

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SETIMA VARA CÍVEL (7ª) DA COMARCA DE SÃO
JOSÉ DO RIO PRETO – SP

Nº PROCESSO Nº 1036801-57.2016.8.26.0576

AÇÃO DESPEJO – OBRIGAÇÕES

AUTOR – MOZART DE SOUZA LIMA FILHO

REQUERIDO – JOAO PAULO GARCIA e outros

Luís Carlos de Queiroz Pereira Calças, engenheiro civil, perito nomeado nos autos em epígrafe, com escritório nesta cidade, ação que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do sétimo Ofício Cível tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar os resultados do seu trabalho consubstanciado neste **PARECER TÉCNICO** e, **SOLICITAR QUE AUTORIZE AO CARTÓRIO A PROVIDENCIAR A GUIA DE LAVANTAMENTO DOS HONORÁRIOS PROVISÓRIOS DESTE SIGNATÁRIO.**

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

I. – OBJETIVO DO LAUDO

Cálculo do justo e real valor de mercado do imóvel abaixo descrito, para a data de hoje (JANEIRO DE 2018):

- UM IMÓVEL DESCRITO NA MATRICULA Nº 46.371 DO 1º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, SENDO UM PRÉDIO RESIDENCIAL QUE RECEBEU O EMPLACAMENTO MUNICIPAL Nº 927 DA RUA JAGUARÉ ESQUINA COM A RUA PROJETADA CINCO.

II. – VALOR DO IMÓVEL

Conforme apresentado no item III – Laudo e Memória de Cálculo presente neste trabalho, o justo e real valor de mercado para o imóvel em estudo, é: (Data – JANEIRO DE 2018)

- UM IMÓVEL DESCRITO NA MATRICULA Nº 46.371 DO 1º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, SENDO UM PRÉDIO RESIDENCIAL QUE RECEBEU O EMPLACAMENTO MUNICIPAL Nº 927 DA RUA JAGUARÉ ESQUINA COM A RUA PROJETADA CINCO e seu terreno designado por parte do lote 01 da quadra 13, situado na Vila Clementina, com uma área superficial de 172,20 metros quadrados.

➤ **R\$ 224.000,00**

➤ **Duzentos e vinte e quatro mil reais**

III. – LAUDO E MEMÓRIA DE CÁLCULO

III.1. – Considerações Gerais

Conforme consta nos autos, cumpre a este perito proceder à avaliação do seguinte bem:

- UM IMÓVEL DESCRITO NA MATRICULA Nº 46.371 DO 1º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, SENDO UM PRÉDIO RESIDENCIAL QUE RECEBEU O EMPLACAMENTO MUNICIPAL Nº 927 DA RUA JAGUARÉ ESQUINA COM A RUA PROJETADA CINCO.

III.2. – METODOLOGIA

Para aferirmos o valor de mercado do imóvel em questão, procederemos da seguinte forma:

1.- Calcularemos, separadamente, os valores do terreno e das benfeitorias (construções).

2.- Para obtermos o valor do terreno nu, efetuaremos pesquisa no mercado imobiliário local, obtendo assim, o preço unitário (R\$/m²).

3.- Com o intuito de calcularmos o valor da benfeitoria, utilizaremos a Revista Construção, onde obteremos o valor unitário de uma construção nova e, semelhante à construção avalianda.

4.- Para adequar o valor unitário da construção PINI com a construção avalianda, será utilizado um coeficiente (P) sobre o valor unitário da construção, além da depreciação natural em função da idade e conservação, a fim de obtermos o real valor da benfeitoria.

5.- Finalmente, aferiremos o valor final do imóvel somando o valor do terreno e o valor da benfeitoria.

III.3. - Vistoria

Devidamente nomeado por V.Exa., este perito dirigiu-se até ao local indicado nos autos, quando então observou tudo o que direta ou indiretamente possa interessar a presente ação, no intuito de se obter o justo e real valor de mercado do imóvel identificado no epígrafe anterior.

- Parecer Técnico Específico – AVALIAÇÃO

- UM IMÓVEL DESCRITO NA MATRICULA Nº 46.371 DO 1º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, SENDO UM PRÉDIO RESIDENCIAL QUE RECEBEU O EMPLACAMENTO MUNICIPAL Nº 927 DA RUA JAGUARÉ ESQUINA COM A RUA PROJETADA CINCO.

- Informações Cadastrais

■ Do Terreno

Formato: regular

Topografia: em nível com a citada rua.

Acessibilidade: acesso fácil.

Terreno: 3,00 metros mais 14,14 metros em curva de esquina; 12,00 metros nos fundos confrontando com a parte do lote 01, de um lado faz esquina com a rua cinco e mede 6,80 metros por 15,80 metros do outro lado confrontando com o lote 02, encerrando uma área superficial de 172,20 metros quadrados.

■ Da Benfeitoria (construção)

Natureza: residencial térreo

Ocupação: residencial

Estrutura: de alvenaria

Cobertura: telhas cerâmicas

Esquadrias: Ferro

Área Construída: 160,00 metros quadrados

- Melhoramentos Públicos

A região em questão é dotada de todos os tipos de melhoramentos públicos tais como: água encanada, iluminação pública, esgoto, luz domiciliar, telefone, pavimentação asfáltica, transporte coletivo, etc.

- Zoneamento

Conforme Lei de Zoneamento 5135/92 e 5479/95, o local é zona 04 (quatro) – exclusivamente residencial de baixa densidade, possuindo as seguintes restrições para edificações do tipo da avalianda:

Taxa de Ocupação:

Recuos: 3,00 metros de frente e taxa de ocupação de 60%

- AVALIAÇÃO

Para aferirmos o justo e real valor de mercado do imóvel avaliando, objeto da presente avaliação, determinaremos pela ordem, o seguinte:

- 1.- valor do terreno - Vt
- 2.- valor da benfeitoria - Vb
- 3.- Valor do Imóvel - Vi, assim teremos:

- 1.- Valor do terreno nu

Através de consulta ao mercado imobiliário, obtivemos que o valor unitário para terreno na região avalianda, corresponde à:

Ofertas pesquisadas na data de janeiro de 2018

Elemento 1 – locall imóveis – Jd. Jaguaré

Prédio residencial – R\$ 350.000,00 (terreno – 320,00 m² / construção – 200,00 m²)

Fone – 33551090 – q = (terreno – R\$ 140.000,00/320 = 437,50/m²)

Ref. – CA0854

Cod. – 329410

Elemento 2 – locall imóveis – Jd. Jaguaré

Prédio residencial – R\$ 270.000,00 (terreno – 360,00 m² / construção – 196,00 m²)

Fone – 33551090 – q = (terreno – R\$ 63.000,00/360 = 175,00/m²)

Ref. – CA1104

Cod. – 328940

Elemento 3 – Portinari Negócios Imobiliários – Jd. Jaguaré

Prédio residencial – R\$ 250.000,00 (terreno – 200,00 m² / construção – 140,00 m²)

Fone – 32225006 – q = (terreno – R\$ 100.000,00/200 = 500,00/m²)

Ref. – 2738

Cod. – 332962

Elemento 4 – Eliezer Bechara – Corretor – V. Elmaz

Prédio residencial – R\$ 310.000,00 (terreno – 360,00 m² / construção – 216,00 m²)

Fone – 99777-1232 – q = (terreno – R\$ 82.000,00/360 = 227,78/m²)

Ref. – CA0854

Cod. – 329410

Elemento 5 – Vitoria Imóveis – Jd Jaguaré

Terreno – R\$ 80.000,00 (terreno – 264,00 m²) – R\$ 303,03/m²

Fone – 32223640

Ref. – 1974

Cod. – 88732

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ENG^o LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS

PÁGINA | 7

Elemento 6 – Giraxsol imóveis – Res. Garcia I

Terreno – R\$ 40.000,00 (terreno – 130,00 m²) – R\$ 307,70/m²

Fone – 3215-2755

cód. – 29098

Elemento 7 – Vitoria imóveis

Terreno – R\$ 40.000,00 (terreno – 125,42 m²) – R\$ 318,93/m²

Fone – 32223640

Ref. – 2088

Cod. – 94430

Elemento 8 – Portinari Imobiliária

Terreno – R\$ 55.000,00 (terreno – 245,00 m²) – R\$ 224,49/m²

Fone – 32225006

Ref. – 2170

Cod. – 106.851

Resumo e tratamento estatístico

Elemento	Valor unitário
1	437,50
2	175,00
3	500,00
4	227,78
5	303,03
6	307,70
7	318,93
8	224,49
Média aritmética	311,81/m ² – intervalo de saneamento – 405,36 a 218,28
Elementos descartados	1, 2, 3 / media saneada – R\$ 280,00/m ²

Luís Carlos Q. P. Calças
 Fone – (17) 3227.8872
 S.J. RIO PRETO/SP

* $qt = R\$ 280,00/m^2$ *, daí empregaremos a seguinte expressão matemática:

$$Vt = At \times qt \times fe \quad \text{onde : } Vt - \text{valor do terreno}$$

$$At - \text{área do terreno}$$

$$qt - \text{valor unitário}$$

$$fe - \text{fator de esquina} - 1,15$$

substituindo, vem:-

$$Vt = 172,20 \text{ m}^2 \times R\$ 280,00/ \text{ m}^2 \times 1,15$$

$$Vt = R\$ 55.500,00 \text{ (janeiro de 2018) - valor devidamente arredondado}$$

2.- Da Benfeitoria (Construção)

Para apurarmos o valor da benfeitoria (construção), determinaremos o valor unitário (qb):

2.1. - Através da Revista guia da construção - valor unitário PINI, obtivemos o seguinte valor unitário:- ** $qb = R\$ 1.322,53/m^2$

2.2. - Aplicando-se o coeficiente de depreciação de 0,897 (método de Ross-Heidecke), teremos o cálculo para o imóvel em:

$$Vb = A \times qb \times K \times P, \text{ onde:}$$

A - área construída = (160,00 metros quadrados - 60,00 metros de área aberta).

Vb - valor da benfeitoria

qb - valor unitário - R\$ 1.322,53/m²

Kd - coeficiente de depreciação = 0,897

P - 1,00

Substituindo, vem:

$$V_b = (100,00 \text{ m}^2 \times R\$1.322,53/\text{m}^2 \times 0,897 \times 1,00) + (60,00 \text{ m}^2 \times R\$1.322,53/\text{m}^2 \times 0,897 \times 0,70)$$

$$V_b = R\$ 168.500,00 \text{ (valor devidamente arredondado)}$$

3. – VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será igual à somatória do valor do terreno mais o valor da benfeitoria. Assim:

$$V_i = V_b + V_t$$

$$V_i = R\$ 168.500,00 + R\$ 55.500,00$$

$$V_i = R\$ 224.000,00 \text{ (janeiro de 2018) – 100\% do prédio + terreno}$$

(duzentos e vinte e quatro mil reais)

III.4. – CONCLUSÃO

Diante do exposto concluímos que, o justo e real valor de mercado do imóvel avaliado, na data de hoje (janeiro de 2018), é de:

- UM IMÓVEL DESCRITO NA MATRICULA Nº 46.371 DO 1º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, SENDO UM PRÉDIO RESIDENCIAL QUE RECEBEU O EMPLACAMENTO MUNICIPAL Nº 927 DA RUA JAGUARÉ ESQUINA COM A RUA PROJETADA CINCO.
- R\$ 224.500,00 – duzentos e vinte e quatro mil reais

ENCERRAMENTO

- O presente trabalho vai impresso no anverso de 10 páginas, todas elas rubricadas por este signatário, exceto a última que vai datada e assinada pelo mesmo.
- Nada mais havendo a informar, encerro o presente trabalho onde segue anexas fotos do imóvel avaliando.

HONRADO PELA NOMEAÇÃO

S. J. Rio Preto, 29 de janeiro de 2018



Luís Carlos de Q. Pereira Calças

Perito do Juízo



*Fachada do imóvel avaliando com frente para a rua jaguaré, 927 – Vila
Clementina – São José do Rio Preto – SP*



VISTA INTERNA DA VARANDA DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA EXTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO PELA RUA JAGUARÉ

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SETIMA VARA CÍVEL (7ª) DA COMARCA DE SÃO

JOSÉ DO RIO PRETO – SP

Nº PROCESSO Nº 1036801-57.2016.8.26.0576

AÇÃO DESPEJO – OBRIGAÇÕES

AUTOR – MOZART DE SOUZA LIMA FILHO

REQUERIDO – JOAO PAULO GARCIA e outros

LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS, infra-assinado, engenheiro civil, CREA/SP 132157/D, nomeado para a função de PERITO JUDICIAL nos autos em epígrafe, após a conclusão da avaliação solicitada no processo em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., requerer que autorize ao cartório a providenciar a guia dos honorários provisórios deste signatário, já depositada nos autos.

Termos em que, P. Deferimento.

S. J. Rio Preto, 29 de janeiro de 2018



Luís Carlos de Q. Pereira Calças

Perito do Juízo

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SETIMA VARA CÍVEL (7ª) DA COMARCA DE SÃO
JOSÉ DO RIO PRETO – SP

Nº PROCESSO Nº 1036801-57.2016.8.26.0576

AÇÃO DESPEJO – OBRIGAÇÕES

AUTOR – MOZART DE SOUZA LIMA FILHO

REQUERIDO – JOAO PAULO GARCIA e outros

LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS,

infra--assinado, engenheiro civil, CREA/SP 132157/D, nomeado para a função de PERITO JUDICIAL nos autos em epígrafe, após a conclusão da avaliação solicitada no processo em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., requerer que **se digne em ARBITRAR os honorários periciais complementares, deste signatário em mais R\$ 1.500,00 (quinhentos reais)**, valor este baseado na Tabela de Honorários do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA, em função do tempo gasto com diligências, estudos, pesquisa e montagem do mesmo, ou numa outra quantia que V.Exa., entender ser justa.

Termos em que, P. Deferimento.

S.J.Rio Preto, 29 de janeiro de 2018



Luís Carlos de Q. Pereira Calças - Perito do Juízo

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP