

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2.<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA/SP.**

**Proc. n.º 0018458-46.2018.8.26.0451**

**MARCEL DINI KRAIDE**, Engenheiro Civil, CREA/SP nº 506.930.198-9, abaixo assinado, qualificado como Perito Judicial nos autos do processo movido por **ROSANA APARECIDA APARECIDA ZAIA ME** em face de **MURILO JOSÉ LIBÓRIO - ME**, vem respeitosamente à presença de V. Excia.:

- 1) Apresentar seu trabalho em forma de **LAUDO PERICIAL**;
- 2) Requerer o levantamento dos honorários periciais depositados nos autos, juntando para tanto o competente MLE.

Termo em que,  
Pede deferimento.  
Piracicaba, 13 de setembro de 2021.



**MARCEL DINI KRAIDE**  
**CREA/SP 506.930.198-9**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

### I) PRELIMINARES

#### APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi nomeado o Engenheiro Civil Marcel Dini Kraide, profissional atuante no ramo da Construção Civil, em cálculos, projetos, verificações e consultorias estruturais, como também perícias, assistências técnicas e avaliações comerciais e estruturais, cujo trabalho cumpre agora expor.

#### OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo é **DETERMINAR O VALOR DE MERCADO DE UM IMÓVEL** em suporte técnico nos autos n.º 0018458-46.2018.8.26.0451, movido por **ROSANA APARECIDA APARECIDA ZAIA ME** em face de **MURILO JOSÉ LIBÓRIO - ME**, em andamento junto à 2.ª Vara Cível Comarca de Piracicaba/SP.

#### ORIENTAÇÃO DOS TRABALHOS

Com base nas referidas normas, este *expert* empreendeu seu trabalho nas seguintes etapas:

- Estudo da documentação de interesse técnico, especialmente cópia da matrícula do imóvel
- Análise de dados do bem obtidos através da Prefeitura de Piracicaba/SP.
- Vistoria do imóvel.
- Elaboração de laudo de avaliação.

#### VISTORIA

Primeiramente cumpre esclarecer que é nesta etapa que o *expert* tem a oportunidade de examinar o imóvel periciado, objetivando dois aspectos: o seu terreno e suas benfeitorias.

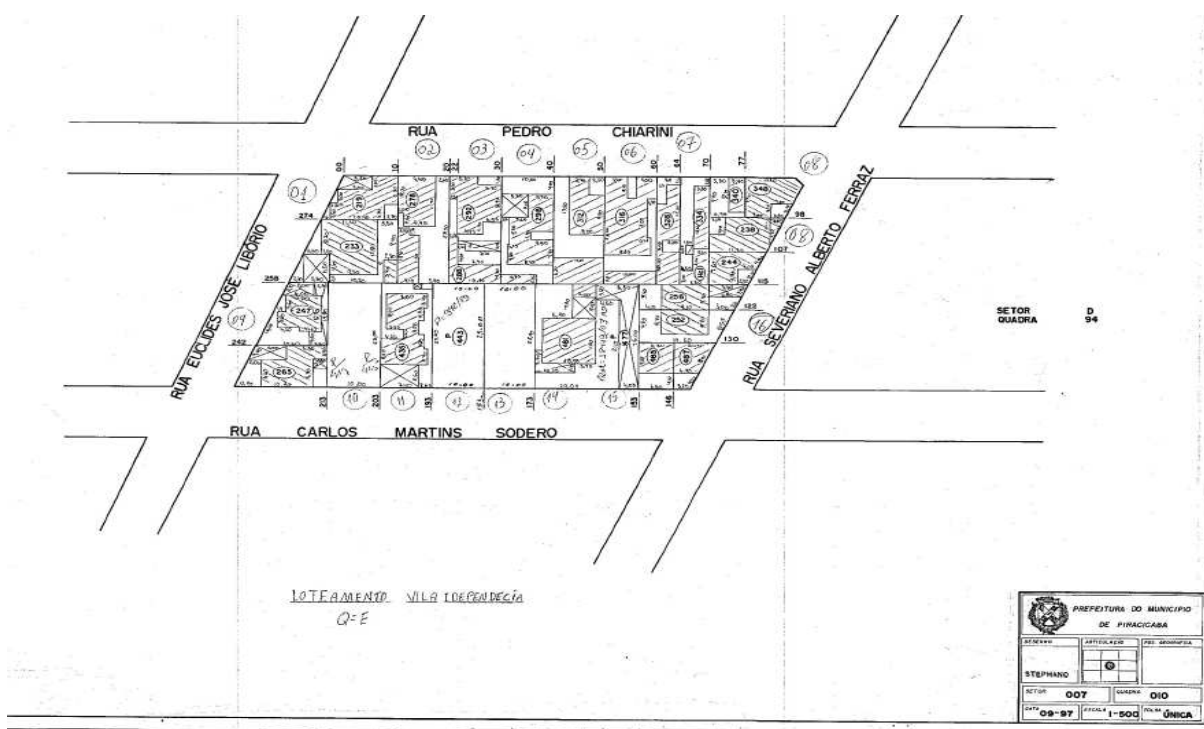
Importante ressaltar que para se avaliar é preciso conhecer. Para conhecer é necessário vistoriar. A vistoria é, portanto, um exame cuidadoso de tudo aquilo que possa interferir no valor de um bem, tanto interna como externamente. Nesta etapa se pode vistoriar não apenas o bem avaliado, mas também a região envolvente, com o objetivo de conhecer detalhadamente as suas características físicas, locacionais, as tendências mercadológicas, sua vocação, etc.

A vistoria é extremamente importante, pois é quando se formam as primeiras concepções acerca das possíveis variáveis influenciadoras na formação dos preços. Desta feita, cumpre esclarecer que a vistoria ao imóvel foi realizada no dia 27 de agosto de 2021, às 11:00, onde se pôde verificar e realizar o levantamento de todo o supracitado.

Estavam presentes a perícia o patrono da Requerente, bem como o Requerido. Importante consignar que fora obstada a entrada ao imóvel pelo Requerido, não sendo permitido acesso as dependências internas destes. Todavia, referido fato não inviabilizou o trabalho pericial, haja vista ser possível sua realização graças aos dados coletados junto aos órgãos competentes.

**LOCALIZAÇÃO**

O imóvel situa-se no Município de Piracicaba, sito a Av. Carlos Martins Sodero, n.º 485, Piracicaba/SP.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL DINI KRAIDE, protocolado em 13/09/2021 às 15:59, sob o número WPAA21702879143. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018458-46.2018.8.26.0451 e código B218E56.

## **ZONEAMENTO**

Conforme apurado o imóvel em questão se enquadra em zona mista, destinado ao uso habitacional unifamiliar, multifamiliar e comercial.

## **ACESSIBILIDADE**

O acesso ao imóvel pode ser feito pela própria Av. Carlos Martins Sodero.

## **TOPOGRAFIA**

A área onde se encontram os imóveis objetos deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana.

## **METODOLOGIA**

As metodologias normalizadas, em geral, atendem às necessidades do mercado imobiliário tradicional, priorizando os imóveis de utilidade particular, deseabilidade econômica do lucro e temporaneidade conhecida.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2 relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos. São eles:

**Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

**Método involutivo:** Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

**Método evolutivo:** Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

**Método da capitalização da renda:** Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis (grifo do autor).

Cumpra esclarecer ainda que conforme a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 7.5, define a escolha da metodologia:

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, **sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.**

Impende-se destacar que o método comparativo direto de dados de mercado é o método mais utilizado na avaliação de imóveis urbanos.

Isto porque é aquele em que o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas dos imóveis, ou seja, imóveis similares que foram comercializados ou encontram-se em oferta. Frise-se que é condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado. O valor do imóvel é obtido pela comparação com um conjunto de dados de mercado (amostra) que possuem atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

Desta feita, foi empregado no presente laudo o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS** de mercado, sendo coletadas informações do mercado imobiliário local e dados em bibliografias especializadas, adequando-as à situação das atuais condições do imóvel e da qualidade de informações disponíveis, desprezando-se defeitos de títulos e ônus financeiros, se existentes. Esse laudo baseia-se também nas instruções do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, sendo adaptado à presente questão, respeitando os postulados no Código de Ética Profissional.

## II) CONSIDERAÇÕES INICIAIS

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme a Municipalidade, o imóvel possui:

**Situação cadastral:** ATIVO

**CPD:** 169766

**Inscrição Cadastral:** 0107001001530000

**Logradouro do imóvel:** AVENIDA CARLOS MARTINS SODERO, 485

**Área terreno:** 89,76

**Área construída - Cadastro Imobiliário:** 48,90

**Inscrição Cadastral:** 0107001001530000

### INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

As informações sobre o imóvel em questão foram obtidas em seus registros imobiliários, provenientes da matrícula do imóvel obtida nos autos, documentos obtidos junto a Prefeitura de Piracicaba/SP e visita *in loco*.

## DETERMINAÇÃO DE VALORES

A pesquisa de mercado é utilizada para a determinação dos valores de imóveis, baseado nos preços praticados nas regiões do imóvel a ser avaliado, depreciado respectivamente conforme sua idade e estado de conservação, se aplicável ao caso.

A consulta ao mercado imobiliário é feita na própria região do imóvel avaliado, em ofertas publicadas em seções classificadas de periódicos e jornais municipais e também aos profissionais e empresas do ramo imobiliário, através de consultas formais ou informais.

As benfeitorias dos imóveis são dimensionadas por observação local, por informações contidas nos autos e nos registros imobiliários, complementadas por assistentes técnicos das partes quando nomeados, com valores atribuídos por índices e ábacos específicos que consideram suas reproduções e depreciações conforme seus estados atuais.

Diferenças de áreas e medidas adotadas por falta de informações técnicas precisas podem ser consideradas irrelevantes, em função da flexibilidade pertinente ao mercado imobiliário na situação de negociação real e efetiva.

### III) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

#### MELHORAMENTOS PÚBLICOS E USO DO SOLO

O imóvel objeto do presente trabalho está usufruindo dos melhoramentos públicos apresentados a seguir:

- rede de abastecimento de água e rede de coleta de esgotos;
- rede de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública;
- rede telefônica, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- serviços dos correios,
- serviços de transporte urbano e
- serviços de limpeza pública.

**IV) REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**V) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL****VALOR DO TERRENO**

O mercado regional possui amostras semelhantes e em quantidade suficiente para a elaboração de um estudo conclusivo sobre valores praticados. Para tanto houve consulta às empresas e profissionais do ramo imobiliário local, visando se chegar a uma média de valores praticados pelo mercado.

Como a tendência natural da pesquisa opinativa é apresentar extrapolações de opiniões e anseios pessoais, os sugeridos foram analisados em conjunto, e homogeneizados por inferência estatística para absorver tais fatores. Foram obtidos os seguintes preços sugeridos para o valor do terreno:

**Consultas a sites de vendas de imóveis e consultas pessoais, via telefone e internet, a imobiliárias da comarca: Todas as consultas e visitas aos imóveis foram realizadas no dia 12 de maio de 2016.**

1-) Amostra 1 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-independencia-bairros-piracicaba-8806m2-venda-RS10000000-id-2522390389/>

Tamanho - 8806m2

Valor - 10 milhões

Valor/m2 - R\$ 1.135,59

2-) Amostra 2 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-independencia-bairros-piracicaba-940m2-venda-RS1150000-id-2471645276/>

Tamanho - 940m2

Valor - 1.150 milhão

Valor/m2 - R\$ 1.223,40

3-) Amostra 3 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-independencia-bairros-piracicaba-240m2-venda-RS250000-id-2475780199/>

Tamanho - 240m2

Valor - 250 mil

Valor/m2 - R\$ 1.041,66

4-) Amostra 4 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-independencia-bairros-piracicaba-178m2-venda-RS210000-id-2451759265/>

Tamanho - 178m2

Valor - 210 mil

Valor/m2 - R\$ 1.179,77

5-) Amostra 5 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-independencia-bairros-piracicaba-618m2-venda-RS633000-id-2527281991/>

Tamanho - 618m2

Valor - 633 mil

Valor/m2 - R\$ 1.120,94



<b>EMPRESA</b>	<b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>
Amostra 1	R\$ 1.135,59
Amostra 2	R\$ 1.223,40
Amostra 3	R\$ 1.041,66
Amostra 4	R\$ 1.179,77
Amostra 5	R\$ 1.120,94
<b>Média</b>	<b>R\$ 1.120,94</b>

- Todos os terrenos pesquisados pertencem a mesma região do imóvel periciado e possuem valor de mercado semelhante.

Tendo em vista os dados obtidos, pode-se afirmar que o valor do m<sup>2</sup> do terreno onde o imóvel está localizado perfaz a quantia de **R\$ 1.120,94**.

Desta feita, sendo: **R\$ 1.120,91 por m<sup>2</sup> x 89,76 m<sup>2</sup> (área total do terreno periciado) = R\$ 100.615,40**

#### **VALOR DA CONSTRUÇÃO (BENFEITORIAS)**

No dia previamente agendado para a perícia, importante esclarecer que compareceram ao imóvel o *expert*, o patrono da Requerente e o Requerido.

Todavia, mesmo com sinais de habitação no imóvel no momento da visita, não houve atendimento aos chamados do perito, motivo pelo qual não foi possível vistoriar o interior da residência.

Após tal fato, o *expert* empreendeu mais duas tentativas de visita ao imóvel, sendo que este também não fora atendido.

Importante esclarecer ainda que todas as vezes em que tentou adentrar ao imóvel e não fora atendido, o *expert* notou que o imóvel encontrava-se habitado naquele exato momento.

Todavia, importante consignar que o *expert* obteve todos os dados que necessitava para a realização da perícia diretamente da Municipalidade, motivo pelo qual foi possível à realização do trabalho pericial.

Pelas diligências realizadas, verificou-se que a residência construída se trata de um imóvel de baixo padrão, possuindo cerca de 30 anos de construção.

As benfeitorias encontram-se em estado ruim.

Outro ponto que merece destaque é que devido ao ano da construção do imóvel, deve-se aplicar um Fator de Depreciação sobre seu valor, seguindo os critérios de Ross-Heidecke, que foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção.

Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem, dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Sendo assim, levando-se em conta os dados obtidos e que o imóvel necessita de alguns reparos simples, temos o seguinte:

#### CRITÉRIO ROSS-HEIDECHE - DEPRECIÇÃO (FATOR K)

IDADE (%)	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,20	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,90
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	61,30	77,50	88,20
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
78	69,40	69,40	70,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40

<b>88</b>	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
<b>90</b>	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
<b>94</b>	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
<b>98</b>	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
<b>100</b>	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

<b>A</b> = Estado de Novo	<b>E</b> = Reparos Simples
<b>B</b> = Entre Novo e Regular	<b>F</b> = Entre Reparos Simples e Importantes
<b>C</b> = Regular	<b>G</b> = Reparos Importantes
<b>D</b> = Entre Regular e Reparos Simples	<b>H</b> = Entre Reparos Importantes e Sem Valor

Isto posto, levando-se em conta o ano de sua construção e sua vida útil, o valor da construção do imóvel perfaz o total de **R\$ 46.757,23**

## VI) CONCLUSÃO

Atualmente o valor de mercado estimado para o imóvel objeto do presente estudo é o montante de **R\$ 147.372,63** (soma dos valores do terreno e das benfeitorias)

## VII) ENCERRAMENTO

Não mais havendo considerações, conclui-se o presente Laudo, composto de 11 laudas impressas em um único lado, devidamente assinado ao final.

O Perito se coloca à disposição de Vossa Excelência, para os esclarecimentos que se fizerem pertinentes.

Piracicaba, 13 de setembro de 2021.

**MARCEL DINI KRAIDE**  
**CREA/SP 506.930.198-9**