

P15



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA - SÃO
PAULO/SP

Fabiana Albano
Engenheira Civil

Santana 25/09/17



00169027920108260001

Processo n.º 0016902-79.2010.8.26.0001

6ª CÍVEL SANTANA 26/SET/2017 16:11 0225

001 6 F56H.17.00034049-0 250917 1557 528

Fabiana Albano, Engenheira Civil, CREA 5061498042/D, nomeada nos autos da Ação Declaratória, ajuizada por ALZIRA BETARELLI MORAES, em face de GILTON TAVARES GONTIJO, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões no presente.

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

[Handwritten signature]


1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel sito à Av. John Fitzgerald Kennedy, 423, lote de matrícula 71.886 do Registro de Imóveis de Atibaia - Recreio Maristela, Atibaia - SP.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

2. IMÓVEL

O imóvel objeto da lide, trata-se de um lote de terreno fisicamente incorporado a outro aos fundos, com uma edificação unifamiliar ocupando ambos os lotes. Na área referente ao lote avaliando, está edificada parte da casa, qual seja, os cômodos: cozinha/copa e lavanderia. Na parte frontal existe uma cobertura para 1 vaga de auto e se faz a entrada única do imóvel. O imóvel está registrado sob matrícula nº71.886 do Oficial de Registro de Imóveis de Atibaia, conforme cópia da certidão a seguir juntada a fls. 196A a 198A.





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
Rua Castro Faria, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12946-449 - Tel: (11) 4414-5559
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Folha 01 de 02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
71.886

FICHA
01

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

IMÓVEL:- Um Terreno, com a área total de 250,00 m², desligado AREA C, desdobrado do terreno formado pelos lotes 8, 9, 72 e 73, da quadra 12, do plano de desmembramento do imóvel denominado "Recreio Maristela", no perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, medindo, linearmente, 10,00 m de frente para a Avenida John Fitzgerald Kennedy; igual dimensão nos fundos, onde confronta com Dirce Alves Pereira; por 25,00 m. da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito, de quem da Avenida olha para o imóvel, com o lote 7; e do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com a Área B.

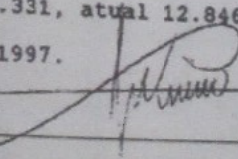
PROPRIETARIOS:- MARIO MINAMIOKA, brasileiro, bancário, RG. 3.325.923-SSP-SP. e sua mulher TAMICO HONME MINAMIOKA, ambos do CPF/MF. 066.072.768/49, casados no regime de comunhão de bens anterior a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Frei Mariano Veloso, nº 155, Vila Isolina Mazzei.

TÍTULO AQUISITIVO:- R.3 - 4.331, atual 12.846, Lv. 02 Reg. Geral de 26/03/1979.

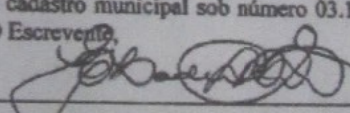
Atibaia, 02 de Setembro de 1997.

O Escrevente Autorizado.

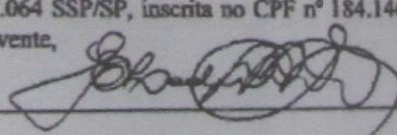
[Nic. 135.281 - 25/08/97 - RGO 4179]

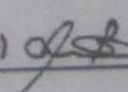

JOSE DE ALENCAR VIEIRA
Escrevente Aut.

Av.01/71.886 - Ex officio - INSCRIÇÃO CADASTRAL - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 03.192.008.04-0107529. Atibaia, 10 de setembro de 2012. O Escrevente,


Emerson Luis Ladini

Av.02/71.886 - Protocolo n. 257.971 de 31/08/2012 - QUALIFICAÇÃO - Pela escritura a seguir registrada, instruída com documentos pessoais, a proprietária TAMICO HONMA MINAMIOKA também conhecida por TAMICO HONME MINAMIOKA é brasileira, do lar, portadora do RG nº 3.107.064 SSP/SP, inscrita no CPF nº 184.146.818-59. Atibaia, 10 de setembro de 2012. O Escrevente,


Emerson Luis Ladini

(continua no verso) 



MATRÍCULA
71.886

FICHA
01

VERSO

R.03/71.886 - Protocolo nº 257.971 de 31/08/2012 - **VENDA E COMPRA** - Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 21 de julho de 2006, no 2º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, livro 804, folhas 394/396, os proprietários MARIO MINAMIOKA e sua mulher TAMICO HONMA MINAMIOKA, já qualificados, venderam o imóvel aqui matriculado a **GILTON TAVARES GONTIJO**, brasileiro, técnico em eletrônica digital, RG: 10.888.539-2 SSP/SP, CPF: 294.199.806-34, casado pelo regime de comunhão parcial de bens em 07/01/1984, com **ELIZABETH MOITINHO GONTIJO**, brasileira, microempresária, RG: 12.715.335-4 SSP/SP, CPF: 012.988.938-52, residentes e domiciliados na Rua Jacanga, nº 205, Vila Maria Alta, São Paulo-SP, pelo preço de R\$ 38.600,00, do qual foi dado quitação. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Valor venal R\$ 53.400,14. Atibaia, 10 de setembro de 2012. O Escrevente,

Emerson Luis Ladini
Emerson Luis Ladini

Av.04/71.886 - Protocolo n. 257.973 de 31/08/2012 - **ESTADO CIVIL** - Pela certidão de casamento do Registro Civil do 36º Subdistrito - Vila Maria, São Paulo-SP, matrícula 115063 01 55 1984 2 00045 229 0013561-28, por sentença de 19/01/2010, do Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões, do Foro Regional I, Santana São Paulo-SP, proc. 001.09.104054-0, foi homologada a **SEPARAÇÃO** dos proprietários **GILTON TAVARES GONTIJO** e **ELIZABETH MOITINHO GONTIJO**, voltando ela a usar o nome de solteira, **ELIZABETH MOITINHO**. Atibaia, 10 de setembro de 2012. O Escrevente,

Emerson Luis Ladini
Emerson Luis Ladini

Av.05/71.886 - Protocolo n. 257.973 de 31/08/2012 - **ÓBITO** - Pela certidão de Óbito do Registro Civil do 7º Subdistrito - Consolação, São Paulo-SP, matrícula nº 115063.01.55.1984.2.00045.229.0013561-28, a proprietária **ELIZABETH MOITINHO** faleceu em 20/03/2010. Atibaia, 10 de setembro de 2012. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vallani
Wagner Luis Constantino Vallani

R.06/71.886 - Protocolo n. 257.973 de 31/08/2012 - **INVENTÁRIO E ADJUDICAÇÃO** - Pela escritura pública de Inventário e Adjudicação de 30 de agosto de 2012, livro 937, folhas 366/373, e escritura de aditamento retificativo de 06 de setembro de 2012, livro 942, folhas 073/074, lavradas no 2º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, dos bens deixados por falecimento de **ELIZABETH MOITINHO**, o imóvel aqui matriculado, avaliado em R\$

(continua na ficha 02) *JCB*

JCB



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Faltz, nº 255 - 2ª andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12918-440 - Tel: (11) 4414-5550
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Folha 02 de 02.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
71.886

FOLHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

26.700,07, foi adjudicado à herdeira mãe ALZIRA BETARELLI MORAES, brasileira, viúva, aposentada, RG 3.322.334-8 SSP/SP, CPF 583.692.798-72, residente e domiciliada na Rua Pedro Vilalobos Martins, 70, Vila Maria, São Paulo-SP; e a GILTON TAVARES GONTIJO, brasileiro, separado judicialmente, autônomo, RG 10.888.539 SSP/SP, CPF 294.199.806-34, residente e domiciliado na Avenida Johnn Fitzgerald Kennedy, 395, Recreio Maristela, Atibaia-SP, na proporção de 50% para cada um. Foram apresentados os comprovantes de recolhimento de ITCMD e a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Atibaia, 10 de setembro de 2012. O Escrevente,


Emerson Luis Ladini

Av.07/71.886 - Protocolo Eletrônico n. 292.681 de 07/10/2015 - PENHORA - Conforme certidão expedida pelo Juízo do 6º Ofício Cível - Foro Regional Santana, São Paulo - SP, em 07/10/2015, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 0016902-79.2010.8.26.0001/01, protocolo PI1000103360, que ALZIRA BETARELLI MORAES, move em face de GILTON TAVARES GONTIJO, já qualificados, foi determinada a PENHORA de 50% (metade) do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o executado Gilton Tavares Gontijo. Valor da causa: R\$ 6.560,06. Ato isento de emolumentos em virtude da exequente ser beneficiária de assistência judiciária gratuita. Atibaia, 08 de outubro de 2015. O Escrevente,

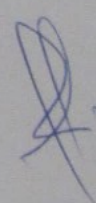

Wagner Luis Constantino Vellani

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, Matrícula nº 71886 do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015 de 1973. Certidão Digital expedida conforme o item 345 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJ.

Atibaia-SP, 08 de outubro de 2015.

Oficial 25,37+Estado 7,21+IPESP 3,72+R.C. 1,34+T.J. 1,34+M.P. 1,22+ISS 0,51 = R\$ 41,11.

ESTA CERTIDÃO TEM PRAZO DE VALIDADE DE 30 DIAS PARA FINS DE LAVRATURA DE ATOS NOTARIAIS, NOS TERMOS DO ITEM "IV" DO ART. 1º DO DEC. 93.240 DE 09/09/86.



3. VISTORIA

Foi realizada a primeira tentativa de vistoria em 28/07/2017, porém não foi permitida a entrada ao imóvel. A vistoria foi realizada em 31/07/2017, às 12h30, na presença do Sr. Franco Liberati e Dra. Salvadora Jacinto Yoshida Borghi e a entrada à unidade avalianda deu-se de forma mansa e pacífica.

Durante a vistoria ficou constatado que o imóvel classifica-se como imóvel residencial, padrão médio, 20 anos e estado de conservação necessitando de reparos simples (e) segundo Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo). A cobertura frontal possui 36m² e a edificação localizada no lote avaliando possui 30,5m².

O logradouro do imóvel está sendo pavimentado.

3.1 Documentação Fotográfica



Foto 1: Vista da fachada do imóvel.



Foto 2: Vista da fachada do imóvel.

[Handwritten signature]



Foto 3: Vista da Av. John Fitzgerald Kennedy (em processo de pavimentação) em frente ao imóvel.



Foto 4: Vista da Av. John Fitzgerald Kennedy (em processo de pavimentação) em frente ao imóvel.

[Handwritten signature]



Foto 5: Vista da rampa de entrada do imóvel.



Foto 6: Vista da cobertura frontal de garagem.

[Handwritten signature]



Foto 7: Vista externa da edificação.



Foto 8: Vista da entrada do imóvel de quem do final da rampa olha.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized, looped shape.



Foto 9: Vista externa da edificação.



Foto 10: Vista na área da cobertura dos fundos do lote.

[Handwritten signature]



Foto 11: Vista da edificação no lote confrontante de fundos - não faz parte da presente avaliação.



Foto 12: Vista interna da edificação de interesse - ambiente cozinha.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized, looped shape.

A handwritten mark or signature in blue ink, consisting of several vertical lines and a small loop.



Foto 1: Vista interna da edificação de interesse - ambiente cozinha.



Foto 1: Vista interna da edificação de interesse - ambiente cozinha.

[Handwritten signature]

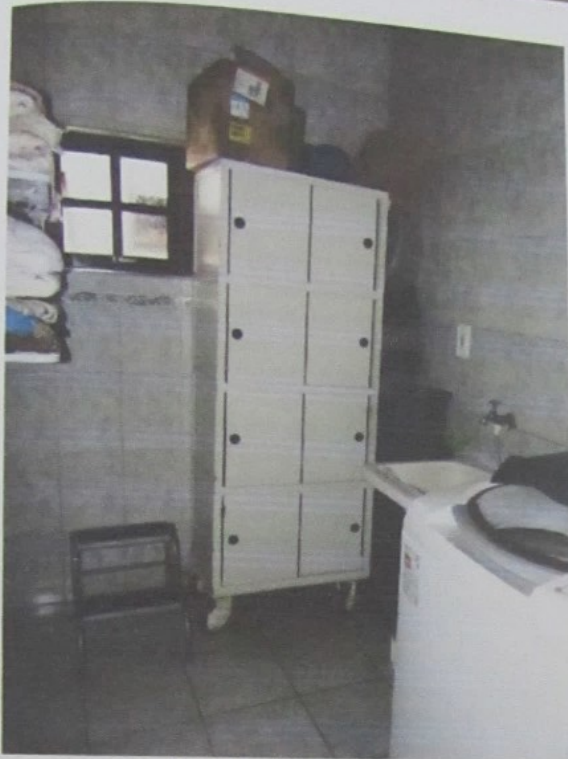


Foto 1: Vista interna da edificação de interesse - ambiente lavanderia.



Foto 1: Vista interna da edificação de interesse - ambiente cozinha com acesso ao lote de fundos pela parte interna da edificação.



Foto 1: Vista interna da edificação de interesse - ambiente cozinha.



Foto 2: Vista da cobertura da parte da frente do lote avaliando.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized, cursive-like shape.

4. AVALIAÇÃO

4.1 Metodologia

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP – 2011 e a Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método utilizado na avaliação do imóvel em questão foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado através da técnica de Tratamento por fatores para o valor do terreno e Método Evolutivo para o valor total do imóvel.

O Método Comparativo de dados de mercado analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados foi efetuada com o uso de tratamento por fatores que consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

O método evolutivo consiste em partir do valor do terreno e somar a este o valor da construção devidamente depreciada pelo estado de conservação e idade da mesma. Para isso foi utilizado o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.

Fatores utilizados na homogeneização dos elementos comparativos:

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado

Ic = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado



Ft = de acordo com a testada do lote;

Fp = de acordo com a profundidade do lote;

FT = de acordo com a Topografia do terreno

Foi considerado Fator de oferta, que atualmente na região para transações à vista é considerado 10%. Esse fator leva em conta a elasticidade dos negócios à vista comparados ao valor ofertado.

4.2 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

$$\Rightarrow \text{Valor do imóvel} = Vt + Vb$$

Onde,

Vb = valor das benfeitorias em R\$

Vt = valor do terreno em R\$

$$\Rightarrow Vt = At \times q$$

Onde,

At = área do terreno em m²

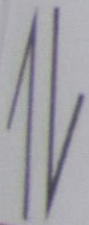
q = valor unitário em R\$/m²

$$\Rightarrow Vb = Ac \times Fob \times IC \times R8N$$

Onde,

Ac = área construída em m²

R8N = R\$ 1.319,13/m²



A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

$\% V = \text{idade aparente}$

vida útil

$$Fob = R + k \times (1 - R)$$

$$R = 20\% \text{ (valor residual)}$$

4.3 Valor de mercado Atual do Imóvel (V)

- Valor do terreno

$$Vt = At \times q \text{ (anexo)}$$

$$Vt = 250m^2 \times R\$ 623,70/m^2$$

$$Vt = R\$ 155.925,00 \text{ (setembro/2017)}$$

- Valor da benfeitoria

Cobertura da frente:

Idade = 20 anos

estado de conservação = e

Casa proletário = 0,576

$$Ac = 36m^2$$

$$VR = 52\%$$

$$K = 0,495$$

$$Fob = 0,596$$

$$Vb1 = 36,0 \times 0,576 \times 0,596 \times R\$ 1.319,13$$

$$Vb1 = R\$ 16.302,67$$

Cobertura dos fundos:

$$Idade = 20 \text{ anos}$$

estado de conservação = e

$$\text{cobertura simples} = 0,180$$

$$Ac = 38m^2$$

$$VR = 100\%$$

$$Ic = 0,120$$

$$K = 0,0$$

$$Fob = 0,200$$

$$Vb2 = 38m^2 \times 0,180 \times 0,200 \times R\$ 1.319,13$$

$$Vb2 = R\$ 1.804,57$$

Edificação principal:

$$Idade = 20 \text{ anos}$$

estado de conservação = e

$$\text{casa simples} = 1,056$$

$$Ac = 41,08m^2$$

$$VR = 28\%$$

$$Ic = 1,056$$

$$K = 0,672$$

$$Fob = 0,738$$

$$Vb3 = 41,8m^2 \times 1,056 \times 0,738 \times R\$ 1.319,13$$

$$Vb3 = R\$ 42.971,86$$

$$Vb = Vb1 + Vb2 + Vb3 = R\$ 61.079,10 \text{ (setembro/2017)}$$

- Valor do imóvel

$$Vi = Vt + Vb$$

$$Vi = R\$ 155.925,00 + R\$ 61.079,10$$

$$Vi = R\$ 217.004,10 \text{ (setembro/2017)}$$



5. CONCLUSÕES

O **valor de mercado para venda** encontrado para o imóvel sito à Av. John Fitzgerald Kennedy, 423, lote de matrícula 71.886 do Registro de Imóveis de Atibaia, é de **R\$ 217.004,10 (setembro/2017)** - duzentos e dezessete mil, quatro Reais e setenta e dez centavos.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

6.1 Declaração de Conformidade com o Código de Ética

A signatária atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

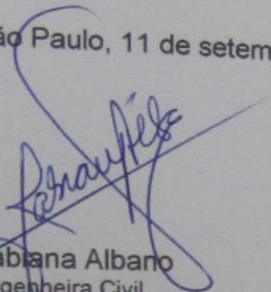
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- A signatária não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito da signatária, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).



6.2 Termo de Encerramento

O presente Laudo Técnico consta de 23 (vinte e três) laudas, todas elas rubricadas nos seus anversos, exceto esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com Cálculos e Amostra.

São Paulo, 11 de setembro de 2017.


Fabiana Albano
Engenheira Civil
CREA nº5061498042
Pós graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia
www.avalise.com.br
Perita Judicial.

7. ANEXOS

7.1 Amostra e Cálculos

Pesquisa de Mercado

Elemento 1



Imóvel: casa VENDE
Endereço: Av. John Fitzgerald Kennedy, 300
Valor: R\$ 500.000,00
Área Terreno(m²): 300
Testada(m): 12
Área construída(m²): 150
Idade(anos): 10
Cômodos: 3 dormitórios sendo 1 suíte, sala, cozinha americana, dependência de empregada, 4 vagas e mobiliada
Estado: e
Contato: Sr. Sérgio - F: 99830-9283
Situação: oferta
Padrão Construtivo: 1,336
 IF

Elemento 2



VENDA

Imóvel: terreno
Endereço: Rua Sebastião Cavalheiro
Valor: R\$ 215.000,00
Área Terreno(m²): 280
Testada(m): 10
Área construída(m²): 0
Idade(anos): 0
Cômodos: 0
Estado: 0
Contato: Leardi Imóveis - (11) 4413-1806 ou (11) 95039-9512 - COD. 513676
Situação: oferta
Padrão Construtivo: 0
 IF

Elemento 3

Imóvel: terreno
 Endereço: Rua Tranquilo Luis Rosa - Jardim Maristela, Atibaia - SP
 Valor: R\$ 190.000,00
 Área Terreno(m²): 273
 Testada(m): 10
 Área construída(m²): 0
 Idade(anos): 0
 Cômodos:
 Estado: 0
 Contato: Ivonete F. Silva - Corretora de Imóveis - F: (11) 98574-5074 ou (11) 96354-3173
 Situação: oferta
 Padrão Construtivo: 0
 IF

VENDA

0

Elemento 4



VENDA

Imóvel: casa
 Endereço: Av. John Fitzgerald Kennedy, 494A/B
 Valor: R\$ 600.000,00
 Área Terreno(m²): 170
 Testada(m): 10
 Área construída(m²): 150
 Idade(anos): 1
 Cômodos: 3 suítes, 2 vagas
 Estado: a
 Contato: Rodrigues Imóveis - F: 2427-7188 / 99661-8511 (Cristiane Ruiz)
 Situação: oferta
 Padrão Construtivo: 1,776
 IF

Elemento 5



VENDA

Imóvel:
Endereço: R. João Morales Hernandes, 20A
Valor: R\$ 270.000,00
Área Terreno(m²): 140
Testada(m): 10
Área construída(m²): 75
Idade(anos): 2
Cômodos: 2 dormitórios 2 vagas
Estado: c
Contato: Sr. Giovani, KG imobiliária - F: 2427-6681
Situação: oferta
Padrão Construtivo: 1,056
IF

Elemento 6

VENDA

Imóvel:
Endereço: Rua Sebastião Cavalheiro
Valor: R\$ 240.000,00
Área Terreno(m²): 320
Testada(m): 10
Área construída(m²): 0
Idade(anos): 0
Cômodos: 0
Estado: 0
Contato: Paulo Roberto Leardi - Atibaia - F: (11) 4413-1806 / (11) 95039-9512 COD. 513672
Situação:
Padrão Construtivo:
IF