

Engº OSMAR DELMANTO JUNIOR

Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

719/13
Processo nº: 3001563-81.2013.8.26.0079

Nº ordem: 719/13

Carta Precatória

OSMAR DELMANTO JUNIOR, Engenheiro Agrônomo, infra-assinado, membro titular do IBAPE/SP nº 982, regularmente nomeado perito judicial nos autos da **CARTA PRECATÓRIA**, oriunda da 28ª Vara Cível do Fórum Central Cível João Mendes Junior da Comarca de São Paulo, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0160757-13.2010.8.26.0100 que **VERÔNICA ALICE GEOCZE** move em relação a **CLARA SERRA COSTA e OUTRO**, processo acima titulado, tendo concluído os trabalhos de campo e escritório, vem, respeitosamente à honrada presença de Vossa Excelência para apresentar as conclusões a que chegou, fundamentadas no incluso

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Engº OSMAR DELMANTO JUNIOR

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1 Localização:

O imóvel em avaliação localiza-se em área urbana do Município de Botucatu, com frente para a Rua Quintino Bocaiuva nº 46, Vila Caricati, a duas quadras da Rua Amando de Barros, possuindo todos os melhoramentos públicos.

2.2 Caracterização do Imóvel

2.2.1 Do terreno:

O terreno, onde foi construído um prédio residencial, com frente para a Rua Quintino Bocaiuva nº 46, possui formato regular, com topografia em pequeno aclive em relação ao nível da rua, mede 11,00 metros de frente, por 44,50 metros da frente ao fundo; dividindo pelos lados com Joaquim dos Santos, Gregório Fraile, Giácomo Forti e Maximilia Fraile e pelo fundo com Francisco Fanelli., encerrando a área de **489,50 m²**.

2.2.2 Das construções:

Sobre o terreno acima descrito, acha-se edificada um imóvel residencial, possuindo as seguintes características:

- Padrão construtivo: médio;
- estrutura: alvenaria de tijolos com reboco nas paredes, cobertura de telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, com forro de laje;
- revestimento: paredes internas revestidas com massa grossa desempenada, com pintura a base de tinta látex. Na cozinha e banheiros com revestimento cerâmico até a altura do teto;
- dependências: garagem, sala, 04 dormitórios, copa, cozinha, dispensa, 02 banheiros, área de serviço e quintal;
- pisos: de tacos de madeira com sinteco na sala, corredor e dormitórios e cerâmico nas demais dependências;
- esquadrias: convencionais, de estrutura metálicas nas janelas, portas externas, vitrôs e de madeira nas portas divisórias internas;

Engº OSMAR DELMANTO JUNIOR
Avaliações e Perícias de Engenharia

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - IDENTIFICAÇÃO

PROCESSO Nº:	3001563-81.2013.8.26.0079
Nº Ordem:	719/13
CARTÓRIO:	2º Ofício Judicial
AÇÃO:	Carta Precatória
REQUERENTE:	VERÔNICA ALICE GEOCZE
REQUERIDO:	CLARA SERRA COSTA e OSWALDO COSTA

1.2 – OS FATOS

De conformidade com a inicial da Carta Precatória e o constante do **TERMO DE PENHORA**, acostado às fls. 27 dos autos e, retificado às fls. 35, tem o presente a finalidade de proceder a avaliação do imóvel abaixo descrito, consistente de:

“Um prédio residencial, com 228,35 m² de área construída, situado na Rua Quintino Bocaiuva nº 46, nesta cidade, 1º Subdistrito de Botucatu, construído em um terreno medindo 11,00 metros de frente, por 44,50 metros da frente ao fundo; dividindo pelos lados com Joaquim dos Santos, Gregório Fraile, Giacomo Forti e Maximilia Fraile e pelo fundo com Francisco Fanelli. Imóvel este inscrito no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu-SP, livro nº 2, sob a matrícula nº 40.834, ficha 1 e, identificado na Prefeitura Municipal local sob nº 03.0004.0021.”

Às fls. 46 dos autos, este subscritor foi honrosamente designado através de respeitável despacho do MM. Juiz para proceder à avaliação do imóvel penhorado.

2 – VISTORIA

2

Engº OSMAR DELMANTO JUNIOR

Avaliações e Perícias de Engenharia



[Handwritten notes and signatures in the right margin]

3 – METODOLOGIA

Como principal método para a avaliação do terreno, utilizamo-nos de informações de lotes a venda próximos à área avalianda, para a obtenção do valor médio do metro quadrado de terreno naquela localidade, Jardim Dom Henrique.

Para a avaliação das construções, será utilizado o método do custo de reprodução, onde o custo unitário básico – **CUB** - de construção por metro quadrado, será obtido através dos **Custos Unitários Pini de Edificações**, publicados em revistas especializadas, Revista Construção e Mercado.

O coeficiente de depreciação, (**Kd**), das construções existentes no imóvel avaliando, será determinado de conformidade com o Método do Valor Decrescente; sendo dado pela expressão:

$$Kd = (1 - R)^n$$

onde:

Eng^o OSMAR DELMANTO JUNIOR

Avaliações e Perícias de Engenharia

R = 1,5% (prédio residencial) - razão de depreciação
n = idade aparente

[assinatura]

4 - CRITÉRIOS

Para a presente avaliação, seguimos as orientações contidas nas normas estabelecidas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14653-2, Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis urbanos, e das recomendações extraídas do livro AVALIAÇÕES PARA GARANTIAS, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - Editora PINI, que dentre outros assuntos, aborda as condutas e procedimentos a serem seguidos, quando da avaliação de Imóveis Urbanos.

5- DETERMINAÇÃO DOS VALORES

5.1 Avaliação do Imóvel

A avaliação do imóvel, será dada pela expressão:

$$VI = VT + VC$$

onde:

VI = Valor do Imóvel
VT = Valor do terreno
VC = Valor das construções

5.1.1 Valor do terreno:

O valor do terreno (VT), será dado pela expressão:

$$VT = S \times v \times Cf \times Cp \times Ct$$

onde:

S = área dos terrenos (m²)
v = preço unitário básico de terreno/m²
Cf = coeficiente de frente
Cp = coeficiente de profundidade
Ct = coeficiente de topografia

- O coeficiente de frente (Cf) será dado pela equação:

Engº OSMAR DELMANTO JUNIOR

Avaliações e Perícias de Engenharia

30
1/26

26
3



2

Engº OSMAR DELMANTO JUNIOR
Avaliações e Perícias de Engenharia

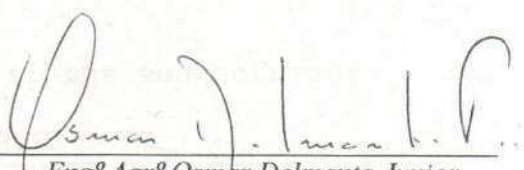
Valor do terreno	R\$ 284.595,30
Valor das construções	R\$ 112.564,67
Valor do imóvel	(≅) R\$ 397.000,00

(trezentos e noventa e sete mil reais)

7 – ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a apurar, damos por encerrado o presente LAUDO, que consta de 10 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e esta ultima datada e assinada.

Botucatu, 03 de fevereiro de 2014



Engº Agrº Osmar Delmanto Junior
CREA/SP 060076888-0

Eng^o OSMAR DELMANTO JUNIOR

Avaliações e Perícias de Engenharia

65
3

- área construída: 228,35 m²
- idade aparente: 45 anos, estando em regular estado de conservação.

2.2.3 Da região:

O imóvel localiza-se em bairro com residências de padrão popular a médio, com comércio de baixa densidade, estando a duas quadras da Rua Amando de Barros, principal centro comercial e bancário da cidade.

2.2.4 Fotos do imóvel:



4
R

Engº OSMAR DELMANTO JUNIOR
Avaliações e Perícias de Engenharia

5.1.2 Valor das construções:

O valor das construções (VC), será dado pela expressão:

$$VC = Ac \times CUB \times Kd$$

onde:

- Ac = Área construída
- CUB = Custo unitário básico de construção/m²
- Kd = Coeficiente de depreciação

6- DETERMINAÇÃO DOS VALORES

6.1 - Valor do terreno:

• Área do terreno:	489,50 m ²
• Preço unitário básico:	R\$ 600,00/m ²
• Coeficiente de frente:	1,02
• Coeficiente profundidade:	1,00
• Coef. de topografia:	0,95
Valor total do terreno	R\$ 284.595,30

6.2 - Valor da construção:

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA (m ²)	CUSTO (R\$/m ²)	Kd	VALOR - R\$
Imóvel residencial	228,35	1.232,37	0,40	112.564,67

6.3 - Valor do imóvel em números redondos:

Eng^o OSMAR DELMANTO JUNIOR
Avaliações e Perícias de Engenharia

$$Cf = \left(\frac{Fe}{Fr} \right)^{0,25}$$

onde:

Fe = Frente efetiva do terreno

Fr = Frente de referência

Limites a serem observados = $0,5 < Fe < 2Fr$

• Coefficiente de profundidade (Cp):

Para o calculo deste coeficiente, deverá ser observado:

a-) $Cp = \left(\frac{Ma}{f} \right)^{0,50}$, quando $Ma < f \leq 2Ma$

b-) $Cp = \left(\frac{f}{Mi} \right)^{0,50}$, quando $Mi/2 \leq f < Mi$

c-) $Cp = 1,00$ quando $Mi \leq f \leq Ma$

onde:

Mi = Profundidade mínima da zona

Ma = Profundidade máxima da zona

f = Profundidade equivalente ($f = S/a$)

S = Área do terreno

A = Testada do terreno

A testada de referência (Fr) e as Profundidades Máximas (Pma) e Mínimas (Pmi) recomendadas para as zonas de avaliação, são:

Fr	10,00 m
Pma.....	40,00 m
Pmi.....	25,00 m

• Coefficiente de topografia (Ct):

Para a determinação deste coeficiente, deverá ser observado:

Situação paradigma - terreno plano	1,00
Active/declive suave	0,95
Active/declive acentuado	0,90