

*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA.**

Processo - nº 0007902-71.2018.8.26.0099  
Classe – Assunto: Ação de Procedimento Ordinário -Cumprimento Sentença  
Requerente: Adhemar Darcílio Lustosa (espólio) e outros  
Requerido : SS Comercio de Veículos Ltda, Reinaldo Pizzotti e outro.

MARISA HELENA VILLÇA, Engenheira Civil, Crea nº 0601558828, Perita Judicial nomeada e compromissada para proceder à avaliação do bem nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença , requerida por Espólio de Adhemar Darcílio Lustosa e outros, contra Reinaldo Pizzotti e outro, processo em trâmite perante este Digno Juízo e Cartório do Terceiro Ofício, tendo procedido as diligências e estudos necessários, vem, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou no seguinte:

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

## **I - OBJETIVO**

Com base na descrição dos Autos deste processo, a presente perícia de engenharia teve como objetivo avaliar:

I/1 – Imóvel , localizado a Rua Cel. Joao Leme , nº 845, Centro , objeto da matrícula nº 59.455/1 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista.

**IMÓVEL: UM PRÉDIO RESIDENCIAL**, sob o número 845 (oitocentos e quarenta e cinco), situado com frente para a rua Cel. João Leme, desta cidade e comarca de Bragança Paulista, e seu respectivo terreno, com a área total de 98,60m<sup>2</sup> (noventa e oito vírgula sessenta metros quadrados), com a seguinte descrição períométrica: "mede 5,80m (cinco metros e oitenta centímetros) de frente, onde confronta com a referida rua Cel. João Leme; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 17,00m (dezessete metros), confrontando com propriedade de Irany de Campos Sanches; do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 17,00m (dezessete metros), confrontando com propriedade de Maria Aparecida Pierotti de Campos; e nos fundos mede 5,80m (cinco metros e oitenta centímetros), confrontando com propriedade de Maria Aparecida Pierotti de Campos".

## **II - VISTORIA**

Durante as vistorias realizadas, a signatária procurou colher todos os dados e elementos, positivos ou não, com o objetivo de traçar as diretrizes de elaboração do presente laudo.

A vistoria foi realizada pela signatária, patrona da requerente e requerido que abriu o imóvel.

### **1/2- Características da Região**

A região onde está localizado o imóvel tem características comercial, possuindo todos melhoramentos públicos usuais ; pavimentação ,passeio , guias e sarjetas ; rede de água; energia elétrica domiciliar , iluminação pública .

### **II-2 - Descrição do Imóvel**

*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

**Imóvel comercial** composto de uma edificação em 03 pavimentos, construído com blocos de concreto, coberto com estrutura metálica. Área construída- 288,50 m<sup>2</sup>, área de terreno -100,00m<sup>2</sup>, valor venal- R\$ 394.710,00,ano 2024, dados obtidos através de IPTU, conferidos no local.

Foto 1: Ilustra prédio externamente, esquadrias metálicas, área de recepção pavimento térreo, fechamento com vidros, sistema de ar condicionado , o imóvel não possui estacionamento. Atualmente o imóvel esta sendo utilizado por laboratório de análise de águas.



**Pavimento Terreo:**

Area de recepção , 03 salas, uma com banheiro, banheiro social, banheiro para deficiente, elevador até o primeiro pavimento.

1º Pavimento : 05 salas, 01 sala com banheiro , 01 banheiro coletivo, circulação ,saída do elevador.

2º Pavimento : sala de espera, sala de reunião, deposito, vestiário, cozinha ,banheiros

O imóvel não possui vagas de estacionamento.

*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

Foto 2: Ilustra uma das salas do pavimento térreo, utilizada pelo laboratório.



Foto 3: Ilustra área de circulação do térreo com a escada de acesso aos demais pavimentos.



*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

Foto 4: Vista interna de sala pav. Térreo.



Foto 5: Ilustra banheiro pav. Terreo, Paredes e Piso revestidos com cerâmica , louças sanitarias padrão de construção comercial.



*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

Foto 6 : Ilustra a circulação do primeiro pavimento acesso as salas e saída do elevador , banheiros e pavimento superior.



Foto 07 : Ilustra uma das salas do 1º pavimento, ocupada com equipamentos de análise.

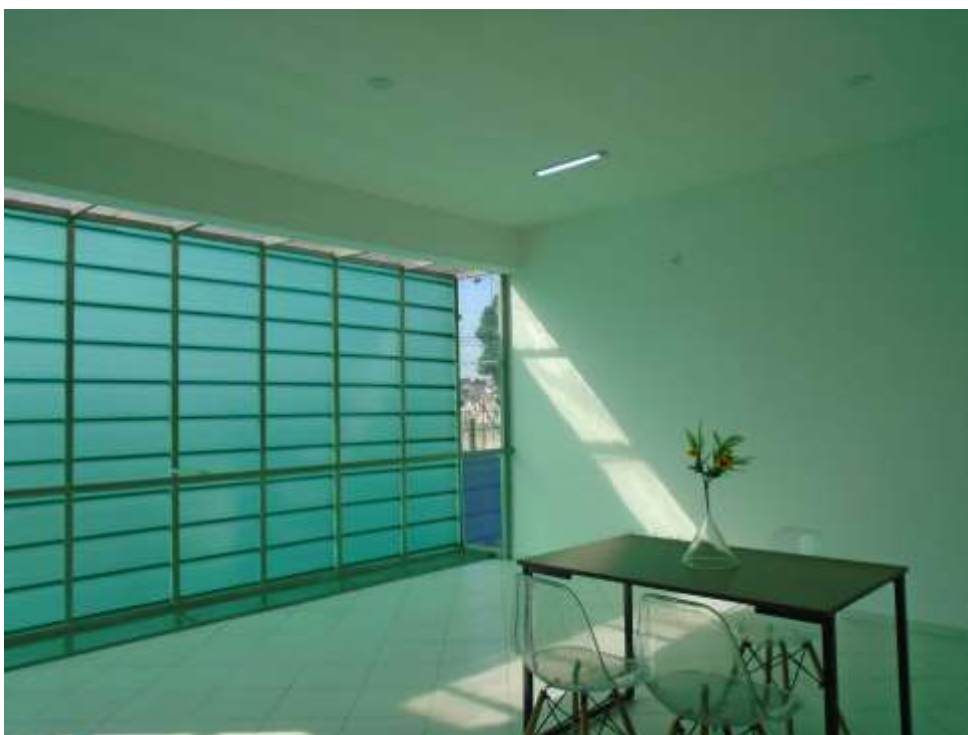


*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

Foto 09: Ilustra circulação do pavimento superior (3º), sem fechamento lateral com acesso as salas , vestiário , cozinha, banheiros..



Foto 10: Ilustra sala ampla utilizada para reuniões .



*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

Foto 11 E 12: Ilustra sala vista anteriormente sobre outro ângulo, pavimento superior.



Foto 12: Ilustra sala do pavimento superior, utilizada pelo laboratório de águas.



*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

Foto 13: Ilustra sala de secretaria do pavimento superior.



*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

## **II/4- Características Construtivas**

**Compartimentos e Nº de pavimentos** : 03 pavimentos

**Estrutura e cobertura** : estrutura de concreto com alvenaria de blocos de concreto  
cobertura metálica .

**Pisos** : salas e banheiro ( piso cerâmico ), escada ( tijolos de vidro c/ estrutura metálica)

**Sobre revestimentos** : sala( piso cerâmico, paredes gesso e pintura em látex), banheiros  
( pisos e paredes cerâmicos) .

**Forros** : laje pre moldada

**Portas e Esquadrias**- portas de madeira, vidro , esquadrias metálicas,.

## **III- AVALIAÇÃO**

### **Normas Observadas**

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes Normas, atualmente em vigor:

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, **NBR- 14653-2 -2011**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos- IBAPE/SP- 2011.

Os cálculos serão desenvolvidos para data deste Laudo , Maio- 2024

### **3-2) AVALIAÇÃO DO TERRENO**

Para a avaliação do terreno o método adequado é o comparativo. Trataremos de determinar o valor do bem periciado, buscando um só valor ou seja o valor de mercado utilizando para isto imóveis semelhantes que se encontrem normalmente livres para sua alienação e aquisição.

Os fatores a serem aplicados na homogeneização dos diversos aspectos existentes podem ser inferidos diretamente no mercado imobiliário ou se basear em coeficientes predefinidos.

*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
 CREA 060.155.882.8

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado- Tratamento de Fatores,

Os elementos comparativos, foram homogeneizados, conforme consta no Anexo nº de acordo o que preconiza a NBR -14-653-2-.

**R\$ 2.474,00 - ( dois mil quatrocentos e setenta e quatro reais)** por metro quadrado; terreno plano, seco, Rua Cel. Joao Leme, centro

**Area do terreno – At- 100,00m²**

**Fsup. = fator superfície = 1,00**

**Ffrente = fator frente =1,00**

**F. profundidade= 1,00**

**Ftop.= fator topografia = 1,00( plano)**

$V_t = V_{ub} \times A_t \times F_{sup} \times F_{frente} \times F_{prof.} \times F_{top.}$ , onde :

$V_t = R\$ 2.474,00 \times 100,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$ 247.400,00$

**Vt= R\$ 247.400,00**

### **3-2/1- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

Para a avaliação das benfeitorias, iremos utilizar o estudo ‘Valores de Edificações de Imóveis Urbanos- Ibape/SP’- Versão 2017, nos moldes do Provimento 02/87, dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, cujos valores dos índices são publicados pelo Sinduscon - SP

Devemos utilizar também um fator de depreciação em função da idade e do estado de conservação do imóvel. - Coeficiente K – ( Ross- Heidecke)

*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
 CREA 060.155.882.8

O critério especificado usado baseia-se no método Ross- Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e o acabamento, bem com o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

-De acordo com Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS- IBAPE-SP/ Versão 2019 , com base nos “ CUB” publicados mensalmente SINDUSCON/SP ” -- **CUB- R8N- abr/24 – R\$ 1.986,73- Sem desoneração . R8-N**

“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS- IBAPE-SP/ Versão 2019 , classificação do imóvel :

#### Construção Comercial -PADRÃO SIMPLES – IBAPE-SP

##### 2.1.2 PADRÃO SIMPLES ( DESCRIÇÃO DO ESTUDO)

Edificações com até quatro pavimentos, com ou sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comuns, tais como:

▪ **Pisos:** cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.

▪ **Paredes:** pintura a látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.

▪ **Forros:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.

▪ **Instalações elétricas:** sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns

*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
 CREA 060.155.882.8

| Padrão                |              | Intervalo de Índices - Pc |       |        |
|-----------------------|--------------|---------------------------|-------|--------|
|                       |              | Mínimo                    | Médio | Máximo |
| 2.1.2- Padrão Simples | Sem elevador | 0,972                     | 1,206 | 1,440  |
|                       | Com elevador | 1,200                     | 1,410 | 1,620  |

Classificação – Padrao comercial Simples em seu valor máximo com elevador :Pc= 1,620 R8N - R8N= R\$ 1986,73

Ficha Técnica do Imóvel

|                              |                                                           |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Classe                       |                                                           |
| Tipo                         | Comercial                                                 |
| Padrão – com.. Simples       | Comercial máx. - Pc= <b>1.620 R8N</b> = R\$ 3.220,00 / m² |
| Idade real/vida referencial  | 10 anos/70anos = 0,1429                                   |
| Idade em% de vida            | 33,35% - K'(Ross-Heidecke) =0,92                          |
| Estado de conservação        | Item “b”, novo, regular                                   |
| Foc- fator obsol.. /conserv. | Foc = R+K x( 1-R) = 0,2+0,92x0,80= 0,93                   |

### III-3/2-) VALOR DA CONSTRUÇÃO

| Tipo de benfeitoria | Área da Benfeitoria | Depre-<br>Ciação | Valor Unitário | Valor total da benfeitoria |
|---------------------|---------------------|------------------|----------------|----------------------------|
| casa                | 288,50m²            | 0,93             | 3.220,00       | 863.942,00                 |
| Total Benfeitorias  |                     |                  |                | <b>R\$ 864.000,00</b>      |

### III/4) VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Construção.....R\$ 864.000,00

Terreno.....R\$ 247.400,00

**TOTAL..... R\$ 1.111.400,00**

*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

ou, em números redondos: R\$ 1.111.000,00

Valor do imóvel ora avaliado: maio-2022

– Imóvel residencial, localizado a Rua Coronel Joao Leme, 845 , centro , objeto da matrícula nº 59.455 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista

**R\$ 1.111.000,00 /Maio-2024**

(HUM MILHAO CENTO E ONZE MIL REAIS)- JUNHO-2024

*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

**IV- QUESITOS DOS AUTORES, fls.418**

1 – Qual a localidade do imóvel objeto desta perícia?

R- – Imóvel residencial, localizado a Rua Coronel Joao Leme, 845 , centro , objeto da matrícula nº 59.455 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista

2 – Quais são as metragens do terreno e da construção?

R- Área construída- 288,50 m<sup>2</sup>, área de terreno -100,00m<sup>2</sup>, testada= 5,80m.

3 – Qual o valor venal do bem?

R- Valor venal- R\$ 394.710,00,ano 2024, dados obtidos através de IPTU,

4 – Qual o valor de mercado do imóvel?

R- O valor de mercado do imóvel obtido através de avaliação técnica juntada é de R\$ R\$ 1.111.000,00 ( Hum milhão cento e onze mil reais) jun./2024.

5 – O imóvel apresenta danos, necessidade de pinturas, troca de peças, reformas e afins?

R- Não, o imóvel se encontra em regular estado de conservação.

6 – Se a resposta do item 5 for positiva, qual o valor do imóvel final, considerando os custos para sua reforma?

R- Prejudicado.

7 – O imóvel encontra-se alugado? Se sim, qual valor.

R- O imóvel está sendo ocupado por laboratório de águas.

*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

**ENCERRAMENTO**

Colocando-se à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 16 folhas e um anexo, impressas de um só lado, exceto esta última que vai datada e assinada.

Bragança Paulista, 10 de JUNHO 2024

*marisa villça*  
\_\_\_\_\_  
Marisa Helena Villça

Engenheira Civil - Crea. 0601558828

*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA.**

Processo - nº 0007902-71.2018.8.26.0099  
Classe – Assunto: Ação de Procedimento Ordinário -Cumprimento Sentença  
Requerente: Adhemar Darcílio Lustosa (espólio) e outros  
Requerido : SS Comercio de Veículos Ltda, Reinaldo Pizzotti e outro.

MARISA HELENA VILLÇA, Engenheira Civil, Crea nº 0601558828, Perita Judicial nomeada e compromissada para proceder à avaliação do bem nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença , requerida por Espólio de Adhemar Darcilio Lustosa e outros, contra Reinaldo Pizzotti e outro, vem respeitosamente requerer :

-Autorizar o levantamento dos honorários já depositados, as fls. dos autos.

Termos em que,  
Pede Deferimento.  
Bragança Paulista 10 de Junho de 2024

*marisa villça*  
\_\_\_\_\_  
MARISA HELENA VILLÇA  
( Eng.ª Civil – CREA – 060.155.882.8)