

Ofício Juiz  
Campos do Jordão  
Fls. 541  
Relatório

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
DA COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO**

**PROCESSO Nº 557/02  
ORIUNDO DO PROCESSO Nº 011.99.461451-9 – EXECUÇÃO  
4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS**

**ARIOVALDO MERLIN**, engenheiro, registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia sob nº 0601280593, perito nomeado e compromissado nos Autos da **Carta Precatória**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** contra **RENOVADORA DE PNEUS CIOLA LTDA**, feito esse que processa perante esse R. Juízo, tendo procedido as diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente trazer a apreciação de V.Exª., o presente

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## RESUMO PERICIAL

**LOCAL:** Rua Onze, lote 24, quadra 07, Loteamento Vila Natal,  
Jaguaribe, Município de Campos do Jordão – SP.

**ÁREA DA CONSTRUÇÃO** ..... 170,00 m<sup>2</sup>

**ÁREA DO TERRENO** ..... 930,00 m<sup>2</sup>

**VALOR MÉDIO SANEADO DO TERRENO** ..... R\$ 28,00/m<sup>2</sup>

**VALOR DO TERRENO** ..... R\$ 23.436,00

**VALOR DA CONSTRUÇÃO** ..... R\$ 98.818,00

**VALOR TOTAL** ..... R\$ 119.250,00



Ofício Juiz  
Cartório de Juiz  
Fls. 50  
Pública

## 1 - OBJETIVO

Apuração do valor do imóvel descrito nos Autos, conforme fls. 06 (Termo de Nomeação e Penhora).

## 2 - VISTORIA

### 2.1 - DO LOCAL

O signatário procedeu a vistoria do imóvel em questão, o qual se situa à **Rua Onze, Loteamento Vila Natal, lote 24, quadra 7, Jaguaribe, Município de Campos do Jordão - SP.**

Referido loteamento, está localizado a cerca de 6 km do centro da cidade, com acesso em via de terra batida, a 200 m do asfalto. Trata-se de local dotado de melhoramentos públicos, tais como iluminação pública, água encanada, telefone e coleta de lixo.

## 2.2 - DOS ELEMENTOS TÉCNICOS REFERENTES AO IMÓVEL

### 2.2.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em apreço é constituído de um lote de terreno, com formato regular, topografia irregular e murado. Verificou-se que sobre o lote avaliando, existem as seguintes construções:

4

**Construção Principal**, construída em madeira, com dois pavimentos, caixilhos de madeira e cobertura com telhas de fibrocimento.

**Edícula**, construída em alvenaria, com acabamento texturizado, caixilhos de madeira e cobertura com telhas de fibrocimento.

As construções acima citadas aparentemente se encontram sem ocupação. No lote 23 encontra-se construída uma quadra esportiva.

## 2.2.2 - ELEMENTOS MÉTRICOS DO IMÓVEL

Segundo dados da Matrícula nº 1.154 do Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão e medidas efetuadas no local, tem-se:

### a) Terreno

*“Lote 24, da quadra 7, do loteamento denominado “Vila Natal” em Jaguaribe, com a área de 930,00 m<sup>2</sup> (novecentos e trinta metros quadrados), com as seguintes divisas e confrontações: faz frente para a Rua Onze, onde mede 22,00 ms (vinte e dois metros); do lado direito confronta com o lote nº 23, onde mede 42,46 ms (quarenta e dois metros e quarenta e seis centímetros); do lado esquerdo confronta com uma viela, onde mede 41,90ms (quarenta e um metros e noventa centímetros); e nos fundos confina com o lote nº 13, onde mede 22,00 ms (vinte e dois metros), encerrando a citada área de 930,00 ms (novecentos e trinta metros quadrados).”*



Ofício Judicial  
Campo do Jordão  
Fls. 591  
Subst. [assinatura]

**b) Construção**

Área da Construção Principal..... ~150,00 m<sup>2</sup>  
Área da Edícula..... ~ 20,00 m<sup>2</sup>  
Área Total ..... ~170,00 m<sup>2</sup>

**2.3 - IDADE APARENTE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

Face aos subsídios colhidos em vistoria, o imóvel vistoriado, denota a idade aparente de 30 (trinta) anos. O imóvel encontra-se em estado de aparente abandono.

**2.4 - CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO**

Segundo o **ESTUDO PROCEDIDO PELA COMISSÃO DE PERITOS** nomeada pelo Provimento 2/86 dos M.M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital - 1.987, versão atualizada 2.002, o imóvel vistoriado pode ser classificado como sendo do tipo "**CASA PADRÃO MÉDIO**", cujo valor unitário é obtido mediante a aplicação da fórmula:

$$V_u = 1,155 \times H8 \ 2QN$$

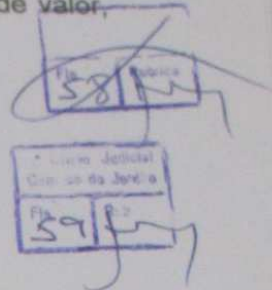
onde o "Custo por Metro Quadrado da Construção" a ser utilizado é aquele constante na revista "A Construção - São Paulo", que para o mês de MARÇO/2.003, é de:

$$H8 \ 2QN = R\$ \ 765,00/m^2$$

Na falta do índice Pini de Custos da Construção Civil do mês de ABRIL/2.003, adotaremos um percentual de acréscimo de valor da ordem de 0,3%. Portanto teremos:

$$V_u = 1,155 \times R\$ 765,00/m^2 \times 1,003$$

$$V_u = R\$ 886,22/m^2 \text{ (ABR/03)}$$



## 2.5 - FATOR DEPRECIATIVO

Empregar-se-á o fator de depreciação pela idade aparente de 0,636, próprio para construções que denotem idade aparente de 30 (trinta) anos (item 2.3).

## 3 - AVALIAÇÃO

### 3.1 - METODOLOGIA

Segundo as Normas vigentes do IBAPE e ABNT, aplicadas conforme a finalidade e nível de precisão objetivados na avaliação, será o presente imóvel avaliado pelo Método da Renda, calculando seu valor a partir da soma das parcelas referentes ao terreno e benfeitorias que compõem o imóvel, o valor da parcela do terreno é preferencialmente obtida em função de pesquisa imobiliária de terrenos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, e o valor da parcela benfeitorias é obtido segundo a classificação da construção e o valor unitário H8 2QN publicado mensalmente pelo SINDUSCON.





## 3.2 - VALOR DO TERRENO

### 3.2.1 - PESQUISA

Para a determinação do Valor do imóvel, foi realizada pesquisa junto as seguintes imobiliárias que atuam na região:

- **Muratori Imóveis**  
Contato: Sr. Silvio  
Tel.: (12) 263-2088/(12) 263-1156



- **Cadij Imóveis**  
Contato: Sr. Benedito  
Tel.: (12) 263-1900



613



- **Imobiliária Por do Sol**  
 Contato: Sr. Santiago  
 Tel.: (12) 263-1774



**IMOBILIÁRIA POR DO SOL**  
 VENDAS E AVALIAÇÕES

**J. SANTIAGO DA COSTA**  
 (012) 263-1774 Diretor

Benedito Gomes da Silva ou Pedro  
 Fone: (012) 263-1774 Res. CRECI 48.104  
 Caixa Postal 371 (012) 263-1774 S.M.C.  
 Cel: 9999-9992

Avenida Macedo Soares, 199 Vila Capivari  
 CEP 12460-000 Campos do Jordão - SP

- **Imóveis Abernédia**  
 Contato: Sr. Luis  
 Tel.: (12) 262-3939



**Imóveis Abernédia Ltda**

*Luis*

---

Av. Frei Orestes Girardi, nº 1339 - Abernédia - Cep. 12.460-000  
 Campos do Jordão - SP - Tel: (012) 262-3939





- Solar Imóveis  
Contato: Sr. Jorge  
Tel.: (12) 262-5221

Ofício Judicial  
Campos do Jordão  
De 62/17

**SOLAR IMÓVEIS**  
CRECI 50990

*Jorge Barbieri*  
Celular: (012) 982-3963

Av. Frei Orestes Girardi, 967 - Fone (012) 262-5221 / Fax (012) 262-5259  
CEP 12.460-000 - Vila Abernêsia - Campos do Jordão - SP

Valor Médio Apurado:

$$V_u = \text{R\$ } 28,00/\text{m}^2$$

### 3.2.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado por:

$$V_t = S_t \times V_u \times f_o, \text{ onde:}$$

$V_t$  = Valor do terreno

$$S_t = \text{Área do terreno} = 930,00\text{m}^2$$

$$V_u = \text{Valor unitário pesquisado} = \text{R\$ } 28,00/\text{m}^2$$

$$f_o = \text{Fator Oferta} = 0,9$$

Assim teremos:

$$V_t = \text{R\$ } 28,00/\text{m}^2 \times 930,00\text{m}^2 \times 0,9$$

$$V_t = \text{R\$ } 23.436,00$$

### 3.3- CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor da construção será dado por:

$$V_c = S_c \times V_u \times f_d, \text{ onde:}$$

$V_c$  = Valor da construção

$S_c$  = Área construída =  $170,00\text{m}^2$

$V_u$  = Valor unitário =  $\text{R\$ } 886,22/\text{m}^2$

$f_d$  = Fator depreciativo =  $0,636$

Assim teremos:

$$V_c = 170,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 886,22/\text{m}^2 \times 0,636$$

$$V_c = \text{R\$ } 95.818,00$$



616



341

### 3.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL



O Valor total do imóvel será dado por:

$$V_t = V_l + V_c$$

$$V_t = R\$ 23.436,00 + R\$ 95.818,00$$

$$V_t = R\$ 119.254,00$$

Portanto estima-se o seguinte **VALOR DO IMÓVEL**, em números redondos:

$$V_t = R\$ 119.250,00 \text{ (cento e dezenove mil, duzentos e cinquenta reais)}$$

### 4 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, este signatário dá por encerrado os seus trabalhos, com a elaboração do presente **Lauda Técnico de Avaliação**, que consta de 09 (nove) folhas deste papel, indo acompanhado de levantamento fotográfico e anexos, tudo por ele rubricado, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 24 de Abril de 2.003.

**ENG<sup>o</sup> ARIIVALDO MERLIN**  
Engenheiro Civil, Mecânico e de Segurança do Trabalho  
Crea: 0601280593

654



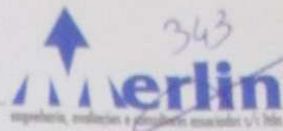
Ofício Judicial	
Campe de J. J. J.	
Fls	654
Assinatura	[Handwritten Signature]

# LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

4



618



343



**Foto 1** – Vista frontal do imóvel objeto, observando-se o acesso ao mesmo.



619

344

Ofício Judicial  
Campos do Jordão  
67/15



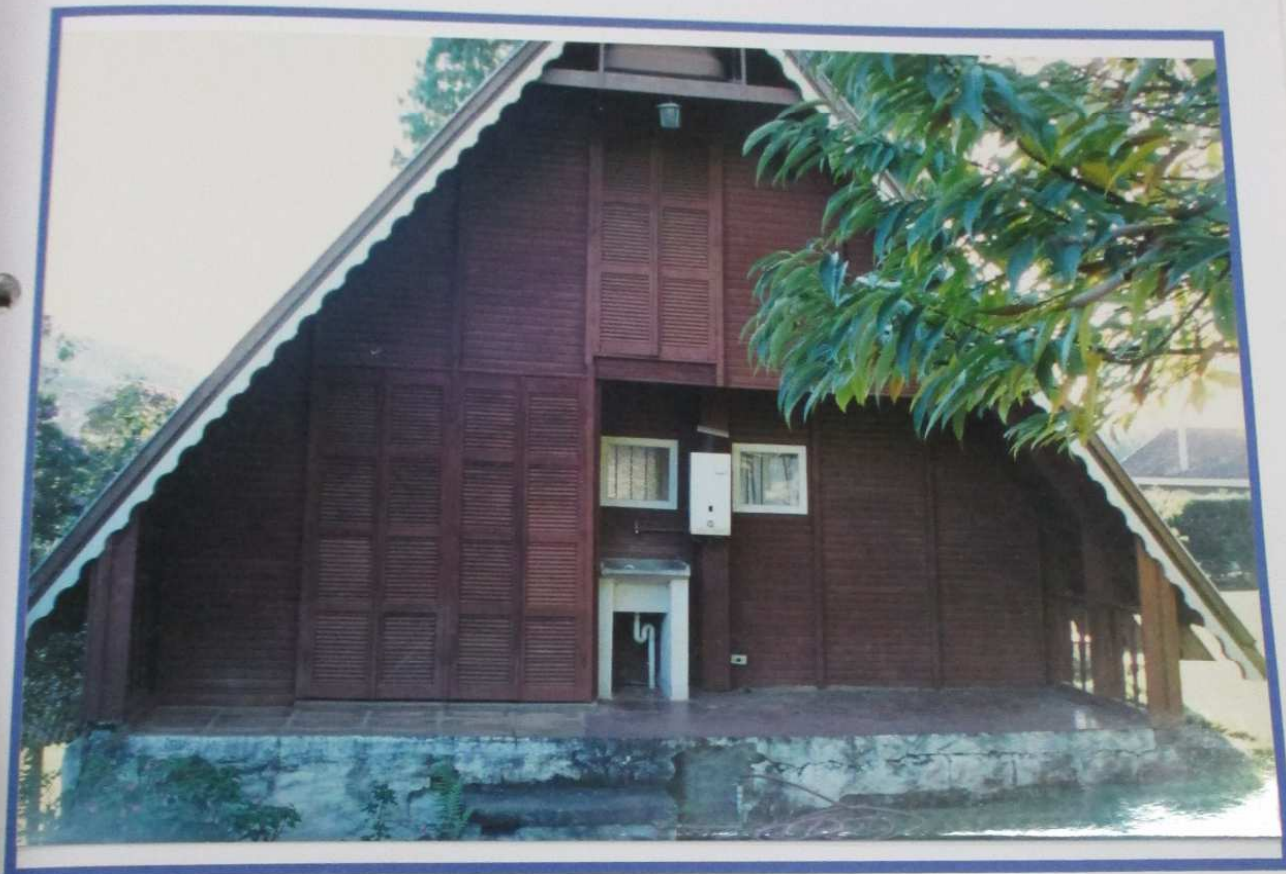
**Foto 2** – Vista da entrada da construção existente sobre o lote 24, observando-se que a mesma encontra-se desocupada.

4



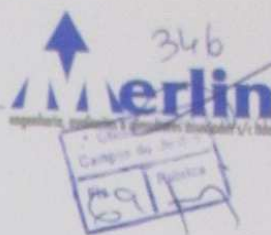
620

Ofício Judicial  
Campos do Jordão  
68 Rubine



**Foto 3** – Vista dos fundos da construção existente sobre o lote 24.

621



**Foto 4** – Idem a foto anterior, sob outro ângulo.



624



342  
Ofício Judicial  
Campos do Jordão  
Fls. Rubrica  
70/7



Foto 5 – Vista geral do lote 24, notando-se a sua topografia.

+



623

Ofício Jurídico Campos do Jordão	
Fila	Rubrica
72	A



Foto 6 – Vista da edícula existente nos fundos do lote 24.



B24

349

Ofício Judicial  
Campo do Jurema  
nº 721/2014



**Foto 7** – Detalhe da edícula existente no lote avaliando, notando-se as suas características construtivas.



625

350

Ofício Judicial  
Campus de J...  
Fl. 13  
Rúbrica

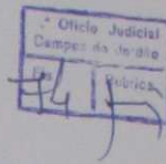


Foto 8 – Vista da quadra existente no lote 23.

✕



626



ANEXO I  
CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

024

7. Oficina Judicial  
 Campo da Moura  
 R\$ 17

GRUPO 1.2 - CASA

### 1.2.5 - Padrão Médio

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

**Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.

**Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.

**Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.

**Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.

**Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.

**Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



**Valor Unitário: Médio = 1,155 de H,2N**  
**Intervalo de variação = 1,01 a 1,30 de H,2N**



628



## ANEXO II

# LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7<sup>o</sup> Oficial Judicial  
 Campos da Justiça  
 FFA

