



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
DE SANTO AMARO DA CIDADE SÃO PAULO-SP**

PROCESSO Nº 1026847-94.2015.8.26.0002/01

ANTONIO CARLOS MARTINS

PONTES, Engenheiro, **Perito Judicial**, nomeado por **V.Exa.**, nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** promovida por **LUIZA DE CASTRO BAPTISTA**, em face de **JOSE JURANDIR GOUVEIA e outra**, vem mui respeitosamente, após estudos circunstanciados dos autos e vistoria efetuada *in loco*, consubstanciar tais fatos mediante o presente

LAUDO



SUMÁRIO

1	CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	4
2	CONSIDERAÇÕES GERAIS	5
3	METODOLOGIA ADOTADA	6
4	VISTORIA	7
4.1	LOCALIZAÇÃO	7
4.2	REGIÃO	10
4.3	IMÓVEL AVALIANDO	10
4.4	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	12
5	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
5.1	MÉTODO AVALIATÓRIO.....	15
5.2	CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DO AVALIANDO.....	16
5.2.1	CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO.....	16
5.2.2	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	17
5.2.3	FATOR DE OBSOLETISMO E CONSERVAÇÃO (Foc).....	18
5.2.4	ESTIMATIVA DA DEPRECIÇÃO PELO FATOR FRENTE (Cf)	19
5.3	ANÁLISE DAS OFERTAS E PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO	20
5.4	VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO	21



6	CONCLUSÃO	22
7	ENCERRAMENTO.....	23

ANEXO 1 – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

ANEXO 2 – OFERTAS DE IMÓVEIS NA REGIÃO DO AVALIANDO

ANEXO 3 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DA OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (VU)



1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Trata-se de ação de Despejo por Falta de Pagamento cc. Cobrança de Alugueis.

A autora requer a Execução de Sentença com expedição de mandado de despejo coercitivo, nos termos da cláusula IV, do termo de confissão de dívida e de acordo juntado aos autos principal.

Às folhas 30/38 dos autos os réus apresentaram a sua CONTESTAÇÃO, onde impugnam o valor de R\$ 94.312,37 (noventa e quatro mil, trezentos e doze reais e trinta e sete centavos) alegados pela autora, uma vez que não consta nos autos contrato de locação.

Alegam que o contrato de locação possui prazo determinado, logo a fiança é estabelecida dentro de um período pré-estabelecido, e que no caso em tela estabeleceram que a fiança seria para locação comercial pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses.

Os requeridos alegam que na planilha de cálculos apresentada aos autos principais aponta o valor de R\$ 12.606,49, sendo que as partes formalizaram acordo no valor de R\$ 19.042,90, divididas em 12 parcelas iguais de R\$ 1.586,90.

Alegam ainda que o inadimplemento ficou previsto com a cláusula penal de 20% sobre o valor total, logo a planilha apresentada pela autora está em desacordo com o título executivo judicial que fora executado.

Alegam também que a execução de título judicial que a autora pretendeu fundamentar não merece prosperar, pois, o único bem imóvel dos requeridos é constituído como bem de família.



Diante do exposto os requeridos requerem: a suspensão da execução, com a nulidade da penhora recaída sobre o bem de família dos impugnantes; a improcedência da execução do título executivo judicial, oriundo do valor inverídico; declaração de insolvência dos impugnantes, e suas exclusões da presente lide, com a extinção do feito; a condenação da exequente no pagamento das custas e honorários de sucumbência.

Às folhas 52/65 dos autos a autora apresenta a sua RÉPLICA, onde impugna a contestação apresentada pelo requeridos.

Às folhas 99/100 dos autos consta r. Decisão, servindo como Certidão de Termo de penhora do imóvel de matrícula 27.272 do CRI-Taboão da Serra, conforme determinação judicial.

Às folhas 187 dos autos, V. Exa. determinou a realização de perícia de avaliação técnica a fim de apurar o justo valor de mercado do imóvel, nomeando o signatário para elaboração de tão honroso encargo.

2 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente feito refere-se à apuração do valor comercial de mercado do imóvel descrito na Matrícula 27.272 do CRI-Taboão da Serra, (juntada às folhas 125/126 dos autos). Para tanto, serão adotados os critérios apregoados pelos seguintes normativos:



- NBR-14.653/11 - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Edificações - Valores de Venda – 2.002, Estudo procedido pela comissão de peritos do IBAPE-SP, (atualizado em março de 2007).
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, de São Paulo.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

3 METODOLOGIA ADOTADA

Para a obtenção do valor justo do imóvel avaliando, procedeu-se a vistoria no local, bem como no entorno do imóvel avaliando.

Para tanto, foi realizada uma análise da situação do mercado imobiliário de venda de imóveis, na região onde se situa o imóvel avaliando.

Ainda foram observados e analisados o entorno do imóvel avaliando, a fim de se considerar as comodidades existentes na região bem como as limitações, sendo que tais itens foram ponderados a fim de se determinar a influência destes no valor final do imóvel avaliando.

O trabalho de investigação e pesquisa sobre os preços comparativos de mercado e a situação dos mesmos, se deu com foco em elementos de oferta com padrões compatíveis com o imóvel em tela e em data contemporânea.



4 VISTORIA

Com o objetivo de cumprir com o honroso mister, o signatário compareceu ao imóvel avaliando por duas ocasiões (26/7/18 e 13/8/18), onde não obteve êxito em vistoriar internamente o imóvel objeto desta avaliação por estarem ausentes os seus moradores, realizando assim, a apresentação do trabalho mediante o que foi apurado com a vistoria externa, procedendo também a vistoria no entorno.

Nesse sentido, cumpre esclarecer que conforme informações passadas por vizinhos do imóvel, os antigos proprietários (réus) haviam se mudado e o imóvel encontrava-se locado à terceiros, os quais raramente permaneciam na casa, bem como, eram desconhecidos dos vizinhos nomes e telefones.

Ademais, a tipologia do imóvel e as condições observáveis, bem como, as condições mercadológicas do entorno, permitem com elevado grau de confiança, a realização adequada da avaliação do bem.

4.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel descrito na matrícula nº 27.272 do CRI-Taboão da Serra, que se encontra juntada às folhas 125/126 dos autos, localiza-se na Rua Paraguai, nº 450, Jardim América, Taboão da Serra - SP.

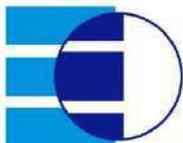


Tal imóvel dista cerca de 15,6 Km em linha reta do marco zero da Praça da Sé, e aproximadamente 2,2 Km em linha reta do centro da cidade de Taboão da Serra.

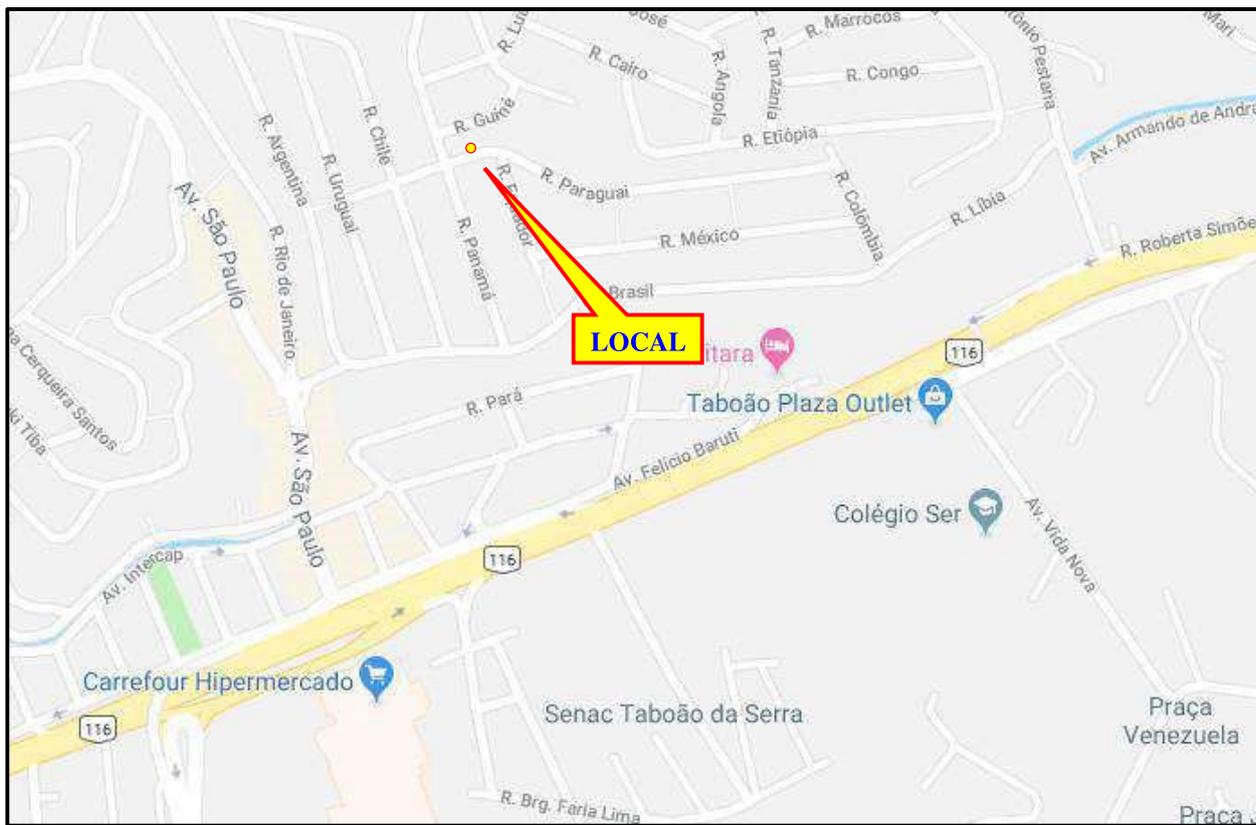
O imóvel avaliando está inserido no Zoneamento ZPR-1, Zona Predominantemente Residencial 1, segundo a Lei Complementar de Zoneamento de Taboão da Serra 132/06.



A fim de evidenciar a localização do imóvel supracitado, ilustra-se a região nas figuras a seguir:



MARTINS PONTES PERÍCIAS DE ENGENHARIA LTDA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:16, sob o número WSTA18705080002. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026847-94.2015.8.26.0002 e código 6A7F17A.



4.2 REGIÃO

A região em questão é dotada dos principais melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como:

- rede de água;
- rede elétrica;
- rede de esgoto;
- rede de telefonia;
- galerias de águas pluviais;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- guias, sarjetas e pavimentação em asfalto.

4.3 IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando refere-se a um terreno com benfeitorias, situado na Rua Paraguai, nº 450, Jardim América, – município de Taboão da Serra-SP.

Na matrícula do imóvel, consta que o mesmo está registrado na municipalidade sob o número de contribuinte 36.23264.12.65.0985.00.000.1.

O terreno apresenta **área total de 87,432m²**, assim descrito e caracterizado pela Matrícula 27.272 Cartório de Registro de Imóveis de Taboão da Serra:



*“O Terreno situado na Rua Paraguai, no Jardim América, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: 3,50 metros de frente para a referida rua; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 24,94 metros da frente aos fundos e confronta com o prédio nº 446; do lado esquerdo mede 25,00 metros e confronta com o prédio nº 454; nos fundos mede 3,50 metros e confronta com a propriedade de Instituto Paulo VI; com a **área total de 87,432 metros quadrados**. Construção: O prédio residencial sob nº 450 da Rua Paraguai”.*

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um sobrado residencial, geminado em ambos os lados. O imóvel possui garagem para um automóvel com acesso direto à casa.

DIMENSÕES

Conforme consta na matrícula 27.272, o terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 3,50 metros

Lateral esquerda: 25,00 metros

Lateral direita: 24,94 metros

Fundos: 3,50 metros

Quanto a área construída, conforme consta na Certidão de Valor Venal do Imóvel (Anexo I), o imóvel possui 119,95 m² de construção.

IDADE DO IMÓVEL

Conforme Matrícula nº 47.855 juntada às folhas 96/98 dos autos, o imóvel foi construído em 1984, correspondendo a idade de 34 anos.



ACABAMENTOS

O imóvel apresenta acabamentos padrão na parte externa, compatíveis com a tipologia e com a idade, sendo previsto a mesma tipologia de padrão de acabamentos internamente.

A fachada recebe textura acrílica.

O portão de aço pintado com tinta óleo na cor marrom.

Os pisos externos recebem revestimento em pedra Miracema na calçada e cerâmico na garagem.

O telhado da casa é constituído por telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. O telhado do terraço frontal é constituído por telhas onduladas de fibrocimento.

4.4 REGISTRO FOTOGRÁFICO

A seguir, ilustra o imóvel com fotografias acrescidas de comentários pertinentes.

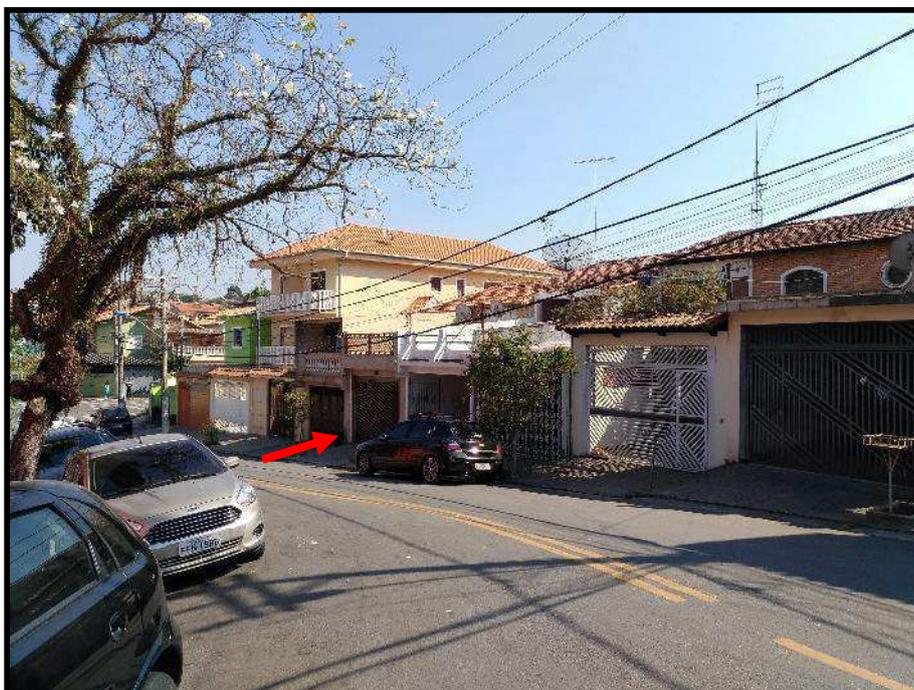
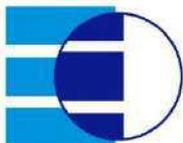


FOTO 1 – Vista parcial da Rua Paraguai, estando o imóvel avaliando à direita, conforme indicado pela seta.

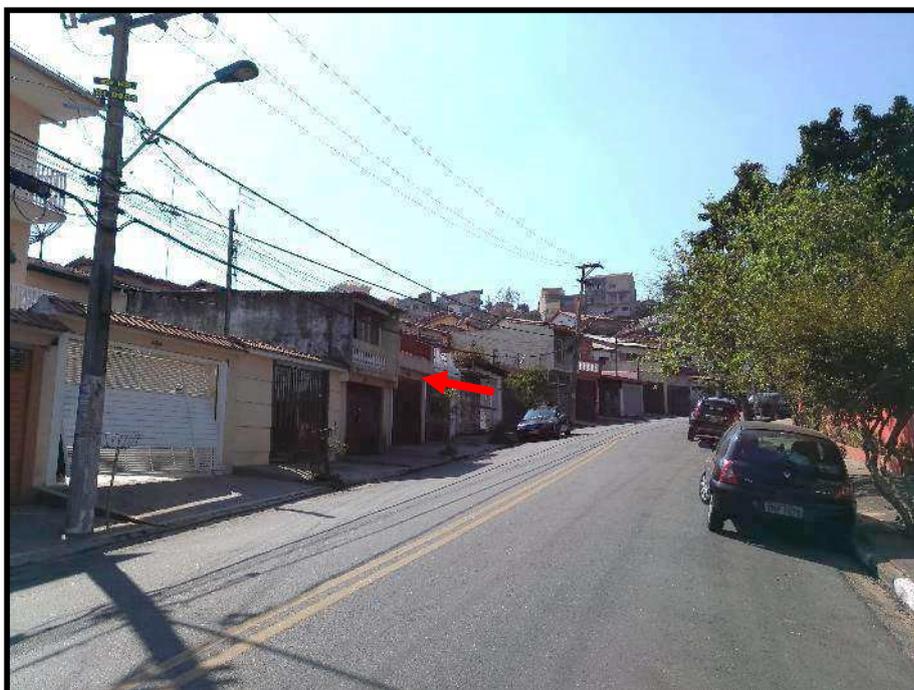


FOTO 2 – Vista parcial da Rua Paraguai, estando o imóvel avaliando à esquerda, conforme indicado pela seta.



FOTO 3 – Vista da fachada do imóvel avaliando.



FOTO 4 – Vista da garagem do imóvel avaliando. Observa-se o piso cerâmico e as paredes pintadas com tinta látex.



5 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 MÉTODO AVALIATÓRIO

Para a determinação do correto valor do imóvel, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados que embasaram a presente avaliação, foram observadas as seguintes premissas, conforme apregoam a NORMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – 2005 do IBAPE-SP e NORMA ABNT – NBR 14.653 – AVALIAÇÃO DE BENS.

a) qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;

b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;

c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas;

d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante.



Foi ainda realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

Para tanto, o signatário está adotando o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, haja vista que o volume de ofertas existentes na região e a qualidade das mesmas, permitem com bom grau de segurança, obter o valor correto de venda na região.

5.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DO AVALIANDO

5.2.1 CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO

Conforme apregoa o normativo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002” o imóvel avaliando é melhor classificado como Residencial Casa – Padrão Simples:

Padrão Simples:

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um



veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

Pisos: *cerâmica comum, taco, forração de carpete.*

Paredes: *pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.*

Forros: *pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.*

Instalações hidráulicas: *embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.*

Instalações elétricas: *embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.*

Esquadrias: *madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.*

5.2.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Ao que fora observado na vistoria ao imóvel avaliando, o signatário atribui a esse o estado de conservação “d” (Edificação necessitando de reparos simples a importantes) conforme apregoa a publicação “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002.



Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

5.2.3 FATOR DE OBSOLETISMO E CONSERVAÇÃO (Foc)

O fator de Obsolescência e Conservação será obtido mediante a idade do imóvel e o estado de conservação deste, conforme os cálculos abaixo:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

Foc: Fator obsolescência e conservação = ?

Ir: Vida referencial = 70 anos



R: Coeficiente residual = 20%

Idade do imóvel = 34 anos

Estado de conservação: “d”

K: Coeficiente de Ross/Heideck = 0,593

$$Foc = 0,20 + 0,593 \times (1-0,20) \Rightarrow \underline{Foc = 0,6744}$$

5.2.4 ESTIMATIVA DA DEPRECIACÃO PELO FATOR FRENTE (Cf)

Considerando a frente do imóvel com 3,50 metros, porquanto a frente padrão para a região é de 5,00 metros, o imóvel deverá ser depreciado conforme previsto na Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, em situação análoga a depreciação de terreno:

Cf = (Fp/Fr)^f, onde:

Fp: frente projetada

Fr: frente de referência

F: fator tabelado, conforme norma.

$$\mathbf{Cf = (3,50/5,00)^{0,20}}$$

$$\mathbf{\underline{Cf = 0,9311}}$$

(a ser aplicado na obtenção do valor do imóvel com base no valor unitário definido à seguir)



5.3 ANÁLISE DAS OFERTAS E PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

O valor do metro quadrado do imóvel foi obtido mediante a homogeneização de 8 (oito) elementos de ofertas, triados entre 9 (nove) elementos pesquisados na mesma região do imóvel avaliando, (Anexo 2). Na pesquisa, levaram-se em consideração os seguintes fatores: área construída, elasticidade das ofertas, padrão construtivo (contemplando a quantidade de dormitórios, suítes, banheiros, vagas de garagem), fator de obsolescência, contemporaneidade das ofertas e transposição de índices fiscais, que após recebidos os tratamentos de cálculo de praxe, com o auxílio do software “GEOAVALIAR”, desenvolvido para o IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS (Anexo 3), obteve-se o seguinte valor unitário de mercado atribuído à venda do imóvel:

$$VU = R\$ 3.789,18/m^2$$

(três mil e setecentos e oitenta e nove reais e dezoito centavos por metro quadrado)

Cálculos no Anexo 3

Calculado com base no mês de setembro de 2018

Intervalos de confiança:

INTERVALO MÍNIMO: R\$ 3.416,14

INTERVALO MÁXIMO: R\$ 4.162,22

Enquadramento conforme NBR 14.653-2:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

GRAU DE PRECISÃO: III



5.4 VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor de mercado do imóvel será dado pela seguinte expressão:

VI = Au x Vu x Cf, onde:

VI : VALOR DO IMÓVEL

Au: ÁREA ÚTIL DO IMÓVEL

Vu: VALOR UNITÁRIO (pesquisa e cálculos nos Anexos 2 e 3)

Cf: Fator de frente

Nesse caso, como toda a pesquisa baseou-se em valores atribuídos à área construída de imóveis similares e sendo essa a característica de negociação nos imóveis da região, o cálculo do valor do imóvel será em função de sua respectiva área útil, assim, mantendo-se o mesmo padrão de pesquisa.

Sabendo que:

Au = 119,95 m²

Vu = R\$ 3.789,18/m²

Cf = 0,9311

Substituindo teremos:

VI = 119,95 m² x R\$ 3.789,18/m² x 0,9311 = R\$ 423.196,25

Portanto o valor calculado do imóvel avaliando será de:

V_{total} = R\$ 423.196,00

(quatrocentos e vinte e três mil e cento e noventa e seis reais)



6 CONCLUSÃO

Diante das constatações realizadas e dos dados técnicos analisados, conclui-se que o correto valor comercial do imóvel localizado na Rua Paraguai, 150 – Bairro Jardim América, Município de Taboão da Serra - SP, considerando a venda à vista e o imóvel livre de quaisquer ônus, importa em:

V = R\$ 423.196,00

(quatrocentos e vinte e três mil e cento e noventa e seis
reais)

Calculado com base no mês de setembro de 2018



7 ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente **Laudo Pericial de Avaliação Técnica** o qual vai micro-digitado em 23 (vinte e três) folhas desse papel timbrado, gerado em arquivo digital, sendo que esta última folha vai datada e assinada.

O presente Laudo é ainda complementado por três anexos

São Paulo, 28 de setembro de 2018

ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES

CREA N° 38.821/D

**Mestre em Engenharia Civil pelo IPT/USP
Engenheiro Industrial Mecânico pelo IMT
Eng° de Segurança e Ambiental pela FAAP**