

Perito Judicial

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Mirassol.

**Processo 1006615-89.2017.8.26.0358**

Ação: Procedimento Comum

Requerente: Três Barras Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Requerido: Arlindo Neves Rocha e Outra

**José Ricardo Destri**, engenheiro civil registrado no CREA sob o nº 0600596084, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, tendo procedido às vistorias, diligências e demais serviços complementares que se fizeram necessários visando dar cabal cumprimento a honrosa missão que lhe foi delegada, vem com todo o respeito à presença de Vossa Excelência para requerer:

- a) A juntada do **Laudo Pericial** aos autos.
- b) A expedição do MLE para levantamento dos honorários depositados, para o que junta o respectivo Formulário MLE.

Termos em que, pede deferimento.

Mirassol, em 13 de Maio de 2.021.

*Eng. José Ricardo Destri*  
*Perito Judicial*

# LAUDO PERICIAL

## SUMÁRIO

### 1 - RELATÓRIO

1.1 - PRELIMINARES

1.2 - VISTORIA

### 2 - CONCLUSÕES

2.1 - DO PERITO

2.2 - QUESITOS

2.3 - ENCERRAMENTO

### 3 - ANEXOS

## 1- RELATÓRIO

### **1.1- PRELIMINARES**

Diz o autor, na inicial e em breve síntese daquilo que é do interesse da perícia, em fls. 105/106, que a Oficial de Justiça constatou a existência de benfeitorias no terreno objeto desta ação, lote 20 da Quadra J do loteamento Moreira & Guimarães, localizado na Rua Aldo Martelli 2423, nesta cidade de Mirassol.

Pede por avaliação judicial da construção que foi erigida sobre o lote.

Às fls. 107 honra Vossa Excelência este perito que subscreve, nomeando-o para proceder a pericia conforme requerida.

O autor não formulou quesitos e nem indicou assistente técnico.

Os requeridos não se manifestaram.

O objetivo deste trabalho é determinar o valor do custo de reprodução das benfeitorias existentes no terreno objeto da demanda.

A metodologia empregada e os cálculos efetuados para a determinação dos valores estão expressos no Laudo, Anexo I - Planilhas.

### **1.2- VISTORIA**

A vistoria no local dos fatos foi realizada no dia 11 de Maio deste ano de 2.021, às 13:00 horas, data e hora previamente designada nos autos. Estava presente a requerida, senhora Vera Lucia, que reside no imóvel.

Fica constatado que o requerido construiu uma casa residencial no lote em questão, cuja obra não foi terminada, estando a construção inacabada. Trata-se de uma edificação residencial de padrão popular, contendo três dormitórios, dois banheiros, sala, cozinha, garagem e área de serviços, fechada com muros nas laterais e gradil de ferro na frente, feita de alvenaria de tijolos cerâmicos e coberta com telhas de cimento sobre madeiramento. A edificação tem concluídas as fundações, alvenarias de elevação, laje de forro, esquadrias de ferro, parte das esquadrias de madeira, reboco interno, instalações elétricas e hidráulicas sem acabamentos, e contrapiso. A casa não tem reboco externo, acabamento de pisos, e não tem pintura.

Uma fotografia ilustra a situação:



## 2.- CONCLUSÕES:

### 2.1 – DO PERITO

Do que ficou constatado na vistoria, as benfeitorias feitas pelo requerido tem custo de reprodução no valor de **R\$ 68.400,00**, de acordo com as planilhas de cálculos constantes do **Anexo I**.

**VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 68.400,00**  
**(Sessenta e oito mil e quatrocentos reais)**

São as conclusões, à superior consideração de Vossa Excelência.

## 2.2- RESPOSTA AOS QUESITOS

Não foram formulados quesitos.

## 2.3- ENCERRAMENTO

Este perito, honrado com a missão que lhe foi delegada, e tendo em tudo empenhado o melhor do seu conhecimento, obedecendo aos preceitos da Ética profissional e das Normas Técnicas que regem o assunto, encerra o presente Laudo Pericial, que é composto por 4 folhas impressas de um só lado, numeradas e rubricadas, e mais um Anexo contendo planilhas de cálculos.

Mirassol, em 13 de Maio de 2.021.

Eng. José Ricardo Destri  
CREA 0600596084

**ANEXO I****PLANILHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO  
(Somente para avaliar edificação no estado em que se encontra)****6 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS****6.1 – ÁREAS CONSIDERADAS:**

Edificação residencial padrão popular com 97,00 m<sup>2</sup> de área fechada, contando com :

(% Total do Item; % do Item executada na obra; % Total Executada)

	ITEM	% TOTAL	% EXEC.	% T.EXEC.
1	Serviços Prel.	5	100	5
2	Fundações	6	100	6
3	Alvenarias	18	100	18
4	Forro laje	6	100	6
5	Cobertura	9	100	9
6	Instalações	12	60	7,2
7	Esquadrias	8	70	5,6
8	Revestimentos	16	55	8,8
9	Pisos Int. e Ext.	12	30	3,6
10	Pintura Geral	8	0	0
	<b>TOTAL EXEC</b>	<b>100%</b>		<b>69,20 %</b>

**6.2 - CUSTO UNITÁRIO ADOTADO( q ):**

**Custos Unitários Básicos de Construção**  
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) – Janeiro 20/21

**= R\$ 1.479,05**

Parte executada = 69,20%

Custo unitário adotado = 1.479,05 x 69,20% = **R\$ 1.035,33**

**6.3 - DEPRECIÇÃO:**

6.3.1 - Pelo estado de conservação (deterioração física) = 0,90

6.3.2 - Pela Idade Aparente de 5 anos =

$$Kd(\text{coef. depreciação}) = (1-r)^n = 0,98^5 \Rightarrow Kd = 0,90$$

onde: r = razão de depreciação(2%), e n = idade aparente.

6.3.3 - Pela obsolescência funcional ou econômica = 0,85

6.4 - VALOR DAS BENFEITORIAS (Vb):

Área Equiv.	R\$ / m2	%	Estado	Idade	Obs.	Valor
97,00	1.479,05	69,20	0,90	0,90	0,85	68.354,10

**7 -CÁLCULO DO VALOR TOTAL DA EDIFICAÇÃO:**

$$V = ( V_t + V_b ) \times \text{Fator de comercialização}$$

Fator de comercialização adotado = 1,00

Valores arredondados até 1%.

<b>VALOR DA EDIFICAÇÃO</b>	<b>R\$ 68.400,00</b>
----------------------------	----------------------

*Eng. José Ricardo Destri*  
*Perito Judicial*