

873  
fls. 90

MMª Senhora Juíz de Direito, ANA CARLA CRISCIONE DOS SANTOS, da  
1ª Vara da Família e Sucessões, Comarca de Bauru, estado de São Paulo.

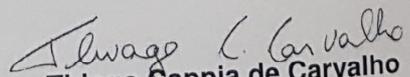
Processo número: 0011261-16.2018.8.26.0071  
Ação: Carta Precatória Cível – Diligências  
Requerente: Iara Santos do Prado  
Requerido: Elói Oscar do Prado  
Perito: Thiago Cappia de Carvalho

Thiago Cappia de Carvalho, perito deste juízo, devidamente qualificado nos  
autos processuais, vem respeitosamente perante a presença de V. Exa,  
juntar o Laudo técnico aos autos deste processo

Bauru, 26 de janeiro de 2019

Termos em que,

Pede deferimento.

  
Thiago Cappia de Carvalho  
Perito Judicial  
Conpej/SP 02.00.2219

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO CAPPIA DE CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2019 às 14:28, sob o número WBRU19700148522. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011261-16.2018.8.26.0071 e código 4F1D056.

874  
15.91

Laudo Técnico de Perícia Judicial, nº 0011261-16.2018.8.26.0071

## 1. Avaliação técnica

Aos dez de agosto de dois mil e dezoito, o Perito THIAGO CAPPIA DE CARVALHO, foi nomeado pela JUIZA DE DIREITO DR<sup>a</sup> ANA CARLA CRISCIONE DOS SANTOS, DA 1<sup>a</sup> VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES, COMARCA DE BAURU-SP, ESTADO DE SÃO PAULO, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos da ação judicial nº "0011261-16.2018.8.26.0071".

## 2. Histórico

Aos dezessete de agosto de dois mil e dezoito, o Perito acima designado analisou os autos da ação judicial nº 0011261-16.2018.8.26.0071, processo digital do cartório da 1<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> Varas da Família e das Sucessões, Comarca de Bauru, Estado de São Paulo. Aos vinte e oito de agosto de dois mil e dezoito, protocolou as petições de aceite para nomeação da Perícia Judicial.

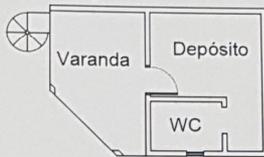
No dia quinze de dezembro de dois mil e dezoito foi realizada a diligência de vistoria e medição no do imóvel tipo prédio residencial, sob o número 28-42, da rua Alto Juruá, do Jardim Vania Maria, com área registrada em matrícula (matrícula nº 93.455) de 206,79m<sup>2</sup>, em Bauru/SP de propriedade de Elói Oscar do Prado, junto a Oficial de justiça da jurisdição, o senhor Cláudio Zaitum Gomes e o perito Engenheiro Civil José Daniel Ribeiro Scudeletti. Diligência iniciada às 09:30hs e concluída 11:15 hs; Toda a Medição do apartamento de objeto da perícia foi realizada no momento da diligência. Não foram fornecidas imagens ou planta do imóvel por parte do proprietário.

875  
R\$ 92

### 3. Características dos exames

Trata-se de avaliação do imóvel tipo prédio residencial, sob o número 28-42, da rua Alto Juruá, do Jardim Vania Maria, com área registrada em matrícula (matrícula nº 93.455) de 206,79m<sup>2</sup> (constante também em registro de IPTU), em Bauru/SP. As medidas são confirmadas por medições in-loco e, analisadas com base nos dados obtidos.

#### Pavimento superior



#### Pavimento térreo



Imagem 01 – detalhe de planta do imóvel periciado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO CAPPIA DE CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2019 às 14:28, sob o número WBRU19700145522. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011261-16.2018.8.26.0071 e código 4F1D056.

876  
115.98

Imagem 02 – detalhe de imóvel, imagem feita com Drone (imóvel circundado por linha vermelha destacada)

#### 4. Equipamentos utilizados

- 01 Câmera digital Nikon Coolpix P520, 42x zoom, 18 MPixel
- 01 Drone Phantom III Standart
- 01 Trena de aço 5m, Vonder
- 01 Trena 50m, Vonder

#### 5. Dos exames

Avaliação do imóvel tipo prédio residencial, sob o número 28-42, da rua Alto Juruá, do Jardim Vania Maria, com área registrada em matrícula (matrícula nº 93.455) de 206,79m<sup>2</sup> (constante também em registro de IPTU), em Bauru/SP.

87  
16.94

## 6. Metodologia de avaliação

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do terreno o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a realização do presente trabalho foi executada a medição dos ambientes pertencentes ao imóvel; avaliação visual e técnica referente ao imóvel.

## 7. Localização

### a. Bauru

Bauru é um município brasileiro do interior do estado de São Paulo, sendo o município mais populoso do Centro-Oeste paulista. Pertence à Mesorregião e Microrregião de Bauru, localizando-se a noroeste da capital do estado, distando desta cerca de 326 km. Ocupa uma área de 673,488 km<sup>2</sup>, sendo que 68,9769 km<sup>2</sup> estão em perímetro urbano e os 604,51 km<sup>2</sup> restantes constituem a zona rural. Em 2018 sua população foi estimada pelo IBGE em 374 272 habitantes, sendo o 18º mais populoso de São Paulo.

A sede tem uma temperatura média anual de 22,6 °C e na vegetação original do município predomina o cerrado. Com 98,5% de seus habitantes

scb o número WBRU19700145522  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO CAPPIA DE CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2019 às 14:28, sob o número WBRU19700145522 e código 4F1D056.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011261-16.2018.8.26.0071 e código 4F1D056.

878  
115.96

vivendo na zona urbana, o município contava em 2009 com 149 estabelecimentos de saúde. O seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é de 0,801, considerando-se assim como muito elevado em relação ao país, sendo o 20º maior do estado. Várias rodovias ligam Bauru a diversos municípios paulistas, tais como a Marechal Rondon, a Comandante João Ribeiro de Barros, a Cesário José de Carvalho e a Engenheiro João Batista Cabral Renno, sendo que o município encontra-se no meio de um importante entroncamento aéreo, rodoviário e ferroviário.

Bauru foi fundada em 1896, sendo que a Marcha para o Oeste, impulsionada pelo governo de Getúlio Vargas como incentivo ao progresso e a ocupação da região central do Brasil, foi um importante fator de incremento populacional para a região. No começo do século XX o município começou a ganhar infraestrutura e a população aumentou com a chegada da ferrovia e, mais tarde, das rodovias. O café ganhou força no município no início do século, porém se desvalorizou e aos poucos Bauru se industrializou, sendo que, a indústria foi a principal responsável pela urbanização do município e hoje é, juntamente com o setor terciário, a principal fonte de renda municipal, fazendo com que o município tenha o 68º maior PIB brasileiro. No campo ganhou força após a década de 1950 a cana-de-açúcar.

Além da importância econômica ainda é um importante centro cultural de sua região. O Jardim Botânico Municipal e o Horto Florestal de Bauru configuram-se como grandes áreas de preservação ambiental, enquanto que o Teatro Municipal de Bauru "Celina Lourdes Alves Neves", o Centro Cultural de Bauru e o Automóvel Clube de Bauru são relevantes pontos de visitação localizados na zona urbana, além dos projetos e eventos culturais realizados pela Secretaria Municipal de Cultura, órgão responsável por projetar a vida cultural bauruense.

115.96  
878  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO CAPPIA DE CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2019 às 14:28, sob o número WBRU1970014552. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011261-16.2018.8.26.0071 e código 4F1D056.



880  
fls. 97



Imagem 04 - Detalhe de bairro

**8. Dos exames**

Ao início da perícia, após identificados os presentes, solicitou-se o IPTU para conferência dos dados constantes em matrícula.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURÍ - IPTU 2018					
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO					
<p>Nota técnica de Lei 1.829/1975, Artigos 36 a 38, 178, 183, 195 e 196, Lei 5.328/2005, Lei 6.544/2014, Lei 7.022/2017, Decreto nº 10.643/2008, Artigos 45 a 47 e 367, fica o contribuinte notificado do lançamento do IPTU, que deverá ser recolhido nos prazos estabelecidos, sob pena de suspensão das ações e cobranças legais e cobrança judicial. Fica também notificado a regularizar a situação em que se encontra o imóvel: cara relação ao (o) PROPRIETÁRIO, providenciando o registro da escritura e solicitar a alteração da constante no cartório. Se o nome do contribuinte estiver diferente do nome do imóvel, o sujeito passivo em receber a presente notificação de lançamento ou a impossibilidade de localização, não impede na dilatação do prazo estabelecido para o cumprimento da obrigação tributária ou para a apresentação de reclamação ou interposição de recursos.</p> <p>Divisão do Departamento de Arrecadação Tributária - Secretaria de Economia e Finanças</p>					
IMATRICULAÇÃO	ÁREA DO TERRENO	ÁREA DO TERRENO ÚTIL (M <sup>2</sup> )	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	VOLUME DO IMÓVEL	VALOR DO TERRENO
041051001-7	257,60	257,60		206,79	0,00
VALOR DO TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR DO TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR DO TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR DO TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR DO TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR DO TERRENO (M <sup>2</sup> )
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
VALOR DO TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR DO TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR DO TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR DO TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR DO TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR DO TERRENO (M <sup>2</sup> )
138.132,47	38.640,00	287.815,28	326.455,28	0,00	1.113,05
VALOR DO TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR DO TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR DO TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR DO TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR DO TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR DO TERRENO (M <sup>2</sup> )
1.113,06	1.097,41	123,67		15/05/2018	16/04/2018

Imagem 05 - Detalhe de folha de IPTU

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO CAPPIA DE CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2019 às 14:28, sob o número WBRU19700145522. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011261-16.2018.8.26.0071 e código 4F1D056.

88.1  
fs. 96

Após a identificação confirmada, foram feitas as conferências de medidas. A planta e/ou projeto foram solicitados, mas não foram disponibilizados.

## a. Medidas

Foram realizadas as medições das áreas da casa, de modo a confirmar suas medidas.

Ambiente	Forma Geométrica	Áreas (m <sup>2</sup> )
Garagem / comércio	Retangular	25,48
Lavabo 1	Retangular	2,85
Sala / Refeitório	Pentágono irregular	4,50
Área de escadas	Retangular	22,40
Sala de Estar	Retangular	23,08
Jardim de Inverno	Retangular	6,70
Sanitário interno	Retangular	1,33
Lavatório interno	Retangular	1,33
Hall cozinha	Retangular	1,61
Quarto 1	Retangular	12,20
Suíte	Retangular	12,40
WC suíte	Retangular	6,00
WC social	Retangular	4,73
Quarto 2	Retangular	12,19
Cozinha	Retangular	13,40
Corredor interno	Retangular	7,25
WC externo	Retangular	2,33
Depósito externo	Retangular	8,58
WC 1º pavimento	Retangular	3,15
Depósito 1º pavimento	Retangular	10,13
Cozinha externa	Irregular	13,31
Varanda 1º pavimento	Irregular	10,42
Churrasqueira coberta	(área não computável)	17,82
Área encontrada computável		205,37
Área matrícula:		206,79

Esta diferença é devido a possíveis variações em considerações construtivas, possivelmente nos fundos, com as áreas cobertas e projeções de paredes. Para efeito de cálculo de valores, as quantidades consideradas atribuídas serão as encontradas em matrícula, dada a diferença menor de 1% entre a encontrada e a oficializada.

882  
fs. 00

## b. Descrição do Imóvel

O imóvel teve suas descrições como segue;

Garagem / área de comércio: Área com piso cerâmico no chão, paredes pintadas. Coberto com telha cerâmica, com forro em madeira. Portão metálico de entrada e saída da casa.

Lavabo 01: Pequeno ambiente, com paredes em alvenaria, piso cerâmico, laje, louças cerâmicas brancas e metais. Janela metálica e porta de acesso em madeira. Descascamento de paredes indicando presença de umidade na alvenaria.

Sala / Refeitório: Ambiente com paredes em alvenaria, piso cerâmico, alguns armários, de formato irregular. Paredes pintadas, laje no teto. Acesso por porta tipo "escamoteável – camarão", em PVC. Janela na parte superior. Iluminação e ventilação deficitária. Descascamento de revestimento em paredes indicando presença de umidade em paredes.

Área de escadas: Ambiente de interligação da entrada com o restante da casa. Apresenta diferentes níveis, pois eleva de posição inferior (garagem) para nível do restante da casa. Paredes em alvenaria, pintadas, teto em laje.

Sala de Estar: Ambiente com paredes em alvenaria, piso cerâmico, laje. Janelas em madeira, porta em madeira de acesso à garagem (com escadas). Pintura bastante danificada pela presença de umidade (possivelmente em laje).

Jardim de Inverno: Pequeno ambiente, com paredes em alvenaria, piso cerâmico, cobertura com estrutura metálica e tela, para iluminação e ventilação.

Sanitário interno: Pequeno ambiente, com paredes em alvenaria, piso cerâmico, domus para iluminação e ventilação, louças cerâmicas brancas. Porta de acesso em madeira. Apresenta indícios de umidade na alvenaria.

Lavatório interno: Pequeno ambiente, com paredes em alvenaria, piso cerâmico, laje, granito composto com louça cerâmica branca e metais. Ambiente integrado, sem portas ou divisórias.

883  
#s. 190  
145522

Hall da cozinha: Ambiente de ligação entre diversos cômodos, com paredes em alvenaria, piso cerâmico, laje.

Quarto 01: Ambiente com paredes em alvenaria, piso cerâmico, laje, armários integrados. Janela metálica e porta de acesso em madeira. Indícios de umidade na alvenaria.

Suíte: Ambiente com paredes em alvenaria, piso cerâmico, laje, armários integrados. Janela metálica e porta de acesso em madeira. Indícios de umidade na alvenaria. Acesso ao banheiro da suíte.

WC da Suíte: Ambiente com paredes em alvenaria revestidas em cerâmica, piso cerâmico, laje, granito, louças cerâmicas brancas e metais. Janela metálica e porta de acesso em madeira.

WC Social: Ambiente com paredes em alvenaria revestidas em cerâmica, piso cerâmico, laje, louças cerâmicas brancas e metais. Janela metálica e porta de acesso em madeira.

Quarto 02: Ambiente com paredes em alvenaria, piso cerâmico, laje, armários integrados. Janela metálica e porta de acesso em madeira. Indícios de umidade na alvenaria.

Cozinha: Ambiente com paredes em alvenaria revestidas em cerâmica, piso cerâmico, laje, granito em tonalidade escura e metais. Janela metálica e porta de acesso em madeira.

Corredor interno: Ambiente de interligação, com paredes em alvenaria, piso cerâmico, laje e armários.

Depósito externo (térreo): Ambiente com paredes em alvenaria, piso cerâmico, laje. Presença de umidade nas paredes. Janelas metálicas, com portas em madeira.

WC externo (térreo): Ambiente com paredes em alvenaria revestidas em cerâmica, piso cerâmico, laje, louças cerâmicas brancas e metais. Janela metálica e porta de acesso em madeira.

Cozinha externa: Ambiente aberto, com paredes em alvenaria ao fundo (pequena área revestida na parede com cerâmica sob bancada em granito).

Área coberta e protegida por toldo plástico (com pequenas avarias). Piso cerâmico e laje no teto.

Churrasqueira (área não computável): Cercada por parede em alvenaria ao fundo e na lateral. Churrasqueira em tijolos rústicos. Piso cerâmico no chão e coberta por telhado cerâmico.

WC externo (1º pavimento): Ambiente com paredes em alvenaria revestidas em cerâmica, piso cerâmico, laje, louças cerâmicas brancas e metais. Janela metálica. Não há porta de acesso.

Depósito externo (1º pavimento): Ambiente com paredes em alvenaria, piso cerâmico, laje. Presença de umidade nas paredes. Janelas metálicas, com portas em madeira.

Varanda (1º pavimento): Área cercada por gradil metálico. Piso em revestimento cerâmico. Acesso por escada metálica tipo "caracol".

#### 9. Parecer e impressões

Avaliação do imóvel tipo prédio residencial, sob o número 28-42, da rua Alto Juruá, do Jardim Vania Maria, com área registrada em matrícula (matrícula nº 93.455) de 206,79m<sup>2</sup> (constante também em registro de IPTU), em Bauru/SP. Acesso simples e facilitado para comércio regional, linhas de ônibus. Proximidade à indústrias.

Trata-se de um imóvel de boa construção, porém, com poucas manutenções preventivas atualmente. Facilmente é possível observar desgastes na pintura, oriundas de possíveis infiltrações e umidade, aliadas a possíveis infiltrações pelo telhado. Apresenta alguns problemas de iluminação e ventilação, que poderiam ser minimizados com a manutenção periódica do local.

#### 10. Esclarecimentos

A pouca manutenção (falta de pintura, infiltrações, pequenas avarias) deprecia o valor global do imóvel, de modo que poderá ter o seu valor venal em possível venda aumentado se apresentar melhores condições de habitabilidade.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO CAPPIA DE CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2019 às 14:28, sob o número WBRU1970145522. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011261-16.2018.8.26.0071 e código 4FTD056.

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de

**R\$ 380.000,00**  
(trezentos e oitenta mil reais)

fundamentado nos valores comparativos locais, de acordo com o memorial de cálculo apresentado nos anexos.

Espero ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias para convicção das partes e ao MM. Juiz, e assim coloco-me a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente laudo pericial, em 26 de janeiro de 2019.

Pede deferimento.

*Thiago C. Carvalho*  
**Thiago Cappia de Carvalho**  
Perito Judicial  
Conpej/SP 02.00.2219

**11. Anexos**

- a. Mapa de localização
- b. Vista Aérea
- c. Croquis
- d. Fotografias
- e. Memorial de Cálculo

833  
fls. 105  
WBURU1970045522

MAPA DE LOCALIZAÇÃO (ITEM A)



Imagem 06 - Localização da cidade, perante estado

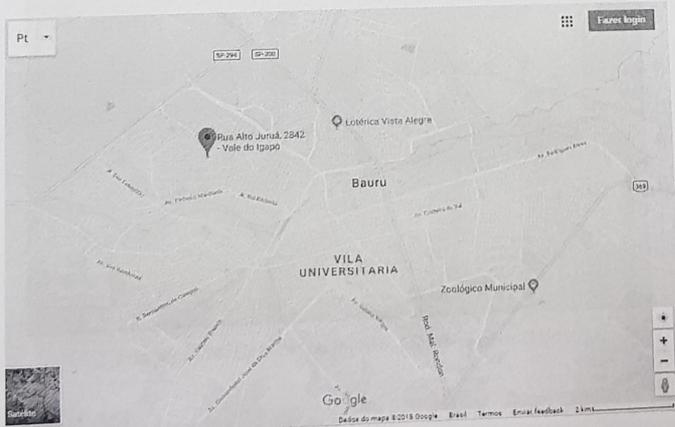


Imagem 07 - Detalhe de bairro, destacado à cidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO CAPPIA DE CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2019 às 14:28, sob o número WBURU1970045522 e código 4F1D066. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0071261-16.2018.8.26.0071 e código 4F1D066.

839  
fls. 106

VISTA AÉREA (ITEM B)



Imagem 08 - Detalhe de casa, vista aérea



Imagem 09 - Detalhe de imóvel, foto feita com Drone

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO CAPPIA DE CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2019 às 14:28, sob o número WBRU19708145522. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00111261-16.2018.8.26.0071 e código 4F1D056.



## FOTOGRAFIAS (ITEM D)



Imagem 11 – detalhe de entrada da casa, com materiais e equipamentos de venda e cozinha



Imagem 12 – detalhe de “sala de refeição”



Imagem 13 – detalhe de “sala de refeição”

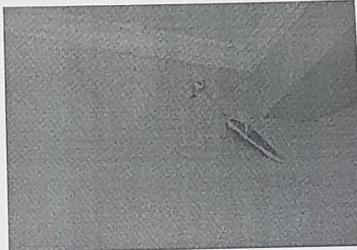


Imagem 14 – detalhe de pintura desgastada em sala de refeição



Imagem 15 – detalhe de sala com pintura destacada no teto



Imagem 16 – detalhe de sala de estar e tv, interligadas



Imagem 17 – detalhe de corredor para acesso aos quartos e banheiros

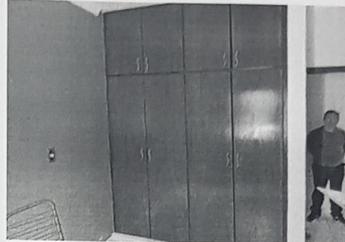


Imagem 18 – detalhe armário embutido em um dos quartos

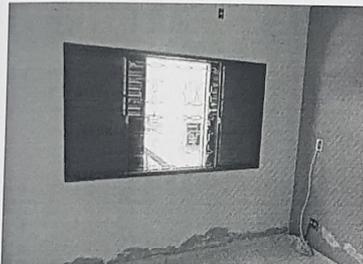


Imagem 19 – detalhe de janela em um dos quartos, com a pintura e impermeabilização da base da parede desgastados



Imagem 20 – detalhe de parede de suíte, com pintura desgastada pela umidade



Imagem 21 – detalhe de armário embutido na suíte



Imagem 22 – detalhe de canto de parede, com parede desgastada na suíte

393  
-fls. 110



Imagem 23 – detalhe de bancada em banheiro de suíte



Imagem 24 – detalhe de box e louças na suíte



Imagem 25 – detalhe de box, louças e metais no banheiro social



Imagem 26 – detalhe de bancada de lavatório

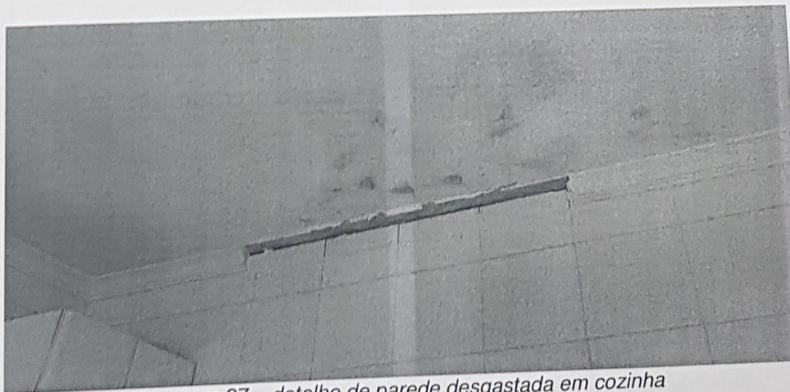


Imagem 27 – detalhe de parede desgastada em cozinha

