

JUNTADA

Em 23 de Novembro de 2017, faço juntada aos autos:

- () Aditamento
- () Aviso de recebimento (AR)
- () Carta Precatória(s)
- () Comprovante Seed(s)
- () Comprovante de entrega (CE)
- () Correspondência devolvida(s)
- () Documento(s)
- () Edital(is)
- () Guia(s)
- () Indicação da OAB
- () Laudo Setor Psicológico
- () Laudo Setor Social
- (X) Laudo Pericial
- () Mandado de Citação
- () Mandado de Intimação
- () Mandado de Levantamento
- () Ofício(s)
- () Petição(es)
- () Contestação(es)
- () Publicação de Edital no DJE
- () Recibo(s)
- () Substalecimento(s)
- () Outros

Eu, _____ (Estagiário(a))

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO
DA 4.ª VARA CÍVEL BAURU



0018751-65.2013.8.26.0071

N.º 0971 / 2013

RICHARD GEBARA, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA n.º 060020304-9, **PERITO** nomeado por V.Ex.ª nos **Autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINS DO SUL** em relação a **ALINE MARIA MIRA DE ASSUMPÇÃO**, após proceder aos estudos e vistorias necessárias, vem apresentar seu Laudo conclusivo:

01 – OBJETIVO

O objetivo do presente LAUDO PERICIAL é proceder à avaliação do imóvel residencial descrito nos Autos.

02 – IMÓVEL OBJETO

Refere-se a um IMÓVEL RESIDENCIAL caracterizado como UNIDADE AUTÔNOMA H-09, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINS DO SUL, nesta Cidade, Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, edificado em dois pavimentos, possuindo área da residência propriamente dita de 97,31 metros quadrados, além e uma Edícula com 30,00 metros quadrados, totalizando 132,70 metros quadrados, assim distribuída:

PAVIMENTO TÉRREO

- Sala de Estar;
- Sala de Jantar;
- Lavabo;
- Cozinha;
- Área de Serviços.

PAVIMENTO SUPERIOR

- Suíte;
- Dois dormitórios;
- Banheiro Social;
- Circulação.

EDÍCULA

- Área de Lazer com churrasqueira;
- Piscina.

O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINS DO SUL, está edificado em área de 129.465,00 metros quadrados.

A UNIDADE AUTÔNOMA H-09, do CONDOMÍNIO HABITACIONAL RESIDENCIAL JARDINS DO SUL está edificada sobre o terreno caracterizado como **Lote 09 da Quadra H**, que possui fração ideal de 0,4507 % na área total do terreno, **equivalentes a 546,31 metros quadrados**, assim distribuída:

- Área real de USO PRIVATIVO = 250,00 m²
- Área real de USO COMUM = 296,31 m²



03 – VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 31 de outubro de 2017, ocasião em que foram elaboradas as fotos que ilustram este Laudo, bem como procedidos os levantamentos e observações necessários para o desenvolvimento dos trabalhos.

04 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do IMÓVEL OBJETO será feita em separado, ou seja, inicialmente a avaliação do terreno e posteriormente a avaliação da parte edificada sobre ele.

04.01 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

A UNIDADE AUTÔNOMA H-09, do CONDOMÍNIO HABITACIONAL RESIDENCIAL JARDINS DO SUL está edificada sobre o terreno caracterizado como **Lote 09 da Quadra H**, que possui fração ideal de 0,4507 % na área total do terreno, **equivalentes a 546,31 metros quadrados**, assim distribuída:

- Área real de USO PRIVATIVO = 250,00 m²
- Área real de USO COMUM = 296,31 m²

Não tendo sido possível localizar transações recentes realizadas na região, para se obter o real valor do metro quadrado na região avalianda, foram realizadas pesquisas em Jornais, Sites Imobiliários, Imobiliárias e Corretores credenciados, quando foram obtidas as ofertas abaixo relacionadas:

QUADRO RESUMO

<u>IMOBILIÁRIAS E</u> <u>CORRETORES</u>	<u>VALOR/m²</u> <u>(R\$)</u>
REIS JR IMÓVEIS	570,00
IMOBILIÁRIA H2 S/C LTDA	580,00
LEME IMÓVEIS	590,00
PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS	600,00
ADDAD & VOLPE	570,00
LINO ANTONIO L. PAVAN (CRECI 26.336)	570,00
ARTHUR GUEDES NETO (CRECI 32.644)	560,00
SOMA DOS VALORES	4.040,00
MÉDIA ARITMÉTICA	577,14
DESVIOS PADRÕES	
* 30 % ACIMA	750,29
* 30 % ABAIXO	404,00
MÉDIA SANEADA	577,14

Portanto o valor saneado por metro quadrado de terreno no local avaliando é de:

$$qm = \text{R\$ } 577,14 / m^2$$

n

O valor do terreno do IMÓVEL OBJETO é de:

$$T = S_t \times qm, \text{ onde:}$$

$$S_t = \text{Área do terreno} = 250,00$$

$$qm = \text{Valor saneado} = \text{R\$ } 577,14 / \text{m}^2$$

$$T = 250,00 \times \text{R\$ } 577,14$$

T = R\$ 144.285,71 (cento e quarenta e quatro mil, duzentos e oitenta e cinco reais e setenta e um centavos).

04.02 – AVALIAÇÃO DA PARTE CONSTRUÍDA

A UNIDADE AUTÔNOMA H-09, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINS DO SUL, nesta Cidade, Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, edificada em dois pavimentos, possui 97,31 metros quadrados de área da residência propriamente dita, além e uma Edícula com 30,00 metros quadrados, totalizando 132,70 metros quadrados, assim distribuída:

PAVIMENTO TÉRREO

- Sala de Estar;
- Sala de Jantar;
- Lavabo;
- Cozinha;
- Área de Serviços.

PAVIMENTO SUPERIOR

- Suíte;
- Dois dormitórios;
- Banheiro Social;
- Circulação.

EDÍCULA

- Área de Lazer com churrasqueira;
- Piscina.

Sua idade estimada é de 20 anos e está entre “regular” e “necessitando de reparos simples” estado de conservação, devendo ser enquadrada no **estado 2,5** do critério de Heidecke.

Por esses parâmetros, a depreciação física é de:

$$K = 19,1 \% (1,000 - 0,191 = 0,809)$$

Dentro dos critérios dos CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES, mês de referência OUTUBRO /2017, o IMÓVEL OBJETO, em função de seus padrões construtivos, deve ser enquadrado como HABITACIONAL, RESIDENCIAL ASSOBRADADO para a residência propriamente dita e em 80 % desse valor para a EDÍCULA.

O Custo Unitário será:

$$CU_{IR} = R\$ 1.608,09 /m^2$$

$$CU_{IE} = R\$ 1.608,09 / m^2 \times 0,80$$

$$CU_{IE} = R\$ 1.286,47 /m^2$$

Esses valores devem ser acrescidos de 20 %, referentes às taxas de BDI e outras despesas, tais como, projetos, cópias, fundações, movimento de terra, etc...

$$CU_R = CU_{IR} \times 1,20$$

$$CU_R = R\$ 1.608,09 \times 1,20$$

$$CU_R = R\$ 1.929,71 /m^2$$

$$CU_E = CU_{IE} \times 1,20$$

$$CU_E = R\$ 1.286,47 \times 1,20$$

$$CU_E = R\$ 1.543,76 /m^2$$

O valor da parte construída será:

$$C = [(S_{cR} \times CU_R) + (S_{cE} \times CU_E)] \times K, \text{ onde:}$$

$$S_{cR} = \text{Área construída da Residência} = 97,31 \text{ m}^2$$

$$CU_R = \text{Custo Unitário da Residência} = R\$ 1.929,71 /m^2$$

$$S_{cE} = \text{Área construída da Edícula} = 30,00 \text{ m}^2$$

$$CU_E = \text{Custo Unitário da Edícula} = R\$ 1.543,76 /m^2$$

$$K = \text{Depreciação física do IMÓVEL} = 0,809 (19,1 \%)$$

$$C = [(S_{cR} \times CU_R) + (S_{cE} \times CU_E)] \times K$$

$$C = [(97,31 \times R\$ 1.929,71) + (30,00 \times R\$ 1.543,76)] \times 0,809$$

$$C = [R\$ 187.780,08 + R\$ 46.312,80] \times 0,809$$

$$C = R\$ 234.092,88 \times 0,809$$

$$C = R\$ 189.381,14 \text{ cento e oitenta e nove mil, trezentos e oitenta e um}$$

reais e quatorze centavos).

04.03 – VALOR DA PISCINA

O valor estimado para a PISCINA, considerando sua instalação e equipamentos é de:

P = R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais).

04.04 – VALOR FINAL DO IMÓVEL OBJETO

O valor final do IMÓVEL OBJETO é obtido pela expressão:

$I = T + C + P$, onde:

T = Valor do terreno = R\$ 144.285,71

C = Valor da parte construída = R\$ 189.381,14

P = Valor da Piscina = R\$ 16.000,00

$I = R\$ 144.285,71 + R\$ 189.381,14 + R\$ 16.000,00$

I = R\$ 349.666,85 (trezentos e quarenta e nove mil, seiscentos e sessenta e seis reais e oitenta e cinco centavos).

05 – CONCLUSÃO

O valor final encontrado para o IMÓVEL OBJETO, representado pela **UNIDADE AUTÔNOMA H-09**, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINS DO SUL, nesta Cidade, Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, edificada em dois pavimentos, com 132,70 metros quadrados de área construída, edificada sobre o **Lote 09 da Quadra H**, com 250,00 metros quadrados, é de:

R\$ 350.000,00

(trezentos e cinquenta mil reais).

06 – ANEXOS

Anexos a este Laudo:

- Fotos do IMÓVEL OBJETO;
- Planta de Localização;
- Planta da Quadra.

Bauru, 21 de novembro de 2017.


ENG.º RICHARD GEBARA
PERITO JUDICIAL



FOTOS N. OS 01 E 02
MOSTRAM A FACHADA DO IMÓVEL OBJETO
E VISTA PARCIAL INTERNA DA GARAGEM



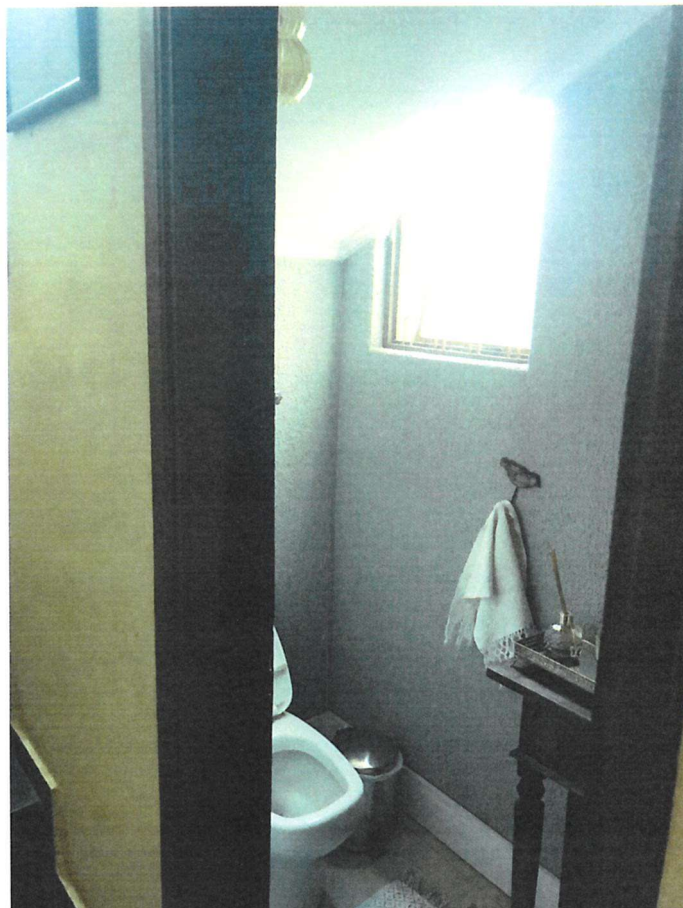
A handwritten mark or signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

160
X



FOTOS N.ºS 03 E 04

VISTAS PARCIAIS INTERNAS DO IMÓVEL OBJETO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO JOSE ROMANI JUNQUEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/10/2021 às 22:37, sob o número WBRUJ21703174038. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018751-65.2013.8.26.0071 e código 9B14E7E.

Y

16
X



FOTOS N.ºS 05 – 06 E 07

VISTAS PARCIAIS INTERNAS DO IMÓVEL OBJETO



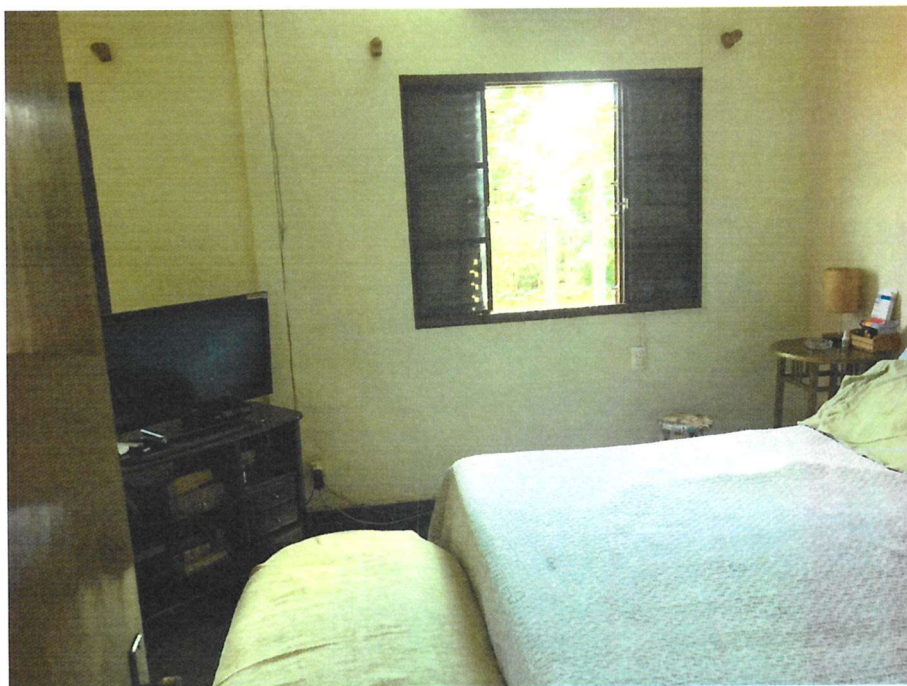
R

162
#



FOTOS N.ºS 08 E 09

VISTAS PARCIAIS INTERNAS DO IMÓVEL OBJETO



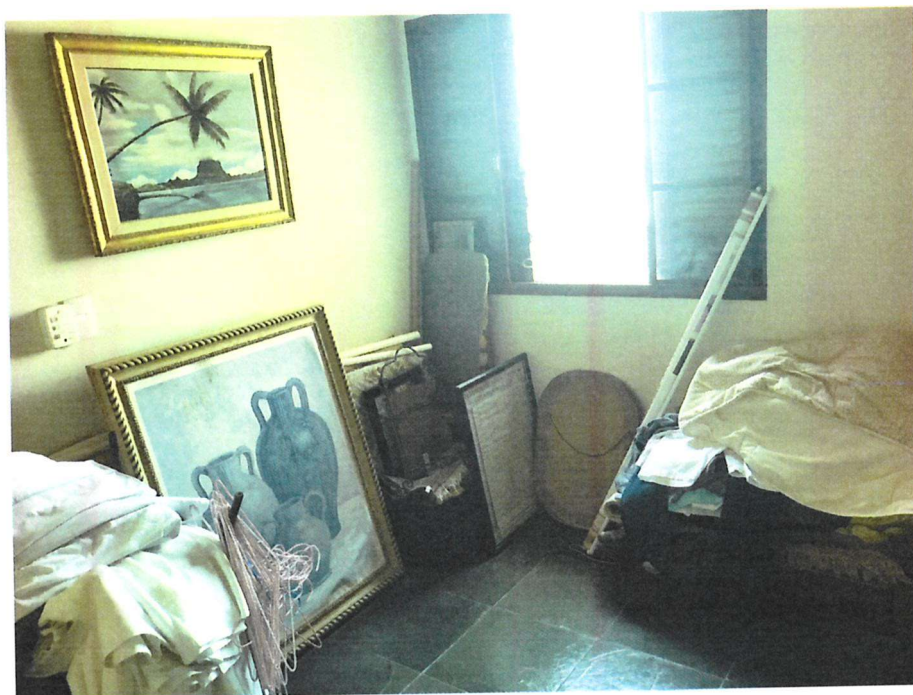
[Handwritten signature]

169



FOTOS N. OS 10 E 11

VISTAS PARCIAIS INTERNAS DO IMÓVEL OBJETO



V



FOTOS N.ºS 12 E 13

VISTAS PARCIAIS EXTERNAS DO IMÓVEL OBJETO





FOTOS N.ºS 14 – 15 E 16

VISTAS PARCIAIS EXTERNAS DO IMÓVEL OBJETO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO JOSE ROMANI JUNQUEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/10/2021 às 22:37, sob o número WBR021703174038. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018751-65.2013.8.26.0071 e código 9B14E7E.