

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP**

PROCESSO N. 10104098-13.2014.8.26.0564

SANDRA HELENA MARRANO,
Engenheiro Civil, CREA Nº 060.129.954-2, Perita Judicial nomeada nos
Autos da Ação de Alienação de Bens que **SILVIO DOS SANTOS SILVA
JUNIOR** move contra **MARLI DE FATIMA FERNANDES ANAYA**,
deixando de requerer o arbitramento de seus honorários profissionais, por
serem as partes **beneficiários da Justiça Gratuita**, tendo concluído os
trabalhos avaliatórios, vem mui respeitosamente perante V. Excia.
apresentar o seguinte

L A U D O

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

1. OBJETIVO

O presente trabalho tem como objetivo a avaliação do imóvel situado na Rua Arcângelo Campanella, n. 325, inscrição municipal n. 015.062.082.000, Jardim Calux, na Cidade de São Bernardo do Campo SP.

2. VISTORIA

2.1 O imóvel vistoriado está situado na Rua Arcanjo Campanella, n. 325, Jardim Calux, na Cidade de São Bernardo do Campo – SP.

2.2 Segundo os Mapas Fiscais do Município, o imóvel está classificado para fins tributários sob o n. 015.062.082.000.

2.3 Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, distante cerca de 2,0 km em linha reta do centro da Cidade (Igreja Matriz da Rua Marechal Deodoro), fazendo parte de zona predominantemente residencial, com construções que se enquadram no padrão construtivo entre “simples” e “médio”.

O imóvel também está situado a 400,00 metros da Avenida Álvaro Guimarães, importante corredor viário e comercial da região.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



MAPA DO LOCAL EXTRAÍDO DO SITE GOOGLE

2.4 O terreno que compõe o imóvel é plano, ao nível da rua para a qual faz frente e segundo a matrícula n. 46.642 do 2º CRISBC (fls. 25/26 dos autos), mede:

Testada	5,00 m
Lateral direita	25,00 m
Lateral esquerda	25,10 m
Fundo	5,045 m
Área Total	125,56 m ²

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

2.5 No imóvel acima descrito existe a construção de um sobrado residencial, geminado de um lado, do tipo construtivo de residência de padrão simples, com 93,10 m² de área construída, idade de 25 anos, composto de :

Pavimento Térreo : sala, lavabo, cozinha e lavanderia.

Pavimento Superior : 3 dormitórios, sendo um do tipo suíte e possuindo uma pequena varanda, banheiro social e corredor de distribuição.

No fundo do terreno existe um telheiro com área de 21,00 m².

2.6 As características de acabamento das dependências que compõem a edificação são as seguintes:

Sala, Dormitórios e Corredor de Distribuição : piso cerâmico, caixilho de ferro com grade de proteção, paredes com pintura à látex sobre massa corrida, porta de madeira.

Banheiro da Suíte e Banheiro Social : piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos de cor até o teto, forro de laje com pintura à látex, tampo do lavatório de granito, louças sanitárias na cor branca no banheiro da suíte e na cor bege no banheiro social, box de vidro temperado.

O banheiro social apresenta manchas de bolor no teto. O lavatório e o gabinete desse banheiro são de material sintético

Lavabo : piso cerâmico, paredes e forro com pintura à látex, lavatório e gabinete de material sintético, vaso sanitário de cor e caixilho de alumínio natural.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

Cozinha : piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos decorados até o teto, forro de laje com pintura à látex, caixilho de ferro, com grade de proteção, apresentando pontos de oxidação.

A porta da cozinha está bastante danificada.

Lavanderia : piso cerâmico, paredes com revestimento cerâmico (ainda não concluído), forro de madeira, porta de alumínio com vidros quebrados. As paredes externas da lavanderia ainda não receberam pintura.

Área Coberta de Fundo : piso de ardósia, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, apoiada nas paredes laterais.

2.7 O estado de conservação do imóvel é um tanto ruim, necessitando de reparos nos seguintes locais: caixilhos e portão frontal que apresentam pontos de oxidação, substituição da porta da cozinha que está danificada, eliminação de manchas de umidade nas paredes do dormitório de fundo e forro da cozinha, complementação da obra da lavanderia, além de pintura geral da edificação, em particular, dos muros de fechamento.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



FOTO N. 01 : Frente do imóvel, vendo-se o portão frontal bastante oxidado na sua parte inferior.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



FOTO N. 02 : Outra vista do sobrado que é geminado do lado esquerdo.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



FOTO N. 03 : Fundo do sobrado onde pode-se ver que a lavanderia, antes aberta, agora é um ambiente fechado.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



FOTO N. 04 : Corredor da lateral direita visto do fundo do terreno.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

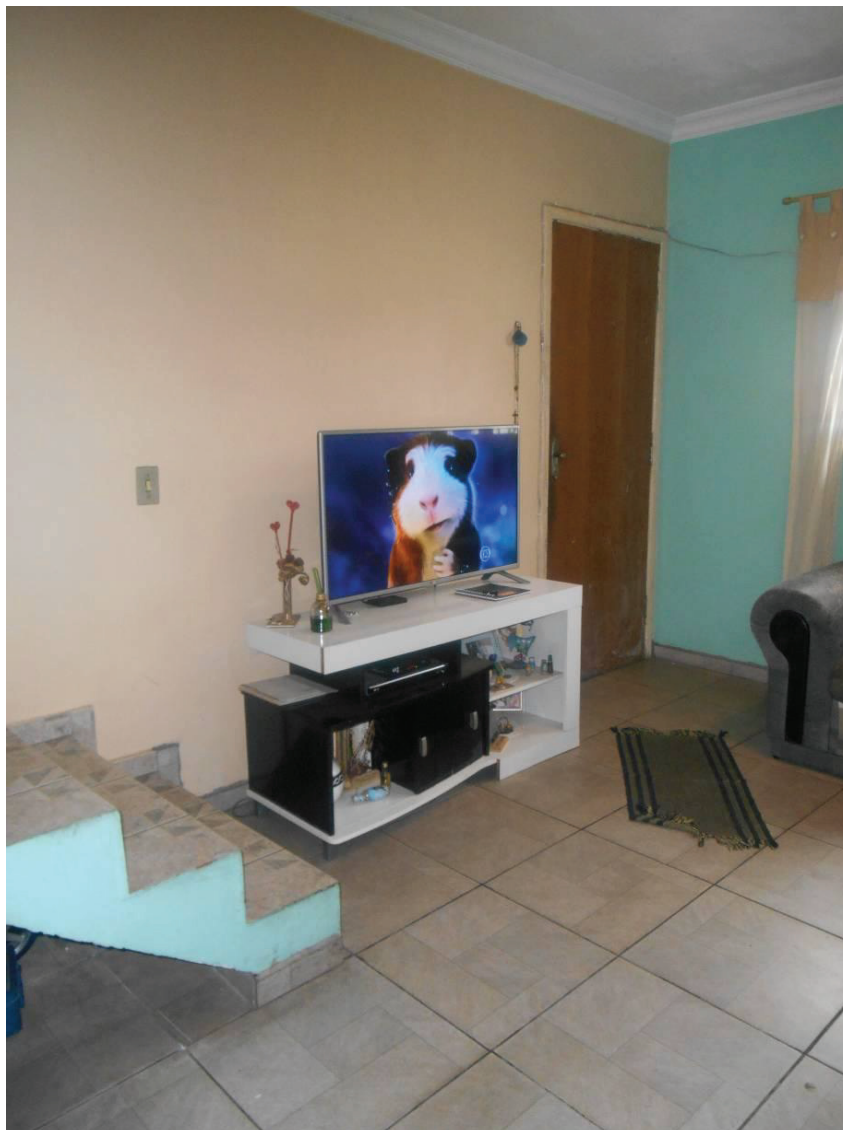


FOTO N. 05 : Sala.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



FOTO N. 06 : Lavabo.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



FOTO N. 07 : Cozinha.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



FOTO N. 08 : Outra vista da cozinha.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



FOTO N. 09 : Lavanderia, onde falta assentar algumas peças de revestimento cerâmico.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



FOTO N. 10 : Dormitório frontal que é do tipo suíte.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

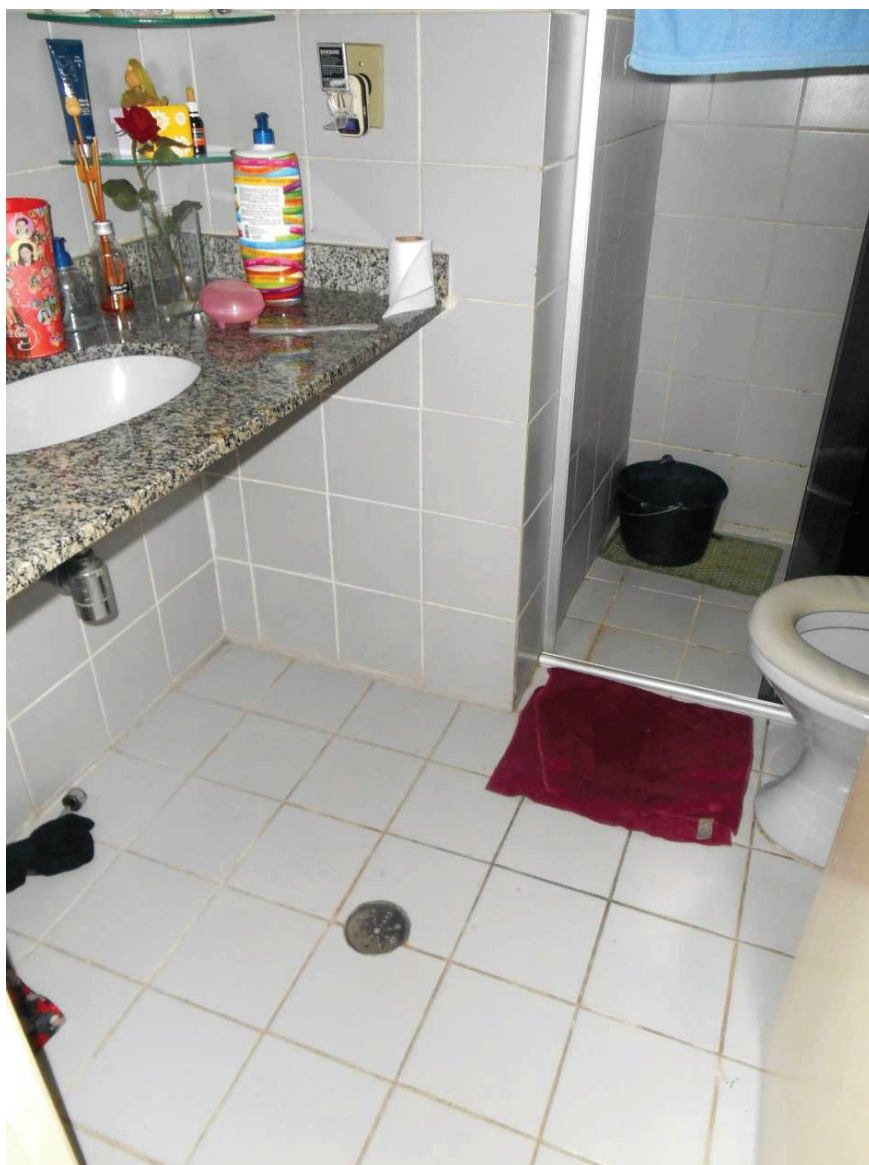


FOTO N. 11 : Banheiro da suíte.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



FOTO N. 12 : Dormitório de fundo.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



FOTO N. 13 : Terceiro dormitório.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



FOTO N. 14 : Banheiro social.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



FOTO N. 15 : Telheiro situado no fundo do terreno, onde existe uma churrasqueira.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

3. AVALIAÇÃO

3.1 TERRENO

Conforme recomendam as Normas, o terreno será avaliado de forma expedita, utilizando-se o Método Comparativo Direto.

De acordo com a pesquisa que procedemos na região do imóvel, o valor básico unitário de terreno, a ser aplicado no imóvel em questão, corresponde a R\$ 1.900,00/m², no mês de março de 2.016.

A fórmula básica que determinará o valor do terreno é a seguinte:

$VT = A \times vub$, onde:

VT = Valor do terreno

A = área do terreno = 125,56 m²

vub = valor básico unitário conforme pesquisa = R\$ 1.900,00/m²

$VT = 125,56 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.900,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 238.564,00$

<p>VALOR DO TERRENO</p> <p>R\$ 238.600,00</p> <p>março/2.016</p>

(Duzentos e trinta e oito mil e seiscentos reais)

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

3.2 VALOR DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias serão avaliadas de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002, publicado pelo IBAPE/SP, com atualização feita em fevereiro de 2.007.

Conforme o SINDUSCON, o valor de R8-N para o mês de janeiro/16 corresponde a R\$ 1.232,14/m² que, extrapolado por estimativa para o mês de março/16 será adotado igual a R\$ 1.236,00/m².

De acordo com o referido estudo, temos:

Sobrado = 93,10 m²

Residência de padrão médio, com valor/m² = 1,386 de R8-N, sendo que para a casa avalianda será adotado o valor /m² de 1,30 de R8-N

Telheiro de Fundo = 21,00 m²

Cobertura do tipo simples

Valor/m² = 0,12 /m²

Considerando-se a idade de 25 anos, em estado de conservação necessitando de reparos simples (referência “e”), para uma vida referencial de 70 anos, o fator FOC será igual a 0,695.

$V_{benfeitorias} = [(93,10 \times 1,300) + (21,00 \times 0,12)] \times 0,695 \times 1.236,00 =$
R\$ 106.131,92

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

VALOR DAS BENFEITORIAS

R\$ 106.100,00

março/16

(Cento e seis mil e cem reais)

3.3 VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pela soma das seguintes parcelas:

Valor de Terreno = R\$ 238.600,00

Valor das Benfeitorias = R\$ 106.100,00

Valor Total = R\$ 344.700,00

ou, em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 345.000,00

março/2.016

(Trezentos e quarenta e cinco mil reais)

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

4. RESPOSTAS AOS QUESITOS

4.1 QUESITOS DO AUTOR (fls. 249/250 dos autos)

4.1.1 Queira o Sr. Perito descrever o imóvel pertencente ao Autor e Ré.

RESPOSTA : O imóvel encontra-se descrito e ilustrado no Capítulo Vistoria desse laudo.

4.1.2 Qual a área total do imóvel, objeto da presente ação, bem como a área construída, sua localização e benfeitoria.

RESPOSTA : O terreno possui área de 125,56 m². A construção principal (sobrado) possui 93,10 m² e o telheiro de fundo possui 21,00 m².

4.1.3 Qual a avaliação e determinação do valor do imóvel na região.

RESPOSTA : Avaliamos o imóvel em R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais), válido para o mês de março de 2.016.

4.1.4 Qual o valor real de mercado do imóvel, objeto da presente ação, para efeito de venda e compra;

RESPOSTA : O valor de mercado do imóvel é de R\$ 345.000,00, válido para março de 2.016.

4.1.5 A existência de eventuais benfeitorias, na avaliação do valor do imóvel.

RESPOSTA : As benfeitorias foram avaliadas e somadas ao valor do terreno.

4.1.6 Houve alguma modificação no imóvel como pintura, colocação de pisos ou qualquer outra reforma até a presente data, haja vista que o Requerente saiu do imóvel em 2.013 e não mais retornou?

RESPOSTA : Segundo informações da Requerida, a única benfeitoria introduzida no imóvel foi a instalação da porta de alumínio na lavanderia.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

4.1.7 Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.

RESPOSTA : Todos os esclarecimentos necessários estão contidos no corpo do laudo.

5. ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe-se de 25 (vinte e cinco) folhas digitadas em computador, todas numeradas e rubricadas, sendo esta última folha datada e assinada.

Acompanha o **Anexo I** : Referência da Pesquisa Efetuada, com 3 fls..

São Bernardo do Campo, 04 de março 2.016.



ENG. SANDRA HELENA MARRANO

ANEXO I - PESQUISAS EFETUADAS

Elemento n. 01



Informante : Di Castro Imóveis – Tel. : 4122.0066 – Sr. Rodrigo

Local : Sobrado residencial situado na Rua Arcangelo Campanella, n. 276, contendo 3 dormitórios, sala para dois ambientes, cozinha planejada e churrasqueira, com área construída de 187,25 m².

O terreno possui 5,40 m x 30,00 m = 162,50 m²

Valor : R\$ 420.000,00 - oferta em março/16

Observação : Referência no site da imobiliária : 13.697 –

WWW.imoveisdicastro.com.br

Elemento n. 02



Informante : Sr. Maurício - proprietário – Tel. : 97448.4696

Local : Sobrado residencial situado na Rua Arcangelo Campanella, n. 304,
contendo 3 dormitórios, sala, lavabo e edícula, reformado.

O terreno possui 5,00 m x 35,00 m = 175,00 m²

Valor : R\$ 500.000,00 - oferta em março/16

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

Elemento n. 03



Informante : Imobiliária Otacilia – Sra. Gislane – Tel. : 4339.1845

Local : sobrado residencial, situado na Rua Arcangelo Campanella, n. 482, contendo 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro. No fundo do terreno existe uma construção térrea, contendo 1 dormitório, cozinha e banheiro, em estado ruim de conservação, precisando de reforma.

O terreno possui 5,00 m x 30,00 m = 150,00 m²

Valor : R\$ 330.000,00 - oferta em março/16