

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE GUARULHOS -SP**

Nº de folhas: 32 (trinta e duas)

Tipo de Petição: Laudo Avaliatório

PROCESSO: 1036429-34.2015.8.26.0224

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da Ação de Extinção de Condomínio, C/C Alienação Judicial C/C Arbitramento de Aluguel, com pedido de Tutela Antecipada, requerida por **Silvana Batista do Carmo**, em face de **Jurandir Alves da Silva**, vem respeitosamente à presença de V. Exa, apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

1- Considerações Preliminares

Silvana Batista do Carmo propôs Ação de Extinção de Condomínio, C/C Alienação Judicial C/C Arbitramento de Aluguel, com pedido de Tutela Antecipada em face de Jurandir Alves da Silva, pelos motivos a seguir expostos resumidamente:

- A Autora e Requerido litigaram em Ação de Dissolução de União Estável cc. Partilha.

- Partilhando o único imóvel localizado à Rua Carinas nº 76, Jd. Santa Inês, da seguinte forma: “o terreno do imóvel, na proporção de 45,835% para a Autora e 54,165% para o Requerido; as benfeitorias introduzidas no mesmo imóvel partilhadas na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada uma das partes, instituindo-se condomínio.”

-Solicitação da avaliação do imóvel e locação:

Um terreno constituído do lote 14 da quadra 14, do loteamento denominado “Jardim Santa Inês”, com terreno de 255,00 m², na Rua Carinas nº 76, Jd. Santa Inês, em Guarulhos/SP. Descritos nas Inscrições Cadastrais 082.52.46.0071.01.001 / 082.52.46.0071.01.002.

Requer:

- Citação do Requerido.

- A procedência total do pedido, para extinguir o condomínio e alienar judicialmente a posse do imóvel; condenando o Requerido no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios..

- Dá-se à causa o valor de R\$9.000,00

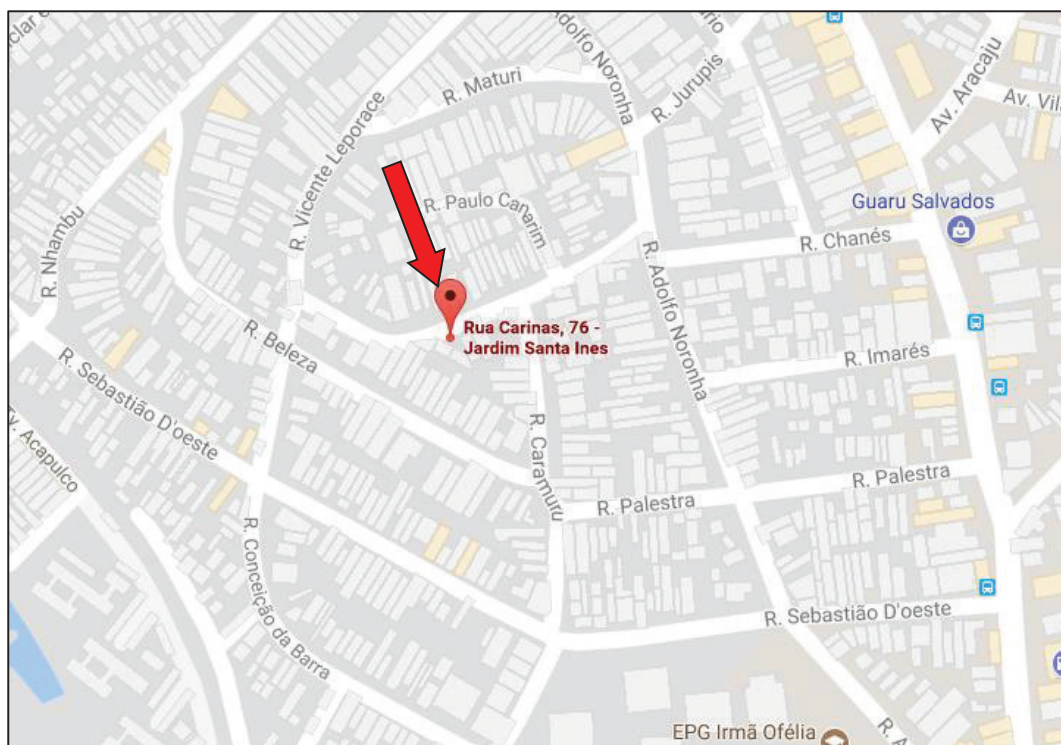
2- Objetivo da Perícia

Avaliação do Prédio Residencial, com terreno constituído do lote 14 da quadra 14, do loteamento denominado “Jardim Santa Inês”, com terreno de 255,00 m², na Rua Carinas nº 76, Jd. Santa Inês, em Guarulhos/SP. Descritos nas Inscrições Cadastrais 082.52.46.0071.01.001 / 082.52.46.0071.01.002.

2.1– Vistoria (realizada em 25/10/2017)

2.1.1- Localização:

Localização do imóvel avaliando.



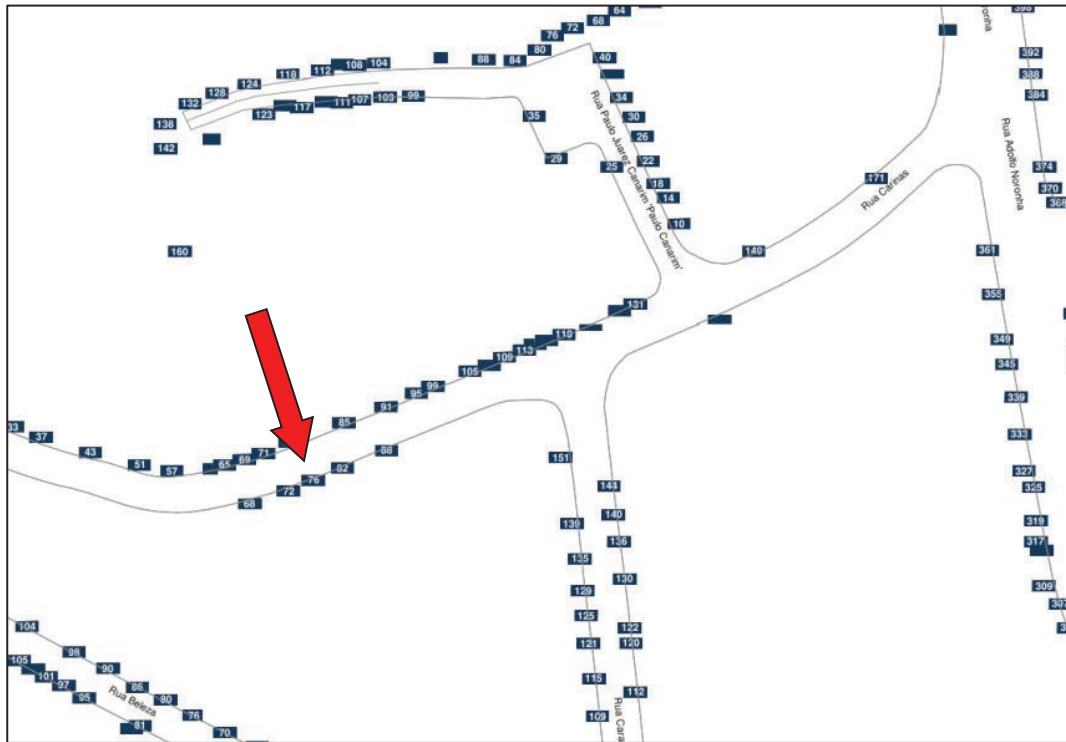
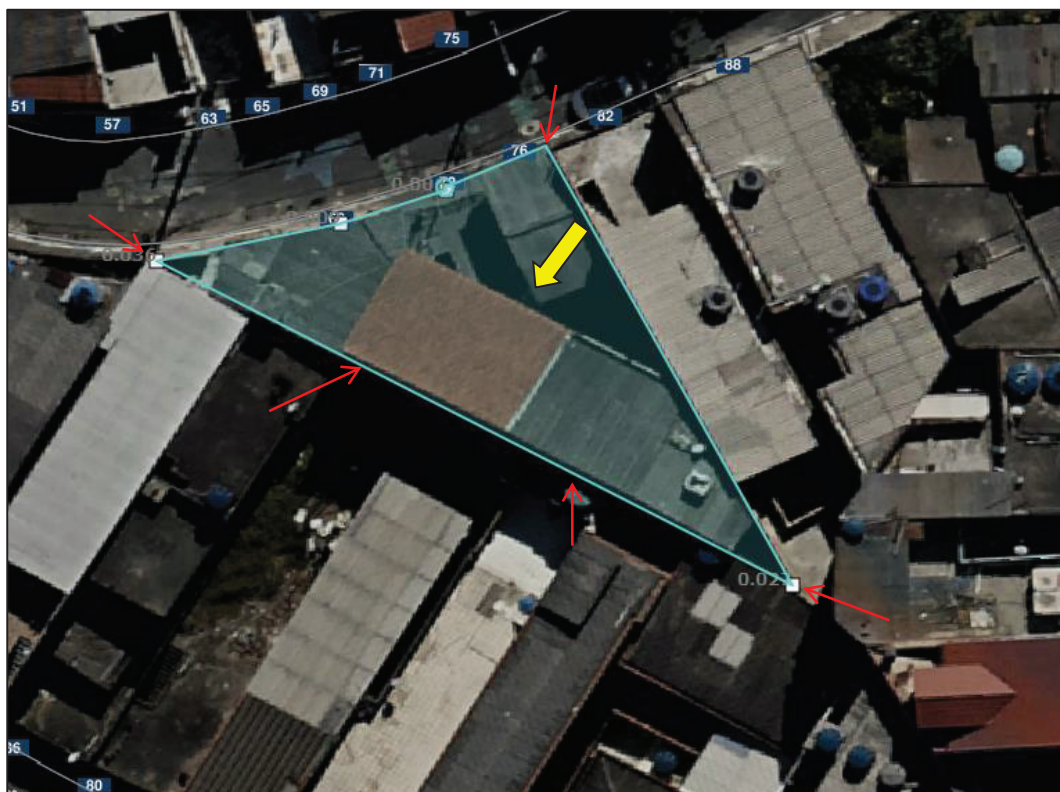


Imagem aérea – ano 2008 – Fonte PMG, loteamento denominado “Jd. Santa Inês”, entre as setas e o imóvel na Rua Carinas nº 76, Guarulhos/SP.



Detalhe com a localização do imóvel na Rua Carinas nº 76 entre as setas.



2.1.2- Características do local:

- Melhoramentos Públicos:

O local possui todos os equipamentos de infraestrutura urbana, como: pavimentação, guias, luz, água, telefone, esgoto, drenagem pluvial, etc.

Nas proximidades existem vias importantes como a Avenida Silvestre Pires de Freitas, dispondo o local de várias linhas de ônibus interligadas com outros bairros.

A ocupação da região se dá principalmente por imóveis residenciais (casas), imóveis comerciais de diferentes atividades, diversos galpões industriais, etc.

Vista da fachada do imóvel localizado na Rua Carinas.



Existe na rua numeração nova fornecida pela Prefeitura de Guarulhos de acordo com a Lei Municipal 5.833 de 25 de junho de 2.002, regulamentada pelo decreto 22.575 de 15 de abril de 2.004.

Identificação da rua e sua numeração.



2.2 - O Terreno

O referido terreno possui formato irregular e topografia em declive, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

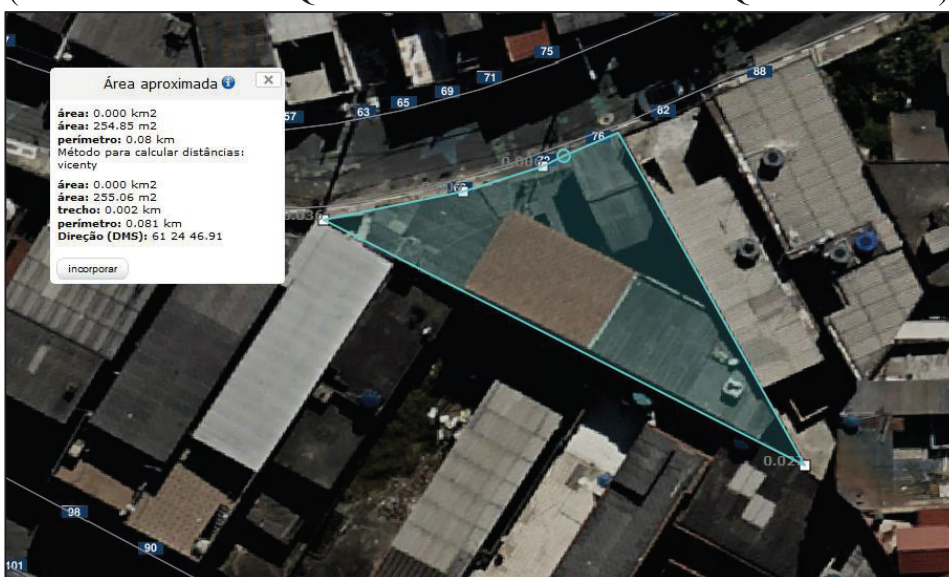
Suas medidas principais, conforme matrícula:

IMÓVEL: Imóvel Constituído de uma casa e seu respectivo terreno, Situado na Rua Carinas, nº 76, Lote 14, da Quadra 14, do Jardim Santa Inês, Guarulhos, medindo de frente 17,00m, do lado esquerdo 23,00m e do lado direito 30,00m, encerrando a área de terreno de 255,00 m².

CONTRIBUINTE: 082.52.46.0071.01.001/ 082.52.46.0071.01.002

Área: 255,00 m²

(DUZENTOS E CINQUENTA E CINCO METROS QUADRADOS).

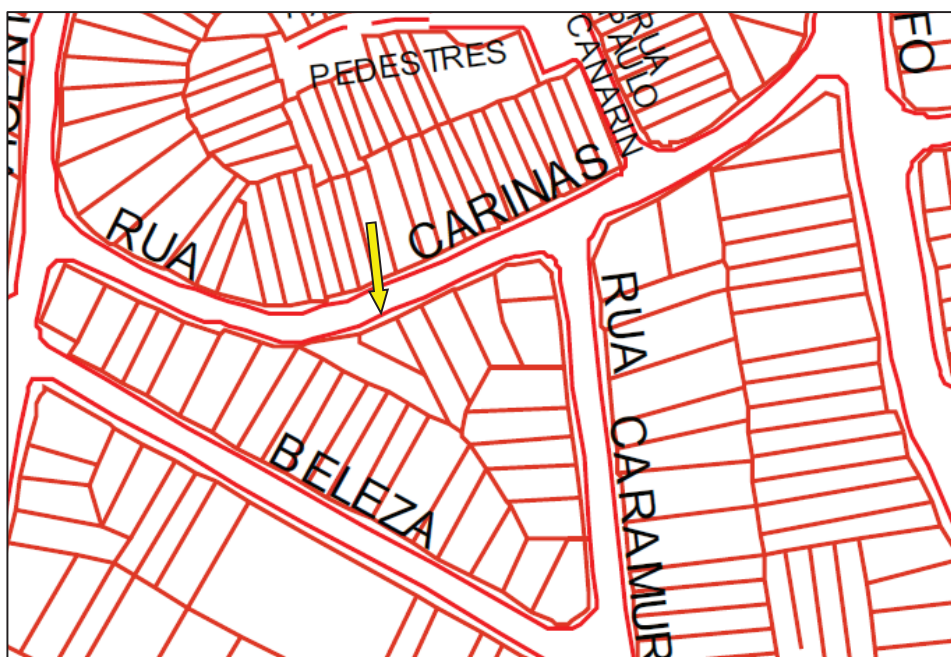


2.2.1- Dados do imóvel avaliando junto à Prefeitura Municipal de Guarulhos:

Índice Fiscal do imóvel avaliando, de acordo com a Legislação Municipal nº 5.753/2001, Tabela de Valores por metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes na Planta Genérica de Valores (PGV), ano de referência – 2012: código 588 – correspondente a **IF = 439,36**, vide **ANEXO I**.



Planta Genérica de Guarulhos, PRC – 082



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS**

CERTIDÃO DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO Nº 1062292/2017

Certidão emitida em Guarulhos, 15 de Novembro de 2017 às 13:30:03.

CERTIFICAMOS que o imóvel de Inscrição 082.52.46.0071.01.001 encontra-se cadastrado da seguinte forma:

Proprietário:	JOSE DE VASCONCELOS NORONHA DR
Compromissário:	JOSE SALES SOBRAL E OUTRO
Localização:	RUA CARINAS nº 72 ANTIGO nº 14
Complemento:	NÃO HÁ
Lote(s):	14
Quadra:	14
Área do Terreno:	255 m2 (duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados)
Testada Única:	21,00 (vinte e um metros lineares)
Área(s) Construída(s):	38,64 m2 (trinta e oito metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados)
Tipo:	10 - Resid. Rustico
Finalidade:	Residencial
Fração Ideal:	48,83 %

**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS**

CERTIDÃO DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO Nº 1062293/2017

Certidão emitida em Guarulhos, 15 de Novembro de 2017 às 13:34:33.

CERTIFICAMOS que o imóvel de Inscrição 082.52.46.0071.01.002 encontra-se cadastrado da seguinte forma:

Proprietário:	JOSE DE VASCONCELOS NORONHA DR
Compromissário:	JOSE SALES SOBRAL E OUTRO
Localização:	RUA CARINAS nº 76 ANTIGO nº 14
Complemento:	NÃO HÁ
Lote(s):	14
Quadra:	14
Área do Terreno:	255 m2 (duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados)
Testada Única:	21,00 (vinte e um metros lineares)
Área(s) Construída(s):	40,5 m2 (quarenta metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados)
Tipo:	10 - Resid. Rustico
Finalidade:	Residencial
Fração Ideal:	51,17 %

Proprietário: José de Vasconcelos Noronha

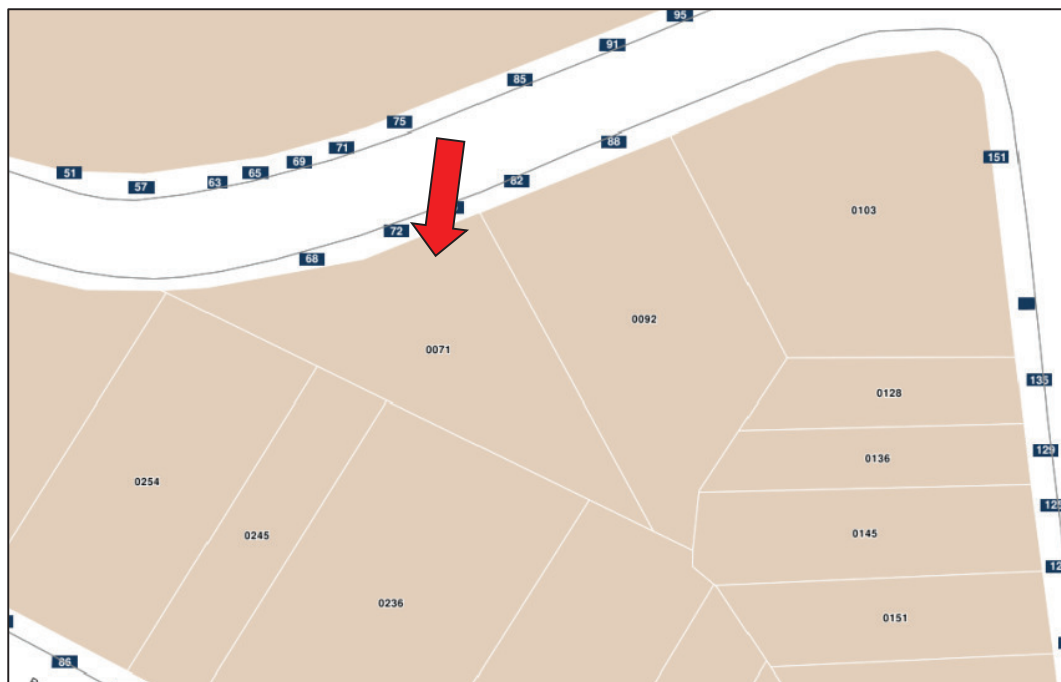
Compromissário: José Sales Sobral

Área do terreno: 255,00 m²

Área Construída: 79,14 m²

Localização: Rua Carinas, nº 72 e 76

Planta Quadra e Localização do Imóvel



2.2.2- Benfeitorias:

Sobre o imóvel avaliando, existem construções residenciais, composta de 02 (dois) pavimentos, sendo:

O Perito observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um imóvel de uso residencial, erigido no alinhamento da Rua Carinas.

Verifica-se que as benfeitorias existentes no imóvel, objeto da lide conforme levantamento “in loco” encerra a área total construída de 121,23 m² (trezentos e seis metros e cinco centímetros quadrados).

Área: 121,23 m²

Como o imóvel está em estado de conservação e uso, segundo o “Estudo VALORES de EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP”, enquadra-se na referência (E) – Estado da Edificação: Necessitando de Reparos Simples.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Casa Padrão Simples”, classificação esta contida no “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”.

Diante de levantamento “in loco” e demais documentos que compõem a presente ação, este perito constatou que as benfeitorias existentes compreendem de 02 (duas) moradias, a saber:

2.3 Descrição das benfeitorias:

Foto 04.: Vista do imóvel localizado na Rua Carinas.



Foto 05.: Vista da fachada da frente do imóvel.



A-) Pavimento Térreo:

Foto 06: Vista da Garagem com piso cimentado, paredes revestidas com acabamento.



Foto 07: Vista da área com piso cerâmico, paredes revestidas com acabamento.

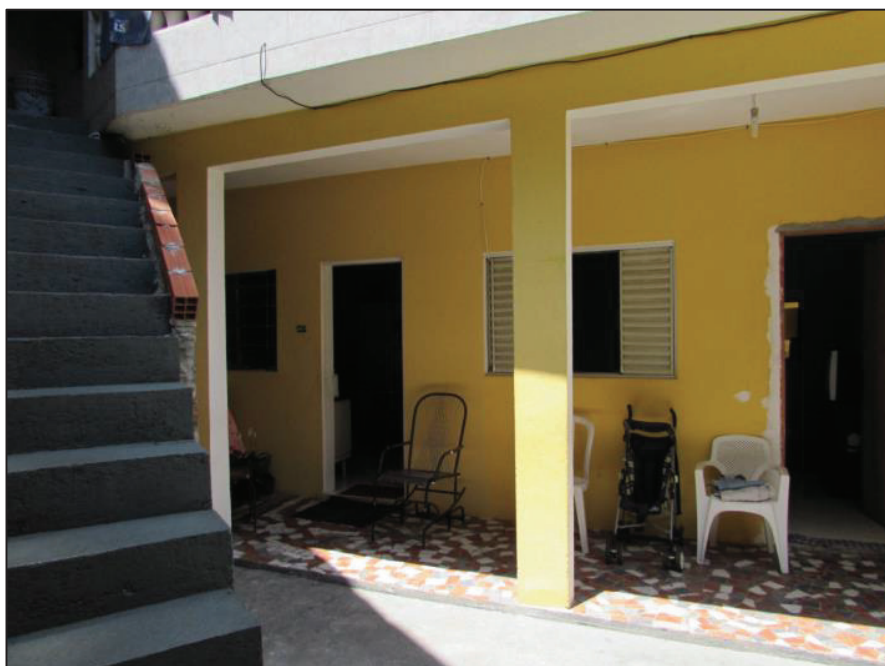


Foto 08:. Vista da cozinha com piso cerâmico, paredes revestidas com acabamento.



Foto 09:. Vista do dormitório com piso cerâmico, paredes revestidas com acabamento.



Foto 10: Vista do banheiro com piso cerâmico, paredes revestidas com acabamento.



B-) Pavimento Superior:

Foto 11: Vista da cozinha com piso cerâmico, paredes revestidas com acabamento.



Foto 12.: Vista da sala com piso cerâmico, paredes revestidas com acabamento.



Foto 13.: Vista da Sala com piso cerâmico, paredes revestidas com acabamento e grafiato e caixilhos em alumínio.



Pavimento Térreo e Superior: 121,23 m²

Construção composta de: Salas, Cozinhas, Dormitórios e Banheiros e área de serviços.

Construção em alvenaria, revestida internamente e externamente, Laje, pintura látex internamente e externamente, piso cerâmico em geral.

Idade estimada da construção: 20 anos, em função do tipo de material empregado, quadro de luz, coloração dos muros e paredes externas, desgaste da construção e dados que constam nos autos.

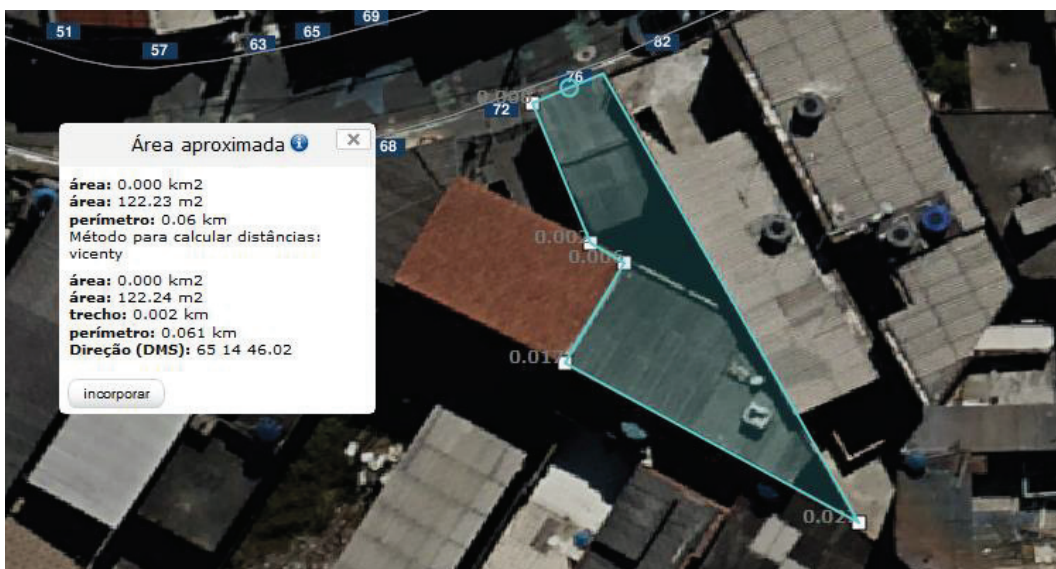
3 – Avaliação:**Objetivo da Perícia:**

Avaliação do Prédio Residencial, com terreno constituído do lote 14 da quadra 14, do loteamento denominado “Jardim Santa Inês”, com terreno de 255,00 m², na Rua Carinas nº 76, Jd. Santa Inês, em Guarulhos/SP. Descritos nas Inscrições Cadastrais 082.52.46.0071.01.001 / 082.52.46.0071.01.002.

Área de Terreno real utilizadas pelo Réu:

Conforme levantamento “in loco”, o Réu utiliza uma área de 122,00 m², dos 255,00 m², sendo parte do lote 14 da quadra 14 do loteamento denominado “Jardim Santa Inês”, na Rua Carinas nº 76, Jd. Santa Inês, em Guarulhos/SP. Descrito na Inscrição Cadastral 082.52.46.0071.01.002.

Vista da área utilizado pelo réu.



3.1 – Metodologia utilizada

Avaliação executada através do Método Evolutivo, onde a determinação do valor do imóvel avaliando = **terreno + benfeitorias**.

Para a aplicação deste método, foi necessária a determinação do valor do imóvel avaliando (**terreno + benfeitorias**), sendo feita uma vasta pesquisa para determinação do valor de terreno através do Método Comparativo de Mercado, utilizando-se as Normas de Avaliação da ABNT e do IBAPE/SP, e determinação do valor das benfeitorias através do Manual de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

As amostras levantadas para terreno foram pesquisadas apenas em pontos significativos, semelhantes ao avaliando e quando dispunham de benfeitorias, estas foram devidamente deduzidas para se chegar apenas ao valor de terreno, sendo utilizados fatores para homogeneização como:

Fator Oferta: por se tratar os dados colhidos de ofertas e não negócios realmente efetivados serão utilizados o fator 0,9 (desconto de 10 %).

Fator Localização:

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para o outro, será empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos, editada pela Prefeitura Municipal, seguindo a Lei Municipal nº 5.753/2001.

Tabela de Valores por metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes na Planta Genérica de Valores (PGV), ano de referência – 2012 , vide **ANEXO I**.

Fator Frente:

A existência de maior frente é fundamental, pelo fato de ter influência direta em sua promoção visual à distância, e de representar maior possibilidade de exposição.

O fator frente é obtido calculando-se a relação direta entre a frente do avaliando e a frente dos elementos comparativos levantados, calculados com a aplicação do expoente 0,25 conforme Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP (frente de referência da região = 10 m).

Fator Topografia: examinada a topografia dos imóveis avaliando e as respectivas amostras.

Benfeitorias:

Para a avaliação das benfeitorias do imóvel avaliando será seguido “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE, atualizada mês a mês através pelo índice do SINDUSCON (R8N), 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.

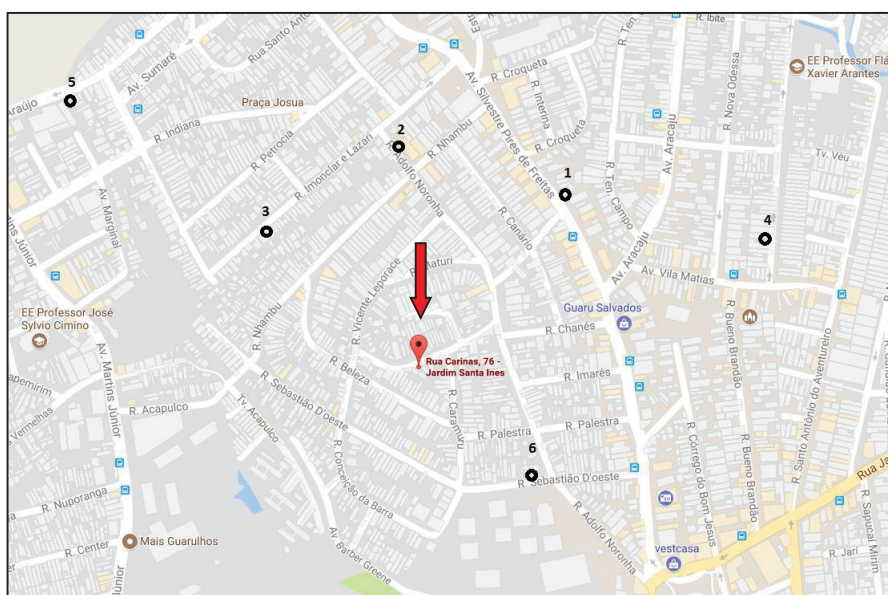
Esta publicação é o resultado de amplo estudo do mercado imobiliário, que contou com a participação de diversos profissionais.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais, as diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do Critério de Ross – Heidecke.

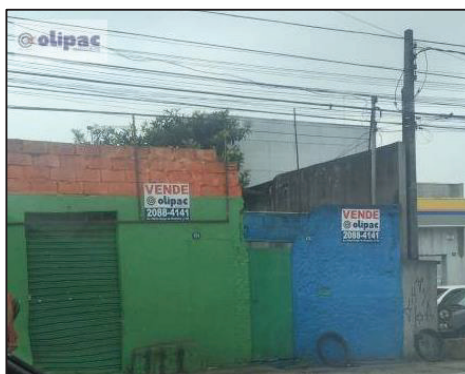
3.2 - Avaliação do terreno:

3.2.1 - Pesquisa de Valores – Coleta de dados para avaliação do terreno:

Croqui de localização das amostras em relação ao avaliando (seta vermelha):



Elemento Comparativo 1



Endereço: Avenida Silvestre Pires de Freitas, nº 421 – Jardim Santa Inês

Índice Fiscal: Código 597 – IF = 471,06

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 200,00 m² Frente principal: 10,00 m

Topografia: plana – Fator 1,00

Área construída: 0,00 m² (construção sem valor comercial)

Ofertante: Olipac Imóveis (– tel. 2088-4141)

Valor de venda: R\$ 420.000,00

Valor do terreno = $(420.000,00 / 200,00) \times 0,9 = 1.890,00 \text{ R\$ /m}^2$

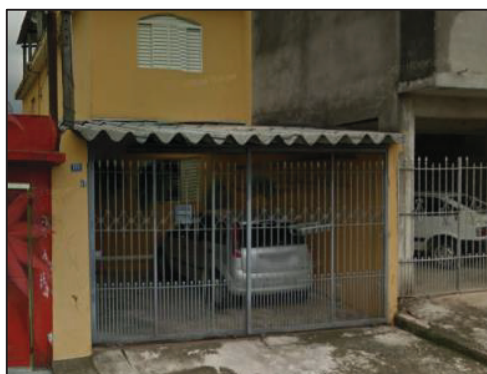
Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = $439,36/471,06 = 0,9327$

Fator topografia = $1,10/1,00 = 1,10$

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Adolfo Noronha, nº 325 – Jardim Santa Inês

Índice Fiscal: Código 588 – IF = 439,36

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 125,00 m²

Frente principal: 5,00 m

Topografia: plano – Fator 1,00

Situação: meio da quadra

Área construída: 86,00 m²

Valor da construção = 86,00 x 1.325,11 x 0,912 x 0,9 = R\$ 93.537,24

Ofertante: Steiner Imobiliária (– tel. 2463-2626)

Valor de venda: R\$ 320.000,00

Valor do terreno = [(320.000,00 – 93.537,24) x 0,9] / 125,00 =

R\$ 1.630,53/m²

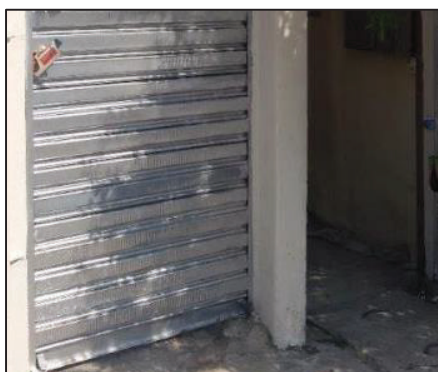
Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = 439,36/439,36 = **1,00**

Fator topografia = 1,00/1,00 = **1,00**

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua Imonclair e Lazari, nº 263 – Jardim Santa Inês

Índice Fiscal: Código 588 – IF = 439,36

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 250,00 m²

Frente principal: 10,00 m

Topografia: plano – Fator 1,00

Situação: meio da quadra

Área construída: 120,00 m²

Valor da construção = 120,00 x 1.325,11 x 0,712 x 0,4351 = R\$ 49.260,89

Ofertante: Olipac Imóveis (– tel. 2088-4141)

Valor de venda: R\$ 450.000,00

Valor do terreno = [(450.000,00 – 49.260,89) x 0,9] / 250,00 =

R\$ 1.442,66/m²

Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = 439,36/439,36 = **1,00**

Fator topografia = 1,00/1,00 = **1,00**

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Iepé, nº 46 – Jardim Santa Inês

Índice Fiscal: Código 588 – IF = 439,36

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 125,00 m²

Frente principal: 5,00 m

Topografia: plano – Fator 1,00

Situação: meio da quadra

Área construída: 140,00 m²

Valor da construção = 140,00 x 1.325,11 x 0,712 x 0,6875 = R\$ 90.809,78

Ofertante: Total Invet Imóveis (– tel. 2358-9868)

Valor de venda: R\$ 360.000,00

Valor do terreno = [(360.000,00 – 90.809,78) x 0,9] / 125,00 =

R\$ 1.938,16/m²

Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = 439,36/439,36 = **1,00**

Fator topografia = 1,00/1,00 = **1,00**

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Do Araújo, nº 162 – Jardim Santa Inês

Índice Fiscal: Código 588 – IF = 439,36

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 125,00 m²

Frente principal: 5,00 m

Topografia: plano – Fator 1,00

Situação: meio da quadra

Área construída: 181,00 m²

Valor da construção = $181,00 \times 1.325,11 \times 0,712 \times 0,4351 = \text{R\$ } 74.301,84$

Ofertante: Olipac Imóveis (– tel. 2088-4141)

Valor de venda: R\$ 300.000,00

Valor do terreno = $[(300.000,00 - 49.260,89) \times 0,9] / 125,00 =$

R\$ 1.625,02/m²

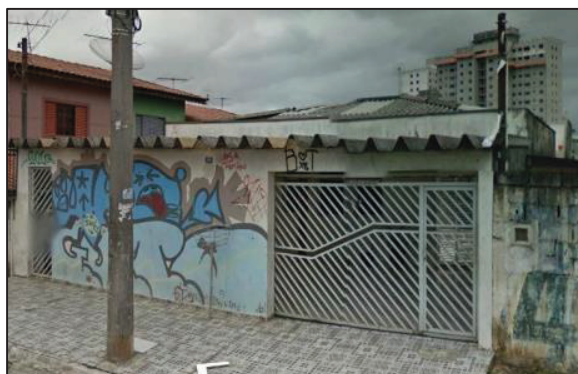
Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = $439,36/439,36 = \mathbf{1,00}$

Fator topografia = $1,00/1,00 = \mathbf{1,00}$

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

Elemento Comparativo 6



Endereço: Rua Sebastião do Oeste, nº 266 – Jardim Santa Inês

Índice Fiscal: Código 588 – IF = 439,36

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 250,00 m²

Frente principal: 10,00 m

Topografia: plano – Fator 1,00

Situação: meio da quadra

Ofertante: Steiner Imobiliária (– tel. 2463-2626)

Valor de venda: R\$ 450.000,00

Valor do terreno = $(450.000,00 / 250,00) \times 0,9 = 1.620,00 \text{ R\$ /m}^2$

Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = $439,36/439,36 = 1,00$

Fator topografia = $1,00/1,00 = 1,00$

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

3.2.2 - Resumo dos Elementos Comparativos para Avaliação do Terreno

Elemento	Endereço	Valor unitário	Fator índice fiscal	Fator topografia	Fator esquina	Valor unitário homogeneizado
1	Av. Silvestre Pires de Freitas	1.890,00	0,9327	1,0000	1,0000	1.762,80
2	Rua Adolfo Noronha	1.630,53	1,0000	1,1000	1,1000	1.630,53
3	Rua Imonclair e Lazaro	1.442,66	1,0000	1,0000	1,0000	1.442,66
4	Rua Iepé	1.938,16	1,0000	1,0000	1,0000	1.938,16
5	Rua dos Araújo	1.625,02	1,0000	1,0000	1,0000	1.625,02
6	Rua Sebastião do Oeste	1.620,00	1,0000	1,0000	1,0000	1.620,00
	Total R\$/m ²					10.019,17

Total das amostras: 6 média: 10.019,17 / 6 = 1.669,86

- limite superior = 1.669,86 x 1,3 = 2170,81

- limite inferior = 1.669,86 x 0,7 = 1.168,90

Todos os elementos estão dentro dos limites prescritos.

Valor homogeneizado:

VU = R\$ 1.669,86

(Hum mil, Seiscentos e Sessenta e Nove Reais e Oitenta e Seis Centavos por

Metro Quadrado)

Para Novembro / 2017.

Valor do terreno avaliando:

Prédio Residencial, com terreno Um terreno constituído da parte do lote 14 da quadra 14, do loteamento denominado “Jardim Santa Inês”, com terreno de 122,00 m², na Rua Carinas nº 76, Jd. Santa Inês, em Guarulhos/SP. Descrito na Inscrição Cadastral 082.52.46.0071.01.002.

Área de terreno utilizada pela ré é de 122,00 m².

Valor homogeneizado do terreno: R\$ 1.669,86 / m²

Valor do terreno = área X Valor homogeneizado

Valor do terreno = 122,00 X 1.669,86 = R\$ 203.722,92

Valor do terreno utilizado pela ré
R\$ 203.722,92

(Duzentos e Três Mil, Setecentos e Vinte e Dois Reais e Noventa e Dois Centavos) - Para Novembro / 2017.

3.3 -Avaliação das Benfeitorias sobre o imóvel:

Será seguido para a avaliação: “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**” do IBAPE/SP, 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.

Última publicação R8N de outubro de 2017: 1.325,11

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2017		
	R\$/m ²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	818,66	61,78
Material	463,70	34,99
Despesas Administrativas	42,75	3,23
Total	1.325,11	100,00

(*) Encargos Sociais: 174,48%

A-) Pavimento Térreo e Superior: 121,23 m²

Padrão da construção: Casa Padrão Simples (limite mínimo)

Valor unitário adotado: fp = 0,912 do R8N do Sinduscon/SP

Estado de conservação:

“F”: Necessitando de Reparos Simples a Importante

Vida referencial = 20/60 = 33 % K = 0,516

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc)

Foc = 0,2 + 0,516 (1 - 0,2) = 0,5728

R8N de outubro de 2017 = 1.325,11

Valor da construção = área X R8N X fpadrão X fconservação

Valor da construção = 121,23 x 1.325,11 x 0,912 x 0,5728 = **R\$ 83.918,91**

Valor total das benfeitorias:.....R\$ 83.918,91

3.4–Avaliação do imóvel (terreno + benfeitorias):

Valor do terreno avaliando.....R\$ 203.722,92
 Valor total das benfeitorias.....R\$ 83.918,91

Valor do imóvel = (Valor do terreno + Valor das benfeitorias) X Fc
 Fator de comercialização adotado (Fc): **0,90**

Valor do imóvel = (203.722,92 + 83.918,91) X 0,90 = R\$ 258.877,64

Valor arredondado do imóvel = **R\$ 259.000,00**

(Duzentos e Cinquenta e Nove mil reais– data base Novembro de 2017)

3.5–Porcentual:

O imóvel localizado à Rua Carinas nº 76, Jd. Santa Inês, da seguinte forma: “o terreno do imóvel, na proporção de 45,835% para a Autora e 54,165% para o Requerido; as benfeitorias introduzidas no mesmo imóvel partilhadas na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada uma das partes, instituindo-se condomínio.”

Terreno:

Valor do terreno avaliando.....R\$ 203.722,92
 Percentual da Autora.....45,835%
 Valor do Terreno = R\$ 203.722,92 X 0,45835 = R\$ 93.376,40

Benfeitorias:

Valor das Benfeitorias.....R\$ 83.918,91

Percentual da Autora.....50,00%

Valor das Benfeitorias = R\$ 83.918,91 X 0,50 = R\$ 41.959,45

Valor do imóvel = (93.376,40 + 41.959,45) X 0,90 = R\$ 121.802,26

Valor arredondado do imóvel = **R\$ 122.000,00**

(Cento e Vinte e Dois Mil Reais– data base Novembro de 2017)

3.6 – Determinação do valor de locação do imóvel avaliando:

Verificado junto a corretores da região e também consulta a sites de imobiliárias que atuam na cidade de Guarulhos, a relação entre valor de locação e valor de venda utilizado nos pontos mais próximo do imóvel, correspondendo a **0,60 %**, valor este adotado para o referido caso.

Valor de locação do imóvel = valor do imóvel x taxa de rendimento

Valor do imóvel: R\$ 122.000,00

Relação entre valor de locação e valor de venda: 0,0060 ou 0,60 %

Valor de locação / valor do imóvel = 0,0060 ou

Valor de locação do imóvel = 122.000,00 X 0,0060

Valor de locação do imóvel: **R\$ 732,00**

(Setecentos e Trinta e Dois – data base Novembro de 2017)

4 – Conclusão:

Avaliação do Prédio Residencial, com terreno constituído da parte do lote 14 da quadra 14, do loteamento denominado “Jardim Santa Inês”, com terreno de 122,00 m², na Rua Carinas nº 76, Jd. Santa Inês, em Guarulhos/SP. Descrito na Inscrição Cadastral 082.52.46.0071.01.002.

Valor arredondado do imóvel = **R\$ 122.000,00**

(Cento e Vinte e Dois Mil Reais– data base Novembro de 2017)

Valor de locação do imóvel: **R\$ 732,00**

(Setecentos e Trinta e Dois – data base Novembro de 2017)

5- Encerramento:

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 31 (trinta e uma) folhas digitadas, assinadas digitalmente, além de 1 (um) ANEXO.

ANEXO I: Tabela de Valores por metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes na Planta Genérica de Valores (PGV), Legislação Municipal nº 5.753/2001, Índice Fiscal.

Guarulhos, 19 de novembro de 2017.

Caio Luiz Avancine

Engenheiro Civil - CREA 0601037630
Membro Titular do IBAPE / SP – nº 1.357
Perito Judicial

ANEXO I

**PLANTA GENÉRICA DE VALORES - LISTAGEM DE LOGRADOUROS
BASE NOVEMBRO/2012 - UFG = R\$ 2,2430**

FOLHA	PARAMETRO	QUADRA	FACE	CODLOG	DENOMINAÇÃO	COD VM2	VALOR EM UFG	VALOR R\$
82	52	15	1	34615	GALLES,PRINCIPE DE	570	183,4478	R\$ 411,47
82	52	15	2	82400	SEBASTIAO D'OESTE,SAO	166	53,2030	R\$ 119,33
82	52	15	3	23520	CONCEICAO DA BARRA	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	16	1	64450	NHAMBU	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	16	2	11970	BELEZA	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	16	3	32250	VICENTE LEPORACE	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	16	4	82400	SEBASTIAO D'OESTE,SAO	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	27	1	11970	BELEZA	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	27	3	32250	VICENTE LEPORACE	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	31	10	390	ACAPULCO	257	75,3416	R\$ 168,99
82	52	31	12	34615	GALLES,PRINCIPE DE	570	183,4478	R\$ 411,47
82	52	31	14	23520	CONCEICAO DA BARRA	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	31	15	82400	SEBASTIAO D'OESTE,SAO	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	31	16	88430	ADOLFO NORONHA	158	47,1662	R\$ 105,79
82	52	31	17	66210	OITO DE DEZEMBRO	406	114,5605	R\$ 256,96
82	52	31	18	67240	OTAVIO BRAGA DE MESQUITA	696	570,1416	R\$ 1.278,83
82	52	31	19	9065	ASSUNCAO	273	81,0734	R\$ 181,85
82	52	31	20	65740	NOVA TABOAO	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	31	21	89880	TRAJANO DE FARIA	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	31	22	67640	PACHECO,CORONEL	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	31	23	90860	VICENTE DAS MINAS,SAO	281	84,2521	R\$ 188,98
82	52	31	24	51940	KENNEDY,PRESIDENTE	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	31	25	49580	JOSE DO CALCADO,SAO	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	31	26	59260	MARTINS JUNIOR	670	414,0003	R\$ 928,60
82	52	39	1	64450	NHAMBU	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	39	2	88430	ADOLFO NORONHA	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	39	3	32250	VICENTE LEPORACE	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	43	1	23520	CONCEICAO DA BARRA	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	43	2	82400	SEBASTIAO D'OESTE,SAO	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	43	3	19590	CARAMURU	158	47,1662	R\$ 105,79
82	52	43	4	23520	CONCEICAO DA BARRA	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	45	1	32250	VICENTE LEPORACE	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	45	2	11970	BELEZA	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	45	3	19590	CARAMURU	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	45	4	82400	SEBASTIAO D'OESTE,SAO	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	46	2	19850	CARINAS	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	46	3	19590	CARAMURU	588	195,8810	R\$ 439,36
82	52	46	4	11970	BELEZA	588	195,8810	R\$ 439,36

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE GUARULHOS -SP**

Nº de folhas: 05 (cinco)

Tipo de Petição: Esclarecimentos

PROCESSO: 1036429-34.2015.8.26.0224

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da Ação de Extinção de Condomínio, C/C Alienação Judicial C/C Arbitramento de Aluguel, com pedido de Tutela Antecipada, requerida por **Silvana Batista do Carmo**, em face de **Jurandir Alves da Silva**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., manifestar-se quanto ao despacho de fls. 95: “Retorne os autos ao perito para esclarecimentos, diante da manifestação de fls 94”.

ESCLARECIMENTOS

1-) Breve Histórico do Andamento Processual

Fls. 33: nomeação de perito judicial

Fls. 58: apresentação do Laudo Judicial.

Fls. 94: Manifestação apresentada pelo Réu.

Fls.95: Retorne os autos ao perito para esclarecimentos, diante da manifestação de fls. 94.

1.1- Objetivo da Perícia:

Avaliação do Prédio Residencial, com terreno constituído do lote 14 da quadra 14, do loteamento denominado “Jardim Santa Inês”, com área de 255,00 m², na Rua Carinas nº 76, Jd. Santa Inês, em Guarulhos/SP. Descritos nas Inscrições Cadastrais 082.52.46.0071.01.001 / 082.52.46.0071.01.002.

2-) ESCLARECIMENTOS:

2.1-) Quanto às Fls. 94: Manifestação apresentada pelo Patrono do Réu, onde se alega resumidamente:

A-) “informar que não concorda com o laudo que apresentou o valor de aluguel devido à exequente, conforme fls. 88, quando na verdade, este valor deveria corresponder a 50% (cinquenta por cento) e não a totalidade do mesmo”

Resposta:

Conforme Laudo Judicial fls. 86 dos autos:

3.5-Percentual:

O imóvel localizado à Rua Carinas nº 76, Jd. Santa Inês, da seguinte forma: “o terreno do imóvel, na proporção de **45,835%** para a Autora e 54,165% para o Requerido; as benfeitorias introduzidas no mesmo imóvel partilhadas na proporção de **50% (cinquenta por cento)** para cada uma das partes, instituindo-se condomínio.”

Terreno:

Valor do terreno avaliando.....R\$ 203.722,92
 Percentual da Autora.....**45,835%**
 Valor do Terreno = R\$ 203.722,92 X 0,45835 = R\$ 93.376,40

Benfeitorias:

Valor das Benfeitorias.....R\$ 83.918,91
 Percentual da Autora.....**50,00%**
 Valor das Benfeitorias = R\$ 83.918,91 X 0,50 = R\$ 41.959,45

Valor do imóvel = $(93.376,40 + 41.959,45) \times 0,90 = \text{R\$ } 121.802,26$

0,9 corresponde ao fator oferta

Valor arredondado do imóvel = **R\$ 122.000,00**

(Cento e Vinte e Dois Mil Reais– data base Novembro de 2017)

3.6 – Determinação do valor de locação do imóvel avaliando:

Verificado junto a corretores da região e também consulta a sites de imobiliárias que atuam na cidade de Guarulhos, a relação entre valor de locação e valor de venda utilizado nos pontos mais próximo do imóvel, como mostrado a seguir, correspondendo a uma média de 0,703% arredondando em **0,60 %**, valor este adotado para o referido caso.

Valor de locação do imóvel = valor do imóvel x taxa de rendimento

Valor do imóvel: R\$ 122.000,00

Relação entre valor de locação e valor de venda: 0,0070 ou 0,70 %

Valor de locação / valor do imóvel = 0,0060 ou

Valor de locação do imóvel = $122.000,00 \times 0,0060$

Valor de locação do imóvel: **R\$ 732,00**

(Setecentos e Trinta e Dois – data base Novembro de 2017)

No valor acima já está considerando a proporção de **45,835%** para a Autora e **54,165%** para o Requerido; assim como as benfeitorias introduzidas no mesmo imóvel partilhadas na proporção de **50% (cinquenta por cento)** para cada uma das partes, instituindo-se condomínio.”

3-) ENCERRAMENTO:

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 05 (cinco) folhas digitadas, todas elas rubricadas, sendo a última, datada e assinada.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2018.

Caio Luiz Avancine

Engenheiro civil – CREA 0601037630
Membro Titular do IBAPE / SP – N° 1.357
Perito Judicial



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA Nº 34
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

CERTIDÃO NEGATIVA

O 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, atendendo ao **pedido número 427.356** formulado por pessoa interessada, que revendo os livros do Registro de Imóveis a seu cargo, inclusive os indicadores real e pessoal, verificou **NÃO CONSTAR** INSCRIÇÃO, TRANSCRIÇÃO OU MATRÍCULA referente ao imóvel descrito pelo solicitante como:

A) IDENTIFICAÇÃO DO LOTE: O lote 14, da quadra 14, com a área de 255,00m2, e frente para a Rua Carina, no local denominado **JARDIM SANTA INÊS, Bairro do Taboão.**

Não consta, assim, qualquer alienação, quanto ao referido imóvel.

B) PROPRIETÁRIOS INDICADOS PELO SOLICITANTE: JOSÉ DE VASCONCELOS NORONHA e sua mulher **INÊS MARTINS NORONHA.**

C) ORIGEM DO IMÓVEL: Transcrição 35.494, do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e, inscrição de loteamento nº 52 do 1º Oficial de Registro de Imóveis local.

CONSTANDO também, no livro 01 de protocolo e recepção, a Prenotação nº 385.859, datada de 12/08/2015, que se reporta a Carta de Sentença, da 6ª Vara da Família e Sucessões desta Comarca, pela qual o imóvel objeto desta certidão foi partilhado entre Silvana Batista do Carmo e Jurandir Alves da Silva.

CERTIFICA MAIS e finalmente, que o imóvel supra, está compreendido nesta circunscrição, desde 01 de janeiro de 1.977, sendo anteriormente da competência do 1º Oficial de Registro de Imóveis local.

NADA MAIS quanto ao pedido feito. O referido é verdade e dá fé.

Guarulhos, 27 de agosto de 2.015.

Mauro Joaquim de Albuquerque
Escrevente

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade jurídica em todo território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias. (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV)

Ao Oficial.....	R\$ 25.37
Ao Estado	R\$ 7.21
Ao IPESP	R\$ 3.72
Ao Sinoreg	R\$ 1.34
Ao Trib.Juстиça	R\$ 1.74
Ao Município	R\$ 0.50
Ao M.P.	R\$ 1.22
total	R\$ 41.10



2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
ZACHARIAS DE ARAÚJO DE LIMA
Este documento foi digitalizado por MARCOS VINÍCIUS ZACHARIAS DE ARAÚJO DE LIMA, assessor jurídico do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Guarulhos - SP, em 30/10/2015 às 10:29, sob o número 10364293420158260224. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036429-34.2015.8.26.0224 e código A53E6B

