

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE ITAPETININGA/SP**

Processo 1005074-60.2018.8.26.0269

Requerentes: Carlos Alberto de Campos Teixeira Machado e outros

Requeridos: Maria de Lourdes Carvalho Cyrineo e outros

DIEGO AUGUSTO DE CAMARGO, Avaliador Imobiliário, CRECI/SP nº 113068 e CNAI nº 06800, perito nomeado nos autos supra, vem, respeitosamente, a Vossa Excelência, após ter procedido aos estudos necessários, bem como a vistoria “in loco”, apresentar **LAUDO PERICIAL**, bem como requerer a expedição de guia de levantamento dos honorários periciais.

Termos em que, pede deferimento.

Itapetininga, 03 de agosto de 2020.

DIEGO AUGUSTO DE CAMARGO
Corretor de Imóveis/Avaliador Imobiliário/Perito Judicial
CRECI nº 113.068 CNAI 06800
(Assinatura digital)

Juízo solicitante:	4ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga/SP.
Processo nº:	1005074-60.2018.8.26.0269
Requerentes:	Carlos Alberto de Campos Teixeira Machado e outros
Requeridos:	Maria de Lourdes Carvalho Cyrineo e outros
Endereço do imóvel:	Rua Jorge Ozi, 278, Centro
Cidade:	Itapetininga/SP.
Certidão de matrícula	Nº 5.863, fls. 32/39.
Finalidade da Perícia: Atender	Apuração do valor de mercado do imóvel.
Data da Vistoria/Diligência:	01/08/2020.
Pessoas presentes:	A ocupante e residente do imóvel, Sra. Simone, a qual informou ser enteada do requerido Antônio de Marmo Cirineo.
Nome do Responsável Técnico:	Diego Augusto de Camargo CRECI 113068 CNAI 6800

a) Valor de comercialização do Imóvel:

R\$ 437.000,00

(Quatrocentos e trinta e sete mil reais).

SUMÁRIO

1 IMÓVEL	5
2 OBJETIVO.....	5
3 PARTES PROCESSUAIS	5
4 SOLICITANTE	5
5 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES	6
6 MÉTODO DE AVALIAÇÃO.....	6
7 LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	6
8 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	7
9 MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	7
10 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS.....	7
11 DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	7
12 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	7
13 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	11
14 CONCLUSÃO	12
15 INFORMAÇÕES ADICIONAIS	13
16 QUESITOS	14
17 CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO	15
18 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	16
19 ENCERRAMENTO	32
20 ANEXOS	33

Tipo de Imóvel Residencial	Área do terreno do imóvel 321,00 m ² .	Área construída do imóvel 158,96 m ² .
Metodologia Comparativo Direto (terreno) e Método do Custo /Preços de Venda (benfeitorias) / Ross-Heidecke.	Especificação Grau de Fundamentação: II	
Pressupostos e Ressalvas Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta, conforme documentação acostada aos autos. O presente Laudo não levou em consideração ou analisou eventuais débitos oriundos de tributos ou irregularidade documental. Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, bem como não se apurou eventuais divergentes entre escritura/matricula e “in loco” pois as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé. Laudo elaborado segundo a NBR 14.653 partes 1 e 2.		
Nome do Responsável Técnico Diego Augusto de Camargo	CRECI/CNAI 113.068/6800	Formação do RT Avaliador imobiliário

1. IMÓVEL

Tipologia: residencial.

Localização: Meio de quadra

Endereço: Rua Jorge Ozi, 278, Centro.

Cidade: Itapetininga/SP.

Matrícula: nº 5.863 (fls. 32/39).

Área total do terreno: 321,00 m².

Área total construída: 158,96 m².

2. OBJETIVO

Determinação do valor do imóvel para comercialização.

3. PARTES PROCESSUAIS

Carlos Alberto de Campos Teixeira Machado (autores) e outros e Maria de Lourdes Carvalho Cyrineo e outros (requeridos).

4. SOLICITANTE

4ª Vara Cível de Itapetininga/SP.

5. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- a) Na documentação fornecida, em especial, documentação do imóvel, documentação fotográfica constante nos autos;
- b) *Vistoria in loco*;
- c) Pesquisa de imóveis disponíveis para venda e locação em imobiliárias da cidade, principalmente, em sites de imobiliárias e placas afixadas nos imóveis;

6. MÉTODO DE AVALIAÇÃO - COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO

Trata-se do procedimento de avaliação mais utilizado pelos profissionais, é considerado eficiente e de simples aplicação. Indicado para determinar o valor da terra nua, semoventes e benfeitorias. Por esse método, o Valor de Mercado é determinado pela comparação direta com outros imóveis semelhantes ao avaliando, cujas informações ou dados de mercado são obtidos valendo-se de entrevistas, visitas técnicas, anúncios de jornais ou revistas, documentações de transferência, cadastros ou informações de corretores. Cabe, pois, ao avaliador comparar as informações de mercado, levando em consideração todas as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando em relação aos paradigmas. (DESLANDES, 2002: 32).

7. LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na e Rua Jorge Ozi, 278, Centro, Itapetininga/SP.

8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na zona urbana da cidade de Itapetininga, em região central, mista, essencialmente, residencial.

09. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel possui abastecimento de água, rede de esgotos, energia elétrica, iluminação pública, telefone, *internet* e via com pavimentação.

10. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Transporte coletivo, serviço de coleta de lixo.

11. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado apresenta média demanda e absorção, considerando o mercado imobiliário em geral, grande número de imóveis ofertados e disponíveis para venda.

12. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

12.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

Área total do terreno: 321,00 m². .

Topografia do terreno: Plano

Localização: Meio de Quadra

Melhoramentos públicos: Rede água, esgoto, energia elétrica, rede telefônica.

Valor do m² apurado na região de localização do imóvel: RS 1114,40.

Valor Do Terreno

Para a apuração do valor do terreno, utilizamos o Método Comparativo de Dados.

Nesse método há a coleta de amostras (imóveis de características similares ao avaliando) e após o tratamento das amostras apura-se o valor do metro quadrado.

Assim, aplica-se a formula:

$$Vt: S \times v.u. \times Fn$$

Onde:

Vt = Valor do terreno

S = Área do terreno

Fn = Fatores aplicados para homogeneização das amostras

Na presente avaliação, utilizaremos os seguintes fatores de homogeneização:

Fator Oferta (FF): Significa a variação ou elasticidade dos negócios, pressupondo que o proprietário estime o valor do imóvel quando anuncia e venda por um valor abaixo. Estimamos a elasticidade em 10% do valor anunciando.

Este fator refere-se a diferença (quase sempre para mais) entre o valor anunciado como de oferta (venda) de um imóvel e seu valor de transação de fato realizada, ou seja, a elasticidade na negociação, ou então conforme Lima (2005) “aquela margem de negociação para transformar o preço pedido (ou ofertado) em valor à vista (ou efetivamente transacionado)”. No exemplo prático constante neste trabalho será utilizado um fator de 0,9, ou seja, um desconto de 10% no valor ofertado.

Fator Localização (FL): Adequação das amostras quanto a localização de uma relação a outra.

Fator Esquina (FE): Imóveis localizados em esquina possuem valor superior.

Fator Topografia (FTp): Terrenos planos possuem valores superiores a imóveis com aclive ou declive. (aclive ou declive de até 5% há uma desvalorização de 5%, entre 5 a 10%, há desvalorização de 10%, de 10% a 20% há desvalorização de 20%, acima de 20% desvalorização de de 30%.

O terreno avaliando é plano, portanto, o fator topografia é 1.

Fator de Melhoramentos Públicos (FMP): Quanto mais melhoramentos públicos e infraestrutura maior o valor do imóvel.

Valor do m² apurado na região: RS 1.056,60.

Aplicando-se os fatores de homogeneização no terreno do imóvel avaliando:

Vt: S x v.u. x Fn

Vt: 321,00 x RS 1056,60x1

Valor do terreno: R\$ 339.168,60 (trezentos e trinta e nove mil cento e sessenta e oito reais e sessenta centavos)

12.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES

Contatou-se que o imóvel possui a seguinte segmentação e características:

Garagem 03 para veículos;

Sala de jantar;

Cozinha e copa;

Banheiro;

03 dormitórios;

Área de serviço composto por lavanderia, quarto e banheiro nos fundos do terreno;

Padrão construtivo: RP1Q (residência popular) de acordo com o Sinduscon/SP. Referida edificação possui telhas de barro, estrutura em laje de concreto, piso interno em cerâmico.

Área total construída: 158,96 m².

Idade aproximada da construção: 35 anos.

Vida útil: 65 anos

Estado de conservação: Entre nova e regular, de acordo com o fator K, de Ross Heidecke.

Edificação construída em concreto armado.
Pintura externa em péssimo estado e pintura interna em regular.
Piso cerâmico.
Cobertura em telhas cerâmicas (lavanderia telhas de fibrocimento).
Portas e janelas de madeira e metálicas

Observações:

- a) Durante a vistoria, a ocupante do imóvel informou que recentemente, o telhado da edificação fora substituído, inclusive com telhas novas, estando as telhas antigas ainda no imóvel, conforme fotos em relatório fotográfico.
- b) O interior do imóvel (dormitórios, corredor e sala) foram recentemente pintados. Cozinha e demais dependências estão com pintura em péssimo estado de conservação, conforme relatório fotográfico.

Metodologia, Pesquisas E Cálculos

Valor das benfeitorias:

Para a avaliação do terreno foi utilizado o método Comparativo de dados, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2.

Portanto, o valor das edificações será calculado seguindo o Método do Custo/ dos Preços de Venda mediante a aplicação da seguinte expressão:

$$\text{Com: } Foc = R + \{1 - [0,5 \times (Ir + Ir2)] \times (1 - d)\} \times (1 - R)$$

Sendo:

Vb = valor total da benfeitoria edificadas, em R\$;

Vub = valor unitário da benfeitoria, em R\$/m²;

Ab = área da benfeitoria, em m²;

FOC = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.

Para tanto será utilizado como referência o Valor do Cub/SP (Custo Unitário Básico) por m² de área construída fornecido pelo Sinduscon/SP, com padrão construtivo RP1Q (residência popular).

Valor do CUB/SP de junho de 2020 é de R\$ 1.581,12/ m².

Para a apuração da depreciação das benfeitorias será aplicado o Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, Ross-Heidecke, que considera os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação.

Valores Das Benfeitorias – Parâmetros De Cálculo

Benfeitoria	Área (m ²)	Padrão	R\$/M ²	Vida útil estimada	Idade aparente	Depreciação (Foc)	Valor Total (R\$)
Residencial	158,96	Residência Popular	1.581,12	65	35	0,610	123.308,38

Valor Das Benfeitorias

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos o Valor das benfeitorias (VB) em de **R\$ 98.020 (noventa e oito mil e vinte reais)**.

13. VALOR DO IMÓVEL

Para a apuração do valor do imóvel aplicamos a formula:

Valor do terreno + Valor das benfeitorias:

Valor do imóvel: 339.168,60 +R\$ 98.020.

Valor do imóvel: R\$ 437.188,60 (quatrocentos e trinta e sete mil cento e oitenta e oito reais e sessenta centavos).

14. CONCLUSAO

Portanto, concluímos que o valor do imóvel é de:

R\$ 437.000,00

(Quatrocentos e trinta e sete mil reais).

15. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

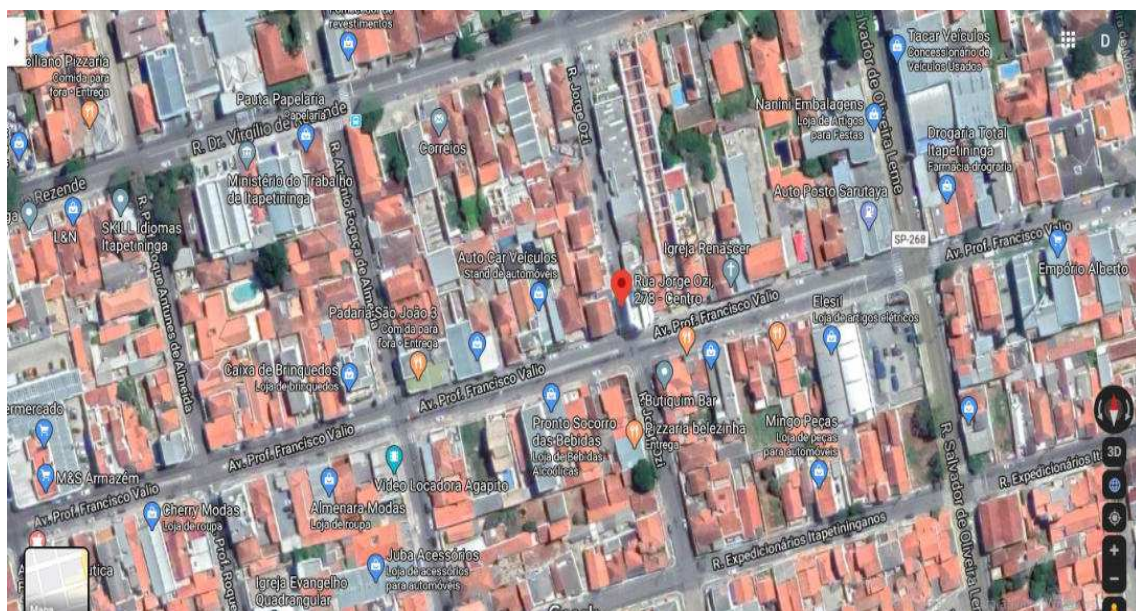
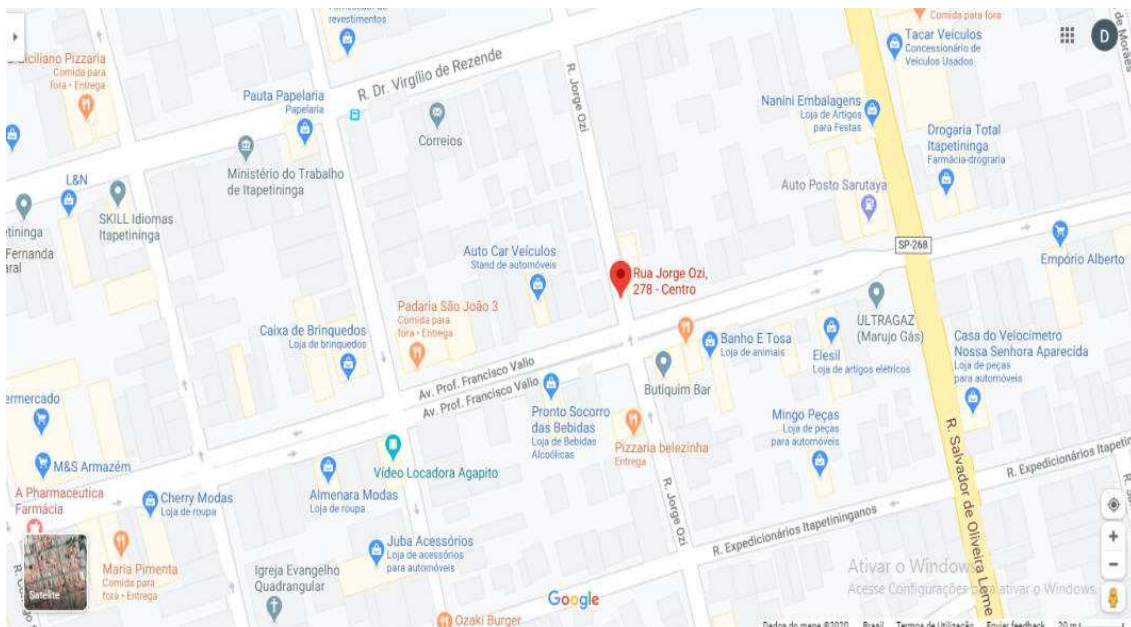
15.1 PERÍODO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido em 35 dias úteis e teve como período de validade máxima para os valores encontrados na avaliação, salvo a ocorrência de fortes deslocamentos econômicos, dos meses de junho, julho e agosto de 2020.

16. QUESITOS

Não constam nos autos quesitos apresentados pelas partes.

17. CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO



*Imagens extraídas do Site Google Maps.

18. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do imóvel



Vista da rua em que se localiza o imóvel



Vista da rua em que se localiza o imóvel



Área externa



Área externa



Área externa



Garagem



Garagem



Garagem



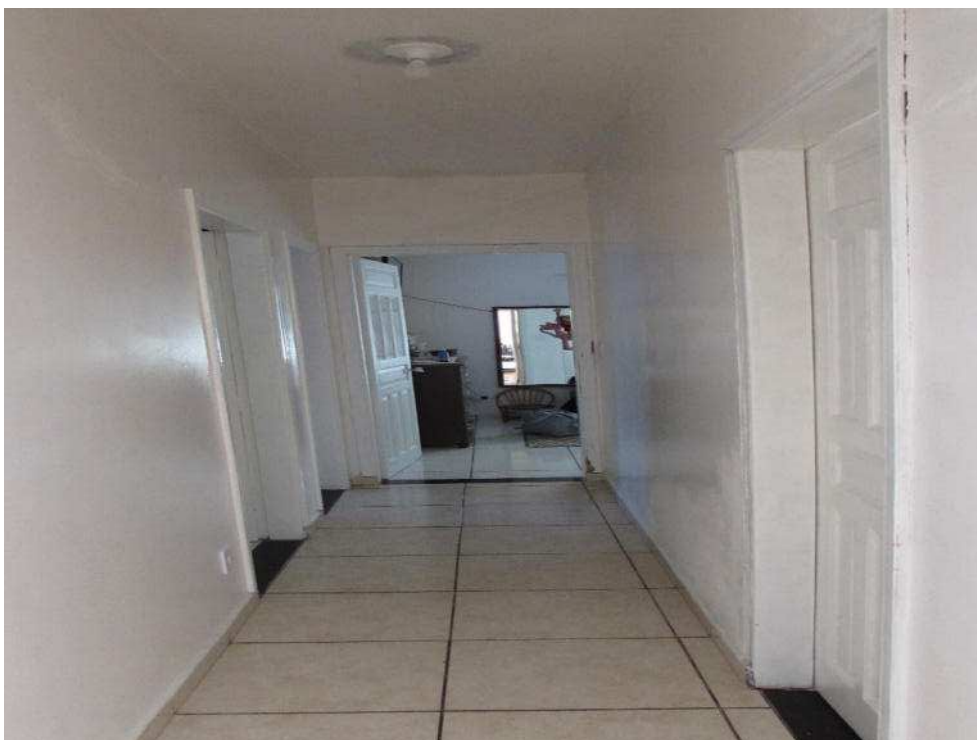
Cozinha



Cozinha



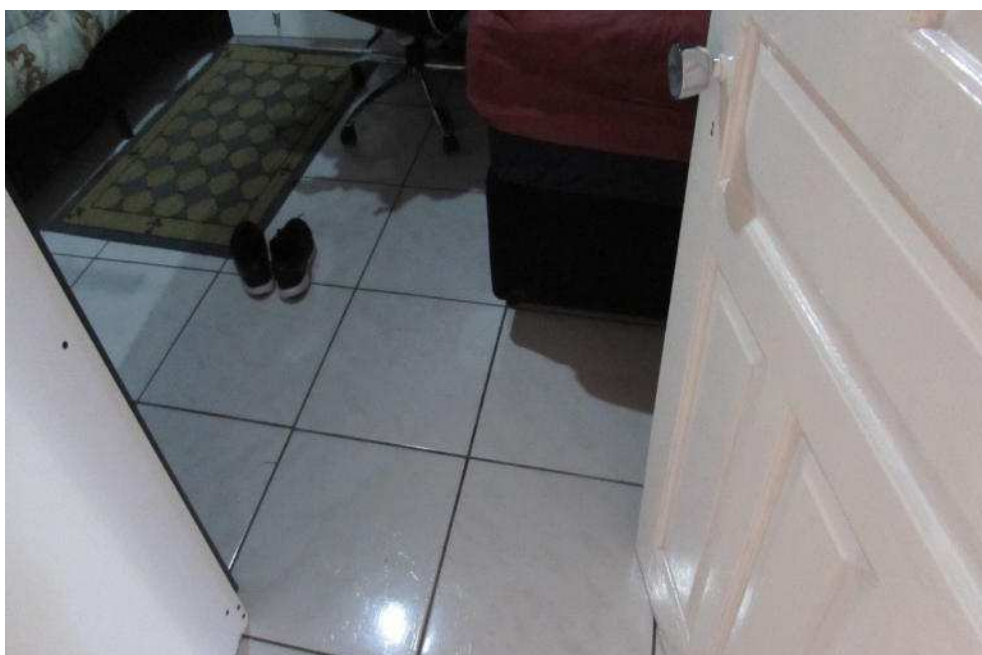
Cozinha com pintura em péssimo estado



Corredor interno



Dormitório



Dormitório



Dormitório



Dormitório



Banheiro



Banheiro



Sala de estar



Sala de estar



Corredor externo com trincas e fissuras



Parte externa da cozinha com ajulejos danificados, esquadria em péssimo estado



Corredor externo com trincas e fissuras



Corredor externo



Quintal/área externa



Area de serviço e lavanderia



Quintal/área externa



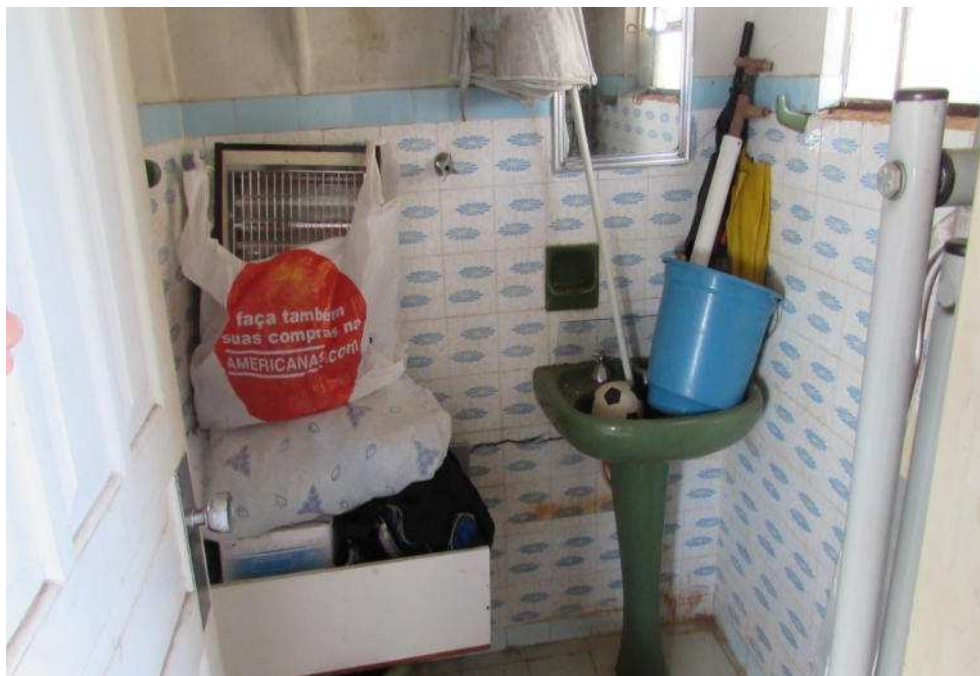
Area de serviço e lavanderia



Area de serviço e lavanderia



Área de serviço



Banheiro de área de serviço

19. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, o presente Laudo Pericial se compõe de 46 (quarenta e seis) folhas digitadas de um lado só.

Itapetininga/SP, 03 de agosto de 2020.

DIEGO AUGUSTO DE CAMARGO
Avaliador Imobiliário/Perito Judicial
CRECI nº 113.068 CNAI 06800
(Assinatura digital)

20. ANEXOS

20.1 AMOSTRAS – VENDA

Amostra 01

Fonte: <https://www.franciosi.com.br>

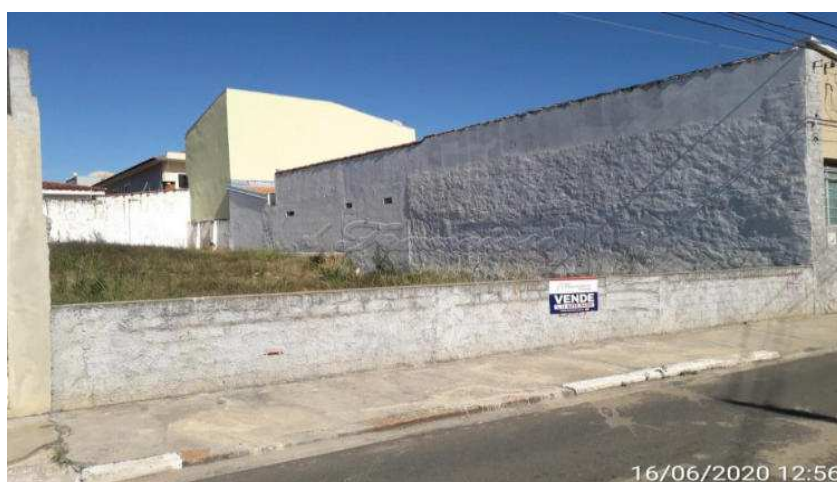
Código: 36326

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 280,00 m²

Valor anunciado: R\$ 450.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 02

Fonte: <https://www.franciosi.com.br>

Código: 33233

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 600,00 m²

Valor anunciado: R\$ 480.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 03

Fonte: <https://www.franciosi.com.br>

Código: 30704

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 500,00 m²

Valor anunciado: R\$ 399.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 04

Fonte: <https://www.franciosi.com.br>

Código: 30275

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 400,00 m²

Valor anunciado: R\$ 550.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 05

Fonte: <https://www.franciosi.com.br>

Código: 30191

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 280,00 m²

Valor anunciado: R\$ 360.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 06

Fonte: <https://www.franciosi.com.br>

Código: 29246

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 520,00 m²

Valor anunciado: R\$ 450.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 07

Fonte: <https://www.franciosi.com.br>

Código: 21188

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 311,00 m²

Valor anunciado: R\$ 300.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 08

Fonte: <https://www.franciosi.com.br>

Código: 20483

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 180,00 m²

Valor anunciado: R\$ 250.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 09

Fonte: <https://www.franciosi.com.br>

Código: 18719

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 320,00 m²

Valor anunciado: R\$ 350.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 10

Fonte: <http://www.sednaimoveis.com.br>

Código: 9182

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 313,17 m²

Valor anunciado: R\$ 250.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 11

Fonte: <http://www.sednaimoveis.com.br>

Código: 5864

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 289,00 m²

Valor anunciado: R\$ 530.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 12

Fonte: <http://www.sednaimoveis.com.br>

Código: 6915

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 561,00 m²

Valor anunciado: R\$ 561.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 13

Fonte: <http://www.sednaimoveis.com.br>

Código: 8864

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 280,00 m²

Valor anunciado: R\$ 450.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 14

Fonte: <http://www.sednaimoveis.com.br>

Código: 8655

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 300,00 m²

Valor anunciado: R\$ 200.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 15

Fonte: <http://www.sednaimoveis.com.br>

Código: 7270

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 1500,00 m²

Valor anunciado: R\$ 600.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 16

Fonte: <https://www.chitolinaimobiliaria.com.br>

Código: 1303

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 280,00 m²

Valor anunciado: R\$ 450.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 17

Fonte: <https://www.chitolinaimobiliaria.com.br>

Código: 1233

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 280,00 m²

Valor anunciado: R\$ 350.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 18

Fonte: <https://www.chitolinaimobiliaria.com.br>

Código: 850

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 320,00 m²

Valor anunciado: R\$ 550.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 19

Fonte: <https://www.chitolinaimobiliaria.com.br>

Código: 605

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 365,00 m²

Valor anunciado: R\$ 500.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 20

Fonte: <https://www.chitolinaimobiliaria.com.br>

Código: 479

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 180,00 m²

Valor anunciado: R\$ 250.000,00.

Topografia: Plano

Esquina



Amostra 21

Fonte: <http://www.executivaimobiliaria.com.br>

Código: 2526

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 320,00 m²

Valor anunciado: R\$ 400.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 22

Fonte: <http://www.executivaimobiliaria.com.br>

Código: 2190

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 500,00 m²

Valor anunciado: R\$ 450.000,00.

Topografia: Plano



Amostra 23

Fonte: <http://www.duarteimoveisitape.com.br>

Código: 56436

Localização: Centro, Itapetininga/SP

Área do terreno: 280,00 m2

Valor anunciado: R\$ 260.000,00.

Topografia: Plano

20.2 - TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Amostra	Área	Valor anunc	Valor m2	Fator F	F E	F TP	Valor Homog
1	280	450.000,00	1.607,14	0,9	1	1	1446,42857
2	600	480.000,00	800,00	0,9	1	1	720
3	500	399.000,00	798,00	0,9	1	1	718,2
4	400	550.000,00	1.375,00	0,9	1	1	1237,5
5	280	360.000,00	1.285,71	0,9	1	1	1157,14286
6	520	450.000,00	865,38	0,9	1	1	778,846154
7	311	300.000,00	964,63	0,9	1	1	868,167203
8	180	250.000,00	1.388,89	0,9	1	1	1250
9	320	350.000,00	1.093,75	0,9	1	1	984,375
10	313,17	250.000,00	798,29	0,9	1	1	718,459623
11	289	530.000,00	1.833,91	0,9	1	1	1650,51903
12	561	561.000,00	1.000,00	0,9	1	1	900
13	280	450.000,00	1.607,14	0,9	1	1	1446,42857
14	300	200.000,00	666,67	0,9	1	1	600
15	1500	600.000,00	400,00	0,9	1	1	360
16	280	450.000,00	1.607,14	0,9	1	1	1446,42857
17	280	350.000,00	1.250,00	0,9	1	1	1125
18	320	550.000,00	1.718,75	0,9	1	1	1546,875
19	365	500.000,00	1.369,86	0,9	1	1	1232,87671
20	180	250.000,00	1.388,89	0,9	1	1	1250
21	320	400.000,00	1.250,00	0,9	0,9	1	1012,5
22	500	450.000,00	900,00	0,9	1	1	810
23	280	260.000,00	928,57	0,9	1	1	835,714286
					Média	1056,6	

20.3 - CURRÍCULO DO PERITO – PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

Diego Augusto de Camargo

Telefone: (15) 998215383

E-mail: camargoavaliacoesimobiliarias@hotmail.com

Endereço: Avenida Donato Flores, 1100, Tatuí/SP.

FORMAÇÃO

- Técnico em Transações Imobiliárias, (2009).
- Bacharel em Direito, (Faculdade de Direito de Sorocaba/ FADI- 2012).

QUALIFICAÇÕES E ATIVIDADES COMPLEMENTARES

- Avaliador Imobiliário – Curso concluído no Colégio Atos (2011) e
- Avaliador Imobiliário – Curso Colégio Lapa (2013).
- Curso de Perito Judicial - realizado pelo CRECI 2ª Região (2018).
- Inglês – Fluente (concluído em julho de 2012, Escola: Wizard Escola de Idiomas).
- Latim - Básico (Curso oferecido pela Faculdade de Direito de Sorocaba, em 2009).

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

- Perito Avaliador de Imóveis-realização de avaliações e laudos judiciais e extrajudiciais- CNAI 6800 (Conselho Nacional dos Avaliadores Imobiliários). (2009/2019).
Habilitações como Perito avaliador de imóveis urbanos e rurais nas Comarcas (Varas Cíveis) de Sorocaba/SP, Itu/SP, Itapetininga/SP, Angatuba/SP, Boituva/SP, Porto Feliz/SP, Cerquillo/SP, Tietê/SP, Conchas/SP e Vara do Trabalho de Itapetininga
- Corretor de imóveis- Mendes Ortega Assessoria Imobiliária/MRV Participações S/A (2011).
- Corretor de Imóveis Autônomo-atuação na região de Sorocaba, Tatuí e Itapetininga- CRECI 113.068 (2012/2013).