

Diana Marques  
Perita Judicial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DOMINGOS  
PARRA NETO DA 2º VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES- SP

Processo: 1003426-31.2016.8.26.0361  
Ação: Execução de Título Extrajudicial  
Exeqte: Bruno Richard Fuess  
Exectdo: Alexandre Alves Chaves  
Perita: Diana Marques

DIANA MARQUES, perita deste Juízo, devidamente qualificada nos autos processuais, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, dentro do prazo legal, o Laudo Técnico de Avaliação Pericial em Anexo.

Requer a liberação de seus honorários correspondente a 100% dos honorários arbitrado – Fls 149.

Isto posto, requer a expedição de mandado de pagamento em favor do ora Requerente.

É o que requer,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 13 de Setembro de 2017



-----  
DIANA MARQUES  
Perita Avaliadora Judicial e Engenheira Civil  
CREA: SP- 5069500240

Diana Marques  
Perita Judicial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DOMINGOS  
PARRA NETO DA 2º VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES- SP

Processo: 1003426-31.2016.8.26.0361  
Ação: Execução de Título Extrajudicial  
Exeqte: Bruno Richard Fuess  
Exectdo: Alexandre Alves Chaves  
Perita: Diana Marques

DIANA MARQUES, Perita Judicial e Avaliadora de Imóveis, vem respeitosamente perante a presença de V.S.<sup>a</sup>, apresentar o Parecer Técnico de Avaliação Pericial, realizado à R. Jovelino Bezerra de Almeida Nº109- CEP-08730-800, Mogi das Cruzes - SP, Brasil - vinculado a ART-28027230172477596.

É o que requer,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 13 de Setembro de 2017



-----  
DIANA MARQUES  
Perita Avaliadora Judicial e Engenheira Civil  
CREA: SP- 5069500240

## **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

### **I- CARACTERISTICAS DOS EXAMES**

De perícia realizada dia 04 de Setembro das 14:00 às 15:45, do imóvel situado a R. Jovelino Bezerra de Almeida N°109- CEP- 08730-800, Mogi das Cruzes - SP, Brasil, para apuração do real valor do imóvel.

### **II- EQUIPAMENTO UTILIZADO**

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital da marca Sony modelo syber shot de DSC-W710- 16.1 mega pixel, trena manual 3 metros e medidor laser de distâncias modelo Bosch GLM 40 Professional.

### **III- DOS EXAMES**

Foi realizada a avaliação, R. Jovelino Bezerra de Almeida N°109- CEP- 08730-800, Mogi das Cruzes - SP, Brasil, onde se verificou ter uma residência germinada no terreno indicado aos exames. A avaliação foi realizada visando elucidar a o valor atual e real de venda.

Na vistoria foi feita a medição do imóvel, analisando sua localização o estado de conservação, as possíveis avarias, benfeitorias e a qualidade do material utilizado. Também foi levado em conta o valor do m<sup>2</sup> da região, a conservação, áreas externas, comercio local, condução, localização e demais infraestrutura do bairro.

Di

**IV- DA METRAGEM DO IMÓVEL**

AMBIENTE	MEDIDAS (m)		ÁREA (m <sup>2</sup> )	ACRÉSC. (m <sup>2</sup> )
<b>TÉRREO</b>				
GARAGEM	5,35	4,80	25,68	
SALA DE ESTAR E JANTAR	3,75	7,16	26,85	
LAVABO	2,90	0,86	2,49	
COZINHA	3,75	2,36	8,85	
LAVANDERIA	1,95	1,50	2,93	
CHURRASQUEIRA	1,56	1,50	2,34	
ESCADA	2,90	0,91	2,64	
<b>ANDAR SUPERIOR</b>				
QUARTO SUITE	3,77	2,81	10,59	1,24
BANHEIRO SUITE	2,80	1,20	3,36	
QUARTO 1	3,77	2,81	10,59	0,64
QUARTO 2	3,00	2,82	8,46	
BANHEIRO	3,00	1,20	3,60	
CORREDOR INTERNO	2,95	0,90	2,66	
ÁREA UTIL			112,92 m <sup>2</sup>	
ÁREA EDIFICADA			129,90 m <sup>2</sup>	
ÁREA DO TERRENO			132,00 m <sup>2</sup>	

Di



## V- DESCRIÇÃO

### GARAGEM

Ambiente coberto com telhas de fibrocimento e revestido com pisos cerâmicos com detalhes na cor azul, a garagem possui espaço de vaga para dois automóveis e portão de madeira automático.

### SALA DE ESTAR E JANTAR

Sala integra dois ambientes- sala de estar e jantar, com piso frio em cerâmica na cor branco com detalhes bege, rodapé de madeira tom médio, janelas e portas no mesmo tom. Paredes pintadas na cor amarelo claro, no teto há detalhes de gesso (molduras) com pintura na cor branca. O ambiente conta com luz natural através de 32 tijolos de vidro na parede em divisão com o corredor externo.

### LAVABO

O lavabo fica a baixo na escada, ou seja, o pé direito obedece o sentido da escada, cômodo pequeno com piso frio em cerâmica na cor branco com detalhes bege, sem azulejos, há tijolos de vidro para iluminação e ponto de luz no teto.

### COZINHA

Cozinha com piso frio de cerâmica de 32cm x 32cm na cor branco e bege, paredes azulejadas na cor branca e marrom, a iluminação é artificial no teto natural através de veneziana de inox de 1,50m x 1,00m, no teto há detalhes decorativos de gesso (moldura).

Di

## LAVANDERIA

Lavanderia com piso frio de cerâmica de 32cm x 32cm na cor branca e bege, nas paredes revestimento na cor branca e marrom, cômodo interligado com a cozinha através de porta e aos fundos do terreno por um vão.

## CHURRASQUEIRA

Churrasqueira com piso frio de cerâmica de 32cm x 32cm na cor branca e bege, nas paredes revestimento na cor branca e marrom, há instalado neste cômodo a churrasqueira e uma pia.

## CORREDOR EXTERNO

Corredor externo sem cobertura, com largura de 1,40cm que interliga a garagem aos fundos da edificação- Lavanderia, cozinha e churrasqueira.

## ESCADA

Degraus de ardósia, e corrimão de madeira, o ambiente conta com luz natural através de 24 tijolos de vidro na parede em divisão com o corredor externo, além de iluminação artificial em um ponto de luz no teto e uma arandela na parede lateral. A Escada interliga o térreo ao piso superior.

## SUITE

Quarto localizado no andar superior e aos fundos da edificação, com piso cerâmico branco e azul de 41cmx 41cm, paredes e teto pintados na cor branca e portas e janelas de madeira. A iluminação deste ambiente é através de duas arandelas instaladas na parede.

O banheiro da suíte é revestido com pisos e azulejos de 40cm x 40cm, no teto há moldura de gesso e luz artificial, porta de madeira e vidro basculante- 57cm x 57cm.

Di

## QUARTO 1

Quarto localizado no andar superior com vista para a rua, o chão é revestido com piso cerâmico branco e azul de 41cmx 41cm, paredes pintadas na cor azul claro e teto pintados na cor branca, porta e janela de madeira. A iluminação deste ambiente é através de duas arandelas instaladas na parede.

## QUARTO 2

Quarto localizado no andar superior com vista para o corredor externo da edificação, o chão é revestido com piso cerâmico branco e azul de 41cmx 41cm, paredes e teto pintados na cor branca, porta e janela de madeira. A iluminação deste ambiente é através de duas arandelas instaladas na parede.

## BANHEIRO

O banheiro é revestido com pisos branco- 42cm x 42cm e azulejos bege- 55cm x 31cm, porta de madeira modelo camarão e vidro basculante - 57cm x 57cm.

## CORREDOR INTERNO

Corredor de 85 cm de largura, com luz artificial no teto, o corredor dá acesso a todos os outros cômodos do andar superior da residência.

## FUNDOS

O fundo da edificação não possui cobertura e o piso é de tapete grama.

## VI- DA LOCALIZAÇÃO

A cidade de Mogi das Cruzes segundo o IBGE conta com a estimativa de 433.901 habitantes (2017), sendo o considerado o maior município e também mais desenvolvido da região do Alto Tiete, o município foi eleito como a 7º melhor cidade para se viver e divulgada pela “organização Delta Economics & Finance”.

Segundo o google maps, R. Jovelino Bezerra de Almeida N°109 está dentro do limite do Parque Santana, na cidade de Mogi das Cruzes, trata-se de um bairro de classe média-alta, localizado a trezentos metros do “Parque da Cidade”, quatro quilômetros do Mogi Shopping, faculdades UMC, FATEC e UBC, e a pouco mais de dois quilômetros do centro da cidade de Mogi das Cruzes-SP.

O imóvel está localizado numa área residencial, com ruas asfaltadas, iluminação pública, creches, escolas, farmácias, pequenos comércios, postos de gasolina e sistemas coletivos de ônibus

## VII- ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar as condições físicas exatas do imóvel; as condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra “Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop.1991, pg. 68” ensina que:

*“Estou aqui apenas para vistoriar...Todos os elementos serão repassados...para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão repassados para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão*

Diana Marques  
Perita Judicial

*acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão. Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado. ”*

O perito oficial deve ser imparcial e equidistante dos litigantes, eis que é auxiliar direto do juiz (art. 139 , CPC ).

Em virtude do exposto, cabe a este avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de

**R\$ 360.000,00 (Trezentos e sessenta mil reais)**

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juízo, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PERICIAL, aos treze de setembro de 2017.

-----  
DIANA MARQUES  
Perita Avaliadora Judicial e Engenheira Civil  
CREA: SP- 5069500240

**ANEXOS**

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II – MATRÍCULA 53.164

ANEXO III – AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O METRO QUADRADO (m<sup>2</sup>)

ANEXO IV – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO V – FOTOGRAFIAS

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO

N° AMOSTRA	SITE	COD ZAP ENDEREÇO DISTANCIA VALOR	ENDEREÇO	DISTÂNCIA	VALOR	ÁREA EDIFICADA m <sup>2</sup>	VALOR DO m <sup>2</sup>
1	VIVA REAL	COD. 1377406	R.Jovelino Bezerra de Almeida- 151	40 m	R\$ 490.000,00	162	R\$ 3.024,69
2	VIVA REAL	COD. CA00738	R.Jovelino Bezerra de Almeida	100 m	R\$ 450.000,00	160	R\$ 2.812,50
3	ZAP IMOVEIS	IM010385962	R.Guido Razze	200 m	R\$ 550.000,00	210	R\$ 2.619,05
4	ZAP IMOVEIS	IM112418541	R.José da Silva Leal	200 m	R\$ 340.000,00	110	R\$ 3.090,91

Dados do dia 11 de Setembro de 2017

ANEXO II – MATRÍCULA 53.164

**2º** Oficial de Registro de Imóveis, Civil de Pessoa Jurídica e de Títulos e Documentos, n. 85  
 Comarca de Mogi das Cruzes - Estado de São Paulo  
 Oficial Plínio Schenk Júnior

Página 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
 MATRÍCULA 53.164  
 FICHA 01

**2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 de Mogi das Cruzes

Mogi das Cruzes, 15 de Fevereiro de 2002

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Jovelino Bezerra de Almeida nº 109 - parte do lote nº 42 - Parque Santana ou Chácara Lara - Bairro do Ipiranga, nesta cidade.

WMCZ16701020976  
 3818 código 81087E

(\*) Este documento pode ser encontrado na fls 85 do processo



**ANEXO III – AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O METRO QUADRADO (m<sup>2</sup>)**

Média aritmética (MA)= soma dos valores do m<sup>2</sup> das amostras/ n° amostras

$$MA= R\$ 11.547,15 /4= R\$ 2.886,79$$

Média Homogeneizada (MH)= soma dos valores do m<sup>2</sup> das amostras exceto as discrepantes/ n° amostras

Considerando as amostras existentes, observou a homogeneização ds dados, portanto

$$MA= MH$$

$$MH= R\$ 2.886,79$$

Média ponderada (MP)= valores entre as médias homogeneizadas

$$MA= R\$ 2.886,79$$

$$MP= MA+/-20\%$$

$$MP+= R\$ 2.886,79+ 20%= R\$ 2.309,43$$

$$MP-= R\$ 2.886,79- 20%= R\$ 3.464,14$$

Valor do Imóvel

$$R\$ 2.700,00 \times 129,9 \text{ m}^2 = R\$ 350.730,00$$

Variação Limite Superior e inferior a 10%

$$VI+= R\$ 350.730,00+ 10%= R\$ 385.803,00$$

$$VI-= R\$ 350.730,00- 10%= R\$ 315.657,00$$

Sugerimos que o imóvel seja transacionado por **R\$ 360.000,00**





## ANEXO V – FOTOGRAFIAS

FOTO I- Fachada da Residência (Casa germinada a esquerda da imagem)



FOTO II- Vista da Rua

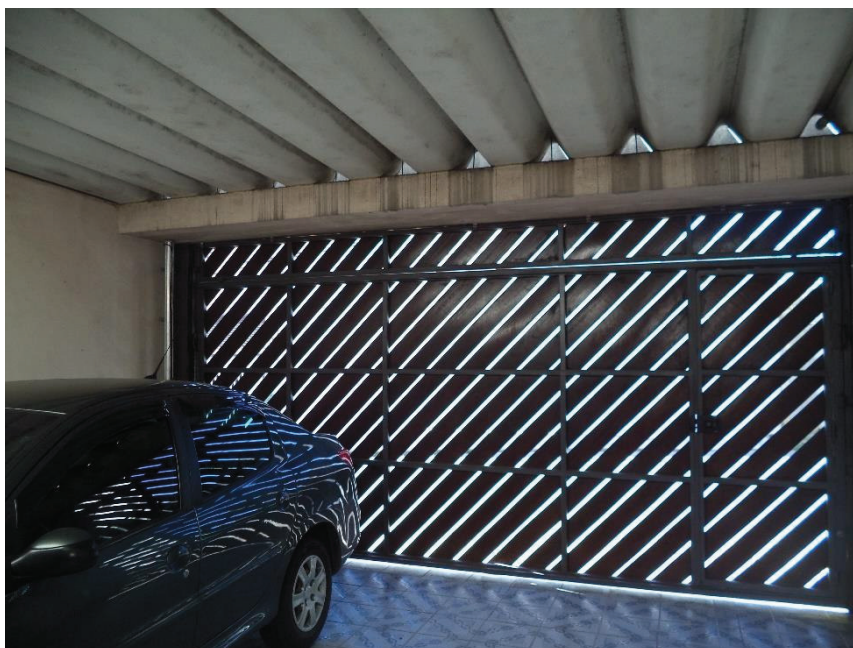
*si*

## GARAGEM

FOTO III- Vista do portão de entrada



FOTO IV-



Di



## SALA DE ESTAR E JANTAR

FOTO V- Vista da sala de jantar

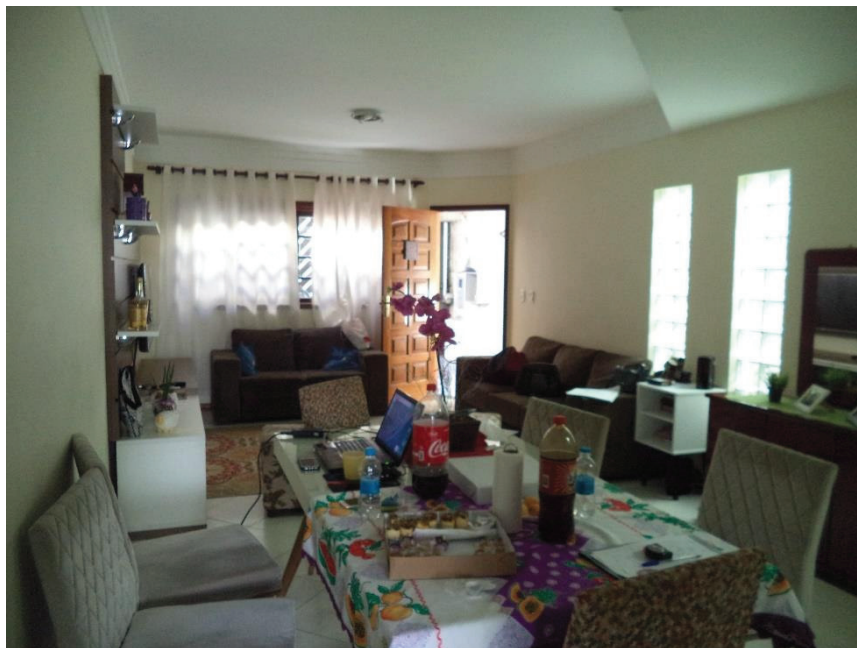


FOTO VI- Vista da sala de estar



Di

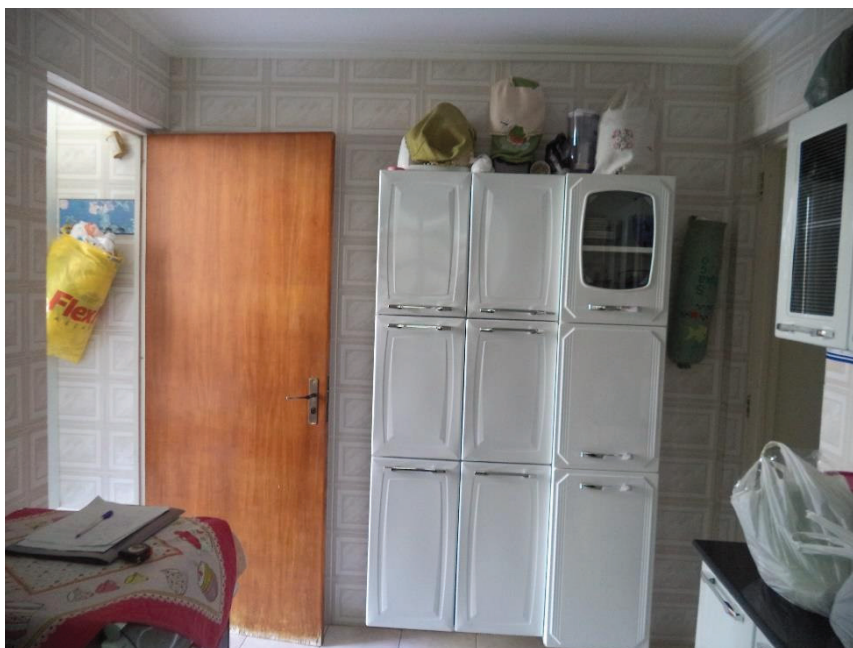
Diana Marques  
Perita Judicial

COZINHA

FOTO VII



FOTO VIII-



Di



## LAVANDERIA

FOTO IX



FOTO X



Di

## CHURRASQUEIRA

FOTO XI-



FOTO XII-



*Di*

LAVABO

FOTO XIII-



FUNDOS

FOTO XIV-



Di



## CORREDOR EXTERNO

FOTO XV-



FOTO XVI-

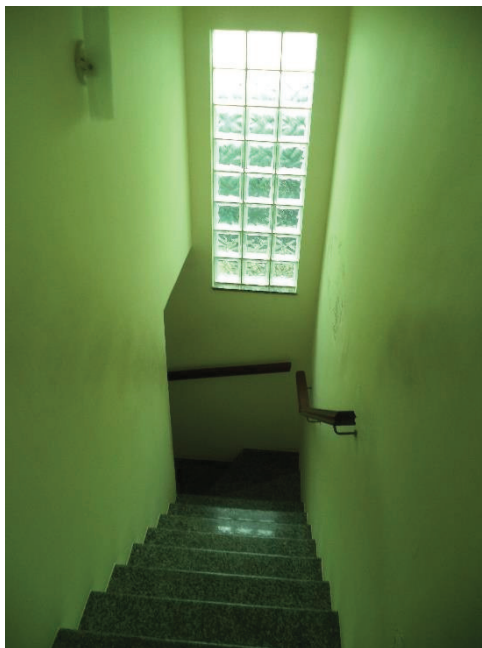


Di



## ESCADA

### FOTO XVII-



### DETALHE DA ILUMINAÇÃO- ARANDELAS

### FOTO XVIII-



Di

SUITE

FOTO XIX-

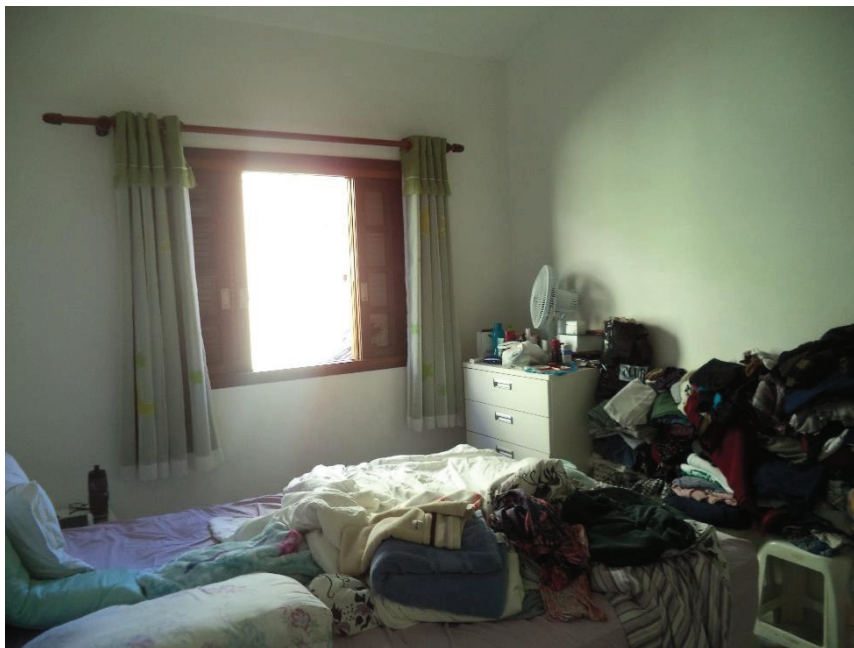


FOTO XX- Banheiro da Suíte



Di

QUARTO 1

FOTO XXI-

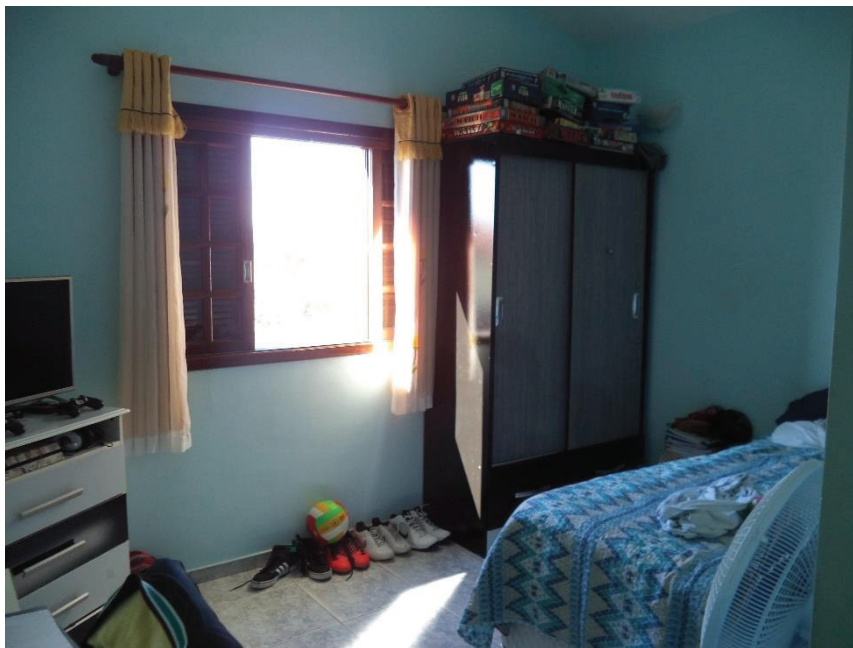
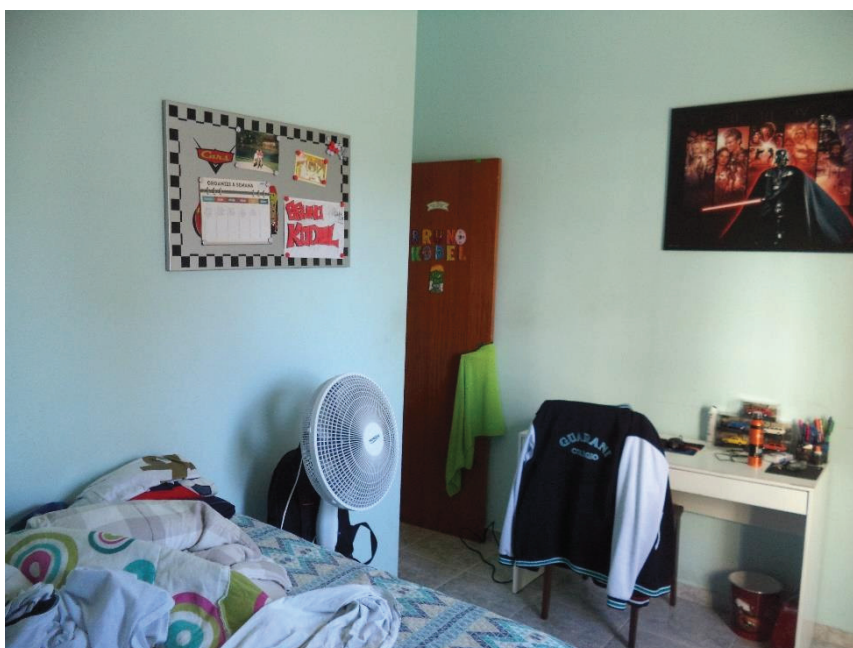


FOTO XXII



Di



QUARTO 2

FOTO XXIII-



FOTO XXIV



Di

## BANHEIRO

FOTO XXV-



FOTO XXVI-



*Di*

## CORREDOR INTERNO

FOTO XXVII-

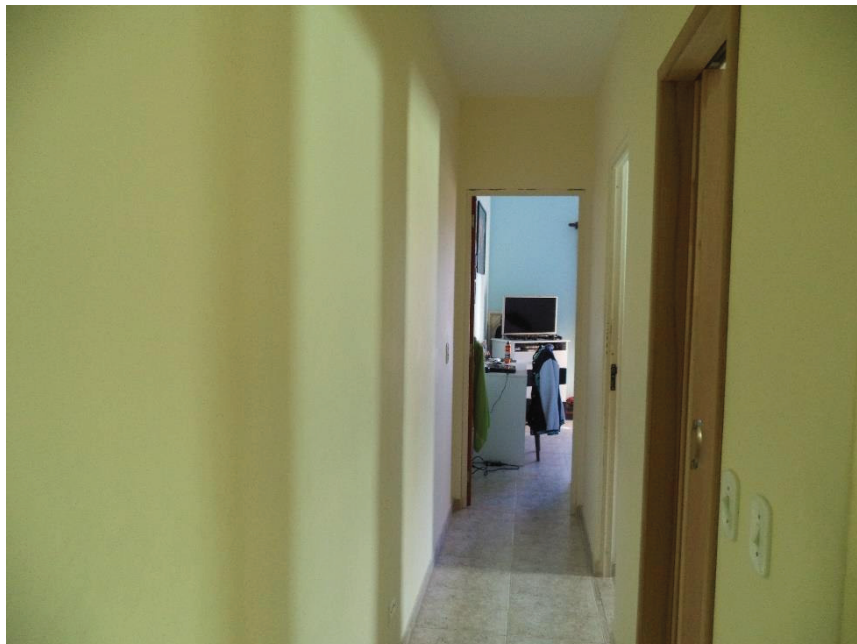
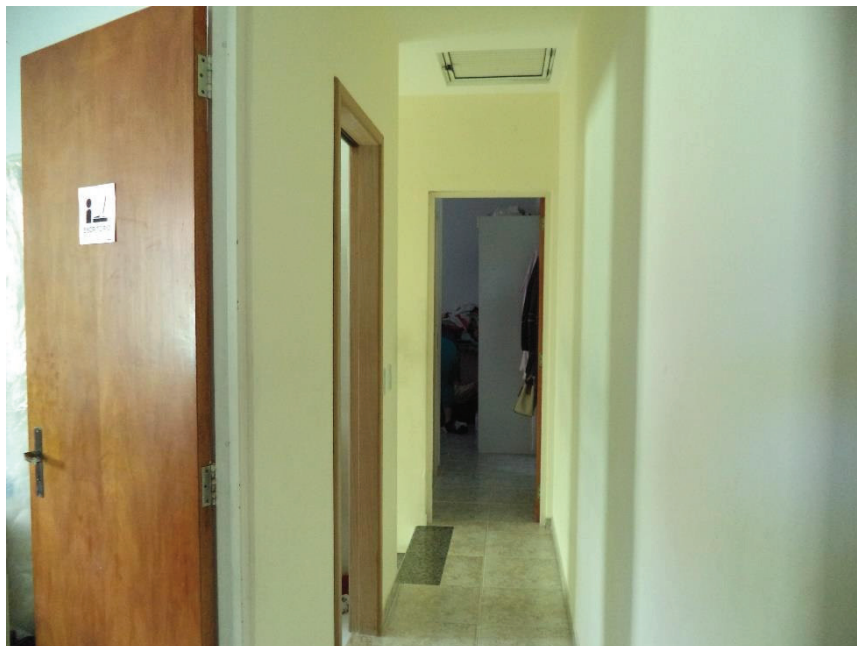


FOTO XXVIII-



*Di*

Diana Marques  
Perita Judicial

ENCERRAMENTO.

O PRESENTE Laudo de Avaliação é composto por vinte e seis páginas todas rubricadas de um lado só, que subscreve e assina esta última.

Mogi das Cruzes, 13 de Setembro de 2017



-----

DIANA MARQUES  
Perita Avaliadora Judicial e Engenheira Civil  
CREA: SP- 5069500240