

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

533

Cartão que se aplica
Cadastro de Engenharia
Inscrição Profissional
Registrado em 03/04/2017
Cadastrado em 03/04/2017
Cadastrado em 03/04/2017
Cadastrado em 03/04/2017

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE: MARIA DELI PITERI LEITE
REQUERIDOS: DERCY FAGUNDES DA SILVA e OUTRA
PROCESSO: No. 0004106-13.2006.8.26.0093/01
(nº de ordem: 1487/10)

222.16.10.17.00022201-0 300317 1310 49

JORGE DO ROSÁRIO CALDAS, engenheiro civil, registrado no CREA-SP sob o nº 0509015932, com R. G. nº 03.174.756-1-IFP/RJ e CPF/MF nº 1022.473.587-49, perito judicial nomeado nos autos da ação

**AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO
- CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

requerida por

MARIA DELI PITERI LEITE

em face de

DERCY FAGUNDES DA SILVA e MARIA FAGUNDES DA SILVA

feito processo sob o nº 0004106-13.2006.8.26.0093/01 (nº de ordem: 1487/10), tendo vistoriado o imóvel "sub judice", consultado documentos e procedido às demais diligências que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

532
①

ÍNDICE

1. PRELIMINARES	
1.1. OBJETIVO DA AÇÃO	fls. 03
1.2. FINALIDADE DA PERÍCIA	fls. 03
1.3. ASSISTENTES TÉCNICOS E QUESITOS	fls. 03
2. VISTORIA DO IMÓVEL	
2.1. LOCALIZAÇÃO	fls. 04
2.2. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DA REGIÃO	fls. 04
2.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	fls. 07
2.4. SERVIÇOS URBANOS DA REGIÃO	fls. 08
2.5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	fls. 09
2.6. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA	fls. 10
3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	
3.1. METODOLOGIA	fls. 33
3.1.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO	fls. 33
3.1.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO	fls. 34
3.1.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	fls. 35
3.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (MAR / 2.017)	fls. 36
3.2.1. UNITÁRIO DO TERRENO	fls. 36
3.2.2. TOTAL DO TERRENO	fls. 37
3.2.3. UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO	fls. 38
3.2.4. TOTAL DA CONSTRUÇÃO	fls. 39
3.2.5. VALOR DO IMÓVEL	fls. 40
4. CONCLUSÃO	fls. 41
5. ENCERRAMENTO	fls. 42

533
C

1. PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO DA AÇÃO

A presente ação, requerida por **MARIA DELI PITERI** em face de **DERCI FAGUNDES DA SILVA** e **MARIA FAGUNDES DA SILVA**, na fase de Cumprimento de Sentença na qual se encontra, tem por objetivo o **recebimento de quantia da qual é credora**.

1.2. FINALIDADE DA PERÍCIA

A presente perícia tem por finalidade a determinação do **justo valor atual de mercado do bem imóvel penhorado** (Termo de Penhora e Depósito às fls. 341 dos autos), **consistente da cota parte de 50% do IMÓVEL emplacado sob o nº 104 da Rua São Pedro** (erigido sobre o Lote nº 15, Mini Quadra D-2, Super Quadra 06, Gleba B), **Loteamento Paecará, Distrito de Vicente de Carvalho, Comarca de Guarujá - SP** (matriculado no C.R.I. de Guarujá sob o nº 31 063, cadastrado junto à Municipalidade de Guarujá sob o nº 6-0757-015-000), com base de cálculo para **Março de 2017**.

1.3. ASSISTENTES TÉCNICOS

As Partes não indicam assistentes técnicos, nem tampouco formulam quesitos.

534
①

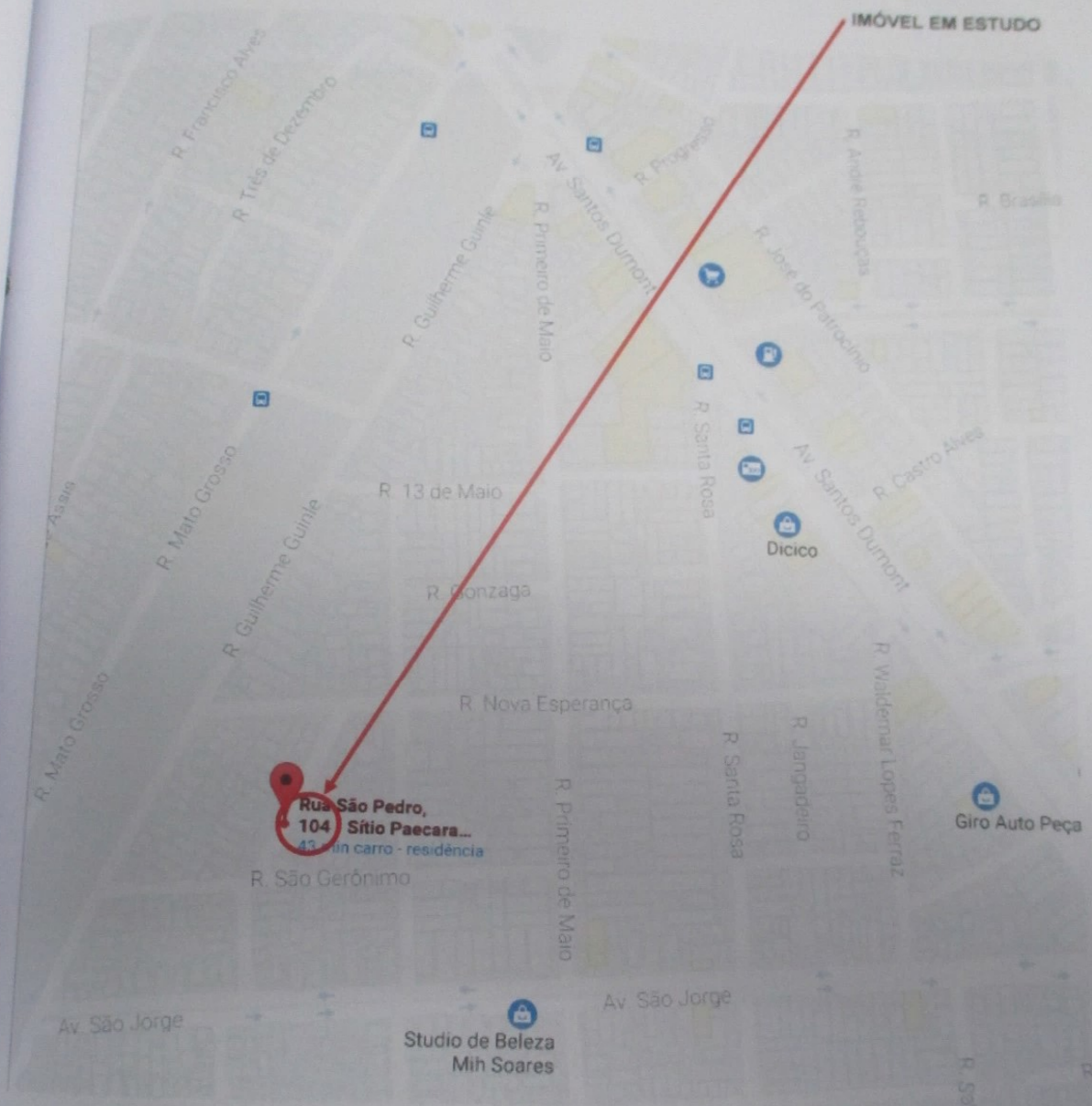
2. VISTORIA DO IMÓVEL

Em 29 de Janeiro de 2016, o engenheiro signatário efetuou vistoria no imóvel em estudo, ocasião na qual constatou o que descreve a seguir.

2.1. LOCALIZAÇÃO

Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:	RESIDÊNCIA (erigida sobre o Lote nº 15, Mini Quadra D-2, Super Quadra 06, Gleba B do loteamento Pae Cará) Rua São Pedro nº 104
Cadastro PMG:	nº 6-0757-015-000
CRI de Guarujá:	Matrícula nº 31.063
Vias públicas que completam a quadra:	Rua Nova Esperança Rua Belo Horizonte Rua São Gerônimo
Bairro:	Loteamento Pae Cará Distrito de Vicente de Carvalho
Município:	Guarujá
Estado:	São Paulo

536
⊙



CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM ESTUDO

536
①

IMÓVEL EM ESTUDO



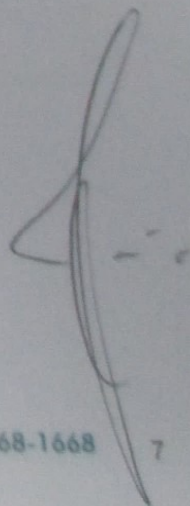
VISTA AÉREA (obtida no site do Google)
DO POSICIONAMENTO DO IMÓVEL EM ESTUDO

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

537
A

2.2. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

CARACTERÍSTICAS	DESCRIÇÃO
Relevo	Plano
Solo e subsolo	Não foi dado a conhecer
Ocupação	Relativamente antiga
Uso	Residencial
Poder aquisitivo da população	Médio / baixo



2.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde o imóvel se encontra é servida, entre outros, pelos seguintes melhoramentos públicos:

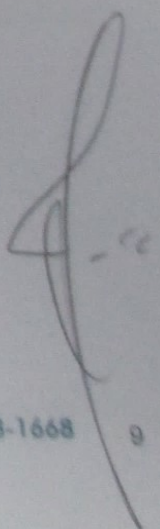
MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica	X	
Telefone	X	
Gás		
Rede viária		X
Guias e sarjetas	X	
Pavimentação	X	
Coleta de lixo	X	
Água	X	
Esgoto	X	
Rede pluvial	X	
Iluminação pública	X	

539
①

2.4. SERVIÇOS URBANOS

urbanos: Conta, ainda, entre outros, com os seguintes serviços

SERVIÇOS URBANOS	SIM	NÃO
Transporte coletivo	X	
Segurança pública	X	
Ensino e cultura	X	
Recreação	X	
Saúde	X	
Comércio	X	
Rede bancária	X	
Correios e telégrafos	X	



540
①

2.5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO		
FORMA	REGULAR	
	IRREGULAR	
FRENTES	UMA FRENTE	X
	DUAS FRENTES	X
	ESQUINA	
TIPO DE SOLO	SECO	
	BREJOSO	
	NÃO FOI DADO A CONHECER	X
DECLIVIDADE	NÍVEL	
	ACLIVE / DECLIVE	X
		SUAVE
	ACENTUADO	
DIMENSÕES	FRENTE 1 (Rua São Pedro)	= 10,50 m
	PROFUNDIDADE EQUIVALENTE	= 19,84 m
	ÁREA TOTAL DO TERRENO	= 208,32 m ²

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº DE PAVIMENTOS	CONSTRUÇÃO TÉRREA	
GARAGEM	NO RECUO FRONTAL	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	X
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE BARRO	X
	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	15 ANOS	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	BOM	
	REGULAR	
	RUIM	X
ÁREA CONSTRUÍDA	TOTAL \cong 120,00 m ² (somente 60m ² regularizados junto à PMG)	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL / CASA / MÉDIO	

DESCRIÇÃO DOS ACABAMENTOS DA CONSTRUÇÃO

CÔMODO	QDE.	ACABAMENTOS			
		PISO	PAREDE	TETO	ESQUADRIA
Garagem (secção frontal)	1	Cerâmico	Revestimento cerâmico	Acabamento em pintura	Portões de alumínio
Sala estar/jantar	1	Cerâmico	Acabamento em pintura	Acabamento em pintura	Alumínio / de correr / com vidro liso
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejo decor. até o teto	Acabamento em pintura	Alumínio / de correr / com vidro liso
Copa	1	Cerâmico	Azulejo decor. até o teto	Acabamento em pintura	Alumínio / de correr / com vidro liso
Despensa	1	Cerâmico	Azulejo decor. até o teto	Acabamento em pintura	Alumínio / de correr / com vidro liso
Lavanderia	1	Cerâmico	Azulejo decor. até o teto	Acabamento em pintura	---
Dormitório suíte	2	Cerâmico	Acabamento em pintura	Acabamento em pintura	---
Banheiro suíte	2	Cerâmico	Azulejo decor. até o teto	Acabamento em pintura	Alumínio / de correr / com vidro liso e veneziana
Dormitório social	2	Cerâmico	Acabamento em pintura	Acabamento em pintura	Alumínio / basculante / com vidro liso
Banheiro social	1	Cerâmico	Azulejo decor. até o teto	Acabamento em pintura	Alumínio / de correr / com vidro liso e veneziana
				Acabamento em pintura	Alumínio / basculante / com vidro liso

→ OBSERVAÇÕES E OUTROS ACABAMENTOS:

A cozinha do imóvel em estudo conta com bancada em granito com cuba em aço Inox.

Os banheiros contam com válvula de descarga Hydra.

→ SOBRE A EDIFICAÇÃO:

O imóvel em estudo consiste, sucintamente, em uma edificação térrea, destinada ao uso residencial, erigida em terreno plano, de pequenas proporções (208,32m²), localizado em meio de quadra, apresentando fachadas revestidas com acabamento em pintura (frontal com revestimento cerâmico), esquadrias em alumínio e cobertura em telhas de barro sobre estrutura de madeira, contando com uma garagem no recuo frontal, sobre a qual foi criado um terraço descoberto. O recuo de fundos igualmente foi coberto com uma laje impermeabilizada. As divisas são fechadas com muros de alvenaria revestida com acabamento em pintura (muro frontal com revestimento cerâmico), preservando dois portões frontais em alumínio (um para autos), conforme pode ser verificado na reportagem fotográfica apresentada adiante neste trabalho.

2.6. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

Para uma melhor visualização do imóvel em estudo, foram produzidas fotografias elucidativas, apresentadas a seguir:



594
①



FOTO Nº 01 → Vista da fachada frontal do imóvel em estudo, localizado à Rua São Pedro nº 104, erigida sobre o Lote nº 15, Mini Quadra D-2, Super Quadra 06, Gleba B do loteamento denominado Pae Cará, situado no Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá – SP.

545
①

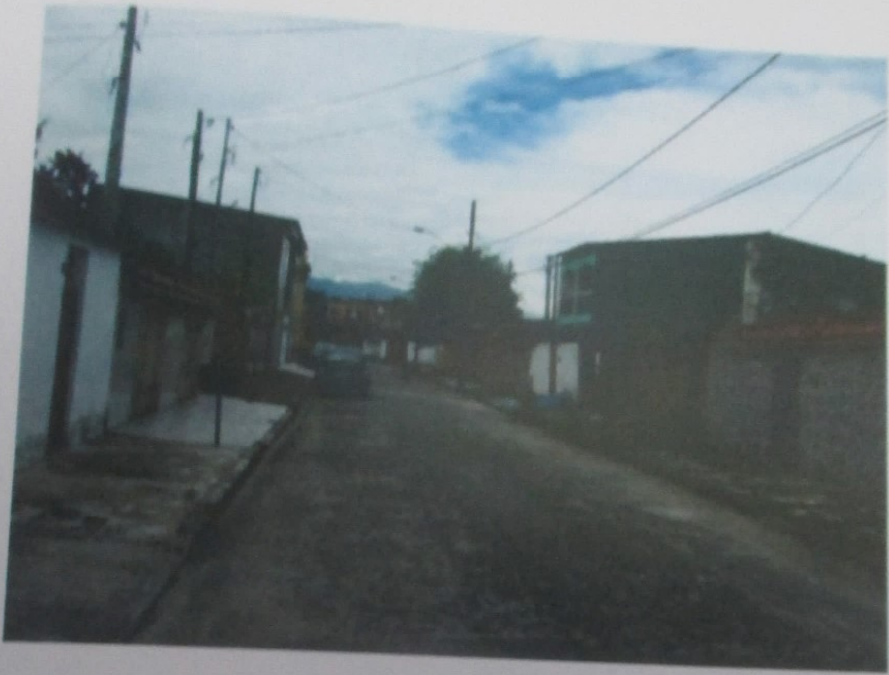


FOTO Nº 02 → Vista parcial da **Rua São Pedro**, tomada defronte ao imóvel em estudo, enfocando no sentido da **Rua São Gerônimo**.

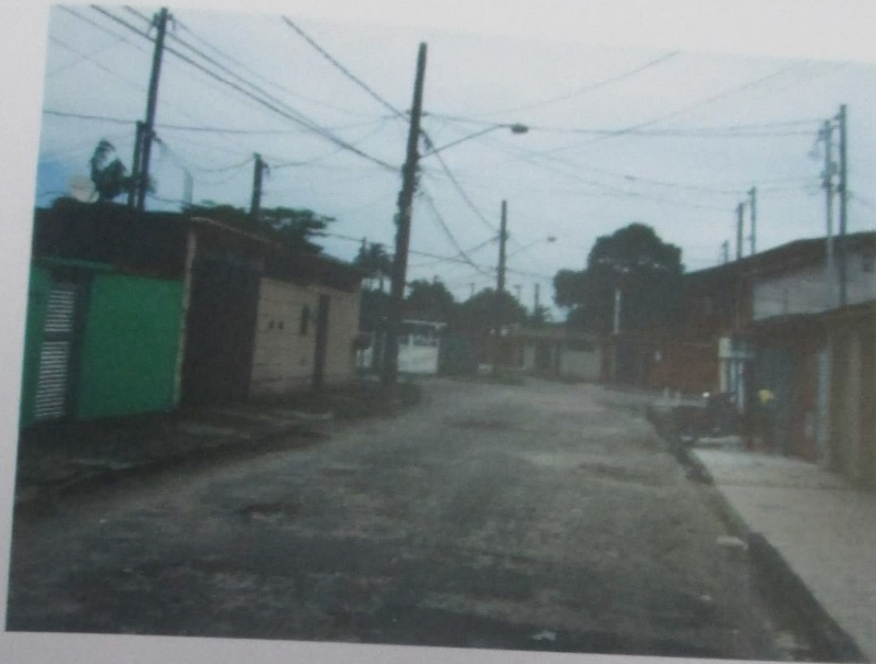


FOTO Nº 03 → Outra vista parcial da **Rua São Pedro**, novamente tomada defronte ao imóvel em estudo, desta feita, porém, enfocando no sentido contrário (para a Rua São Jorge).

597
①



FOTO Nº 04 → Vista parcial do recuo frontal do imóvel em estudo, local onde encontramos um abrigo para autos.

5498
C



FOTO Nº 05 → Outra vista parcial do **recuo frontal** do imóvel em estudo, enfocando o **abrigo de autos** sob outro ângulo.

A large, stylized handwritten signature or mark, possibly in blue ink, located to the right of the caption. It consists of several loops and a long vertical stroke.

549
①



FOTO N° 06 → Vista parcial da sala de estar/jantar do imóvel em estudo.



FOTO Nº 07 → Vista parcial de um **dormitório** do imóvel em estudo.

553



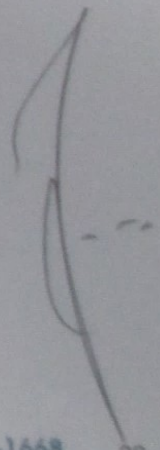
FOTO Nº 08 → Vista parcial de um **banheiro** do imóvel em estudo.

al
Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

552
①



FOTO Nº 09 → Vista parcial da cozinha/copa do imóvel em estudo.



553
0



FOTO Nº 10 → Outra vista parcial da cozinha/copa do imóvel em estudo, focando sob outro ângulo.

21
554
①



FOTO N° 11 → Vista parcial da lavanderia do imóvel em estudo.

555
①



FOTO Nº 12 → Vista parcial de outro **dormitório** do imóvel em estudo.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by a surname.

550
0



FOTO Nº 13 → Vista parcial de mais um **dormitório** do imóvel em estudo.

[Handwritten signature]
= 2

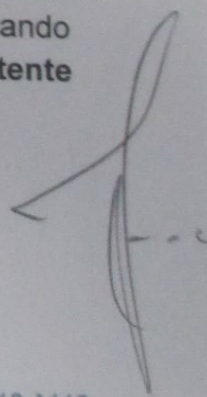
557
①



FOTO N° 14 → Vista parcial de mais um **banheiro** do imóvel em estudo.



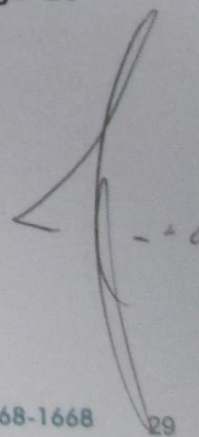
FOTO Nº 15 → Vista parcial do **recuo lateral direito** do imóvel em estudo, focando em detalhe a escada de acesso ao **terraço descoberto existente sobre o abrigo de autos** (recuo frontal).



559
①



FOTO Nº 16 → Vista parcial do **terraço descoberto** existente sobre o abrigo de **autos** (recoo frontal).



560
0



FOTO Nº 17 → Vista parcial do **recuo lateral esquerdo** do imóvel em estudo, focando em detalhe a laje que cobre todo o recuo de fundos do imóvel.

563
①



FOTO Nº 18 → Vista parcial da laje que cobre todo o recuo de fundos do imóvel em estudo.

562
④



FOTO N° 19 → Outra vista parcial da laje que cobre todo o recuo de fundos do imóvel em estudo, focando sob outro ângulo.

563
©

3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

3.1. METODOLOGIA

Para a determinação do valor de mercado de um imóvel, os processos técnicos mais utilizados são:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO MÉTODO DO CUSTO

O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO consiste basicamente em determinar-se o valor de venda de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes, com características comparáveis as do imóvel avaliando, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade. A dificuldade de aplicação deste método reside justamente na obtenção de elementos comparáveis na vizinhança, que apresentem estrutura, padrão de acabamento, topografia, situação geográfica e área semelhante às do elemento avaliando, disponíveis no mercado imobiliário.

A aplicação deste método para o imóvel objeto desta questão foi prejudicada, pois não foi possível a obtenção de elementos que preenchessem a todas as recomendações das Normas Técnicas, conforme acima exposto, tendo sido aplicado apenas para o seu terreno.

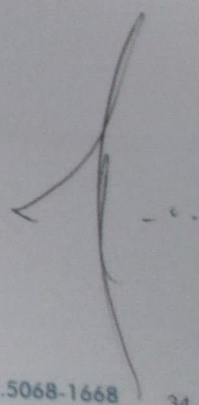
al
564
O

Portanto, o valor de venda para o imóvel avaliando será determinado pelo **MÉTODO DO CUSTO**, que consiste basicamente na determinação do valor de propriedade, chamado "capital-imóvel", composto pelo valor do terreno acrescido do valor das benfeitorias ali erigidas. Este método também oferece um resultado seguro, tendo em vista que todos os elementos que entram em seu cálculo são conhecidos, ou podem ser fixados com bastante precisão.

Isto posto, os cálculos do valor de mercado para o imóvel em questão serão efetuados como segue, diretamente para **MARÇO DE 2.017**.

3.1.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO

O valor unitário do terreno que compõe o imóvel "sub judice" foi determinado através de pesquisa realizada junto a diversos agentes imobiliários que atuam na região onde se localiza.



565
O

3.1.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

Para o cálculo do valor da construção, foi empregado o critério adotado pela Comissão nomeada pelo Provimento nº 02/86, dos M. M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, no estudo denominado "Edificações - Valores de Venda - 1987 - Custo de Reprodução da Construção", com atualizações realizadas pelo IBAPE/SP, resultando na norma VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP, que consiste, resumidamente, em estabelecer faixas de valores para cada um dos diversos padrões construtivos definidos. Determinado o valor unitário da construção pelo critério acima, aplicamos os coeficientes de depreciação, conforme idade e conservação do imóvel, chegando-se ao valor unitário da construção.

Assim, o valor total da construção será:

$$V_c = V_{uc} * A_c * F_{oc}$$

onde:

V_c = valor da construção

V_{uc} = valor unitário da construção

A_c = área construída

F_{oc} = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

566
①

3.1.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será calculado como segue:

$$V_i = V_t + V_c$$

V_t = valor do terreno

V_c = valor da construção

V_i = valor do imóvel

3.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (MAR/17)

3.2.1. UNITÁRIO DO TERRENO

Pesquisa realizada junto aos agentes imobiliários que atuam na região onde se localiza o imóvel em estudo indicou o seguinte valor unitário médio para o terreno:

$$\underline{V_{ut} = R\$ 500,00/m^2 (MAR/17)}$$

567
⊙

3.2.2. TOTAL DO TERRENO

Portanto, o valor do terreno será calculado pela seguinte

fórmula:

$$V_t = V_{ut} \times A_t$$

onde:

- V_t = valor do terreno
 V_{ut} = valor unitário do terreno
 A_t = área do terreno

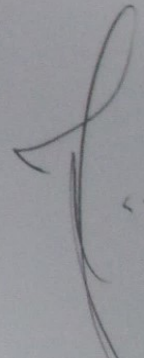
Assim, tem-se:

$$V_{ut} = \text{R\$ } 500,00 / \text{m}^2$$
$$A_t = 208,32 \text{ m}^2$$

imóvel em estudo será:

Portanto, o valor da parcela relativa ao terreno do

$$V_t = \text{R\$ } 104.160,00 \text{ (MAR/17)}$$



568
①

3.2.3. UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO

O imóvel "sub judice", já descrito neste trabalho, classifica-se no padrão "MÉDIO", cujo valor unitário de venda é dado pela fórmula:

$$V_{uc} = 1,386 \text{ de } R_8N$$

onde:

$$Rn = \text{edificação com "n" pavimentos}$$

$$N = \text{padrão construtivo (normal)}$$

Sendo

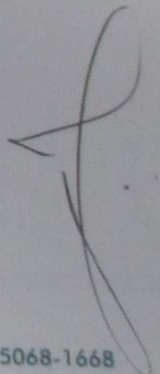
$$R_8N = R\$ 1.300,00 / m^2 \text{ (valor determinado por extrapolação)}$$

para MARÇO DE 2.017, a partir dos valores constantes da tabela de Custos Unitários de Edificações do Sinduscon (Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo), publicado mensalmente.

Teremos:

$$V_{uc} = 1,386 \times R\$ 1.300,00 / m^2$$

$$\underline{V_{uc} = R\$ 1.801,80 / m^2 \text{ (MAR/17)}}$$



569
①

3.2.4. TOTAL DA CONSTRUÇÃO

A depreciação a ser considerada, devido ao **obsoletismo da construção, bem como ao seu estado de conservação**, com base no referido estudo dos peritos (atualizado pelo IBAPE), será calculada pela seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

onde:

- F_{oc} = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação
 R = coeficiente residual correspondente ao padrão
 K = coeficiente de Ross/Heideck

Sendo a edificação classificada como classe residencial / tipo casa / padrão construtivo médio, com vida referencial de 70 anos e valor residual de 20%, e estando em **mau estado de conservação** (necessitando de reparos importantes - coluna "G" do quadro da norma), com idade de 15 anos, teremos $K=0,4135$, resultando em um fator de depreciação equivalente a

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,4135 * (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,5308$$

Assim, o valor da construção será dado pela expressão:

$$V_c = V_{uc} * A_c * F_{oc}$$

onde:

- V_c = valor da construção
 V_{uc} = valor unitário da construção
 A_c = área construída
 F_{oc} = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

573
①

A CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, este Perito conclui que o justo valor atual de mercado do bem imóvel penhorado (Termo de Penhora e Depósito as fls. 341 dos autos), consistente da cota parte de 50% do IMÓVEL emplacado sob o nº 104 da Rua São Pedro (erigido sobre o Lote nº 15, Mini Quadra D-2, Super Quadra 06, Gleba B), Loteamento Paecará, Distrito de Vicente de Carvalho, Comarca de Guarujá - SP (matriculado no C.R.I. de Guarujá sob o nº 31.063, cadastrado junto à Municipalidade de Guarujá sob o nº 6-0757-015-000), equivale, em MARÇO DE 2.017, em números redondos, a:

VALOR DA COTA PARTE PENHORADA DE 50% DO IMÓVEL EM ESTUDO

= R\$ 110.000,00

(em números redondos)

PARA MAR/17

(CENTO E DEZ MIL REAIS),
PARA MARÇO DE 2.017

570
0

Logo,

$$V_c = R\$ 1.801,80/m^2 \times 120,00m^2 \times 0,5308$$

imóvel em estudo será:

Portanto, o valor da parcela relativa à construção do

$$V_c = R\$ 114.767,45 \text{ (MAR/17)}$$

3.2.5. VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel, para MARÇO DE 2.017, é:

$$V_i = V_t + V_c$$

V_t	=	valor do terreno	=	R\$ 104.160,00
V_c	=	valor da construção	=	R\$ 114.767,45
V_i	=	valor do imóvel	=	R\$ 218.927,45

VALOR DO IMÓVEL - PARA MAR/17 = R\$ 220.000,00
(em números redondos)

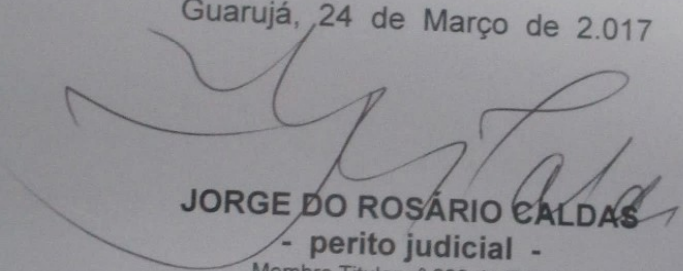
**(DUZENTOS E VINTE MIL REAIS),
PARA MARÇO DE 2.017**

572
①

ENCERRAMENTO

Consta o presente LAUDO de 42 (quarenta e duas) folhas impressas somente no anverso, todas devidamente rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Guarujá, 24 de Março de 2.017



JORGE DO ROSÁRIO CALDAS

- perito judicial -

Membro Titular nº 696 do IBAPE
Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia
Departamento de São Paulo

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE: MARIA DELI PITERI LEITE
REQUERIDOS: DERCY FAGUNDES DA SILVA e OUTRA
PROCESSO: No. 0004106-13.2006.8.26.0093/01
(nº de ordem: 1487/10)

Com que no SAJ/PGS:
 Cadastrei Inicial/Petição/Outros
 Incluí/excluí Advogado(s)
 Registrei Sentença
Data: 16/11/2006
Regime Compõe Cota Sem Zelo
Escritório Técnico Judiciário
Aval. 13.008.199

22.10.01.0004106-13.2006.8.26.0093/01

JORGE DO ROSÁRIO CALDAS, engenheiro civil, registrado no CREA-SP sob o nº 0509015932, com R. G. nº 03.174.756-1-IFP/RJ e CPF/MF nº 1022.473.587-49, perito judicial nomeado nos autos da

**AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO
- CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

requerida por

MARIA DELI PITERI LEITE

em face de

DERCY FAGUNDES DA SILVA e MARIA FAGUNDES DA SILVA

feito processo sob o nº 0004106-13.2006.8.26.0093/01 (nº de ordem: 1487/10), tendo entregue seu laudo em cartório, vem, mui respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, apresentar os seguintes

ESCLARECIMENTOS

Maria Bucalem Haddad 123 conj 131 B - Vila Firmiano Pinto - São Paulo - SP - cep 04125-010 tel/fax 11.5068-1668

603
H

1. PRELIMINARES

Em atendimento ao determinado por Vossa Excelência no R. Despacho de fls. 594 dos autos, vem, o engenheiro signatário, manifestar-se acerca da impugnação apresentada pela Ré Executada (fls. 576/579 dos autos) a respeito do laudo oficial elaborado (juntado às fls. 531/572 dos autos), **elucidando os aspectos enfocados.**

2. ESCLARECIMENTOS QUANTO AOS QUESTIONAMENTOS APRESENTADOS PELA RÉ EXECUTADA

Em sua manifestação de fls. 576/579 dos autos, amparada em um **"laudo de avaliação elaborado por empresa totalmente idônea"** (trecho extraído da manifestação da Ré Executada, às fls. 576), a Ilustre Patrona da Ré Executada registrou sua discordância com o valor do imóvel determinado pela perícia e apresentou sua impugnação ao Laudo de Avaliação elaborado.

Todavia, com o máximo respeito a Ilustre Defensora, as assertivas por ela apresentadas **não estão a merecer acolhida**, conforme esclarecimentos apresentados adiante.

604

MANIFESTAÇÃO DA RÉ EXECUTADA:

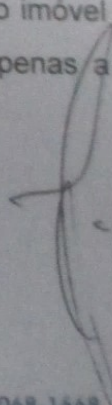
Conforme se comprova através de laudo de avaliação elaborado por empresa totalmente idônea (documento anexo), o imóvel na sua totalidade tem o valor de mercado atual de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e não o valor informado no laudo juntado nos autos.

(transcrição parcial da manifestação da Requerida, às fls. 000 dos autos)

ESCLARECIMENTO:

A Defensora da Ré Executada buscou amparo à sua crítica em uma singela declaração que, embora denominada "LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL" (transcrito na próxima página), não reúne qualificações técnicas e normativas para essa designação. Elaborado pelo corretor de imóvel Sr. Mário Silva Freitas (CRECI: 50601), a declaração juntada é extremamente lacunosa, não indicando diversas características do imóvel (não indica a geometria do terreno, a área construída do imóvel, o seu padrão de acabamento, o seu fator de obsolescimento, ...).

Contudo, não obstante o enorme respeito que este engenheiro nutre pelo colega corretor de imóveis que emitiu seu parecer sobre o valor do imóvel "sub judice", o signatário esclarece que trata-se de opinião pessoal daquele profissional, sem qualquer amparo técnico normativo, motivo que impede acatá-lo. Nenhuma justificativa técnica capaz de fundamentar os valores atribuídos ao imóvel foi apresentada. Nenhum elemento comparativo, nenhum dado estatístico, apenas a convicção pessoal do profissional.



605
24

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Conforme solicitação de Sra Maria Fagundes da Silva, portadora da cédula de identidade RG. nº 24.209.299-8, inscrita no CPF/MF. sob o nº 253.652.648/86, residente e domiciliada na Rua São Pedro, nº 104, Pae Cara, Vicente de Carvalho, Guarujá-SP., Venho por meio desta apresentar a conclusão do nosso departamento de Avaliações para o imóvel "Casa" - localizado na Rua São Pedro, nº 104, Pae Cara, Vicente de Carvalho, Guarujá, estado de São Paulo, que assim se descreve:

O imóvel consistente de um Terreno, com aproximadamente 208,00 m2 (duzentos e oito metros quadrados), no qual está construído uma casa com 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, garagem para 3 autos, amplo terraço coberto. Acabamento antigo, porém em bom estado de conservação, idade aproximada do imóvel 25 anos.

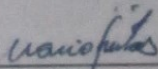
O imóvel está situado em um bairro de classe C e D, ruas asfaltadas, predominância residencial, porém com alguns comércios de pequeno e médio porte, tais como, padarias, mercados e oficinas mecânicas; próximo de pontos de ônibus e escola.

Avaliamos o imóvel quanto ao valor de venda em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Para a determinação do valor do imóvel em estudo, procedemos a uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultaram a determinação do melhor valor.

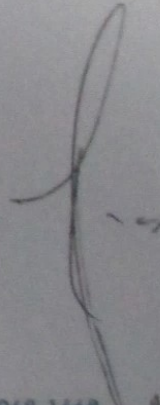
Sem mais para o momento, nos colocamos à disposição para outras informações.

Guarujá, 02 de maio de 2017.



Márcio Silva Freitas
CRECI: 50601

(transcrição da avaliação do corretor Márcio Silva Freitas, às fls. 578/579 dos autos)



606
W

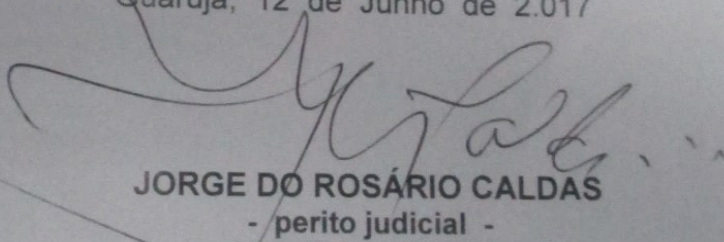
3. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, este Perito **ratifica todo o teor** de seu laudo, apresentado às fls. 531/572 dos autos, não encontrando na manifestação da Ilustre Defensora da Ré Executada, novos elementos ou fundamentação técnica que exijam qualquer revisão de seu conteúdo.

4. ENCERRAMENTO

Consta o presente trabalho de esclarecimentos aos questionamentos formulados pela Ré Executada, de 05 (cinco) folhas impressas somente no anverso, todas devidamente rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Guarujá, 12 de Junho de 2017



JORGE DO ROSÁRIO CALDAS

- perito judicial -

Membro Titular nº 696 do IBAPE
Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia
Departamento de São Paulo