

257
A

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CIVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP
Processo n.º 1814/06



J. Carlos Comitre
Sorocaba, 22/5/09

JOSÉ CARLOS COMITRE, engenheiro civil, CREA 060.148.260-0, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos da ação de "EXTINÇÃO DE CONDOMINIO", que ANTONIO JOSÉ MOREIRA FILHO E OUTROS promovem contra ESPÓLIO DE ARMANDO GUERRAZI E OUTROS.

Após ter procedido aos estudos necessários, a vistoria "in loco" e a elaboração do laudo técnico, vem respeitosamente perante Vossa Excelência requerer o que segue:

A liberação dos honorários periciais, considerando-se o depósito conforme as fls. 252 dos autos, no qual já se encontra depositado na 5ª Vara Civil do Fórum de Sorocaba.

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 22 de maio de 2009.

J. Carlos Comitre
JOSE CARLOS COMITRE
Engº Civil CREA-SP 060.148.260-0
IBAPE 1293

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CIVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP

Processo nº 1814/06



J. Diborn.
Sorocaba, 22/05/09

JOSÉ CARLOS COMITRE, engenheiro civil, CREA-SP nº 060.148.260-0/D, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos da ação de "EXTINÇÃO DE CONDOMINIO", que ANTONIO JOSÉ MOREIRA FILHO E OUTROS promovem contra ESPÓLIO DE ARMANDO GUERRAZI E OUTROS.

Após ter procedido aos estudos necessários, bem como a vistoria "in loco", vem respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar o seu **Laudo Técnico**.

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 21 de maio de 2009.

J. Comi
JOSE CARLOS COMITRE
Engº Civil CREA-SP 060.148.260-0
IBAPE 1293

ÍNDICE

1. PELIMINARES	02
1.1. OBJETIVO DA PERÍCIA	02
1.2. DA AÇÃO.....	02
1.3. DO BEM AVALIANDO	02
2. DA VISTORIA	03
2.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	03
3. DA AVALIAÇÃO	03
3.1. CRITÉRIOS	03
3.2. DOS IMÓVEIS.....	04
4. CONCLUSÃO PERICIAL	10
5. ENCERRAMENTO	11



260
K

1. PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO DA PERÍCIA

Instruir a perícia determinada nos autos de "EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO", que ANTONIO JOSÉ MOREIRA FILHO E OUTROS promovem contra ESPÓLIO DE ARMANDO GUERRAZI E OUTROS, perante este D. Juízo e Cartório, processo nº 1814/06, em trâmite por este D. Juízo do Cartório da 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba.

Verificar através de vistoria "in loco", o valor dos imóveis, apurando o valor atual de mercado.

1.2. DA AÇÃO

Os Autores entrou com a presente ação contra os Requeridos, a fim de extinguir o condomínio, por serem possuidores de 59,50% dos imóveis, além da impossibilidade da divisão cômoda dos bens em comum.

1.3. DO BEM AVALIANDO.

Para melhor compreensão sobre a presente ação, elaborou a perícia estudos junto aos autos, neles constatando os seguintes documentos:

- Segundo Cartório de Registros de Imóveis e Anexos – Matrícula 51.361 (fls 09/14 dos autos): duas casas localizadas na Rua Artur Martins, 221/227, com 7,20m de frente, encerrando área de terreno de 216,00 m², ano de construção 1961.
- Segundo Cartório de Registros de Imóveis e Anexos – Matrícula 51.358 (fls 15/20 dos autos): uma casa localizada na Rua Artur Martins, 237, com 3,50m de frente, encerrando área de terreno de 66,50 m², ano de construção 1958.
- Segundo Cartório de Registros de Imóveis e Anexos – Matrícula 51.360 (fls 21/26 dos autos): uma casa localizada na Rua Artur Martins, 265, ano de construção 1949.
- Segundo Cartório de Registros de Imóveis e Anexos – Matrícula 51359 (fls 27/32 dos autos): uma casa localizada na Rua Artur Martins, 233, com 4,00m de frente, encerrando área de terreno de 160,00 m², ano de construção 1959.



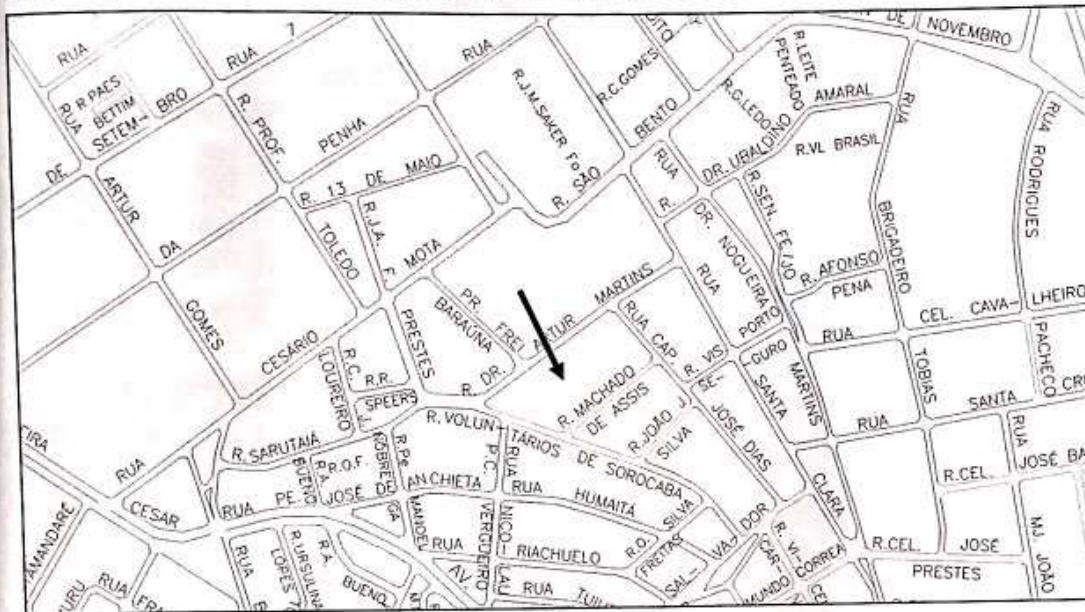
261
A

2. DA VISTORIA

2.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Data da diligência: A vistoria ocorreu no dia 18 de maio de 2009.

Localização: Av. Artur Martins, 223, 227, 233, 237, 265, Sorocaba/SP.



Melhoramentos: O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos, tais como: fornecimento de água, esgoto, luz elétrica domiciliar, telefone, gás encanado, transporte coletivo próximo, escola, etc.

3. DA AVALIAÇÃO

3.1. CRITÉRIOS

Neste laudo, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica, empregando os meios a ela atinentes.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta pericial constou de estudo dos autos, diligência pericial à propriedade, estudo, elaboração e confecção de laudo pericial.

De acordo com pesquisas de ofertas colhidas da região, encontramos para aquele local, o valor unitário básico homogêneo de terreno, calculado como demonstrado em anexo a este trabalho, seguindo as prescrições normativas, dando o grau de precisão normal segundo a norma do IBAPE/SP.

3.2. DOS IMÓVEIS

Matrícula 51.361 – Rua Artur Martins, 221 e 227.



Terreno (Vt₁)

V_{UH} - Valor Unitário Homogêneo → R\$ 600,00 /m²

A - Área do terreno → 216,00 m²

$$V_t = V_{uh} * A$$

$$V_{t1} = R\$ 129.600,00$$

Benfeitoria (Vb₁): Trata-se de uma construção de classe "Residencial", tipo "Casa" e padrão construtivo "Médio", assobradada edificada em estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente com emboço, reboco e pintura látex. Cobertura com telha cerâmica As esquadrias são metálicas e as portas de madeira.

O valor unitário de edificação, ($R_8 \times 0,993$), para edificações de classe Residencial do tipo Casa e padrão "Médio", calculado através dos custos unitários básicos de edificações SINDUSCON/SP, publicado pelo boletim "CONSTRUFAX" de abril de 2009, é $q_{b1} = R\$ 823,54 /m^2$.

Considerando-se o fator de depreciação, através do método combinado de Ross-Heidecke relativo a edificação aplicada as benfeitorias com idade de 43 anos e estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples teremos:

- FATOR DE ADEQUAÇÃO (Foc): 0,58
- ÁREA DA BENFEITORIA (Ab1): 312,20 m²

Teremos que o valor da benfeitoria será:

$$V_{b1} = q_{b1} \times A_{b1} \times Foc$$

$$V_{b1} = R\$ 149.123,33$$

Valor do Imóvel Matrícula 51.361 (V_{i1})

$$V_{i1} = V_{t1} + V_{b1}$$

$$V_{i1} = R\$ 129.600,00 + R\$ 149.123,33$$

$$V_{i1} = R\$ 278.723,33$$



264
K

Matrícula 51.358 - Rua Artur Martins, 237.



Terreno (Vt)

V_{UH} - Valor Unitário Homogeneizado → R\$ 600,00 /m²
A - Área do terreno → 304,00 m²

$$V_t = V_{uh} * A$$

$$V_t = \mathbf{R\$ 182.400,00}$$

Benfeitoria (Vb2): Trata-se de uma construção de classe "Residencial", tipo "Casa" e padrão construtivo "Médio", assobradada edificada em estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente com emboço, reboco e pintura látex. Cobertura com telha cerâmica As esquadrias são metálicas e as portas de madeira.

O valor unitário de edificação, ($R_8 \times 0,993$), para edificações de classe Residencial do tipo Casa e padrão "Médio", calculado através dos custos unitários básicos de edificações SINDUSCON/SP, publicado pelo boletim "CONSTRUFAX" de abril de 2009, é $q_{b2} = R\$ 823,54 /m^2$.

Considerando-se o fator de depreciação, através do método combinado de Ross-Heidecke relativo a edificação aplicada as benfeitorias com idade de 43 anos e estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples teremos:

265
A

- FATOR DE ADEQUAÇÃO (Foc): 0,58
- ÁREA DA BENFEITORIA (Ab1): 127,60 m²

Teremos que o valor da benfeitoria será:

$$Vb_2 = qb_2 \times Ab \times Foc$$

$$Vb_2 = \mathbf{R\$ 60.948,55}$$

Valor do Imóvel Matrícula 51.358 (Vi₂) -

$$Vi_2 = Vt_2 + Vb_2$$

$$Vi_2 = \mathbf{R\$ 182.400,00 + R\$ 60.948,55}$$

$$Vi_2 = \mathbf{R\$ 243.348,55}$$

Matrícula 51.360 - Rua Artur Martins, 265.



Terreno (Vt₃)

V_{UH} - Valor Unitário Homogeneizado → R\$ 600,00 /m²

A - Área do terreno → 110,00m²

$$Vt = Vuh * A$$

$$Vt_3 = \mathbf{R\$ 66.000,00}$$

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'A' or 'P', enclosed in a circle.

266
X

Benfeitoria: (Vb₃) Trata-se de uma construção de classe "Residencial", tipo "Casa" e padrão construtivo "Médio", assobradada edificada em estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente com emboço, reboco e pintura látex. Cobertura com telha cerâmica As esquadrias são metálicas e as portas de madeira.

O valor unitário de edificação, (R₈Nx0,993), para edificações de classe Residencial do tipo Casa e padrão "Médio", calculado através dos custos unitários básicos de edificações SINDUSCON/SP, publicado pelo boletim "CONSTRUFAX" de abril de 2009, é qb₃ = R\$ 823,54 /m².

Considerando-se o fator de depreciação, através do método combinado de Ross-Heidecke relativo a edificação aplicada as benfeitorias com idade de 43 anos e estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples teremos:

- FATOR DE ADEQUAÇÃO (Foc): 0,58
- ÁREA DA BENFEITORIA (Ab1): 81,70 m²

Teremos que o valor da benfeitoria será:

$$Vb_3 = qb_3 \times Ab \times Foc$$

$$Vb_3 = \mathbf{R\$ 39.024,27}$$

Valor do Imóvel Matrícula 51.360 (Vi₃)

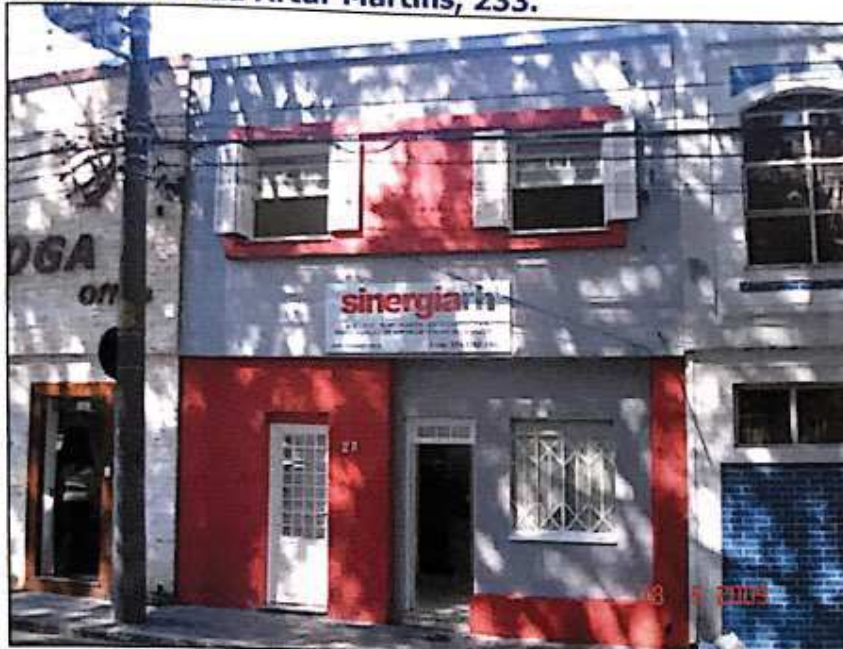
$$Vi_3 = Vt_3 + Vb_3$$

$$Vi_3 = \mathbf{R\$ 66.000,00 + R\$ 39.024,27}$$

$$Vi_3 = \mathbf{R\$ 105.024,27}$$



Matrícula 51.359 - Rua Artur Martins, 233.



Terreno (Vt₄)

V_{UH} - Valor Unitário Homogeneizado → R\$ 600,00 /m²

A - Área do terreno → 80,00 m²

$$Vt = Vuh * A$$

$$Vt_4 = R\$ 48.000,00$$

Benfeitoria: (Vb₄) Trata-se de uma construção de classe "Residencial", tipo "Casa" e padrão construtivo "Médio", assobradada edificada em estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente com emboço, reboco e pintura látex. Cobertura com telha cerâmica As esquadrias são metálicas e as portas de madeira.

O valor unitário de edificação, (R₈Nx0,993), para edificações de classe Residencial do tipo Casa e padrão "Médio", calculado através dos custos unitários básicos de edificações SINDUSCON/SP, publicado pelo boletim "CONSTRUFAX" de abril de 2009, é qb₃ = R\$ 823,54 /m².

268
A

Considerando-se o fator de depreciação, através do método combinado de Ross-Heidecke relativo a edificação aplicada as benfeitorias com idade de 43 anos e estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples teremos:

- FATOR DE ADEQUAÇÃO (Foc): 0,58
- ÁREA DA BENFEITORIA (Ab₄): 131,30 m²

Teremos que o valor da benfeitoria será:

$$Vb_4 = qb_4 \times Ab \times Foc$$

$$Vb_1 = \text{R\$ } 62.715,87$$

Valor do Imóvel Matrícula 51.360 (Vi₄)

$$Vi_4 = Vt_4 + Vb_4$$

$$Vi_4 = \text{R\$ } 48.000,00 + \text{R\$ } 62.715,87$$

$$Vi_4 = \text{R\$ } 110.715,87$$

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS (Vti)

$$Vti = Vi_1 + Vi_2 + Vi_3 + Vi_4$$

$$Vti = \text{R\$ } 278.723,33 + \text{R\$ } 243.348,55 + \text{R\$ } 105.024,27 + \text{R\$ } 110.715,87$$

$$Vti = \text{R\$ } 737.812,02$$

Valor adotado = R\$ 740.000,00

4. CONCLUSÃO PERICIAL

Concluído os estudos necessários, bem como vistoria "in loco", fica avaliado o imóvel em tela em **R\$ 740.000,00 (Setecentos e quarenta mil reais)**, para maio de 2009.



269
A

5. **ENCERRAMENTO**

Tendo concluído o presente laudo de avaliação, apresentando-o em onze (11) páginas impressas de um só lado, rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Sorocaba, 22 de maio de 2009.


JOSÉ CARLOS COMITRE
Engº Civil - CREA-SP 060.148.260-0
IBAPE 1293