231

EXMA. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAQUARA - SP

697/12 - 4

PROCESSO nº 0901379-20.2012.8.26.0037

AUTOS DE "Execução de Título Extrajudicial - Obrigações"

DANILO GONÇALVES DA ROCHA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 5069492750, perito nomeado nos Autos em questão, que tem como exequente **BANCO BRADESCO S.A** e como executado **JOVAL COMERCIO DE COMBUSTIVEIS E LUBRIFICANTES LTDA E OUTROS**, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Requer esse perito a autorização de meus honorários profissionais já depositados conforme documentos dos Autos fazendo o depósito na conta corrente nº14214-X agencia nº3121-6, Banco do Brasil, CPF 389305508-86.

Termos em que, Pede Deferimento.

Araraquara, 02 de agosto de 2021.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial

Rua Paschoal Meaulo, 343 - Maria Luiza / Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com
CEP: 14.805-256 / Araraquara - SP

037 FARQ.21.000162536-1 030821 1620 54

037 FARQ.21.000162536-1 030821 1620 54

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. 323 dos Autos.

2) VISTORIA E LOCALIZAÇÃO:

A vistoria foi realizada no dia 08 de julho de 2021, a partir das 10:00 horas, por este profissional, diretamente no imóvel em questão, ou seja, localizado na Rua Joaquim Ramos dos Santos, nº30, Recanto dos Nobres, Araraquara/SP, tendo sido acompanhado pelo caseiro do imóvel Sr. Daniel Xavier.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

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

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

234

3) CONSTATAÇÕES:

O Imóvel vistoriado contempla três matriculas cujas descrições seguem abaixo:

- Matricula nº 47.177 do 1º cartório de registro de imóveis da cidade de Araraquara.

IMÓVEL: "O lote 30, quadra "C" do loteamento "Recanto dos Nobres", nesta cidade, com a área de 5.000,04m2, medindo 49,02 metros de frente para a rua II, 49,02 metros na linha dos fundos, onde divide com o lote 25, por 102,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 29 e de outro lado com o lote 31".

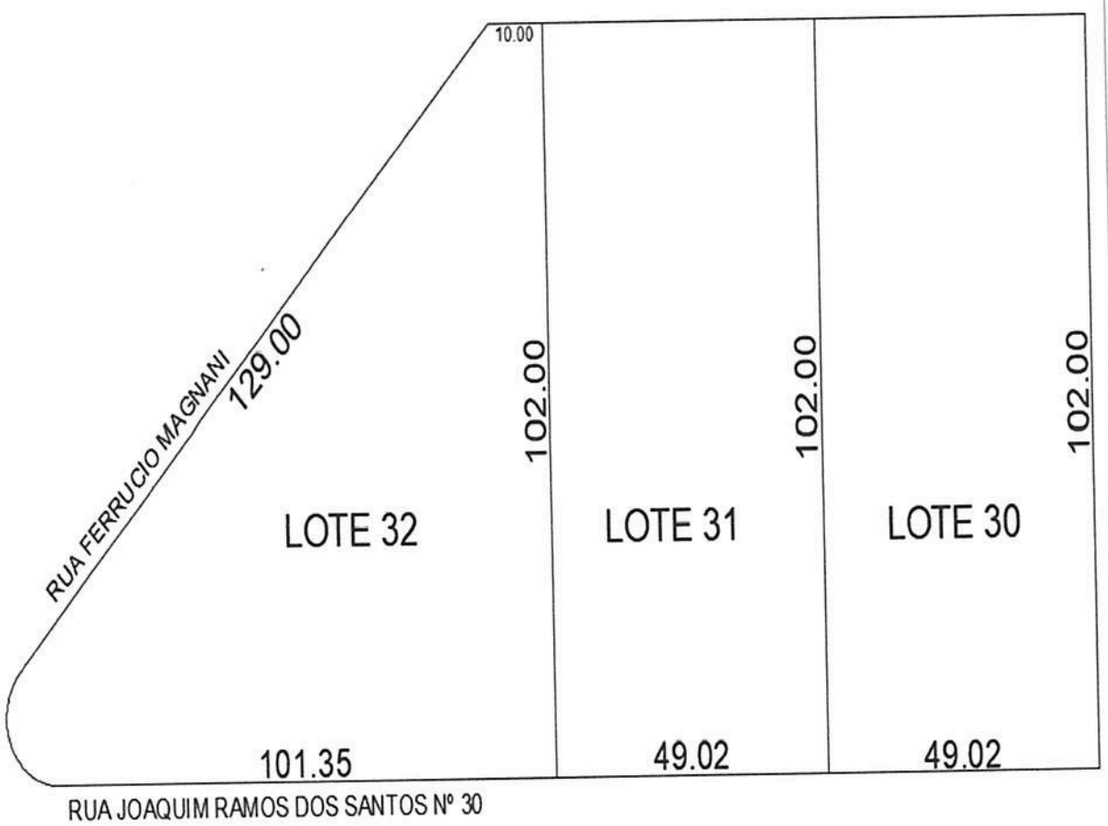
- Matricula nº 47.178 do 1º cartório de registro de imóveis da cidade de Araraquara.

IMÓVEL: "O lote 31, quadra C do loteamento "Recanto dos Nobres", nesta cidade, com a área de 5.000,04m2, medindo 49,02 metros de frente para a rua II, 49,02 metros na linha dos fundos, onde divide com o lote 25, por 102,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 30 e de outro lado com o lote 32".

- Matricula nº 47.179 do 1º cartório de registro de imóveis da cidade de Araraquara.

IMÓVEL: "O lote 32, quadra C do loteamento "Recanto dos Nobres", nesta cidade, com a área de 6.326,80m2, medindo 101,35 metros de frente para a rua II, 23,24 metros em curva na confluência da rua II com a rua VI, 129,00 metros no lado em que divide com a rua VI, 10,00 metros no lado em que divide com o lote 25 e finalmente 102,00 metros no lado em que divide com o lote 31".

Contabilizando as três matriculas descritas acima temos uma área total de 16.326,88m².



Croqui realizado para demonstrar a disposição dos lotes que contemplam a área avaliada.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

336

3.1) Propriedade:

A propriedade vistoriada é localizada na área rural do Município de Araraquara e tem seu acesso através de vias de terra, mais precisamente 2,2 km da Rua José Barbieri Neto (vicinal que liga a cidade de Araraquara até Bueno de Andrada) e é composta por duas edificações de alvenaria, sendo uma utilizada pelo caseiro e outra com piscina, churrasqueira, utilizada como lazer.

Além disso, a propriedade é composta também por poço semi artesiano com 85,00 metros de profundidade, reservatórios de água com 7 mil litros e 15 mil litros, edificação de alvenaria utilizada como depósito, edificação de alvenaria utilizada como galinheiro, campo de futebol com seis refletores. A propriedade não dispõe de rede de esgotamento sanitário publica contendo duas foças sépticas.

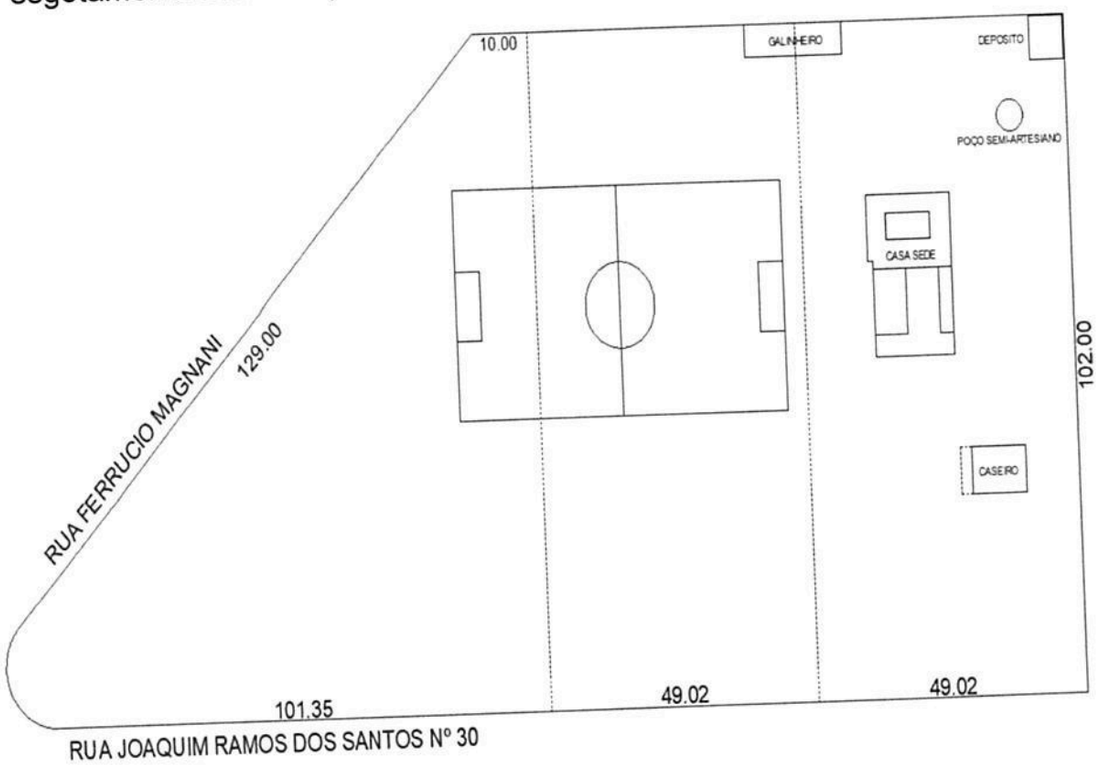


FOTO 01 – vista frontal da propriedade

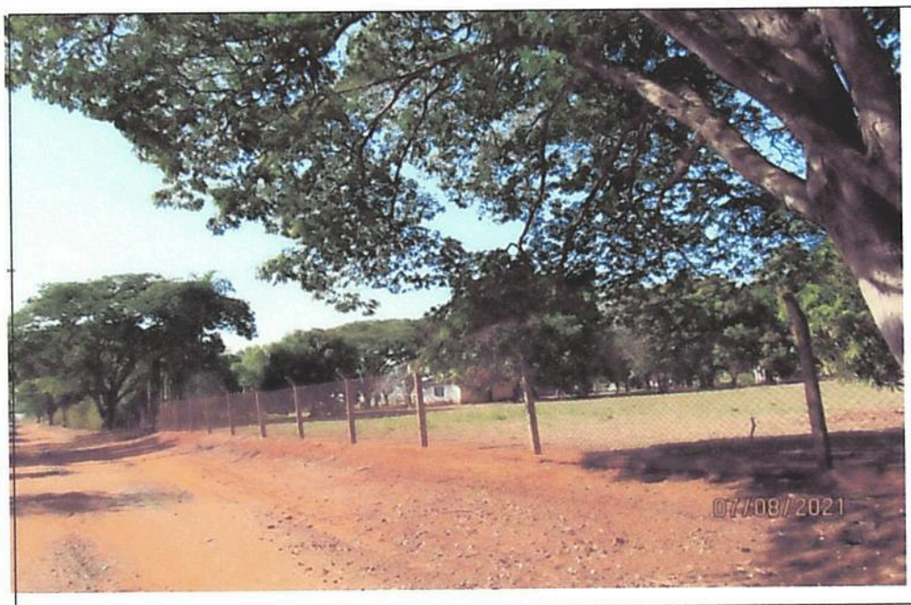


FOTO 02 – vista geral do alambrado que cerca a propriedade em todo seu perímetro.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

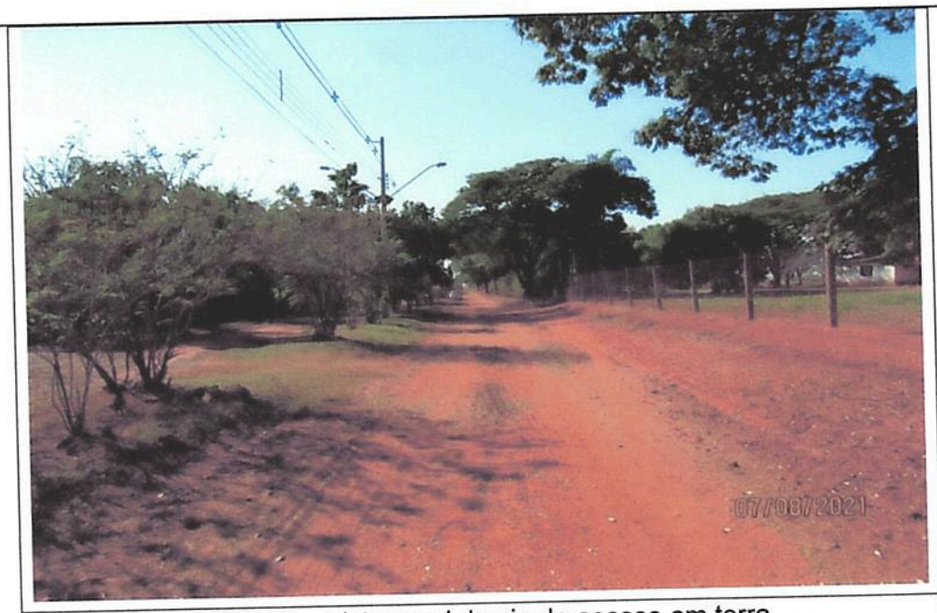


FOTO 03 – vista geral da via de acesso em terra.

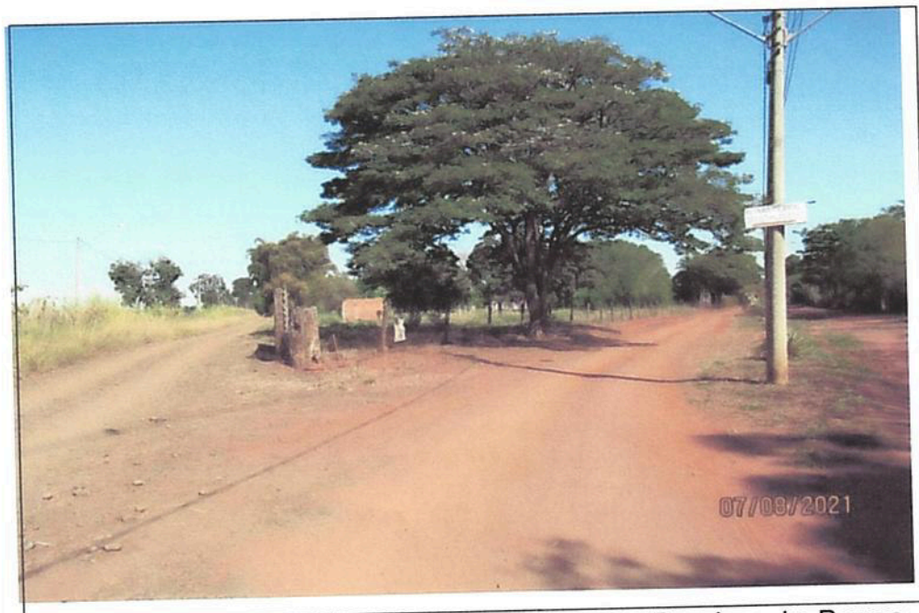


FOTO 04 – vista geral da via de acesso em terra. Rua Joaquim Ramos dos Santos esq. com Rua Ferrucio Magnani.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

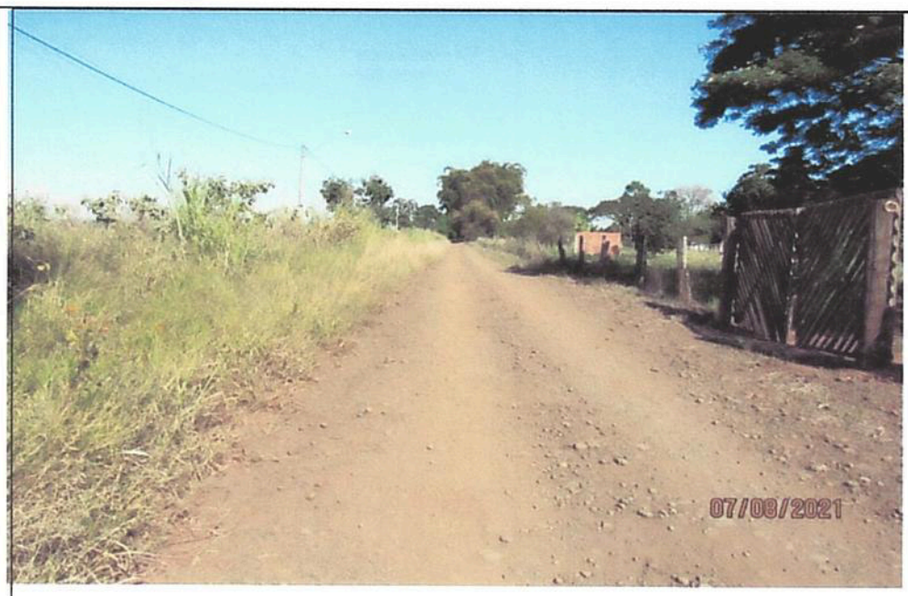


FOTO 05 – vista geral da via de acesso em terra. Rua Ferrucio Magnani.

FOTO 06 – vista geral da via de acesso em terra.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

FOTO 07 – vista da entrada da propriedade.

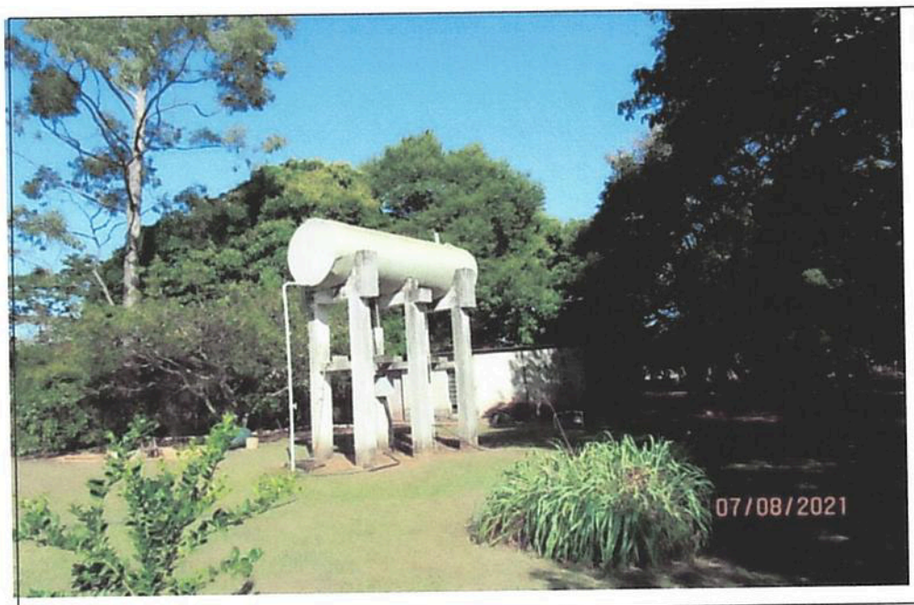


FOTO 08 – vista de reservatório ao lado do poço semi artesiano.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

FOTO 09 – vista geral do poço semi artesiano.

FOTO 10 – vista geral de um dos reservatórios na propriedade.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

342

FOTO 11 – vista geral do campo de futebol.

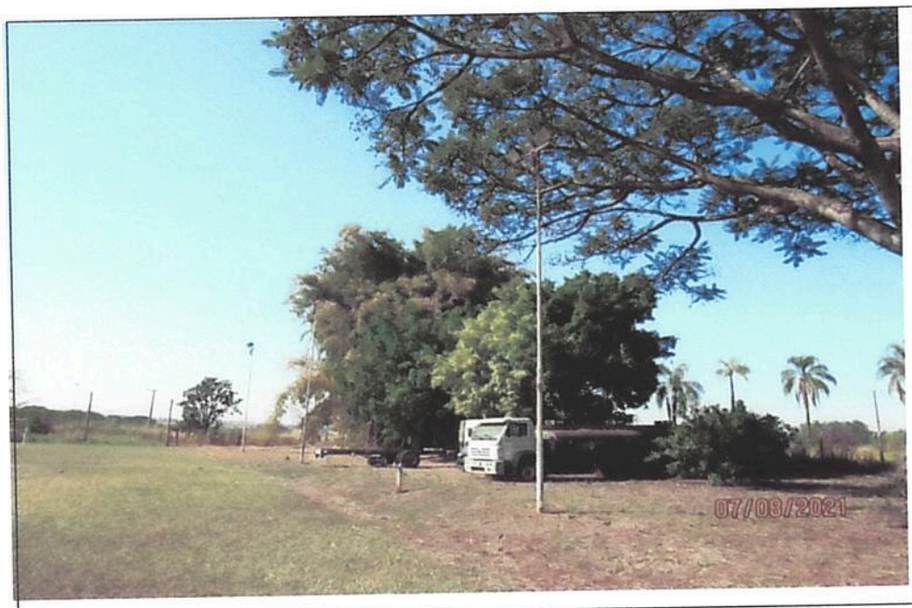


FOTO 12 – vista geral dos refletores em um dos lados do campo de futebol.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

FOTO 13 – vista geral do campo de futebol.

FOTO 14 – vista do local onde está situada uma das foças sépticas existente na propriedade.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

344

3.2) Edificação I (Caseiro):

Construção de alvenaria de tijolos, padrão popular, necessitando de inúmeros reparos, idade aparente de 50 anos, sem forro, esquadrias de ferro, portas de madeira e ferro, paredes externas e internas apenas com pintura sem reboco, coberta por telhas cerâmicas do tipo francesa, piso cerâmico desgastado em toda área interna, contendo quarto, sala, cozinha, banheiro e pequena varanda frontal sem fechamento nas laterais e na parte da frente coberta por telhas cerâmicas do tipo romana.

Área edificada – 70,00m².+ 14,00m² (varanda) = 84,00m².

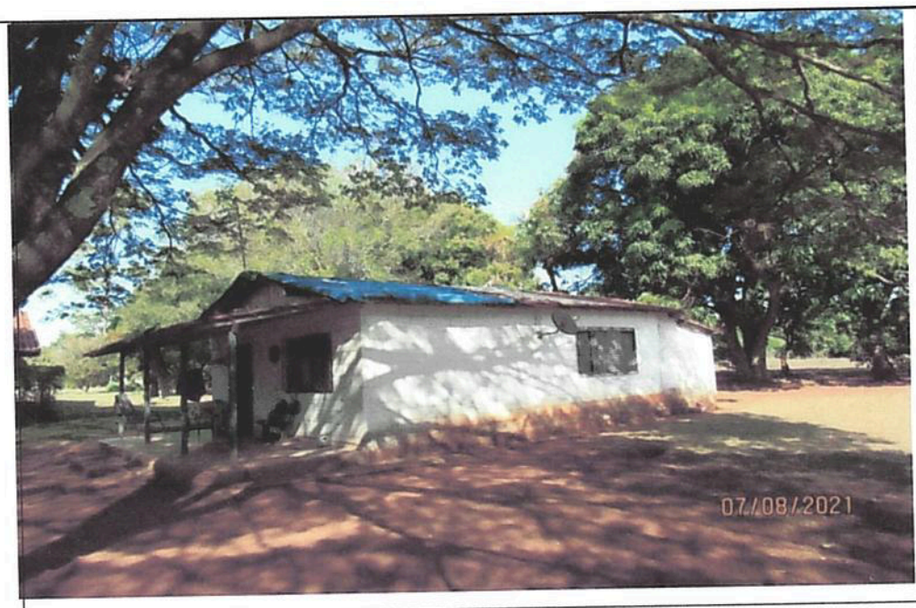


FOTO 15 – vista geral da edificação do caseiro.

FOTO 16 – vista geral dos fundos da edificação do caseiro.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

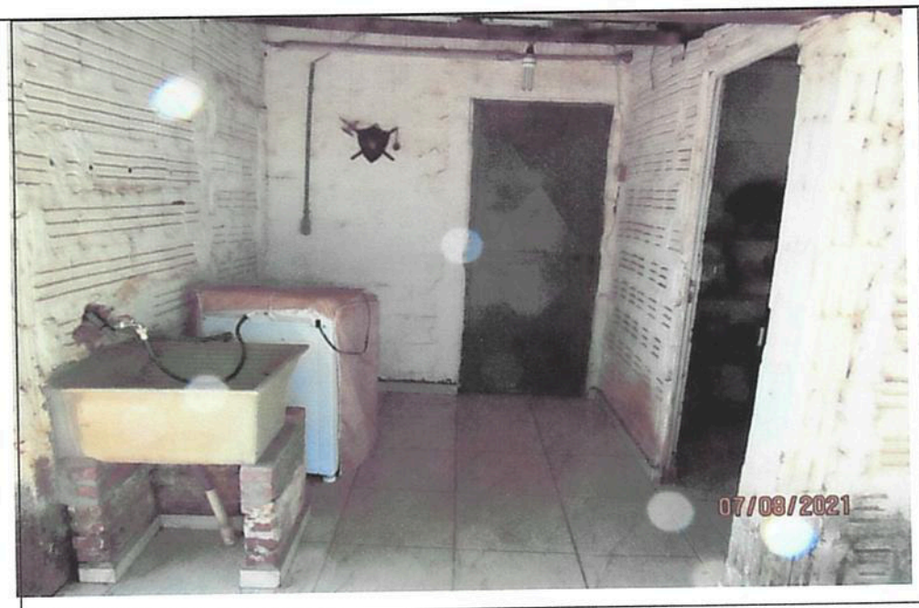


FOTO 17 – vista geral interna da edificação do caseiro.

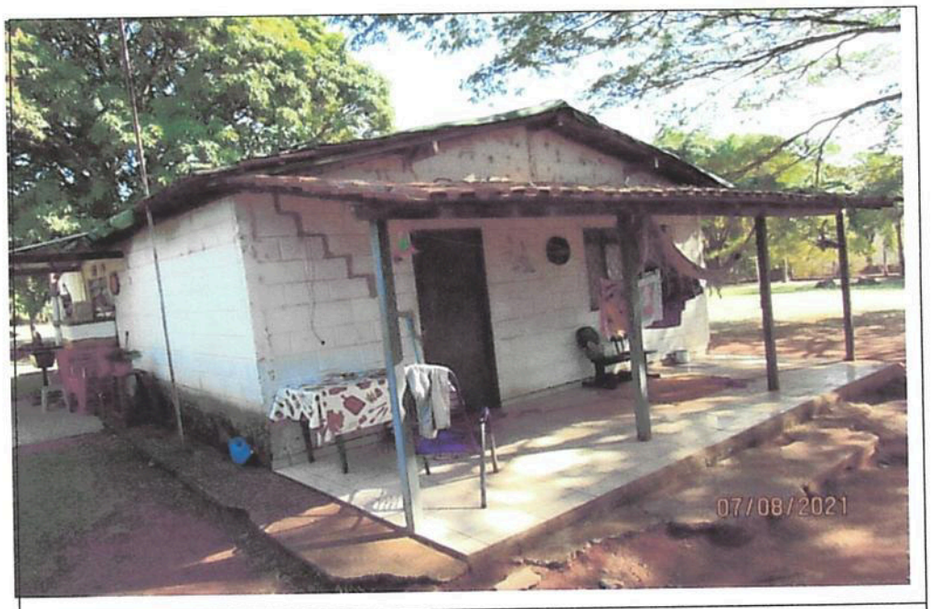
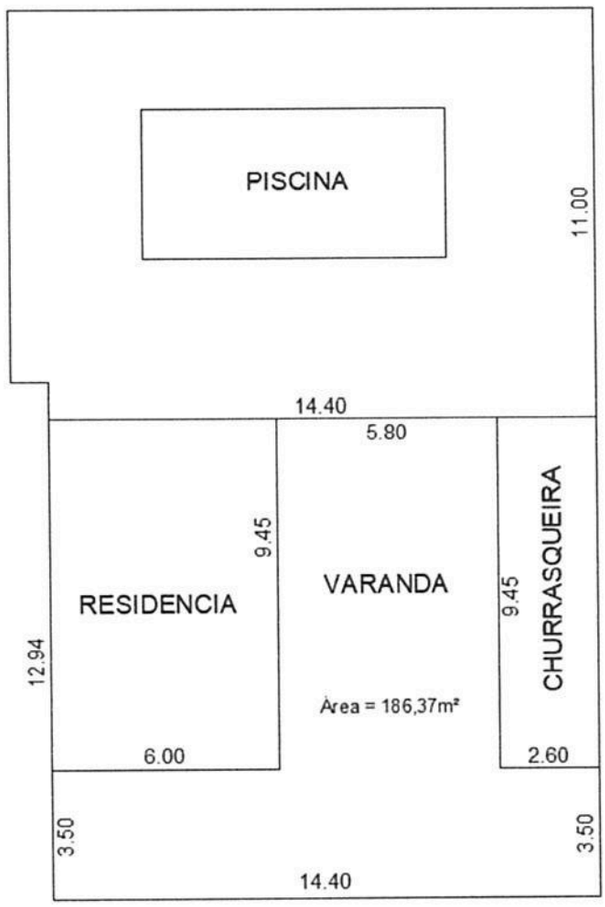


FOTO 18 – vista geral frontal da edificação do caseiro.

3.3) Edificação II (Casa sede):

Construção de alvenaria de tijolos, padrão popular, necessitando de simples reparos, idade aparente de 40 anos, parte lajotada, parte sem forro, piso cerâmico, esquadrias de ferro, portas de madeira e ferro, paredes externas e internas rebocadas e pintadas, coberta por telhas cerâmicas do tipo romana; contendo os seguintes compartimentos: sala, dormitório, banheiro, cozinha e varanda com churrasqueira, além de piscina na área externa.

Área edificada – 186,37m² - conforme medidas auferidas "in loco"



Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

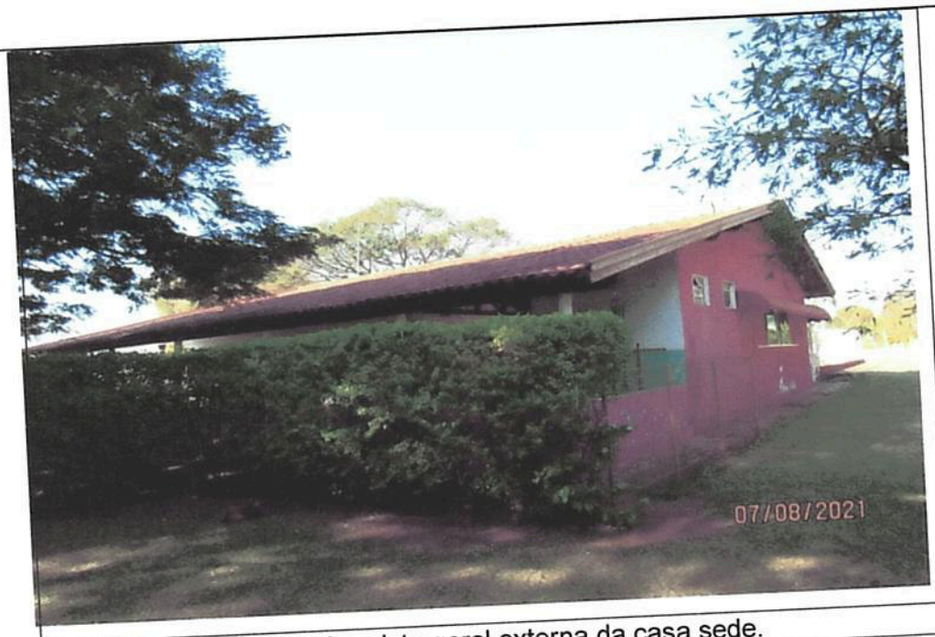


FOTO 19 – vista geral externa da casa sede.

FOTO 20 – vista geral da entrada da casa sede.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

FOTO 21 – vista geral externa da casa sede.

FOTO 22 – vista geral interna da casa sede.

FOTO 23 – vista geral interna da casa sede.

FOTO 24 – vista geral da cozinha da externa na área de churrasqueira da casa sede.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

FOTO 25 – vista geral da piscina na casa sede.

FOTO 26 – vista geral externa da casa sede.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

FOTO 27 – vista geral da varanda na casa sede.

FOTO 28 – vista geral externa da casa sede.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

3.4) DEPÓSITO E GALINHEIRO

Nos fundos da área existe uma edificação de alvenaria de tijolos em precárias condições, coberta por telhas galvanizadas sobre estrutura de madeira, porta de madeira, esquadrias de ferro com vidros, paredes externas chapiscadas, piso cimentado.

Local é utilizado como pequeno depósito com dimensões de 6,50 metros x 6,15 metros totalizando uma área de 39,97m².

Na área dos fundos, mais ao centro da propriedade, existe também uma edificação de alvenaria de tijolos em precárias condições de conservação, coberta por telhas cerâmicas do tipo romana sobre estrutura de madeira, parte do piso cimentado e parte do piso em terra, paredes com pintura desgastada.

Local é utilizado como galinheiro e possui dimensões de 17,70 metros x 5,00 metros totalizando uma área de 88,50m²

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

354

FOTO 29 – vista externa da edificação utilizada como depósito.

FOTO 30 – vista interna do depósito.

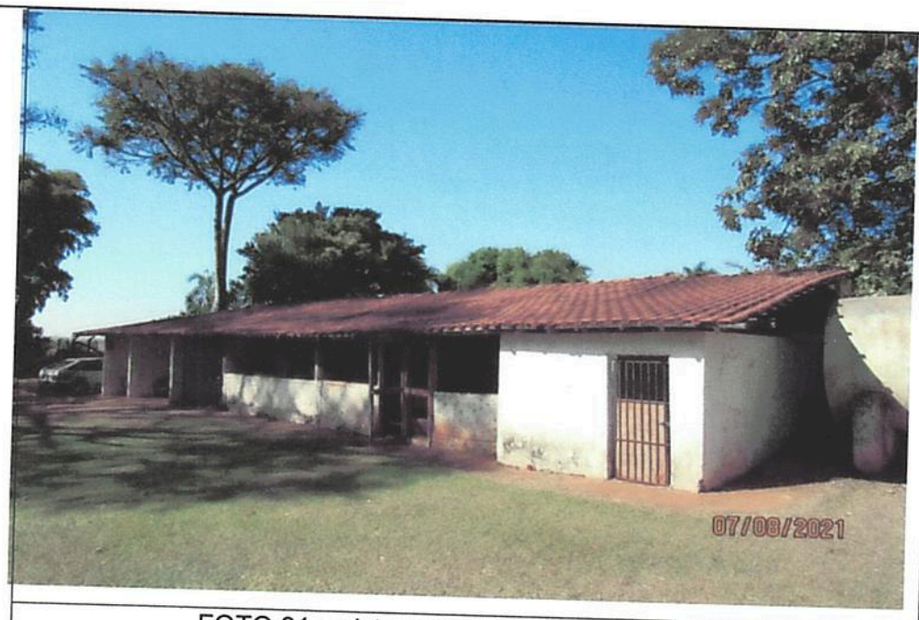


FOTO 31 – vista geral externa do galinheiro.

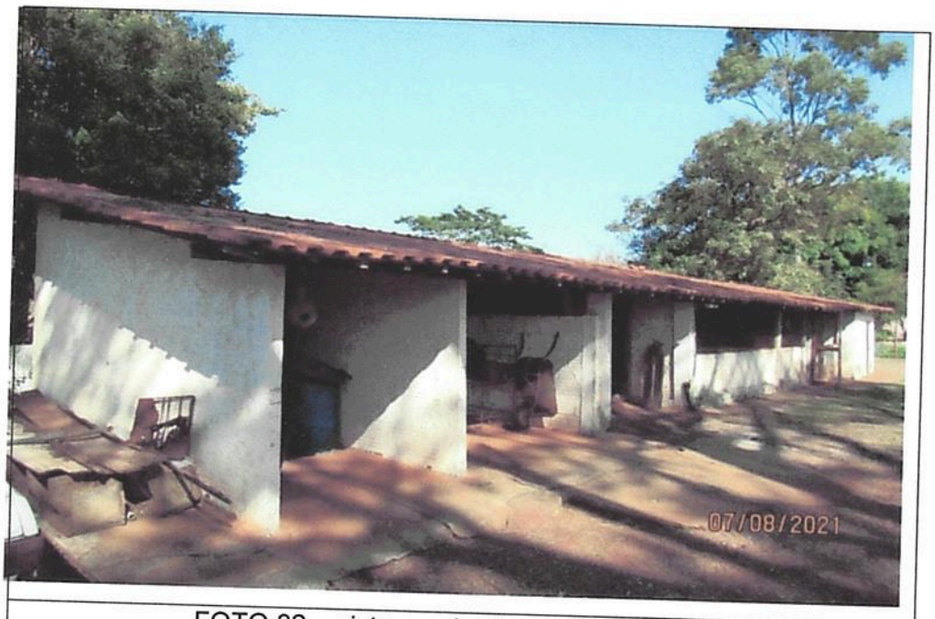


FOTO 32 – vista geral externa do galinheiro.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

FOTO 33 – vista interna do galinheiro.

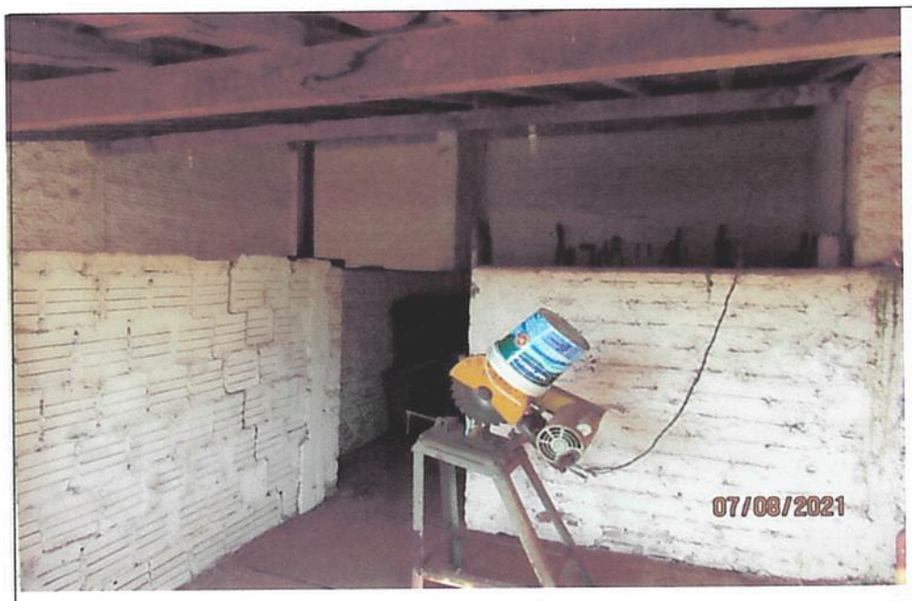


FOTO 34 – vista interna no galinheiro de espaço utilizado para depósito de ferramentas.

4) AVALIAÇÃO:

4.1) Considerações:

Nas avaliações respeitando as normas do Ibape e da ABNT, para a classificação dos diferentes tipos de solo existentes na avaliação, utiliza-se a preconizada pelo I.E.A (Instituto de Economia Agrícola), que respeita a rentabilidade possível de ser conseguida com culturas neles produzidas. A classificação de solos do I.E.A. se subdividem em:

CLASSIFICAÇÂO DO SOLO

TERRAS DE CULTURA DE PRIMEIRA: - são as terras potencialmente aptas para culturas anuais, perenes e outros usos, que suportam um manejo intensivo de práticas culturais, preparo de solo, etc. São terras de produtividade média e alta, mecanizáveis, planas ou ligeiramente declivosas e os solos são profundos e bem drenados.

TERRAS DE CULTURA DE SEGUNDA: - são as terras que, apesar de aptas para culturas anuais, perenes e outros usos apresentam limitações bem mais sérias que a terra de cultura de primeira. Podem apresentar problemas para mecanização, devido a uma declividade mais acentuada, porém os solos são profundos, bem drenados, de boa fertilidade, podendo necessitar, às vezes, de algum corretivo. Pelas restrições apresentadas, são terras que não devem ser utilizadas com culturas anuais continuamente. Prestam-se, porém, à exploração de plantas perenes e pastagem que proporcione proteção ao solo.

TERRAS PARA PASTAGENS: - nesta categoria devem ser consideradas as terras impróprias para cultura, mas potencialmente aptas para pastagem e silvicultura. São terras de baixa fertilidade, planas ou acidentadas com exigências quanto às praticas de conservação e manejo de simples a moderadas, considerando o uso indicado.

TERRAS PARA REFLORESTAMENTO: - são terras impróprias para culturas perenes e pastagens, mas potencialmente aptas para a silvicultura e vida silvestre, cuja topografia pode variar de plana a bastante acidentada e podem apresentar fertilidade muito baixa.

TERRAS DE CAMPO: - são terras com vegetação natural, primária ou não com possibilidades restritas de uso para pastagem ou silvicultura, cujo melhor uso é para o abrigo da flora e da fauna.

RESERVAS NATURAIS (áreas de preservação permanente): - Conforme publicações existentes em vários trabalhos desenvolvidos em Engenharia de Avaliações, dentre as quais podemos citar o Volume Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações do Autor Sérgio Antonio Abunahman da Editora Pini, bem como o Volume de Engenharia de Avaliações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Ibape – da Editora Pini, nos capítulos "Capacidade de uso da terra", temos esse tipo de terra classificada como de Classes VIII, ou seja "terras impróprias para cultura, pastagens ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

As terras da propriedade como um todo, na média, são de ótima qualidade, com quase sua totalidade de primeira e foi observado a ocorrência de Latossolos Vermelho-Escuros (LV 18) – de acordo com Mapa Pedológico do Estado de São Paulo – IAC – Campinas- SP, junho de 1999.

4.2) Método Utilizado:

No transcorrer deste trabalho, serão obedecidos os preceitos básicos das Normas NBR-14.653-1 Avaliação de Bens-Procedimento (08/04/2001) e NBR-14.653-2 Avaliação de Bens-Imóveis rurais (31/05/2004) e também os critérios e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Normalmente, dois são os critérios avaliativos recomendados pela técnica especializada endossados pela NORMA BRASILEIRA – NBR – 14653, DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS para imóveis rurais, e urbanos, quais sejam:

MÉTODO ANALÍTICO (indireto ou de renda) e
MÉTODO SINTÉTICO (direto ou comparativo)

O método ANALÍTICO, é mais difícil e factível de erros, pois o avaliador necessita de dados contábeis reais, nem sempre disponíveis no imóvel avaliando.

Deduzidas as despesas de produção, sobre a renda líquida há de se aplicar uma taxa de capitalização para apuração do valor da terra.

Avultam, pois, dois pontos importantes no Método Analítico, quais sejam: a determinação da renda líquida e a aplicação da adequada taxa de capitalização.

Como a avaliação é algo instantâneo, embora sejam sazonais os custos de produção, os preços do produto devem ser os da época da avaliação, levando-se em consideração que não haja um fator especulativo de mercado na ocasião.

Num sistema inflacionário, ou de pequena inflação, o método passa por delicados desvios. Há que se computar os aumentos de fertilizantes e defensivos agrícolas que acompanham a alta dos combustíveis no mercado interno, além disso, no item produção há diversificação de produtos que reagem individualmente conforme sua natureza.

O método SINTÉTICO, é o método comparativo mais frequentemente usado na avaliação de propriedades rurais e urbanas e recomendado pelo IBAPE.

Para a classificação dos diferentes tipos de solo existentes na avaliação, utiliza-se a preconizada do I.E.A. – Instituto de Economia Agrícola.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

O método utilizado será o **MÉTODO SINTÉTICO (direto ou comparativo)**, porque como já foi mencionado anteriormente, este método ao contrário do método analítico é menos suscetível de erro e é frequentemente, o mais usado pelos avaliadores.

Como a propriedade possui benfeitorias o valor será calculado considerando estes itens e também as terras, com seu acesso fácil e por boa estrada, considerando sua topografia, sua potencialidade para agricultura, qualidade do solo e toda sua infraestrutura.

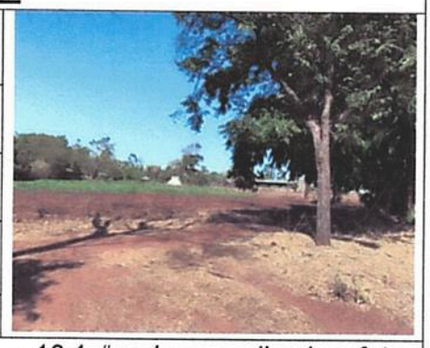
Em obediência ao que prescreve a NBR 14653/2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – tabela 3 - Grau de Precisão será de **precisão normal.**

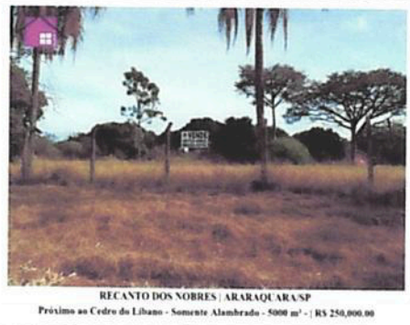
4.3) Valor da Terra (VT) :

Obtido a partir de pesquisa imobiliária na região rural de Araraquara que retrata a realidade do local avaliando e na própria região da área avalianda, ou seja, Recanto dos Nobres, considerando sua localização, características, área, escassez de lotes a venda; obtendo-se o seguinte unitário médio:

361

Fontes:

AMOSTRA 01	
Fonte pesquisada: Eliana Pereira Imóveis	
Valor: R$ 250.000,00	
Área da propriedade: 5.000,00 m²	
Local: Recanto dos Nobres	
Data da pesquisa: 29/07/2021	
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: 250.000,00 x 0,9 / 5.000	
VU = R$ 45,00	
Link da oferta: https://elianapereira.arboimoveis.com.br/imovel/CH0024_ELIANA	

AMOSTRA 02	
Fonte pesquisada: Imóvel Web.	
Valor: R$ 250.000,00	
Área da propriedade: 5.000,00m²	
Local: Recanto dos Nobres	
Data da pesquisa: 29/07/2021	
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: 250.000,00 x 0,9 / 5.0000	
VU = R$ 45,00	
Link da oferta: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-recanto-dos-nobres-2943377364.html	

AMOSTRA 03	
Fonte pesquisada: Liliane Imóveis	
Valor: R$ 350.000,00	
Área da propriedade: 5.000,00 m²	
Local: Portal das Laranjeiras	
Data da pesquisa: 29/07/2021	
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*")	
Valor aproximado dos muros existentes no local: R$ 30.000,00	
Vu para terreno: (350.000,00 – 30.000,00) x 0,9 / 5.000	
VU = R$ 57,60	
Link da oferta: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-portal-das-laranjeiras-araraquara-sp-5000m2-id-2522471576/	

AMOSTRA 04	
Fonte pesquisada: Borsári Imóveis	
Valor: R$ 300.000,00	
Área da propriedade: 5.000,00m²	
Local: Portal das Laranjeiras	
Data da pesquisa: 29/07/2021	
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*")	
Valor aproximado dos muros existentes no local: R$ 30.000,00	
Vu para terreno: (300.000,00 – 30.000,00) x 0,9 / 5.0000	
VU = R$ 48,60	
Link da oferta: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ruralchacaraemararaquara2952800022.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarDatos=true	

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Média aritmética =

$$\frac{R\$\ 45{,}00 + 45{,}00 + 57{,}60 + 48{,}60}{4}$$

Média aritmética = R$ 49,06/m²

Média Saneada

Desvio médio + 30% = R$ 63,76
- 30% = R$ 34.34

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

Vu = R$ 49,06/m²

No caso em tela temos que a propriedade avalianda está situada em três diferentes lotes, ou seja, em três matriculas distintas, como já colocado no inicio do presente trabalho.

PORTANTO:

Lote 30 com matrícula nº 47.177 = 5.000,04m²

VT = Vu x Área (conforme matrícula)

VT = R$ 49,06/m² x 5.000,04 m²

VT (Valor do terreno) = R$ 245.301,96

364

Lote 31 com matrícula nº 47.178 = 5.000,04m²

VT = Vu x Área (conforme matrícula)

VT = R$ 49,06/m² x 5.000,04 m²

VT (Valor do terreno) = R$ 245.301,96

Lote 32 com matrícula nº 47.179 = 6.326,80m²

VT = Vu x Área (conforme matrícula)

VT = R$ 49,06/m² x 6.326,80 m²

VT (Valor do terreno) = R$ 310.392,80

Sendo assim, como já demonstrado no presente laudo, as áreas dos lotes avaliados acima se encontram "in loco" contíguas, tendo apenas uma entrada, toda cercada com alambrado e com construções e benfeitorias que se encontram presentes dentro de dois lotes em alguns casos, como podemos observar nos croquis anexos, então somaremos o valor total englobando a área dos três lotes juntos, ou seja:

Área total englobando os lotes 30, 31 e 32 = 16.326,88m².

PORTANTO:

VT = Vu x Área (lotes 30, 31 e 32)

VT = R$ 49,06/m² x 16.326,88 m²

VT (Valor total da área) = R$ 800.996,73

4.4) Valor das Edificações (VE) :

Edificação I (Caseiro) 84,00m²:

Vu = R$ 1.935,88 – 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$/m²) junho, 2021

Uso de Edificação	São Paulo - R$/m²			Rio de Janeiro - R$/m²			Vitória - R$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.064,86	2.004,27	1.060,59	3.011,30	1.939,05	1.072,25	2.720,51	1.868,40	852,12
Residencial médio (2)	2.470,61	1.563,91	906,70	2.407,48	1.490,25	917,23	2.167,01	1.440,78	726,23
Residencial popular (3) →	1.935,88	1.263,44	672,44	1.995,45	1.316,28	679,17	1.795,42	1.257,54	537,87
Sobrado popular (11)	2.211,10	1.404,09	807,01	2.158,06	1.345,30	812,76	1.921,69	1.283,40	638,29
Prédio com elevador fino (4)	2.745,78	1.921,21	824,57	2.621,68	1.782,73	838,96	2.383,27	1.705,44	677,83
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.618,50	1.605,43	1.013,07	2.535,69	1.507,31	1.028,38	2.336,12	1.798,00	538,12
Prédio com elevador médio (10)	2.479,11	1.811,56	667,55	2.452,31	1.777,73	674,58	2.309,38	1.486,57	822,81
Prédio sem elevador médio (5)	2.375,80	1.613,95	761,85	2.413,48	1.639,78	773,70	2.209,17	1.593,50	615,67
Prédio sem elevador popular (6)	1.874,62	1.111,25	763,37	1.846,13	1.075,52	770,62	1.615,26	1.005,59	609,67
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.893,77	2.069,13	824,64	2.729,10	1.741,89	987,21	2.529,44	1.739,00	790,44
Prédio sem elevador médio (8)	2.806,05	1.832,72	973,33	2.680,90	1.843,07	837,83	2.452,92	1.828,15	624,77
Clínica Veterinária (14)	2.743,98	1.938,23	805,75	2.616,28	1.806,48	809,80	2.435,92	1.761,43	674,48
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.115,02	1.573,44	541,58	2.059,09	1.498,04	561,05	1.879,09	1.432,49	446,60

Edificação – 84,00 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$ 1.935,88/m² x 0,296 x 84,00 m²

VE = R$ 48.133,72

Edificação II (Casa sede) 186,37:

Vu = R$ 1.935,03 – 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$/m²) — junho, 2021

Uso de Edificação	São Paulo - R$/m²			Rio de Janeiro - R$/m²			Vitória - R$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.064,86	2.004,27	1.060,59	3.011,30	1.939,05	1.072,25	2.720,51	1.868,40	852,12
Residencial médio (2)	2.470,61	1.563,91	906,70	2.407,48	1.490,25	917,23	2.167,01	1.440,78	726,23
Residencial popular (3)	1.935,88	1.263,44	672,44	1.995,45	1.316,28	679,17	1.795,42	1.257,54	537,87
Sobrado popular (11)	2.211,10	1.404,09	807,01	2.158,06	1.345,30	812,76	1.921,69	1.283,40	638,29
Prédio com elevador fino (4)	2.745,78	1.921,21	824,57	2.621,68	1.782,73	838,96	2.383,27	1.705,44	677,83
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.618,50	1.605,43	1.013,07	2.535,69	1.507,31	1.028,38	2.336,12	1.798,00	538,12
Prédio com elevador médio (10)	2.479,11	1.811,56	667,55	2.452,31	1.777,73	674,58	2.309,38	1.486,57	822,81
Prédio sem elevador médio (5)	2.375,80	1.613,95	761,85	2.413,48	1.639,78	773,70	2.209,17	1.593,50	615,67
Prédio sem elevador popular (6)	1.874,62	1.111,25	763,37	1.846,13	1.075,52	770,62	1.615,26	1.005,59	609,67
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.893,77	2.069,13	824,64	2.729,10	1.741,89	987,21	2.529,44	1.739,00	790,44
Prédio sem elevador médio (8)	2.806,05	1.832,72	973,33	2.680,90	1.843,07	837,83	2.452,92	1.828,15	624,77
Clínica Veterinária (14)	2.743,98	1.938,23	805,75	2.616,28	1.806,48	809,80	2.435,92	1.761,43	674,48
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.115,02	1.573,44	541,58	2.059,09	1.498,04	561,05	1.879,09	1.432,49	446,60

367

Edificação – 186,37 m²

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)

Kd = 41.0 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção necessitando de reparos simples com idade aparente de 40 anos).

VE = R$ 1.935,88/m² x 0,590 x 186,37 m²

VE = R$ 212.866,07

Valor estimado para depósito, reservatórios de água, galinheiro, piscina, poço semi artesiano com 85 metros de profundidade e demais benfeitorias existentes na propriedade, considerando suas características, idade e estado de conservação = R$ 100.000,00

4.5) Valor do Imóvel (VI) :

VI = VT + VE

VI = R$ 800.996,73 + 48.133,72 + 212.866,07 + 100.000,00

VI = R$ 1.161.996,52

6) CONCLUSÃO:

O presente laudo conclui que o valor do imóvel avaliando (terreno + construção) é de **R$ 1.162.000,00 (um milhão cento e sessenta e dois mil reais)**.

Termos em que, Pede Deferimento.

Araraquara, 02 de agosto de 2021.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com