

EXMO SR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DE ARARAQUARA

Fabiano Eduardo da Silva, engenheiro civil, designado como perito no processo: 1002801-23.2021.8.26.0037, vem respeitosamente apresentar Laudo referente a análise do local e resposta aos quesitos apresentados pelas partes.

Solicito após a confirmação de recebimento a liberação dos respectivos honorários periciais.

Processo: 1002801-23.2021.8.26.0037
Classe: Procedimento Comum Cível
Assunto: Condomínio
Requerente: José Gomes da Silva
Advogada: Priscila Gomes Mira
Advogada: Leonora Arnoldi Martins Ferreira
Requerida: Rosana Marcia Gasparini Giansante
Advogada: Patricia Akitomi da Rocha

Termos em que,

P. Deferimento



PERITO FABIANO EDUARDO DA SILVA
ENGº CIVIL CREA: 5061991614

LAUDO PERICIAL FES Nº 01/2023

A) APRESENTAÇÃO E OBJETIVO DO PRESENTE LAUDO

O Presente trabalho, visa analisar os imóveis situados na Rua José Rodrigues nº 429 e 437, bairro Vila Xavier, Comarca de Araraquara-SP, Brasil, apresentando os valores de mercado de venda e de locação dos referidos imóveis em resposta aos quesitos apresentados pelas partes.

B) VISITA AO LOCAL DOS IMÓVEIS

A visita foi realizada no dia 10 de agosto de 2023 AS 14:07h na presença das pessoas elencadas abaixo:

Priscila Gomes Mira - advogada requerente

Fabiano Braz de Melo Ribeiro – advogado da requerida

C) CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Quanto ao uso: residencial

Quanto ao tipo: casa

Quanto ao agrupamento dos imóveis: conjunto habitacional

D) CARACTERIZAÇÃO DA LOCALIDADE E DO TERRENO

O Terreno está situado em bairro residencial de Araraquara denominado Vila Xavier, provido de sistema viário, transporte coletivo próximo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, rede de telefone, rede de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, ruas pavimentadas, guias e calçadas. O local tem fácil acesso às escolas, comércio em geral, postos de saúde, entre outros. Conforme foto googlemaps abaixo:

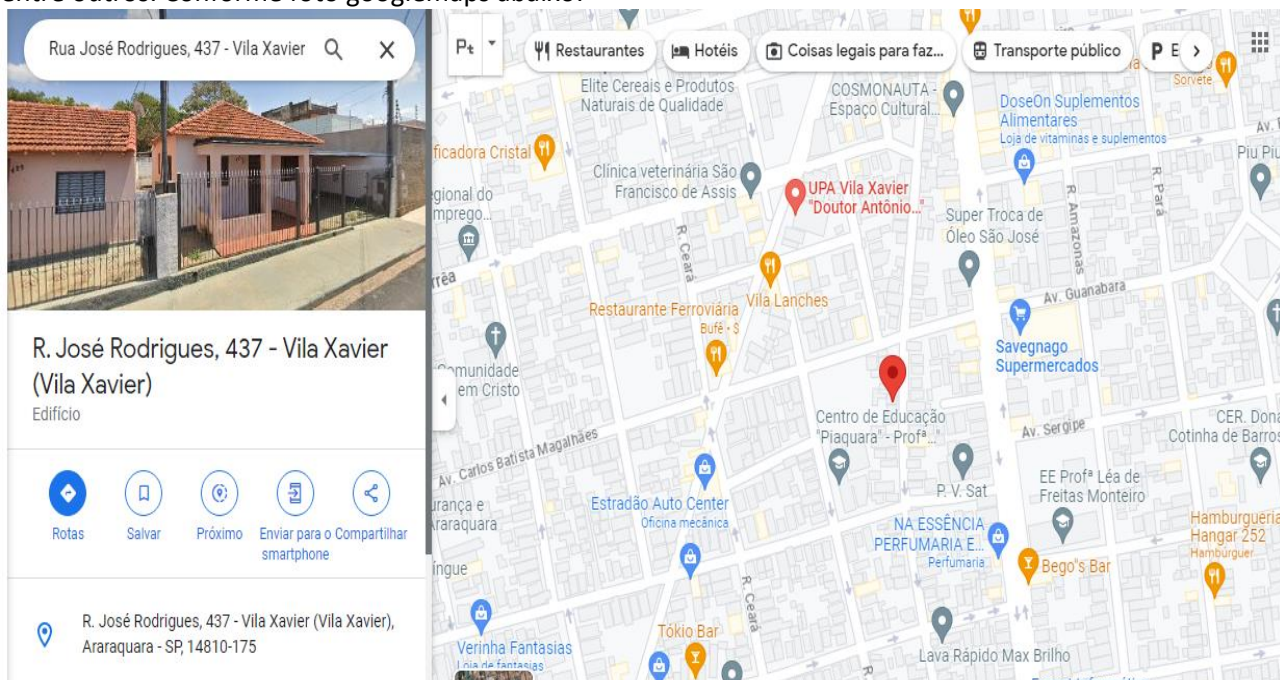


Foto 1 – Região

link de acesso [https://www.google.com/maps/place/R.+Jos%C3%A9+Rodrigues,+437+-+Vila+Xavier+\(Vila+Xavier\),+Araraquara+-+SP,+14810-175/@-21.7872743,-](https://www.google.com/maps/place/R.+Jos%C3%A9+Rodrigues,+437+-+Vila+Xavier+(Vila+Xavier),+Araraquara+-+SP,+14810-175/@-21.7872743,-)

48.1612923,17z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x94b8f4079ed0cbc1:0xdced93416dc3d0dd!8m2!3d-21.7872793!4d-48.1587174!16s%2Fg%2F11kqfxw8v8?authuser=0&entry=ttu

Conforme Fls 46 a 55 extraídas do processo temos as Inscrições Cadastrais na Prefeitura de Araraquara contendo as metragens dos terrenos, sendo:

Imovel nº 429 – Inscrição Cadastral: 07.025.024.00

Área do terreno: 281 m²

Área de Construção: 66,57m²

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br						fls. 47
INSCRIÇÃO CADASTRAL 07.025.024.00	EXERCÍCIO 2021	DATA EMISSÃO 16/03/2021	MOEDA REAL	CÓD. MUNICÍPIO 0306	Nº CADASTRO 20403	
PROPRIETÁRIO BENEDICTA PEREIRA MAZZEI COMPROMISSÁRIO						
ÁREA DO TERRENO 281,00	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 66,57	TESTADA 10,00	FATOR OBSOLESCÊNCIA 0,90	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD 1949	FATOR GLEBA 1,00	
VALOR VENAL TERRENO 78.680,00	VALOR VENAL PRÉDIO 29.956,50	ALÍQUOTA 0,2000	VALOR IMPOSTO 217,27	DESCONTO/MORADIA NÃO	IPTU VERDE LC 889 e 0,00	
VALOR EXCEDENTE 0,00	ALÍQUOTA EXCESSO 0,00	VLR DO IMP. EXCEDENTE 0,00	VALOR VENAL TOTAL DO 108.636,50	VALOR LIQUIDO A PAGAR 217,27	MATRÍCULA: 54616 TRANSCRIÇÃO: 0	
ENDEREÇO DE ENTREGA R JOSE RODRIGUES Nº 429 VILA XAVIER CEP 14810-175 ARARAQUARA SP						
ENDEREÇO DO IMÓVEL R JOSE RODRIGUES Nº 429 XAVIER (VL) ARARAQUARA SP CEP 14810-175				ANDAR	APARTAMENTO	

o número 10028012320218260037 e código 3B5B94A.

Imovel nº 437 – Inscrição Cadastral: 07.025.023.00

Área do terreno: 271 m²

Área de Construção: 156,63m²

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br						fls. 52
INSCRIÇÃO CADASTRAL 07.025.023.00	EXERCÍCIO 2021	DATA EMISSÃO 16/03/2021	MOEDA REAL	CÓD. MUNICÍPIO 0306	Nº CADASTRO 20402	
PROPRIETÁRIO BENEDICTA PEREIRA MAZZEI COMPROMISSÁRIO						
ÁREA DO TERRENO 271,00	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 156,63	TESTADA 10,00	FATOR OBSOLESCÊNCIA 0,90	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD 1949	FATOR GLEBA 1,00	
VALOR VENAL TERRENO 75.880,00	VALOR VENAL PRÉDIO 106.571,05	ALÍQUOTA 0,2200	VALOR IMPOSTO 401,39	DESCONTO/MORADIA NÃO	IPTU VERDE LC 889 e 0,00	
VALOR EXCEDENTE 0,00	ALÍQUOTA EXCESSO 0,00	VLR DO IMP. EXCEDENTE 0,00	VALOR VENAL TOTAL DO 182.451,05	VALOR LIQUIDO A PAGAR 401,39	MATRÍCULA: 54616 TRANSCRIÇÃO: 0	
ENDEREÇO DE ENTREGA AV CARLOS BATISTA MAGALHAES Nº 1259 VL XAVIER CEP 14810-134 ARARAQUARA SP						
ENDEREÇO DO IMÓVEL R JOSE RODRIGUES Nº 437 XAVIER (VL) ARARAQUARA SP CEP 14810-175				ANDAR	APARTAMENTO	

o número 10028012320218260037 e código 3B5B94A.

Ambos os terrenos estão registrados na Matrícula nº 54.616 Conforme Fls 44 e 45 extraída dos autos e conforme a matrícula consta a área total do terreno contendo as duas casas conforme abaixo, sendo um único terreno de 20 m de frente X 28m da frente aos fundos, para efeitos de cálculo serão utilizadas as áreas contidas no Cadastro da Prefeitura de Araraquara mencionadas acima.

1º **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
ARARAQUARA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
54.616
FOLHA
01.

IMÓVEL: Um terreno situado em um caminho particular que dá acesso ao caminho ou Estrada do Ouro, Vila Xavier, nesta cidade, medindo 20,00 metros de frente, por 28,00 metros da frente aos fundos, confrontando na frente com o citado caminho particular, de um lado com Maria de tal, do outro lado com Aparecida Scaccia e nos fundos com Pedro Zavagli. **TÍTULO AQUISITIVO:** Tr. 12.072, livro 31AK, fls. 162, de 04.06.1949. **PROPRIETÁRIO:** DOMINGOS MAZZEI, casado, proprietário, residente e domiciliado nesta cidade. - Araraquara, 20 de outubro de 1986. Eu, *[assinatura]*, escrevi. Eu, *[assinatura]*, subscrevo. *[assinatura]* Escrevente Habilitado

E) EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS DOS TERRENO

Imóveis residenciais ambos necessitando de reparos simples à consideráveis, com idade aparente em torno de 50 anos, conforme características a seguir:

E.1) DETALHAMENTO DAS BENFEITORIAS

E.1.1) FOTOS IMÓVEL 429



Foto 01/429 - Fachada Frontal contendo calçada pública pavimentada em concreto, com gradil metálico em boas condições, paredes com reboco pintadas em pintura látex, e gradis e esquadrias pintados em pintura grafite, portas e janelas metálicas com vedação em vidro, telhado em telha francesa sem sinais de selagem (depressões), toldo com estrutura metálica e revestido com material tipo lona sintética.



Foto 02/429 – Corredor Lateral contendo uma parte do piso em pedrisco e outra parte pavimentado e concreto com algumas rachaduras de dilatação, na lateral consta também uma garagem com estrutura metálica e telha galvanizada, ao lado da garagem existe um muro de baixa altura complementado com gradil metálico.



Foto 03/429 – Sala – Piso cimentado vermelhão, paredes com reboco, forro em PVC, com trinca de recalque acima do batente da porta



Foto 04/429 – Quarto 1 – Piso cimentado vermelho, paredes com reboco, forro em PVC, com mancha de umidade de percolação na parede lateral.



Foto 05/429 – Cozinha – Piso cimentado vermelho, paredes com reboco, forro em PVC, com pintura a óleo até a meia altura.



Foto 06/429 – Quarto 2 – Piso cimentado vermelhão, paredes com reboco, forro em PVC, com mancha de umidade de percolação na parede lateral.



Foto 07/429 – Área de serviço – Piso cimentado vermelhão, paredes com reboco, forro em PVC, com mancha de umidade de percolação na parede lateral.



Foto 08 e 09/429 – Área de serviço – Piso com trinca de recalque que se estende pela parede de fundos.



Foto 10/429 – Fundos e Depósito – Piso cimentado com algumas trincas de dilatação, paredes com reboco, se-
forro em mau estado de conservação.



Foto 11/429 – Banheiro – Piso cimentado vermelhão, forro em pvc, com chuveiro, vaso e caixa de descarga.

E.1.2) IMÓVEL 437 FRENTE



Foto 01/437 - Fachada Frontal contendo calçada publica pavimentada em concreto, com gradil metálico em boas condições, paredes com reboco pintadas em pintura látex, e gradis e esquadrias pintados em pintura grafite, portas e janelas metálicas com vedação em vidro, telhado em telha francesa sem sinais de selagem (depressões).



Foto 02/437 – Corredor Lateral contendo piso pavimentado em concreto com algumas rachaduras de dilatação. Na lateral consta também uma garagem com estrutura em telha de fibrocimento, contendo algumas telhas faltantes e outras quebradas.



Foto 03/437 – Sala contendo piso cerâmico vermelho, paredes rebocadas e forro em pvc.



Foto 04/437 – Quarto 1 - contendo piso cerâmico vermelho, paredes rebocadas e forro em pvc.



Foto 04/437 – Quarto 2 - contendo piso cerâmico vermelho, paredes rebocadas e forro em pvc, presença de algumas trincas de dilatação.



Foto 05/437 – Sala de Jantar - contendo piso cerâmico vermelho, paredes rebocadas e forro em pvc.



Foto 06/437 – Cozinha - contendo piso cerâmico vermelho, paredes rebocadas sem forro.

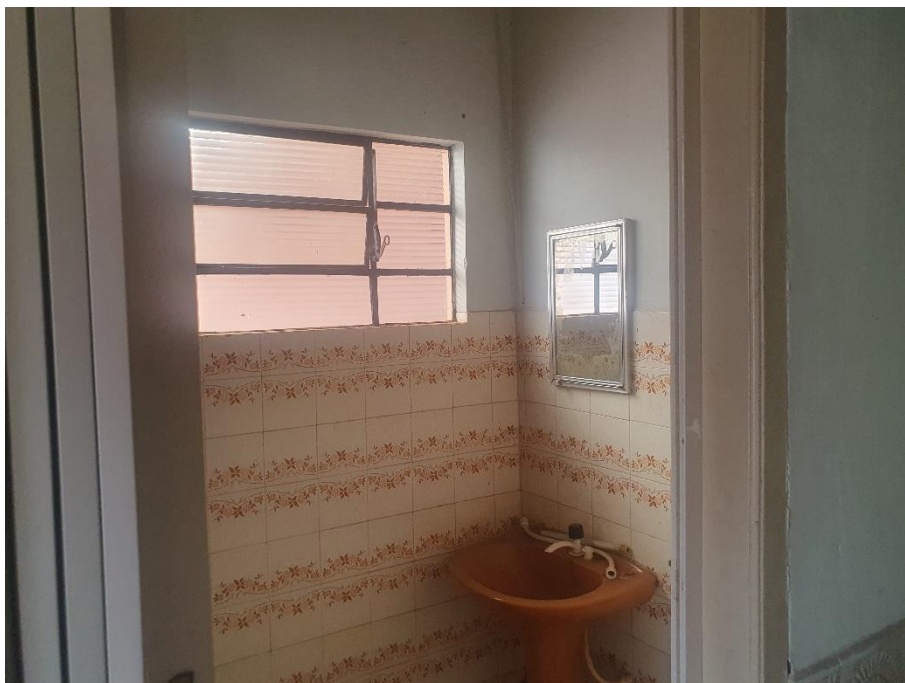


Foto 07/437 – Banheiro - contendo piso cerâmico vermelho, paredes azulejadas à meia altura restante das paredes rebocadas contendo vaso sanitário e pia.

E.1.3) IMÓVEL 437 FUNDOS



Foto 01/437 fundos – Fachada frontal demonstrando piso em concreto área com cobertura e calhas e rufos para captação pluvial, paredes rebocadas e portas e janelas metálicas com fechamento em vidro.



Foto 02/437 fundos – Corredor lateral da casa demonstrando piso em concreto, paredes rebocadas.



Foto 03/437 fundos – Cozinha Integrada com sala de estar, piso cerâmico, paredes rebocadas com revestimento em azulejo a meia altura, forro em pvc.



Foto 04/437 fundos – Cozinha Integrada com sala de estar, piso cerâmico, paredes rebocadas com revestimento em azulejo a meia altura, forro em pvc.



Foto 05/437 fundos – Sala, piso cerâmico, paredes rebocadas, forro em pvc, presença de formigueiros no interior da casa, paredes com trincas de recalque.



Foto 06/437 fundos – Banheiro, piso cerâmico, paredes em azulejo até o forro, forro em pvc.



Foto 07/437 fundos – Quarto, piso cerâmico, paredes com reboco, forro em pvc, presença de trinca de recalque

F) CALCULO DOS VALORES DOS IMÓVEIS

F.1) MÉTODO UTILIZADO

Conforme NBR-14653-1, NBR-14653-2, foi utilizado para calculo do valor dos imóveis o método Comparativo do mercado para o terreno e para a edificação método evolutivo. Com nível de precisão Normal Grau I, utilizando-se como base imóvel paradigma.

F.2) CÁLCULO DO VALOR DOS TERRENOS

Para calculo dos valores dos terrenos foram captadas amostras de preços de terrenos com mesmas características e situados no mesmo bairro conforme tabela abaixo:

CÓDIGO/LINK DO ANUNCIO	IMOBILIARIA	ÁREA DO TERRENO (M²)	VALOR DO TERRENO (R\$)	VALOR /M²	VALOR/M² X 0,90 - REDUÇÃO DEVIDO A MAJORAÇÃO DE MERCADO	FATOR DE TRANSPOSIÇÃO F1 EM COMPARAÇÃO AO IMÓVEL	R\$/M²	FOTO FACHADA	LOCALIZAÇÃO
https://www.borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-xavier/14670	Borsari Imóveis	654,08	260.000,00	397,50	357,75	1,1	393,53		terreno no muro do condomínio Central Park
https://www.borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-xavier/14669	Borsari Imóveis	793,38	280.000,00	352,92	317,63	1,05	333,51		Vila Xavier código do anuncio 14669
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-xavier-araraquara-sp-468m2-id-2605230591/	Imobiliária São Paulo	468	250.000,00	534,19	480,77	0,85	408,65		Avenida Vinte e Dois Agosto - Vila Xavier Araraquara - SP
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-xavier-araraquara-sp-651m2-id-2574511346/	Imobiliária Cardinali	651	196.000,00	301,08	270,97	1,1	298,06		Avenida Santa Inês, Vila Xavier, Araraquara - SP
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-xavier-araraquara-sp-472m2-id-2605269481/	Tedde work Imoveis	472	220.000,00	466,10	419,49	0,75	314,62		Avenida João Baptista Oliveira, 0 - Vila Xavier Araraquara - SP
MÉDIA INICIAL							349,68		

Após captação dos preços de mercado, calculou-se o preço por m² da região e foi efetuado o tratamento dos dados, da seguinte forma:

Primeiramente multiplicou-se o valor do m² do anuncio por 0,9 conforme recomendação IBAPE devido a supervalorização de mercado.

Posteriormente multiplicou-se o valor obtido pelo Fator de Transposição visando a igualdade com o terreno avaliando.

Posteriormente Cálculo do Desvio Médio

MÉDIA INICIAL + 30%	454,578
---------------------	---------

MÉDIA INICIAL - 30%	244,773
---------------------	---------

Nenhum valor ficou fora do intervalo acima, desta forma determinamos o valor do m² do terreno na região de R\$ 349,68/m².

Após determinação do valor por m² do terreno temos:

CÁLCULO DO VALOR DOS TERRENOS (Vt)		
TERRENO/DESCRIÇÃO	ÁREA M ² (A)	A x R\$349,68
Imovel nº 437	271	R\$ 94.762,01
Imovel nº 429	281	R\$ 98.258,77
	Valor Terrenos Vt R\$	193.020,78

F.3) CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Para o Cálculo das edificações, utilizou-se o valor do m², fornecido pelo SINDUSCON para o estado de São Paulo (CUB (Custo Unitário Básico de edificações) fonte: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>, onde temos:

CUB atualizado na presente data = R\$ 1956,49 / m² (Valor para construção nova residencial padrão popular sem desoneração)

Após determinação do valor do m² atual, iremos a seguir calcular o valor da depreciação pela idade aparente pelo Critério de Ross Heidecke.

Considerando o imóvel em estado de conservação razoável com 50 anos de idade aparente (Estado F de conservação conforme tabela Ross Heidecke) chegamos no valor K

$$K = 58,2$$

$$Kd = \frac{100 - K}{100}$$

Onde:

K = idade em porcentagem de duração da tabela Ross Heidecke abaixo

Kd = índice de depreciação

100 = transformação em porcentagem

Temos: $Kd = \frac{100 - 58,2}{100} = 0,418$, portanto o valor do m² será R\$ 1956,49 X 0,418 = R\$ 817,81 /m²

Portanto teremos:

CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS (Vb)

IMÓVEL	ÁREA (A) CONSTRuíDA (M²)	A x R\$ 817,81
Imovel nº 437 incluso imóvel fundos	156,63	128.093,58
Imovel nº 429	66,57	54.441,61
	Valor das edificações (Vb) R\$	182.535,19

F.4) CÁLCULO DO VALOR TOTAL BENFEITORIAS + TERRENOS

$$V_{vt} = V_t + V_b = R\$ 193.020,78 + R\$ 182.535,19$$

$$\text{VALOR TOTAL DE VENDA (V}_{vt}) = R\$ 375.555,97$$

Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física - Fator "k"



Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	63,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

CRITÉRIO DE ROS HEIDECKE	
ESTADO	CONDIÇÃO
a	Novo
b	Entre Novo e Regular
c	Regular
d	Entre regular e reparos simples
e	Reparos simples
f	Entre reparos simples e consideráveis
g	Reparos consideráveis
h	Entre Reparos consideráveis e sem valor

F.5) CALCULO DO VALOR DOS ALUGUÉIS

O valor dos alugueis será estimado em 5% do valor do imóvel ao ano, portanto o valor dos alugueis será de:

$(R\$ 375.555,97 \times 5\%) / 12 = R\$ 1.564,82 / \text{Mês.}$

Podemos concluir que o valor dos alugueis mensais dos imóveis no estado atual de conservação ficarão e aproximadamente

R\$ 1.560,00 mensais na totalidade.

G) RESPOSTA AOS QUESITOS**QUESITOS PARTE 1**

1) Queira o Sr. Perito descrever o estado de conservação das casas;

R - As casas necessitam de reparos consideráveis

2) Queira o Sr. Perito descrever problemas estruturais, rachaduras, infiltrações, manchas de umidade e bolor nas paredes, cupim/formigueiro na estrutura das coberturas/paredes e chão;

R- No relatório Fotográfico os detalhes são apontados.

3) Queira o Sr. Perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão;

R - Não, imóvel de padrão popular

4) Queira o Sr. Perito informar se o imóvel se encontra em boas condições de uso;

R - Imóvel necessita de reparos para boas condições de uso

5) Queira o Sr. Perito informar quais as condições estruturais e necessidades de reforma;

R- No relatório Fotográfico os detalhes são apontados.

6) Queira o Sr. Perito informar qual o estado de conservação interna e externa das paredes e dos muros divisórios do imóvel (ausência de reboco e/ou pintura, e/ou pisos quebrados e sem reposição; sinais de ferrugem e/ou infiltração; (entre outras observações que entenda necessárias registrar);

R- No relatório Fotográfico os detalhes são apontados.

7) Queira o Sr. Perito descrever o estado de conservação do mobiliário fixo normalmente existente em uma residência, como por exemplo, das peças sanitárias, boxes divisórios dos chuveiros, forros dos cômodos, pias de cozinha, tanques das lavanderias, metais, luminárias, tomadas, portas internas e externas, janelas e vitrôs, armários, entre outros eventualmente existentes no imóvel e cujo registro deve constar no laudo de constatação e avaliação do bem;

R- No relatório Fotográfico os detalhes são apontados.

8) Queira o Sr. Perito descrever o estado de conservação dos telhados das casas, existência de caixa d'água em cada casa e do sistema de captação de águas pluviais (se existente na forma de calhas e condutores);

R- No relatório Fotográfico os detalhes são apontados.

9) Queira o Sr. Perito descrever a área externa do imóvel (jardinagem e pavimentação), indicando se o estado de conservação pode ser considerado ideal;

R- No relatório Fotográfico os detalhes são apontados.

10) Queira o Sr. Perito descrever os sinais de desgaste que derivam do mau uso e/ou falta de conservação e, se possível, apontar o quanto isso deprecia o valor do imóvel. Favor justificar a resposta usando como parâmetro um estado ideal de conservação;

R- No relatório Fotográfico os detalhes são apontados. A depreciação pode ser observada pelo critério de Ross Heideckers aplicado nos cálculos das benfeitorias.

11) Queira o Sr. Perito descrever detalhadamente quais as necessidades de reforma no imóvel e estimativa de custos para a realização das reformas;

R – As necessidades de reforma estão descritas no relatório fotográfico, porém o levantamento dos custos não fez parte do escopo desta avaliação.

12) Finalmente, queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide;

R – Laudo anexo apresenta várias informações detalhadas

QUESITOS PARTE 2

1. Qual o método de avaliação utilizado?

R – Respondido no item **F.1** deste Laudo

2. Tendo como base a existência de três (3) casas, que sempre foram utilizadas a título de aluguel de forma independentes, poderia o Senhor perito informar, quais os valores auferíveis e sugeridos de aluguéis das casas localizadas nos terrenos objeto da perícia?

R – Respondido no item **F.5** deste Laudo

3. Qual o valor do metro quadrado aplicado na região?

R- Valor do m² especificado no laudo conforme pesquisas de mercado.

4. Quais as características do imóvel?

R- Residencial popular

5. Quais são os comércio existentes na proximidade? Bancos, supermercados, farmácias, padarias, lotéricas, entre outros, restaurantes.

R - Vide foto aérea Item D e H constam os principais estabelecimentos da localidade

6. Há viabilidade de transporte público, nas proximidades? Ponto de ônibus, taxi?

R - Sim local com fácil acesso.

7. Há facilidade de acesso à creches e escolas? E outras instituições de ensino?

R - Sim local com fácil acesso, Vide foto aérea Item D e H deste documento

8. Para imóveis semelhantes ao tamanho do terreno, quais os valores praticados a título de venda?

R- Respondido no item F.4

9. Qual o método de avaliação utilizado? Comparativo de mercado, evolutivo, da renda, involutivo?

R- Respondido na pergunta 1

10. Pode descrever sobre a vizinhança do local, e aspectos da localidade? Moradores antigos, região mais calma e algum período específico da semana/dia.

Bairro residencial, com predominância de moradores antigos

11. Poderia esclarecer se a região tem muito ruído de trânsito?

Região de trânsito leve, muito pouco ruído.

12. Há nas proximidades fácil acesso à hospitais ou postos de saúde?

Sim local com fácil acesso, Vide foto aérea Item D e H deste documento.

13. Poderia esclarecer o senhor perito sobre os índices de violência e criminalidade do local.

Resposta foge das atribuições da engenharia, mas segue gráfico da secretaria de segurança pública de São Paulo no item I deste documento

14. O senhor perito poderia esclarecer em média qual a porcentagem de valorização anual do imóvel?

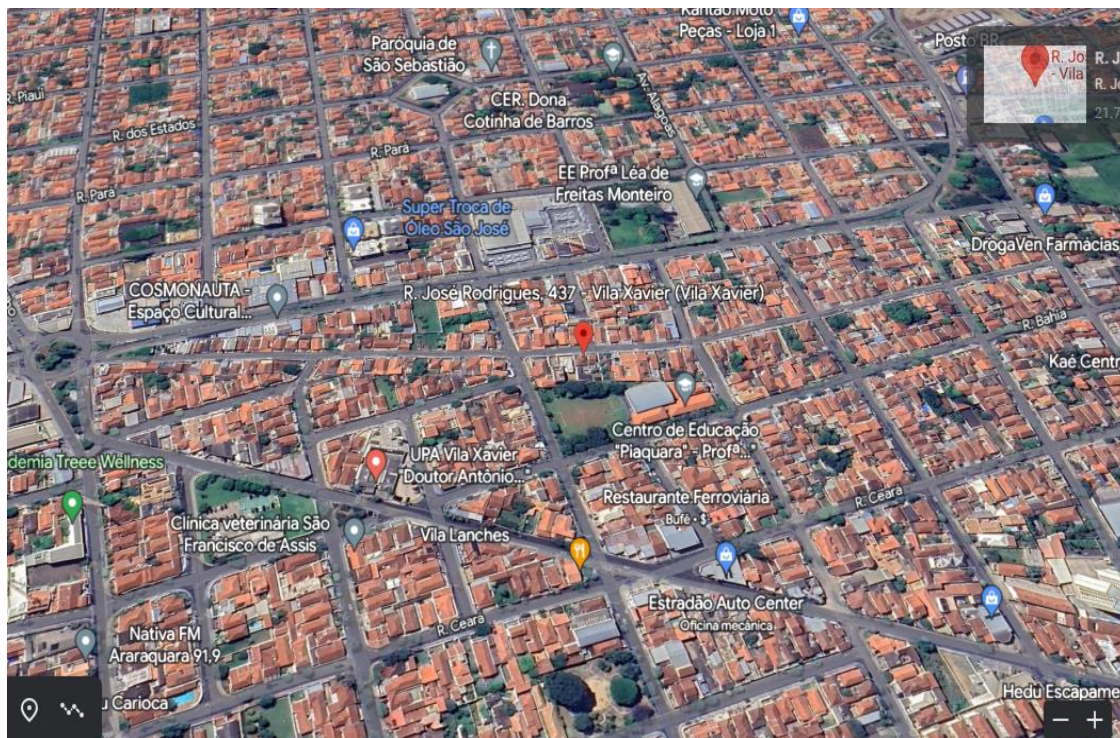
Os valores de imóveis podem ser corrigidos anualmente pela Tabela CUB (Custo Unitário Básico) Sinduscon

VARIAÇÃO CUB NOS ULTIMOS 10 ANOS			
fonte: site SINDUSCON			
ANO	MÊS	R\$/M²	%
2013	JANEIRO	1024,7	0,00%
2014	JANEIRO	1100,08	7,36%
2015	JANEIRO	1173,4	6,66%
2016	JANEIRO	1232,14	5,01%
2017	JANEIRO	1295,95	5,18%
2018	JANEIRO	1334,45	2,97%
2019	JANEIRO	1379,97	3,41%
2020	JANEIRO	1437,58	4,17%
2021	JANEIRO	1554,54	8,14%
2022	JANEIRO	1759,98	13,22%
2023	JANEIRO	1912,53	8,67%
		Média	5,89%

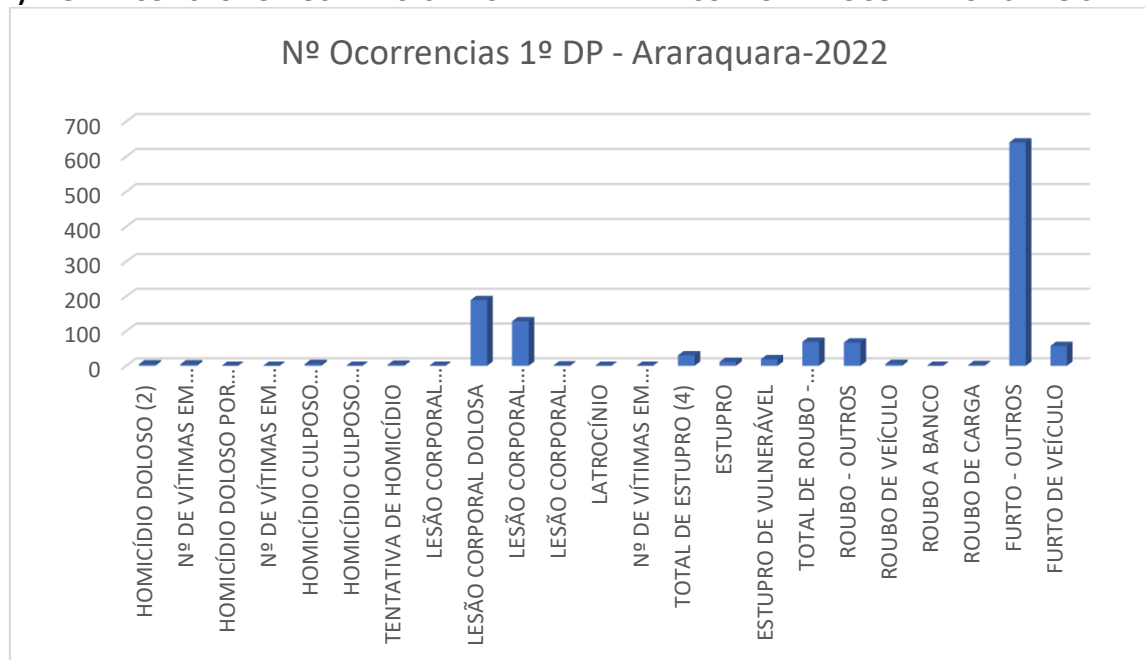
VARIAÇÃO MÉDIA AO ANO DE **5,89%**

FONTE: SINDUSCON-SP

H) FOTO DE SATÉLITE DA REGIÃO DOS IMÓVEIS



I) GRAFICO ESTUDO DOS INDICES DE CRIMINALIDADE CONFORME OCORRENCIAS REGISTRADAS



Observações: a estatística acima demonstra as ocorrências registradas no ano de 2022 no 1º DP de Araraquara, qual compreende o bairro da Vila Xavier.

Fonte: <http://www.ssp.sp.gov.br/estatistica/pesquisa.aspx>

J) CONCLUSÃO

Concluindo presente relatório temos,

Valor total dos imóveis **R\$ 375.555,97**

Valor Total de Locação Mensal dos Imóveis para o ano de 2023, **R\$ 1.560,00** mensais

Sem mais subscreve este trabalho contendo 24 paginas



Fabiano Eduardo da Silva
CREASP: 5061991614
EngºCivil, Perito Judicial