LIMA
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS
IBAPE Nº 543
CREA-SP Nº 600 71744 9

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CIVEL
COMARCA DE LIMEIRA-SP

Processo Digital: 0017932-21.2017.8.26.0320
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Promessa de Compra e Venda
Exequente: AMS Calazans Empreendimentos Imobiliários Ltda
Executado: Linaldo Machado da Silva e outro

Carlos Alberto de Lima, Engenheiro Civil, inscrito no CREA-SP nº 600717449 e Membro Titular do IBAPE-SP sob nº 543, na função de Perito Judicial nomeado nos autos em epigrafe, mui respeitosamente á V.Ex.a., após ter procedido as **diligências de Vistorias, Pesquisas, Estudos, Análises e Cálculos** que se fizeram necessários, expor o seguinte:

1) Apresentar o resultado dos trabalhos consubstanciado no presente laudo;

2) Requerer a liberação da reserva depositada as fls. 127 dos autos pela Defensoria Publica em favor do signatário conforme fls. 141 e 144 dos autos.

Termos em que
P. Deferimento
Limeira, 23 de junho de 2021

Carlos Alberto de Lima
- PERITO JUDICIAL-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE LIMA, protocolado em 23/06/2021 às 10:13 , sob o número WLRA21701103656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017932-21.2017.8.26.0320 e código UHNaZRd1.

I - I N T R O D U Ç Ã O

Conforme consta de fls. 76 dos autos, o auto de penhora descreve o imóvel em questão:

> **Direitos de aquisição sobre o Lote nº 5 da Quadra "E", do Loteamento Jardim Res. Alto do Flamboyant, medindo 10,00m x 20,00m, M- 95.333 do 2º CRI de Limeira-SP.**

Conforme consta da inicial dos autos, a requerente alega que a requerida deixou de pagar parcelas do lote , e despesas com IPTU e condomínio.

Conforme consta de fls. 81/86 dos autos o requerido apresenta contestação alegando edificações de benfeitorias no referido lote de terreno, e que trata-se de residência de seus familiares.

Avaliação - o signatário de acordo com fls. dos autos, foi nomeado pelo M.M.Juiz para proceder a avaliação do imóvel e os **direitos de aquisição** que recaem sobre ele.

II - V I S T O R I A

A) FINALIDADE

Visa constatar "in loco" as características atuais do local e região, e as características atuais do imóvel em questão, para posterior avaliação.

C) CARACTERISTICAS DO LOCAL

Localização - localizado na Rua Beija Flor (Rua sem saída);
Melhoramentos - é dotado de todos melhoramentos públicos: rede água , luz, esgoto; guias/sarjetas, pavimentação;
Acesso - acesso fácil para pedestres e veículos;
Vizinhança - é formada por prédios residenciais de padrões variados,
Serviços – coleta de lixo, serviços postais, ônibus urbano, etc..

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE LIMA, protocolado em 23/06/2021 às 10:13 , sob o número WLRA21701103656 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017932-21.2017.8.26.0320 e código UHNaZRd1.

B) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel contendo dois prédios residenciais situado á Rua Beija Flor nº 316 (antiga Rua 7) , identificado pelo **Lote 5 da quadra "E" do Jardim Res. Alto do Flamboyant**, Limeira-SP, apresentando a seguinte descrição:

Terreno- com formato regular, topografia plana, solo firme e seco, medindo 10,00m de frente por 20,00m da frente aos fundos, encerrando área de **200,00m2.**

Construção– ficou constatado tratar-se de duas edificações , sendo uma acabada e outra em fase de construção:

Casa 1 - prédio residencial contendo sala, cozinha, 2 dorm, e banheiro, encerrando 56,00m2., com idade aproximada de 12 anos. Construído em alvenaria de lajotas cerâmicas, revestida, cobertura telhas de barro sobre madeiramento, pisos cerâmicos em todos os cômodos, barras cerâmicas nas paredes da cozinha e banheiro, teto lajotado, instalações hidráulica e elétrica convencionais, pintura interna, tudo em boas condições de uso e funcionamento.
Ocupação – familiares do requerido

Casa 2 - prédio residencial **inacabado**, contendo sala, cozinha, 2 dorm, e banheiro, encerrando 56,00m2., com idade aproximada de 12 anos. Construído em alvenaria de lajotas cerâmicas, sem revestimentos, cobertura telhas de barro sobre madeiramento, sem pisos teto lajotado, sem instalações, sem com condições de uso.
Ocupação – sem condições de ocupação

Observação- apesar de construídos 2 (dois) prédios sobre o lote, não há possibilidade de divisão cômoda, considerando que o lote mede 10 x 20 e área de 200,00m2, e á área mínima de desdobro é de 125,00m2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE LIMA, protocolado em 23/06/2021 às 10:13 , sob o número WLRA21701103656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017932-21.2017.8.26.0320 e código UHNaZRd1.

Fotos Elucidativas





Mostra aspectos construtivos e acabamento da casa 1




Mostra aspectos construtivos e acabamento da casa 1




Mostra aspectos construtivos e acabamento da casa 1

III - CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

A) METODOLOGIA

Os métodos aplicados para a apuração dos valores dos respectivos imóveis foram os seguintes:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE LIMA, protocolado em 23/06/2021 às 10:13 , sob o número WLRA21701103656 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017932-21.2017.8.26.0320 e código UHNaZRd1.

a) Terreno - método comparativo através de pesquisas e informações realizadas diretamente no mercado de imóveis das regiões as quais pertencem, aplicadas as Normas de Avaliações do IBAPE-SP.

b) Construções – método do custo, através de pesquisas de prêços e mão de obra, fornecidos por revistas do ramo, como "A Construção São Paulo", adaptados ás construções existentes, depreciadas conforme a tabela de Ross-Heideck, levando em conta o tipo, estado, idade, e qualidade das mesmas.

B) HOMOGENEIZAÇÃO

Os terrenos foram homogeneizados considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais, como: fonte, testada, profundidade, esquina, topografia, melhoramentos, etc...

Padrão..... Testada..... ar = 10,00m
Profundidade Min.....Mi = 20,00m
" Max..... Ma = 40,00m
Fonte..... Oferta ..... Ff = 0,9
Trans..... Ff = 1,0

IV - VALOR UNITÁRIO BASICO (qm)

As pesquisas para a apuração do "valor médio pesquisado" foram realizadas nas imediações do local onde pertencem os referidos imóveis, válido para **junho de 2021**, aplicadas as Normas de Avaliações do IBAPE.

A) Elementos Pesquisados

1- Elemento

Tipo- Terreno
Local- Rua Ana Tumenas Tolle, frente do nº105
Formato-Regular
Dimensões.....Testada - 10,00m
Prof.Eq - 20,00m
Área 200,00m2
Topografia- d=l
Superfície- firme e seca
Prêço- R$ 160.000,00
Fonte-.....Nome- Osvaldo
Função- corretor
Fone- 9 7403 9571

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE LIMA, protocolado em 23/06/2021 às 10:13 , sob o número WLRA21701103656 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017932-21.2017.8.26.0320 e código UHNaZRd1.

q = P x Fo x Ftp x Fs = 160.000,00 x 0,9 x 1 x 1 .....q = R$ 640,00
S 200

2- Elemento

Tipo- Terreno
Local- Rua Luiz Vicente Marine, lado do nº 158
Formato-Regular
Dimensões.....Testada - 7,00m
Prof.Eq - 20,00m
Área 140,00m2
Topografia- d=l
Superfície- firme e seca
Prêço- R$ 140.000,00
Fonte-.....Nome- Paulo
Função- Proprietário
Fone- 9 8346 1711

q = P x Fo x Ftp x Fs = 140.000,00 x 0,8 x 1 x 1 .....q = R$ 800,00
S 140,00

3- Elemento

Tipo- Terreno
Local- Rua Luiz Vicente Marine, lado do nº 53
Formato-Regular
Dimensões.....Testada - 7,00m
Prof.Eq - 20,00m
Área 140,00m2
Topografia- d=l
Superfície- firme e seca
Prêço- R$ 110.000,00
Fonte-.....Nome- Paulo
Função- Proprietário
Fone- 9 8346 1711

q = P x Fo x Ftp x Fs = 110.000,00 x 1 x 1 x 1 .....q = R$ 714,28
S 140,00

Média Saneada .....qm = R$ 718,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE LIMA, protocolado em 23/06/2021 às 10:13 , sob o número WLRA21701103656 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017932-21.2017.8.26.0320 e código UHNaZRd1.

V - A V A L I A Ç Ã O

Terreno

Área..... S = 200,00m2
Superfície.....Fap = 1,0
Melhoramentos.....Fm = 1,0
Fator de Topografia..... .....Ftp = 1
Valor Unitário Médio..... .qm = R$ 718,00

V t = S x qm x Ft x Ftp x Floc
= 200,00 x 718,00 x 1 x 1 x 0,95

Vt = R$136.437,00

Construção (CUB R$ 1.549,51)
Casa 1
Área..... A = 56,00m2
Depreciação Física.....fo = 0,774
Custo Unitário Básico ..... C= R$ 1549,51 /m2

Vc = A x C x fo
= 56,00x 1549,51 x 0,774

V1 = R$ 67.162,00

Casa 2
Área..... A = 56,00m2
Depreciação Física.....fo = 0,2
Custo Unitário Básico ..... C= R$ 1549,51 /m2

Vc = A x C x fo
= 56,00x 1549,51 x 0,2

V2 = R$ 17.354,50

Valor Total Construção

Considerando a impossibilidade de desdobro do lote para acomodação individual dos 2 prédios, certo é sua desvalorização no mercado.

Vc = (V1 + V2) dep = 84.516,50 x 0,95

Vc = R$ 80.290,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE LIMA, protocolado em 23/06/2021 às 10:13 , sob o número WLRA21701103656
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017932-21.2017.8.26.0320 e código UHNaZRd1.

VI - CONCLUSÃO

Efetuadas as novas diligências de Vistorias, e Cálculos que se fizeram necessários, e considerando o percentual pagos, podemos concluir que o Valor Atualizado do Direito de Aquisição (Vd), e o seguinte:

a) Contrato/Pagamento

Valor Total do Contrato .....R$.29.592,18
Valor Total do Pago ..... R$ 21.118,05

b) Percentual Pagos

$p = \frac{21.118,05 \times 100}{29.582,18}$ .....p**= 71,3636%**

c) Valor do Direito de Aquisição (Vd)

Vd = p x Valor Terreno + Construção

= 0,713636 x 136.437,00 + 80.290,00

Vd = R$ 177.656,00 (Cento e Setenta e Sete Mil e Seiscentos e Cinquentão e Seis Reais , válidos para junho de 2021

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO DE LIMA, protocolado em 23/06/2021 às 10:13 , sob o número WLRA21701103656 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017932-21.2017.8.26.0320 e código UHNaZRd1.