

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

I - IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO.

Nº. DO PROCESSO 0002346-51.2022.8.26.0066.

VARA SEGUNDA VARA CÍVEL.

REQUERENTE CELIO BORGES DE MORAIS.

AÇÃO CARTA PRECATÓRIA CIVEL - ATOS
EXECUTIVOS.

II - IDENTIFICAÇÃO DO PERITO

NOME JOEL ARANTES DE SOUZA

PROFISSÃO ENGENHEIRO CIVIL

CREA 060.102.498-7

III - OBJETIVO DA PERÍCIA

Realizar avaliação do imóvel residencial localizado na Avenida 39 N°0251, Bairro Primavera, Barretos/SP, portador da matrícula 4982 do CRI local.

IV – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

O imóvel residencial em avaliação trata-se de uma residência ampla com padrão de acabamento luxo, está localizada no Bairro nobre da cidade em local de ocupação antiga, possui área construída de 425,73m², esta implantada em lote amplo com área total de 864,15m². O imóvel é de construção antiga, vem passando por reformas de atualização e conservação ao longo da vida útil, tem estado de conservação considerado entre regular e reparos simples segundo Critério de Heidecke, apresenta algumas fissuras nas paredes e pontos de desgaste no piso de mármore travertino. A idade aparente do imóvel é de 10 anos.

O projeto arquitetônico é considerado atual e de bom gosto, tem trabalho de paisagismo apreciável na área verde junto à piscina.

A residência possui os seguintes compartimentos:

- 02 garagens, sendo uma com capacidade para abrigar 04 veículos de passeio e outra com capacidade para abrigar 02 veículos.
- 01 Hall de entrada.
- 01 sala ampla com capacidade para abrigar 02 ambientes.
- 01 lavabo anexo à sala.
- 01 sala de jantar.
- 01 cozinha.
- 01 dispensa.

- 01 área de serviços.
- 01 ampla varanda anexa à cozinha, voltada para a piscina.
- 01 sanitário de uso coletivo ao lado da piscina.
- 01 dormitório localizado ao lado da piscina.
- 03 suítes com sanitários anexos.
- 01 piscina com revestimento de manta vinílica, medindo 8,00mX4,00m, solário em pedra Goiana serrada, equipada com sistema de filtração em bom estado de conservação. A manta apresenta sinais de perda de pigmentação.

Na construção foram aplicados os seguintes materiais:

- Cobertura: em telhas cerâmicas aplicadas em estrutura de madeira.
- Forração: de laje de concreto pré-moldada, rebocada e pintada em látex, com exceção da varanda que possui forração de madeira de primeira qualidade com acabamento em verniz.
- Revestimentos de paredes: paredes rebocas e pintadas em látex sobre textura do tipo grafiato. Na cozinha existe revestimento de mármore branco até o teto. Nos sanitários temos aplicação de mármore branco com alturas variáveis.
- Pisos: Nas garagens, área de serviços, parte da varanda e de circulação externa existe aplicação de cerâmica natural de boa qualidade. No dormitório junto à piscina, sanitários e

dormitório ao lado da piscina temos pisos de mármore branco. Na cozinha e parte interna ao balcão da varanda temos aplicação de granito preto.

Nos demais compartimentos existe aplicação de piso de mármore travertino com alguns pontos com sinais de desgaste.

As esquadrias de fechamento externo são de aço de boa qualidade em bom estado de conservação. As esquadrias internas de madeira também são de boa qualidade em bom estado de conservação.

Nos dormitórios das suítes existem armários de madeira de ótima qualidade, bem conservado. Na cozinha, sanitários e varanda existem armários em MDF também bem conservados.

As bancadas de lavatórios e de pia de cozinha são de granito preto.

A residência esta localizada na área central do bairro mais nobre da cidade, Bairro Primavera. No entorno existe a prevalência das residências de padrão luxo. O local conta com acesso por vias com pavimento de asfalto de boa qualidade, está localizada numa distância de 800,00m do principal centro comercial da cidade. A residência tem acesso a todos os equipamentos e serviços urbanos disponibilizados no perímetro urbano da cidade.

O local é isento de riscos de alagamentos e quedas de barreiras.

O imóvel pode ser considerado de boa atratividade no mercado imobiliário local, tem valor comercial elevado, que implica em mercado restrito, por outro lado tem localização privilegiada, projeto arquitetônico atualizado e materiais de acabamento de muito boa qualidade. Tem qualidades para seduzir compradores de poder aquisitivo elevado.

V - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

O perito realizou pesquisa de imóvel similar, vendido ou ofertado para venda, a pesquisa resultou infrutífera.

A avaliação será realizada com aplicação de valores unitários estabelecidos pelo perito com respaldo no critério de experiência, características do imóvel e ainda grau de atratividade no mercado imobiliário local.

Na avaliação da área construída será aplicado o valor unitário de mercado de imóvel similar novo de R\$2.650,00/m², devidamente depreciado com aplicação do fator 13,2%, considerando a idade aparente do imóvel de 10 anos e estado de conservação entre regular e reparos simples, com aplicação da tabela de Depreciação Física Critério de ROSS-HEIDECKE (Fonte: Curso Básico de Engenharia legal de Avaliações, Autor: Sergio Antonio Abunahman).

Cálculo do valor unitário da área construída depreciado:

$$V = R\$2.650,00/m^2 \times (1 - 0.132) = R\$2.300,20.$$

$$V = R\$2.300,20/m^2.$$

O terreno será avaliado com aplicação do valor unitário de R\$900,00/m².

A piscina será avaliada com aplicação do valor global de R\$55.000,00.

Calculo do valor do imóvel:

$$V = R\$2.300,20/m^2 \times 425,73m^2 + R\$900,00/m^2 \times 864,15m^2 + R\$55.000,00 = R\$1.811.999,15$$

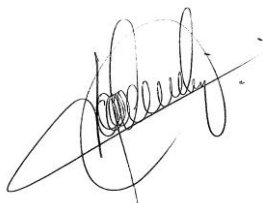
$$V = R\$1.811.999,15.$$

Procedendo o devido arredondamento de praxe temos o valor de mercado da residência avaliada de R\$1.810.000,00 (Hum Milhão Oitocentos e Dez Reais).

VI - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 19/12/2022 com início às 15:00 horas, foi acompanhada pelo requerido que reside no local.

Barretos, 21 de Dezembro de 2022.



JOEL ARANTES DE SOUZA
Perito Judicial

ARQUIVO FOTOGRAFICO.



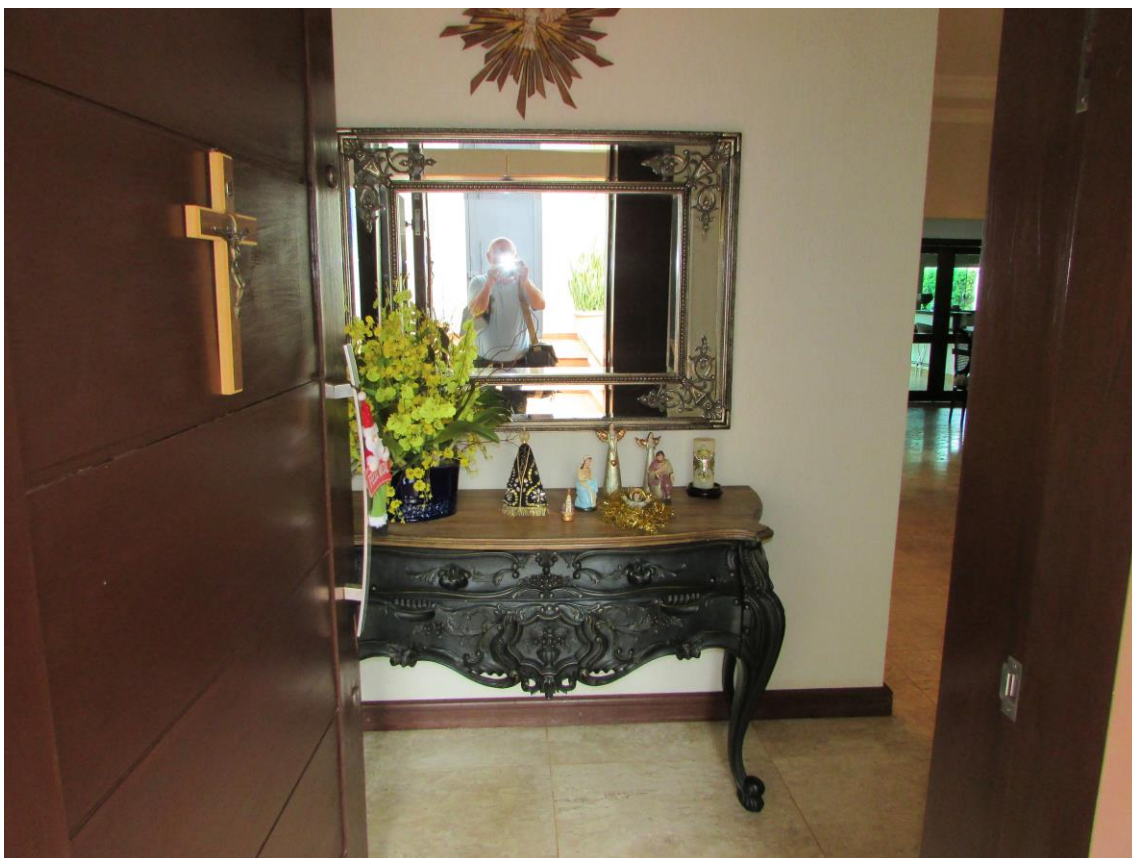
Vista da face frontal da residência voltada para a
Avenida 39.



Vista parcial da fachada da residência.



Vista parcial de uma das garagens da residência.



Vista do hall de entrada da residência.



Vista parcial do lavabo.



Outra vista parcial do lavabo.



Vista parcial da sala.



Outra vista parcial da sala.



Vista parcial da sala de jantar.



Vista parcial de outra garagem.



Vista parcial da área de serviços, ver armários de alumínio.



Vista parcial da dispensa.



Vista parcial da cozinha.



Vista do forro de madeira da varanda voltada para piscina, anexa à cozinha.



Vista parcial da varanda, área interna ao balcão.



Vista parcial da varanda área externa ao balcão.



Vista do sanitário ao lado da piscina.



Vista do dormitório ao lado da piscina.



Vista da piscina revestida com manta vinílica e solário de pedra Goiana serrada.



Vista do sanitário de uma das suítes.



Vista do dormitório de uma das suítes.



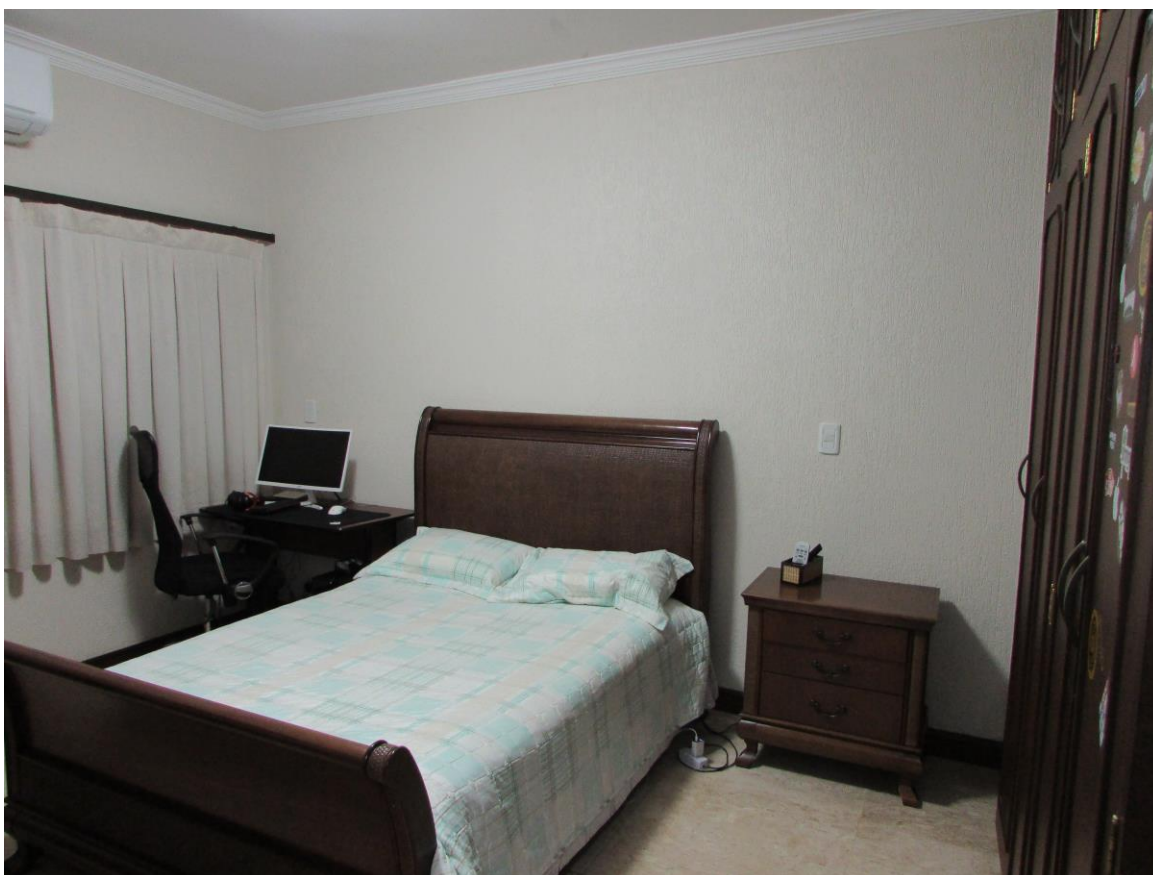
Vista do armário de madeira de uma das suítes.



Vista do sanitário de outra suíte.



Vista do armário de outra suíte.



Vista do dormitório de outra suíte.



Vista do sanitário da suíte principal.



Vista de um dos armários da suíte principal.



Vista de outro armário da suíte principal.



Vista do dormitório da suíte principal.