

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA JUDICIAL DE MONTE ALTO

Processo nº: 1000860-15.2021.8.26.0368
Grupo: Cível
Classe: Alienação Judicial de Bens
Assunto: Alienação Judicial
Reqte: Keli Casa Santa
Reqdo: Luciano Carlos da Silva

GABRIEL MIRANDA COUTO, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, diplomado pela Faculdade de Engenharia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – UNESP – Campus de Bauru, pós graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho pela Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – UNESP – Campus de Bauru, pós graduado em Gestão de Sistemas de Saneamento Ambiental pela Universidade Federal de São Carlos – UFSCAR – Campus de São Carlos, pós graduado em Gerenciamento de Projetos pelo SENAC de Ribeirão Preto, atendendo ao que lhe foi solicitado, após as diligências que se fizeram necessárias, vem respeitosamente à presença de V.Ex.^a apresentar os resultados alcançados, consubstanciados no presente

LAUDO PERICIAL
Alienação Judicial

I. ACOMPANHANTES

- Sra. Ilza Alves – CPF nº 255.717.738-55 (*genitora da Requerente*);

II. OBJETIVO

“Nesse cenário, considerando que a autora informou que pretende a alienação judicial do bem, determino a avaliação do imóvel descrito na inicial, com a finalidade de futura alienação.” (fl. 119 dos autos)

Nesse contexto a perícia técnica se pautou na avaliação do justo valor do imóvel residencial urbano localizado à Rua Luiz Pires, nº 1101 – Jd. Eldorado, município de Monte Alto / SP.

GABRIEL MIRANDA COUTO
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA 5061476110



Foto 1 – Vista frontal do imóvel sob avaliação



Foto 2 – Vista do imóvel sob avaliação

III. DA VISTORIA

Na data de 18 de janeiro de 2023, defronte ao imóvel em destaque, teve início a vistoria de campo com o objetivo de avaliar o justo valor do imóvel avaliando.

A região onde se situa o imóvel, atualmente, é de média ocupação por imóveis residenciais, na região norte do município de Monte Alto.

Inicialmente, destaca-se que a perícia de campo foi acompanhada apenas pela Sra. Ilza Alves, genitora da autora, e que o **imóvel em destaque estava com sinais de desocupação e com o portão fechado por corrente e cadeado**, impossibilitando a entrada nesse, de forma que a perícia restou prejudicada quanto a verificação da situação interna do imóvel.



Foto 2 – Vista do portão do imóvel

Externamente, observou-se tratar de um imóvel térreo, finalidade residencial, atualmente sem revestimento de paredes, com pintura inacabada, com alvenaria composta por tijolos cerâmicos, cobertura em madeira e telhas de barro, portas, janelas e contrapiso.

Foi solicitado junto a Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Monte Alto, se o imóvel avaliando possuía projeto aprovado, que poderia servir como base para estimativa de quantitativos físicos, entretanto foi informado que **não existe projeto aprovado**.

Devido o imóvel estar em condições inacabadas, associado a impossibilidade de visualizar internamente o estágio e estado de acabamento do imóvel avaliando, torna-se praticamente impossível gerar um comparativo de mercado de imóveis em condições similares e a partir daí, com a utilização de métodos de cálculos apropriados determinar o justo valor desse.

Com a finalidade de cumprir a razão da presente nomeação, o Perito irá realizar o cálculo do justo valor do imóvel utilizando a seguinte metodologia:

- Comparativo de mercado para apuração do valor do lote, tomando como referencia lotes do mesmo loteamento e de loteamentos lindeiros;
- Estimativa de custos do valor da edificação a partir de parametros atribuidos a cada etapa da obra, por exemplo, infraestrutura, superestrutura, alvenaria, cobertura, dentre outras, referenciando essa estimativa no CONTRATO PARTICULAR DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL, entranhado aos autos sob fls. 26-27.

IV. DA AVALIAÇÃO

DO LOTE

Para a avaliação do valor do lote, foram pesquisadas imobiliárias locais e a imobiliária da loteadora, no qual após efetuados os cálculos estatísticos, apurou o valor médio por metro quadro (R\$ / m²), obtendo o seguinte valor para o lote avaliando:

$$180,00\text{m}^2 \times \text{R}\$ 326,55 = \text{R}\$ 58.779,00$$

Arredondando para cima: R\$ 59.000,00

Tabela de cálculo do valor médio inserida nos anexos do presente laudo.

DA EDIFICAÇÃO

Conforme explanado anteriormente, face a edificação estar inconcluída e diante da impossibilidade de verificação in-loco das condições internas do imóvel, para apurar o valor da edificação utilizou-se o conceito da reprodução com base em conceitos teóricos de custo médio por etapa da obra.

Utilizando-se dos conceitos da CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção, do conceito de CUB/m² (Custo Unitário Básico) – Indicador dos custos do setor da Construção Civil, Custos Estimativos por Etapas da Construção pela revista PINI e da Caracterização dos projetos-padrão conforme a ABNT NBR 12721:2006, adotou-se para o imóvel as seguintes referências:

- Tipo R1 – Residência Unifamiliar Terreno – Padrão Baixo
- Área estimada de construção: 40,00m²
- CUB/m²: R\$ 1.758,84/m²

De acordo com a planilha de cálculo em anexo, apurou-se o valor estimado para reprodução da edificação, obtendo-se o valor de **R\$ 41.860,39**.

Arredondando para cima: R\$ 42.000,00

Para o cálculo da Depreciação foi utilizado o Método de Ross-Heidecke:

| | |
|--|--|
| Classificação do Imóvel: | Casa padrão econômico |
| Vida Referencial – “I _r ” (anos): | 70 |
| Valor Residual – “R” (%): | 20 |
| Idade real do imóvel: | 7 anos |
| Idade em % da vida referencial: | $(7/70) * 100 = 10\%$ |
| Estado de edificação: | d → Entre regular e necessitando de reparos simples |
| Depreciação Física – Fator K: | 0,869 |

$$K_d = R + K \times (1-R)$$

$$K_d = 0,20 + 0,869 \times (1-0,20)$$

$$K_d = 0,8952$$

Portanto, o valor da benfeitoria depreciada:

$$R\$ 42.000,00 * 0,8952 = R\$ 37.598,40$$

Arredondando: R\$ 38.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

| | |
|--|----------------------|
| Valor do Lote: | R\$ 59.000,00 |
| Valor da Edificação (Depreciada): | R\$ 38.000,00 |
| VALOR TOTAL DO IMÓVEL: | R\$ 97.000,00 |

Devido os cálculos estatísticos observarem o valor de oferta dos imóveis a venda, é cotidiano que o preço final de venda tenha uma decréscimo de valor na ordem de 10% sobre o valor ofertado.

Nesse sentido, pode-se afirmar que o preço final de venda do imóvel está contido entre **R\$ 87.300,00** e **R\$ 97.000,00**, mínimo e máximo respectivamente. Esse intervalo de valor tem relação direta na velocidade de venda.

V. CONCLUSÃO

Em face das circunstâncias expostas no corpo do laudo, valendo-se das prerrogativas do Art. 473, §3º, do Código de Processo Civil, o presente Perito pode concluir que o preço de oferta do imóvel avaliando é de **R\$ 97.000,00** e que o preço final de venda fica estabelecido entre **R\$ 87.300,00** e **R\$ 97.000,00**.

Honrado pela nomeação, encerra-se o presente laudo composto por 10 laudas.

Monte Alto, 09 de março de 2023

Gabriel Miranda Couto
Eng. Civil e de Seg. do Trabalho
CREA 5061476110

GABRIEL MIRANDA COUTO
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA 5061476110

ANEXO 1 – PLANILHA DE AMOSTRAS E CÁLCULOS PARA O VALOR DO LOTE

GABRIEL MIRANDA COUTO

ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO
 CREA 5061476110

| ITEM | DESCRIÇÃO DO IMÓVEL | COD. ANUNCIO | IMOBILIARIA | BAIRRO | AREA LOTE | VALOR OFERTADO | VALOR/M² |
|------|---------------------|--------------|-----------------|-------------------|-----------|----------------|------------|
| 1 | Lote | TE0167-PRJ1 | Primos | Jd. Eldorado | 407,00 | R\$ 145.000,00 | R\$ 356,27 |
| 2 | Lote | TE0258-PRJ1 | Primos | Jd. Eldorado | 180,00 | R\$ 63.000,00 | R\$ 350,00 |
| 3 | Lote | TE0232-PRJ1 | Primos | Jd. Vera Cruz | 222,00 | R\$ 65.000,00 | R\$ 292,79 |
| 4 | Lote | TE0298-PRJ1 | Primos | Jd. das Oliveiras | 166,00 | R\$ 73.500,00 | R\$ 442,77 |
| 5 | Lote | Q-13 L-19 | Cunha Gonsalves | Jd. Eldorado | 161,49 | R\$ 55.500,00 | R\$ 343,67 |
| 6 | Lote | Q-11 L-25 | Cunha Gonsalves | Jd. Eldorado | 239,00 | R\$ 69.310,00 | R\$ 290,00 |
| 7 | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | |

1ª ITERAÇÃO

TOTAL DE AMOSTRAS: 6
 MÉDIA DOS VALORES OFERTADOS: R\$ 78.551,67
 MÉDIA DOS VALORES M²: R\$ 345,92
 INTERVALO DE CONFIANÇA: 80%

MENOR VALOR DO M²: R\$ 276,73 AMOSTRAS DESCARTADAS ABAIXO DO INTERVALO:
 MAIOR VALOR DO M²: R\$ 415,10 AMOSTRAS DESCARTADAS ACIMA DO INTERVALO: ITEM 4

2ª ITERAÇÃO

TOTAL DE AMOSTRAS: 5
 MÉDIA DOS VALORES OFERTADOS: R\$ 79.562,00
 MÉDIA DOS VALORES M²: R\$ 326,55
 INTERVALO DE CONFIANÇA: 80%

MENOR VALOR DO M²: R\$ 261,24 AMOSTRAS DESCARTADAS ABAIXO DO INTERVALO: 0
 MAIOR VALOR DO M²: R\$ 391,86 AMOSTRAS DESCARTADAS ACIMA DO INTERVALO: 0

GABRIEL MIRANDA COUTO
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA 5061476110

ANEXO 2 – PLANILHA DE AMOSTRAS E CÁLCULOS PARA O VALOR DA EDIFICAÇÃO

GABRIEL MIRANDA COUTO
 ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO
 CREA 5061476110

| CUB/M² - SP: | R\$ | 1.758,84 (fevereiro / 2023) |
|---|-------------------------|------------------------------------|
| ÁREA CONSTR. ESTIMADA: | | 40,00 m² |
| ETAPA | INDICE UTILIZADO | CUSTO TOTAL ETAPA |
| Serviços Preliminares | 2,50% | R\$ 1.758,84 |
| Movimento de terra | 0,50% | R\$ 351,77 |
| Infraestrutura | 3,00% | R\$ 2.110,61 |
| Superestrutura | 12,00% | R\$ 8.442,43 |
| Alvenaria | 7,00% | R\$ 4.924,75 |
| Cobertura | 6,50% | R\$ 4.572,98 |
| Inst. Hidráulicas e sanit. | 12,00% | R\$ 8.442,43 |
| Inst. Elétricas | 4,00% | R\$ 2.814,14 |
| Revestimentos (Pisos, Paredes e Forros) | 12,00% | R\$ 8.442,43 |
| TOTAL | | R\$ 41.860,39 |