

B

João Umberto Bombarda Giordano
Engenheiro - CREA 0600448670

Avaliações - Perícias de Engenharia - Segurança do Trabalho e Ambientais

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
MOGI GUAÇU - EST. DE SÃO PAULO.**

Processo: 1000981-03.2017.8.26.0362
Classe: Alienação Judicial de Bens
Área: Cível
Assunto: Propriedade
Controle: 2017/000254

REQUERENTE: Vilmar dos Reis Prado Leite
REQUERIDO : Maria Luiza Teixeira de Britto Mascareli e outros

JOÃO UMBERTO BOMBARDA GIORDANO, nomeado para a função de auxiliar da Justiça como Perito Judicial Engenheiro C.R.E.A. - S. P., n.º 060.044.867, nomeado e devidamente compromissado por V.Exa., nos Autos acima, cujo feito se processa perante esse Ilustrado Juízo e correlato Cartório do 2º Ofício Cível, após ter promovido vistorias, pesquisas e demais elementos indispensáveis ao desempenho de suas funções, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar o resultado do seu trabalho, através do seguinte:

LAUDO PERICIAL



1.0 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo refere se à perícia para avaliação do bem imóvel residencial situado à Praça da Bandeira, sob nº 46, Jardim Centenário, no Município e Comarca de Mogi Guaçu,

2.0 - DA INICIAL

A autora, Vilmar Dos Reis Prado Leite juntamente com os réus, Maria Luiza Teixeira De Britto Mascarelli e Antônio Cláudio De Brito Filho e são proprietários de imóvel residencial urbano, bem este indivisível ante sua natureza (prédio residencial edificado sobre um lote de terreno de 325,00 m2).

Ocorre que à autora não mais convém continuar na qualidade de coproprietária com os réus, e pretende proceder a alienação judicial do mesmo, não sendo possível combinar a alienação do imóvel de forma amigável propõe a presente ação para se realizar a venda de forma judicial.

Requer :

- a) A citação dos réus
- b) A nomeação de um perito para avaliar o imóvel
- c) A condenação dos réus no pagamento das custas e despesas processuais
- d) Que lhe seja assegurado prioridade de tramitação do presente feito.



3.0 - DA CONTESTAÇÃO DA RÉ MARIA LUIZA DE BRITO MASCARELI

Às fls. 90 a ré Maria Luiza de Brito Mascareli e seu marido João Henrique Mascareli,, apresenta a sua contestação alegando que , a autora é proprietária de 1/3 do imóvel objeto da presente demanda por força de Ação de Execução de Título Extra judicial, parte esta que pertencia à Maria Angela Teixeira de Brito, e que à época da arrematação, os ora requeridos não foram intimados ou cientificados da penhora. Em vista do alegado, requer deste magistrado a suspensão do presente feito até o julgamento do processo 100580-83.2013.8.216.0362 que tramita na 1ª vara Cível desta Comarca.

4.0 - DA CONTESTAÇÃO DO RÉU ANTÔNIO CLÁUDIO BRITO FILHO

Às fls. 94 o Réu Antônio Cláudio Brito Filho apresenta sua contestação usando os mesmos argumentos elencados acima na Contestação da Ré Maria Luiza de Brito Mascareli.

5.0 – DOS VISTOS

Às fls. 122, o MM juiz de Direito Sergio Augusto Fochesato, apresenta seus vistos deferindo a gratuidade processual em favor dos requeridos, e considera a ação procedente, consignando que o pedido de suspensão do pedido formulado pelos réus não pode ser acolhido,

determinando a alienação judicial do bem, nomeando o signatário para a perícia Judicial.

6.0 - DA VISTORIA

No dia 10 de agosto de 2.020, foi realizada uma vistoria no imóvel em questão, situado à Praça da Bandeira ,46, Jardim centenário, neste Município e Comarca de Mogi Guaçu, uma edificação de alvenaria edificada para fins residenciais, em terreno de 325,00 me possuindo área construída de 176, 10 m2.

6.1 - ACESSIBILIDADE

A acessibilidade ao imóvel, objeto da presente avaliação é plenamente facilitada, sendo feita em toda sua extensão por meios de vias públicas pavimentadas, conforme pode ser observado na imagem obtida no Google Earth demonstrando a localização do imóvel.

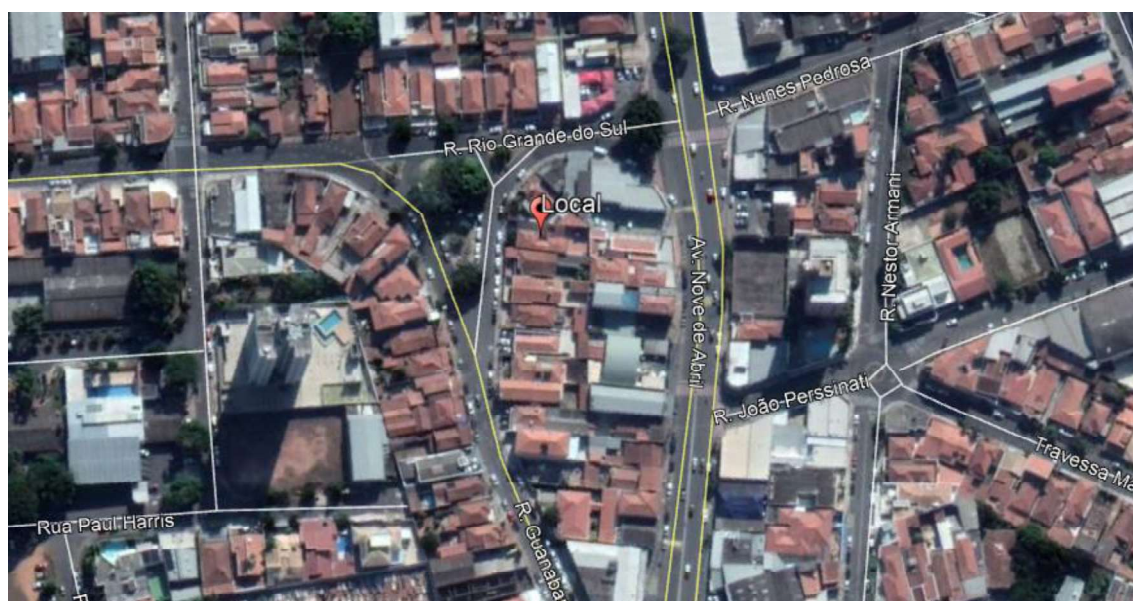


Foto 1- Imagem obtida no Google Earth



6.2.- SITUAÇÃO GEOGRÁFICA / CARACTERÍSTICAS

O terreno em questão situa-se à Praça da Bandeira, 46, Jardim Centenário, nesta cidade e comarca Trata-se de uma região de uso misto, sendo vizinha de uma das principais artérias de circulação e comércio da cidade, a Av. 9 de abril. Sua topografia é plana e o terreno é servido por todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: água, iluminação pública e domiciliar, guias e sarjetas, rede de esgoto, telefone, pavimentação, coleta de lixo e arborização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecendo evidentemente às posturas municipais.

7.0 – DO IMÓVEL

7.1 – TERRENO

O terreno em questão está matriculado no CRI de Mogi Guaçu sob o nº 3.935, descrito como um terreno correspondente ao Lote nº 20 da Quadra 1 do loteamento denominado Jardim centenário, com uma área de 325,00 m², medindo 10,00 metros de frente para a citada Praça, igual medida os fundos onde confronta com o Lote 15, do lado direito de quem do terreno olha para a praça mede 32,00 metros confrontando com o lote nº 19, e do lado esquerdo mede 33,00 metros onde confronta com o lote nº 21. Cadastrado na prefeitura Municipal sob o número IC.NE.11.13.18.19 , consta ter sido edificada sobre o terreno uma residência que mede 176,10 metros quadrados , que recebeu o número 46.

7.2- DA BENFEITORIA

B

João Umberto Bombarda Giordano
Engenheiro - CREA 0600448670

Avaliações - Perícias de Engenharia - Segurança do Trabalho e Ambientais

Sobre o terreno acima descrito, encontram se edificada a seguinte benfeitoria:

Construção de uma casa de moradia de alvenaria com laje e cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, com piso de cerâmica e tacos de madeira, e com as paredes revestidas de argamassa fina e pintura látex e com áreas revestidas de azulejos, esquadrias de ferro e madeira, padrão regular, com idade aparente de 30 anos.

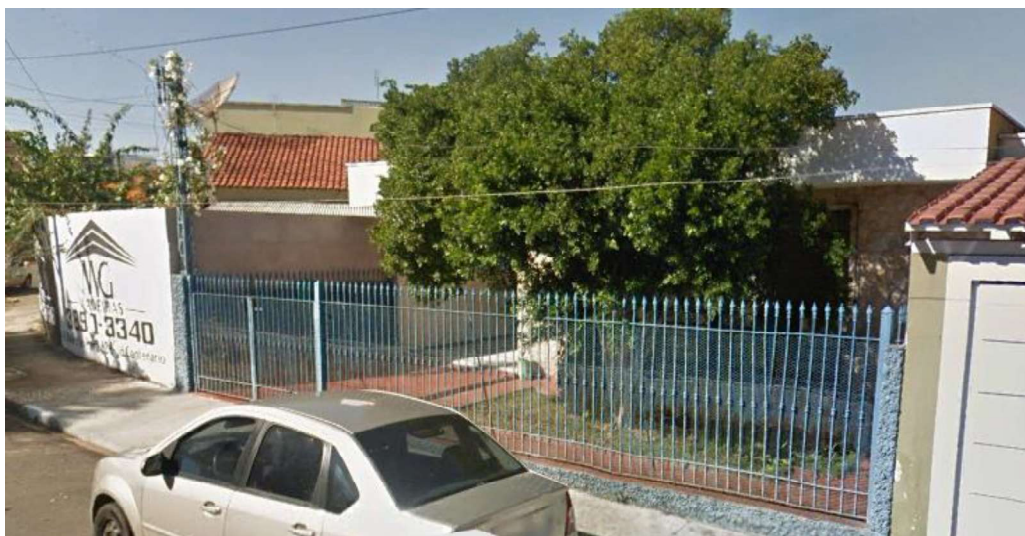


Foto 2- imagem da fachada da casa

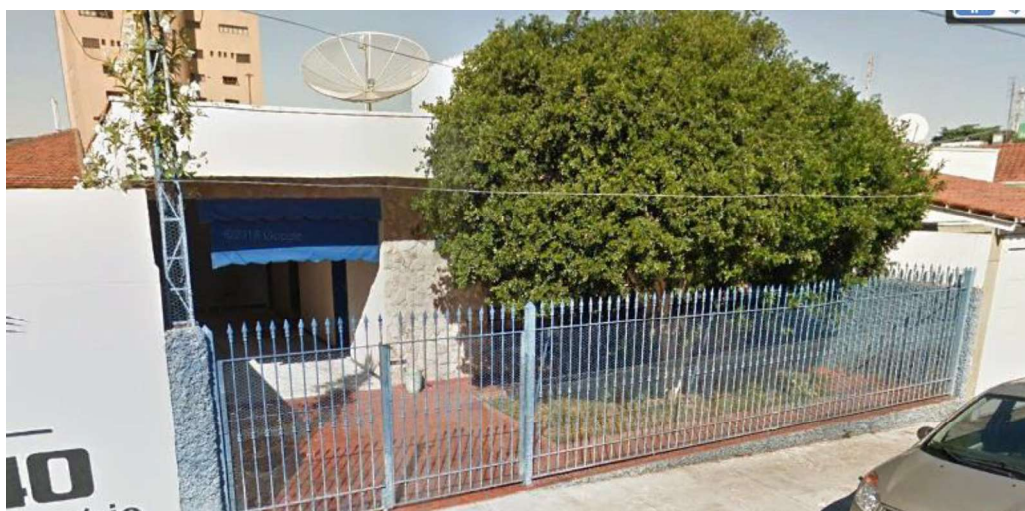


Foto 3- imagem da fachada da casa



De acordo com a vistoria realizada “in loco” e medições efetuadas, constatamos uma construção do tipo residencial abaixo discriminado, bem como realizamos o cadastro da mesma que encerra uma área construída de:

Casa Residência	:	176,10 m ²
Total	:	176,10 m²

Como pudemos durante a vistoria, as características construtivas e de acabamento nas dependências do imóvel o imóvel avaliando, é uma edificação de alvenaria coberto com telhas de barro sobre estrutura de madeira, com platibanda e sistema de calhas, laje pré-moldada, taco de madeira e revestimento cerâmico comum nos piso, esquadrias de ferro externas e portas internas de madeira, revestimento cerâmico simples até o teto nas áreas molhadas, banheiros, cozinha e lavanderia, instalação elétrica simples embutida, instalação hidráulica simples embutida com metais e peças sanitárias simples e revestimento de argamassa nas paredes com pintura látex, e armários embutidos de madeira comum, nos permite classificar a edificação de acordo com os parâmetros apresentados no estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES EM IMÓVEIS URBANOS**’ desenvolvido pelo **IBAPE** – Instituto Brasileiro de Avaliações e pericias de engenharia de São Paulo, como

Imóvel residencial – Grupo 2 - Casa- Padrão 2.4 – Simples

O estudo desenvolvido pelo IBAPE possibilita o enquadramento de padrões construtivos dentre diversas tipologias, visando atender a necessidade de critérios e procedimentos para a avaliação de benfeitorias urbanas, compreendendo seus aspectos qualitativos e quantitativos.

B

João Umberto Bombarda Giordano
Engenheiro - CREA 0600448670

Avaliações - Perícias de Engenharia - Segurança do Trabalho e Ambientais

Os coeficientes apresentados no trabalho expressam os Valores de venda de edificações que diferem de seus respectivos custos de reprodução ou de reedição, porque contemplam o Fator de comercialização médio no mercado. Como podem existir variações regionais este signatário aplicou além dos fatores determinado pela norma de obsolescência da edificação (**Foc**), um fator de depreciação (**Fd**) de 20% como fator de ajuste, uma vez que o **CUB** (Custo Unitário Básico da Construção Civil) é calculado com base nos diversos projetos-padrão representativos residenciais, comerciais , galpão industrial e residência popular levando-se em consideração os lotes de insumos (materiais e mão-de-obra), despesas administrativas e equipamento e com os seus respectivos pesos constantes nos quadros da **NBR-12.721:2006 da ABNT**.

Considerando se os custos e sistemas construtivos e relações empregatícias, adotados nas cidades do interior do estado de São Paulo, como é o caso de Mogi Guaçu, atribuiu se um Fator De Depreciação (**Fd**) de **20%**, para a adequação do **CUB** (Custo Unitário Básico da Construção Civil) à realidade do mercado da Construção Civil de Mogi Guaçu

Assim, podemos classificar o imóvel a ser avaliado como uma edificação de padrão simples, com projeto arquitetônico simples, contando com sala cozinha, dormitórios banheiro, podendo dispor de dependências externas para serviços, e cobertura para um veículo.

Possui estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos, revestida interna e externamente, coberta com laje pré-moldada com telhas de barro sobre estrutura de madeira.

Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente cimentados ou revestidos com cerâmica comum, fachadas com pintura látex podendo apresentar detalhes em pastilhas ou pedras decorativas.

Instalações elétricas embutidas com pontos de iluminação básicos, utilizando componentes comuns

Instalações hidráulica embutidas e restritas aos componentes essenciais dotados de peças sanitárias comuns e metais de modelos simples.

Esquadrias de ferro e madeira de padrão popular

Pisos de cerâmica comum e taco

Paredes com pintura sobre argamassa e azulejo até o teto nas áreas molhadas.

8.0 - . AVALIAÇÃO

8.1 - DO TERRENO

8.1.1 – CRITÉRIO TÉCNICO

Na avaliação da terra utilizaremos o Método Comparativo, que consiste na pesquisa do valor de mercado da região avalianda, obtida através de transações imobiliárias, ofertas, opiniões de imóveis que sirvam como comparação com o imóvel a ser avaliado.

Para o tratamento científico dos elementos comparativos e a



obtenção do valor do imóvel avaliando, foi utilizado uma ferramenta, um software, especial para Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais o SISDEA que possibilita a modelagem de dados através da Regressão Linear. O uso destas metodologias possibilita uma abordagem científica na valorização de bens, propiciando uma melhor interpretação dos fenômenos mercadológicos.

O modelo para o cálculo foi de regressão, sendo que todas regressões possíveis combinam com todas as variáveis usando todas as transformações fornecidas pelo software. Ao selecionar o modelo como regressão é indicado que a correlação entre as variáveis independentes seja a menor possível. Já a correlação das variáveis independentes em relação a variável dependente seja a maior possível.

Os valores dos Elementos comparativos foram homogeneizados, usando se o fator oferta e a subtração do valor das benfeitorias. Esta subtração do valor das benfeitorias é um critério preliminar para homogeneização dos dados, o que nos permite trabalhar com as propriedades como se todas estivessem sem benfeitorias, possibilitando compará-las utilizando de suas características mais significativas do valor do terreno urbano.

8.2 - VALOR DO TERRENO – (V_t)

Utilizando se o programa SISDEA obtivemos os gráficos e planilhas abaixo apresentadas, de acordo com a Inferência Estatística, de acordo com as normas da ABNT .



RESULTADO

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
m2	439,55	250,00	2.236,00	-1,86	-8,98	0,01	x
fator oferta -10%	124.135.788.82	32.724.810.000,00	1.159.183.405.054,44	0,00	8,10	0,01	x ²
terreno 2 casa 1	1,41	1,00	2,00	100,98	5,21	0,01	x
localização/índice urbanístico	24,64	9,00	49,00	1,85	3,19	0,54	x ²
preço do metro quadrado	732,44	481,51	986,84	993,07	16,93	0,01	y

Análise da Variância

Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	257553,3006	4	64388,32515	42,14886
Não explicada	25969,89817	17	1527,641069	
Total	283523,1988	21		

VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Habilitada
localização	Texto	Texto	sim
	Texto	Texto	sim
m2	Numérica	Dependente	sim
fator oferta -10%	Numérica	Quantitativa	sim
terreno 2 casa 1	Numérica	Dicotomica	sim
localização/índice urbanístico	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	sim
preço do metro quadrado	Numérica	Dependente	sim

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Localização	Informante	M2	Fator Oferta - 10%	Fator ocupação Terreno 2 Casa 1	Localização/Índice Urbanístico	Preço do Metro Quadrado
Rua Bauru	Viva Real	2236,00	1076653,80	2	3	481,51
Parque Real	Viva Real	1125,00	1012500,00	2	5	900,00
Centro	Viviane Almeida Imóveis	458,00	351000,00	2	7	766,38
Parque Real	imovel web	496,00	387000,00	2	5	780,24
Jardim Centenário	imovel web	456,00	450000,00	2	4	986,84
Pedregulhal	Imovelweb	525,00	360000,00	2	5	685,71

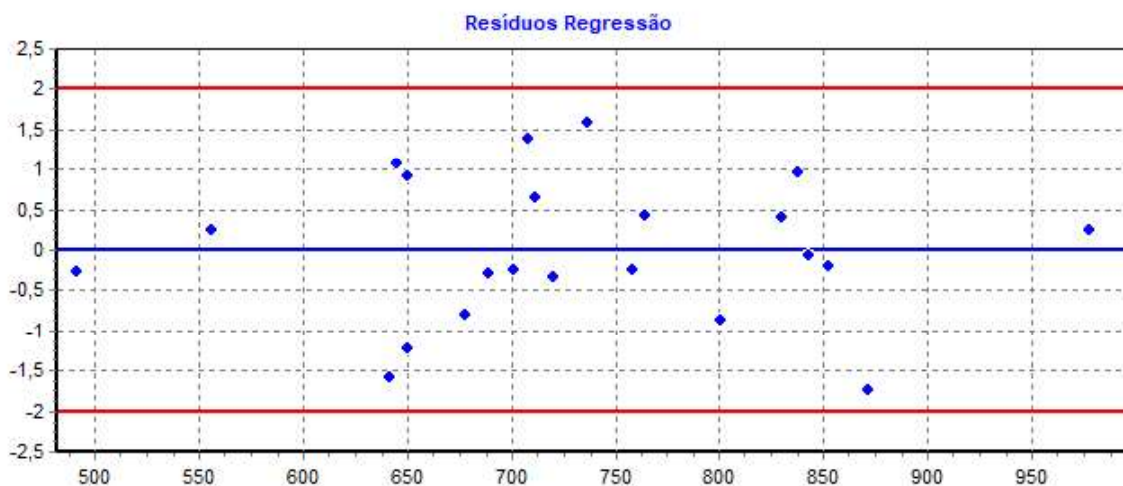


Vila Pinheiros	Imovelweb	374,00	612000,00	2	3	1636,36
Vila Santa Julia	Imovelweb	300,00	252000,00	2	3	840,00
Jardim Maria Mendes	Imovelweb	330,00	279000,00	2	3	845,45
Vila Ricci	Imovelweb	360,00	315000,00	2	3	875,00
Centro	Imovelweb	280,00	225000,00	2	5	803,57
Morro do Ouro	Imovelweb	250,00	162000,00	2	7	648,00
Centro	Artigiani Imóveis	750,00	720000,00	2	6	960,00
Av 9 de abril	Artigiani Imóveis	294,00	481320,00	1	7	1637,14
Centro	Artigiani Imóveis	435,00	246240,00	1	7	566,07
Vila São Joao	Artigiani Imóveis	360,00	125100,00	1	3	347,50
Centro	Artigiani Imóveis	250,00	211050,00	1	7	844,20
Jardim Presidente	Artigiani Imóveis	300,00	180900,00	1	3	603,00
Jardim Centenário	Artigiani Imóveis	300,00	203400,00	1	4	678,00
Centro	Artigiani Imóveis	213,00	273960,00	1	7	1286,20
Centro	Artigiani Imóveis	325,00	188010,00	1	7	578,49
Capela	Artigiani Imóveis	232,00	271800,00	1	5	1171,55
Jardim Centenário	Artigiani Imóveis	350,00	240300,00	1	4	686,57
Centro	Artigiani Imóveis	323,00	241965,00	1	7	749,12
Centro	Artigiani Imóveis	228,00	310500,00	1	7	1361,84
Centro	Artigiani Imóveis	213,00	364500,00	1	7	1711,27
Jardim Centenário	Artigiani Imóveis	300,00	239400,00	1	4	798,00
Centro	Artigiani Imóveis	421,00	320940,00	1	7	762,33
São Carlos	Artigiani Imóveis	300,00	438750,00	1	4	1462,50
Centro	Garcia Negócios imobiliários	260,00	386100,00	1	7	1485,00
Centro	Garcia Negócios imobiliários	358,00	247500,00	1	7	691,34
Centro	Garcia Negócios imobiliários	320,00	516600,00	1	4	1614,38
Jardim	Garcia	312,00	180900,00	1	4	579,81



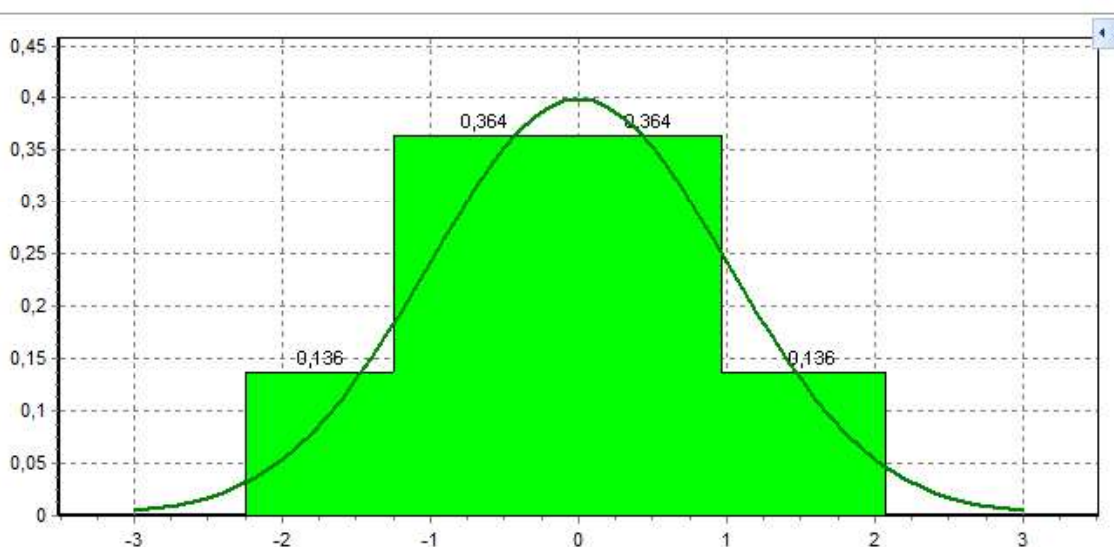
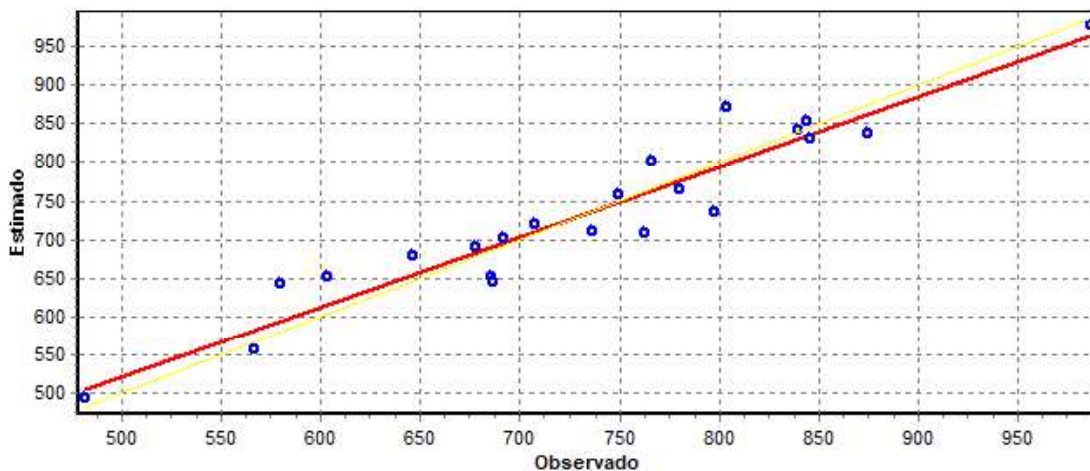
Centenário	Negócios imobiliários					
Bairro do Lote	Garcia Negócios imobiliários	280,00	198000,00	1	4	707,14
Jardim Centenário	Garcia Negócios imobiliários	300,00	155700,00	1	4	519,00
Jardim Centenário	De Carli Imóveis	300,00	193950,00	1	4	646,50
Jardim Centenário	De Carli Imóveis	300,00	221040,00	1	4	736,80
Centro	De Carli Imóveis	200,00	259904,25	1	7	1299,52
Centro	De Carli Imóveis	213,00	346500,00	1	7	1626,76
Capela	De Carli Imóveis	283,00	261675,00	1	7	924,65
Jardim Centenário	De Carli Imóveis	470,00	315000,00	1	4	670,21
Centro	De Carli Imóveis	360,00	565650,00	1	7	1571,25
Centro	De Carli Imóveis	325,00	177300,00	1	7	545,54
Centro	De Carli Imóveis	214,00	200520,00	1	7	937,01
Centro	De Carli Imóveis	165,00	221400,00	1	7	1341,82

RESÍDUOS





ADERENCIA



ESTIMATIVAS

m2	Fator ocupação terreno 2 casa 1	Localização/índice urbanístico	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
325,00	2	5	638,04	599,36	676,71

O resultado dessa análise conforme apresentado, revelou que o valor da terra nua, atualmente praticado na região corresponde a:

$$V_t = V_m^2 \times \text{área do Imóvel avaliando}$$

B

onde :

V_{m^2} - Valor do metro quadrado a ser utilizado será o valor médio da Moda, obtido através de inferência estatística - **R\$ 638,04/m²**

Área do Imóvel avaliando - **325,00m²**

$$V_t = \text{R\$ } 638,04 / \text{m}^2 \times 325,00 \text{ m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 207.361,94$$

(Duzentos e sete mil trezentos e sessenta e um reais e noventa e quatro centavos)

8.3 – DAS BENFEITORIAS

8.3.1 – VALOR DA CONSTRUÇÃO (V_c)

Tendo em vista suas características construtivas as quais podem ser observados pelas fotos do item - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA, as construções e instalações enquadram-se nos tipos já descritos no item V - BENFEITORIAS, de acordo com o Método de Preços de Venda – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE, levando-se em conta a sua classificação segundo o grupo ou tipo, padrão construtivo (P_c) e depreciação pelo fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação (F_o).

O valor base CUB (Custo Unitário Básico da Construção Civil) ,desonerado, residencial, para abril de 2021 é de:

R\$ 1.516,02/m².



Área Construída (AC)	:- 176,10 m ²
Grupo:-	:- 2- Casa
Padrão	:-2.4- Padrão simples
Valor Unitário (Vu)	:- CUB = R\$ 1.516,02 /m ²
Intervalo de Índice o (Pc)	:- Mínimo = 1.251
Idade Aparente	:- 30 anos
Vida Referencial	:- 70 anos
Valor Residual Anual	:- 20%
Estado de Conservação-EC	:- G- Necessitando de reparos importantes
Fator Obsolescência (Foc)	:- Foc= R+ K x (1 - R) Onde R- Valor residual K- Coeficiente Ross –Heideckle Substituindo temos: Fco = 0,20 + 0,337 x (1-,20) Foc = 0,46616

Considerando que foi exposto, temos que o valor da benfeitoria será dado pela equação:

$$VB_1 = Ac \times CUB \times Pc \times Foc \times Fd$$

onde:

VC = Valor da construção

Ac = Área construída = 176,10 m²

Vuc = Valor unitário da construção (CUB)= R\$ 1.516,02 /m²

Pc = Intervalo de índice = 1,903

Foc = Fator obsolescência = 0,46616

Fd = Fator de depreciação 0,8

Substituindo temos

$$VC_1 = Ac \times CUB \times Pc \times Foc \times Fd$$

$$VC_1 = 176,10 \text{ m}^2 \times R\$ 1.516,02 /\text{m}^2 \times 1,251 \times 0,46616 \times 0,80$$

$$VC_1 = R\$ 124.550,80$$

(Cento vinte e quatro mil quinhentos e cinquenta e cinco reais e oitenta centavos)

B

João Umberto Bombarda Giordano
Engenheiro - CREA 0600448670
Avaliações - Perícias de Engenharia - Segurança do Trabalho e Ambientais

9.0 - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL – (VM)

Será obtido através da soma do valor do terreno (VT) e valor da benfeitoria (VB), a saber:

$$VM = VT + VB_1$$

$$VM = R\$ 207.361,94 + R\$ 124.550,80$$

$$VM = R\$ 331.912,74$$

Em números redondos

R\$ 332.000,00

(Trezentos e trinta e dois mil reais)

Válidos para o mês de maio de 2021

10 – ENCERRAMENTO

Entendendo ter providenciado a vistoria, obtendo todos os elementos necessários e imprescindíveis para a elaboração do presente Laudo Pericial, encerra-se este, composto de 17 (dezessete) folhas micro digitadas com numeração sequencial de 01(um) a 17 (dezessete), tudo devidamente conferido e rubricado pelo perito designado pelo honroso cargo, sendo esta última datada e assinada.

Araraquara/Mogi Guaçu, 20 de maio de 2021.

Eng.º João Umberto Bombarda Giordano
Auxiliar da Justiça como Perito Judicial
Credenciado no INCRA sob o código – UOJB
Crea: 060.044.867