

LAUDO TÉCNICO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente trabalho tem por escopo vistoriar e proceder à avaliação do imóvel em questão, conforme decisão judicial as fls. 294 dos Autos.

2) VISTORIA E LOCALIZAÇÃO:

A vistoria foi agendada nos Autos no dia 19/01/2021 as 9:30 horas defronte ao fórum, porém devido ao não comparecimento dos executados e por não sabermos exatamente o local da propriedade a ser avaliada, não foi possível a realização da perícia nesta data.

Sendo assim, após entrar em contato com ambas as partes e remarcar a data da vistoria, a mesma foi realizada no dia 25/01/2021 a partir das 15:30hs por este profissional, diretamente no imóvel avaliando, ou seja, Rua Edson Loretto, bairro Chácara Flora, Araraquara/SP.

Acompanhou a vistoria:

O exequente dr. Gustavo Torres Felix;

E representando os executados acompanhou o Sr. Wilian funcionário da empresta Transterra juntamente com o advogado dos executados o Dr. Gustavo Erlo.

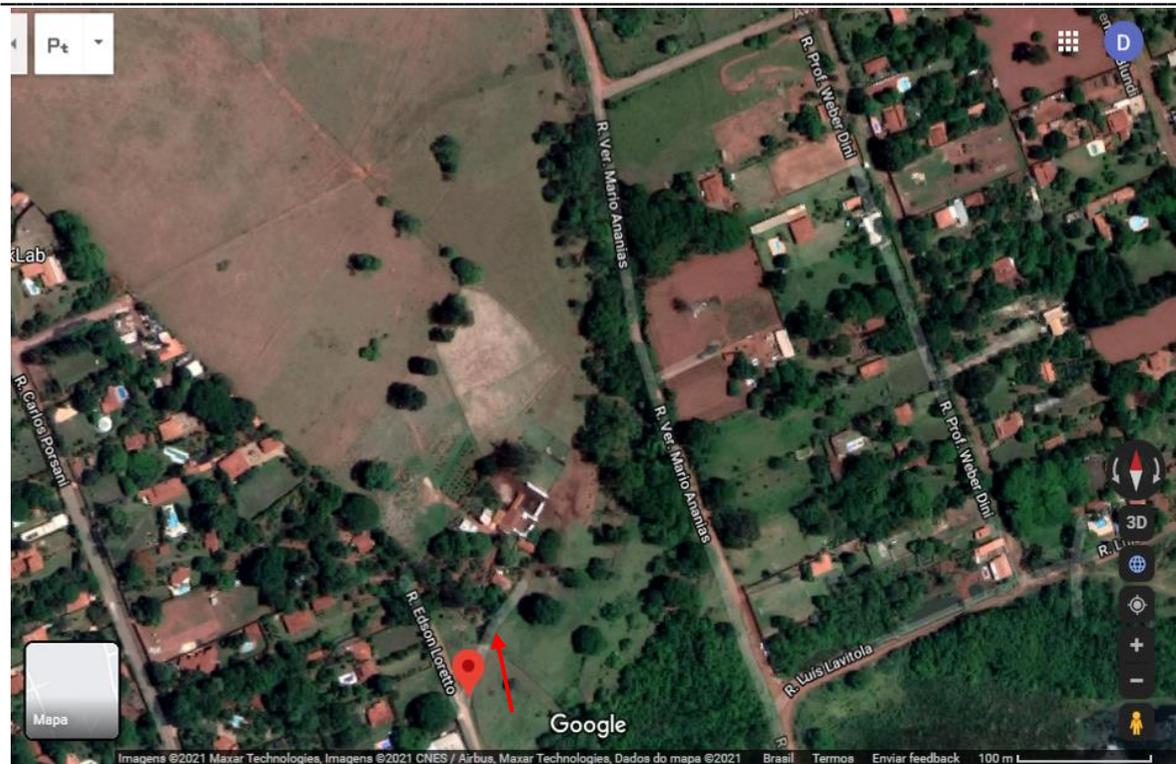


Imagem retirada do Google Earth demonstrando a exata localização do imóvel vistoriado.



Imagem retirada do Google Earth demonstrando a exata localização do imóvel vistoriado em relação a Rua José Barbieri Neto.

3) CONSTATAÇÕES:

Imóvel descrito na matrícula nº 54607 do 1º cartório de registro de imóveis desta cidade de Araraquara.

IMÓVEL: “Uma área de terras, correspondente ao remanescente da Gleba 2, encravada na Fazenda São João do Brejo Grande, Sesmaria das Cruzes, neste distrito, município e Comarca de Araraquara, com área de 12 alqueires, compreendida dentro do seguinte perímetro: “ Começa no marco A, cravado na cerca de arame da divisa com Pedro de Paula (localizado a 661,15 metros do marco 40), cravado na margem da Estrada de Rodagem atual – (Matão – Araraquara); daí segue na divisa com Pedro de Paula por 126,95 metros até atingir a cerca de arame da Estrada de Ferro antiga; daí segue pela cerca de arame até atingir a Estrada de Rodagem; acompanhando a Estrada de Rodagem na distância de 774,80 metros atingindo o marco de madeira de lei; daí sobe em reta com a distância de 708,70 metros, onde esta cravado o marco de madeira de lei, confrontando com a Cia. Essedê de Empreendimentos Imobiliário – Chácara Flora (M.18.167); daí deflete 51°32’ a direita com a distância de 137,50 metros confrontando com Clarice Sedenho (M.18.168), onde está cravado o marco de madeira de lei; daí com rumo de 66°02’ NW e 71,78 metros de distância, na mesma divisa, vai encontrar o marco B, cravado na divisa de propriedade de Odinei Valentim Mione (M.54.606); daí com rumo de 24°28’13” SW e distância de 212,63 metros vai encontra novamente o marco A, início deste perímetro, encerrando uma área de 12 alqueires”.

Propriedade:

A propriedade vistoriada tem seu acesso através de vias de terra, e é composta por duas edificações de alvenaria, garagem externa coberta por telhas cerâmicas, celeiro cercado com ripas de madeira e coberto por telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, galinheiro coberto por telhas metálicas sobre estrutura de madeira, poço caipira para abastecimento de água local, vasta área para pastagem de gados, carneiros e cabras, oficina para reparação de máquinas agrícola.

Edificação I:

Construção de alvenaria de tijolos, padrão popular, necessitando de inúmeros reparos, forro PVC, portas e esquadrias de ferro, paredes externas e internas com pintura desgastada, coberta por telhas cerâmicas do tipo romana, piso cimentado em toda área interna, exceto em um dos dormitórios que é revestido por piso cerâmico; contendo os seguintes compartimentos: sala, cozinha, banheiro e dois dormitórios.

Área edificada – 46,21m² - conforme medidas auferidas “in loco”

Edificação II:

Construção de alvenaria de tijolos, padrão popular, necessitando de inúmeros reparos, parte lajetada e parte forro PVC, portas e esquadrias de ferro, paredes externas e internas com pintura desgastada e algumas trincas, coberta por telhas cerâmicas do tipo romana na parte com forro PVC e telhas do tipo francesa na parte lajetada; contendo os seguintes compartimentos: sala, copa/cozinha, banheiro, dois dormitórios e lavanderia.

Área edificada – 102,20m² - conforme medidas auferidas “in loco”



FOTO 01 – vista frontal do acesso a propriedade.



FOTO 02 – vista geral com vasta vegetação ao redor da propriedade e via de acesso em terra.



FOTO 03 – vista geral da via de acesso em terra.



FOTO 04 – vista geral interna da propriedade com vasta área para pastagem de gados.



FOTO 05 – vista geral interna da propriedade com vasta área para pastagem.



FOTO 06 – vista geral interna da propriedade.



FOTO 07 – vista geral interna da propriedade demonstrando pontos de sua divisa.



FOTO 08 – vista geral externa da edificação I.



FOTO 09 – vista geral externa da edificação I.



FOTO 10 – vista geral externa da edificação II.



FOTO 11 – vista geral externa da edificação II.



FOTO 12 – vista geral externa da edificação II.



FOTO 13 – vista geral interna da lavanderia da edificação II.



FOTO 14 – vista geral da garagem externa coberta.



FOTO 15 – vista geral externa da oficina.



FOTO 16 – vista geral interna do celeiro.



FOTO 17 – vista geral externa do celeiro.



FOTO 18 – vista geral externa com demais edificações existentes na propriedade.



FOTO 19 – vista geral externa do galinheiro.



FOTO 20 – vista geral interna do galinheiro.



FOTO 21 – vista geral externa da propriedade.

4) AVALIAÇÃO:

4.1) Nível de precisão:

O nível de precisão adotado segundo a ABNT NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos), será de precisão normal.

4.2) Método Utilizado:

Para o terreno:

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Esse Método consiste em proceder a uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos. Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Posteriormente num processo denominado “Homogeneização”, fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

Para as benfeitorias:

Serão avaliadas pelo custo de reprodução indicado na tabela “Custos Unitários Pini de Edificações” em São Paulo de acordo com os dados constantes na pagina da internet da TCPOweb – www.tcpoweb.pini.com.br

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Critério de Ross-Heidecke).

4.3) Valor do Terreno (VT) :

Obtido a partir de pesquisa imobiliária na região do imóvel avaliando, ou seja, Chácara Flora, considerando sua localização residencial de chácaras, características, área, escassez de lotes a venda; obtendo-se o seguinte unitário médio:

Fontes:

AMOSTRA 01	
Fonte pesquisada: Amauri Florio Corretor	
Valor: R\$ 650.000,00	
Área da propriedade: 4.000,00 m ²	Área construída: 200,00 m ²
Valor estimado para edificação: R\$ 450.000,00	
Local: Chácara Flora	
Data da pesquisa: 22/02/2020	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido")	
Vu para terreno: (R\$ 650.000,00 – 500.000,00) x 0,9 / 4.000	
VU = R\$ 33,75	



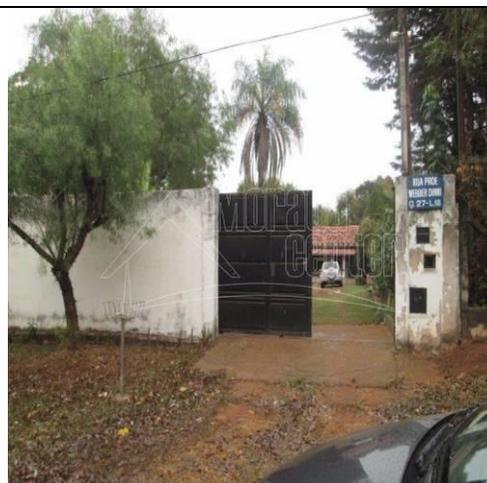
Link da oferta pesquisada: <https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-2-quartos-chacara-flora-araraquara-bairros-araraquara-com-garagem-4000m2-venda-RS650000-id-2490886626/>

AMOSTRA 02	
Fonte pesquisada: Arbo Imóveis	
Valor: R\$ 530.000,00	
Área da propriedade: 3.865,00m ²	Área construída: 350,00 m ²
Valor estimado para edificação: R\$ 400.000,00	
Local: Chácara Flora	
Data da pesquisa: 22/02/2021	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “ <i>pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido</i> ”)	
Vu para terreno: (R\$ 530.000,00 – 400.000,00) x 0,9 / 3.865	
VU = R\$ 30,27	



Link da oferta pesquisada: <https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-5-quartos-chacara-flora-araraquara-bairros-araraquara-com-garagem-350m2-venda-RS530000-id-2495011181/>

AMOSTRA 03	
Fonte pesquisada: Morada Center	
Valor: R\$ 550.000,00	
Área da propriedade: 4.000,00m ²	Área construída: 170,00 m ²
Valor estimado para edificação: R\$ 350.000,00	
Local: Chácara Flora	
Data da pesquisa: 22/02/2021	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “ <i>pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido</i> ”)	
Vu para terreno: (R\$ 550.000,00 – 350.000,00) x 0,9 / 4.000	
VU = R\$ 45,00	



Link da oferta pesquisada: <https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-2-quartos-chacara-flora-araraquara-bairros-araraquara-com-garagem-170m2-venda-RS550000-id-2485418504/>

AMOSTRA 04		
Fonte pesquisada: Imóvel Web		
Valor: R\$ 260.000,00		
Área da propriedade: 1.850,00m ²	Área construída: 200,00 m ²	
Valor estimado para edificação: R\$ 170.000,00		
Local: Chácara Flora		
Data da pesquisa: 22/02/2021		
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido")		
Vu para terreno: (R\$ 260.000,00 – 170.000,00) x 0,9 / 1850,00		
VU = R\$ 43,78		

Link da oferta pesquisada: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rurais-a-venda-na-chacara-flora-araraquara-2952779538.html?utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&cultarDados=true

Média aritmética =

$$\frac{\text{R\$ } 33,75 + 30,27 + 45,00 + 43,78}{4}$$

Média aritmética = R\$ 38,20/m²

Média Saneada

Desvio médio + 30% = R\$ 49,66
- 30% = R\$ 26,74

Como todas as amostras estão dentro do intervalo, então nenhum deverá ser descartado; portanto:

Vu = R\$ 38,20/m²

Para o caso em tela aplicaremos o Fator de Área – Fa
É representado pela expressão empírica (fonte- Engenharia legal de Avaliações)

$$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$$

Onde,

n = 0,250 para diferenças entre área inferior a 30%

n = 0,125 para diferença entre área superior a 30%

Portanto,

$$Fa = \left\{ \left[\frac{(4000 + 3865 + 4000 + 1850)}{4} \right] / 290400 \right\}^{0,125}$$

$$Fa = 0,57$$

PORTANTO:

VT = Vu x Área (conforme matrícula) x Fa

VT = R\$ 38,20/m² x 290.400,00 m² (12 alqueires) x 0,57

VT (Valor do terreno) = R\$ 6.323.169,60.

Obs.: 1 alqueire paulista = 24.200,00m².

4.4) Valor das Edificações (VE) :

Edificação I:

Vu = R\$ 1.641,03 – para edificação de padrão popular - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

CUPE									
Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m ²)									
dezembro, 2020									
Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m ²			Rio de Janeiro - R\$/m ²			Vitória - R\$/m ²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	2.711,95	1.729,39	982,56	2.739,90	1.670,61	1.069,29	2.456,59	1.606,78	849,82
Residencial médio (2)	2.178,26	1.339,74	838,52	2.188,43	1.274,65	913,78	1.950,93	1.227,38	723,55
Residencial popular (3) →	1.641,03	1.016,93	624,10	1.735,20	1.056,03	679,17	1.544,85	1.006,98	537,87
Sobrado popular (11)	1.912,93	1.170,60	742,33	1.920,46	1.115,74	804,72	1.697,39	1.065,35	632,04
Prédio com elevador fino (4)	2.352,67	1.585,72	766,95	2.316,09	1.477,17	838,92	2.083,53	1.405,73	677,79
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.292,88	1.352,10	940,78	2.297,71	1.269,79	1.027,92	2.063,82	1.241,37	822,46
Prédio com elevador médio (10)	2.129,30	1.510,89	618,41	2.162,18	1.487,60	674,58	2.031,59	1.493,47	538,12
Prédio sem elevador médio (5)	2.068,48	1.360,99	707,49	2.155,23	1.381,53	773,70	1.951,10	1.335,43	615,67
Prédio sem elevador popular (6)	1.638,47	930,48	707,99	1.667,38	897,93	769,45	1.445,57	836,80	608,77
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.564,72	1.798,81	765,91	2.451,93	1.465,24	986,69	2.239,96	1.449,93	790,03
Prédio sem elevador médio (8)	2.447,21	1.543,46	903,74	2.438,59	1.600,89	837,70	2.194,88	1.520,50	674,38
Clinica Veterinária (14)	2.386,99	1.639,96	747,03	2.336,95	1.528,57	808,38	2.166,79	1.543,12	623,67
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	1.892,87	1.370,78	522,08	1.882,47	1.321,90	560,57	1.708,83	1.262,61	446,22

Edificação – 46,21 m²

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)

Kd = 70.4 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção necessitando de reparos importantes com idade aparente de 50 anos).

$$VE = R\$ 1.641,03/m^2 \times 0,296 \times 46,21 \text{ m}^2$$

$$VE = R\$ 22.446,28$$

Edificação II:

Vu = R\$ 1.641,03 – para edificação de padrão popular - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

CUPE									
Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m ²)									
dezembro, 2020									
Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m ²			Rio de Janeiro - R\$/m ²			Vitória - R\$/m ²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	2.711,95	1.729,39	982,56	2.739,90	1.670,61	1.069,29	2.456,59	1.606,78	849,82
Residencial médio (2)	2.178,26	1.339,74	838,52	2.188,43	1.274,65	913,78	1.950,93	1.227,38	723,55
Residencial popular (3) →	1.641,03	1.016,93	624,10	1.735,20	1.056,03	679,17	1.544,85	1.006,98	537,87
Sobrado popular (11)	1.912,93	1.170,60	742,33	1.920,46	1.115,74	804,72	1.697,39	1.065,35	632,04
Prédio com elevador fino (4)	2.352,67	1.585,72	766,95	2.316,09	1.477,17	838,92	2.083,53	1.405,73	677,79
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.292,88	1.352,10	940,78	2.297,71	1.269,79	1.027,92	2.063,82	1.241,37	822,46
Prédio com elevador médio (10)	2.129,30	1.510,89	618,41	2.162,18	1.487,60	674,58	2.031,59	1.493,47	538,12
Prédio sem elevador médio (5)	2.068,48	1.360,99	707,49	2.155,23	1.381,53	773,70	1.951,10	1.335,43	615,67
Prédio sem elevador popular (6)	1.638,47	930,48	707,99	1.667,38	897,93	769,45	1.445,57	836,80	608,77
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.564,72	1.798,81	765,91	2.451,93	1.465,24	986,69	2.239,96	1.449,93	790,03
Prédio sem elevador médio (8)	2.447,21	1.543,46	903,74	2.438,59	1.600,89	837,70	2.194,88	1.520,50	674,38
Clinica Veterinária (14)	2.386,99	1.639,96	747,03	2.336,95	1.528,57	808,38	2.166,79	1.543,12	623,67
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	1.892,87	1.370,78	522,08	1.882,47	1.321,90	560,57	1.708,83	1.262,61	446,22

Edificação – 102,20 m²

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)

Kd = 70.4 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção necessitando de reparos importantes com idade aparente de 50 anos).

$$VE = R\$ 1.641,03/m^2 \times 0,296 \times 102,20 m^2$$

$$VE = R\$ 49.643,12$$

Valor estimado para celeiros, galinheiro, garagem externa, oficina, poço caipira e demais benfeitorias existentes na propriedade é de = R\$ 50.000,00

4.5) Valor do Imóvel (VI) :

$$VI = VT + VE$$

$$VI = R\$ 6.323.169,60 + R\$ 22.446,28 + 49.643,12 + 50.000,00$$

$$\underline{\underline{VI = R\$ 6.445.259,00}}$$

6) CONCLUSÃO:

O presente laudo conclui que o valor do imóvel avaliado é de **R\$6.445.000,00 (seis milhões quatrocentos e quarenta e cinco mil reais)**.

Ressaltamos que o presente trabalho se baseou nos elementos da matrícula que é antiga.

O correto é realizar levantamento da área “in loco” observando suas divisas, além de identificar a área de mata existente, que pode contribuir com uma desvalorização da propriedade.

Não foi apresentado planta a esse profissional para conferência “in loco”, sendo a avaliação realizada baseada nas medidas informadas na matrícula redigida em 10/10/1986.

Termos em que,
Pede Deferimento

Araraquara, 23 de fevereiro de 2021.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)