

João Batista Buainain
Engenheiro Civil

Crea: 0601182489

EXMA JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CIVIL DA COMARCA DE GUARARAPES – ESTADO DE SÃO PAULO

DRA DANIELLE CALDAS NERY SOARES

PROCESSO: 0000733-59.2021.8.26.0218

JOÃO BATISTA BUAINAIN, Engenheiro Civil, CREA nº 0601182489, nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe por **Maria Helena Bernardes Machado Contra Jaime Aloisio Machado**, processo 0000733-59.2021.8.26.0118, feito em curso perante a este M.M. Juízo e Cartório Judicial da Comarca de Guararapes (SP), tendo procedido aos estudos e diligências necessárias ao cumprimento do honroso cargo com que foi nomeado por Vossa Excelência, apresenta a seguir os resultados de seu trabalho consubstanciados no seguinte:

LAUDO TÉCNICO

1) OBJETO DA AÇÃO:

Alienação Judicial / Cumprimento de Sentença / Extinção de condomínio - Avaliação.

2) CONDIÇÕES PRELIMINARES

O laudo tem como objetivo determinar o valor de mercado da área do referido Imóvel, Construído no Lote 352 da Quadra 51 na Rua General Osorio, 446 no Jardim Industrial, Guararapes SP.

3) VISTORIA

Efetuamos uma visita técnica (dia 21/02/22 – 9:30hs) in loco para verificação da construção, identificação da localização do imóvel, afim de possibilitar a definição do método a ser adotado na avaliação do imóvel, na presença do Sr. Jaime Aloizio Machado, foi quem acompanhou os trabalhos ali por mim realizados.

3.1) Características da Região

O Imóvel localizado no Bairro Jardim Industrial, composto pelo Lote N° 352 (trezentos e cinquenta e dois) da Quadra 51 (cinquenta e um) da Rua General Osorio, 446, na cidade de Guararapes – SP, toda asfaltada, contendo todas benfeitorias pertinentes como, energia elétrica, água, esgoto, telefonia e coleta de lixo, considerada uma região urbana, pois está próxima de Residências, Comércio, Escola e Bancos.

3.2) Características do Imóvel avaliando

Classificação do imóvel: terreno plano na totalidade, murado e fechado com Portões, conforme foto em anexo.

3.2.1) Área do terreno Avaliado

Um terreno Localizado na Rua General Osorio, nº 446, na cidade, Município e Comarca de Guararapes – SP. O terreno encontra-se registrado sob a matrícula de nº 8736 do Cartório de Registro de Imóveis – CRI de Guararapes –SP

Medidas do terreno efetuadas in loco:

Frente: 10,00 m;

Fundos:10,00 m;

Lateral direita de quem do terreno olha para a Rua: 32,65 m;

Lateral esquerda de quem do terreno olha para a Rua: 32,65 m.

Encerrando uma Área de Terreno = 326,50 m².

Obs.: A área e medida obtidas no terreno excedem as da matrícula em questão.

Área do Terreno: 326,50 m²

Forma: Em forma de Retângulo

Topografia: Plano

Frente: Rua General Osorio

Fundos: Construção Residencial

Laterais: Lado esquerdo de quem do terreno olha para a Rua General Ozório com residência e lado direito com Residência.

3.2.2) Benfeitorias:

O imóvel apresenta uma Área de Construção Residencial de 241,00 m².

Obs.: A área obtida das edificações da residencia também excede a da matrícula.

4) MÉTODOS E CRITÉRIOS

4.1) Disposições Gerais

O imóvel avaliando localiza-se em bairro onde tanto imóveis residenciais, quanto imóveis comerciais possuem melhoramentos públicos, serviços comunitários e média atratividade comercial.

As metodologias aplicadas obedecem a NBR 14.653-2 e foram escolhidas em função da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de informações colhidas no mercado.

Os procedimentos avaliatórios utilizados para identificar o valor do terreno, correspondem ao método comparativo direto de dados de mercado e Quantificação de custo.

Na Avaliação do terreno foi utilizado o método comparativo de dados do mercado, que é um tipo de método em que o valor de mercado é obtido através do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

4.2) levantamento de dados de mercado

Realizou-se utilizando as evidencias disponíveis, uma composição de uma amostra representativa dos dados do mercado com as características relevantes, tanto quanto possível às do imóvel avaliando.

As ofertas que compõe a amostra constituem de terrenos, cuja localização é na mesma região do imóvel avaliando.

5) DETERMINAÇÃO DO VALOR

5.1) Elementos Pesquisados

A seguir está o detalhamento dos elementos pesquisados (lembrando que foram todos retirados da região onde se encontra o imóvel).

➤ Avaliação Terreno

Terreno: 10,00 m x 32,65 m = 326,50 m²

Preço por m² do local = R\$ 250,00 (Considerado Murado na totalidade -laterais e fundo e Portões na frente)

Valor Terreno = R\$ 250,00 x 326,50 m² = R\$ 81.625,00

Preço: R\$ 81.625,00 (oitenta e um mil, e seiscentos e vinte cinco reais).

João Batista Buainain
Engenheiro Civil

Crea: 0601182489

➤ **Casa – Emplacada sob nº 446**

Construção: 241,00 m²

Contendo:

Garage para 02 carros

Sala Estar

Sala TV

01 Suíte

02 Dormitórios

01 Banheiro

01 Escritório

Copa

Cozinha

Área Fundo (Gourmet)

Lavanderia / A. de Serviço)

Edícula Fundo contendo 02 Dormitórios e 01 Banho

Valor do metro quadrado R\$ 700,00/m²

Ac = 241,00 m²

Preço = 241,00 m² x R\$ 700,00 = R\$ 168.700,00

Valor Total = Terreno + Construção

R\$ 81.625,00 + R\$ 168.700,00

Valor Total = R\$ 250.325,00

Ou, em números redondos:

Valor Total = R\$ 250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais)
--

6) CONCLUSÃO:

Diante do acima exposto, utilizando o Método de Avaliação da construção em questão, através da Edificação, Materiais e Mão de Obra empregados no imóvel na construção. Além de verificações de venda em imobiliárias locais de terrenos na determinada região. Para comparação e ajustes dos preços aqui utilizados não esquecendo de fazer comparativo com mercado imobiliário local. Espero ter atendido a solicitação a contento.

6) ESCLARECIMENTO:

Aproveito a oportunidade para demonstrar que:

Conforme documentação do CRI, matrícula nº 8736 do CRI de Guararapes –SP, a metragem do terreno é de:

❖ CONFORME MATRÍCULA DO CRI

10,00 metros de Frente

10,00 metros nos Fundos

16,00 metros lado esquerdo

16,00 metros do lado direito

Área= 160 m²

❖ CONFORME CADASTRO DA PMG

10,00 metros de frente divisando com a Rua General Osório.

10,00 metros nos fundos divisando com lote 291

32,00 metros lado esquerdo de quem do terreno olha para a Rua General Osório com lote nº 343

32,00 metros do lado direito de quem do terreno olha para a rua General Osório com lote nº 363

Área= 320,00 m²

❖ CONFORME MEDIÇÃO IN LOCO – PERÍCIA

10,00 metros de frente divisando com a Rua General Osório.

10,00 metros nos fundos divisando com lote 291

32,65 metros lado esquerdo de quem do terreno olha para a Rua General Osório com lote nº 343

João Batista Buainain
Engenheiro Civil

Crea: 0601182489

32,65 metros do lado direito de quem do terreno olha para a rua General Osório
com lote nº 363
Área= 326,50m²

At CRI = 10,00 x 16,00 = 160,00 m²

At PMG = 10,00 x 32,00 = 320,00 m²

At real (medida in loco) = 10,00 X 32,65 = 326,50 m²

Com esses esclarecimentos, o imóvel precisa passar por uma retificação de área para adequação, para que área excedida seja anexada a área inicial do lote com anuência dos confrontantes, para que o mesmo possa ser então regularizado junto aos órgãos públicos e consequentemente ser averbada e registrada a área do imóvel ao terreno.

Conforme verificado, o imóvel precisa:

- Retificação de Cadastro Imobiliário no CRI, com anuência de todas as áreas confrontantes mencionadas na descrição; para que seja adicionada a área que falta e com isso ser averbado a construção ao terreno real.

Ou

caso CRI não aceite será necessário fazer:

- Processo de Usucapião, com anuência dos proprietários para que seja adicionada a área que falta para ajuste do terreno e consequente averbação do imóvel ao terreno real.

Na esperança de ter esclarecido Vossa Excelência **DRA DANIELLE CALDAS NERY SOARES**, para dar continuidade e encerramento do autos.

Atenciosamente

Guararapes (SP), 18 de março de 2.022

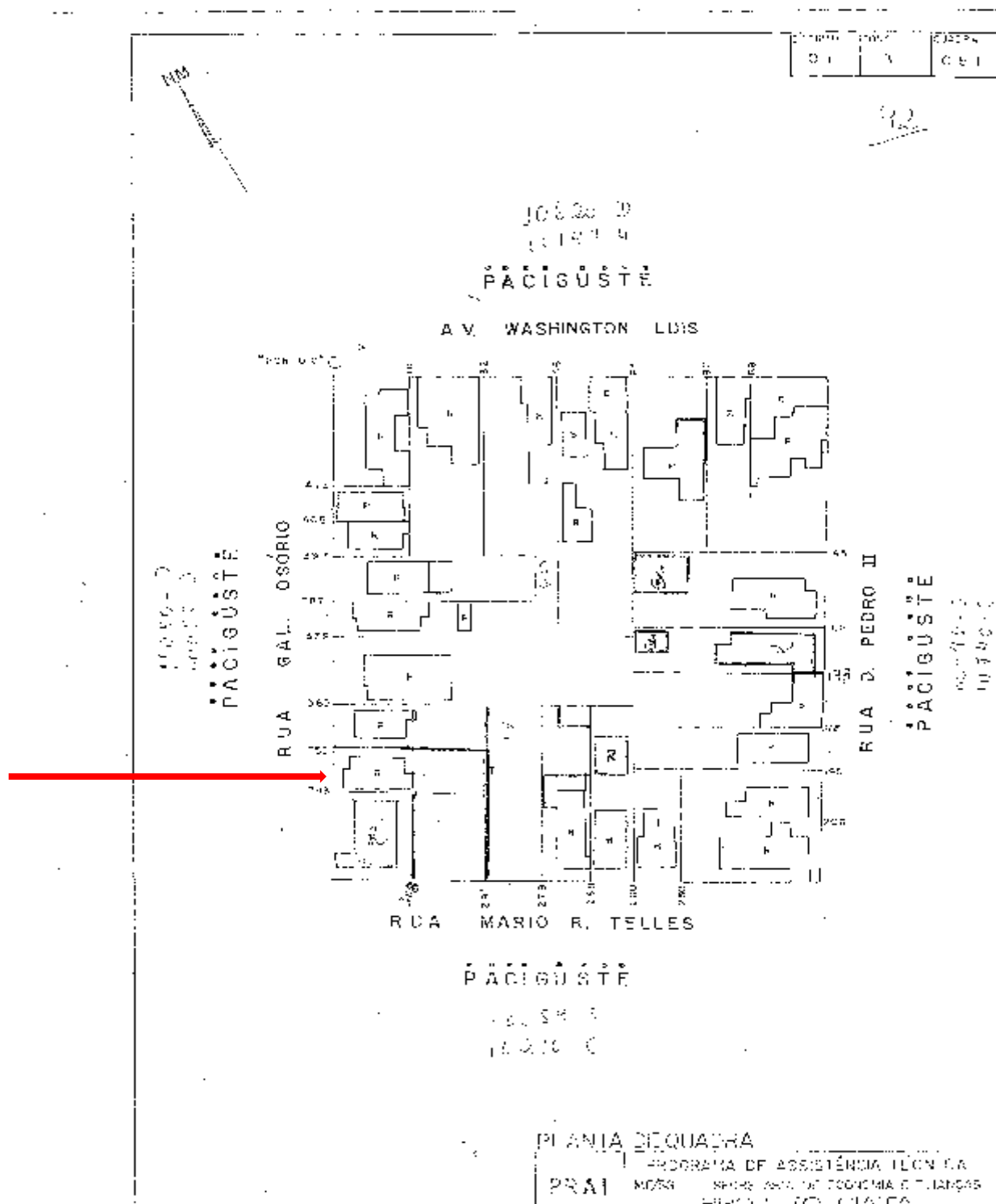

João Batista Buainain
CREA/SP: 060.118.248-9
Perito Judicial

João Batista Buainain
Engenheiro Civil

Crea: 0601182489

LOTEAMENTO

RUA GENERAL OZÓRIO,446 – JARDIM INDUSTRIAL, GUARARAPES -SP



João Batista Buainain
Engenheiro Civil

Crea: 0601182489

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



IMÓVEL AVALIADO – RUA GENERAL OSÓRIO Nº 446



SALA ESTAR

João Batista Buainain
Engenheiro Civil

Crea: 0601182489



SALA TV



SUITE

João Batista Buainain
Engenheiro Civil

Crea: 0601182489



BANHO



DORMITÓRIO 01

João Batista Buainain
Engenheiro Civil

Crea: 0601182489



DORMITÓRIO 02



BANHO SOCIAL

João Batista Buainain
Engenheiro Civil

Crea: 0601182489



ESCRITÓRIO



COPA

João Batista Buainain
Engenheiro Civil

Crea: 0601182489



COZINHA



ÁREA GOURMET

João Batista Buainain
Engenheiro Civil

Crea: 0601182489



LAVANDERIA



EDÍCULA – DORMITÓRIO 01

João Batista Buainain
Engenheiro Civil

Crea: 0601182489



EDÍCULA – DORMITÓRIO 02



EDÍCULA - BANHO