

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR
Engenheiro Civil e Geomensor

CREA N. 0601459536
INCRA: GP8

262
ms

LAUDO
PERICIAL
PARQUE GRAMADO,
AMERICANA –SP.

PROCESSO N. 0001824-83.2013.8.26.0019 - 245/2013.

3ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA –SP.

ESPÉCIES DE CONTRATO

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR
Engenheiro Civil e Geomensor

CREA N. 0601459536
INCRA: GP8

263
aus

LAUDO PERICIAL

1. Objetivo:

Determinar o valor comercial do imóvel, objeto dos autos.

2. Objeto:

O objeto deste laudo é representado por um lote de terreno, com área de 150,00 metros quadrados e uma construção de 126,00 metros quadrados.

3. Diligência:

Este Perito, efetuou uma diligência no imóvel no dia 08 de outubro de 2019, às 10:00 horas, onde coletou dados e fotos do local.

Estavam presentes juntamente com este profissional, no local da perícia, Os REQUERIDOS e seu Assistente Técnico, o Corretor CARLOS ARTHUR e também o REQUERENTE, Sr. ASSIS.

4. Descrição do Imóvel:

4.1. Localização:

O imóvel, objeto dos autos, é uma residência térrea, localizada na rua Alfredo Spinola de Mello, n. 227, Parque Gramado, Americana, SP.

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR
Engenheiro Civil e Geomensor

CREA N. 0601459536
INCRA: GP8

264
cus

4.2. Benfeitorias públicas:

O local do referido imóvel é dotado de rede de energia elétrica, rede telefônica, rede de água tratada e afastamento de esgoto e iluminação pública. E também de guia, sarjeta e pavimentação asfáltica.

4.3. Características do imóvel:

O lote de terreno, objeto dos autos, possui as seguintes dimensões:

São 6,00 metros de frente e aos fundos e 25,00 metros de ambos os lados.

O lote fica de frente para a Rua Alfredo Spinola de Melo.

No lote do imóvel existe uma construção com área de 126,00 metros quadrados, divididos em 96,00 metros quadrados para a construção principal e 30,00 metros quadrados para o abrigo de veículos.

O imóvel que é representado por uma residência que possui 3 (três) dormitórios, sala, banheiro social, copa, cozinha, área de serviço e abrigo para veículos.

O piso é cerâmico em toda a extensão da construção.

As paredes são rebocadas e recebem pintura a base de látex. As paredes do banheiro, copa e cozinha recebem ainda revestimento de azulejos até o teto.

As paredes externas possuem revestimento de pintura a base de látex.

O forro é de laje de alvenaria.

5. Avaliação do terreno do imóvel:

ANEXO 1.

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR
Engenheiro Civil e Geomensor

CREA N. 0601459536
INCRA: GP8

265
ms

Valor pesquisado e saneado para o lote de terreno:

Valor do terreno = R\$108.900,00 (1).

6. Avaliação da construção do imóvel:

MÉTODO QUANTITATIVO DE CUSTO:

Construção Principal:

Método que utiliza o CUB do mês = R8;

Índice de característica da construção;

Resultando em H28N para final da construção;

$H28N = R8 \times \text{índice};$

CUB JUN/2019 do SINDUSCON = R\$1.234,22/m²;

CUB = Custo Unitário Básico;

SINDUSCON = Sindicato da Construção Civil;

Área da construção = 96,00 m²

$CUB = R8 = R\$1.234,22/m^2$

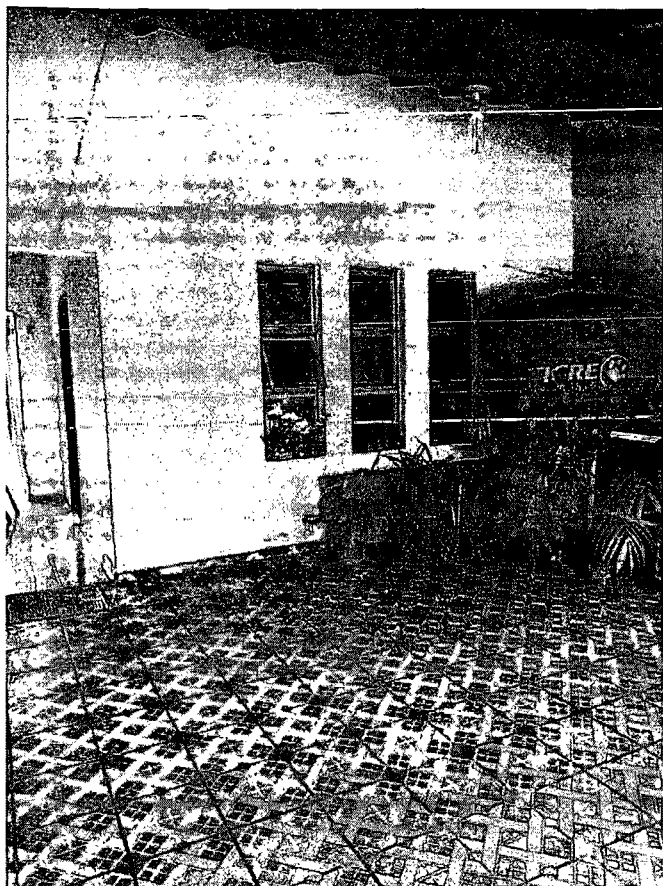
$H28N = \text{índice} \times R8 = 0,950 \times R\$1.234,22/m^2$

$H28N = R\$1.172,50/m^2$

Valor Construção = 96,00 m² x R\$1.172,50

Valor Construção Principal = R\$112.560,00 (2)

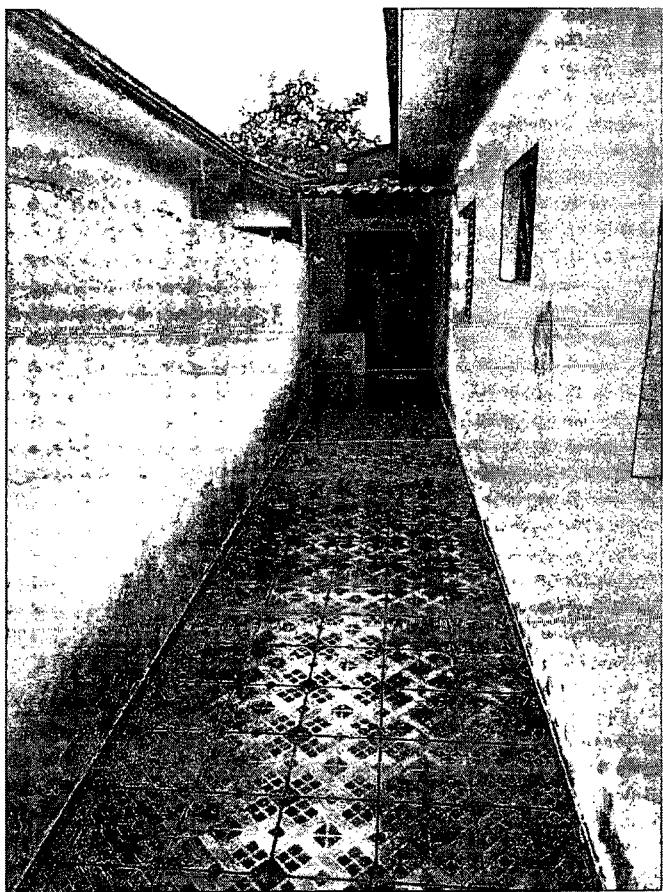
270
CWS



Abrigo do Imóvel



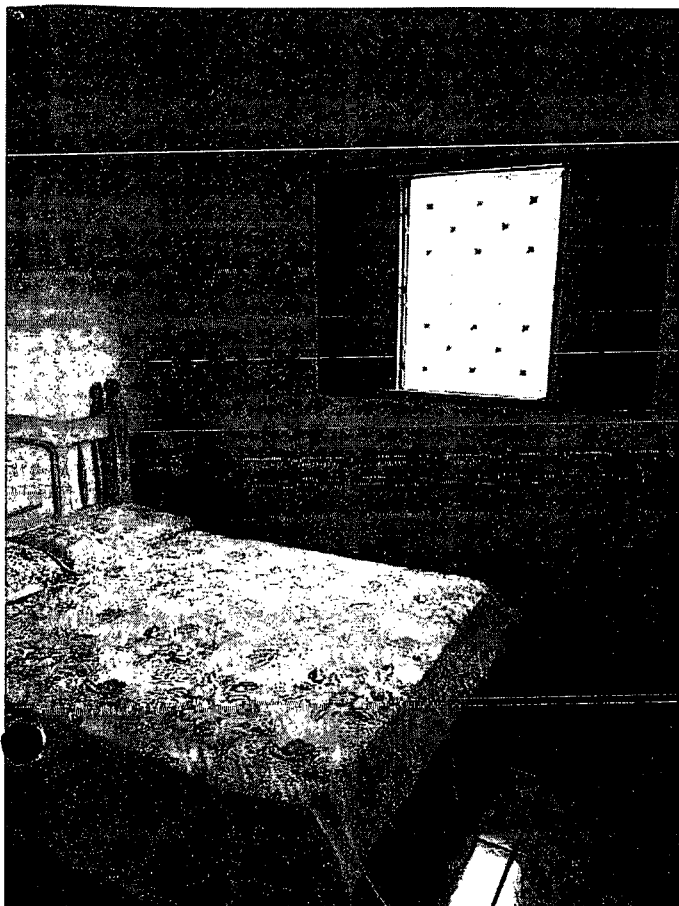
Entrada do Imóvel nº 227



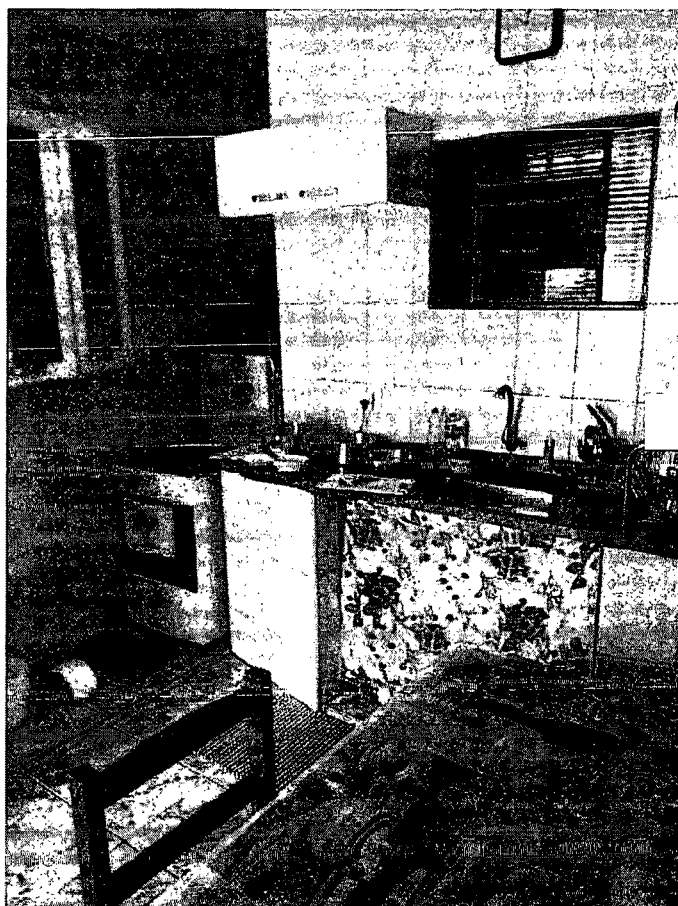
Corredor Externo da Residência



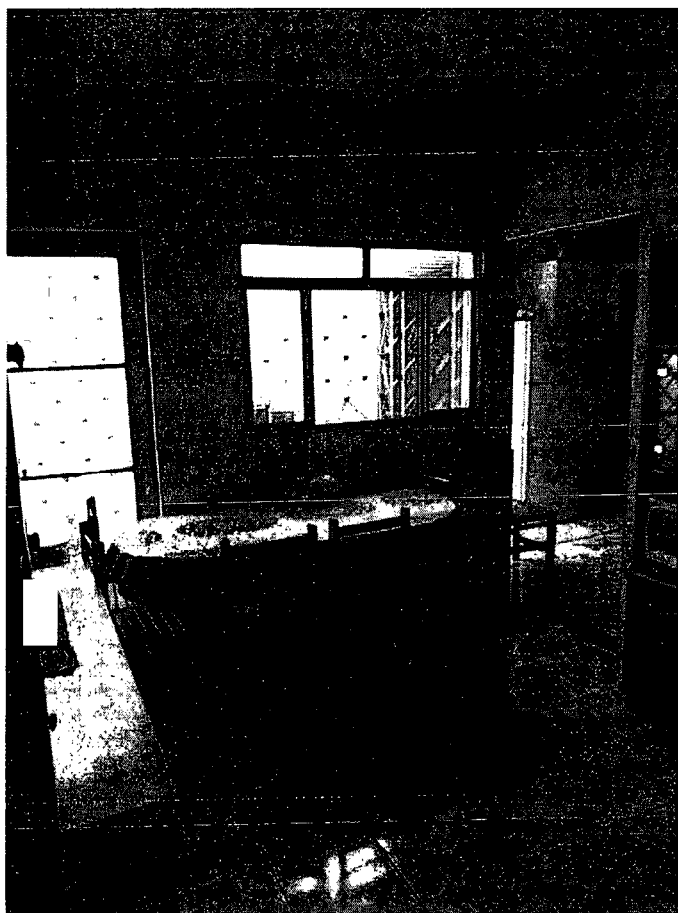
Rua em frente ao Imóvel



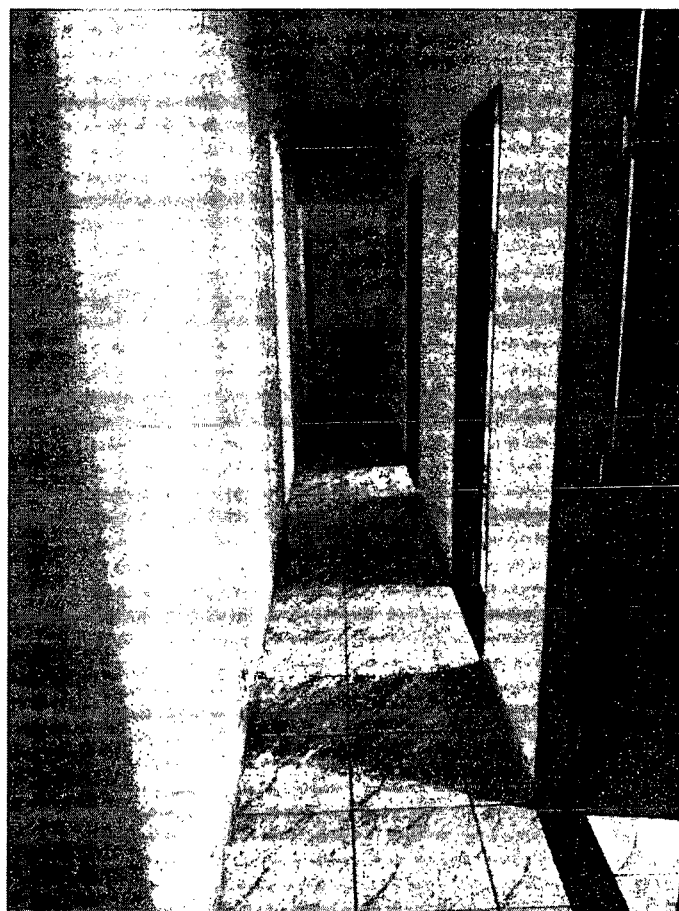
Dormitório Principal



Cozinha



Copa



Corredor Interno do Imóvel



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 228.860,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/10/2019 a 01/01/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

2284 dias

1,422039

Percentual correspondente

2284 dias

42,203853 %

Valor corrigido para 01/01/2026

(=)

R\$ 325.447,74

Sub Total

(=)

R\$ 325.447,74

Valor total

(=)

R\$ 325.447,74[Retornar](#) [Imprimir](#)