

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR
Engenheiro Civil e Geomensor

CREA N. 0601459536
INCRA: GP8

262
ju

LAUDO
PERICIAL
PARQUE GRAMADO,
AMERICANA –SP.

PROCESSO N. 0001824-83.2013.8.26.0019 - 245/2013.

3ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA –SP.

ESPÉCIES DE CONTRATO

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnir@hotmail.com

263
cus

LAUDO PERICIAL

1. Objetivo:

Determinar o valor comercial do imóvel, objeto dos autos.

2. Objeto:

O objeto deste laudo é representado por um lote de terreno, com área de 150,00 metros quadrados e uma construção de 126,00 metros quadrados.

3. Diligência:

Este Perito, efetuou uma diligência no imóvel no dia 08 de outubro de 2019, às 10:00 horas, onde coletou dados e fotos do local.

Estavam presentes juntamente com este profissional, no local da perícia, Os REQUERIDOS e seu Assistente Técnico, o Corretor CARLOS ARTHUR e também o REQUERENTE, Sr. ASSIS.

4. Descrição do Imóvel:

4.1. Localização:

O imóvel, objeto dos autos, é uma residência térrea, localizada na rua Alfredo Spinola de Mello, n. 227, Parque Gramado, Americana, SP.

ANEXO I
Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

264
m²

4.2. Benfeitorias públicas:

O local do referido imóvel é dotado de rede de energia elétrica, rede telefônica, rede de água tratada e afastamento de esgoto e iluminação pública. E também de guia, sarjeta e pavimentação asfáltica.

4.3. Características do imóvel:

O lote de terreno, objeto dos autos, possui as seguintes dimensões:

São 6,00 metros de frente e aos fundos e 25,00 metros de ambos os lados.

O lote fica de frente para a Rua Alfredo Spinola de Melo.

No lote do imóvel existe uma construção com área de 126,00 metros quadrados, divididos em 96,00 metros quadrados para a construção principal e 30,00 metros quadrados para o abrigo de veículos.

O imóvel que é representado por uma residência que possui 3 (três) dormitórios, sala, banheiro social, copa, cozinha, área de serviço e abrigo para veículos.

O piso é cerâmico em toda a extensão da construção.

As paredes são rebocadas e recebem pintura a base de látex. As paredes do banheiro, copa e cozinha recebem ainda revestimento de azulejos até o teto.

As paredes externas possuem revestimento de pintura a base de látex.

O forro é de laje de alvenaria.

5. Avaliação do terreno do imóvel:

ANEXO 1.

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

265
ms

Valor pesquisado e saneado para o lote de terreno:

Valor do terreno = R\$108.900,00 (1).

6. Avaliação da construção do imóvel:

MÉTODO QUANTITATIVO DE CUSTO:

Construção Principal:

Método que utiliza o CUB do mês = R8;

Índice de característica da construção;

Resultando em H28N para final da construção;

$H28N = R8 \times \text{índice};$

CUB JUN/2019 do SINDUSCON = R\$1.234,22/m²;

CUB = Custo Unitário Básico;

SINDUSCON = Sindicato da Construção Civil;

Área da construção = 96,00 m²

$CUB = R8 = R\$1.234,22/m^2$

$H28N = \text{índice} \times R8 = 0,950 \times R\$1.234,22/m^2$

$H28N = R\$1.172,50/m^2$

Valor Construção = 96,00 m² x R\$1.172,50

Valor Construção Principal = R\$112.560,00 (2)

266
ms

Construção abrigo:

$$\text{Índice} = 0,200$$

$$H28N = 0,200 \times R\$1.234,22/m^2$$

$$H28N = R\$246,84/m^2$$

$$\text{Valor Construção} = 30,00 m^2 \times R\$246,84/m^2$$

$$\text{Valor Construção Abrigo} = R\$7.400,00 (3)$$

7. Valor total do imóvel:

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = (1) + (2) + (3) =$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = R\$108.900,00 + R\$112.560,00 + R\$7.400,00$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \underline{R\$228.860,00}$$

(Duzentos e vinte e oito mil, oitocentos e sessenta reais).

8. Rol de fotografias:

ANEXO 2.

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

267/WS

9. Conclusão:

Para avaliação do imóvel, que é representado por uma construção, este profissional, pesquisou em algumas imobiliárias de Americana, para o bairro do Parque Gramado, encontrando 5 (cinco) elementos, em 4 (quatro) imobiliárias diferentes. Para o cálculo final do lote, foi usado o valor saneado unitário.

Para o cálculo do terreno foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado

Para a construção foi utilizado o Método da Quantificação da Custo, que fornece o preço exato da construção.

ANEXOS:
1. LAUDO DE PESQUISA
2. ROL DE FOTOGRAFIAS

10. Encerramento:

Tendo este profissional mais nada a acrescentar, apresento este Laudo Pericial que consta de 8 folhas somente numeradas na parte da frente e rubricadas e a última assinada.

Rio Claro, 09 de outubro de 2019.

HÉLIO HUSSNI JR

Engenheiro Civil – CREA: 0601459536

Geomensor – INCRA: GP8

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR
Engenheiro Civil e Geomensor

CREA N. 0601459536
INCRA: GP8

268
UD

ANEXOS:

1. PLANILHA DE PESQUISA
2. ROL DE FOTOGRAFIAS

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

PLANILHA DE PESQUISA

VISTORIA: 08/10/2019.

processo n. 0001824-83.2013.8.26.0019.

ORDEM: 245/2013

A. Cálculo/Valor/Imóvel:

LOCAL: RUA ALFREDO SPINOLA DE MELLO, N. 227, PARQUE GRAMADO, AMERICABA-SP.
LOTE 17 - A, QUADRA 10.

B. Análise estática dos dados:

LOCAL	FONTE	HOMOG	VALOR R\$/m2	I/H
1. Parque Gramado	WPA Imóveis			
2. Parque Gramado	Dimarzio	0,9868	700	R\$ 691,00
3. Parque Gramado	WPA Imóveis	1	717	R\$ 717,00
4. Parqua Gramado	Acapulco	1,0246	698	R\$ 715,00
5. Parque Gramado	São Bernardo	1,05	733	R\$ 769,00
		1,08	684	R\$ 739,00
	Média ponderada			R\$ 706,00
	Limite Superior			R\$ 733,00
	Limite inferior			R\$ 684,00
	Média Saneada			726,00

C. Calculos Finais:

ÁREA DO TERRENO = 150,00 M2.

CÁLCULO USANDO A MÉDIA SANEADA = R\$726,00/m2

VALOR DO TERRENO = R\$108.900,00

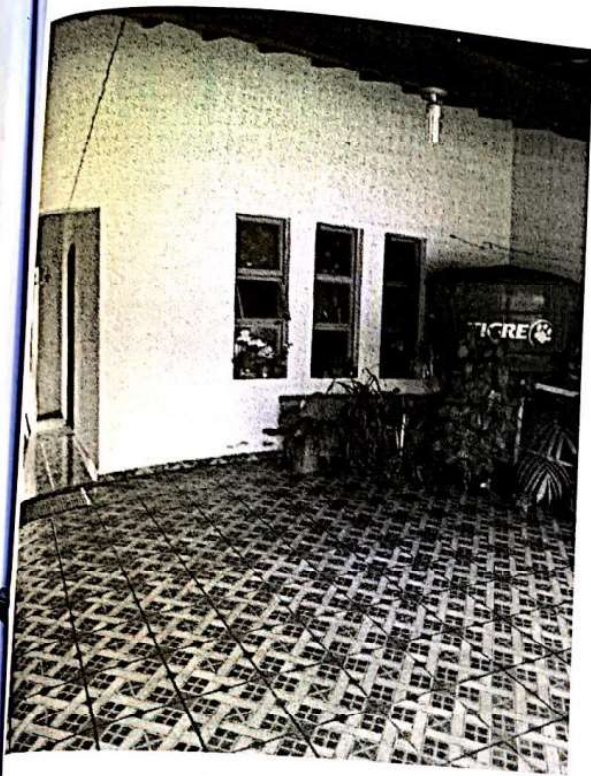
OUTUBRO CLARO, 09 DE OUTUBRO DE 2019

HÉLIO HUSSNI JR

Engenheiro Civil

Geomensor

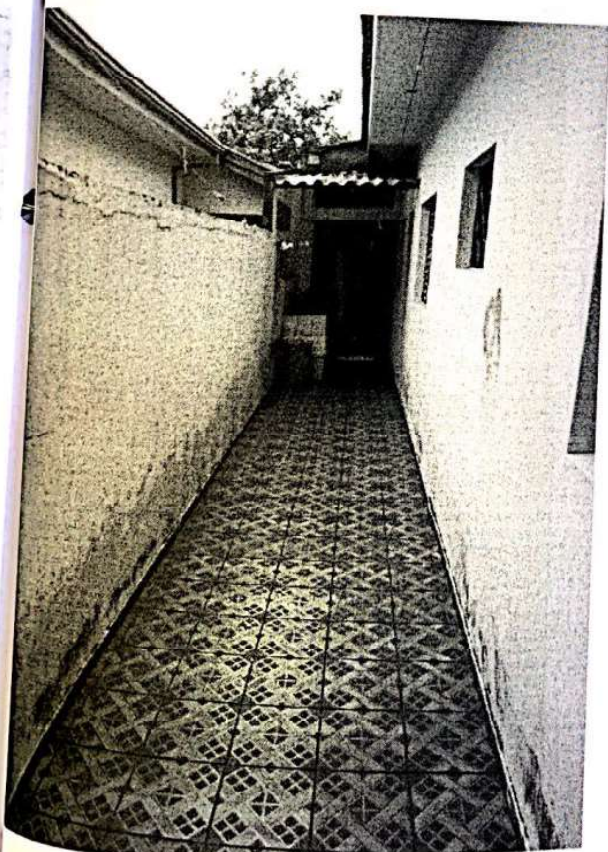
Perito Judicial



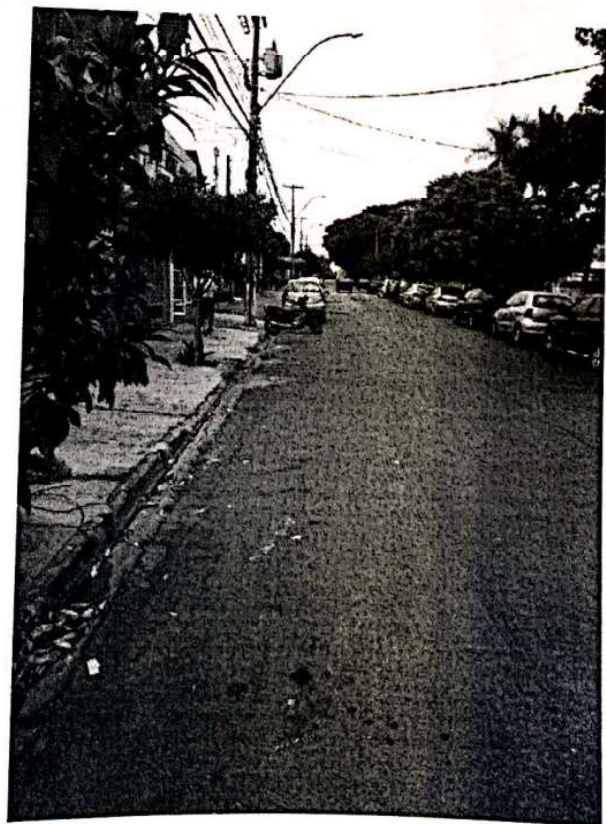
Abrigo do Imóvel



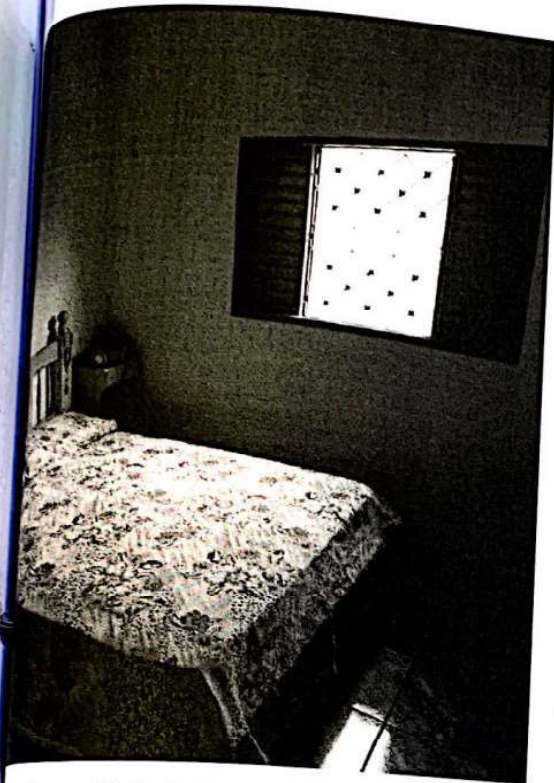
Entrada do Imóvel nº 227



Corredor Externo da Residência



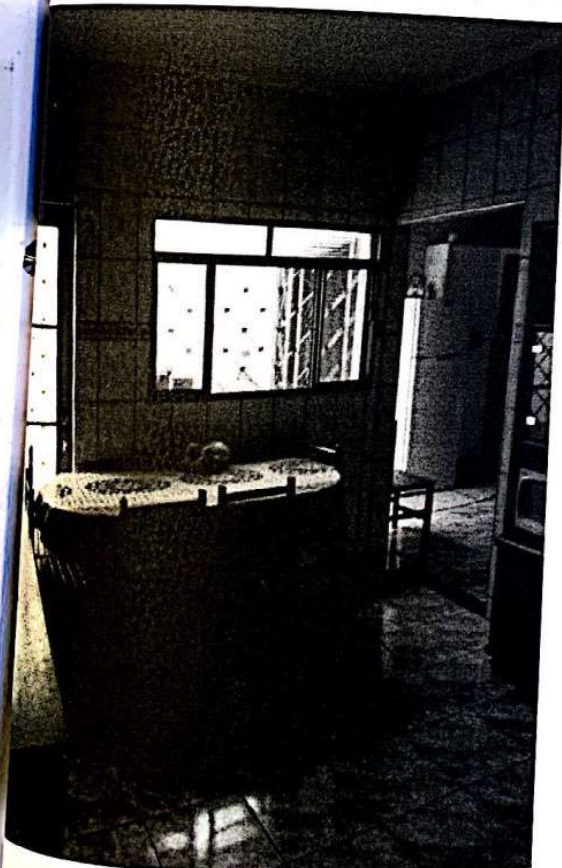
Rua em frente ao Imóvel



Dormitório Principal



Cozinha



Copa



Corredor Interno do Imóvel