n^o 896, apt^o 105, sendo informado pelo porteiro, após o mesmo ter interfonado no apartamento, que os mesmos não se encontravam, não sabendo informar que hora eu poderia encontra-los. Desta maneira com a matrícula em mãos me desloquei a Prefeitura Municipal, e no Departamento de Cadastro identifiquei a localização do lote e o número predial. Refere-se ao imóvel de número 97.

Após me deslocar ao local para efetuar a vistoria, observei tratar-se de uma residência tipo popular, que se encontra praticamente finalizada, faltando apenas alguns detalhes. O imóvel encontrava-se com uma das partes do muro da frente aberto, e pelo tamanho do mato e alguns restos de materiais de construção na frente, a obra já esta há algum tempo paralisada, sendo possível visualizar o interior da mesma pois as janelas e os vitrôs se encontram sem os vidros, por onde foi possível observar o seu acabamento interno e o número de cômodos, informações que são importantes para o cálculo da depreciação da construção. A seguir efetuei o levantamento das infraestruturas existentes no bairro, e passo a relaciona-las:

- Arruamento (pavimento asfáltico): Sim;
- Guias e sarjetas: Sim,
- Água e esgoto: Sim;
- Iluminação Pública; Sim;
- Energia Domiciliar: Sim.

Após efetuar junto à Prefeitura o levantamento da Certidão de Valor Venal, o imóvel possui uma área de terreno de 200,00 metros quadrados, e 54,46 metros quadrados de área construída, referente ao ano de 2017.



Marcio Antônio Carmona
Eng^o Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos, Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

A construção será detalhada no item referente a Avaliação das edificações.

IV- AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DO TERRENO

Os valores foram devidamente pesquisados, foram saneados, através dos fatores de transposição (FT) e fator de fonte (FF). Temos também a informar, que os dados provenientes das Imobiliárias e Corretores são valores baseados no valor do metro quadrado, padrão da região, no presente caso lotes de 300 metros quadrados.

PESQUISA PARA O VALOR DO METRO QUADRADO

- | | |
|---|------------------------------------|
| - IMOBILIARIA HDZ
Av. Espanha, N° 531 - Centro
ARARAQUARA - SP | R\$ 300,00 / metro quadrado |
| - IMOBILIARIA SÃO PAULO
Rua Voluntários da Pátria, n° 1.615
ARARAQUARA - SP | R\$ 300,00 / metro quadrado |
| -IMOBILIÁRIA MORADA CENTER
Rua Nove de Julho, n° 498
ARARAQUARA/SP | R\$ 250,00 / metro quadrado |



Márcio Antônio Carmona
Eng^o Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos, Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

Efetuando-se a média aritmética resulta:

$$\text{R\$ } 800,00/\text{m}^2 : 3 = \text{R\$ } 266,66 / \text{m}^2$$

Eliminando-se as discrepâncias, resulta:

$$\begin{aligned} < 30\% = \text{R\$ } 186,66 / \text{m}^2 \\ > 30\% = \text{R\$ } 346,65 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

Como não existem discrepâncias os valores permanecerão os mesmos.

$$\text{R\$ } 266,66 / \text{m}^2$$

VALOR DO TERRENO

$$\text{R\$ } 266,66 / \text{m}^2 \times 200,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 53.332,00$$

$$\text{R\$ } 53.332,00$$

(CINQUENTA E TRÊS MIL, TREZENTOS E TRINTA E DOIS REAIS)

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DESCRIÇÃO

RESIDÊNCIA



Márcio Antônio Carmona
Eng^o Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos, Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

. Trata-se de uma casa térrea, com finalidade residencial, cujas divisas são muros de alvenaria. Trata-se de uma construção nova, praticamente finalizada, faltando poucos detalhes, por isso, não há o que se discutir quanto ao aspecto da sua conservação. Na parte externa, serviços de reboco e pintura dos muros ainda não foram realizados, assim como a colocação de vidros em todas as janelas, porta de correr e vitrôs. Os serviços de pintura da edificação internamente e externamente estão concluídos.

Na frente da construção, falta a colocação de um portão, limpeza geral, e o acabamento na frente do imóvel com relação ao recuo da casa até o muro de divisa, e a construção da calçada. A cobertura é de telhas cerâmicas, e estrutura do telhado em madeira, toda forrada com lajes pré-fabricadas. A edificação possui as seguintes subdivisões internas:

SALA – ESTAR (1)

Piso: Cerâmico;
 Paredes: Reboco, acabamento em massa acrílica e tinta látex;
 Forro: Laje;
 Vitraux: Metálico, sem os vidros;
 Portas: Madeira.

QUARTOS – (2)

Piso: Cerâmico;
 Paredes: Reboco, acabamento em massa acrílica e tinta látex;
 Portas: Madeira;
 Janelas: Metálicas, sem os vidros;

BANHEIRO SOCIAL (1)

Piso: Cerâmico;
 Paredes; Revestimento em azulejo até o teto;
 Porta: Madeira;
 Vitraux: Metálico, sem os vidros;
 Box: simples.

COPA -COZINHA – (1)

Piso: Cerâmico;
 Paredes: Revestimento em azulejo até o teto;
 Forro: Laje;
 Portas: Madeira;
 Janelas: Metálicas sem os vidros;



Márcio Antônio Carmona
Eng^o Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos, Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

Área Total Construída = 54,46 metros quadrados.

Conforme certidão de Valor Venal para 2017, levantada junto a Prefeitura Municipal de Araraquara-SP.

CÁLCULO DA ÁREA CONSTRUÍDA

Para o cálculo da construção, usaremos o preço unitário Pini Construções, Construção Nova fornecido pela Revista "Construção", onde utilizaremos o índice residencial popular, para construções novas, sendo o mais atualizado de Fevereiro / 2017:

Residencial popular = R\$ 1.207,60/ m²

Área Construída = 54,46 m²

54,46 m² x R\$ 1.207,60/m² = R\$ 65.765,89

TOTAL = R\$ 65.765,89

PREÇO DE UMA CONSTRUÇÃO NOVA

R\$ 65.765,89

O valor da construção acima de R\$ 1.207,60 é referente aos Custos de Edificações "Novas". Considerando-se a IDADE APARENTE do imóvel de 01 (Um) ano. A idade que o imóvel "aparenta" possuir em relação ao seu estado de conservação atual. Como a mesma encontra-se praticamente finalizada, faltando alguns pequenos detalhes, teremos uma depreciação calculada pelo método do valor decrescente (comissão de peritos), em que:



Márcio Antônio Carmona
Eng^o Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos, Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

$$Kd = (1 - R)^n, \text{ onde}$$

R = Razão de depreciação (0,020),
 n = Idade Aparente (01) Ano

Portanto,

$$Kd = (1 - 0,020)^1 = 0,98$$

Partindo-se da fórmula:

$$VE = Vu \times Kd, \text{ em que:}$$

VE = Valor da Edificação;
 Vu = Valor do imóvel novo;
 Kd = Fator de depreciação;

$$VE = R\$ 64.450,57$$

Valor final da Edificação

R\$ 64.450,57

(SESSENTA E QUATRO MIL, QUATROCENTOS E CINQUENTA REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS)

VALOR FINAL DO TERRENO E CONSTRUÇÃO **(Matrícula N^o 91.539)**



Márcio Antônio Carmona
Eng^o Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
 Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

TERRENO + EDIFICAÇÃO

R\$ 53.332,00 + R\$ 64.450,57

R\$ 117.782,57

(CENTO E DEZESSETE MIL, SETECENTOS E OITENTA E DOIS REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS)

V- ENCERRAMENTO

O presente laudo vai devidamente rubricado em suas folhas, digitadas de um só lado e esta última assinada na forma habitual, o mesmo é composto de 09 (nove) laudas, ao final no item ANEXOS, encontram-se fotos do imóvel, não havendo mais nada a informar. Seu signatário permanece à disposição da **JUSTIÇA**, para quaisquer outros esclarecimentos ou informações.

ARARAQUARA, 04 de ABRIL de 2017

ENG. MÁRCIO ANTÔNIO CARMONA
CREA/SP - N^o 0601210790
PERITO JUDICIAL



Márcio Antônio Carmona
Eng^o Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

ANEXOS



Marcio Antônio Carmona
Eng^o Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos, Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790



Foto N° 01: Mostrando a frente do imóvel.



Foto N° 02: Mostrando a parte de um dos quartos, e aos fundos o outro.



Márcio Antônio Carmona
Eng^o Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos, Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790



Foto N° 03: Mostrando uma parte da copa-cozinha



Foto N° 04: Mostrando parte da sala, aos fundos uma pequena parte da copa-cozinha, e mais aos fundos a porta do banheiro social.



Márcio Antônio Carmona
Eng^o Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos, Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790



Foto N° 05: Novamente a frente de outro ângulo.

Este documento foi protocolado em 05/04/2017 às 12:42, é cópia do original assinado digitalmente por DAVID BRUNO DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1009380-60.2016.8.26.0037 e código B99551.