

Cristiane Aparecida Prieto
Engenheira Civil – (18) 99624 2576

LAUDO PERICIAL

Processo Digital nº: 0001939-35.2011.8.26.0097

Classe – Assunto: Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação
- Espécies de Contratos

Requerente: Banco do Brasil SA

Requerido: Arlindo Adriano de Oliveira

Cristiane Aparecida Prieto, engenheira civil, infra-assinado, perita judicial, honradamente nomeada por este Ilustre Juízo, vem apresentar nos autos, o EXAME PERICIAL, no processo acima indicado, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V.Exa. o seguinte:

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. OBJETIVO

O objetivo do trabalho é a determinação da avaliação de um imóvel urbano, situada na Rua José do Patrocínio, nº 1.131A (814), situado na cidade de Planalto, Estado de São Paulo à época da referência, considerando-se tal valor como, o preço pelo qual se realizaria uma negociação espontânea entre as partes desejosas, mas não obrigadas, ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado.

Avaliação realizada em conformidade com a Norma Técnica: ABNT NBR 14653-1/2.

A vistoria foi realizada dia 13/03/2023, no período da tarde, o Sr. Manoel Antônio Rosa – inquilino do imóvel, acompanhou a perícia como consta no Termo de Comparecimento anexo.

2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliado está localizado na Rua José do Patrocínio, nº 1.131 A, mas a residência está com o número 814, Planalto - São Paulo.

Cristiane Aparecida Prieto
Engenheira Civil – (18) 99624 2576

Possuem benfeitorias, uma casa residencial construída de tijolos e coberta de telhas do tipo francesa, identificada pelo nº 814 do emplacamento municipal, tendo uma boa localização e fácil acesso por vias pavimentadas.

É uma região considerada de Classe Média/Baixa, sendo constituída basicamente de unidades familiares e com infraestrutura completa (asfalto, esgoto, energia elétrica e abastecimento de água).

O comércio também faz parte da região pela presença de lojas, bares, padarias, farmácias e mercados.

Não existe nenhum fator desvalorizante, como favelas ou ocupações similares no entorno do imóvel avaliando.

2.1 Imóvel

O imóvel avaliado está localizado na Rua José do Patrocínio, nº 1.131A (814), Planalto - São Paulo, o imóvel no ato da visita se encontrava em condições de habitação, mas necessitando de uma manutenção urgente, paredes sujas, descascadas e com muitas fissuras, instalações elétrica e hidráulicas precisando de troca ou manutenção, telhado com telhas faltando no beiral, calçadas sem manutenção.

Dimensões do imóvel:

Uma casa residencial construída de tijolos e coberta de telhas do tipo francesa, identificada pelo nº 1.131A (814) do emplacamento municipal, compreendido dentro das seguintes divisas: pela frente com a mencionada Rua José do Patrocínio, medindo 12,50 metros; pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel divide-se com a Avenida Rui Barbosa, medindo 25,00 metros; pelo lado esquerdo divide-se com a Avenida Carlos Gomes, medindo 25,00 metros e finalmente pelo fundo divide-se com a Rua Castro Alves, medindo 12,50 metros. O imóvel encontra-se devidamente registrado junto ao Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Buritama-SP, objeto da Matrícula nº 3.099. O imóvel possui uma área de 312,50 metros quadrados e uma edificação de 57,00 metros quadrados, averbada em 1996.

Cristiane Aparecida Prieto
Engenheira Civil – (18) 99624 2576



Inclusão no mapa

2.1.1. SOLICITANTE

Banco do Brasil

2.1.2. MATRÍCULA

3.099

2.1.3. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA CONSTRUTIVA DO BEM AVALIANDO

Uma casa residencial construída de tijolos e coberta de telhas do tipo francesa, devido ao tempo de construção e sem as manutenções devidas à casa se encontrava com as paredes sujas, descascadas e com muitas fissuras, instalações elétrica e hidráulicas precisando de troca ou manutenção, telhado com telhas faltando no beiral, calçadas sem manutenção. Possui condições de habitabilidade.

2.1.4. MEMORIAL DESCRITIVO

O imóvel avaliado está localizado na Rua José do Patrocínio, nº 1131A (814), Planalto - SP, Comarca de Buritama - São Paulo.

O imóvel avaliado data em escritura desde o ano de 1996, então existe a mais de 20 anos, em vistoria observou-se várias fissuras de diferentes tamanhos e

espessuras, a parte elétrica é antiga e precisa de manutenção. O mesmo se aplica para parte hidráulica, as paredes necessitam de reparos e pinturas em toda sua extensão, piso necessita ser trocado.

De acordo com o Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP tem-se que depreciação é a diminuição do valor econômico ou do preço de um bem, por alguma causa que lhe modificou o estado ou qualidade. Também pode ser entendida como a perda da plena aptidão da benfeitoria de servir ao fim a que se destina. No caso de imóvel, as depreciações das construções existentes no mesmo ocasionam perda de interesse, de comodidade, de procura e, portanto, de valor. Suas causas podem ser de ordem física e funcional.

Observa-se que a tempos não realiza uma manutenção preventiva e/ou corretiva em toda a estrutura.

Existem em toda a estrutura vários tipos de trincas e fissuras, para chegar a essa constatação foi utilizado o fissurometro (instrumento utilizado para medição ou avaliação do progresso de uma fissura ou rachadura. Existem fissurômetros apenas para medição, ou seja, uma régua simples, e fissurômetros para o acompanhamento da evolução da manifestação patológica) e são classificadas da seguinte maneira:

Fissura: é o primeiro estágio, e corresponde a aberturas finas (de até 1 mm) e alongadas, geralmente superficiais.

Trinca: vem na sequência da fissura e ocorre quando esta abertura aumenta (entre 1 e 3 mm) a ponto de dividir a estrutura, como as paredes, em duas partes distintas.

Rachaduras: são caracterizadas por aberturas (acima de 3 mm) através das quais podem passar o vento e a água das chuvas.

De acordo com o manual do IBAPE-SP classifico o estado de conservação da edificação na referência G – edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição de peças aparentes. A

Cristiane Aparecida Prieto
Engenheira Civil – (18) 99624 2576

substituição dos revestimentos de pisos e paredes da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Cristiane Aparecida Prieto
Engenheira Civil – (18) 99624 2576

2.1.5. DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS PARA AVALIAÇÃO

	Endereço	Informant e	Telefone do informante	Dormitórios	Distancia ao polo valorizante	Area total	Valor unitário
*	Portal da Praia	https://saov	18 991153939	3	1	720	650.000,00
*	Riviera			2	1	505	180.000,00
*	Portal da Praia			4	1	720	600.000,00
*	Portal da Praia			4	1	720	550.000,00
*	Portal da Praia			4	1	720	700.000,00
*	Marbella			3	0	360	350.000,00
*	Itaparica			2	0	750	470.000,00
*	Riviera			2	0	505	380.000,00
*	Lago Azul 2			2	0	450	350.000,00
*	Itaparica			2	0	750	400.000,00
*	San Diego			2	1	450	480.000,00
	Portal da Praia			2	0	720	220.000,00
*	Riviera			2	0	505	260.000,00
*	Itaparica			2	0	750	270.000,00
	Praia Bella			2	0	450	180.000,00
*	Portal da Praia			2	0	720	320.000,00
*	Itaparica			2	0	750	350.000,00
*	Portal da Praia			2	1	720	630.000,00
*	Marbella			3	0	360	380.000,00
*	Portal da Praia			3	1	720	850.000,00
*	Santa Barbara	www.saovicentebroker.co		3	1	396,5	530.000,00
	Itaparica			2	0	750	165.000,00
*	Buritama			2	1	242	290.000,00
*	Buritama			2	1	240	260.000,00
*	Buritama			3	1	242	400.000,00
	Buritama			2	1	242	200.000,00
*	Buritama			2	1	242	440.000,00
*	Buritama			3	1	242	360.000,00
	Buritama			3	1	242	160.000,00
*	Buritama			3	1	240	280.000,00
*	Buritama			3	1	242	400.000,00
*	Buritama			2	1	363	250.000,00
*	Buritama			3	1	253	350.000,00
*	Buritama			2	1	292	300.000,00
*	Buritama			3	1	242	360.000,00
*	Buritama			3	1	252	480.000,00
	Av. Frei marcelo manilia			3	1	242	150.000,00
	Buritama			2	1	242	200.000,00
*	Buritama			2	1	253	100.000,00
*	Buritama			2	1	242	370.000,00
	Buritama			2	1	242	180.000,00
*	Buritama			2	1	242	100.000,00
*	Buritama			2	1	242	300.000,00
*	Buritama			3	0	253	150.000,00
*	Buritama			3	1	242	240.000,00
	Buritama			2	0	242	140.000,00
	Sapolandia	www.saovicentebroker.co		3	1	242	150.000,00
*	Buritama			2	1	252	140.000,00
*	Buritama			3	1	252	440.000,00
	Nova Aliança - Buritama			3	0	252	250.000,00
*	Buritama			3	0	253	220.000,00
*	Gleba 11			2	1	252	110.000,00
*	Zacarias			2	1	300	130.000,00
	Cidade Jardim			2	1	253	180.000,00
*	Gleba 10			2	0	240	100.000,00
	Gleba 12			3	1	240	150.000,00

*Valores não foram considerados

2.1.6. ÁREA DO TERRENO

Imóvel urbano consistente de um terreno com área superficial de 312,50 metros quadrados, contendo um prédio residencial com número 1.131A (814), com uma área construída de 57,00 metros quadrados. (Conforme Escritura).

2.1.7. METODOLOGIA

Segunda - Feira, 13 de Março de 2023, às 14h00min, realizou-se a vistoria no imóvel e uma vistoria externa da construção.

Este Parecer fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais), NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos), e na norma 12721 além de estudos técnicos do IBAPE e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por Registros do Imóvel;
- Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 13/03/2023;
- Na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontra correta e regularizada, e que o imóvel objeto está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente construído;

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição e as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

Foi utilizado para esta avaliação uma estimativa de valores junto ao mercado imobiliário, pesquisando os valores corrente na praça, comparando com terrenos próximos e consultando corretores (“Eduardo”) da cidade.

3. ESTUDO ESTATÍSTICO

3.1. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Foi utilizado para esta avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pela técnica de Inferência Estatística com uso de Regressão Linear,

através do programa SisDEA de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

O primeiro passo para a investigação do valor de mercado, foi a realização de pesquisas na região visando a obtenção de elementos comparativos com imóveis similares à venda ou vendidos na mesma região em que está inserido o imóvel avaliando.

Foram identificadas todas as possíveis variáveis que pudessem interferir no valor de venda dos imóveis e as formas como estas se relacionam.

Foram efetuados vários testes estatísticos, em que foram formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, visando identificar o modelo matemático que melhor explica a variação dos preços dos imóveis bem como o preço do imóvel avaliando.

Após a obtenção do modelo matemático, bastou substituir as variáveis independentes pelos valores referentes aos do imóvel avaliando, e então se realizou os cálculos em foi encontrado o mais provável Valor de Comercialização do imóvel avaliando, ou seja, o valor de mercado para venda à vista.

3.2 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Dados colhidos através de informações com os corretores imobiliários Douglas e pesquisas em sites de busca.

4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

4.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Este Laudo possui GRAU II de fundamentação, tendo sido atingido 14 pontos, de acordo com a planilha ANEXA NA PÁGINA 19.

4.2 GRAU DE PRECISÃO

Este laudo atingiu o GRAU III de Precisão.

Amplitude: 14,03%.

Como a amplitude é menor que 30%, a avaliação quanto à precisão, enquadra-se no GRAU III.

Cristiane Aparecida Prieto
Engenheira Civil – (18) 99624 2576

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Aplicando-se a metodologia de avaliação baseada na NBR 14653-1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, nas condições acima descritas, determino para o valor mercado se fosse um imóvel novo o valor mínimo seria de R\$191.733,25, aplicando o índice de depreciação de 52,6%, e considerando que o local onde se localiza o imóvel é um local privilegiado para o comércio e moradia concluo o **Valor Máximo de (R\$90.881,56)** e aplicando sobre o mesmo o arredondamento previsto na Norma, teremos:

Valor Total do Imóvel: 90.000,00

6. ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo com 27 (vinte e sete) folhas escritas de um só lado, a última datada e assinada. Acompanham 5 (cinco) anexos e 10 (dez) fotografias.

Buritama, 13/04/2023

CRISTIANE APARECIDA
PRIETO:22440851809

Assinado de forma digital por
CRISTIANE APARECIDA
PRIETO:22440851809
Dados: 2023.04.14 13:56:14 -03'00'

Eng.^a Cristiane Aparecida Prieto

Pós-graduada em Análise de Estruturas e Sistemas Construtivos de Concreto e Aço

Pós-graduada em Patologia das Construções

Pós-graduada em Georreferenciamento de Imóveis Rurais

CREA nº 5063671134