

EXMO. SRº. DRº. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL GUARULHOS**PROCESSO Nº 1033730-07.2014.8.26.0224**

ANTONIO IKUO NISHI, Arquiteto, Engenheiro de Segurança e Higiene do Trabalho, com Especialização em Perícias de Engenharia, Patologia da Construção, Avaliações de Imóveis e Inspeção Ambiental Imobiliária CAU/SP A-79814-2 nomeado Perito Judicial nos autos da **AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerido por **HELIO VESPASIANO** em face de **GILBERTO ANTONIO CANDIDO JUNIOR e outro**, examinado os autos, vistoriado, levantado o imóvel, pesquisado vários terrenos da mesma região geo-econômica para definição do unitário do terreno, concluído os seus trabalhos, vem mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou consubstanciada no presente.

L A U D O

I- PRELIMINARES

Conforme TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO (fls.57) do seguinte bem: "*O prédio residencial nº 200 da Rua Diogo Botelho e respectivo terreno, consistente no lote 20, da quadra 51, no Jardim Vila Galvão, com 103,415m² de área bruta total. Registrado no 1º Registro de Imóveis de Guarulhos, matrícula nº 38.600*".

E, para avaliação do bem foi este signatário honrado com a nomeação às fls. 157.

II- OBJETIVO DO TRABALHO

Vistoriar, levantar fotografar, desenvolver pesquisas para determinação do valor unitário do m² de terreno, avaliar o valor imóvel situado na **RUA DIOGO BOTELHO, 200 (atual nº 323)** – Vila Galvão, município e comarca de Guarulhos.

III- CONSIDERAÇÕES

Os critérios adotados para o desenvolvimento do presente laudo de avaliação obedeceu às recomendações das **NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**, que atende as exigências da NBR 14.653-2 e **NORMAS CAJUFA 2013** (Comissão de Peritos).

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, salas comerciais, escritórios, armazéns e outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somar com o valor da construção com custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

Vt = St x qt x k, onde:

Vt = Valor do terreno a determinar

St = Área do terreno

qt = Unitário do terreno

k = Fator correcional

TERRENO, o valor da parcela do terreno será determinado pelo MÉTODO COMPARATIVO de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com aplicação de tratamento por fatores obedecendo aos critérios das Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos.

Para determinação do valor unitário básico de terreno que reflete a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas imobiliárias os valores ofertados e de venda de imóveis na mesma região geo-econômica, contendo atributos semelhantes ao imóvel em estudo e data próxima a avaliação, sendo que o preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, está apresentado no ANEXO I.

ANTONIO NISHI

Perícias de Engenharia e Avaliações

CONSTRUÇÃO/BENFEITORIAS utilizaremos o ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS, conforme tabela a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	1.1-BARRACO	1.1.1-Padrão Rústico	0,070	0,105	0,140	
		1.1.2-Padrão Simples	0,153	0,191	0,209	
	1.2-CASA	1.2.1-Padrão Rústico	0,419	0,488	0,558	
		1.2.2-Padrão Proletário	0,572	0,670	0,767	
		1.2.3-Padrão Econômico	0,781	0,914	1,046	
		1.2.4-Padrão Simples	1,060	1,228	1,395	
		1.2.5-Padrão Médio	1,409	1,611	1,814	
		1.2.6-Padrão Superior	1,827	2,065	2,302	
		1.2.7-Padrão Fino	2,316	2,832	3,348	
		1.2.8-Padrão Luxo	acima de 3,348			
	1.3-APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico	0,698	0,942	1,186	
		1.3.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,200	1,472	1,744
			Com elevador	1,465	1,709	1,953
		1.3.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,758	2,030	2,302
			Com elevador	1,967	2,239	2,511
		1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,316	2,588	2,860
			Com elevador	2,525	2,797	3,069
		1.3.5-Padrão Fino	3,083	3,564	4,046	
1.3.6-Padrão Luxo	acima de 4,046					
2-COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1-ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico	0,698	0,907	1,116	
		2.1.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,130	1,402	1,674
			Com elevador	1,395	1,639	1,883
		2.1.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,688	1,925	2,162
			Com elevador	1,897	2,134	2,372
		2.1.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,176	2,378	2,581
	Com elevador		2,385	2,657	2,930	
	2.1.5-Padrão Fino	2,943	3,564	4,185		
	2.1.6-Padrão Luxo	acima de 4,185				
	2.2-GALPÃO	2.2.1-Padrão Econômico	0,278	0,419	0,558	
		2.2.2-Padrão Simples	0,572	0,844	1,116	
		2.2.3-Padrão Médio	1,130	1,541	1,953	
2.2.4-Padrão Superior		acima de 1,953				
3-ESPECIAL	3.1-COBERTURA	3.1.1-Padrão Simples	0,070	0,140	0,209	
		3.1.2-Padrão Médio	0,223	0,286	0,349	
		3.1.3-Padrão Superior	0,363	0,530	0,698	

TODOS OS COEFICIENTES DA TABELA SUPRA-APRESENTADA, ESTÃO REFERENCIADOS AO NOVO PARÂMETRO R- 8N

Utilizando-se da fórmula básica:

Vc = Sc x qc x k, onde:

Vc = Valor da construção a determinar

Sc = Área construída homogeneizada

qc = Unitário da Portaria nº 01/12 x valor unitário básico da construção R-8N –
Revista Pini

K = Fator correccional

OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA CONSTRUÇÃO – O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

FOC = $R + k \times (1 - R)$, onde:

FOC = Fator de adequação ao Obsolescência e ao estado de Conservação

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela-1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke - Tabela-2

NOTA:- As tabelas e quadro serão consultados no trabalho da COMISSÃO DE PERITOS DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL – PORTARIA CAJUFA.

IV- VISTORIA

1- SITUAÇÃO

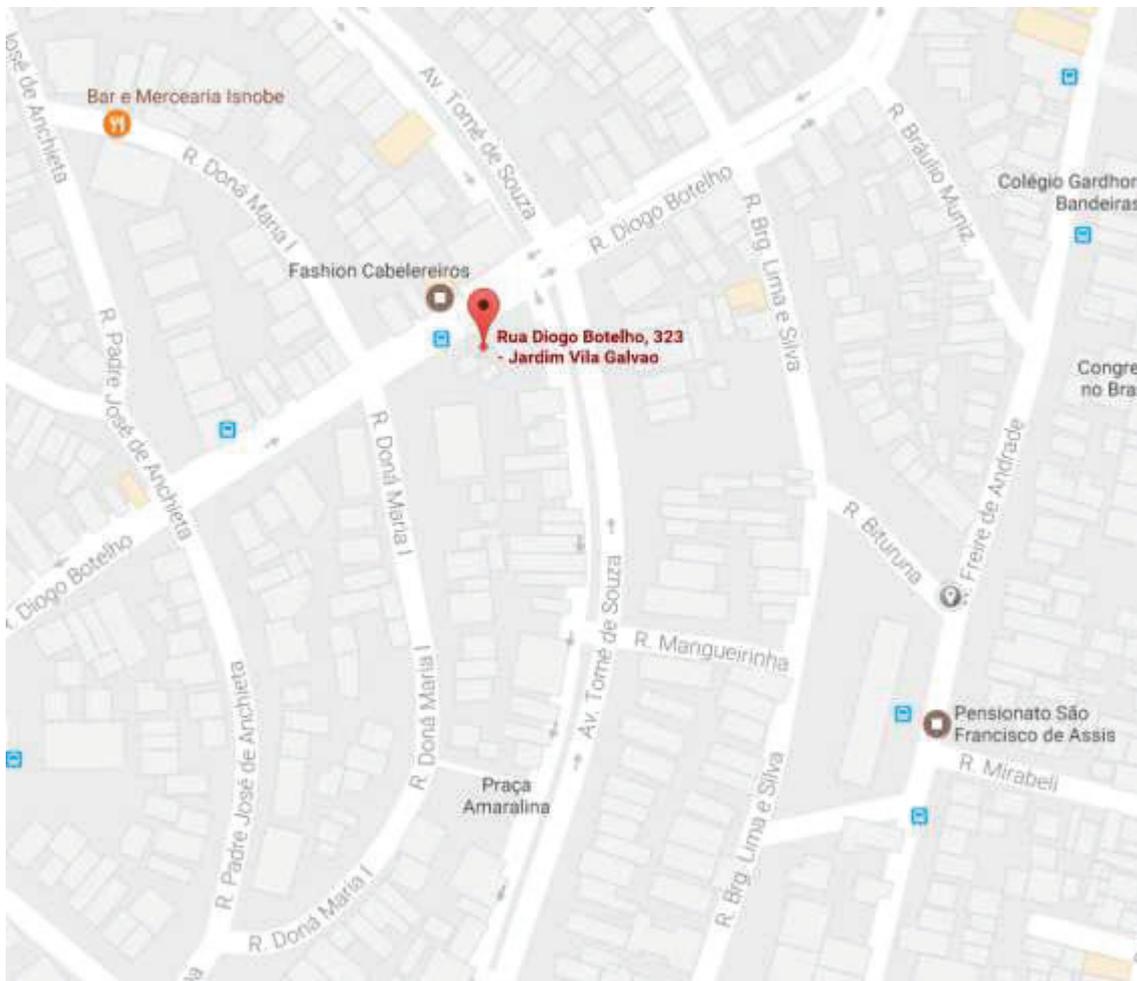
Localiza-se na **RUA DIOGO BOTELHO, nº 323 (antigo nº 200)** – Vila Galvão, município de Guarulhos, na quadra completada pelas vias:

- Av. Tomé de Souza,
- Viela Crepe, e
- Rua Dona Maria.

ANTONIO NISHI

Perícias de Engenharia e Avaliações

2- CROQUI DE SITUAÇÃO



Identificado no Cadastro Municipal de Guarulhos como sendo do:

Folha 083

Parâmetro 30

Quadra 91

Lote 0038

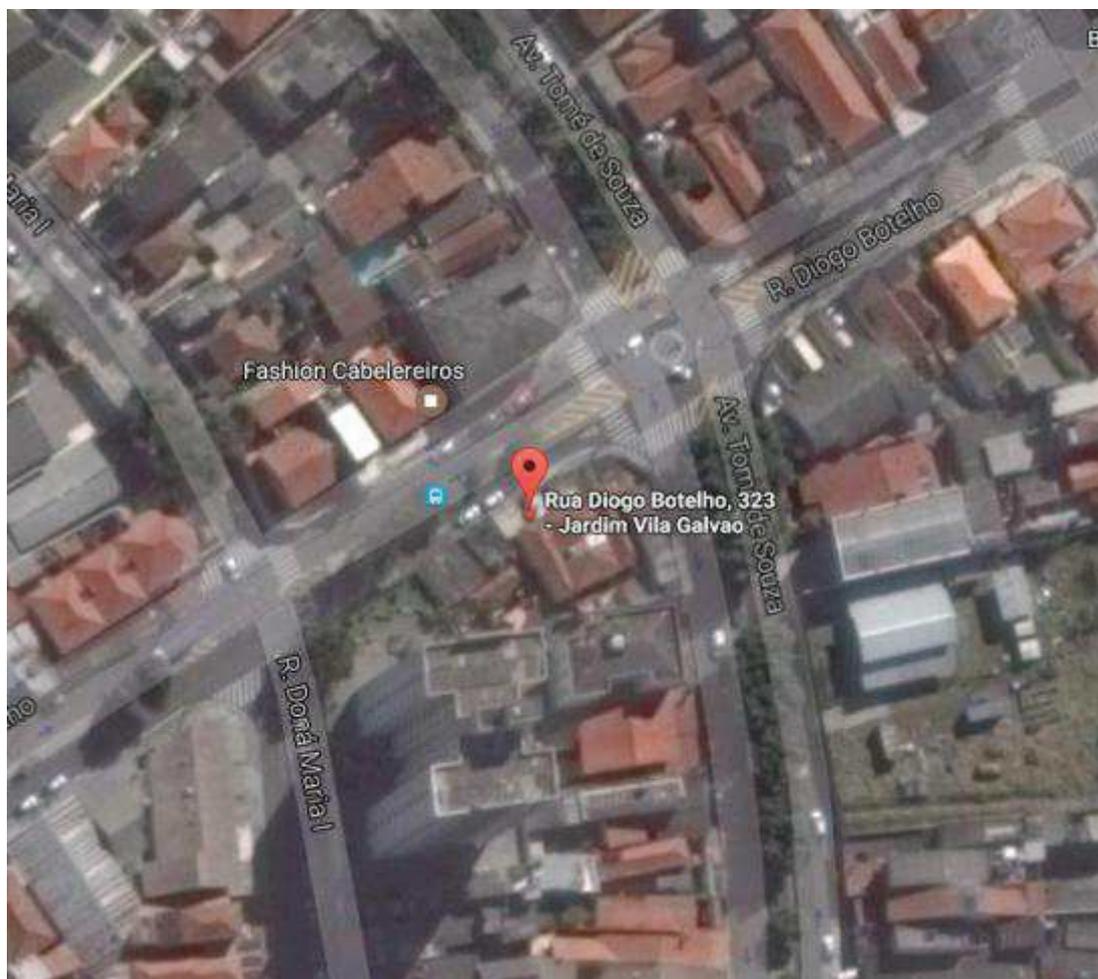
Inscrição nº 083.30.91.0038.00.000

Este documento foi protocolado em 15/12/2016 às 16:17, é cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1033730-07.2014.8.26.0224 e código 1722F48.

3 - PLANTA DE SETOR E QUADRA



4 - VISTA AÉREA – GOOGLE MAPS



5- DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Inscrição:-..... 083.30.91.0038.00.000
 Proprietário:-..... JUDITH BENTO PRALON e outra
 Local:-..... Rua Diogo Botelho, nº 323 (antigo nº 200).
 Lote Parte do lote 20 - Quadra 51
 Área do terreno:- 101,00 m²
 Testada:- 6,50 m
 Área construída:-..... 121,76 m²

6- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Rua Diogo Botelho no trecho onde entesta o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos, como, asfalto, guias, sarjetas, água encanada, esgoto, luz domiciliar, iluminação pública e transporte coletivo nas proximidades.

Região com predominância de construções residenciais e comércio de âmbito local e outros, distante 2,0 Km da Praça Getulio Vargas (Centro de Guarulhos) e posiciona-se no quadrante Oeste.

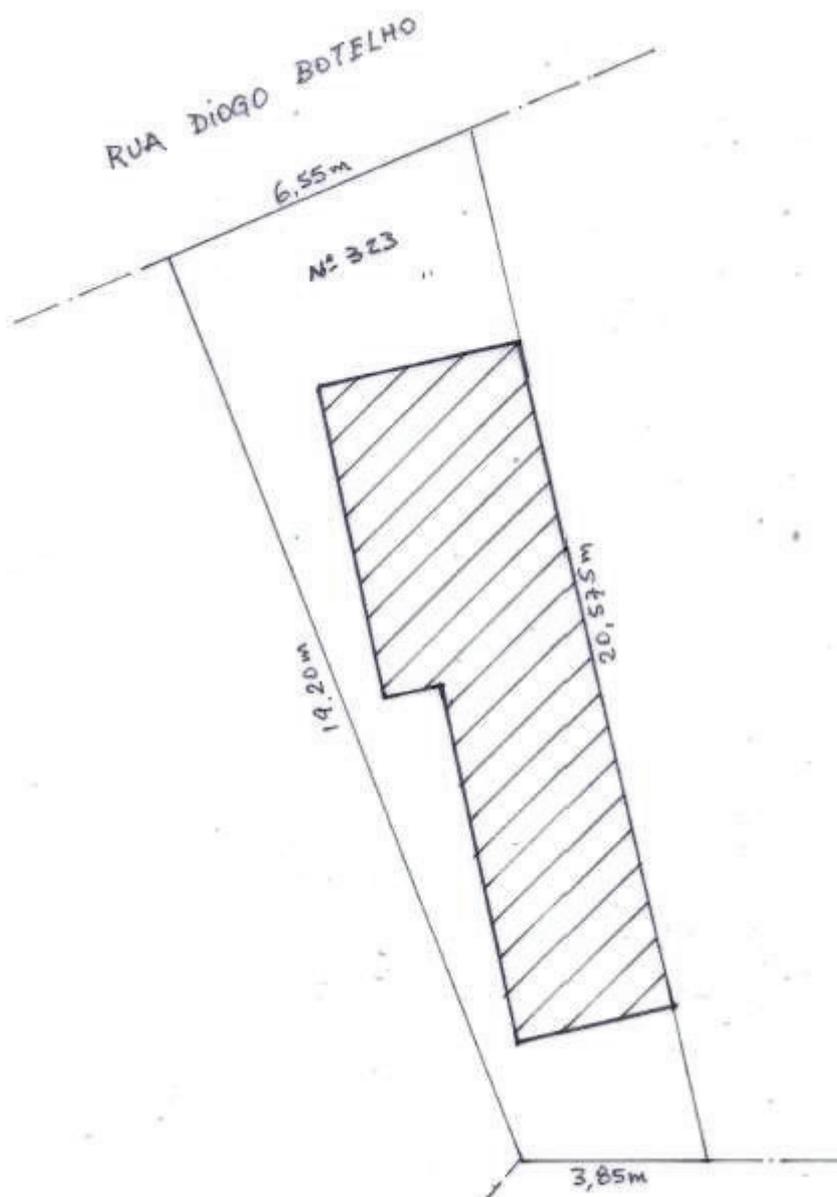
7- DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA Nº 36.601 – 1º CRI (fls.13)

IMÓVEL:- O prédio residencial nº 200 da Rua Diogo Botelho e respectivo terreno, consistente no lote 20, da quadra 51, no Jardim Vila Galvão, perímetro urbano desta cidade, medindo 6,55m de frente para a referida rua; 19,20m do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, do lado esquerdo, mede 20,575m, tendo nos fundos, 3,85m, encerrando a área de 103,415m²., confrontando de quem da Rua olha para o imóvel, do lado direito, com o prédio 188, do lado esquerdo, com a Avenida Tomé de Souza, com o qual faz esquina nos fundos, com o lote 21 e 20,00m com o lote 19.

Inscrição Cadastral:- 083.30.91.0038.00.000-1

Proprietários:- JUDITH BENTO PRALON e APARECIDA BENTO DA SILVA.

8- CROQUI DO IMÓVEL

9- CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

Construção assobradada geminada, composta de sala, cozinha e garagem coberta no pavimento térreo, 2(dois) dormitórios e banheiro no pavimento superior.

Erigida em estrutura convencional com fechamento de alvenaria revestida interna e externamente com reboco fino e pintura à base de látex. Fachadas revestidas com reboco fino e pintura à base de látex. Cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira e forro de laje.

Área molhadas com piso cerâmico e paredes com azulejo até o teto. Áreas secas com piso de taco e paredes revestidas internamente com reboco fino e pintura à base de látex. Janelas em esquadrias de ferro e portas internas de madeira. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas padrão comercial.

Padrão construtivo item 1.2.5 - PADRÃO MÉDIO das Normas de Avaliações.

10- IDADE DA CONSTRUÇÃO

A construção tem idade de 32 anos (Depreciação 33,20% - Item “F” – Estado da Edificação – Necessitando de reparos simples a importantes, conforme QUADRO A da Portaria CAJUFA nº 01/03), teremos:

FOC = $R + k \times (1 - R)$, onde:

FOC = Fator de adequação ao Obsolescimento e ao estado de Conservação

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela-1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke - Tabela-2

$$K = \frac{32}{70} \times 100 = 46 \rightarrow 0,444$$

$$\text{FOC} = [(0,20 + 0,444 (1 - 0,20))] = \underline{\underline{0,5552}}$$

11- ÁREAS

Área do terreno (6,55 x 15,78) 103,415 m²

ÁREA CONSTRUÍDA

Construção 121,76 m²

V- AVALIAÇÃO

1.1- VALOR DO TERRENO

Dado pela fórmula:

Vt = St x qt x k, onde:

Vt = Valor do terreno a determinar

St = área do terreno (6,55 x 15,78) = 103,415m²

qt = unitário do terreno q = R\$ 1.627,31/m² p/Novembro de 2.016 - conforme métodos e critérios de tratamento (Anexo I)

k = fator correcional

$$k_1 = \text{Fator testada} = \left(\frac{6,55}{10} \right)^{0,25} = 0,8996$$

Substituindo-se os elementos acima, temos:

$$V_t = 103,415\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.627,31/\text{m}^2 \times 0,8996 =$$

$$V_t = \text{R\$ } 151.392,00 \text{ p/Novembro/2016.}$$

1-2- VALOR DA CONSTRUÇÃO

É dado pela formula:

$$V_c = S_c \times q_c \times k, \text{ onde:}$$

V_c = Valor da construção a determinar

S_c = área construída = 121,76 m²

q_c = unitário da Portaria nº 01/04 - CAJUFA - item 1.2.5 – Casa - Padrão Médio –
valor unitário = 1,409 à 1,814 x R-8N, adotaremos o coeficiente médio:

$$q_c = 1,611 \times \text{R\$ } 1.295,63/\text{m}^2 = \text{R\$ } 2.087,26/\text{m}^2 \text{ (Novembro/2016)}$$

K = fator correcional

k_1 = fator idade aparente 32 anos = $F_{oc} = 0,5552$

Substituindo-se os elementos acima, temos:

$$V_c = 121,76\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.087,26/\text{m}^2 \times 0,5552 =$$

$$V_c = \text{R\$ } 141.101,00 \text{ p/Novembro 2016.}$$

1-3- VALOR DO IMÓVEL

Vt = R\$ 151.392,00

Vc = R\$ 141.101,00

VI = R\$ 292.493,00

1-4- VALOR DO IMÓVEL PENHORADO

VI = R\$ 292.493,00 (Duzentos e noventa e dois mil quatrocentos e noventa e três reais – Novembro/2016).

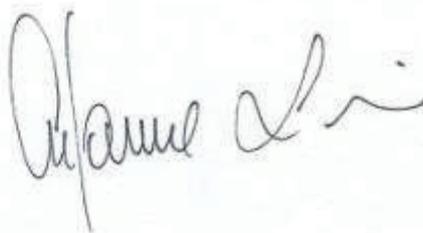
V - ENCERRAMENTO

O presente laudo constituído de 14 (catorze) folhas de papel impresso, somente no anverso, assinada nesta para todos os fins de direito.

Acompanham:

- Fotografias, e
- ANEXO I - Pesquisa para determinação do valor unitário m² - terreno.

São Paulo, 15 de Dezembro 2016.



ANTONIO IKUO NISHI
(Perito Judicial - CAU – A 79814-2)

ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações

FOTOGRAFICAS LEGENDADAS

Foto 1 – Identificando o imóvel penhorado, situado na Rua Diogo Botelho, 323 – Jardim Vila Galvão, município de Guarulhos.



Foto 2 – Visa da Rua Diogo Botelho no trecho onde entesta o imóvel penhorado.



ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações

<p>Foto 3 – Identificando o imóvel penhorado – Rua Diogo Botelho, 323 e garagem coberta.</p>	
<p>Foto 4 – Sala.</p>	

Este documento foi protocolado em 15/12/2016 às 16:17, é cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1033730-07.2014.8.26.0224 e código 1722F48.

ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações

<p>Foto 5 – Cozinha.</p>	
<p>Foto 6 – Escada de acesso ao pavimento superior.</p>	

Este documento foi protocolado em 15/12/2016 às 16:17, é cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1033730-07.2014.8.26.0224 e código 1722F48.

ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações

Foto 7 – Dormitório da frente.	
Foto 8 – Dormitório dos fundos.	

Este documento foi protocolado em 15/12/2016 às 16:17, é cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1033730-07.2014.8.26.0224 e código 1722F48.

ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações

Foto 9 – Banheiro.



Foto 10 – Área livre.

