

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA Cível DA
COMARCA DE IBIÚNA.**

Processo nº. 0003244-43.2016.8.26.0238

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES,
Perito Judicial, nomeado nos autos supra da ação de **EXECUÇÃO DE ALIMENTOS**
requerida por **LAVÍNIA GOMES DE ARAÚJO** em face de **JOSEILSON**
MARQUES DE ARAÚJO, tendo concluído todos os seus estudos, vistorias,
pesquisas da área em questão, vem mui respeitosamente à presença de Vossa
Excelência, para apresentar o seu trabalho consubstanciado no seguinte:

L A U D O

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-02-

I – PRELIMINARES.

O objetivo do presente laudo, é de avaliar o imóvel penhorado às fls. 52, em função da presente execução.

Às fls. 8 foi deferida a perícia a cargo do Signatário.

II – VISTORIA.

Este perito efetuou a vistoria do imóvel objeto da presente ação, acompanhado de dona Vera, a qual se apresentou como mãe da atual proprietária do imóvel, sua filha Tatiane.

Através de contato telefônico no dia da vistoria, dona Tatiane informou que adquiriu o imóvel do cunhado do Executado.

O imóvel ora avaliando situa-se na Paraná nº. 33, Condomínio Sítio Lagos de Ibiúna, Bairro Ressaca, município de Ibiúna. Lote 12 da quadra 5.

O local do imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: iluminação domiciliar e telefone.

O imóvel é servido por poço e fossa.

Trata-se de uma residência, composta por sala de estar, sala de jantar, cozinha, 4 dormitórios sendo todos suítes, área de serviço, despensa e varanda.

Possui acesso também pelo fundo, eis que o lote 12 da quadra 5, foi unificado com o lote 13 da mesma quadra.

Somente será avaliado o lote 12 da quadra 5, constante do termo de penhora.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-03-

Há também no imóvel, salão de jogos, piscina descoberta, solário, canil e casa do caseiro.

Nos fundos há um lago que serve como divisa entre os dois lotes.

O imóvel avaliando está inscrito sob o nº. 40.95951.11.05.0001.00.000 junto a Prefeitura de Ibiúna.

Encontra-se registrado sob o nº. 647 do CRI de Ibiúna.

Trata-se de um terreno com benfeitorias, as quais serão descritas no Capítulo Benfeitorias.

As fotos descritas a seguir, demonstram o estado atual do imóvel,

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

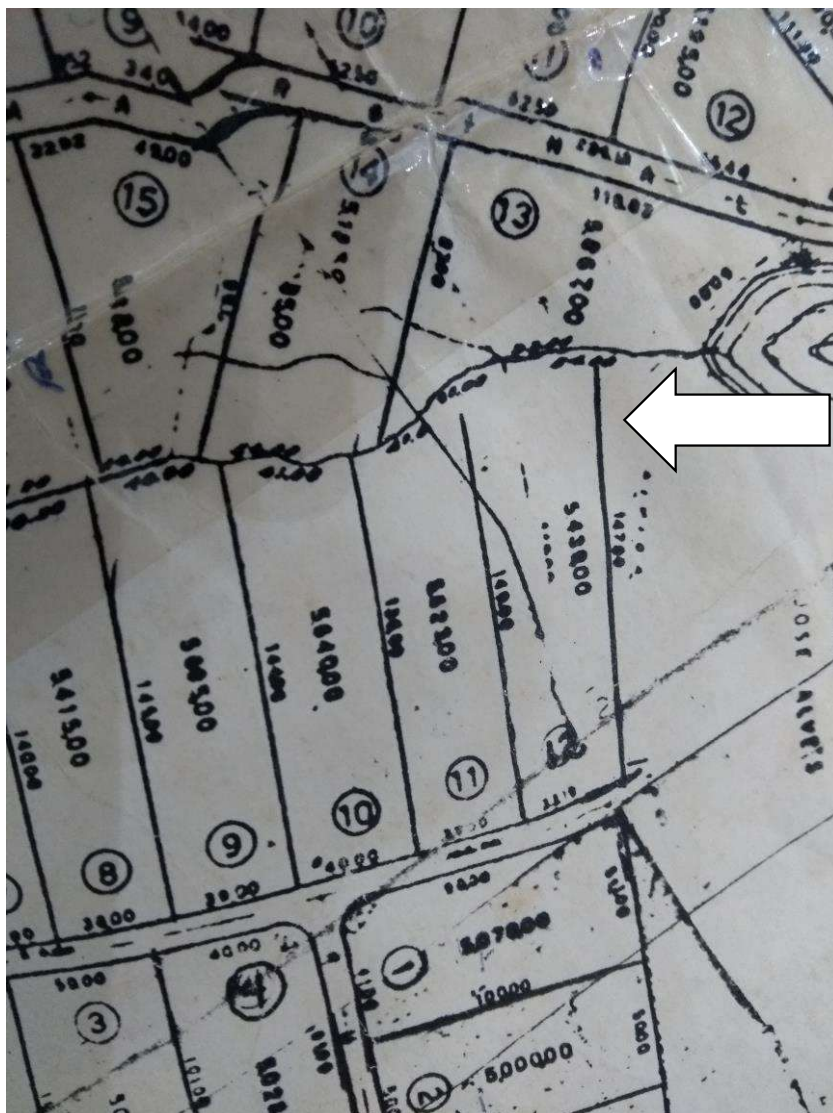
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-04-



VISTA PARCIAL DA PLANTA DO LOTEAMENTO.

O LOTE 12 DA QUADRA 5 É O ORA AVALIANDO.

CONFORME SE NOTA HÁ UM CÓRREGO ENTRE O LOTE 12 E O 13.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-05-



VISTA DO LOTE 12 DA QUADRA 5, SITUADO NO FINAL DA RUA PARANÁ.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-06-



VISTA DO PORTÃO DE ENTRADA DO IMÓVEL.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-07-



IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA PARANÁ Nº. 33

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-08-



VISTA DA RUA PARANÁ NO TRECHO DO IMÓVEL.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-09-



VISTA EXTERNA DA CASA SÉDE.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-10-



HORTA.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

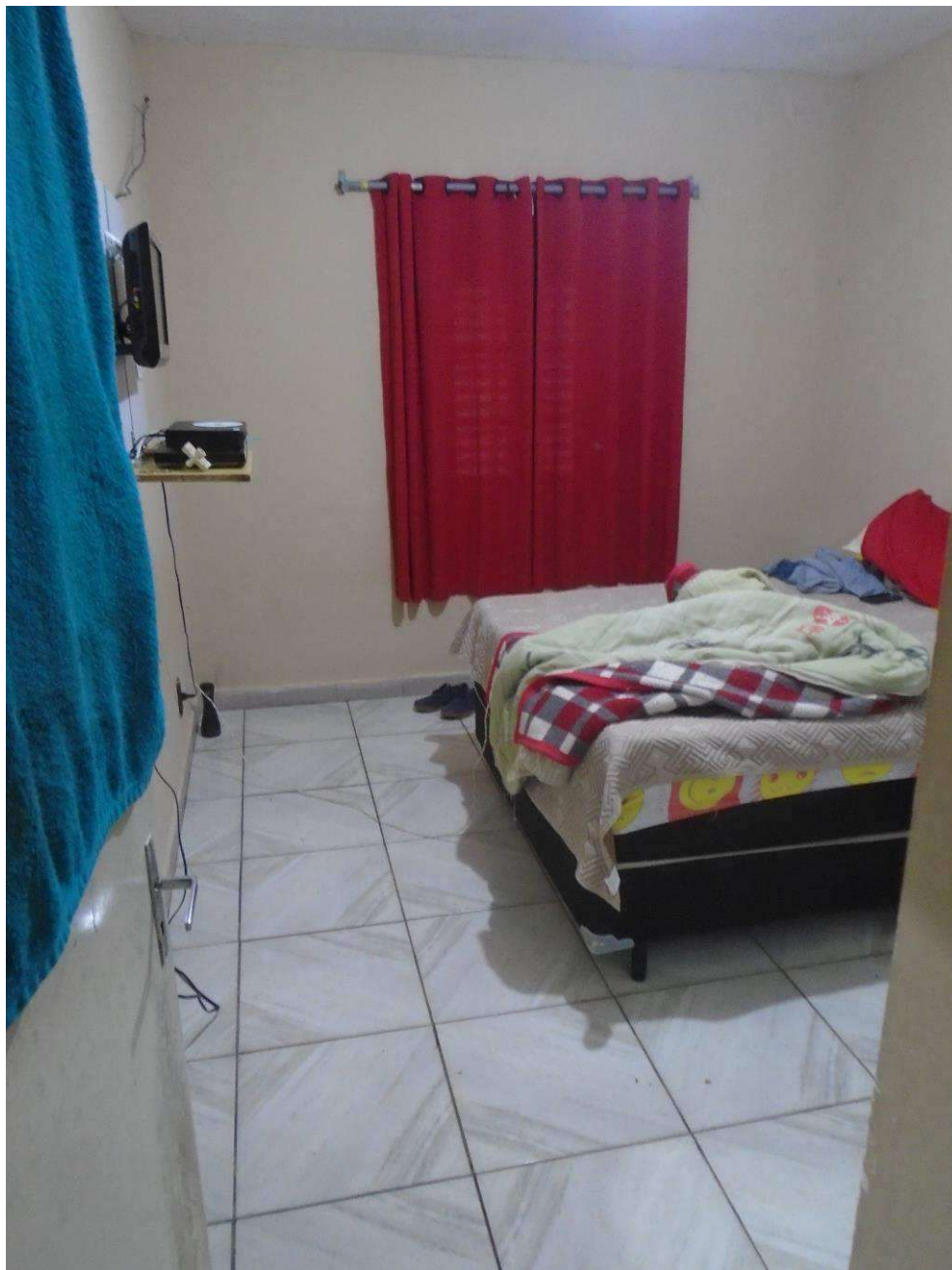
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-11-



DORMITÓRIO DA RESIDÊNCIA DO CASEIRO.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-12-



COZINHA DA RESIDÊNCIA DO CASEIRO.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-13-



BANHEIRO DA RESIDÊNCIA DO CASEIRO.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-14-



SEGUNDO DORMITÓRIO DA RESIDÊNCIA DO CASEIRO.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-15-



SALA DA RESIDÊNCIA DO CASEIRO.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-16-



CANIL.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-17-



SOLÁRIO.
COBERTURA DO SALÃO DE JOGOS.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-18-



VARANDA DA RESIDÊNCIA PRINCIPAL.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

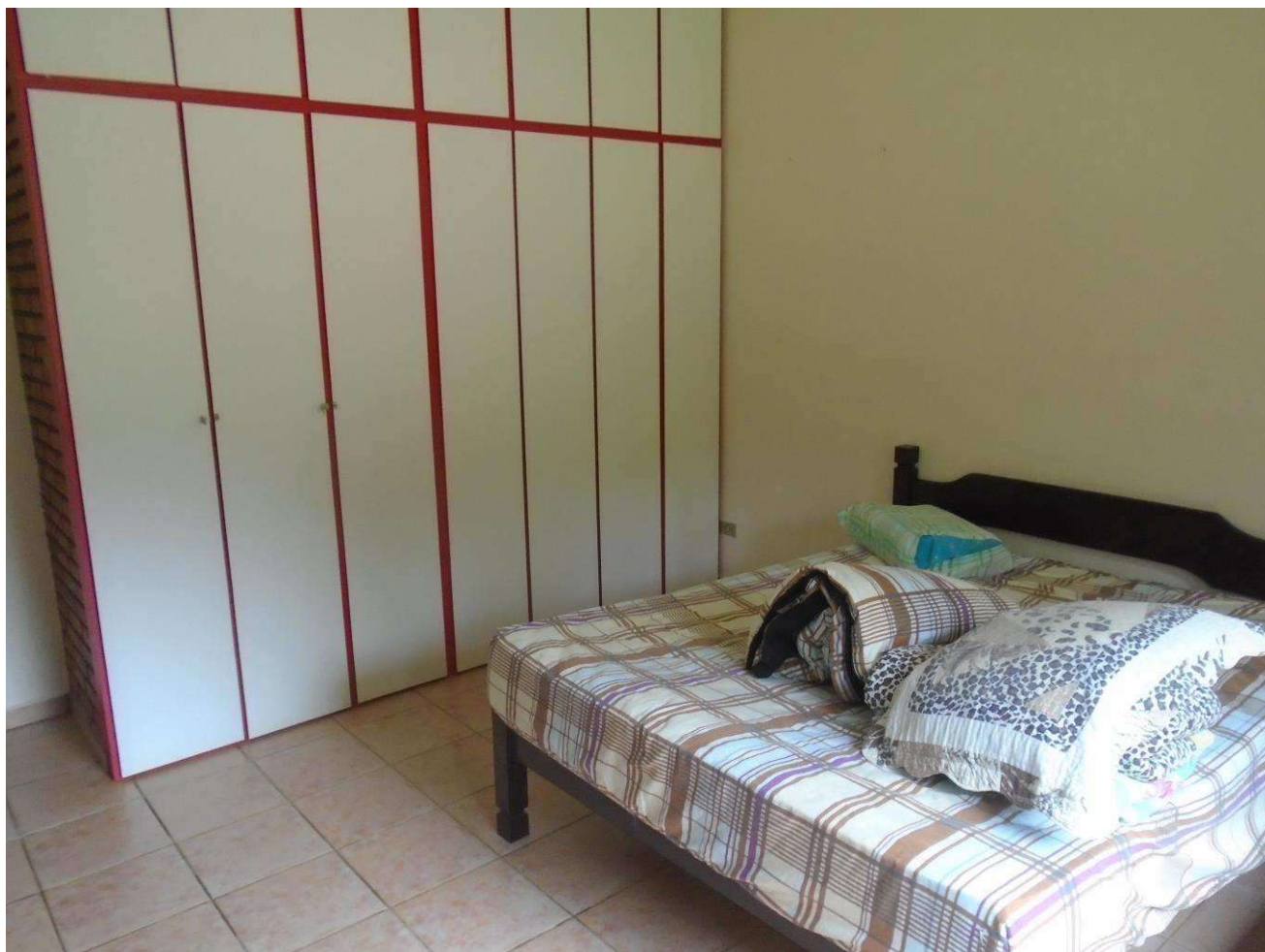
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-19-



VISTA PARCIAL DE UM DOS 4 DORMITÓRIOS (SUÍTE).

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-20-



BANHEIRO DE UMA DAS QUATRO SUÍTES.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

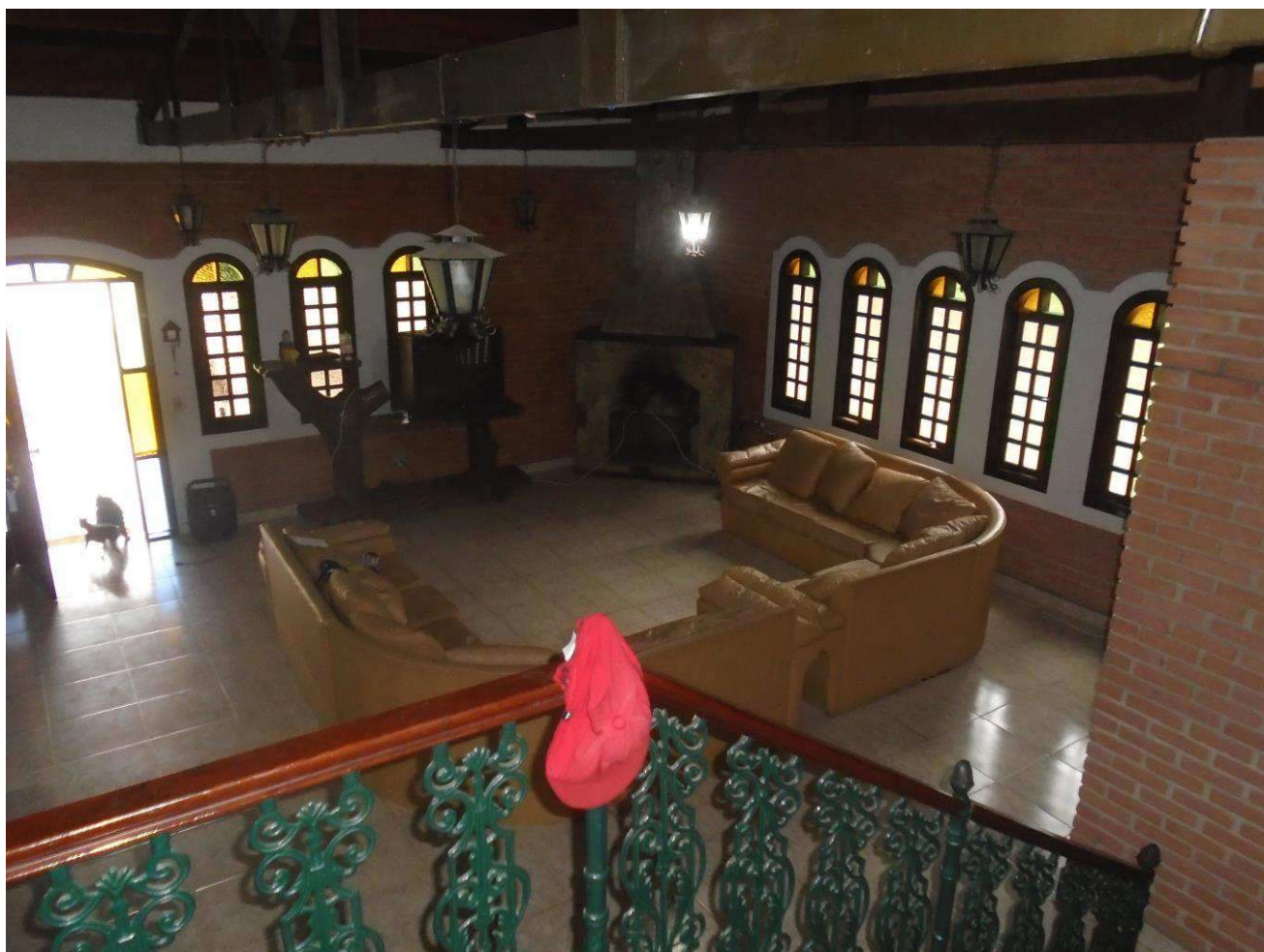
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-21-



SALA DE ESTAR.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-22-



VISTA PARCIAL DE UM DOS 4 DORMITÓRIOS (SUÍTE).

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-21-



VISTA PARCIAL DE UM DOS 4 DORMITÓRIOS (SUÍTE).

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-22-



BANHEIRO DE UMA DAS QUATRO SUÍTES.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-25-



VISTA DA SUÍTE PRINCIPAL.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-26-



BANHEIRO DA SUÍTE PRINCIPAL.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-27-



AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-28-



VISTA PARCIAL DO TERRAÇO DO PISO SUPERIOR.

NOTA-SE DONA VERA QUE NOS ACOMPANHOU NA VISTORIA.

MÃE DA PROPRIETÁRIA.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-29-



SALA DE JANTAR.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-30-



COZINHA.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-31-



DESPENSA.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-32-



ÁREA DE SERVIÇO.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-33-



VISTA PARCIAL DA SALA DE ESTAR.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-34-



VISTA EXTERNA DO SALÃO DE JOGOS.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-35-



VISTA INTERNA DO SALÃO DE JOGOS.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-36-



AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

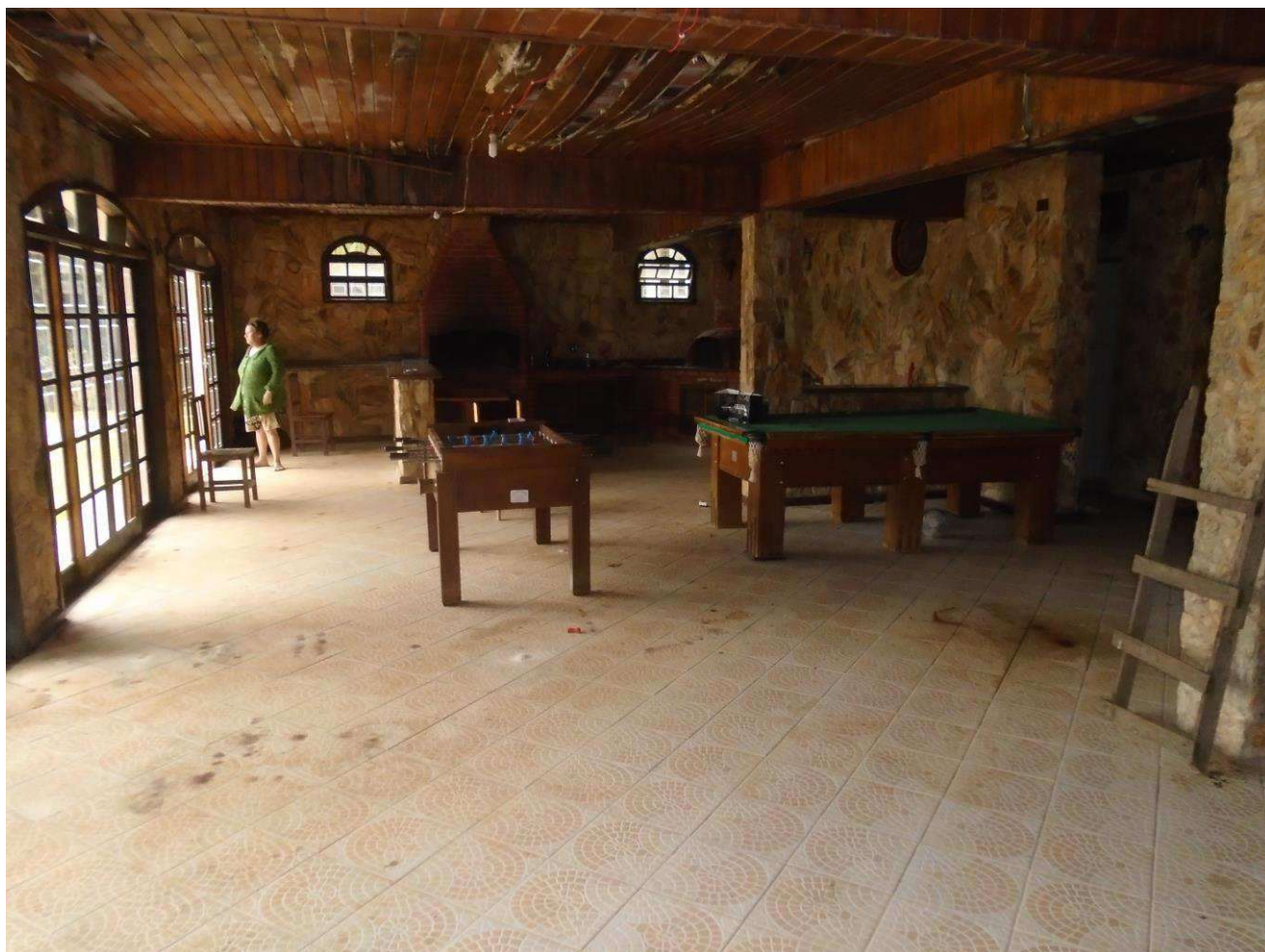
11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-37-



AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-38-



PISCINA DESCOBERTA.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-39-



AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-40-



VISTA DO LAGO SITUADO NOS FUNDOS DO TERRENO.

NA PLANTA DO LOTEAMENTO, CONSTA UM CÓRREGO NA DIVISA DO LOTE 12 DA QUADRA 5.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-41-



VISTA DO LAGO NA DIVISA ENTRE OS LOTES 12 E 13 DA QUADRA 5.

O GRAMADO VISTO APÓS O LAGO, ESTÁ INSERIDO NO LOTE 13 DA QUADRA 5.

LOTE DISTINTO DO LOTE 12 OBJETO DO TERMO DE PENHORA.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-42-



VISTA DO GRAMADO CITADO NA FOTO ANTERIOR.

EM PRIMEIRO PLANO ENCONTRA-SE O LOTE 13 DA QUADRA 5, QUE NÃO É OBJETO DA PENHORA.

OS DOIS LOTES (12 E 13) DA QUADRA 5, FORAM UNIFICADOS FISICAMENTE.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-43-

II.2 – TERRENO.

A área de terreno descrita na Matrícula resulta em 5.439,00 m² (Cinco mil e quatrocentos e trinta e nove metros quadrados).

Frente: 33,19 metros para a Rua Paraná nº. 33.

Lateral direita de quem da rua Olha para o imóvel : 147,0 m.

Lateral esquerda de quem da rua Olha para o imóvel : 149,0 m.

Fundos: confrontando com o córrego e o lote 13 da quadra 5: 54 metros.

Sua topografia é em declive para os fundos, o terreno é seco a olho nu, aparentemente firme , situa-se na parte frontal, no mesmo nível da via principal para a qual entesta, e está no final da Rua Paraná, lado esquerdo.

II.3 – BENFEITORIAS

Sobre o local ora avaliando, foi edificada uma residência assobradada, composta por 4 dormitórios sendo todos suítes, salas de estar e jantar, cozinha, área de serviço, com área construída de 440,10 metros quadrados.

Idade da residência principal estimada : 25 anos.

Padrão Médio segundo Estudo Edificações Valores de Venda do IBAPE.

Na parte frontal do terreno, foi edificada uma residência utilizada pelo caseiro com área construída total é de 101,70 m², composta por 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro.

Idade estimada de 15 (quinze) anos.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-44-

Padrão Simples segundo Estudo Edificações Valores de Venda do IBAPE.

Há ainda as seguintes áreas construídas:

Salão de jogos com 152,00 m² e idade aparente de 25 anos.

Piscina descoberta com 31,68 m² e profundidade de 1,5 metro.

São benfeitorias edificadas com estrutura de concreto armado e alvenaria de blocos cerâmicos.

Os revestimentos internos são de cerâmica e assoalho de madeira nos pisos, azulejo até o teto e massa corrida sob látex nas paredes, e os forros constituídos por laje pré fabricada e madeira, tanto na residência principal como na do caseiro, revestida por massa corrida sob látex.

III – MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO.

O critério básico para a determinação do valor de venda de um imóvel é:

- MÉTODO COMPARATIVO

O Método Comparativo, é segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto, ou seja, permite que o valor de venda, seja calculado a partir de tratamento adequado de dados referentes a ofertas de venda de imóveis similares.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-45-

Cumpra ainda esclarecer que, os atuais rumos da Engenharia de Avaliações, recomendam a utilização exclusiva de métodos diretos na determinação de venda, no caso o Método Comparativo, uma vez que os resultados obtidos espelham com mais fidelidade à situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidas por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

Em vista do acima exposto e, considerando que foram selecionados todos os subsídios necessários para a aplicação com segurança do Método Comparativo.

3.1. CÁLCULO DO VALOR DE VENDA PELO MÉTODO COMPARATIVO.

O Método Comparativo é segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto, ou seja, permite que o terreno seja calculado a partir de tratamento adequado de dados referentes a ofertas de venda de imóveis similares. Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-46-

- ⇒ - Localização
- ⇒ - Tipo de Imóvel
- ⇒ - Dimensões
- ⇒ - Padrão Construtivo
- ⇒ - Idade
- ⇒ - Data da Oferta

Obedecidas às condições acima citadas, o valor de mercado para venda procurado, estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

No processo de homogeneização serão aplicados os seguintes fatores:

A) **Fator Oferta:** Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super-estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

B) **Padrão Construtivo e Idade:** A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando, será feita com base no “VALORES DE EDIFICAÇÕES – DE IMÓVEIS URBANOS – 2.017”.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-47-

Os imóveis paradigmas que possuem benfeitorias, foram avaliados através dos seguintes itens:

– “CASA PADRÃO MÉDIO”

Valor unitário: 2,154 x R\$N

Idade : Variável de acordo com a oferta à venda.

Vida Útil: 70 (sessenta) anos

$FOC = [0,20 + 0,694 \times (1 - 0,2)] = 0,7552$.

Cálculo do fator de obsolescência e conservação, através do Método de Ross Heideck:

$FOC = [R + K \times (1 - R)]$.

Onde:

R = razão da depreciação = 20%

K = fator de Ross Heideck .

Como as ofertas foram obtidas em fevereiro de 2.020, e a data base de avaliação é a mesma, não há necessidade de atualização.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-48-

IV. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL.

IV.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO.

Na pesquisa Anexo I, através de 03 (três) elementos de ofertas, do livre mercado imobiliário local, de mesma região geo-econômica daquele onde se encontra o imóvel em questão, levaram a concluir para o local com o unitário de R\$ 44,50/ m2 de área de terreno em:

O valor do imóvel será calculado, conforme preconizam as Normas do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, através da seguinte equação:

$$V_{\text{terreno}} = A \times V_u$$

Onde:

$$V_{\text{terreno}} = \text{valor do terreno procurado} = ?$$

$$A_t = \text{área do terreno} = 5.439,00 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 44,50/\text{m}^2 \text{ (Anexo I)}$$

Portanto, aplicando-se a fórmula acima resulta:

$$V_{\text{terreno}} = A_t \times V_u =$$

Substituindo, resulta:

$$V_{\text{terreno}} = 5.439,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 44,50/\text{m}^2$$

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 242.035,00.$$

(Duzentos e quarenta e dois mil e trinta e cinco reais)

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-49-

IV.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS.

Será utilizado o índice R8N, lançado pelo SINDUSCON, para o mês de maio de 2020, arredondado no importe de R\$ 1.439,00/m².

A idade aparente da construção é de 25 (vinte e cinco) anos para a residência principal e salão de jogos, e 15 (quinze) anos para a casa do caseiro.

1) Casa principal:

Área construída: 440,10,00 m² sendo 75,60 m² como varanda coberta.

Enquadramento: casa padrão médio: 2,154 x R8N

Idade real: 25 (vinte) anos.

Enquadramento: Casa padrão médio = 2,154 x R8N. = 2,154 x R\$ 1.439,00 /m² = R\$ 3.099,61/m².

Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (item d).

Cálculo do fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação procurado=?

R = coeficiente residual correspondente ao padrão (Tabela 1 – Anexo II) = 20% ou 0,20

K = coeficiente de Ross – Heideck.

Ie = idade aparente da edificação = 25 anos.

Ir = idade relativa ao padrão = 70 anos.

Ie/Ir = 25/70 = 0,3571 ou 35,71% adota-se 36,0%

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-50-

Entrando na tabela 2, considerando o estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples, item “d” e 36% acima calculado, resulta no fator igual a 0,694.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação resulta:

$$\begin{aligned} \text{Foc} &= R + K \times (1-R) \\ \text{Foc} &= 0,20 + 0,694 \times (1-0,20) \\ \text{Foc} &= 0,20 + 0,5552 \\ \text{Foc} &= 0,7552 \end{aligned}$$

Aplicando-se a seguinte fórmula resulta:

$$\text{Vc1} = \text{Ac} \times \text{enq.} \times \text{Foc}$$

Vc1 = valor da construção procurado = ?

Ac = área construída = 364,50 m²

Foc = 0,7552 (calculado anteriormente)

Vc1 = valor da casa principal.

$$\text{Vc1} = 364,50 \text{ m}^2 \times 2,154 \times \text{R\$ } 1.439,00/\text{m}^2 \times 0,7552 \times 0,7=$$

$$\text{Vc1} = \text{R\$ } 597.260,85$$

(Quinhentos e noventa e sete mil e duzentos e sessenta reais e oitenta e cinco centavos)

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-51-

Varanda:

Vc2 = valor da varanda da casa principal.

$$Vc2 = 75,60 \text{ m}^2 \times 2,154 \times 0,15 \times \text{R\$ } 1.439,00/\text{m}^2 \times 0,7552 \times 0,7 =$$

$$Vc2 = \text{R\$ } 18.581,45$$

(Dezoito mil e quinhentos e oitenta e um reais e quarenta e cinco centavos)**2) Residência do caseiro:**Área construída: 101,7 m² sendo 18,0 m² de varanda.

Enquadramento: casa padrão simples: 1,497 x R8N

Idade aparente: 15 (quinze) anos.

Enquadramento: Casa padrão simples = 1,497 x R8N. = 1,497 x R\$ 1.439,00 /m² = R\$ 2.154,18/m².

Estado de conservação: regular (item c).

Cálculo do fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação procurado=?

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 20% ou 0,20

K = coeficiente de Ross – Heideck.

Ie = idade aparente da edificação = 15 anos.

Ir = idade relativa ao padrão = 70 anos.

$$Ie/Ir = 15/70 = 0,2142 \text{ ou } 21,42\% \text{ adota-se } 22,0\%$$

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-52-

Entrando na tabela 2, considerando o estado de conservação necessitando de reparos simples, item “c” e 22% acima calculado, resulta no fator igual a 0,844.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação resulta:

$$\begin{aligned} Foc &= R + K \times (1-R) \\ Foc &= 0,20 + 0,844 \times (1-0,20) \\ Foc &= 0,20 + 0,6752 \\ Foc &= 0,8752 \end{aligned}$$

Aplicando-se a seguinte fórmula resulta:

$$Vc2 = Ac \times \text{enq.} \times Foc$$

Vc2 = valor da construção procurado = ?

Ac = área construída = 37,39 m²

Foc = 0,8752 (calculado anteriormente)

Vc3 = valor da pousada.

$$Vc3 = (83,70 \text{ m}^2 \times 1,497 \times \text{R\$ } 1.439,00/\text{m}^2 \times 0,8752 \times 0,7) + (18,00 \text{ m}^2 \times 0,15 \times 1,497 \times \text{R\$ } 1.439,00/\text{m}^2 \times 0,8752 \times 0,7) =$$

$$\mathbf{Vc3 = \text{R\$ } 114.025,41}$$

(Cento e catorze mil e vinte e cinco reais e quarenta e um centavos)

3) Salão de jogos:

Área construída: 152,00 m².

Enquadramento: casa padrão médio: 2,154 x R8N

Idade real: 25 (vinte) anos.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-53-

Enquadramento: Casa padrão médio = $1,497 \times R8N. = 1,497 \times R\$ 1.439,00 /m^2 = R\$ 2.154,18/m^2$.

Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (item d).

Cálculo do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação procurado=?

R = coeficiente residual correspondente ao padrão (Tabela 1 – Anexo II) = 20% ou 0,20

K = coeficiente de Ross – Heideck.

Ie = idade aparente da edificação = 25 anos.

Ir = idade relativa ao padrão = 70 anos.

$Ie/Ir = 25/70 = 0,3571$ ou 35,71% adota-se 36,0%

Entrando na tabela 2, considerando o estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples, item “d” e 36% acima calculado, resulta no fator igual a 0,694.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação resulta:

$Foc = R + K \times (1-R)$

$Foc = 0,20 + 0,694 \times (1-0,20)$

$Foc = 0,20 + 0,5552$

$Foc = 0,7552$

Aplicando-se a seguinte fórmula resulta:

$Vc1 = Ac \times enq. \times Foc$

Vc1 = valor da construção procurado = ?

Ac = área construída = 152,00 m²

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-54-

$Foc = 0,7552$ (calculado anteriormente)

$Vc3$ = valor da casa principal.

$Vc3 = 152,00 \text{ m}^2 \times 1,497 \times R\$ 1.439,00/\text{m}^2 \times 0,7552 \times 0,7 =$

$Vc4 = R\$ 173.095,67$

(Duzentos e quarenta e nove mil e sessenta e três reais e cinquenta e um centavos)

4) Piscina:

Área construída: 31,68 m².

Idade aparente: 15 (quinze) anos.

Aplicando-se a seguinte fórmula resulta:

$Vc3 = Ac \times \text{enq.} \times Foc$

$Vc3$ = valor da construção procurado = ?

Ac = área construída = 31,68 m²

$Foc = 0,8752$ (calculado anteriormente)

$Vc5$ = valor da churrasqueira.

$Vc5 = 31,68 \text{ m}^2 \times R\$ 3.000,00/\text{m}^2 \times 0,8752 =$

$Vc5 = R\$ 83.179,00$

(Oitenta e três mil e cento e setenta e nove reais).

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-55-

Portanto, o valor das benfeitorias corresponde a somatória dos valores acima concluídos:

$$VC = Vc1 + Vc2 + Vc3$$

$$Vc = R\$ 597.260,85 + R\$ 18.581,45 + R\$ 114.025,41 + R\$ 173.095,67 + R\$ 83.179,00$$

$$VCT = R\$ 986.142,38$$

(Novecentos e oitenta e seis mil e cento e quarenta e dois reais e trinta e oito centavos).

VI – VALOR DO IMÓVEL

Corresponde ao valor do terreno acrescido do valor das construções calculados anteriormente:

VALOR DO TERRENO.....	R\$ 242.035,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES.....	R\$ 986.142,38
VALOR DO IMÓVEL.....	R\$ 1.228.177,48

Ou arredondando:

$$VI = R\$ 1.228.000,00$$

(Hum milhão e duzentos e vinte e oito mil reais)

VÁLIDO PARA MAIO DE 2.020 – DATA DA AVALIAÇÃO

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

-56-

VII – ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de avaliação, de cinquenta e seis folhas digitadas, todas assinadas por este perito através de seu certificado digital.

ANEXOS:

I – PESQUISA DO VALOR UNITÁRIO DE VENDA DE TERRENO.

Ibiúna, 16 de maio de 2020.

ENGº PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

Perito Judicial

Engenheiro Civil e Agrimensor

CREA nº 060.167.564.6/D

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D



ELEMENTO Nº1

RUA SÃO PAULO.

ÁREA DE TERRENO: 5.000,00 M2

SR. PERSIO – 11 97630-2928 PROPRIETÁRIO

R\$ 300.000,00 à VISTA

$Vu\ 1 = R\$ 300.000,00 \times 0,9 / 5.000,00\ m^2$

$VU1 = R\$ 54,00/m^2$

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D



ELEMENTO Nº2

RUA SÃO PAULO.

ÁREA DE TERRENO: 5.011,00 M2

SR. JOÃO – 15 99699-5661 CUNHADO DA PROPRIETÁRIA

R\$ 220.000,00 à VISTA

$Vu\ 2 = R\$ 220.000,00 \times 0,9 / 5.000,00\ m^2$

$VU2 = R\$ 39,50/m^2$

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

ELEMENTO Nº3

RUA PARANÁ.

ÁREA DE TERRENO: 5.000,00 M2

SR. CARLOS – 15 99740-0878 IBIMÓVEIS

R\$ 200.000,00 à VISTA OPINIÃO

Vu 3 = R\$ 200.000,00 x 1,0 / 5.000,00 m2

VU3 = R\$ 40,00/m2

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR

CREA Nº. 060.167.564.6/D

RESUMO

1 – R\$ 54,00/M2

2 – R\$ 39,50/M2

3 – R\$ 40,00/M2

Total.....R\$ 133,50 / 3 = R\$ 44,50/m2

Verificação da amostragem:

R\$ 44,50/m2 x 0,70 = R\$ 31,15/m2

R\$ 44,50/m2 x 1,30 = R\$ 57,85/m2

Como nenhum elemento encontra-se situado fora da faixa de mais ou menos 30% em relação à média, arredondando-se resulta:

Vu = R\$ 44,50/m2 de área de terreno.

AVENIDA FAGUNDES FILHO 252 CJ. 14 CEP: 04304-000 – SÃO PAULO – SP

11 5071-0901 – 11 99142-6621 – paulotardelligomes@uol.com.br