EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AVARÉ/SP.

Processo nº: 0000795-20.2019.8.26.0073
Ação: Cumprimento de Sentença - Constrição / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens
Requerente: Rosana Aparecida Verpa

Requerido: Antonio de Almeida Paranhos

ALEXANDRE LEAL NIGRO, Engenheiro, registrado no CREA sob nº 5060938563, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, dentro do prazo legal, o Laudo de Avaliação em Anexo. Requer a liberação de seus honorários conforme MLE- Mandado de Levantamento Eletrônico devidamente preenchido.

Isto posto, requer a expedição de mandado de pagamento em favor do ora Requerente.

É o que requer.

Pede deferimento.

Avaré, 27 de janeiro de 2020.

Engº Alexandre Leal Nigro

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
14.99741-9551 / 14.3732-8588 - e-mail: alexandrenigro@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PETERSON NUNES, liberado nos autos em 31/01/2020 às 10:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000795-20.2019.8.26.0073 e código 5A33543.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. Referencias:

Processo nº: 0000795-20.2019.8.26.0073
Ação: Cumprimento de Sentença - Constrição / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens
Requerente: Rosana Aparecida Verpa
Requerido: Antonio de Almeida Paranhos

Local da Pericia: Rua Pedro Brandi Contrucci, nº 237 – Jd. Vera Cruz – Avaré/SP, CEP: 18.708-770 – parte integrante da matricula nº 78.098 do CRI.

Acompanhou a Avaliação Técnica: Apenas o advogado do requerente Dr. Rodolpho Augusto Ceará.

Conforme qualificado nos autos processuais e após vistoria feita em 22 de agosto de 2019 as 10:30hs, no local acima citado, relato a seguir o que foi possível avaliar referente às condições atuais do imóvel em objeto:

2. Objetivo:

Tem o presente a finalidade de instruir este Juízo, na parte pericial, onde será efetuada a avaliação atual determinando o preço real de mercado do lote com a construção existente nele, objeto desta, de forma clara e objetiva ao entendimento.

3. Dos Trabalhos Periciais:

A elaboração dos trabalhos para o presente laudo apresentaram os seguintes diagnósticos:

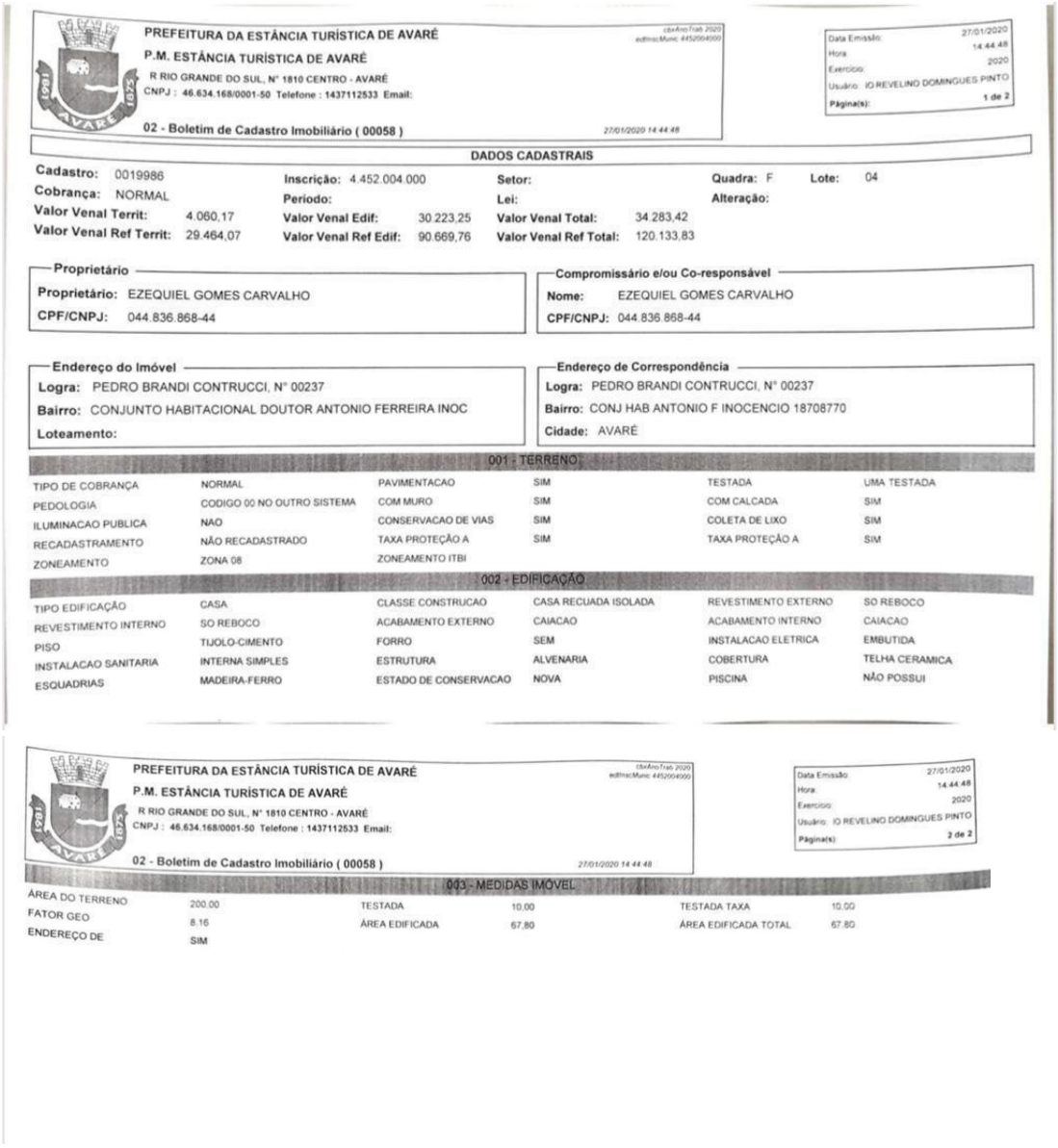
3.1 Utilização do imóvel: Residencial.

3.2 Caracterização da Região: Área urbana localizada em bairro classificado como ZM1 (zona mista 1) com toda infraestrutura necessária existente.

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
14.99741-9551 / 14.3732-8588 - e-mail: alexandrenigro@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PETERSON NUNES, liberado nos autos em 31/01/2020 às 10:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000795-20.2019.8.26.0073 e código 5A33543.

3.3 Caracterização do imóvel: Trata-se de um lote urbano com 200 nm², parte integrante da matricula nº 78.098 do CRI, com uma construção averbada de 35,84 m², tida como edícula, sendo constante no cadastro municipal uma área total de 67,80 m² conforme ficha em anexo, área esta que será utilizada para calculo, sendo essa construção feita fora das normas de construção civil, não respeitando áreas mínimas internas, ventilação e recuos necessários, com parte da cobertura da construção principal em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, sem laje de forro e de baixo padrão construtivo, o que será levado em consideração nesta avaliação. A edícula, área devidamente averbada, possui cobertura de fibro-cimento e não encontra-se em condições de habitabilidade.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ
P.M. ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ
R RIO GRANDE DO SUL, N° 1810 CENTRO - AVARÉ
CNPJ : 46.634.168/0001-50 Telefone : 1437112533 Email:

02 - Boletim de Cadastro Imobiliário (00058)

Data Emissão: 27/01/2020 14:44:48
Hora: 2020
Exercício:
Usuário: IO REVELINO DOMINGUES PINTO
Página(s): 1 de 2

27/01/2020 14:44:48

DADOS CADASTRAIS

Cadastro:	0019986	Inscrição:	4.452.004.000	Setor:		Quadra: F	Lote: 04
Cobrança:	NORMAL	Período:		Lei:		Alteração:	
Valor Venal Territ:	4.060,17	Valor Venal Edif:	30.223,25	Valor Venal Total:	34.283,42		
Valor Venal Ref Territ:	29.464,07	Valor Venal Ref Edif:	90.669,76	Valor Venal Ref Total:	120.133,83		

Proprietário
Proprietário: EZEQUIEL GOMES CARVALHO
CPF/CNPJ: 044.836.868-44

Compromissário e/ou Co-responsável
Nome: EZEQUIEL GOMES CARVALHO
CPF/CNPJ: 044.836.868-44

Endereço do Imóvel
Logra: PEDRO BRANDI CONTRUCCI, N° 00237
Bairro: CONJUNTO HABITACIONAL DOUTOR ANTONIO FERREIRA INOC
Loteamento:

Endereço de Correspondência
Logra: PEDRO BRANDI CONTRUCCI, N° 00237
Bairro: CONJ HAB ANTONIO F INOCENCIO 18708770
Cidade: AVARÉ

001 - TERRENO

TIPO DE COBRANÇA	NORMAL	PAVIMENTACAO	SIM	TESTADA	UMA TESTADA
PEDOLOGIA	CODIGO 00 NO OUTRO SISTEMA	COM MURO	SIM	COM CALCADA	SIM
ILUMINACAO PUBLICA	NAO	CONSERVACAO DE VIAS	SIM	COLETA DE LIXO	SIM
RECADASTRAMENTO	NÃO RECADASTRADO	TAXA PROTEÇÃO A	SIM	TAXA PROTEÇÃO A	SIM
ZONEAMENTO	ZONA 08	ZONEAMENTO ITBI			

002 - EDIFICAÇÃO

TIPO EDIFICAÇÃO	CASA	CLASSE CONSTRUCAO	CASA RECUADA ISOLADA	REVESTIMENTO EXTERNO	SO REBOCO
REVESTIMENTO INTERNO	SO REBOCO	ACABAMENTO EXTERNO	CAIACAO	ACABAMENTO INTERNO	CAIACAO
PISO	TIJOLO-CIMENTO	FORRO	SEM	INSTALACAO ELETRICA	EMBUTIDA
INSTALACAO SANITARIA	INTERNA SIMPLES	ESTRUTURA	ALVENARIA	COBERTURA	TELHA CERAMICA
ESQUADRIAS	MADEIRA-FERRO	ESTADO DE CONSERVACAO	NOVA	PISCINA	NÃO POSSUI

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ
P.M. ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ
R RIO GRANDE DO SUL, N° 1810 CENTRO - AVARÉ
CNPJ : 46.634.168/0001-50 Telefone : 1437112533 Email:

02 - Boletim de Cadastro Imobiliário (00058)

Data Emissão: 27/01/2020 14:44:48
Hora: 2020
Exercício:
Usuário: IO REVELINO DOMINGUES PINTO
Página(s): 2 de 2

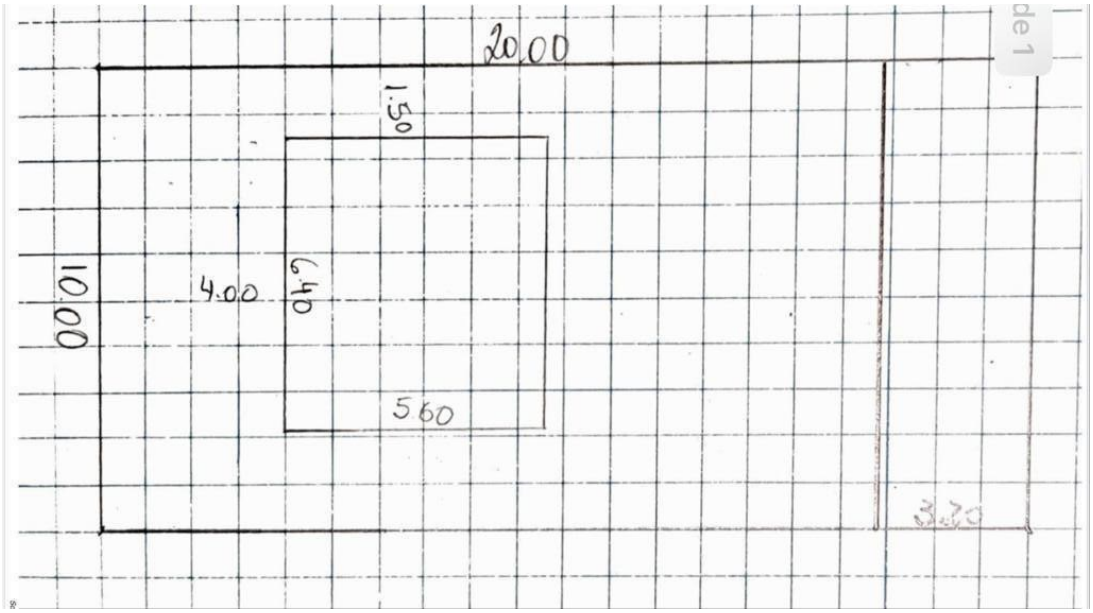
27/01/2020 14:44:48

003 - MEDIDAS IMOVEL

ÁREA DO TERRENO	200,00	TESTADA	10,00	TESTADA TAXA	10,00
FATOR GEO	8,16	ÁREA EDIFICADA	67,80	ÁREA EDIFICADA TOTAL	67,80
ENDEREÇO DE	SIM				

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
14.99741-9551 / 14.3732-8588 - e-mail: alexandrenigro@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PETERSON NUNES, liberado nos autos em 31/01/2020 às 10:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000795-20.2019.8.26.0073 e código 5A33543.



A seta indica a residência em avaliação.

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
14.99741-9551 / 14.3732-8588 - e-mail: alexandrenigro@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PETERSON NUNES, liberado nos autos em 31/01/2020 às 10:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000795-20.2019.8.26.0073 e código 5A33543.

Vista geral da edícula localizada aos fundos do lote.

A seta indica a entrada dos fundos da construção principal vista da edícula, sendo esta a única área não ocupada / coberta do lote.

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
14.99741-9551 / 14.3732-8588 - e-mail: alexandrenigro@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PETERSON NUNES, liberado nos autos em 31/01/2020 às 10:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000795-20.2019.8.26.0073 e código 5A33543.

4. Determinação do Valor de Mercado:

4.1. Metodologia: Como principal método para avaliação da área, utilizou-se de critérios de pesquisas de preços junto a imobiliárias da cidade e opiniões de pessoas conhecedoras do mercado imobiliário local, objetivando alcançar o real valor de mercado para o imóvel em questão, considerando-se sua localização, características, tamanho e acesso ao imóvel.

4.2. Critério utilizado: Para a presente avaliação foi seguida a orientação contida nas normas estabelecidas pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia, que dentre outros assuntos aborda condutas e procedimentos a serem seguidos quando da avaliação de imóveis e também norma de Avaliações de Bens.

4.3. Critério de avaliação do imóvel: A avaliação final do imóvel será dada pela expressão:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = valor do imóvel
VT = valor das terras
VB = valor das benfeitorias

A. Valor das terras: De conformidade com a metodologia e o critério acima mencionado, o valor básico para o local, onde se encontra a área objeto de avaliação é de R$ 348,85 por metro quadrado totalizando R$ 64.394,00 para os 200 metros quadrados. (vide item 4.5 abaixo)

B. Valor das benfeitorias: O valor será o de custo de construção por metro quadrado mínimo e conforme os materiais e forma de construção utilizada no imóvel em questão, que será de R$ 400,00 por metro quadrado, conforme modelo de construção encontrada, totalizando R$ 27.120,00 para os 67,80 metros quadrados de construção.

4.4. Diagnostico do mercado: Baixa liquidez.

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
14.99741-9551 / 14.3732-8588 - e-mail: alexandrenigro@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PETERSON NUNES, liberado nos autos em 31/01/2020 às 10:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000795-20.2019.8.26.0073 e código 5A33543.

Em conformidade com a expressão constante do item 4.3, o valor será de:

Valor do Imóvel (VI) = 64.394,00 (VT) + 27.120,00 (VB) = R$ 91.514,00 (noventa e um mil quinhentos e quatorze reais).

4.5. Memorial de Cálculo do Procedimento Avaliatório e Homogeneização dos Valores:

Os valores de mercado pesquisados para o referido memorial foram colhidos com base em imóveis comercializados e em comercialização durante o ano de 2019/2020 na localidade do imóvel em questão, tendo sido colhido para este memorial valores de lotes sem benfeitorias, conforme mercado local e/ou previsto em norma IBAPE e de Avaliações de Bens, de forma resumida e fácil ao entendimento.

Nº	VALOR	M²	Fator topografia	Fator Distância	Fator Acesso	Fator Superfície	Homogeneização
1	120.000,00	370,00	1	1	1,05	0,95	R$ 323,51 /m²
2	60.000,00	200,00	1	1	1	1	R$ 300,00 /m²
3	70.000,00	200,00	1	1	1,05	1	R$ 367,50 /m²
4	125.000,00	420,00	1	0,95	1,05	1	R$ 296,88 /m²
						Total	R$ 1.287,89 /m²
						Média	R$ 321,97 /m²
						+ 20 % R$ 386,36 /m²	
						Intervalo +/-	
						-20% R$ 257,58 /m²	

O calculo da média mostra que todos os elementos estão dentro do intervalo e serão utilizados como parâmetros.

Portanto teremos:

Valor das Terras = R$321,97 /m² ÷ 1+(1,00-1,00)) = R$321,97 /m²

Valor Total das Terras = 200,00 m² x 321,97 R$/m² = R$ 64.394,00.

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
14.99741-9551 / 14.3732-8588 - e-mail: alexandrenigro@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PETERSON NUNES, liberado nos autos em 31/01/2020 às 10:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000795-20.2019.8.26.0073 e código 5A33543.

5. Conclusão:

Diante do exposto no presente laudo pericial, este Perito conclui que, conforme relatado acima, chegou-se a um valor total do imóvel coerente ao praticado no local.

6. Anexo Fotográfico:

Quarto edícula.

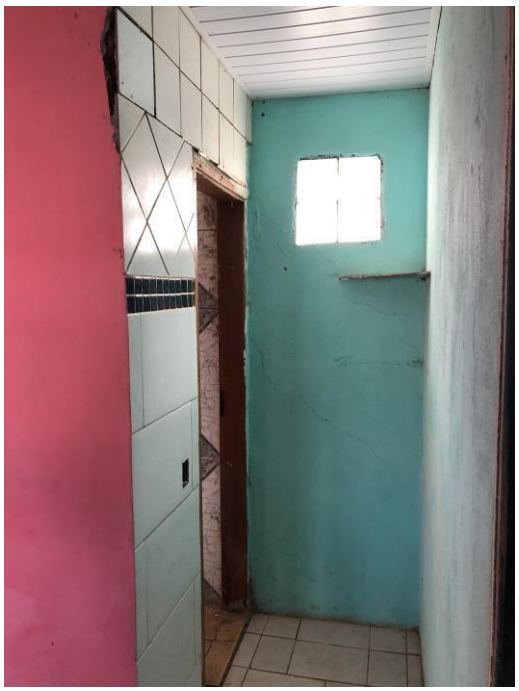
Banheiro edícula.

Cozinha edícula.

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
14.99741-9551 / 14.3732-8588 - e-mail: alexandrenigro@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PETERSON NUNES, liberado nos autos em 31/01/2020 às 10:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000795-20.2019.8.26.0073 e código 5A33543.

Cozinha construção principal.



Hall construção principal.

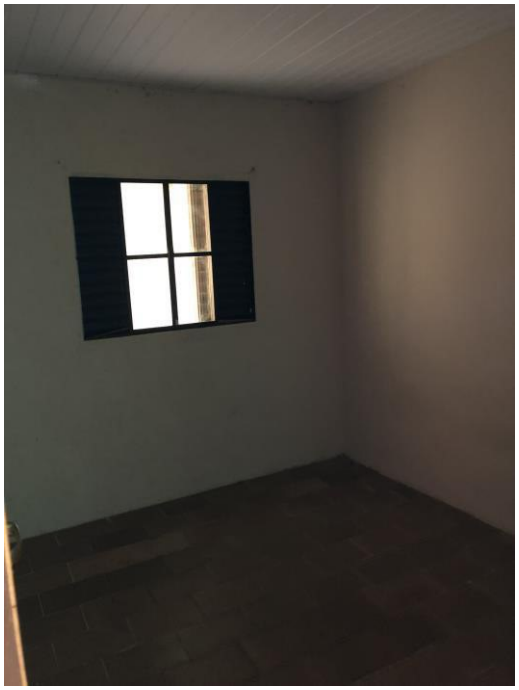
Banheiro construção principal.

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
14.99741-9551 / 14.3732-8588 - e-mail: alexandrenigro@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PETERSON NUNES, liberado nos autos em 31/01/2020 às 10:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000795-20.2019.8.26.0073 e código 5A33543.

Sala construção principal.

Quarto 1 construção principal.



Quarto 2 construção principal.

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
14.99741-9551 / 14.3732-8588 - e-mail: alexandrenigro@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PETERSON NUNES, liberado nos autos em 31/01/2020 às 10:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000795-20.2019.8.26.0073 e código 5A33543.

Corredor lateral de acesso à edícula coberto e com as janelas dos quartos da construção principal.

Varanda / garagem construção principal.

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
14.99741-9551 / 14.3732-8588 - e-mail: alexandrenigro@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PETERSON NUNES, liberado nos autos em 31/01/2020 às 10:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000795-20.2019.8.26.0073 e código 5A33543.

9. Encerramento:

Nada mais tendo a apurar e estando a disposição para esclarecimentos que se fizerem necessários, dou por encerrado o presente Laudo de Avaliação, que consta de 11 folhas impressas de um só lado, sendo todo o documento datado e assinado digitalmente.

Avaré, 27 de janeiro de 2020.

ALEXANDRE LEAL NIGRO:17781443810

Assinado de forma digital por ALEXANDRE LEAL NIGRO:17781443810
Dados: 2020.01.30 23:00:02 -03'00'

Perito - Engº Civil e de Segurança do Trabalho
Alexandre Leal Nigro
CREA nº 5060938563

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
14.99741-9551 / 14.3732-8588 - e-mail: alexandrenigro@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PETERSON NUNES, liberado nos autos em 31/01/2020 às 10:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000795-20.2019.8.26.0073 e código 5A33543.