

113
4

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE JUQUIÁ – SP**

REF. : PROC. Nº 0000305-04.2012.8.26.0312

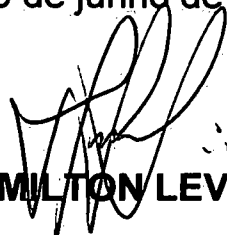
AÇÃO : PEDIDO DE ALIENAÇÃO DE COISA COMUM

REQ^{te} : ROSIMEIRE GONÇALVES RIBEIRO

REQ^{do} : RONALDO JUSTINO LEANDRO

HAMILTON LEVY CORRÊA, perito judicial
nomeado nos autos em epígrafe, mui respeitosamente oferecer o
presente **LAUDO PERICIAL** para a oportuna juntada aos autos.

Juquiá, 16 de junho de 2015.


ENGº HAMILTON LEVY CORRÊA
PERITO JUDICIAL

114
X

I. PRESSUPOSTOS

1 – REQUERENTE

ROSIMEIRE GONÇALVES RIBEIRO

2 – REQUERIDO

RONALDO JUSTINO LEANDRO

3 - OBJETIVO DO TRABALHO.

Trata-se de determinar o valor de mercado de um imóvel localizado na Rua Maria Izabel, nº 208 – Vila Pedreira – município de Juquiá/SP, objeto do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda acostado às fls. 09 dos autos.

4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1 - INDIVIDUALIZAÇÃO

Trata-se de avaliar a área de terreno localizada na Rua Maria Izabel, nº 208 – Vila Pedreira – município de Juquiá/SP, inscrito na municipalidade sob nº 01.0165.0525.



115
4

4.2 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

4.2.1 - Na presente avaliação, admite-se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

4.2.2 - O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

4.2.3 - Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo primordial desta avaliação.

5.1 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente trabalho atende a seguinte norma:

5.1.1 - "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".



116
A

II - VISTORIA

No dia 05 do mês de março do ano de 2.015, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para a realização da diligência este signatário atento ao artigo 431-A do CPC informou às partes do dia e hora da diligência a ser realizada, sendo certo que compareceu apenas o advogado do Réu Dr. Carlos Botti.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

A área objeto desta lide localiza-se na Rua Maria Izabel, nº 208 – Vila Pedreira – município de Juquiá/SP.

II.2 - ACESSO

O acesso ao imóvel é feito a partir da Rua Maria Izabel.

II.3 – CARACTERÍSTICAS

A área em questão está inserida em zona residencial do município de Juquiá.



115
Y

II.4 - TOPOGRAFIA

A topografia do imóvel objeto da presente lide é plana.

II.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com redes de água, luz elétrica e domiciliar, rede de drenagem, asfaltamento da via pública, rede de telefonia, dentre outros melhoramentos existentes na região em que está situado.

II.6 - BENFEITORIAS

Verificamos a existência de uma edificação no interior do imóvel conforme consta no croquis objeto de nosso Anexo 01.

II.7 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Em vistoria realizada ao local do imóvel objeto deste laudo obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas que permitem visualizar o estado em que o mesmo se encontra.

Y

118
4



Foto nº 01: Vista da Rua Maria Izabel. O observador encontra-se defronte ao imóvel estudo olhando em direção ao centro do município de Juquiá.

Handwritten signature or mark.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 09/08/2024 às 11:44 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000305-04.2012.8.26.0312 e código Yr5lGooc.

119
8



Foto nº 02: Outra vista da Rua Maria Izabel. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

[Handwritten signature]

1200
F

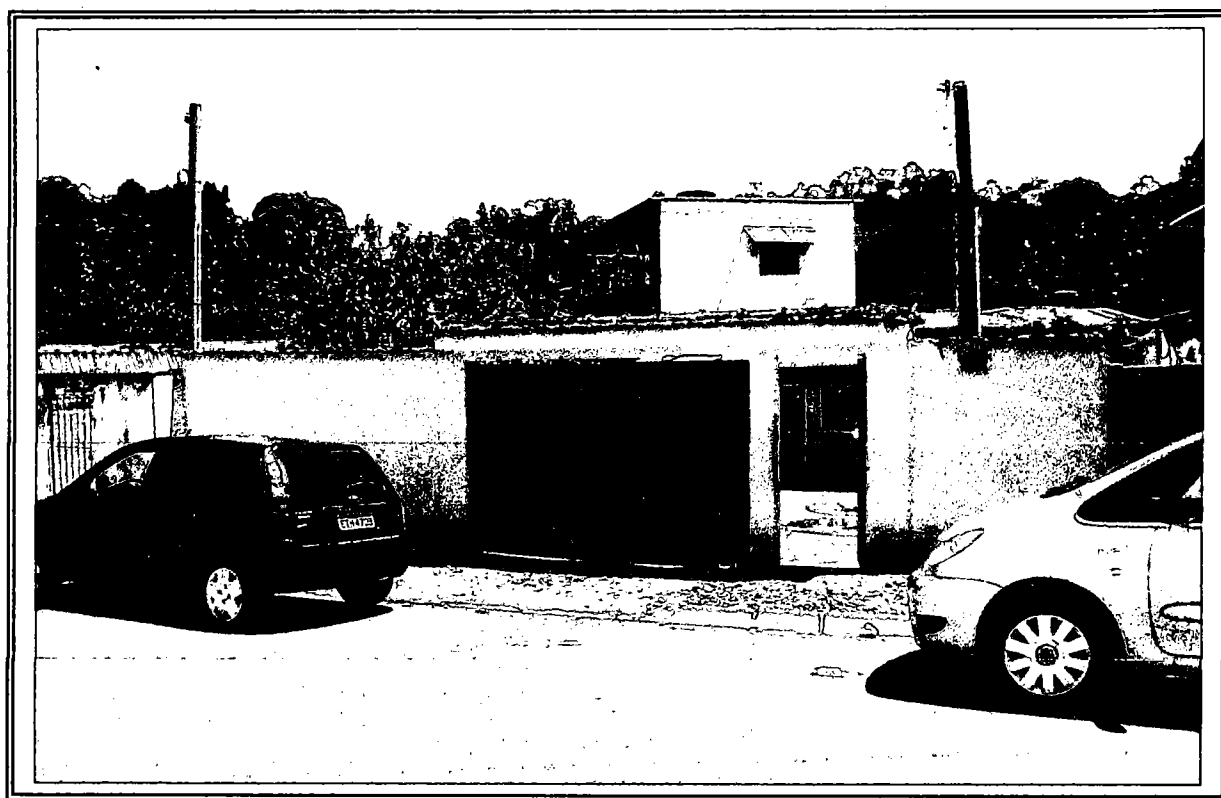


Foto nº 03: Vista da fachada do imóvel sob nº 208 da Rua Maria Izabel.

121
K



Foto nº 04: Vista interna do terreno vendo-se à benfeitoria principal nos fundos e uma cobertura com telhas de fibrocimento existente no lado direito do terreno.

Y

122
X



Foto nº 05: Vista em detalhe da benfeitoria principal.

[Handwritten signature]

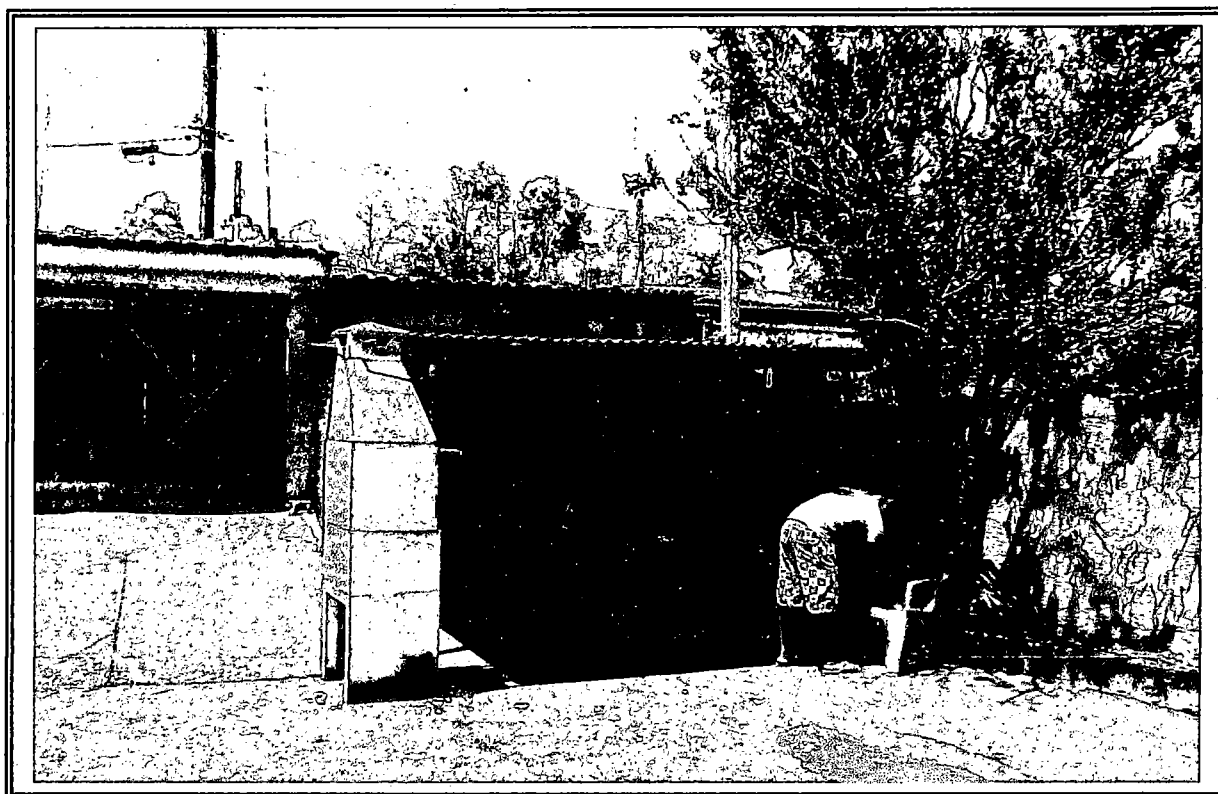


Foto nº 06: Vista em detalhe da cobertura com telhas de fibrocimento.

124
x

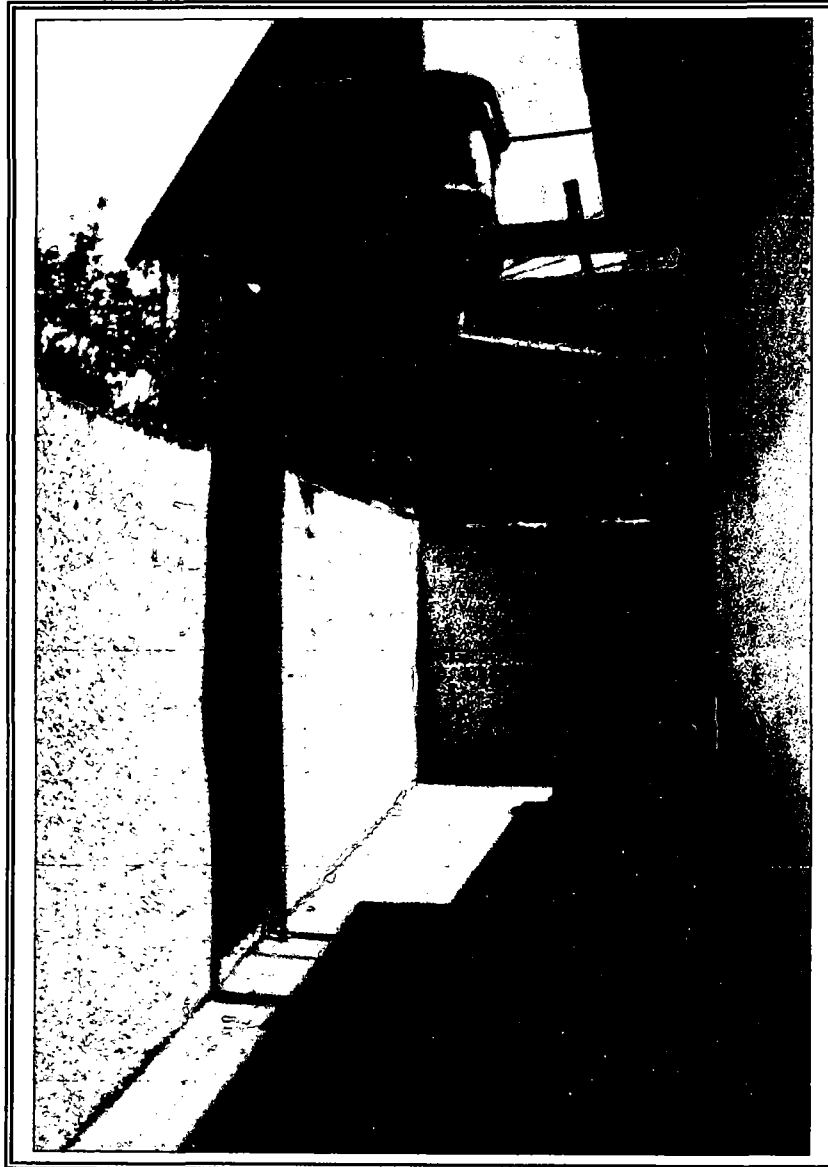


Foto nº 07: Vista do recuo lateral esquerdo do imóvel.

125
X

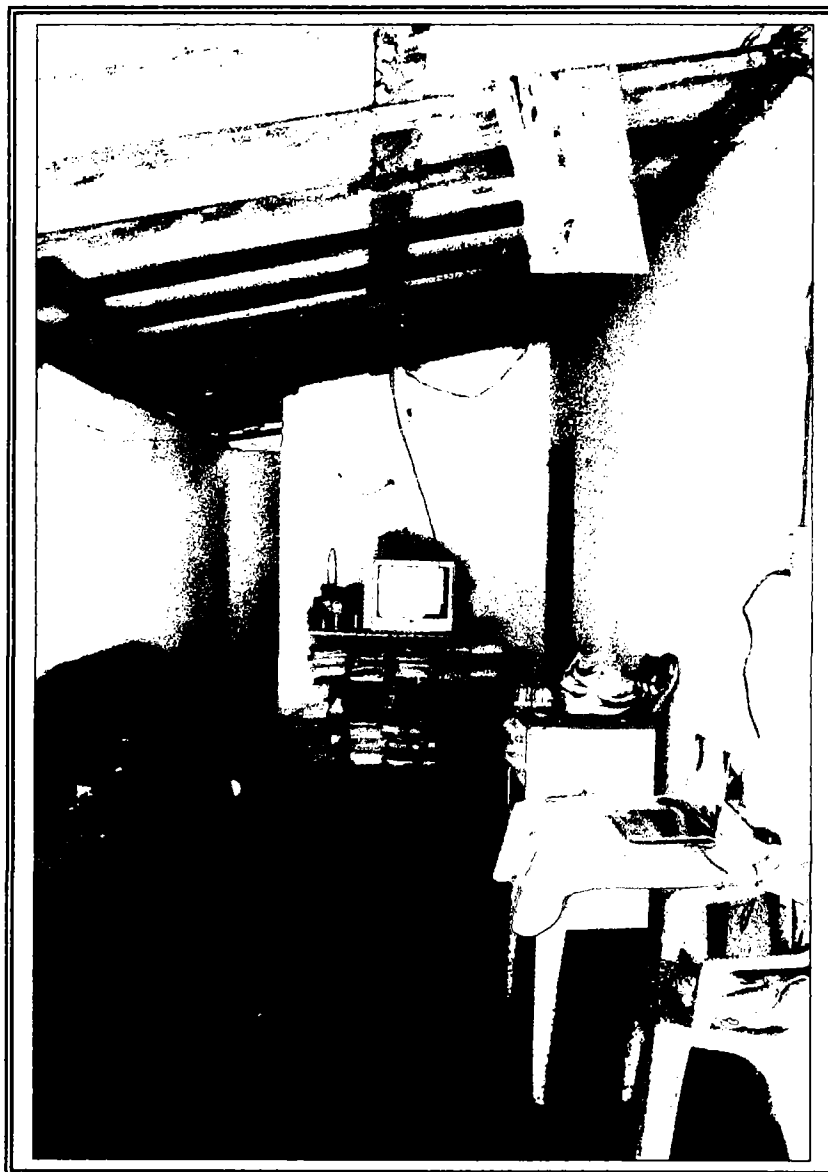


Foto nº 08: Vista dos fundos do terreno. Suas principais características construtivas são: piso cimentado, paredes revestidas em massa coberta com telhas de fibrocimento.

[Handwritten signature]

126
H

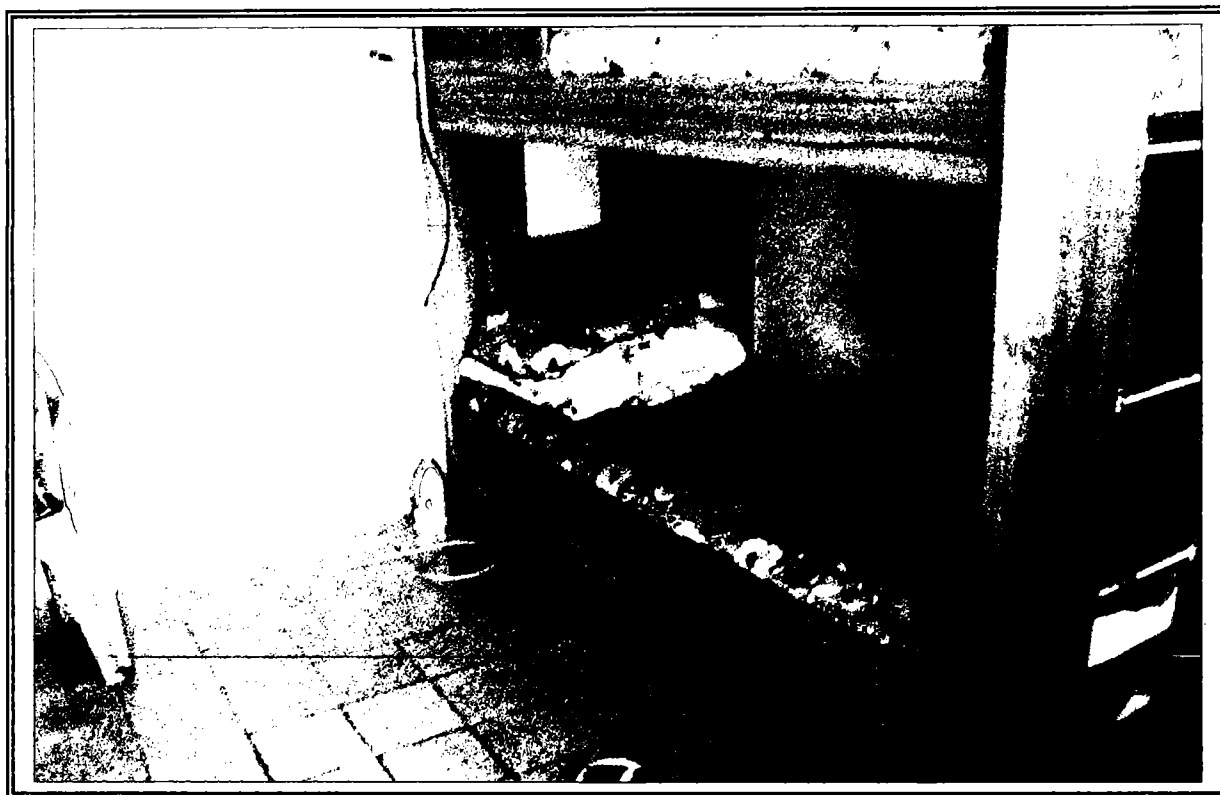


Foto nº 09: Vista do quarto. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes revestidas em massa pintadas em látex, forro em madeira e esquadrias de ferro.

127
K



Foto nº 10: Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso cimentado, paredes revestidas em massa pintadas em látex, forro em madeira e esquadrias de ferro.

127
K

123
7

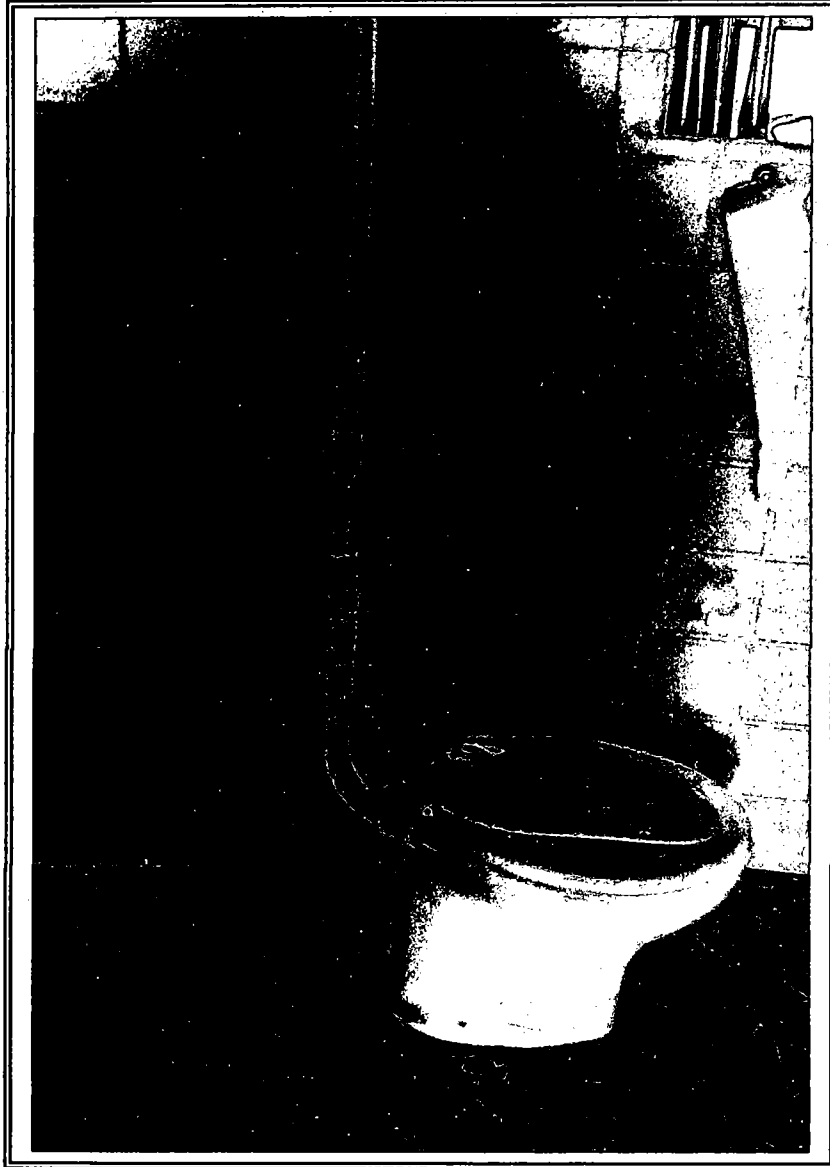


Foto nº 11: Vista do banheiro. Suas principais características construtivas são: piso em caquinhos cerâmicos, paredes parte azulejadas e parte revestido em massa pintada em látex, forro em madeira e esquadrias de ferro.

[Handwritten signature]

129
4



Foto nº 12: Vista de outro dormitório. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes revestidas em massa pintadas em látex, forro em madeira e esquadrias de ferro.

[Handwritten signature]

130
9

III - AVALIAÇÃO

III.1 – GENERALIDADES

A avaliação do imóvel em apreço será feita com base em pesquisa de mercado para o terreno em questão lastreando-se este signatário nas informações coletadas na região em que o imóvel se encontra inserido, acrescentando-se a posteriori o valor das benfeitorias nele constatadas quando de nossas diligências ao local.

III.2 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado por:

$V_t = A \times v \times F_p$, onde:

V_t = Valor do terreno;

A = Área do terreno;

F_p = Fator profundidade;

v = Valor básico unitário, em R\$ / m².



131
x

III.2.1 – ÁREA DO TERRENO

Consoante vistoria realizada no imóvel em lide, e documentos acostados aos autos (vide I.P.T.U – fls. 34 dos autos), obtivemos:

$$A = 200,00 \text{ m}^2$$

III.2.2 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do terreno valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao terreno em apreço.

Após vistoria e devido carência de pesquisa na área, este signatário diligenciou junto a algumas imobiliárias da região, com o intuito de obter elementos de ofertas e opiniões dirigidas para o local da área em lide.

Esses elementos e opiniões foram tratados e levados a efeito, concluindo-se este signatário para um lote paradigma padrão, pelo valor unitário de:

$$v = \text{R\$ } 200,00 / \text{m}^2 - 06/15$$



132
X

III.2.3 – COEFICIENTE DE PROFUNDIDADE

Adotando-se os critérios preconizados pelo IBAPE/SP, ter-se-á:

$$C_{\text{prof.}} = (20/25)^{0,50} = 0,8944$$

III.2.4 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado por:

$$V_t = 200,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 200,00 / \text{m}^2 \times 0,8944 = \text{R\$ } 35.776,00$$

Em números redondos:

$V_t = \text{R\$ } 35.780,00 - 06/15 - (\text{Trinta e cinco mil e setecentos e oitenta reais}).$

III.3 – CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria é dado pela seguinte fórmula geral:

$$V_b = A_c \times v_c \times (1-D),$$

onde :

V_b = Valor das benfeitorias

A_c = Área de construção

v_c = valor unitário da construção, em R\$ / m²

(1-D) = Depreciação



III.3.1 - ÁREA DE CONSTRUÇÃO

A área de construção foi obtida com base na vistoria realizada ao local através do levantamento realizado (vide Anexo 1) tendo-se obtido a metragem de:

$$A_{c1} = \text{casa} = 32,30 \text{ m}^2.$$

$$A_{c2} = \text{cobertura} = 16,00 \text{ m}^2.$$

III.3.1.1 - VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Basear-se-á no estudo desenvolvido pelo IBAPE para revisão e substituição do trabalho da Comissão de Peritos nomeada pelo provimento nº 02.86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal, trabalho este revisto para o mês de Setembro de 2.006, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos na Norma do IBAPE / 2005 - Avaliação de Imóveis Urbanos.

Considerando-se o padrão de acabamento das construções existentes o valor unitário foi extraído do supra citado trabalho sendo que devido às características construtivas pertencentes à edificação, temos para a residência a classificação como do tipo

134
f

“Residência Padrão Simples” – limite inferior e para a Cobertura a classificação como do tipo “Cobertura Padrão Simples” – limite inferior, cujos valores de venda serão obtidos a partir das seguintes fórmulas:

$$V_{c1} = 0,912 R_8N = 0,912 \times R\$ 1.179,19/ m^2 = R\$ 1.075,42/ m^2 - 06/15.$$

$$V_{c2} = 0,060R_8N = 0,060 \times R\$ 1.179,19/ m^2 = R\$ 70,75/ m^2 - 06/15.$$

III.3.2 - DEPRECIAÇÃO

Para a depreciação, adotar-se-á a tabela da Comissão de Peritos do trabalho já citado, considerando-se a idade aparente das edificações bem como o respectivo estado de conservação em que as mesmas se encontram, obtendo-se os seguintes valores:

Casa Padrão Simples: $(1-D) = 0,734$

Cobertura Padrão Simples: $(1-D) = 0,512$

III.3.3 - CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será dado por:



135
K

BENFEITORIA 1

Casa Padrão Simples = 32,30 m²

$$V_b = 32,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.075,42 / \text{m}^2 \times 0,734 = \text{R\$ } 25.496,27$$

Em números redondos:

$V_b = \text{R\$ } 25.500,00 - 06/15 - (\text{Vinte e cinco mil e quinhentos reais}).$

BENFEITORIA 2

Cobertura Padrão Simples = 16,00 m²

$$V_b = 16,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 70,75 / \text{m}^2 \times 0,512 = \text{R\$ } 579,58$$

Em números redondos:

$V_b = \text{R\$ } 580,00 - 06/15 - (\text{Quinhentos e oitenta reais}).$

III.4 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pelo valor do terreno acrescido das benfeitorias, ou seja:

➔ Valor do terreno	R\$	35.780,00
➔ Valor da benfeitoria 1	R\$	25.500,00
➔ Valor da benfeitoria 2	R\$	<u>580,00</u>
➔ Valor do imóvel	R\$	61.860,00
– 06/15 - (Sessenta e um mil e oitocentos e sessenta reais).		



IV – CONCLUSÃO

Consoante pesquisa mercadológica e técnica
da Engenharia de Avaliações, estima este signatário o valor do imóvel:

“IMÓVEL LOCALIZADO À RUA MARIA

IZABEL, Nº 280 – VILA PEDREIRA –

MUNICÍPIO DE JUQUIÁ – SP.

em: R\$ 61.860,00 – 06/15 – (Sessenta e

um mil e oitocentos e sessenta

reais).

137
X

V. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerra o signatário o presente LAUDO que consta de 25 (vinte e cinco) folhas deste papel impressas de um só lado, rubricadas, exceto esta que segue assinada para todos os fins de DIREITO, acrescido de 1 (hum) anexo.

Juquiá, 16 de junho de 2016.



ENGº HAMILTON LEVY CORRÊA

PERITO JUDICIAL

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Croquis do imóvel

Hamilton Levy Corrêa

CREA 060.101.022-2 – 6ª REGIÃO

Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 202

138
X

ANEXO 01

E-mail: hamiltonlc@uol.com.br

PRAÇA TTE. CORONEL MESQUITA, 372 – Tel.: (13)– 3864-1689 – CEP 11940-000 – JACUPIRANGA - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 09/08/2024 às 11:44 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000305-04.2012.8.26.0312 e código Yr5IGoee.

Hamilton Levy Corrêa

CREA 060.101.022-2 – 6ª REGIÃO

Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

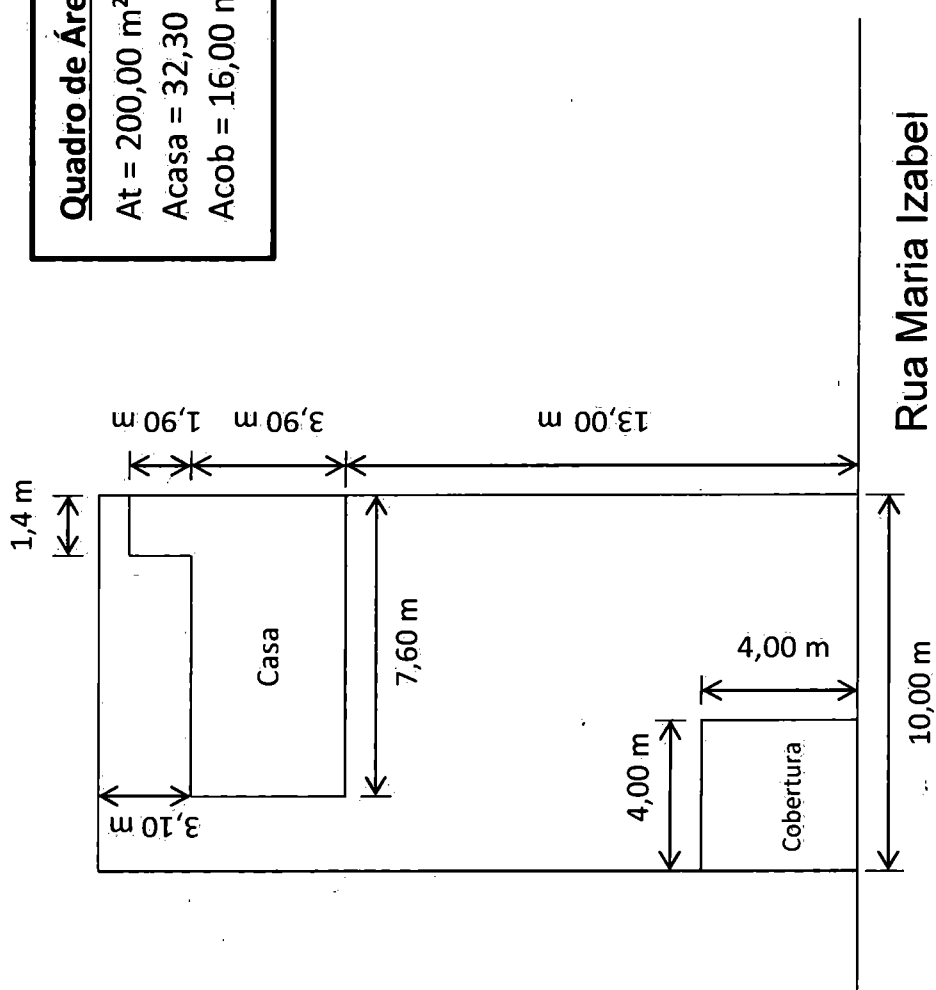
139
X

Quadro de Áreas:

At = 200,00 m²

Acasa = 32,30 m²

Acob = 16,00 m²



E-mail: hamiltonlc@uol.com.br

PRAÇA TTE. CORONEL MESQUITA, 372 – Tel.: (13)–3864-1689 – CEP 11940-000 – JACUPIRANGA – SP