



Engenheiro Marcelo Augusto – Perito Judicial  
Fone: (16) 33224951 – 33224930 – 97115251

engmarcelo.augusto@jig.com.br – marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara  
Civil de Araraquara

Dr. Paulo Luis Aparecido Treviso

Perito

277  
A

Processo nº 0022340-75.2010.8.26.0037 (1352/2010)

Autos de: “Rescisão/Resolução”

RTE: Maria Amélia do Amaral Faria

RTO: Cristiane Regina da Silva.

**Marcelo Augusto, CREA: 5061446850**, perito nomeado nos Autos em epígrafe, vem respeitosamente **fazer o agendamento** da Perícia a ser realizada no Local: Rua João Renato da Silva nº86, Gramado II, por não ter observado antes a página 215 e por não se ter observado também despacho solicitando o cumprimento do Art. 431 –A do CPC, ou referência ao solicitado da página 215 dos Autos, embora já tenhamos realizado a vistoria no imóvel em pauta, contudo sem prejuízo as Partes e amparado pelo Art 429 CPC, temos o descrito, agendamento para 10/06/2014 às 14:00 h, onde solicitamos um prorrogação do prazo por mais 15 dias.

Termos em que,  
P. Deferimento

Araraquara, 04 de Junho de 2014.

Engº Marcelo Augusto

Engenheiro Agrimensor- Civil- Segurança do Trabalho  
Perito Criminal e Técnico em Mecânica.

CREA. 5061446850

ABINP 438/11

INCRA C3B

037 FARE-14 00000000-0 000000 1374 01



Engenheiro Marcelo Augusto – Perito Judicial  
Fone: (16) 33224951 – 33224930 – 97115251

engmarcelo.augusto@ig.com.br – marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara

Civil de Araraquara

Dr. Paulo Luis Aparecido Treviso

Processo nº 0022340-75.2010.8.26.0037 (1352/2010)

Autos de: “Rescisão/Resolução”

RTE: Maria Amélia do Amaral Faria

RTO: Cristiane Regina da Silva.

**Marcelo Augusto, CREA: 5061446850**, perito nomeado nos Autos em epígrafe, tendo concluído seu Trabalho Pericial conforme solicitado vem até V. Excia, para requerer a juntada do Laudo para renovar nossos protestos de apreço e consideração.

Solicitamos a liberação dos honorários já depositados Arbitrados provisoriamente conforme **pagina 199** dos Autos.

No que respeita aos honorários periciais, solicita respeitosamente sejam arbitrados o complemento de **RS 1.200,00** (Mil Duzentos reais).

Termos em que,  
P. Deferimento

Araraquara, 17 de Junho de 2014.



Engº Marcelo Augusto

Engenheiro Agrimensor- Civil- Segurança do Trabalho

Perito Criminal e Técnico em Mecânica.

CREA. 5061446850

ABINP 438/11

INCRA C3B

223  
A

Perícia

0022340-75.2010.8.26.0037





Engenheiro Marcelo Augusto – Perito Judicial

Fone: (16) 33224951 – 33224930 – 97115251

[engmarcelo.augusto@ig.com.br](mailto:engmarcelo.augusto@ig.com.br) – [marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br](mailto:marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br)

## **LAUDO TÉCNICO**

### **1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

#### **1.1. Objetivo:**

Tem o presente, a finalidade de se determinar o Valor relativo ao imóvel bem como aos itens incluídos durante esta demanda.

#### **1.2. Características da Região:**

Imóvel localizado em Área Urbana nas proximidades no Bairro Parque Gramado II, localizado em área de expansão residencial desta cidade.

##### **1.2.1. Titularidade**

Segundo observado nos Autos, visualizamos o número de Matrícula 86.240 emitidas pelo 1º Cartório de Registros de Imóveis de Araraquara, para o Loteamento, onde não observamos matrícula apenas referencia ao terreno, sendo assim através da página 103 dos Autos, aonde faz referência a numero de Cadastro **06.471.022** lote 491 da Quadra 16 de dimensões 9m x 27m gerando uma área de **243 m<sup>2</sup>**.

##### **1.2.2. Vocação**

A vocação do imóvel e também de toda a região circunvizinha é Residencial.

##### **1.2.3. Benfeitorias**

É existente uma Edificação somente Lajotada e necessitando de reparos em sua Alvenaria sendo composta de 01 cozinha sem revestimento cerâmico em seu piso e suas paredes, somente no reboco e contrapiso, 01 sala sem revestimento cerâmico e sem pintura somente no reboco e contrapiso, necessitando de reparos, 01 banheiro com revestimento cerâmico e sem revestimento cerâmico em suas paredes somente reboco e contrapiso, com dois quartos sendo 1 com revestimento cerâmico em seu piso e 1 se somente no reboco e no contrapiso, observamos diversas trincas que necessitam de reparo em sua alvenaria, área de aproximadamente de **61,29 m<sup>2</sup>**, acabamento de Baixo Padrão, importante destacar que observamos vários sinais de bolor em seu interior situação esta demonstrados nas fotos, contudo sem nenhum sinal de dano estrutural grave,



**Engenheiro Marcelo Augusto – Perito Judicial**  
**Fone: (16) 33224951 – 33224930 – 97115251**

[engmarcelo.augusto@ig.com.br](mailto:engmarcelo.augusto@ig.com.br) – [marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com](mailto:marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com) br

que tenha sido observado na data desta vistoria, contudo importante ressaltar também que sua área externa está necessitando de reparos reativo a selagem, conforme podemos observar nas fotos apresentadas.

225  
P

## **Data das Vistorias e Participantes:**

As vistorias foram realizadas no imóvel objeto dos Autos nas datas e nos dias conforme abaixo:

**Data 28/05/2014**

**Participantes:**

- **Engenheiro Marcelo Augusto** - Perito Técnico Nomeado.
- **Cristiane Regina da Silva** – Requerida

**Data 09/06/2014**

**Participantes:**

- **Engenheiro Marcelo Augusto** - Perito Técnico Nomeado.
- **Engenheiro Carlos Cardoso** – Assistente dos Requerentes.

## **2. PERÍCIA:**

### **2.1. Metodologia:**

**2.1.1.** -Fizemos uma análise investigativa de Cadernos Imobiliários veículos informativos Idôneos;

**2.1.2.** Um Levantamento de Dados e Valores junto a Imobiliárias Tradicionais da Região;

**2.1.3.** No transcórrer deste trabalho, foram observados os preceitos básicos das Normas:

➤ No transcórrer deste trabalho, são obedecidos os preceitos básicos das Normas NBR 14653 -1, NBR 14653 -2 e 14653 -3 as quais incorporam em seu conteúdo as Normas NBR 5676, NBR 8951, NBR 8799, que se encontram descontinuadas conforme site [www.abnt.gov.br](http://www.abnt.gov.br), como também o das NBR 14653 -4, NBR 14653 -5, 14653 -6 e 14653 -7.

➤ Também foram consultados para a adoção dos parâmetros e critérios:

⇒ Pesquisas indiretas no Mercado Imobiliário araraquarense, através de ofertas de Jornais, Publicações e site das Imobiliárias e os Jornais de Imobiliárias Conceituadas:

A





Engenheiro Marcelo Augusto – Perito Judicial  
Fone: (16) 33224951 – 33224930 – 97115251

[engmarcelo.augusto@ig.com.br](mailto:engmarcelo.augusto@ig.com.br) – [marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br](mailto:marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br)

- ⇒ Imobiliária São Paulo;
- ⇒ Toscano Imóveis;
- ⇒ Imobiliária Morada Center;
- ⇒ Rede Imobiliária.

#### 2.1.3.1. Também foram consultados os seguintes:

- ⇒ Código Tributário Brasileiro;
- ⇒ Vade Mecum – Editora Saraiva;
- ⇒ Lei nº 6.766 - Parcelamento do Solo Urbano;
- ⇒ Lei nº 9.785 - Altera a Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- ⇒ Lei nº 10.267- Cadastro Nacional de Imóveis Rurais;
- ⇒ Curso de Engenharia de Avaliações – IBAPE/SP;

## 2.2. Nível de Precisão:

### 1. Pesquisas de Mercado e precisão das Informações:

- Nível de precisão adotado será de Alta Precisão dentro das informações apresentadas e do universo encontrado.

- Pesquisas ao Mercado Imobiliário de Araraquara e região.

## 2.3. Anexos:

2.3.1. Anexo 1 – Fotos do Imóvel.

2.3.2. Anexo 2 – Mapa de Localização.

## 2.4. Avaliação:

Quando da vistoria Pericial no local importante destacar que nos dirigimos ao local duas (02) vezes, sendo a primeira na data de 28/05 e a segunda em 09/06, conforme agendamento Pericial, onde devidamente comunicamos o agendamento Pericial sem prejuízo às partes, onde juntamente com o Assistente em Questão observamos o Imóvel.

Onde identificamos conforme relatado acima, era uma área bem distribuída, servida pela edificação, sendo esta, basicamente destinada moradia, contudo observado vários pontos de infiltrações sendo dadas por umidade ascendentes, ou seja, por capilaridade e por umidade descendentes ou por deficiência nas calhas ou faltas delas e do telhado desta edificação, aonde nesta também não observamos.

Destacamos que na vistoria Pericial identificamos que o imóvel em questão estava inacabado (**Faltando Acabamento**), em condições de



Engenheiro Marcelo Augusto – Perito Judicial  
Fone: (16) 33224951 – 33224930 – 97115251

[engmarcelo.augusto@ig.com.br](mailto:engmarcelo.augusto@ig.com.br) – [marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br](mailto:marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br)

reparos, principalmente no que diz respeito a umidades devidas a infiltrações, sendo que em seu barrado levando em conta a falta de acabamento.

Identificamos um terreno Aterrado, onde segundo informado, este foi aterrado pela Requerida e também cercada de muros e portão, também melhorias feitas pela requerida.

**Situação esta que sendo elas benfeitorias, que valoriza diretamente o Terreno, devendo assim ser descontado deste valor, pois entendemos que vem a valorizar o terreno, onde é importante destacar que todas as ofertas se referem a terrenos murados e nivelados.**

Lembrando que para as situações de Moradia, ou seja, edificações com situação de Laje, temos que considerar como moradia e assim aplicar os fatores pertinentes a depreciações de edificações, pois nesta já está incluso também a rede de abastecimento básico (água, esgoto e energia elétrica).

Entretanto ao seu externo, teremos que considerar os custos de aterro, Muro de fechamento mais os portões e sua calçada.

No caso do terreno fizemos pelos fatores de comparação do mercado imobiliário devidamente, corrigidas pelo fator de oferta e avaliações diretas de imobiliárias, onde temos que considerar a retirada das benfeitorias realizadas pela requerida, para iniciar a sua habitação que seriam Fechamento+Aterro.

Entendemos que conforme NBR14653:1 da ABNT – em sua parte 1: O conceito de valor de mercado compreende a “quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”, todavia, entendemos que mesmo atendendo todos os fatores de correção, ponderação e homogeneização, nunca conseguiremos atingir o fator de flutuação do mercado, pois é uma variante imensurável por este motivo, em situação quando possível, e entendemos este ser o caso das áreas foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado para o Terreno e para edificação estaremos utilizando os dados das Revistas Pini e construção de Mercado fazendo a Aplicação do **Critério de Heidecke**, onde classificamos pelo encontrado e representado pelo anexo 01 o **Estado de 4 para a Edificação** que representa uma depreciação de **52,60%** sobre o valor do padrão da edificação referente a Reparos Importantes e complementação de Edificação (REPARO DE ESTRUTURAS, PINTURA, TELHADO, CALHAS, ETC).





Engenheiro Marcelo Augusto – Perito Judicial

Fone: (16) 33224951 – 33224930 – 97115251

engmarcelo.augusto@ig.com.br – marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br

221

### 2.4.1. Ofertas:

Descrição	Valor	Fator de oferta	Área (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>
Vitali Imóveis	R\$ 85.000,00	0,9	243	314,8148
Avenida Joaquim Vieira dos Santos	R\$ 85.000,00	0,9	243	314,8148
Morada Center	R\$ 67.000,00	0,9	243	248,1481
Morada Center	R\$ 67.000,00	0,9	243	248,1481
Rede Imobiliária Ref. MC-TE 00745	R\$ 72.000,00	0,9	243	266,6667

### 2.4.2. Método de Comparativo Direto:

Pesquisa Imobiliária				
1	2	3	4	5
R\$ 314,81	R\$ 314,81	R\$ 248,15	R\$ 248,15	R\$ 266,67

Valor Médio	Desvio Padrão	Intervalo de Gaus		Média Saneada	Dimensões	Valor Imóvel
R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	R\$
R\$ 278,52	R\$ 33,99	R\$ 244,53	R\$ 312,50	R\$ 254,32	243,00	R\$ 61.800,00

### 2.4.3. Benfeitorias:

I	Serviços Área Externa	Unidade	Qte	Valor	Total
1.1	Serviços de terraplanagem com corte e aterro, inclusive nivelamento e preparo do terreno.	m <sup>3</sup>	125,00	R\$ 20,00	R\$ 2.500,00
1.2	Alvenaria de Fechamento	ml	96,00	R\$ 60,00	R\$ 5.760,00
1.3	Área da Frente coberta	m <sup>2</sup>	16,44	R\$ 50,00	R\$ 821,99
1.4	Construção de passeio público (calçada) em concreto manual desempenado, e = 3,00 cm	m <sup>2</sup>	170	R\$ 20,00	R\$ 3.400,00
1.5	Portão de folhas com requadro, incluindo colocação, acabamento H=2,10	un	2,00	R\$ 660,00	R\$ 1.320,00

### 2.4.4. Cálculo do Valor do Terreno:

(Terreno (m<sup>2</sup>) x valor médio) – benfeitorias (Fechamento (muro Portão)+Aterro (regularização/planificação)).

$$R\$ 61.800,00 - (R\$ 2.500,00 + R\$ 5.760,00 + R\$ 1.320,00) = R\$ 52.220,00$$

**Cinquenta e dois mil duzentos e vinte reais**

Uso de Edificação	Custo Total	Material	Mão-de-obra
Habitacional	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>
Residencial Popular	R\$ 954,22	R\$ 526,34	R\$ 427,89



Engenheiro Marcelo Augusto – Perito Judicial

Fone: (16) 33224951 – 33224930 – 97115251

[engmarcelo.augusto@ig.com.br](mailto:engmarcelo.augusto@ig.com.br) – [marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br](mailto:marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br)

#### 2.4.5. Cálculo do Valor da Edificação:

Edificação (m<sup>2</sup>) x Valor da Pini x depreciação (**Critério de Heidecke**)

61,29m<sup>2</sup> x R\$ 954,22 x (1-0,5260) = **R\$ 27.955,42**

**Vinte e sete mil novecentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e dois centavos.**

Todavia, vemos nesta perícia a existência de Quatro situações, a saber, e que foram levadas em consideração para esta análise:

- 1) A Principal vocação do imóvel em Questão;
- 2) Classificação do padrão construtivo em Questão;
- 3) Dimensão da Edificação e Benfeitorias;
- 4) Término da Construção.

#### 2.5. Resposta aos Quesitos:

**2.5.1. Resposta aos Quesitos da Requerente (folhas 214/215):**

2.5.1.1. Sim. Observamos este Projeto nos Autos.

2.5.1.2. Sim. Sob o número 001.259/10 de 13/06/2011.

2.5.1.3. Não observamos nada nos Autos a este respeito, observamos notas de Cimento e Tijolos nos Autos, contudo pelo observado tudo indica concreto feito em obra, situação esta que aparenta.

2.5.1.4. Prejudicada. Pois a edificação está realizada e os materiais estão no local (in loco).

2.5.1.5. Prejudicado, pois o projeto está aprovado e a obra já tem habita-se.

2.5.1.6. Aparenta a normalidade.

2.5.1.7. Gentileza conhecer o conteúdo do laudo e seus Anexos.

2.5.1.8. Gentileza conhecer o conteúdo do laudo e seus Anexos.

2.5.1.9. Gentileza conhecer o conteúdo do laudo e seus Anexos.

229

7





Engenheiro Marcelo Augusto – Perito Judicial  
Fone: (16) 33224951 – 33224930 – 97115251

[engmarcelo.augusto@ig.com.br](mailto:engmarcelo.augusto@ig.com.br) – [marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br](mailto:marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br)

2.5.1.10. Gentileza conhecer o conteúdo do laudo e seus Anexos.

2.5.1.11. Gentileza conhecer o conteúdo do laudo e seus Anexos.

2.5.1.12. Gentileza conhecer o conteúdo do laudo e seus Anexos.

2.5.1.13. Não.

**2.5.2.** Quesitos da Requerida (Não observamos)

**Sendo assim encerramos estes esclarecimentos conforme abaixo:**

Onde e diante de tal segue abaixo o resultado desta avaliação:

Inscrição	Valor Imóvel
06.471.022	R\$
Terreno (sem benfeitorias)	R\$ 52.220,00
Edificação (não terminada)	R\$ 27.955,42
Benfeitorias (Calçada +Área)	R\$ 4.221,99

**ERA O QUE HAVIA A EXPOR**

Sendo assim terminamos fazemos a apresentação deste Laudo contendo 08 laudas e 02 anexos, sendo a Primeira folha assinada e as demais rubricadas.

23'  
P

# ANEXO 1

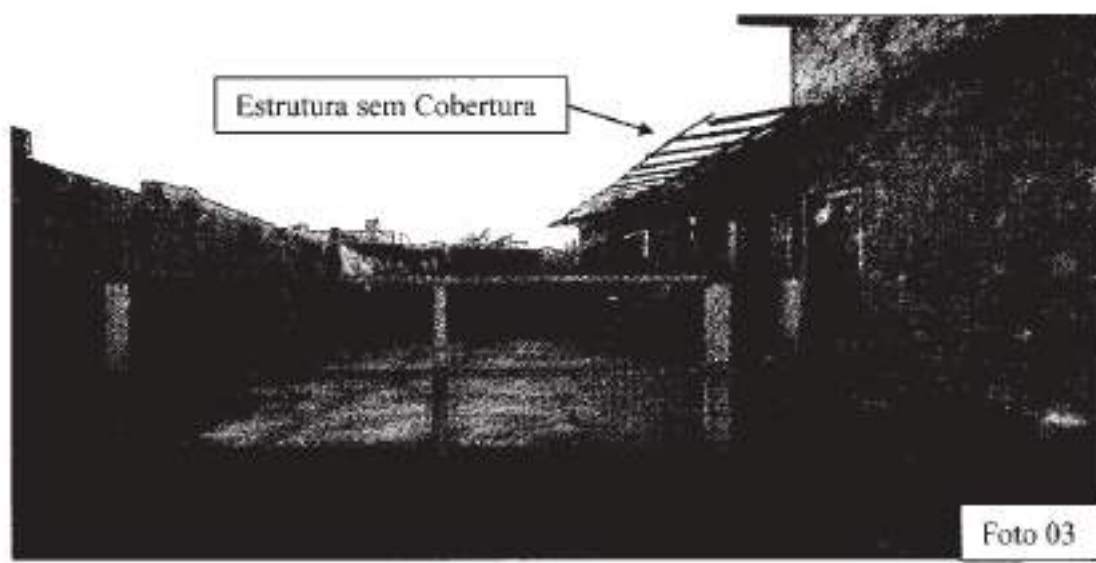
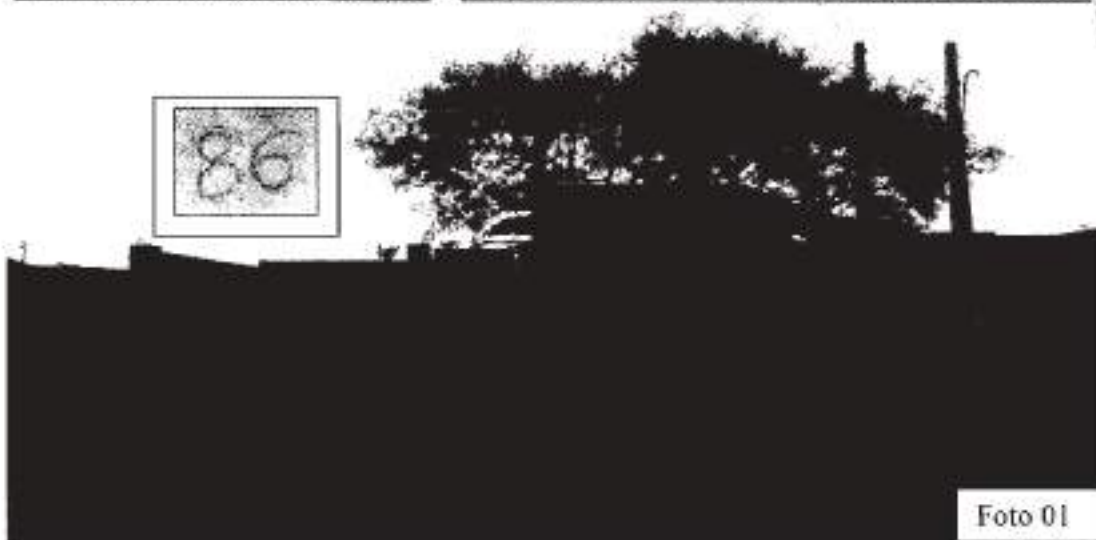
N



232



Engenheiro Marcelo Augusto – Perito Judicial  
Fone: (16) 33224951 – 33224930 – 97115251  
[engmarcelo.augusto@ig.com.br](mailto:engmarcelo.augusto@ig.com.br) – [marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br](mailto:marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br)





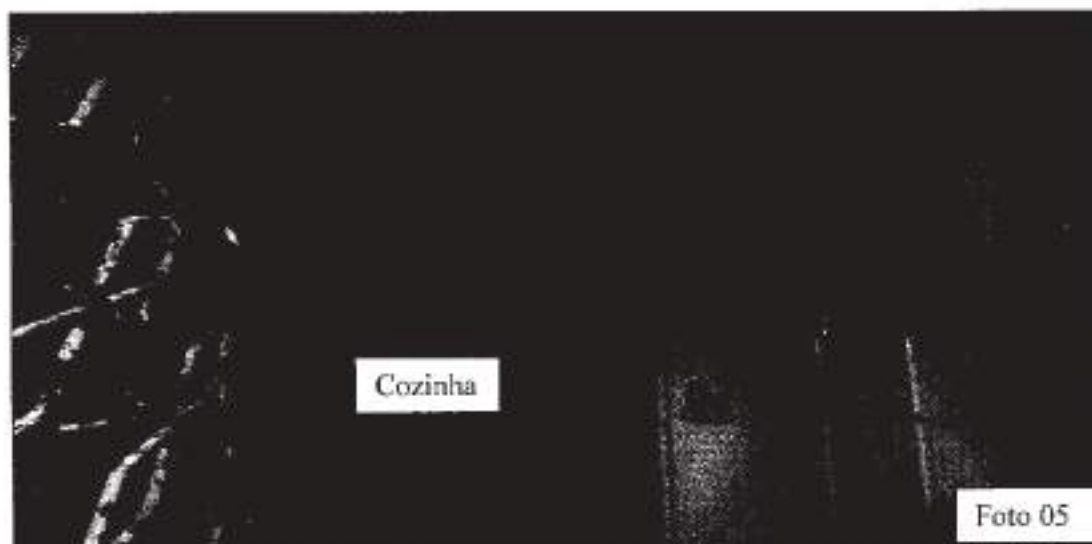
Engenheiro Marcelo Augusto – Perito Judicial

Fone: (16) 33224951 – 33224930 – 97115251

[engmarcelo.augusto@ig.com.br](mailto:engmarcelo.augusto@ig.com.br) – [marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br](mailto:marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br)

233

A



A



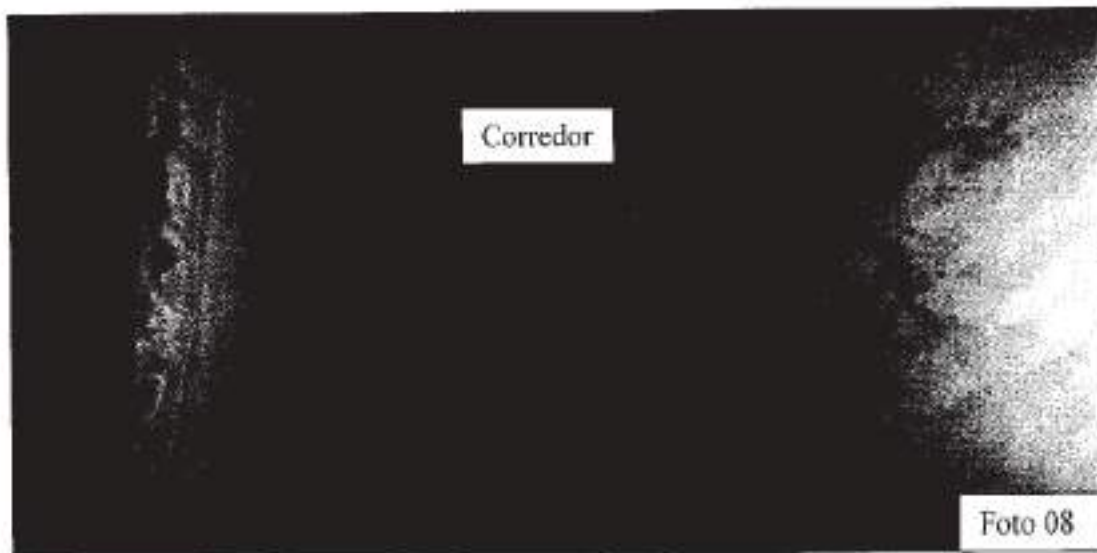


Engenheiro Marcelo Augusto – Perito Judicial

Fone: (16) 33224951 – 33224930 – 97115251

engmarcelo.augusto@ig.com.br – marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br

234

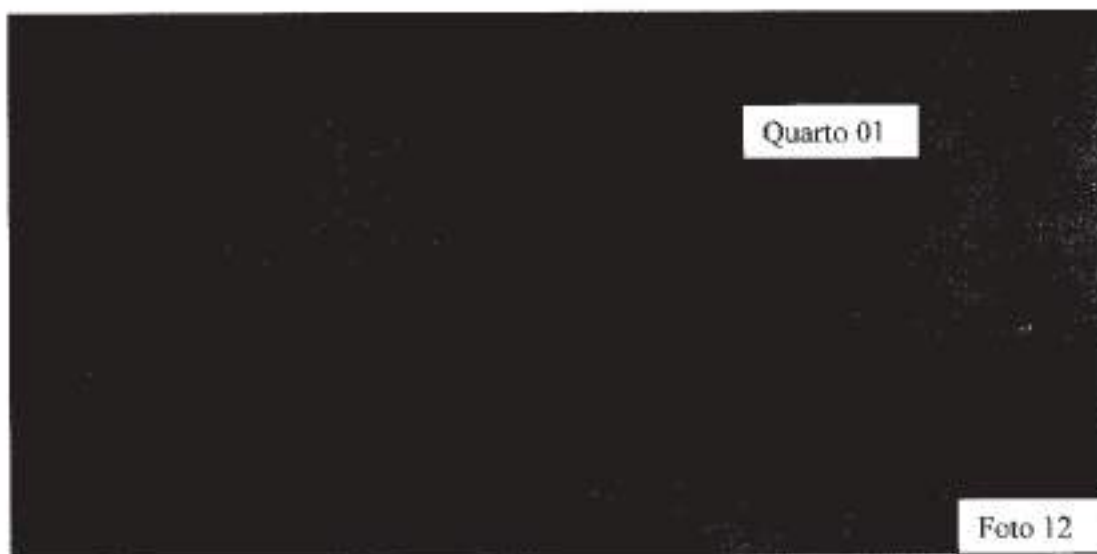
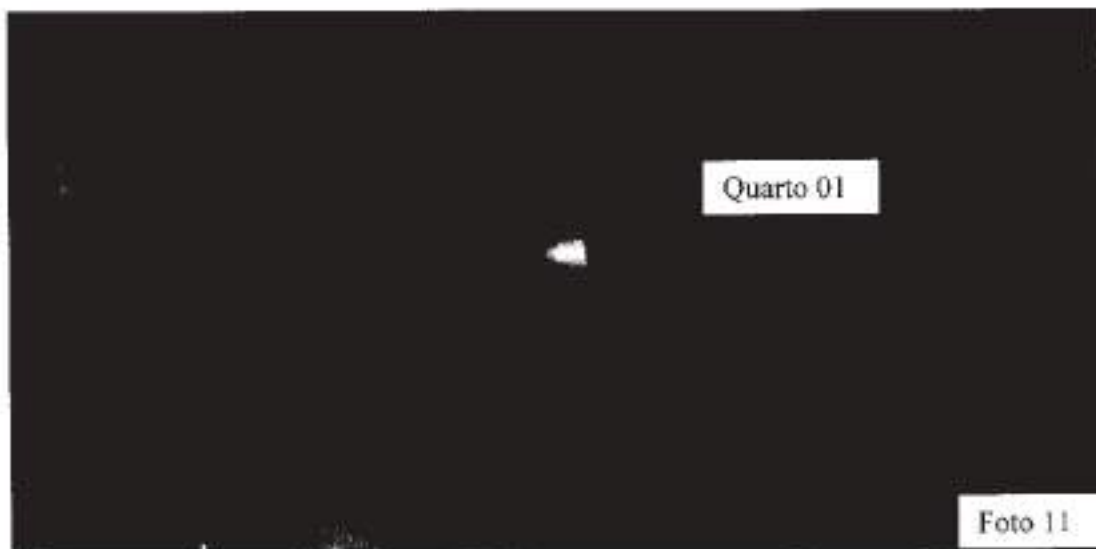




Engenheiro Marcelo Augusto – Perito Judicial  
Fone: (16) 33224951 – 33224930 – 97115251

engmarcelo.augusto@ig.com.br – marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br

235  
/



4  
A



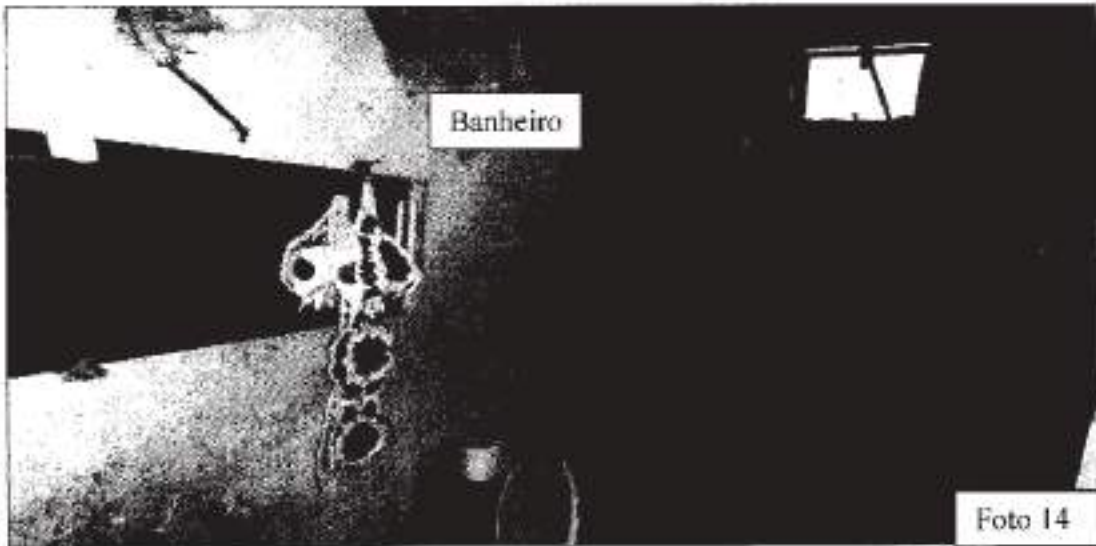


Engenheiro Marcelo Augusto – Perito Judicial  
Fone: (16) 33224951 – 33224930 – 97115251

engmarcelo.augusto@ig.com.br – marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br

276

/



5

237

P

# ANEXO 2

A

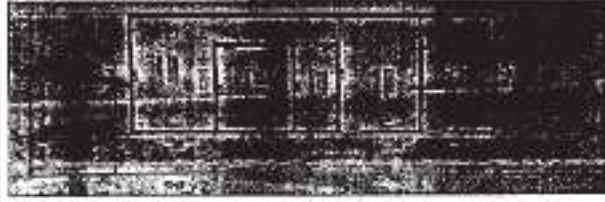


Área

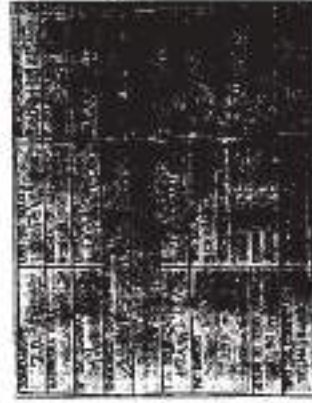
Existente



Quarto 1
Quarto 2
WC
Cozinha
Sala
Área Coberta no Recuo



Matrícula: 86.240  
 Cadastro Municipal: 06.471.022  
 Área do Terreno: 243 m2  
 Área da Edificação: 61,29 m2  
 Coordenadas:  
 7588179 N 795462 E



PROJETO 1352\_2010

Projeto: Forquilha Gramada II

Mapa de Localização

Matrícula: 86.240

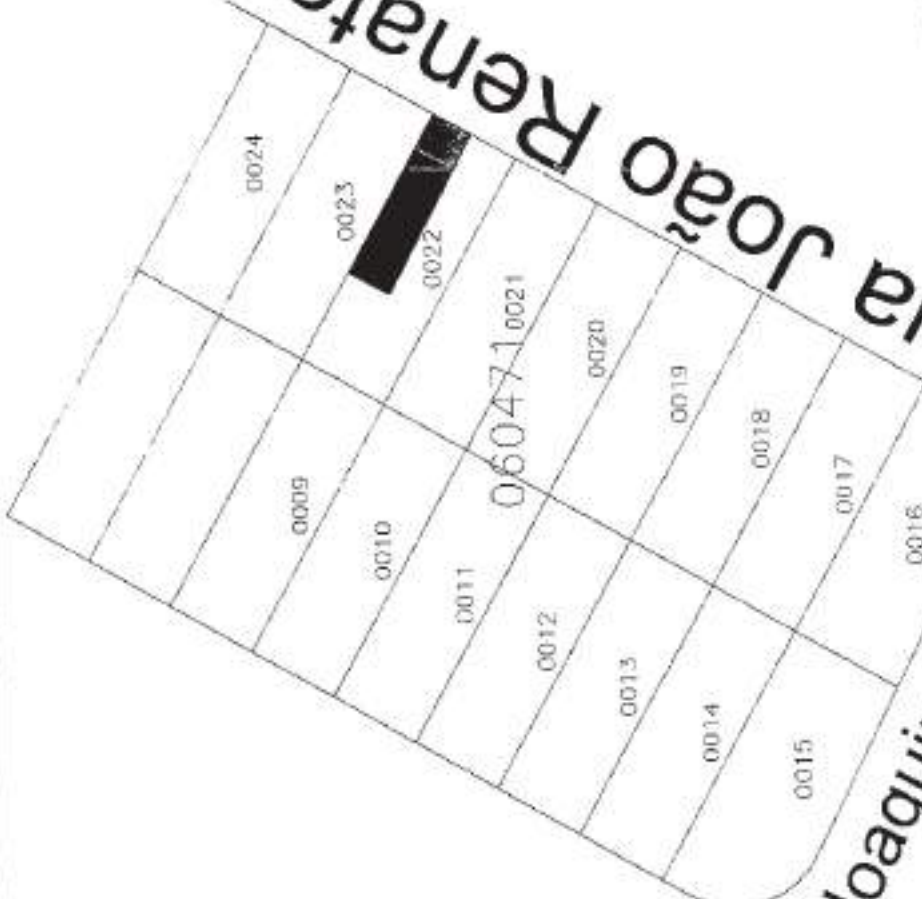
Processo nº: P101352\_A3\_001

Data: 03/05/2014

Escala: 1/1

Av. Joaquim Vieira dos Santos

Rua João Renato Silva



Engenheiro Marcelo Augusto  
 Perito Judicial



Fone: (061) 07118201 - E-mail: stephen@kaguente@ig.com.br

Rua João Renato De Silva nº 86

Mapa Municipal e Perícia no Local



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE ARARAQUARA  
FORO DE ARARAQUARA  
3ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998, Fórum - Carmo  
CEP: 14801-425 - Araraquara - SP  
Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq3cv@tj.sp.gov.br  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**C-O-N-C-L-U-S-Ã-O**

Aos, 24 de julho de 2014,

**DESPACHO**

Processo Físico nº: 0022340-75.2010.8.26.0037  
Classe – Assunto: Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução  
Requerente: Maria Amelia do Amaral Farla  
Requerido: Cristiane Regina da Silva e outro

Juiz de Direito: Dr. Paulo Luis Aparecido Treviso

Vistos.

Em 10 dias, complemente a autora o depósito dos salários do Sr. Perito (R\$ 1.200,00 – fls. 223).

Homologo para que produza os legais efeitos o laudo pericial de fls. 224/238.

Oportunamente, retornem os autos ao Sr. Perito Contábil para a conclusão do laudo.

Int.

Araraquara, 24 de julho de 2014.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**