

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS

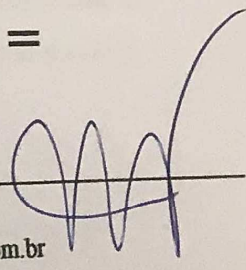
J. Vicente
Ind.
09/08/11
1038/11

114 F0A5.19.0009473-9 090819 1435 18

AUTOS : 0030009-11.2011.8.26.0114/01
ORDEM : 1.038/11
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
AUTOR : RENILDO DO CARMO TEIXEIRA
RÉUS : ANA MARIA GALLO CARVALHO E OUTRO

HERÓI JOÃO CARLOS VICENTE, Engenheiro Civil,
Perito Judicial, após as vistorias do imóvel avaliando, pesquisas atualizadas
específicas do mercado imobiliário de venda na região em questão, estudos e
análises técnicas, vem apresentar a V. Exa. o seguinte:

= LAUDO AVALIATÓRIO =



1 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se da Ação de Cumprimento de Sentença movida por Renildo do Carmo Teixeira contra Ana Maria Gallo Carvalho e Outro, feito nos Autos sob nº de ordem 1.038/11 perante a R. 4ª Vara Cível de Campinas.

O presente Laudo Pericial tem por objetivo a avaliação técnica atualizada de venda de mercado no estado encontrado do imóvel penhorado na parte ideal de 50% às fls.180, descrito como sendo a casa nº 104 da Rua 16 (atual Rua Brigadeiro Antonio de Sampaio) sobre o lote 11 da quadra Y do Jardim Independência - matrícula 30.233 do 2º CRI local às fls.177.

2 - DETERMINAÇÃO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

A avaliação ficou a cargo do signatário conforme R. Despacho às fls.180, que sente-se muito honrado com a nomeação.

3 - ROTEIRO DA PERÍCIA - ANEXO I

A perícia comunicou os trabalhos às Partes conforme Anexo I.

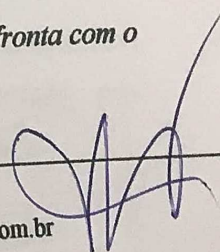
4 - DOCUMENTOS

Destacamos os documentos do imóvel avaliando que serviram de base para os trabalhos da perícia:

4.1 - DOCUMENTOS DOS AUTOS

- Certidão de 01/06/2015 da matrícula nº 30.233 do 2º CRI local com a seguinte descrição tabular do imóvel avaliando:

“Prédio residencial nº 104, da Rua 16, construído no lote nº 11, da quadra Y, do loteamento denominado Jardim Independência, no distrito de Barão Geraldo, desta comarca medindo: 10,00 metros de frente, 10,00 metros nos fundos onde confronta com o lote 12; 25,00 metros do lado direito onde confronta com a Fazenda Santa Genebra: 25,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 10, com a área de 250,00 metros quadrados” - fls.177/178;



- Termo de Penhora de 24 de junho de 2015 com a seguinte descrição:

“50% do imóvel descrito na minuciosamente na matrícula 30.233 do 2º CRF”
- fls.180.

4.2 - DADOS CADASTRAIS - ANEXO II

Pesquisamos a denominação de via pública e os demais dados cadastrais municipais atualizados do imóvel avaliando ao Anexo II, assim:

- Decreto Municipal nº 6.580 de 07 de agosto de 1981 com a seguinte denominação da via pública do imóvel avaliando:
- “ITEM X - RUA BRIGADEIRO ANTONIO DE SAMPAIO a Rua 16 do Jardim Independência - 3ª parte, com início na Rua 15 e término na divisa do loteamento”;
- Certidão do valor venal do exercício fiscal de 2019;

Código Cartográfico: : 3234.44.35.0297.01001;
Endereço : Rua Brigadeiro Antonio de Sampaio, 104;
Área terreno : 250,00m²;
Área construída : 143,82m²;
Ano da construção : 1979.

- Certidão do valor referência na data da pesquisa;
- Detalhe do zoneamento e ortofoto da municipalidade.

Adotamos as áreas cadastradas de terreno (igual à área tabular) e de construção para a avaliação em questão.

O valor venal e o valor de referência lançados pela municipalidade não representam necessariamente as bases praticadas pelo mercado, pois tratam-se de parâmetros destinados exclusivamente para fins tributários.

5 - VISTORIA

5.1 - TRABALHOS DO LAUDO PERICIAL

Procedemos às vistorias do imóvel avaliando, onde constatamos sua situação, características locais, físicas, benfeitorias, padrão construtivo, estado físico-funcional e de conservação, a seguir descrito, inclusive através de planta de localização, aerofoto, fotos e legendas explicativas.

Os trabalhos do Laudo Pericial estão previamente apresentados às fls.357/363 dos Autos.

As vistorias foram comunicadas às Partes conforme Anexo I.

No tocante às vistorias das porções internas do avaliando, seguimos os parâmetros técnicos específicos definidos no subitem 7.3.5.2 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011, denominada como "Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos".

Os dados cadastros municipais atualizados estão ao Anexo II.

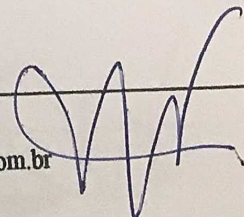
As fotos com legendas explicativas estão ao Anexo III.

Os critérios de avaliação baseiam-se nas modernas metodologias técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, do qual o signatário é Membro e participou do seletivo grupo de Peritos que fez a primeira revisão das normas técnicas no ano de 1995.

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação atualizada do mercado de compra e venda de imóveis similares da região em questão, procedendo-se à determinação do valor unitário homogêneo médio conforme planilhas de cálculo ao Anexo IV.

As construções foram classificadas de acordo com as vistorias e seguindo o trabalho do IBAPE/2018, aplicando-se as depreciações relacionadas à idade aparente e ao estado de conservação sobre o valor unitário mínimo adotado.

Por fim, apresentamos a avaliação técnica de venda do imóvel subjudice no atual estado encontrado.



5.2 - FICHA DE VISTORIA

a) **CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GERAIS**

LOCALIZAÇÃO

endereço: casa nº 104 da Rua 16 (atual Rua Brigadeiro Antonio de Sampaio)
identificação: lote 11 da quadra Y do Jardim Independência

DOCUMENTAÇÃO

vide item 4

PADRÃO DA REGIÃO

médio

CADASTRO MUNICIPAL

vide Anexo II

SITUAÇÃO

meio da quadra

CONFRONTANTES

lado esquerdo: lote vago
lado direito: casa nº 94 da mesma rua

USO PREDOM. DA REGIÃO

residencial
unifamiliar

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

todos, inclusive pavimentação

DIMENSÕES - ANEXO II

área de terreno: 250,00m²
área de construção: 143,82m²

b) **CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO TERRENO**

TOPOGRAFIA

plano

SUPERFÍCIE

seca

ACESSO INTERNO

direto

FECHAMENTO DE DIVISAS

muro/paredes

c) **CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DAS BENFEITORIAS**

RECUO

frontal

FECHAMENTO FRONTAL

muro de alvenaria
tijolo aparente
portão de ferro

JARDIM

inexistente

GARAGEM

posição: frontal
tipo: coberta
nº de vagas: 02

ESTRUTURA
convencional
concreto armado

FECHAMENTO INTERNO
tijolo/bloco

ESTRUTURA DO TELHADO
madeira

TELHA
telha cerâmica
cobertura frontal em telha de plástico

EDIFICAÇÃO
casa térrea

ESTADO FÍSICO FUNCIONAL GERAL

pintura desgastada
sinais de umidade e infiltrações na alvenaria
cobertura frontal danificada
instalações antigas
vide fatores técnicos de avaliação/depreciação ao Anexo IV

d) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS PREDOM. DAS DEPENDÊNCIAS

PISO
cimentado/concreto
cerâmica

PAREDE
tijolo/bloco

FORRO
laje

REVEST.PAREDE
chapisco/emboço/reb.
látex

REVEST.FORRO
chapisco/emboço/reb.
látex

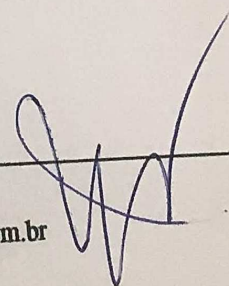
INSTALAÇÃO
residenciais
comum
embutida

PORTA
madeira
ferro

JANELA
ferro
grades

e) CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DO AVALIANDO

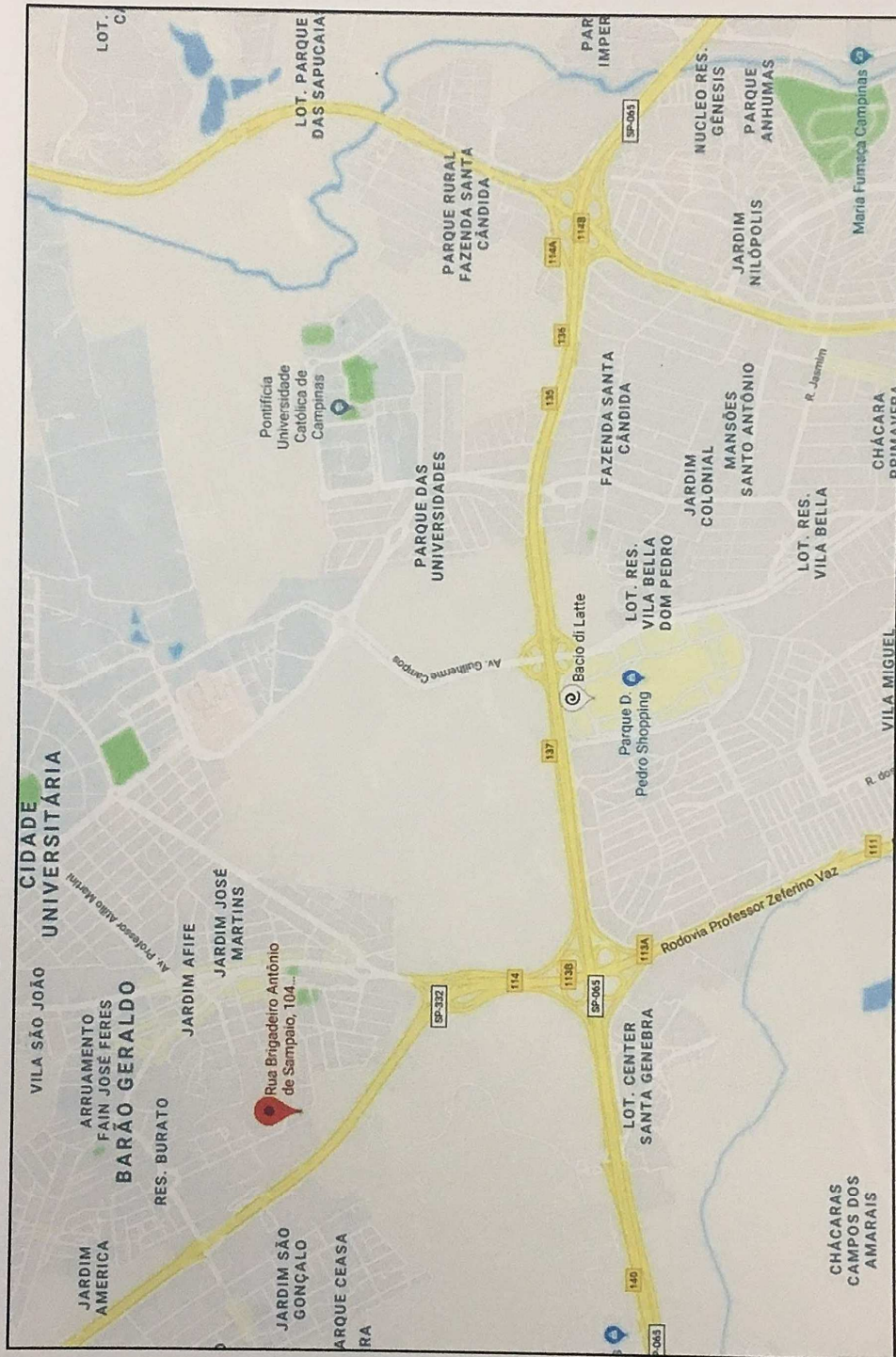
via pública com passagem de linha de ônibus municipal
PV (poço de visita de rede de esgoto) da SANASA na calçada em frente ao avaliando
possui janelas (vitrôs) instalados na parede da divisa lateral esquerda



5.3 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Fonte : Esquemático - sem escala

Legenda : Local em questão



Lauda Avaliatório - Proc.nº 1038-11.doc - 4ª Vara Cível de Campinas - fls. 7

Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

403

AVALIADOR

5.5 - REGISTRO FOTOGRÁFICO

Apresentamos o registro fotográfico e respectivas legendas explicativas das vistorias ao Anexo III.

6 - FONTES PESQUISADAS - ANEXO IV

6.1 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO

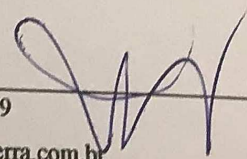
O critério de avaliação de terrenos recomendado pelas Normas Técnicas e adotado pela perícia é o do *Método Comparativo de Valores de Mercado*, apurando-se o valor unitário homogeneizado médio de terreno na condição paradigma pré-determinada (Vuf), a partir da média aritmética da pesquisa imobiliária com um coeficiente de variação inferior a 30%.

6.2 - PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de valores de terrenos foi desenvolvida de forma específica para o presente caso, obtendo o resultado satisfatório de elementos comparativos similares ao avaliando na região em questão junto a fontes diferentes entre proprietários, corretores e imobiliárias credenciadas, cujos dados foram analisados e homogeneizados pelos critérios adequados e correntes da Engenharia de Avaliações conforme Anexo IV para a respectiva situação paradigma.

6.3 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO URBANA

As construções foram classificadas de acordo com as vistorias e seguindo o trabalho do IBAPE/2018, aplicando-se as depreciações relacionadas à idade aparente e ao estado de conservação sobre o valor unitário mínimo adotado.



7 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL DE 50% DO IMÓVEL

Considerando as planilhas de cálculo juntadas ao Anexo IV, temos a seguinte avaliação técnica atualizada de venda de mercado no estado encontrado do imóvel penhorado na parte ideal de 50% às fls.180

PARTE IDEAL DE 50% = R\$ 164.842,00 para julho/2019

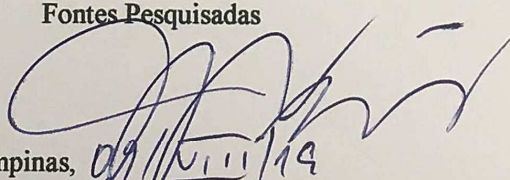


8 - ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo Avaliatório de 10 folhas impressas no anverso, incluindo-se textos técnicos, planta de localização, aerofoto, estudos e cálculos, seguido dos anexos abaixo descritos, estando as demais folhas rubricadas e esta datada e assinada.

N. T. P. J.

- Anexo I - Roteiro da Perícia
- Anexo II - Dados Cadastrais
- Anexo III - Registro Fotográfico
- Anexo IV - Fontes Pesquisadas

Campinas, 09/11/19

Eng^o Civil Herói João Carlos Vicente
Perito Judicial
Laudo Pericial n^o 2.837