JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL

MERITÍSSIMO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ

PROCESSO nº 1003761-41.2018.8.26.0309
Carta Precatória Cível -Constrição/Penhora/Avaliação/Indisponibilidade de Bens
REQUERENTE: Heitor Bocato e outro
REQUERIDA: Priscila Silveira Feltrin

JOSÉ LUIS DA MATTA RIVITTI, Perito Judicial nomeado nos autos, vem apresentar seu LAUDO PERICIAL, que segue anexo.

Desse modo, submete-o à apreciação desse MM. Juízo, colocando-se à disposição para os esclarecimentos necessários.

Assim, vem requerer:

a) A expedição de mandado de levantamento judicial da parcela já depositada dos honorários periciais.

b) Seja determinado o depósito pelos requerentes do saldo dos honorários periciais e a expedição do correspondente mandado de levantamento em favor deste signatário.

Termos em que
Pede Deferimento
S.J. Campos, 13 de dezembro de 2018.

José Luis da Matta Rivitti
Engenheiro Civil – CREA 0601952091
Membro Titular IBAPE 1662

RUA ARMANDO DE OLIVEIRA COBRA, 50, S.1618 – EDIFÍCIO NWT JARDIM AQUARIUS - 12246-002 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP
TEL. (12) 99627-6651 – E-MAIL JL@RIVITTI.ENG.BR

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI.Protocolado em 13/12/2018 às 17:52:31, sob o número WJA18702354705. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003761-41.2018.8.26.0309 e o código 3E41A95.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE REGINA SAMPAIO, liberado nos autos em 15/05/2019 às 12:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067543-38.2016.8.26.0100 e código 6ED7421.

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

RUA ARMANDO DE OLIVEIRA COBRA, 50, S.1618 – EDIFÍCIO NWT JARDIM AQUARIUS - 12246-002 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP
TEL. (12) 99627-6651 – E-MAIL JL@RIVITTI.ENG.BR

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI.Protocolado em 13/12/2018 às 17:52:31, sob o número WJAI18702354705. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003761-41.2018.8.26.0309 e o código 3E41A99.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE REGINA SAMPAIO, liberado nos autos em 15/05/2019 às 12:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067543-38.2016.8.26.0100 e código 6ED7421.

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL

1- INTRODUÇÃO

1.1- Solicitante e finalidade do laudo

Este signatário foi nomeado para realização de avaliação judicial no processo:
PROCESSO nº 1003761-41.2018.8.26.0309
Carta Precatória Cível -Constrição/Penhora/Avaliação/Indisponibilidade de Bens
REQUERENTE: Heitor Bocato e outro
REQUERIDA: Priscila Silveira Feltrin

1.2- Objetivo da avaliação

A avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel abaixo elencado, o qual é entendido como a quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Imóvel I- Casa residencial na Rua Paulo de Faria, 1772, e respectivo lote de terreno no. 61 da Quadra L do loteamento Capital Ville, em Jundiaí/SP, matrícula nº 122.694 do 2º RI de Jundiaí, contribuinte nº 78.003.0061.

1.3- Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

A avaliação foi executada em consonância ao disposto nas normas Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial à NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, e à NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas. Atende também à Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos 2011 – IBAPE/SP, elaborada para atender às características e peculiaridades predominantes encontradas em cidades do Estado de São Paulo, bem como demais normas complementares editadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Considera-se que a documentação oferecida ou obtida esteja correta e que todas as informações fornecidas o foram de boa fé e são confiáveis. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos em documentações obtidas ou fornecidas a este profissional, por não se integrarem ao escopo deste trabalho.

Não foram levantados ou considerados qualquer tipo de restrição ou passivo ambientais em nenhum dos imóveis, seja o avaliando ou os elementos comparativos.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

Todos os imóveis, avaliando e elementos comparativos, foram considerados livres de débitos de IPTU ou de quaisquer outros, a menos de situação especificamente apontada.

A menos de apontamento específico, as medidas de terreno e de construção, informadas ou obtidas em documentação, tanto do avaliando, como dos elementos comparativos, foram consideradas como confiáveis, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas no exercício da função a que foi designado, e que estejam estabelecidas em leis, códigos e/ou regulamentos próprios.

RUA ARMANDO DE OLIVEIRA COBRA, 50, S.1618 – EDIFÍCIO NWT JARDIM AQUARIUS - 12246-002 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP
TEL. (12) 99627-6651 – E-MAIL JL@RIVITTI.ENG.BR

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI.Protocolado em 13/12/2018 às 17:52:31, sob o número WJA18702354705. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003761-41.2018.8.26.0309 e o código 3E41A99.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE REGINA SAMPAIO, liberado nos autos em 15/05/2019 às 12:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067543-38.2016.8.26.0100 e código 6ED7421.

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL

O signatário declara que realizou suas atividades com absoluta liberdade e isenção.

2- AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

2.I- IMÓVEL I

2.I.1- Dados cadastrais

Cartório de Registro de Imóveis
- Matrícula 122.694 – 2º. Oficial de RI de Jundiaí

Cadastro junto ao Município
- No. 78.003.0061

Descrição no registro
- Lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob .61 da Quadra L, do loteamento denominado CapitalVille I.

Proprietários
- Compromisso de venda e compra em favor de Priscila Silveira Feltrin.

2.I.2- Documentação disponível

a) Dos autos
- Matrícula

b) Obtida e anexa
- Certidão de Contribuinte Imobiliário
- Informação Municipal sobre débitos

2.I.3- Situação fiscal

De acordo com o Demonstrativo de Débito de 12/12/2018, constam débitos de IPTU e taxas com o Município no montante de R$ 37.271,85.

2.I.4- Débitos condominiais ou associativos

Sem informação disponível.

2.I.5- Restrições legais e mercadológicas

Não identificadas.

2.I.6- Localização

Rua Paulo de Faria, 1772, Capital Ville, em Jundiaí/SP

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI.Protocolado em 13/12/2018 às 17:52:31, sob o número WJAI18702354705. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003761-41.2018.8.26.0309 e o código 3E41A99.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE REGINA SAMPAIO, liberado nos autos em 15/05/2019 às 12:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067543-38.2016.8.26.0100 e código 6ED7421.

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL

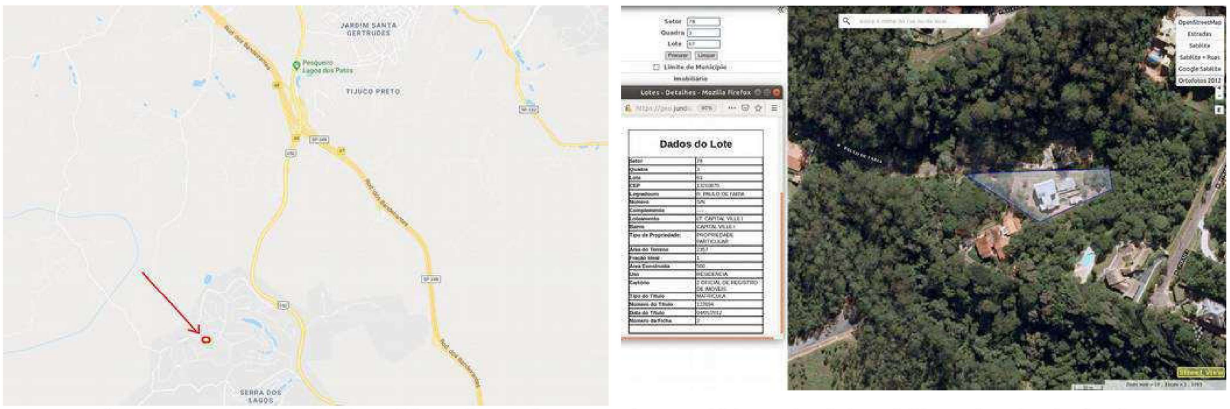

Figura 1 - Mapa de localização e imagem de satélite de identificação do imóvel.

2.I.7- Vistoria

A vistoria foi realizada com a finalidade de caracterização do imóvel e da região. As fotos estão apresentadas no Relatório Fotográfico de Vistoria anexo.

Figura 2 - Vista frontal do imóvel.

Data 31/10/2018

Participantes:
- Sr. Cícero

2.I.8- Região

a) Aspectos gerais

a.1) Município

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI.Protocolado em 13/12/2018 às 17:52:31, sob o número WJAI18702354705. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003761-41.2018.8.26.0309 e o código 3E41A99.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE REGINA SAMPAIO, liberado nos autos em 15/05/2019 às 12:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067543-38.2016.8.26.0100 e código 6ED7421.

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL

Jundiaí situa-se a 57 km da capital do estado e possui população de cerca de 410 mil habitantes, em estimativa do IBGE para 2017, sendo cerca de 96% urbana.

Registrou PIB de R$ 36,3 bilhões, conforme último levantamento do IBGE em 2014, ocupando a 18ª. posição entre os municípios brasileiros.

Segundo o Atlas Brasil, produzido pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento – PNUD, pelo de Pesquisa Econômica Aplicada – Ipea e pela Fundação João Pinheiro – FJP, em 2010 o Índice de Desenvolvimento Humano - IDHM de Jundiaí era 0,822, situando esse município na faixa de Desenvolvimento Humano Muito Alto (IDHM entre 0,800 e 1). A dimensão que mais contribui para o IDHM do município é Longevidade, com índice de 0,866, seguida de Renda, com índice de 0,834, e de Educação, com índice de 0,768. Ocupava a 11ª posição entre os município brasileiros.

a.2) Entorno do avaliando

O imóvel situa-se no loteamento fechado Capital Ville, situado a 32 km do Centro de Jundiaí.

Trata-se de um bairro exclusivamente residencial, com terrenos com áreas superiores a 1.000 m2 e residências unifamiliares de alto padrão.

O loteamento conta com lago e com o Clube Capital Ville destinado aos seus moradores.

b) Aspectos físicos

Região de relevo bastante ondulado, com grandes declividades e intensa cobertura de vegetação arbórea.

c) Acessibilidade

O imóvel situa-se em via local do loteamento que é acessado no km 46,5 da Rodovia Anhanguera.

d) Uso e ocupação do solo

Trata-se da Macrozona de Proteção da Serra do Japi e Serra dos Cristais.

e) Infraestrutura

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos:

Iluminação:	Sim	**Água:**	Sim	**Gás**	Não
Pavimento:	Sim	**Esgoto:**	Sim	**Coleta lixo:**	Sim
Guias:	Não	**Energia:**	Sim	**Ônibus:**	Não
Sarjetas:	Não	**Telefone:**	Sim	**Trem:**	Não

2.I.9- Características do imóvel

a) Tipo: casa residencial assobradada

b) Terreno
- Forma: trapezoidal irregular
- Topografia: aclive acentuado
- Consistência do solo: seca
- Área: 2.375,00 m2

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI.Protocolado em 13/12/2018 às 17:52:31, sob o número WJA18702354705. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003761-41.2018.8.26.0309 e o código 3E41A99.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE REGINA SAMPAIO, liberado nos autos em 15/05/2019 às 12:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067543-38.2016.8.26.0100 e código 6ED7421.

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL

Divisa	Medida (m)	Confrontação
Frente	11,50 m curva	Rua Paulo de Faria
Lateral esquerda	100,00 m; 7,00 m	Lote 60; Lote 55
Fundos	64,00 m	Lotes 56 e 57
Lateral direita	62,50 m	Lote 62

c) Edificações e benfeitorias

Casa assobradada com três pavimentos em estrutura de concreto armado, mais garagem, piscina, espelho d'água e edícula.

Pavimento térreo conta hall de entrada e escada e dois escritórios suítes, além da garagem externa.

O primeiro pavimento conta com sala de estar com vários ambientes, sala de jantar, espelho d'água interligado à área externa, lavabo, cozinha e área gourmet externa, além da piscina.

O segundo pavimento conta com quatro suítes, além da edícula.

A edícula tem área de serviço, dormitório e banheiro.

De acordo com as plantas apresentadas na vistoria, a área total construída é de 612 m2.

Abaixo estão apresentadas as principais características construtivas do imóvel.

Local	Parede	Piso	Forro	Portas	Esquadrias	Instalação Elétrica	Instalação Hidráulica
Sala, halls, dormitórios, escadas e corredores	Reboco/gesso liso c/ pintura PVA, papel parede	Porcelanato, cerâmica, granito	Placa gesso liso c/ pintura PVA	Madeira c/ pintura esmalte	PVC	Completa de bom padrão	
Banheiros	Reboco c/ pintura, cerâmica, pastilha, papel parede	Porcelanato, cerâmica, granito, mármore, pastilha	Placa gesso liso c/ pintura PVA	Madeira c/ pintura esmalte	PVC, box vidro temperado	Completa de bom padrão	Completa bom padrão, lavatórios mármore
Cozinha	Cerâmica, pastilha	Porcelanato, pastilha	Placa gesso liso c/ pintura PVA	Madeira c/ pintura esmalte	PVC	Completa de bom padrão	Completa de bom padrão, bancadas de granito

Cozinha repleta de armários planejados, banheiros com gabinetes, dormitórios e closets com armários planejados.

O estado de conservação é bom, classificando-se a edificação como “Entre nova e regular”.

Para determinação do valor, a edificação foi classificada conforme as principais características observadas, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2017”. O padrão foi enquadrado como Padrão Superior no seu coeficiente máximo.

RUA ARMANDO DE OLIVEIRA COBRA, 50, S.1618 – EDIFÍCIO NWT JARDIM AQUARIUS - 12246-002 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP
TEL. (12) 99627-6651 – E-MAIL JL@RIVITTI.ENG.BR

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI.Protocolado em 13/12/2018 às 17:52:31, sob o número WJA18702354705. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003761-41.2018.8.26.0309 e o código 3E41A99.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE REGINA SAMPAIO, liberado nos autos em 15/05/2019 às 12:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067543-38.2016.8.26.0100 e código 6ED7421.

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL

1.2.6- Padrão Superior

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- ***Pisos**: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.*
- ***Paredes**: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.*
- ***Forros**: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.*
- ***Instalações hidráulicas**: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo se dotados de sistema de aquecimento central.*
- ***Instalações elétricas**: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas de distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.*
- ***Esquadrias**: madeira estruturada, ferro e/ou alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.*

Coeficientes do padrão construtivo R_8N para obtenção do Valor Unitário da Edificação
1- Residencial – 1.2- Casa – 1.2.6- Padrão Superior

Mínimo	*Médio*	*Máximo*
2,356	***2,656***	*3,008*

2.I.10- Metodologia de avaliação - Valor de Mercado de Venda

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
  Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- MÉTODO EVOLUTIVO
  Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- MÉTODO INVOLUTIVO
  Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA
  Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping centers, hotéis.

RUA ARMANDO DE OLIVEIRA COBRA, 50, S.1618 – EDIFÍCIO NWT JARDIM AQUARIUS - 12246-002 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP
TEL. (12) 99627-6651 – E-MAIL JL@RIVITTI.ENG.BR

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI.Protocolado em 13/12/2018 às 17:52:31, sob o número WJA18702354705. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003761-41.2018.8.26.0309 e o código 3E41A99.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE REGINA SAMPAIO, liberado nos autos em 15/05/2019 às 12:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067543-38.2016.8.26.0100 e código 6ED7421.

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL

- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO
  Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

A escolha da metodologia de avaliação do valor de mercado do imóvel recaiu sobre o **Método Evolutivo.**

O Método Evolutivo identifica o valor do bem pelo somatório do valor de seus componentes, devendo ser considerado o fator de comercialização para determinação do valor de mercado.

O valor total foi calculado através da utilização composta de métodos, com a obtenção do valor do terreno, mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado, e aplicado o fator de comercialização, tal como:

VI = (VT + CB) x Fc
onde
VI = valor do imóvel
VT = valor do terreno
CB = custo de reedição da benfeitoria
Fc = fator de comercialização

O Fc – fator de comercialização ou de vantagem da coisa feita representa o quociente entre o preço cobrado e a soma dos custos de terreno e benfeitorias.

A vantagem da coisa feita é o acréscimo (ou decréscimo) de valor que tem um determinado imóvel pela sua vantagem de estar construído e pronto para ser utilizado, em relação à outro semelhante, mas ainda por construir. Dependendo da conjuntura de mercado, o FC pode ser igual à unidade (1), maior quando o mercado está aquecido, ou menor em mercado recessivo.

O **VT - valor do terreno** foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM**, o qual identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

No MCDDM é feito o planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados do mercado e, por fim, tratamento e análise estatística dos dados.

Nos casos em que a pesquisa identifique elementos amostrais com benfeitorias, o valor do terreno é deduzido da diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias com utilização da equação apresentada acima, considerado, além do Fc, também o fator oferta.

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

VT = (VI x Fo) / Fc – CB
onde
VI = valor do imóvel
VT = valor do terreno
CB = custo de reedição da benfeitoria
Fc = fator de comercialização
Fo = fator de oferta ou fonte
onde
Fo = 1, no caso de transações
Fo = 0,90, consagrado, ou médio observado

RUA ARMANDO DE OLIVEIRA COBRA, 50, S.1618 – EDIFÍCIO NWT JARDIM AQUARIUS - 12246-002 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP
TEL. (12) 99627-6651 – E-MAIL JL@RIVITTI.ENG.BR

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI.Protocolado em 13/12/2018 às 17:52:31, sob o número WJA18702354705. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003761-41.2018.8.26.0309 e o código 3E41A99.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE REGINA SAMPAIO, liberado nos autos em 15/05/2019 às 12:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067543-38.2016.8.26.0100 e código 6ED7421.

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL

O CB - custo de reedição da benfeitoria é apropriado pelo método da quantificação de custo, havendo a multiplicação de custos unitários básicos pelas respectivas áreas equivalentes.

Sempre que possível o Fc - fator de comercialização deve ser inferido no mercado da região.

Como as benfeitorias são estimadas com a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, que fornece valores de venda de construções de imóveis urbanos, define-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (Fam) no lugar do Fc, uma vez que a parcela das benfeitorias já contêm, portanto, o Fc embutido:

VI = (VT + VB) x Fam ou **VI = VT x Fam + VB x Fam**
onde
VI = valor do imóvel
VT = valor do terreno
VB = valor da benfeitoria
Fam = fator de ajuste ao mercado

O Fam inferido ou adotado pode ser igual, maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado, observando-se no mínimo 03 elementos amostrais para a inferência.

Dessa forma, para se determinar o VT – valor do terreno dos elementos amostrais tem-se:
VT = (VI x Fo) / Fam - VB

O **VB - valor de venda da benfeitoria** foi estimado com a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, publicado em 2017, calculado pela expressão:

VB = CUB-SP x Pc x Ac x FOC, onde:

- CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo (R8N), calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.
- Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.
- Ac – Área construída da edificação
- FOC – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

A depreciação das edificações foi calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão.

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

FOC = R + K x (1 – R)

Onde:
- R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução.
- K – coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke (K) é dado pela expressão:

RUA ARMANDO DE OLIVEIRA COBRA, 50, S.1618 – EDIFÍCIO NWT JARDIM AQUARIUS - 12246-002 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP
TEL. (12) 99627-6651 – E-MAIL JL@RIVITTI.ENG.BR

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI.Protocolado em 13/12/2018 às 17:52:31, sob o número WJA18702354705. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003761-41.2018.8.26.0309 e o código 3E41A99.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE REGINA SAMPAIO, liberado nos autos em 15/05/2019 às 12:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067543-38.2016.8.26.0100 e código 6ED7421.

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL

K = (1 - Dec) x { 1 - [I e / I r + (I e / I r) 2] / 2 }

Onde:
- Dec - Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem.
- Ie - Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.
- Ir - Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia.

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) é aquela estimada em razão do obsoletismo da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta em sua fixação.

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

Para enquadramento nos padrões é observado o conjunto das especificações arquitetônicas, considerando a distribuição interna, a qualidade dos materiais e da execução dos acabamentos, assim como o padrão da edificação em relação ao predominante no seu entorno e a proporção adequada da área construída em relação à superfície do terreno que ocupa.

As especificações adotadas refletem as características de maior incidência em cada tipo, notadamente aquelas relativas à arquitetura, aos acabamentos e aos equipamentos, sendo recomendado que, nas avaliações de construções antigas, sejam levadas em conta características originais da época para efeito de enquadramento nos padrões do estudo.

Havendo, no mesmo imóvel, edificações com padrões diferentes, cada uma deve ser avaliada pelo padrão respectivo.

As garagens ou outras partes componentes das construções residenciais horizontais são avaliadas pelo mesmo valor atribuído ao corpo da edificação que integram, desde que possuam as mesmas características. Quando destacadas e/ou possuindo características diferentes, é atribuído o valor correspondente ao seu padrão e, no caso de se constituírem em coberturas acessórias, considerar os valores previstos no Coberturas.

Para benfeitorias complementares são utilizados os coeficientes médios de equivalência de áreas disposto na ABNT NBR 12721.

2.I.11- Pesquisa de mercado

A pesquisa de mercado enfocou a busca por elementos do mesmo tipo, na mesma região e em condições econômico mercadológicas equivalentes às do bem avaliando.

O bairro conta com mediano número de imóveis à venda, entre terrenos e casas residenciais.

2.I.12- Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário passou por grande valorização em quase uma década antes de 2015, com elevação de preços em taxas superiores aos índices inflacionários. Tal

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI.Protocolado em 13/12/2018 às 17:52:31, sob o número WJAI18702354705. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003761-41.2018.8.26.0309 e o código 3E41A99.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE REGINA SAMPAIO, liberado nos autos em 15/05/2019 às 12:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067543-38.2016.8.26.0100 e código 6ED7421.

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL

situação decorreu do estabelecimento de regras que deram maior segurança e estabilidade e ampliaram o crédito e financiamento imobiliário.

Com o surgimento de mecanismos institucionais adequados, representados pela Lei 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, instituindo a alienação fiduciária de coisa imóvel, e pela Lei 10.931/2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) passaram a atender às demandas da construção civil, dos mutuários e dos financiadores.

Porém, a partir de meados de 2014 a atividade imobiliária sofreu grande redução, acompanhando a redução da atividade econômica brasileira em razão da elevação do endividamento público, das taxas de inflação e das taxas de juros, com redução de investimentos e aumento do desemprego.

Desde agosto de 2014 os valores de venda de imóveis comerciais nas principais capitais sofre declínio em quase todos os meses. O mesmo se observa em relação aos valores de locação comercial.

Desde 2014 houve redução de lançamentos de novos empreendimentos, mas observa-se no mercado em geral elevada oferta de imóveis comerciais para venda ou locação.

Em relação aos valores de venda de apartamentos, são observadas pequenas variações mensais negativas ou estabilidade desde agosto de 2015, não obstante a elevação da taxa de inflação, que somente sofreu reversão em fevereiro de 2016.

Desde 2014 houve redução de lançamentos de novos empreendimentos e o mercado conta com elevada oferta de imóveis residenciais.

O mercado apresentou pequena recuperação de vendas a partir do segundo semestre de 2017, ano que apresentou leve crescimento possibilitado pela queda da taxa de juros no seu decorrer.

No entanto, o mercado de maneira geral ainda conta grande oferta de imóveis e baixa a média procura, pressionando os preços para redução ou estabilidade.

Para terrenos e casas residenciais, essa situação resulta em um fator de comercialização ou de ajuste ao mercado igual ou menor que um, significando que o mercado não está remunerando a vantagem da coisa feita. Isso equivale a poder haver desconto sobre os valores individuais de terreno e benfeitoria para o imóvel usado ou construído.

2.I.13- Análise estatística dos dados

Os elementos da pesquisa de mercado foram homogeneizados pela aplicação de fatores, analisados e saneados por processo estatístico conforme anexo.

O saneamento da amostra foi realizado com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando os descartes pelo maior valor em módulo.

2.I.14- Grau de precisão da avaliação

Apresentado na planilha Análise Estatística anexa.

2.I.15- Grau de fundamentação da avaliação
Apresentado na planilha Grau de Fundamentação anexa.

RUA ARMANDO DE OLIVEIRA COBRA, 50, S.1618 – EDIFÍCIO NWT JARDIM AQUARIUS - 12246-002 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP
TEL. (12) 99627-6651 – E-MAIL JL@RIVITTI.ENG.BR

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI.Protocolado em 13/12/2018 às 17:52:31, sob o número WJA18702354705. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003761-41.2018.8.26.0309 e o código 3E41A99.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE REGINA SAMPAIO, liberado nos autos em 15/05/2019 às 12:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067543-38.2016.8.26.0100 e código 6ED7421.

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL

3- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com as condições do presente trabalho e os cálculos apresentados, o valor de mercado avaliado segue abaixo.

Imóvel I- Casa residencial na Rua Paulo de Faria, 1772, e respectivo lote de terreno no. 61 da Quadra L do loteamento Capital Ville, em Jundiaí/SP, matrícula nº 122.694 do 2º RI de Jundiaí, contribuinte nº 78.003.0061.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Casa residencial – m.122.694 2o RI Jd. Capital Ville - Jundiaí/SP	
Valor do terreno	
Área do terreno (m2)	2.357,00
Valor unitário (m2) homogeneizado	R$ 125,58
Valor total do terreno	R$ 295.985,63
Valor das benfeitorias	R$ 2.126.240,80
Total	**R$ 2.422.226,43**
(dois milhões, quatrocentos e vinte e dois mil, duzentos e vinte e seis reais e quarenta e dois centavos)	
(nov/2018)	

4- ENCERRAMENTO

Anexos:
I. Documentos obtidos do imóvel
II. Relatório Fotográfico de Vistoria
III. Pesquisa de Mercado
IV. Cálculos de Análise Estatística e Avaliação

Este é o Laudo Pericial que apresento à apreciação do MM. Juízo, constituído de 12 laudas e mais anexos relacionados acima, tudo impresso em um único lado, a última datada e assinada.

S.J.Campos, 13 de dezembro de 2018.

José Luis da Matta Rivitti
Engenheiro Civil – CREA 0601952091

RUA ARMANDO DE OLIVEIRA COBRA, 50, S.1618 – EDIFÍCIO NWT JARDIM AQUARIUS - 12246-002 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP
TEL. (12) 99627-6651 – E-MAIL JL@RIVITTI.ENG.BR

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI.Protocolado em 13/12/2018 às 17:52:31, sob o número WJA18702354705. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003761-41.2018.8.26.0309 e o código 3E41A99.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE REGINA SAMPAIO, liberado nos autos em 15/05/2019 às 12:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067543-38.2016.8.26.0100 e código 6ED7421.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Casa residencial – m.122.694 2o RI Jd. Capital Ville - Jundiaí/SP	
Valor do terreno	
Área do terreno (m2)	2.357,00
Valor unitário (m2) homogeneizado	R$ 125,58
Valor total do terreno	R$ 295.985,63
Valor das benfeitorias	R$ 2.126.240,80
Total	**R$ 2.422.226,43**
(dois milhões, quatrocentos e vinte e dois mil, duzentos e vinte e seis reais e quarenta e dois centavos)	
(nov/2018)	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI.Protocolado em 13/12/2018 às 17:52:31, sob o número WJAI18702354705. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003761-41.2018.8.26.0309 e o código 6ED742E.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE REGINA SAMPAIO, liberado nos autos em 15/05/2019 às 12:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067543-38.2016.8.26.0100 e código 6ED742E.

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL

MERITÍSSIMO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ

PROCESSO nº 1003761-41.2018.8.26.0309
Carta Precatória Cível - Constrição/Penhora/Avaliação/Indisponibilidade de Bens
REQUERENTE: Heitor Bocato e outro
REQUERIDA: Priscila Silveira Feltrin

JOSÉ LUIS DA MATTA RIVITTI, Perito Judicial nomeado nos autos, vem apresentar os esclarecimentos sobre o seu LAUDO PERICIAL, conforme segue abaixo.

A requerida apresentou impugnação ao laudo pericial a fls. 367/368, questionando o valor de avaliação de R$ 2.422.226,43 para o imóvel objeto da avaliação e identificado como casa residencial na Rua Paulo de Faria, 1772, e respectivo lote de terreno no. 61 da Quadra L do loteamento Capital Ville, em Jundiaí/SP, matrícula nº 122.694 do 2º RI de Jundiaí, contribuinte nº 78.003.0061.

Para justificar a impugnação, alegou que o valor de mercado do imóvel em comento é muito maior, supostamente com base em pesquisa de mercado, apresentando imagens de ofertas de dois imóveis à venda no loteamento Capital Ville com valores de R$ 3.000.000,00 e R$ 2.800.000,00.

Tal impugnação não guarda nenhum fundamento, como se entenderá a seguir.

Primeiramente, deve-se relembrar que a avaliação pericial realizada seguiu todo o regramento imposto pelas normas técnicas pertinentes, ressaltando-se o disposto nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial à NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, e à NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas. Atendeu também à Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos 2011 – IBAPE/SP, elaborada para atender às características e peculiaridades predominantes encontradas em cidades do Estado de São Paulo, bem como demais normas complementares editadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Dessa forma, a avaliação analisou as diversas características pertinentes do elemento avaliando e de cada um dos elementos amostrais comparativos, sendo levado em consideração os diversos aspectos dos terrenos de cada imóvel (localização, área, frente, profundidade equivalente, localização na quadra, topografia, consistência e cobertura vegetal), além das características das benfeitorias presentes em cada imóvel (áreas, padrão construtivo, conservação, idade, depreciação e obsoletismo).

No procedimento avaliatório todas essas características alimentaram o processo de homogeneização comparativa dos elementos amostrais, para então ocorrer o processo estatístico de saneamento da amostra, de forma a se obter um valor médio dentro de um intervalo de confiança estreito.

A pesquisa de terrenos levantou 13 elementos comparativos, sendo apenas um descartado no processo de homogeneização e saneamento. A amplitude do intervalo de confiança de 80% entorno da estimativa de tendência central foi de apenas 10,95%, resultando no grau de precisão máximo III.

A determinação do valor das benfeitorias foi embasada em detalhada vistoria, conferência de plantas, apurada análise de padrões e cálculos de depreciação, restando assim corretamente fundamentada.

RUA ARMANDO DE OLIVEIRA COBRA, 50, S.1618 – EDIFÍCIO NWT JARDIM AQUARIUS - 12246-002 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP
TEL. (12) 99627-6651 – E-MAIL JL@RIVITTI.ENG.BR

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI.Protocolado em 26/03/2019 às 18:07:19, sob o número WJA19700574326. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003761-41.2018.8.26.0309 e o código 45E9B30.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE REGINA SAMPAIO, liberado nos autos em 15/05/2019 às 12:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067543-38.2016.8.26.0100 e código 6ED7433.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 6º ANDAR - SALAS Nº 607/609, CENTRO - CEP 01501-900, FONE: 2171-6065, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: SP1CV@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo nº:	**1067543-38.2016.8.26.0100**
Classe - Assunto	**Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução**
Exequente:	Heitor Bocato
Executado:	Priscila Silveira Feltrin

Vistos.

Conheço dos embargos de declaração, porque tempestivos, mas a eles nego provimento, porque a decisão embargada não padece de erro, contradição ou omissão, contendo fundamentação expressa e clara que permite compreensão do caminho intelectual percorrido até a solução adotada.

A embargante insiste em impugnar o valor do bem penhorado apurado em avaliação feita por perito judicial, sob o argumento de que o valor de mercado do bem gira entre R$ 2.800.000,00 e R$ 3.000.000,00, conforme consultas de *site* de vendas fls. 435/440.

A avaliação pericial não considera, por si só, o valor de mercado do bem, mas também diversas características do imóvel área, localização, topografia, construção, benfeitorias, qualidade, idade, etc.). Ademais, como já explicitado pelo perito fls. 427/430, o laudo considerou 13 elementos comparativos para obter o valor final do imóvel.

Portanto, não reputo qualquer vício na avaliação a ensejar nova perícia, que fica aqui indeferida.

Pretende a parte embargante, na verdade, alteração da decisão, fim para o qual não se presta o recurso manejado.

Pelo exposto, deixo de acolher os embargos e mantenho a decisão pelos próprios fundamentos, salvo se modificadas pelas vias recursais.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) **Sr(a) Fernando José Cerello G. Pereira**, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE CAVALCANTE FORTES MARTINS, liberado nos autos em 19/08/2019 às 17:52 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067543-38.2016.8.26.0100 e código 7B3DDEC.