

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2.^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PIRACICABA/SP.

Proc. n.º 0005818-06.2021.8.26.0451

MARCEL DINI KRAIDE, Engenheiro Civil, CREA/SP nº 506.930.198-9, abaixo assinado, qualificado como Perito Judicial nos autos do processo movido por **ELIENE SOARES DA SILVA SANTOS** em face de **WAGNER CANDIDO**, vem respeitosamente à presença de V. Excia.:

- 1) Apresentar seu trabalho em forma de **LAUDO PERICIAL**;
- 2) Requerer o levantamento dos honorários periciais depositados nos autos.

Termo em que,

Pede deferimento.

Piracicaba, 07 de outubro de 2024.



MARCEL DINI KRAIDE

CREA/SP 506.930.198-9

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**I) PRELIMINARES****APRESENTAÇÃO**

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi nomeado o Engenheiro Civil Marcel Dini Kraide, profissional atuante no ramo da Construção Civil, em cálculos, projetos, verificações e consultorias estruturais, como também perícias, assistências técnicas e avaliações comerciais e estruturais, cujo trabalho cumpre agora expor.

OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo é **DETERMINAR O VALOR DE MERCADO DE UM IMÓVEL** em suporte técnico nos autos n.º 0005818-06.2021.8.26.0451, movido por **ELIENE SOARES DA SILVA SANTOS** em face de **WAGNER CANDIDO**, em andamento junto à 2.ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP.

ORIENTAÇÃO DOS TRABALHOS

Com base nas referidas normas, este *expert* empreendeu seu trabalho nas seguintes etapas:

- Estudo da documentação de interesse técnico, especialmente cópia da matrícula do imóvel, bem como de dados do bem obtidos através da Prefeitura de Piracicaba/SP.
- Análise dos dados obtidos.
- Vistoria do imóvel.
- Elaboração de laudo de avaliação.

VISTORIA

Primeiramente cumpre esclarecer que é nesta etapa que o *expert* tem a oportunidade de examinar o imóvel periciado, objetivando dois aspectos: o seu terreno e suas benfeitorias.

Importante ressaltar que para se avaliar é preciso conhecer. Para conhecer é necessário vistoriar.

A vistoria é, portanto, um exame cuidadoso de tudo aquilo que possa interferir no valor de um bem, tanto interna como externamente.

Nesta etapa se pode vistoriar não apenas o bem avaliado, mas também a região envolvente, com o objetivo de conhecer detalhadamente as suas características físicas, locacionais, as tendências mercadológicas, sua vocação, etc. A vistoria é extremamente importante, pois é quando se formam as primeiras concepções acerca das possíveis variáveis influenciantes na formação dos preços.

Desta feita, cumpre esclarecer que a vistoria ao imóvel foi realizada no dia 14 de agosto de 2024, às 15:00, onde se pôde verificar e realizar o levantamento de todo o supracitado.

DADOS DA PREFEITURA

Situação cadastral: ATIVO

Inscrição Cadastral: 0247016801090000

CPD: 888862

Logradouro do imóvel: Fernando Prestes, 280

Testada principal: 10

Testada direita: 25

Área terreno: 250

Área construída: 188.1

Testada esquerda: 25

Testada fundo: 10

Zona venal: Zona Venal 18

Bairro do imóvel: Parque Bela Vista

Uso do prédio: RESIDENCIA

ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel pode ser feito pela própria Rua Fernando Prestes.

TOPOGRAFIA

A área onde se encontram os imóveis objetos deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana.

METODOLOGIA

As metodologias normalizadas, em geral, atendem às necessidades do mercado imobiliário tradicional, priorizando os imóveis de utilidade particular, desejabilidade econômica do lucro e temporaneidade conhecida.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2 relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos. São eles:

Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método involutivo: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da capitalização da renda: Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis (grifo do autor).

Cumprido esclarecer ainda que conforme a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 7.5, define a escolha da metodologia:

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, **sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.**

Impende-se destacar que o método comparativo direto de dados de mercado é o método mais utilizado na avaliação de imóveis urbanos.

Isto porque é aquele em que o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas dos imóveis, ou seja, imóveis similares que foram comercializados ou encontram-se em oferta.

Frise-se que é condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado. O valor do imóvel é obtido pela comparação com um conjunto de dados de mercado (amostra) que possuem atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

Desta feita, foi empregado no presente laudo o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS** de mercado, sendo coletadas informações do mercado imobiliário local e dados em bibliografias especializadas, adequando-as à situação das atuais condições do imóvel e da qualidade de informações disponíveis, desprezando-se defeitos de títulos e ônus financeiros, se existentes.

Esse laudo baseia-se também nas instruções do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, sendo adaptado à presente questão, respeitando os postulados no Código de Ética Profissional.

II) CONSIDERAÇÕES INICIAIS

INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

As informações sobre o imóvel em questão foram obtidas em seus registros imobiliários, provenientes da matrícula do imóvel obtida nos autos, documentos obtidos junto a Prefeitura de PIRACICABA/SP e visita *in loco*.

DETERMINAÇÃO DE VALORES

A pesquisa de mercado é utilizada para a determinação dos valores de imóveis, baseado nos preços praticados nas regiões do imóvel a ser avaliado, depreciado respectivamente conforme sua idade e estado de conservação, se aplicável ao caso.

A consulta ao mercado imobiliário é feita na própria região do imóvel avaliado, em ofertas publicadas em seções classificadas de periódicos e jornais municipais e também aos profissionais e empresas do ramo imobiliário, através de consultas formais ou informais.

As benfeitorias dos imóveis são dimensionadas por observação local, por informações contidas nos autos e nos registros imobiliários, complementadas por assistentes técnicos das partes quando nomeados, com valores atribuídos por índices e ábacos específicos que consideram suas reproduções e depreciações conforme seus estados atuais.

Diferenças de áreas e medidas adotadas por falta de informações técnicas precisas podem ser consideradas irrelevantes, em função da flexibilidade pertinente ao mercado imobiliário na situação de negociação real e efetiva.

III) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

MELHORAMENTOS PÚBLICOS E USO DO SOLO

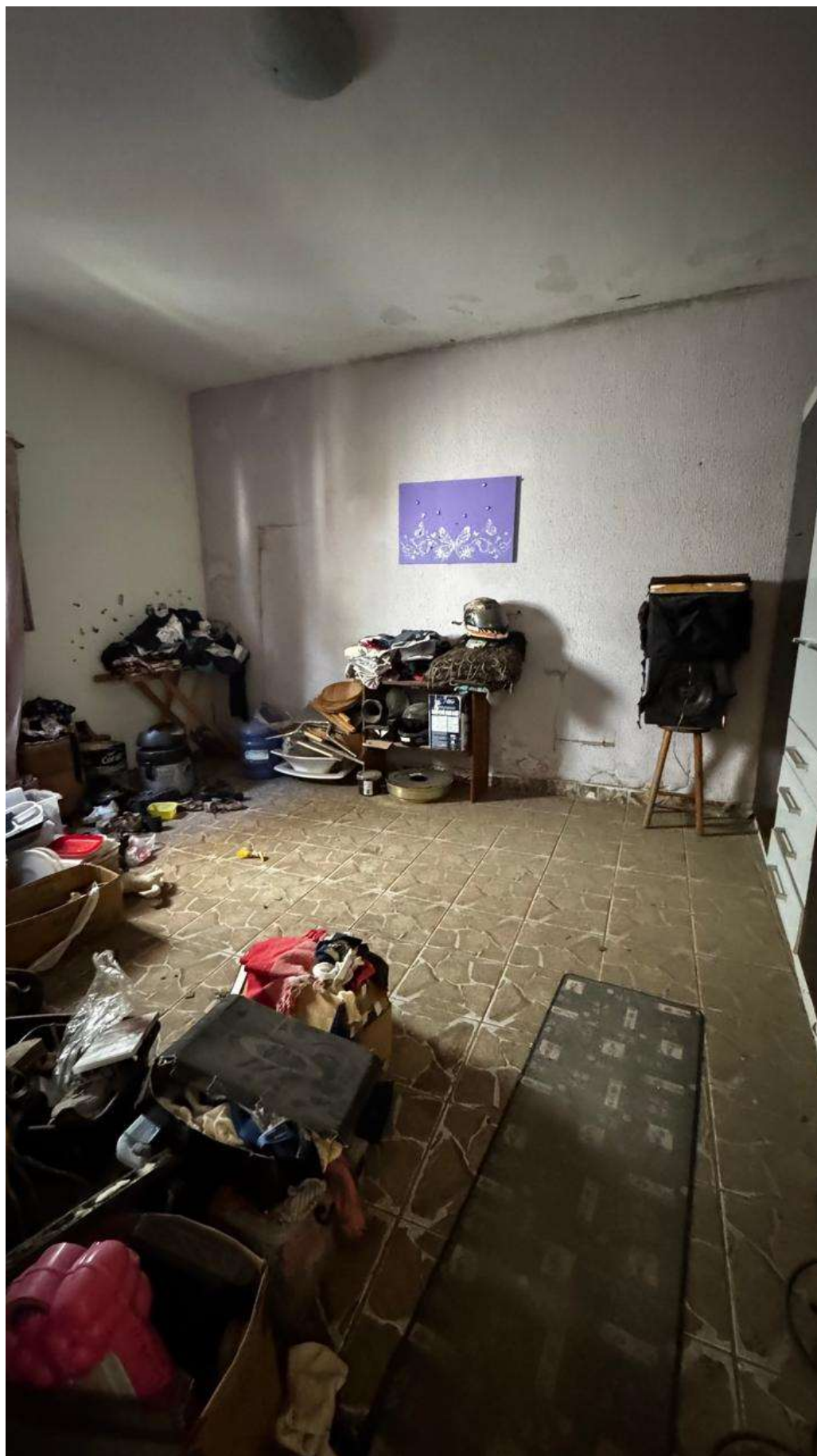
O imóvel objeto do presente trabalho está usufruindo dos melhoramentos públicos apresentados a seguir:

- rede de abastecimento de água;
- rede de coleta de esgotos;
- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- rede telefônica;
- guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

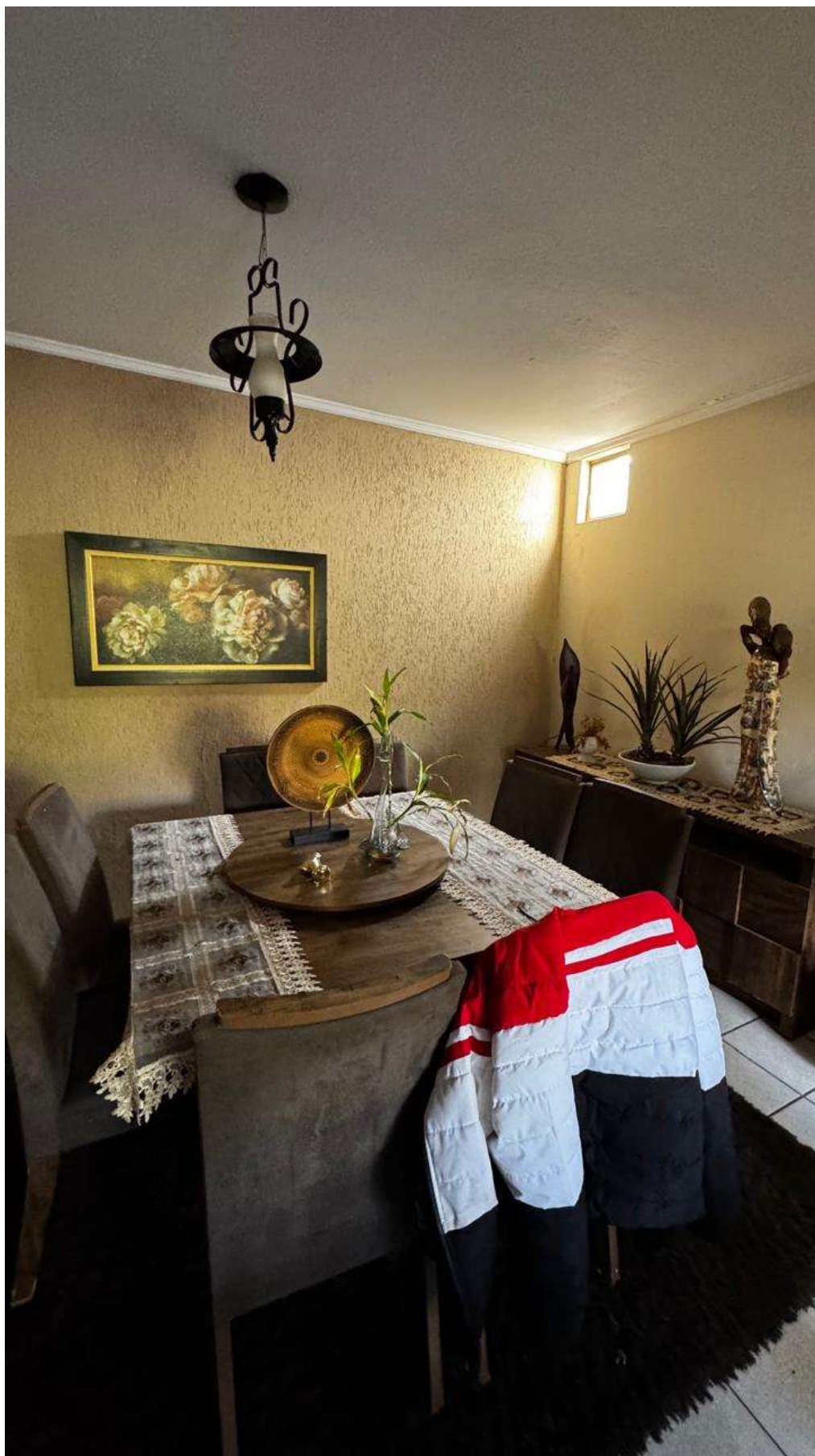
- serviços dos correios,
- serviços de transporte urbano e
- serviços de limpeza pública.

IV) REGISTRO FOTOGRÁFICO











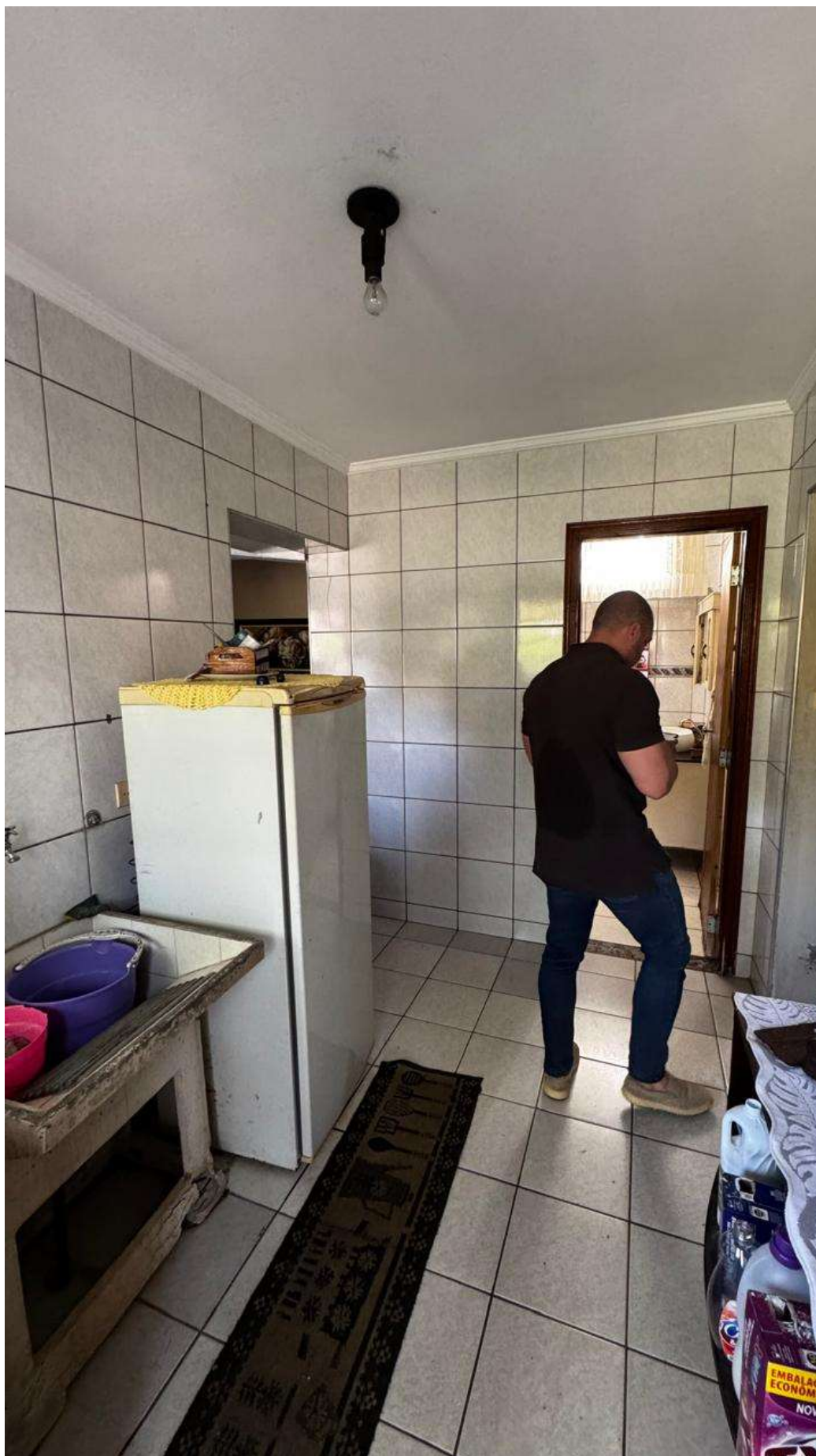


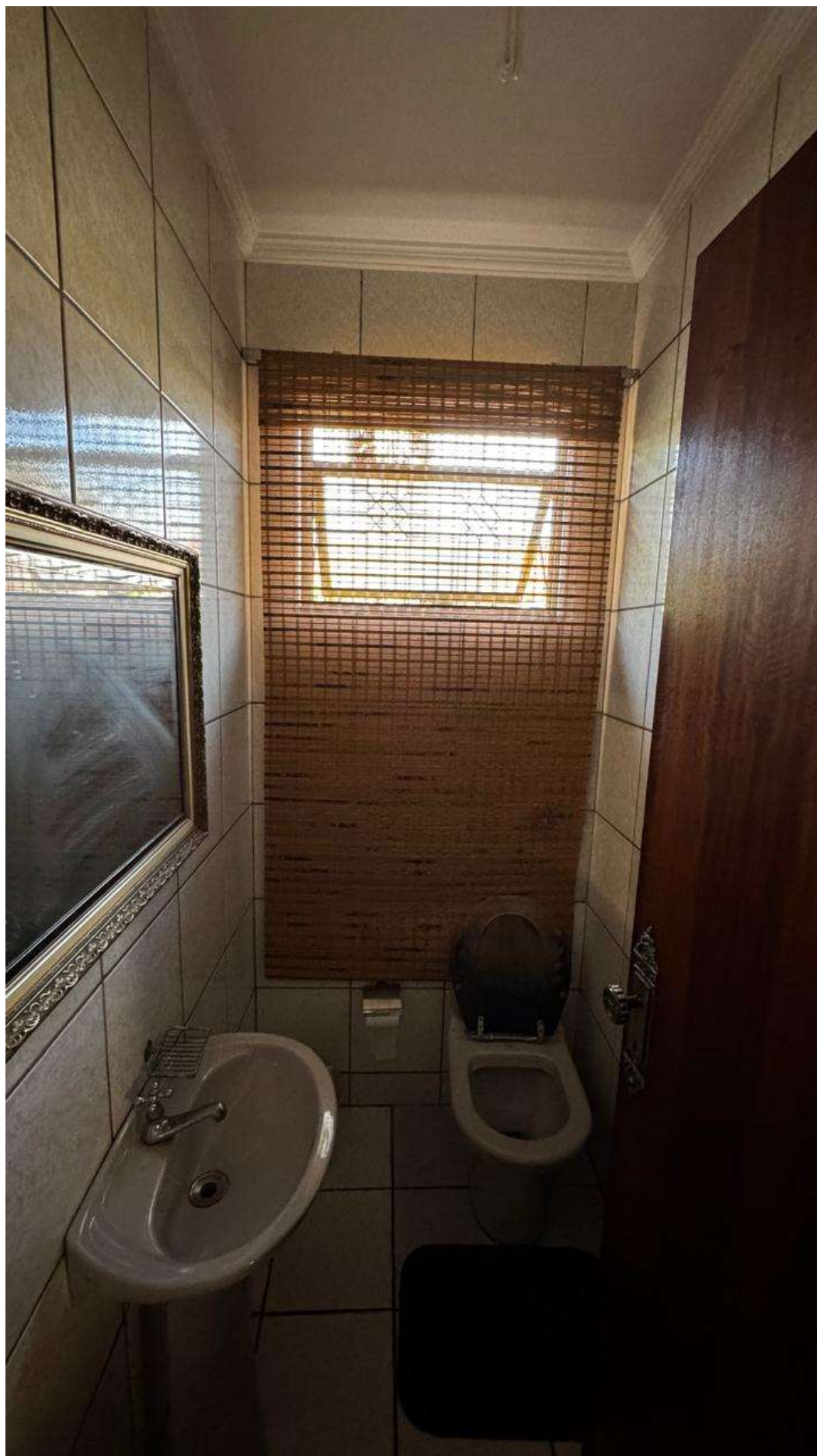


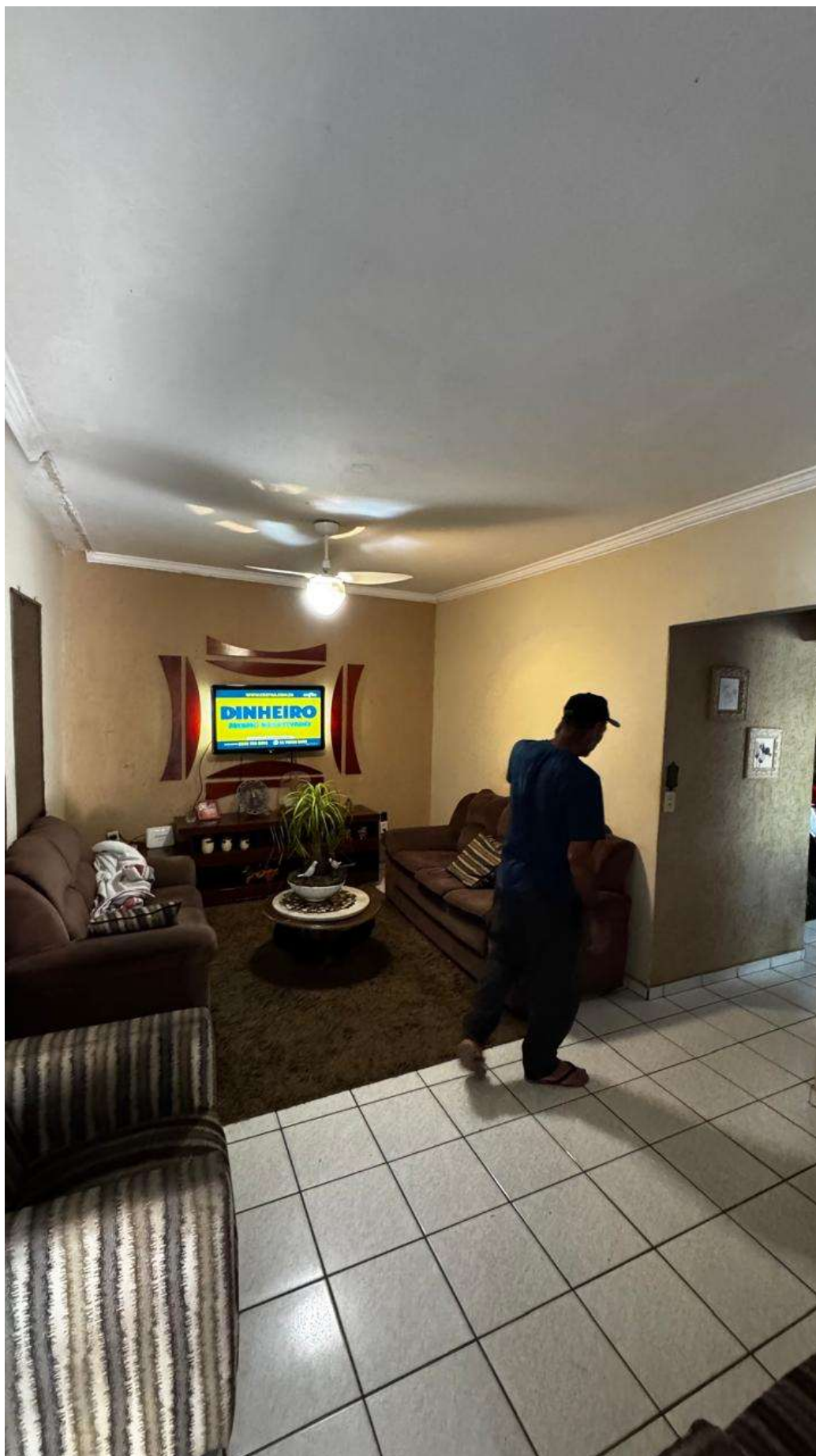
















V) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**VALOR DO TERRENO**

O mercado regional possui amostras semelhantes e em quantidade suficiente para a elaboração de um estudo conclusivo sobre valores praticados. Para tanto houve consulta às empresas e profissionais do ramo imobiliário local, visando se chegar a uma média de valores praticados pelo mercado. Como a tendência natural da pesquisa opinativa é apresentar extrapolações de opiniões e anseios pessoais, os sugeridos foram analisados em conjunto e homogeneizados por inferência estatística para absorver tais fatores.

Foram obtidos os seguintes preços sugeridos para o valor do terreno:

Consultas a sites de vendas de imóveis e consultas pessoais, via telefone e internet, a imobiliárias da comarca: Todas as consultas e visitas aos imóveis foram realizadas no dia 1 de outubro de 2024.

1-) Amostra 1 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-sonia-bairros-piracicaba-250m2-venda-RS157000-id-2698203192/>

Tamanho - 250 m2

Valor - 157.000,00

Valor/m2 - R\$ 680,00

2-) Amostra 2 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-sonia-bairros-piracicaba-381m2-venda-RS270000-id-2700709995/>

Tamanho - 381m2

Valor - 270.000,00

Valor/m2 - R\$ 708,66

3-) Amostra 3 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-sonia-bairros-piracicaba-193m2-venda-RS132500-id-2724538562/>

Tamanho - 193 m2

Valor - 132.500,00

Valor/m2 - R\$ 686,53

4-) Amostra 4 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-sonia-bairros-piracicaba-250m2-venda-RS180000-id-2701421827/>

Tamanho – 250 m²

Valor – 180.000,00

Valor/m² – R\$ 720,00

AMOSTRA	VALOR DO M ²
Amostra 1	R\$ 680,00
Amostra 2	R\$ 708,66
Amostra 3	R\$ 686,53
Amostra 4	R\$ 720,00
Média	R\$ 698,80

- Todos os terrenos pesquisados pertencem a mesma região do imóvel periciado e possuem valor de mercado semelhante.

Tendo em vista os dados obtidos, pode-se afirmar que o valor do m² do terreno onde o imóvel está localizado perfaz a quantia de **R\$ 698,80**

Desta feita, temos

R\$ 698,80 por m² x 250,00 m² (área total do terreno periciado) = R\$ 174.700,00.

VALOR DA CONSTRUÇÃO (BENFEITORIAS)

Pelas diligências realizadas *in loco*, verificou-se que as benfeitorias edificadas nos imóveis possuem cerca de 20 anos.

Para o imóvel periciado, seguindo o custo CUB do Sinduscon/SP e a Tabela de Depreciação de Bens Hoss Heideck, referidas benfeitorias possuem o valor de mercado de R\$ 1.323,48 por m² (padrão Sinduscon Simples).

A residência possui garagem coberta, sala de tv, lavado, cozinha integrada com sala de jantar, lavanderia, 2 dormitórios, banheiro social, banheiro externo e área de churrasqueira, com área de despejo. Possui um segundo andar parcial com quarto.

Assim, estima-se para as benfeitorias o importe de R\$ 248.947,31.

VI) CONCLUSÃO

Atualmente o valor de mercado estimado para o imóvel objeto do presente estudo é R\$ 423.647,31.

VII) ENCERRAMENTO

Não mais havendo considerações, conclui-se o presente Laudo, composto de 33 laudas impressas em um único lado, devidamente rubricadas e assinadas.

Piracicaba, 07 de outubro de 2024.



MARCEL DINI KRAIDE

CREA/SP 506.930.198-9



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 423.647,31

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/10/2024 a 01/08/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

669 dias

1,097031

Percentual correspondente

669 dias

9,703054 %

Valor corrigido para 01/08/2026

(=)

R\$ 464.754,04

Sub Total

(=)

R\$ 464.754,04

Valor total

(=)

R\$ 464.754,04[Retornar](#) [Imprimir](#)

-45%

-39%

-33%

-44%