

Identificar-se

367
B

Ra. 40

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 90 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX: (11) 3241-3024

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA
COMARCA DE VÁRZEA PAULISTA

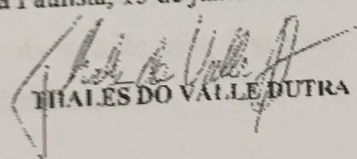
Ref.: Processo nº 0004167-21.2012.8.26.0655
Nº de Ordem: 782/12

PROCURADORIA DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

THALES DO VALLE DUTRA, Engenheiro, devidamente registrado no CREA sob nº 5060194002/D, Perito Judicial, lotado e comprometido nos autos da CARTA PRECATÓRIA extraída dos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 2089/07, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro de Jundiaí, ajuizada por DIOGO INDÚSTRIA E CONSTRUÇÃO LTDA. em face de ANTONIO FERNANDES GOMES, processo epígrafado, tendo procedido às diligências necessárias ao cumprimento de sua missão e compulsado atentamente as peças que instruem o feito, vem, mui respeitosamente, apresentar à V. Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente

LAUDO

Várzea Paulista, 15 de julho de 2015.


THALES DO VALLE DUTRA

368
⊗

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5959194002

AV. MARESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241 3024

CAPÍTULO - I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico à CARTA PRECATÓRIA extraída dos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 2089/07, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro de Jundiaí, ajuizada por DIOGO INDÚSTRIA E CONSTRUÇÃO LTDA. em face de ANTONIO FERNANDES GOMES.

Conforme se verifica as fls. 02, a Carta Precatória tem por finalidade proceder a avaliação de um bem imóvel penhorado, objeto da matrícula nº 85.268 do 2º CRI de Jundiaí, consistente de um lote de terreno sob nº 13 da Quadra 1 situado no Sítio Várzea, Município de Várzea Paulista.

Nomeado Perito Judicial no feito, as fls. 33, assumiu o signatário o compromisso geral em Cartório de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar o seu laudo de avaliação do referido bem, e que ora submete à apreciação da E. JULGADORA, conforme segue:

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5099194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - SERRA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX (11) 3241-2924

CAPÍTULO - II

VISTORIA

Após estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita concituação de seu valor de venda.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

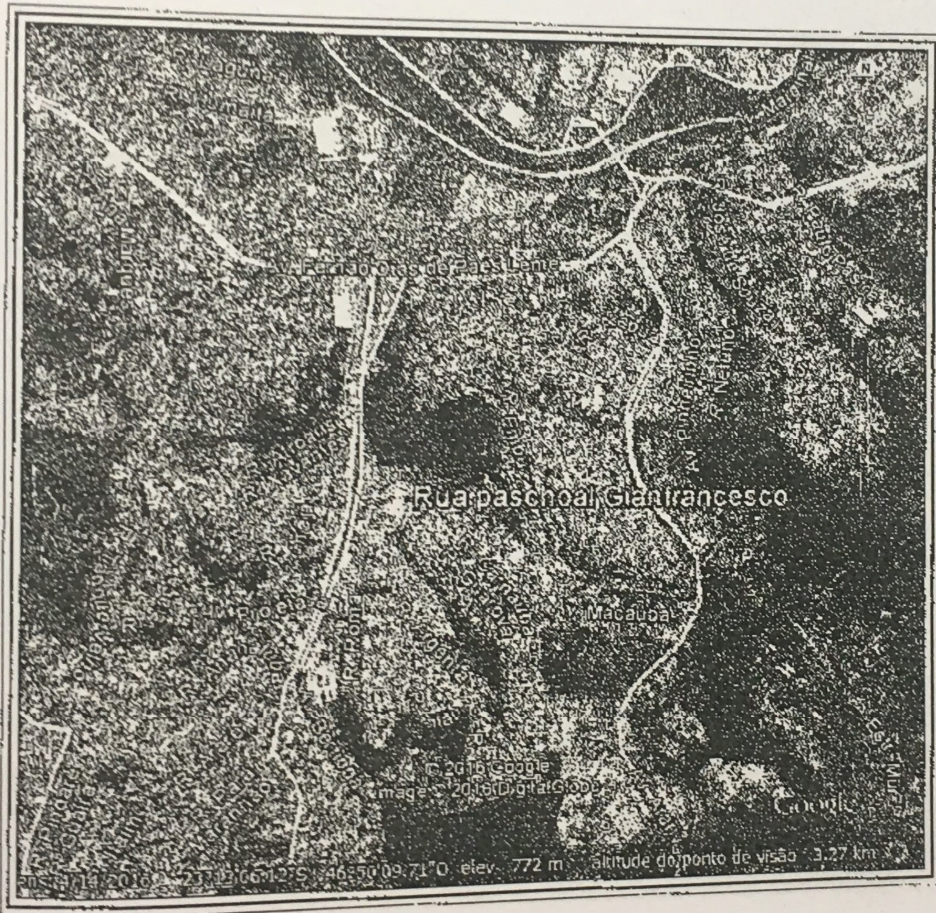
O imóvel avaliando está situado na Rua Paschoal Gianfrancesco, nº 710 e 720, Jardim Continente, zona urbana do Município de Várzea Paulista.

Tudo conforme configurado nas imagens do "GOOGLE EARTH", a seguir juntadas:

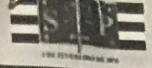
370
S

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 50669194002

MAESTRO CARDIM, 568 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3624



4

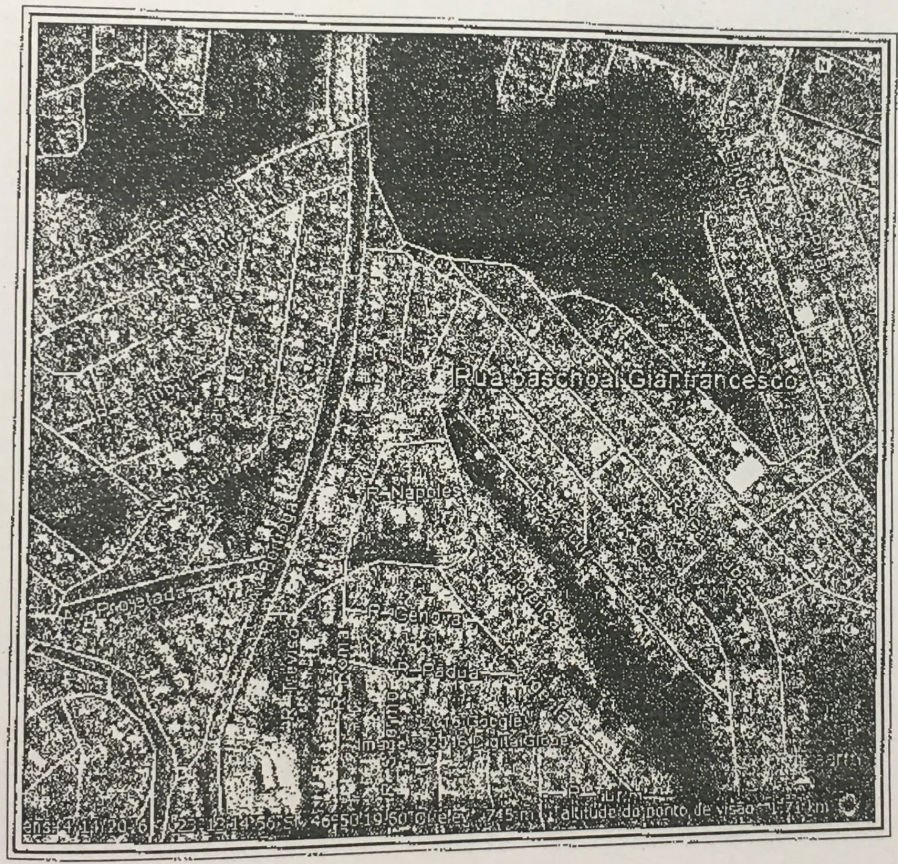


fls. 53

371
Ⓢ

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5560194002

AV. MAESTRO CARDEIRA, 360 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



5

fls. 54
93
L
372
8

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5650194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX (11) 3241-3024



62

374
⊖

FRALLES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5658194692

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

II.2 - DESCRIÇÃO

II.2.1 - LOCAL

A região do Jardim Contínente, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, é possuidora de todos dos melhoramentos públicos, sendo próximo de importante logradouro, tal como a Av. Bertioga, dentre outros.

O comércio na região é fraco, bem como o transporte coletivo para a região central da cidade e bairros periféricos.

THALES DO VALLE BUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5050194002

MAESTRO CARDEA, 566 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

CAPÍTULO - III

O IMÓVEL AVALIANDO

III.1 - TERRENO

O terreno situado na Rua Paschoal Gianfrancesco, nº 710 e 720, aparentemente seco e firme, possui frente projetada de 19,00m para a citada via pública, possui 15,48m de profundidade equivalente e encerra uma área de 295,14m².

III.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito existe uma edificação residencial que, de acordo com os padrões elencados no conhecido estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2.002", o signatário quadra a construção como do tipo "PADRÃO SIMPLES", termo médio, idade estimada de 20 (vinte) anos e estado regular de manutenção.

376
S

fls. 58

33
L

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 04419402

MAESTRO CARDIM, 569 - CJ. 33 - BELLA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX (11) 3241-3024

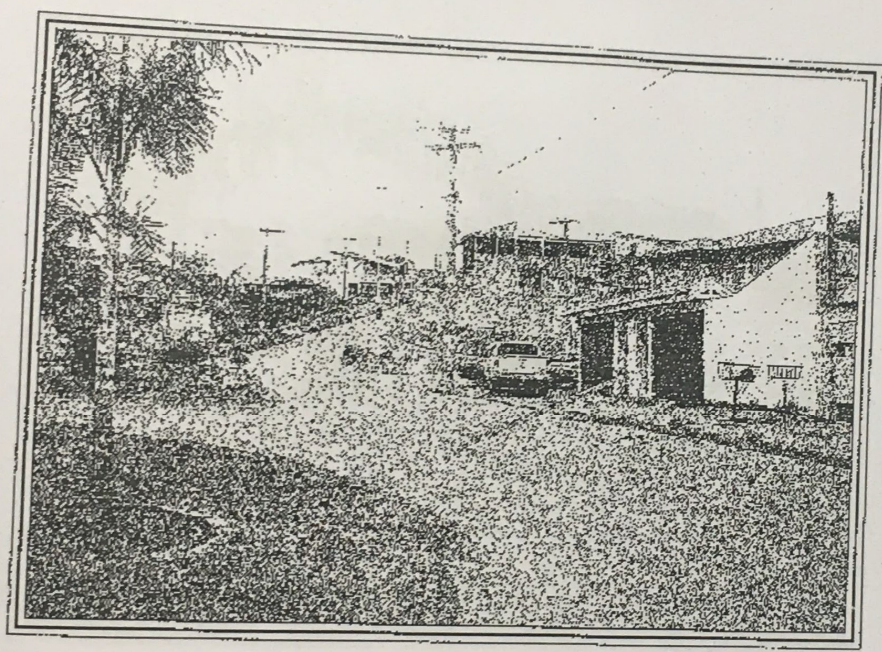


FOTO 01: Vista parcial da Rua Pedro Álvares Cabral, notando-se o imóvel avaliando, à direita, onde apontado.

10/

fls. 59

377
Ⓢ

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5969194092

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

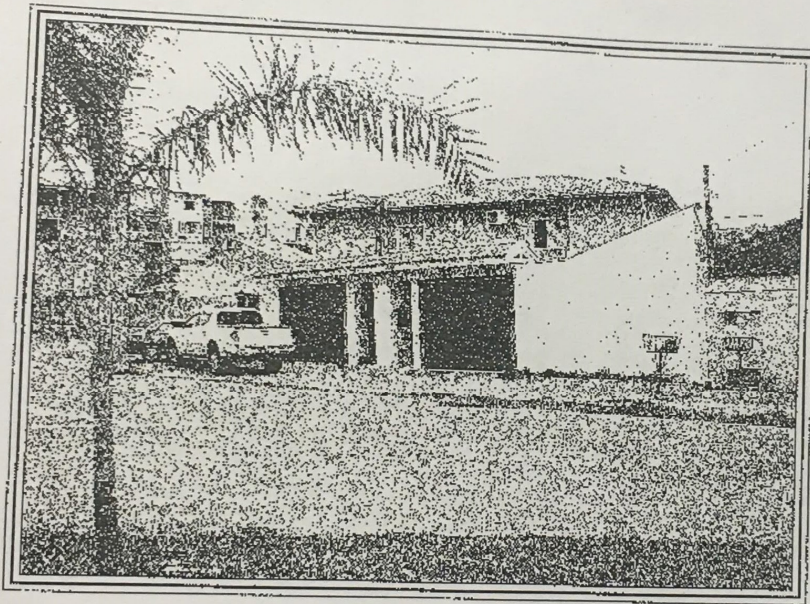


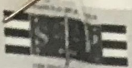
FOTO 02: Vista parcial do imóvel avaliando, situado na Rua Paschoal Gianfrancesco, nº 710 e 720, Jardim Continental.

11

017

: Ed.

ara



fls. 60

378
9

THALES DO VALLE DUJRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5066194662

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3524

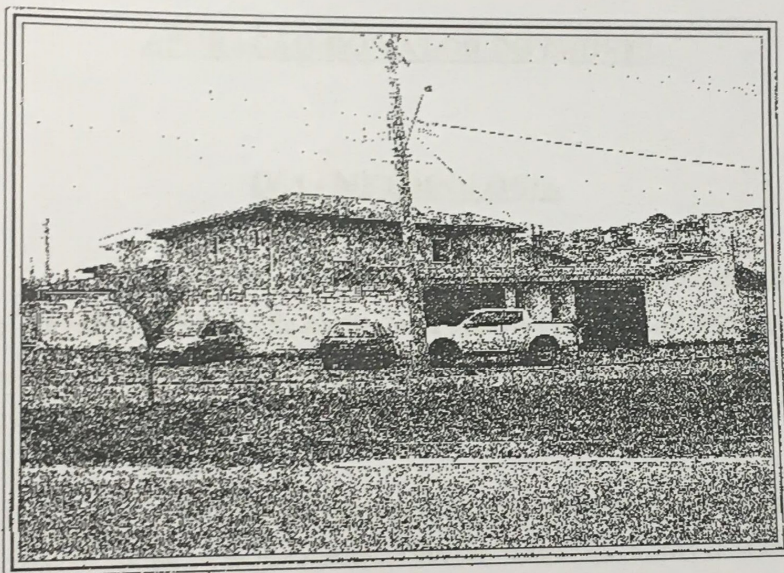


FOTO 03: Outro ângulo do imóvel avaliando, situado à Rua Paschoal Gianfrancesco, nº 710 e 720, Jardim Continental, Município de Várzea Paulista.

2017

rio: Ed.

Vara

io,

bf6134e8 1/2

12/

fls. 61
379

TRIALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA SP60194032

MAESTRO CARDIM, 360 - CJ. 03 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3924

CAPÍTULO-IV

APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

IV.1 - METODOLOGIA

O presente trabalho tem seu desenvolvimento de acordo com o que reza as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, as quais atendem às prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT – NBR 14653-2 de 2011.

O Método Evolutivo será utilizado no presente trabalho como Metodologia, uma vez que o referido método, sempre que houver elementos semelhantes ao avaliando, conforme as normas vigentes, é o mais indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, de casas padronizadas, de lojas, de apartamentos, de escritórios, de armazéns, etc.

O Método Evolutivo consiste em se determinar o valor de mercado do imóvel através da composição do valor do terreno com o valor

2017

ário: Ed.

. Vara

ção,

3dbf6134e8 1/2

380
S

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5369194002

MAESTRO CARDIM, 566 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

de sua construção com os custos diretos e indiretos e o fator de comercialização, sendo que a fórmula para a utilização deste método é a que segue:

$$VI = (VT + VB) \times Fc,$$

onde:

VI = valor do imóvel avaliando;

VT = valor do terreno;

VB = valor da benfeitorias

Fc = fator de comercialização

1/2017

diário: Ed.

2ª. Vara

ção,
t.

73dbf6134e8 1/2

11/

fls. 63
381
5

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 506619402

AV. MAESTRO CARDIM, 566 - CJ. 33 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3624

IV.1 - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, representante da realidade imobiliária da região do Jardim Continental, em que se localiza o imóvel avaliando, o signatário se fundamentará no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, onde foram analisados dados de 05 (seis) elementos, todos situados na mesma região geoeconômica (Vide rol em ANEXO).

Todos os elementos, sofreram a homogeneização preconizada pelas Normas/11, com o fito de se apurar :

1/2017

Diário: Ed.

2ª. Vara

ação,
nt.

73dbf6134e8

THALES DO VALLE LUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
 CREA 5069194002

MAESTRO CARDIM, 550 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

FATOR FONTE : nos casos de ofertas que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se desta forma a sua superestimativa natural;

VALOR M2 - 15/30 : Calculado segundo recomendação do item 10.3.1.a das NORMAS, admitido para o local como profundidades limites eficientes os seguintes valores = 15,00m e 30,00m;

TESTADA : Calculado segundo recomendação do item 10.3.1.b das NORMAS, admitido para o local como testada eficiente o seguinte valor = 5,00m;

ATUALIZAÇÃO : Todos os valores referem-se ao mês de Junho/2.016;

CONSTRUÇÕES : Os elementos com algum tipo de construção, sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente valor de terreno-nu;

COMPARATIVO CONCLUSO : Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado.

11/2017

Diário: Ed.

2ª. Vara

tação,
Int.

673dbf6134e8 1/2

383
8

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 3660194002

AV. MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-6926

Tem-se então como valor unitário básico de lote na região enfocada, a saber:

$$q = \text{R\$ } 555,54/\text{m}^2$$

QUINHENTOS E CINQUENTA E CINCO REAIS
E CINQUENTA E QUATRO CENTAVOS
POR METRO QUADRADO

11/2017

Diário: Ed.

a 2ª. Vara

citação,
Int.

0b673dbf6134e8 1

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
 CREA 5050194062

105
✓

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELLA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL./FAX. (11) 3241-3024

IV.2.- VALOR DO TERRENO

O valor correspondente ao terreno, será firmado considerando-se que o lote apresenta as seguintes dimensões, a saber;

TESTADA PROJETADA: 19,00m para a Rua Paschoal Gianfrancesco
 PROFUNDIDADE EQUIVALENTE : 15,48m
 ÁREA : 295,14m²

/11/2017

Ou seja, como condição valorizante o lote apresenta testada (19,00m) maior que a de referência (10,00m), como assim preconiza o item 10.3.1.a das Normas/11

Como condição valorizante, considerou-se sua profundidade equivalente (15,48m) entre Mi (15,00m) e Ma (30,00m), respectivamente, limites mínimo e máximo de referência, como assim preconiza o item 10.3.1.b das Normas/11.

o Diário: Ed.
 a 2ª. Vara
 citação,
 l.Int.

5b673dbf6134e8

18/

THALES DO VALLE DUIRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
 CREA 5966194002

MAESTRO CARDIM, 540 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

A avaliação será conduzida pela seguinte expressão:

$$VT = S \times q \times (a/r)^{0,20}$$

onde:

- VT = Valor do terreno
 S = Área do lote = 295,14m²
 q = Valor unitário definido por pesquisa retro apresentada
 = R\$ 555,54/m²
 a = Testada projetada do lote = 19,00m, considera-se 2r
 r = Testada de referência = 5,00m

logo :

$$VT = 295,14m^2 \times R\$ 555,54/m^2 \times (10,00/5,00)^{0,20}$$

$$VT = R\$ 188.342,96$$

Em números redondos:

$$VT = R\$ 190.000,00$$

CENTO E NOVENTA MIL REAIS

01/11/2017

do Diário: Ec

da 2ª. Vara

e citação,
 vil. Int.

75b673dbf61

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5066194002

MAESTRO CARDIM, 561 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX (11) 5241-3524

IV.3 - VALOR DAS BENFEITORIAS

Para a avaliação das benfeitorias (capital-construção), o técnico se aterá nos ditames preconizados pelo estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2.002", de acordo com o padrão já definido em item III.2 deste laudo, a saber: "PADRÃO SIMPLES", termo médio, idade estimada de 20 (trinta) anos, em estado regular de manutenção.

O VALOR DA CONSTRUÇÃO, será dado pela expressão, a saber:

$$VC = 1,056 \times R8N \times Sc \times Foc$$

onde:

VC = Valor da Construção

R8N = R\$ 1.276,68/m² - Junho/16 (Boletim Econômico - Sinduscon/SP)

Sc = Área total construída = 280,00m²

387
E

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
 CREA 5960194652

AV. MAESTRO CARDIM, 569 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3243-3824

$Foc = \text{Fator de adequação ao obsolescência} = R + k \times (1 - R)$

Onde temos : $20/70 = 0,28$ (Tabela 2: idade referencial (28) x estado de conservação (coluna "c"), então $K = 0,815$

$Foc = 0,20 + 0,815 \times (1 - 0,20) = 0,852$

logo:

$VC = 1,056 \times R\$ 1.276,68/m^2 \times 280,00m^2 \times 0,852$

$VC = R\$ 321.620,40$

Em números redondos:

$VC = R\$ 322.000,00$

TREZENTOS E VINTE E DOIS MIL REAIS

1/11/2017

VC = R\$ 322.000,00
 TREZENTOS E VINTE E DOIS MIL
 REAIS

do Diário: Ed.

da 2ª. Vara

e citação,
 vil. Int.

375b673dbf6134

MATRÍCULA

85.268

FICHA

01

LOTE DE TERRENO urbano, sem benfeitorias sob n.13, da quadra I, com a área de 295,14 ms², do loteamento denominado jardim Continente, Etapa B, situado em Várzea Paulista, comarca de Jundiaí, que mede 30,81 ms em curva de frente para a rua Paschoal Gianfrancesco; do lado esquerdo, visto da rua, mede 19,97 ms e confronta com o lote 14; do lado direito mede 20,94 ms e confronta com o lote 12, terreno esse de forma triangular. Cadastro na PM n. 22.085.013.

PROPRIETÁRIA - CONTINENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIA LTDA, com sede na capital, São Paulo, na rua Padre Lima, n. 28, bairro Pari, inscrita no CGC/MF sob n.63.003.172/0001-39.

REGISTRO ANTERIOR - R.04 da matrícula n. 54.937, desta serventia, feito em data de 14 de julho de 1988. Matriculado por *Jurell* (Aurea Sereguin Erbeta, escrevente). Jundiaí, 12 de março de 1999. O Oficial, *José Renato Chizotti* (José Renato Chizotti).

R.01 - VENDA E COMPRA - Nos termos da escritura lavrada aos 05 de fevereiro de 1999, livro n. 287, fls. 253, do Tabelião do município de Várzea Paulista, a proprietária, supra, vendeu este imóvel a **ANTONIO FERNANDO GOMES**, funcionário público, RG. n. 21.289.126-SP, cic n. 106.600.518-42, casado com **MARCIA APARECIDA ESCUER GOMES**, do lar, RG. n. 27.237.126 9-SP, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados à rua Antonio Luiz Sutti, n. 67, jardim Maria de Fátima, em Várzea Paulista, pelo preço de R\$3.500.00, não tendo sido apresentada a CND do INSS, e nem a CQTF em razão do imóvel ora transacionado não integrar o seu ativo permanente. Microfilme n. 158.750. Jundiaí, 12 de março de 1999. Registrado por *Jurell* (Aurea Sereguin Erbeta, escrevente).

AV 02 - DOCUMENTO - Protocolo n. 247.258, em 25/11/2008. Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada em 24 de novembro de 2008, livro n. 294, fls. 240, pelo 3º Tabelião de Notas de Jundiaí, SP, devidamente instruída, é a presente para constar que conforme CPF, expedido pela Receita Federal do Brasil, **MARCIA APARECIDA ESCUER GOMES**, está inscrita sob n. **222.900.098-57**. Jundiaí, 09 de dezembro de 2008. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por *Edson Alexandre Gallera* (Edson Alexandre Gallera, escrevente).####

R 03 - VENDA E COMPRA - Protocolo n. 247.258, em 25/11/2008. Nos termos da escritura pública citada (AV 02), os proprietários **ANTONIO FERNANDO GOMES** e s/m **MARCIA APARECIDA ESCUER GOMES**, venderam este imóvel a **LUÍS CARLOS**

(continua no verso)

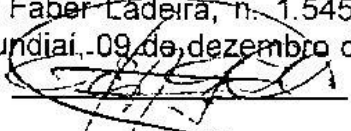
MATRÍCULA


85.268

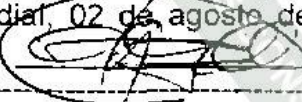
FICHA

01

VERSO

COMITRE PAVANELLI, brasileiro, mandrilhador, RG n. 16.369.411 - SSP/SP, CPF n. 068.357.318-77, casado com **ROSANA APARECIDA SCHIAVINATTO COMITRE**, brasileira, do lar, RG n. 19.367.388-5 - SSP/SP, CPF n. 084.123.958-40, residentes e domiciliados na Avenida Professora Leonita Faber Ladeira, n. 1.545, Jardim do Lago, nesta cidade, pelo preço de R\$ 40.000,00. Jundiaí, 09 de dezembro de 2008. Conferido por Leandro Michel Bressan. Registrado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).####

AV 04 - RECADASTRO - Protocolo n. 247.258, em 25/11/2008. Contribuinte recadastrado pela municipalidade sob ns. **22.085.021** e **22.085.022**. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 09 de dezembro de 2008. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).####

AV 05 - DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA - Protocolo n. 318.562, em 24/07/2013. Nos termos do Mandado expedido aos 21 de maio de 2013, extraído do autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n. 0042827-31.2007.8.26.0309 (n. de ordem 2089/07), pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí, movida por Diogo Indústria e Construção Ltda, CNPJ 03.201.201/0001-45, contra **ANTONIO FERNANDES GOMES**, CPF 106.600.518-42, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Márcia Aparecida Escuer Gomes, CPF 222.900.098-57, procede-se esta para constar que foi **declarada a ineficácia da compra e venda objeto do R 03**, desta matrícula, por ter sido reconhecido fraude a execução. Ato praticado por expressa determinação judicial, sob pena de cometimento de crime de desobediência. Jundiaí, 02 de agosto de 2013. Conferido por Ederson Renato Alves. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).