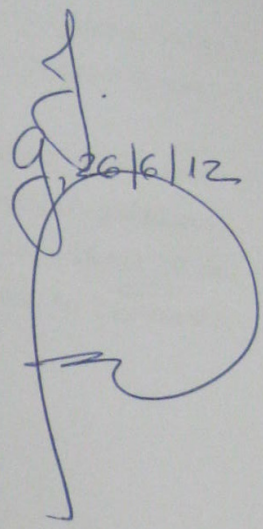


EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE GUARULHOS / S.P.

296  
p. 12/3

26/6/12  



Processo nº 1997.006510-2

Execução (em geral)

Nº de Ordem: 416 / 1997

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da ação em referência, requerida por **José Raymundo Castilho**, contra **Irineu Roque e outro(s)**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

## LAUDO

1 



1- Considerações Preliminares

297  
F. Amz

José Raymundo Castilho propôs a Ação de Execução Por Quantia Certa  
Contra Devedor Solvente face a Irineu Roque e Ana Lucia da Fonseca Roque,  
onde se alega resumidamente na inicial:

- o exequente locou o imóvel situado na Rua Dona Antonia nº 475 e linha telefônica, onde os executados figuram como fiadores e principais pagadores, sendo que a locatária deixou de pagar os alugueres vencidos desde 10 de fevereiro de 1996, motivando a ação de Despejo por Falta de Pagamento, sendo o credor devedor de R\$ 41.874,96.

Requer:

- citação dos executados para que paguem em 24 horas o valor de R\$ 41.874,96 com as devidas correções e juros.
- se apesar das diligências os executados não for encontrado, proceda-se o arresto de tantos bens quantos bastem para a segurança do r. juízo.
- protesta por todos os meios de provas em direito admitidas

Atribuindo-se a presente causa o valor de R\$ 41.874,96



Andamento Processual:

298  
Paulo

Fls. 229: Sentença – reconhecido a fraude a execução, expedindo-se mandado de averbação de ineficácia da transmissão R-05, da matrícula 9.677, do 2º Cartório de Registro de Imóveis Local.

Expeça-se mandado de penhora e intimação dos executados.

Fls. 256: Auto de Penhora e Depósito

Fls. 261: Mandado de Averbação

Fls. 262: Matrícula nº 9.677 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos

Fls. 280: nomeação de perito judicial, tendo em vista a avaliação do imóvel penhorado

**2 – Objetivo da Perícia**

Avaliação do bem penhorado:

- lote de terreno designado por lote 34 da quadra 6, Jardim Eusônia, Guarulhos, com área de 228,00 m<sup>2</sup>, matrícula nº 9.677 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos (fls. 262), conforme Auto de Penhora e Depósito na fls. 256 dos autos.

Inscrição cadastral: 083.51.01.0354.00.000

PA







- Rua Durval nº 74 (atual)
- Bairro: Jardim Eusônia
- Município de Guarulhos
- Zona de Uso conforme Municipalidade: ZM-A (Zona de uso misto A)

300  
Luz

- Ocupação do local:

Trata-se de um bairro de uso misto, bem desenvolvido, com grande número de moradias padrão simples à médio, e comércio local junto à Av. Emilio Ribas.

**3.2 – Descrição do Imóvel Avaliando**

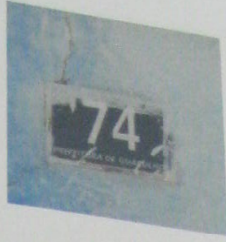
**- Fotos do Local:**

Vista da fachada da frente do imóvel avaliando, com 8,00 m, entre as setas.





Numeração oficial.



301  
P. Quiry

Vista da Rua Durval e o imóvel avaliando.



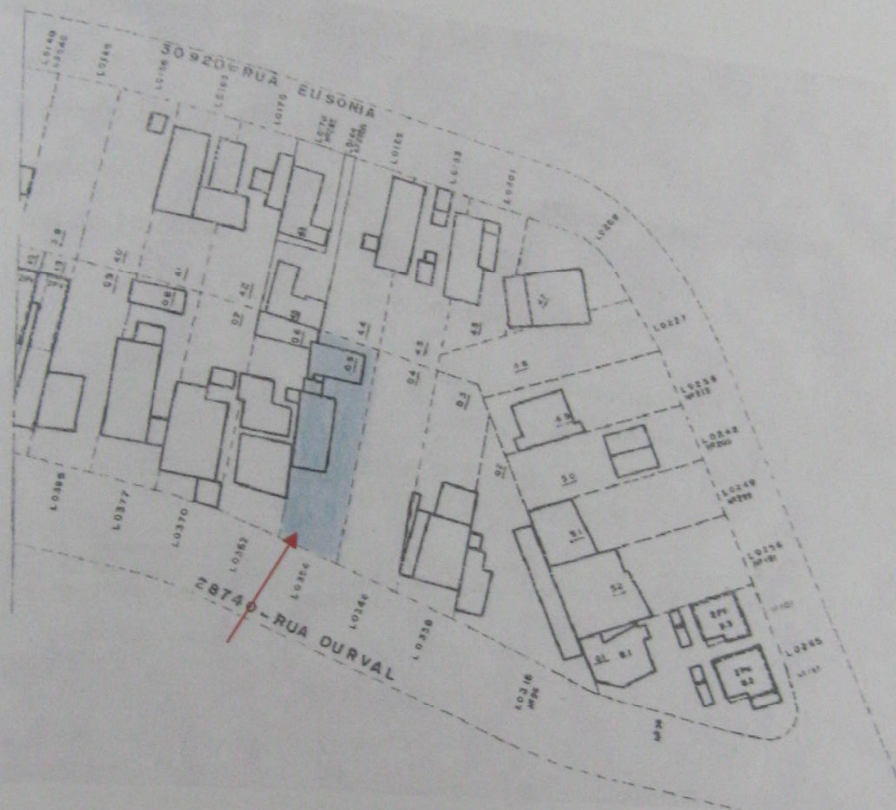


Dados do imóvel conforme Prefeitura Municipal de Guarulhos

Inscrição Cadastral:  
083.51.01.0354.00.000

302  
P. Cruz

Planta Quadra e a localização do imóvel



7 *[Signature]*







Certidão de Valor Venal do imóvel:



PREFEITURA DE GUARULHOS  
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 70483/2012

Certidão emitida em Guarulhos, 05 de Junho de 2012 às 08:08:37.

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, S/MR, tendo como compromissário WALTER PIMENTA E S/MR, referente a um terreno localizado na RUA DURVAL, lote(s) 0034, quadra 0006 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento JD EUSONIA sob o nº 74, com área de 228,00 m2 (duzentos e vinte e oito metros quadrados), e fração ideal de 0,00 % e a um prédio do tipo de edificação 20 - Resid. Econômico, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 151,50 m2 (cento e cinquenta e um metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), e inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 083.51.01.0354.00.000, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2012 (DOIS MIL E DOZE), com o valor venal de R\$ 59.463,09 (CINQUENTA E NOVE MIL E QUATROCENTOS E SESSENTA E TRES REAIS E NOVE CENTAVOS), com o valor venal predial, referente ao exercício de 2012 (DOIS MIL E DOZE), com o valor venal de R\$ 72.930,95 (SETENTA E DOIS MIL E NOVECENTOS E TRINTA REAIS E NOVENTA E CINCO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 132.394,04 (CENTO E TRINTA E DOIS MIL E TREZENTOS E NOVENTA E QUATRO REAIS E QUATRO CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício corrente - 2012.

Para confirmação de autenticidade utilize o código abaixo

FO0E3C2E94CBC6A2303AD72545EAC43284

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:

[www.guarulhos.sp.gov.br](http://www.guarulhos.sp.gov.br)

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico acima.



**3.2.1 - Dados dos Imóveis Avaliando conforme matrícula 45.629**

- matrícula 9.677 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos
- medindo 8,00 m de frente para a antiga Rua Durval
- 28,50 m da frente aos fundos pelo lado direito para quem da rua olha
- 28,00 m da frente aos fundos pelo lado esquerdo para quem da rua olha
- fundos: 8,00 m
- área 228,00 m<sup>2</sup>
- Inscrição Cadastral (Av-4): 083.51.01.0354.00.000

305  
Luiz

**4 - Avaliação:**

**4.1 - Metodologia utilizada**

Será utilizado o **Método Evolutivo**, onde se identifica o valor do bem pelo somatório das parcelas componentes do mesmo.

Portanto o valor do imóvel avaliando será a soma:

a-) Valor do terreno

b-) Valor da construção existente no terreno

**4.1.2 - Avaliação do terreno**

O método mais recomendado para avaliação de terrenos, conforme orientação do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) é o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", que leva em conta terrenos semelhantes existentes no mercado, e fazendo a homogeneização, conforme suas características.

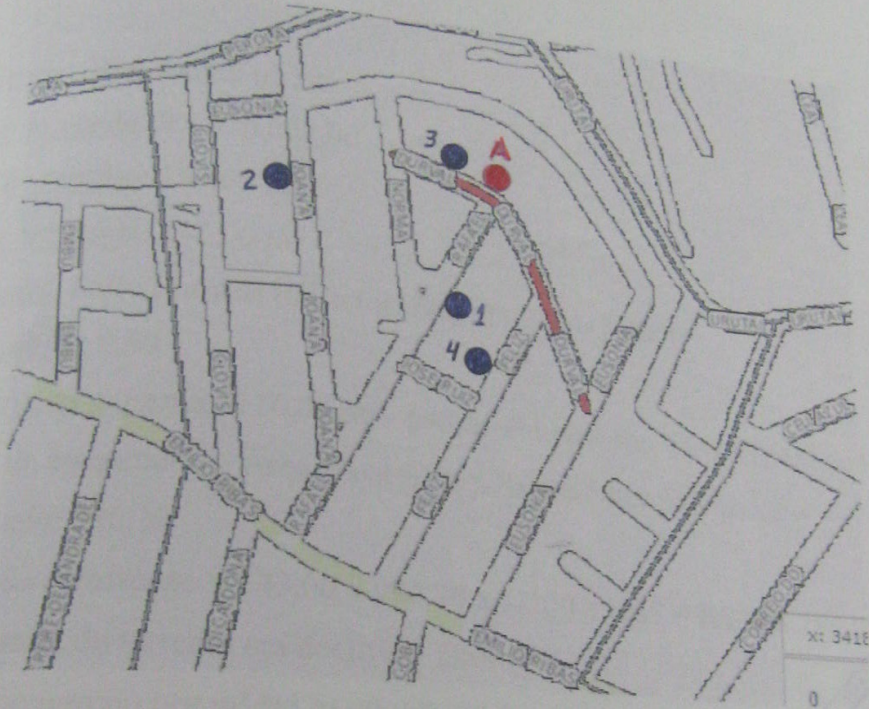


**Dados do imóvel avaliando (terreno):**

- topografia: em aclive – fator: 0,95
- situação (localização): meio da quadra – fator 1,0

306  
Favizy

Localização dos elementos amostrais em relação ao avaliando:





## Elemento Comparativo nº 1



307  
Hugo

endereço: Rua Rafael nº 105

valor de venda: R\$ 320.000,00

área do terreno: 150,00 m<sup>2</sup>

área construída: 140,00 m<sup>2</sup>

ofertante: Sollo Imóveis (corretor: Hugo) tel. 2442.4040

fator oferta: 0,90

Construção existente: 110,00 m<sup>2</sup> - padrão simples sup (fator 1,200 de R<sub>8</sub>N)

Valor da construção = Área construída x R<sub>8</sub>N x Fator padrão x Fo

R<sub>8</sub>N maio: 996,20

Valor da construção = 140,00 x 996,20 x 1,200 x 0,65 = R\$ 108.785,00

Topografia do terreno: em declive – fator 0,95

Valor do terreno por m<sup>2</sup>: [(320.000,00) x 0,9 – 108.785,00] / 150 =

1.194,77 R\$/m<sup>2</sup>

**Homogeneização: (fator imóvel avaliando / fator amostra)**

- fator topografia: 0,95 / 0,95 = 1

- fator localização: 1,0 / 1,0 = 1



## Elemento Comparativo nº 2



endereço: Rua Norma nº 91

valor de venda: R\$ 220.000,00

área do terreno: 200,00 m<sup>2</sup>

área construída: 60,00 m<sup>2</sup>

ofertante: Almasa Imóveis (corretor: Willian) tel. 2443.5111

fator oferta: 0,90

Construção existente: 60,00 m<sup>2</sup> - padrão econômico inf. (fator 0,672 de R<sub>s</sub>N)

Valor da construção = Área construída x R<sub>s</sub>N x Fator padrão x Fo

R<sub>s</sub>N maio: 996,20

Valor da construção = 60,00 x 996,20 x 0,672 x 0,45 = R\$ 18.075,00

Topografia do terreno: em declive – fator 0,95

Valor do terreno por m<sup>2</sup>: [(220.000,00) x 0,9 – 18.075,00] / 200 =  
899,62 R\$/m<sup>2</sup>

**Homogeneização: (fator imóvel avaliando / fator amostra)**

- fator topografia: 0,95 / 0,95 = 1

- fator localização: 1,0 / 1,0 = 1



### Elemento Comparativo nº 3



309  
P. Cruz

endereço: Rua Durval nº 174

valor de venda: R\$ 190.000,00

área do terreno: 140,00 m<sup>2</sup>

área construída: 130,00 m<sup>2</sup>

ofertante: Mais Imóveis (corretor: Genildo) tel. 2455.4666

fator oferta: 0,90

Construção existente: 190,00 m<sup>2</sup> - padrão simples inf. (fator 0,912 de R<sub>8</sub>N)

Valor da construção = Área construída x R<sub>8</sub>N x Fator padrão x Fo

R<sub>8</sub>N maio: 996,20

Valor da construção = 130,00 x 996,20 x 0,912 x 0,45 = R\$ 53.149,00

Topografia do terreno: em declive – fator 0,95

Valor do terreno por m<sup>2</sup>: [(190.000,00) x 0,9 – 53.149,00] / 140 =  
841,79 R\$/m<sup>2</sup>

**Homogeneização: (fator imóvel avaliando / fator amostra)**

- fator topografia: 0,95 / 0,95 = 1

- fator localização: 1,0 / 1,0 = 1



Elemento Comparativo nº 4



310  
Pleuz

endereço: Rua Feliz nº 126

valor de venda: R\$ 270.000,00

área do terreno: 200,00 m<sup>2</sup>

área construída: 100,00 m<sup>2</sup>

ofertante: Julio Barbosa Imóveis (corretor: Edson) tel. 2459.3956

fator oferta: 0,90

Construção existente: 100,00 m<sup>2</sup> - padrão simples (fator 1,056 de R<sub>s</sub>N)

Valor da construção = Área construída x R<sub>s</sub>N x Fator padrão x Fo

R<sub>s</sub>N maio: 996,20

Valor da construção = 100,00 x 996,20 x 1,056 x 0,45 = R\$ 47.339,00

Topografia do terreno: em declive – fator 0,95

Valor do terreno por m<sup>2</sup>: [(270.000,00) x 0,9 – 47.339,00] / 200 =

**978,30 R\$/m<sup>2</sup>**

**Homogeneização: (fator imóvel avaliando / fator amostra)**

- fator topografia: 0,95 / 1,00 = 0,95

- fator localização: 1,0 / 1,0 = 1



Resumo dos Elementos Comparativos:

311  
Hauzy

Elemento	Custo unitário	Fator topografia	Fator localização	Valor unitário homogeneizado
1	1.194,77			
2	899,62	1	1	
3	841,79	1	1	1.194,77
4	978,30	1	1	899,62
		0,95	1	841,79
				929,38
Total R\$/m <sup>2</sup>				3.865,56

Total das amostras: 4

média:  $3.865,56 / 4 = 966,39$

Limite Superior:  $966,39 \times 1,30 = 1.256,31$

Limite Inferior:  $966,39 \times 0,70 = 676,47$

Todos os elementos estão dentro dos limites prescritos, portanto, o valor homogeneizado de terreno por m<sup>2</sup> será: **R\$ 966,39**

**Área do terreno da matrícula 9.677: 228,00 m<sup>2</sup>**

Valor do terreno = área x valor unitário homogeneizado

Valor do terreno conforme matrícula 45.629:

$228,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 966,39 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 220.337,00$

Arredondando:

**Valor do terreno referente à matrícula 9.677: R\$ 220.000,00**

(duzentos e vinte mil reais – data base junho de 2012)



### 4.1.3 – Avaliação da Construção

312  
Fanny

Será seguido para a avaliação: “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” 2.002 do IBAPE, manual este apresentado ao engenheiro de avaliações para atender à necessidade de critérios e procedimentos utilizados para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições rotineiras de mercado. O seu conteúdo compreende aspectos qualitativos que permitem o enquadramento de padrões construtivos dentre diversas tipologias, além de recomendações quanto ao critério de depreciação.

Esta publicação é o resultado de amplo estudo do mercado imobiliário da região Metropolitana de São Paulo, que contou com a participação de diversos profissionais.

### Valor da Construção Existente:

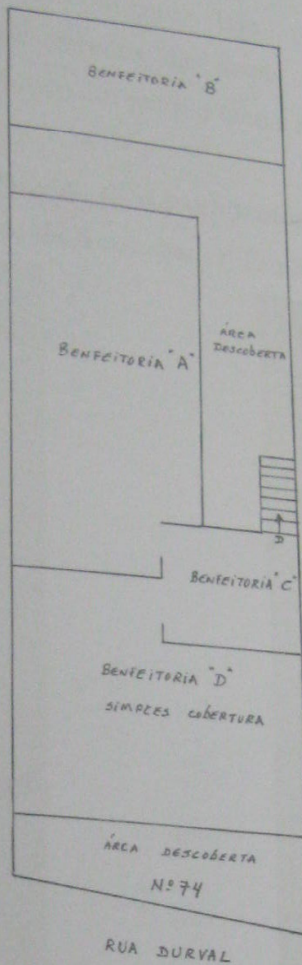
Fachada do imóvel junto à rua, muro em alvenaria e portões em madeira.





Sobre o imóvel avaliando, existem benfeitorias como mostrado no croqui abaixo, que foram medidas individualmente por este subscritor, imóvel com área total construída de 206 m<sup>2</sup>.

313  
P. Amz



Benfeitoria A: 116 m<sup>2</sup> (58 m<sup>2</sup> em cada pavimento)

Benfeitoria B: 32 m<sup>2</sup>

Benfeitoria C: 14 m<sup>2</sup>

Benfeitoria D: 44 m<sup>2</sup>

Total construído: 206 m<sup>2</sup>

GA



**Benfeitoria A:** 116 m<sup>2</sup> (58 m<sup>2</sup> em cada pavimento)  
- construção principal do imóvel.

314  
Lauzy

Coberta com telhas de fibrocimento, laje, revestida internamente e externamente, pintura látex, paredes das áreas molhadas revestidas com azulejos até o teto, piso cerâmico em geral e tacos no dormitório.

Vista da construção principal com dois pavimentos (térreo e inferior) vista do fundo e na foto seguinte vista da frente para o fundo.



Construção do pavimento térreo composta de sala, 1 dormitório, cozinha, área de serviço e banheiro.



Pavimento térreo:

315  
Pauzy

Sala



Dormitório



Cozinha



Banheiro



Área de Serviço



Escada caracol



*[Handwritten mark]*



Pavimento Inferior:

piso cimentado, laje sem rebocar, paredes com umidade.

3/6  
J. G. G.





**Classificação e Valor da Edificação "A":**

Pavimento Térreo: 58 m<sup>2</sup>

Padrão da construção: 1.2.4 – padrão simples, limite inferior  
valor unitário adotado: **fp = 0,912** do R<sub>8</sub>N do Sinduscon/SP

Estado de Conservação:

"d" entre regular e necessitando de reparos simples

Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação ( foc):

Idade real: 30 anos

Idade em % da vida referencial:  $30 / 70 = 42 \%$

Depreciação pelo obsolescimento:

$Foc = R + K (1 - R)$  , onde

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal,  
obtido na Tabela 1 do IBAPE

K = coeficiente de Ross/ Heideck, encontrado na Tabela 2 do IBAPE

Entrando na tabela 2 com 42% e na letra "d", teremos  $K = 0,645$

**foc =  $0,2 + 0,645 (1 - 0,2) = 0,716$**

R<sub>8</sub>N de maio / 2012 = 996,20

Valor da Edificação A (Pav. Superior) = área x R<sub>8</sub>N x fp x foc

Valor da construção =  $58,00 \times 996,20 \times 0,912 \times 0,716 = R\$ 37.730,00$

317  
Lamy



Pavimento Inferior: 58 m<sup>2</sup>

Padrão da construção: 1.2.4 – padrão econômico, limite inferior  
valor unitário adotado: **fp = 0,672** do R<sub>s</sub>N do Sinduscon/SP

Estado de Conservação:

“g” necessitando de reparos importantes

Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação ( foc).

Idade real: 30 anos

Idade em % da vida referencial:  $30 / 70 = 42 \%$

Depreciação pelo obsoletismo:

$Foc = R + K (1 - R)$  , onde

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal,  
obtido na Tabela 1 do IBAPE

K = coeficiente de Ross/ Heideck, encontrado na Tabela 2 do IBAPE

Entrando na tabela 2 com 42% e na letra “F”, teremos  $K = 0,333$

**foc =  $0,2 + 0,333 (1 - 0,2) = 0,466$**

R<sub>s</sub>N de maio / 2012 = 996,20

Valor da Edificação A (Pav. Inferior) = área x R<sub>s</sub>N x fp x foc

Valor da construção =  $58,00 \times 996,20 \times 0,672 \times 0,466 = \text{R\$ } 18.094,00$

Valor da Edificação “A” = Valor benf. Pav. Térreo + Valor benf pav. Inferior

Calor da Edificação “A” =  $37.730,00 + 18.094,00 = \text{R\$ } 55.824,00$

318  
Pauz

~~23~~



**Classificação e Valor da Edificação "B":** área de 32,00 m<sup>2</sup>  
Localizada no fundo do imóvel.

319  
P. Souza

Vista da cobertura da Edificação "B".



Fachada da frente da edificação.





Coberta com telhas de fibrocimento, sem laje, revestida internamente e externamente, pintura látex, paredes das áreas molhadas revestidas com azulejos até o teto, piso cerâmico em geral.

320  
P. Luiz

Padrão da construção: 1.2.4 – padrão simples, limite inferior  
valor unitário adotado: **fp = 0,912** do R&N do Sinduscon/SP

Estado de Conservação:

“d” entre regular e necessitando de reparos simples

Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação ( foc).

Idade real: 25 anos

Idade em % da vida referencial:  $25 / 70 = 36 \%$

Depreciação pelo obsolescimento:

$Foc = R + K (1 - R)$  , onde

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do IBAPE

K = coeficiente de Ross/ Heideck, encontrado na Tabela 2 do IBAPE

Entrando na tabela 2 com 36% e na letra “d”, teremos  $K = 0,694$

**foc =  $0,2 + 0,694 (1 - 0,2) = 0,755$**

R&N de maio / 2012 = 996,20

Valor da Edificação A (Pav. Superior) = área x R&N x fp x foc

Valor da construção =  $32,00 \times 996,20 \times 0,912 \times 0,755 = \text{R\$ } 21.950,00$



Classificação e Valor da Edificação "C": área de 14,00 m<sup>2</sup>

321  
Lanz



Valor da construção =  $14,00 \times 996,20 \times 0,672 \times 0,466 = \text{R\$ } 4.367,00$



**Classificação e Valor da Edificação "D":** área de 44,00 m<sup>2</sup>  
Simple cobertura localizada na frente do imóvel.

322  
Lauzy



Valor da benfeitoria =  $44,00 \times 996,20 \times 0,120 \times 0,550 = \text{R\$ } 2.893,00$

**Resumo do valor das benfeitorias:**

Benfeitoria "A": R\$ 55.824,00

Benfeitoria "B": R\$ 21.950,00

Benfeitoria "C": R\$ 4.367,00

Benfeitoria "D": R\$ 2.893,00

**Total das benfeitorias: R\$ 85.034,00**

Arredondando:

**Valor das benfeitorias: R\$ 85.000,00**

(oitenta e cinco mil reais – data base junho de 2012)

*Handwritten signature or mark*



5 - Conclusão:

Através do **Método Evolutivo**, onde se identifica o valor do bem pelo somatório das parcelas componentes do mesmo: (terreno + construção).

323  
Lauz

**Resumo do imóvel avaliando:**

Terreno de 228 m <sup>2</sup>	220.000,00
Construção de 206 m <sup>2</sup>	85.000,00
Valor imóvel avaliando (matrícula 9.677 do 2º R.I.)	<b>305.000,00</b>

Avaliação do bem penhorado:

- lote de terreno designado por lote 34 da quadra 6, Jardim Eusônia, Guarulhos, Rua Durval nº 74 (atual), com área de terreno de 228,00 m<sup>2</sup> e área construída de 206,00 m<sup>2</sup>, matrícula nº 9.677 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos (fls. 262), conforme Auto de Penhora e Depósito na fls. 256 dos autos.

Inscrição cadastral: 083.51.01.0354.00.000

Valor do imóvel penhorado = **R\$ 305.000,00**

(trezentos e cinco mil reais - data base junho / 2012)



6 - Encerramento:

324  
Luiz

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 29 (vinte e nove) folhas digitadas, todas elas rubricadas, sendo a última, datada e assinada.

Guarulhos, 20 de junho de 2012.

*Caio Luiz Ayancine*

Caio Luiz Ayancine  
Membro Titular do IBAPE – nº 1.357  
Engenheiro Civil - CREA 0601037630  
Perito Judicial