

Eng. Civil Giuliano Mikael Tonelo Pincerato

fls. 60

373
*

Birigui, 16 de março de 2023

Ao Excelentíssimo Juiz de Direito Alcides Lourenço Cabral Filho

Vistos os autos do processo de número 1000219-65.2021.8.26.0032, este perito ao qual foi indicado por vossa Excelência, responderá abaixo os questionamentos feitos no mesmo para poder atender as solicitações.

Eu, GIULIANO MIKAEL TONELO PINCERATO, rg 20.575.369-3, cpf 126.558.717-39, solteiro, devidamente instituído como engenheiro civil, perito, CREA 5.061.327.693, com vasta experiência em recuperação estrutural, tanto de edifícios comerciais, residenciais e como também nas companhias de metrô de São Paulo e Sabesp, avaliações e perícias, professor titular dos cursos de engenharia civil e arquitetura na faculdade Unisalesiano de Araçatuba, nas matérias de introdução a engenharia, materiais de construção, técnicas de construção civil, custos e planejamento de obras, além de estágio supervisionado, mestre em meio ambiente e desenvolvimento regional, doutorando em meio ambiente, fiscal de obras do governo do estado em construções, reformas e ampliação de escolas estaduais nas regionais de Birigui, Penápolis e Lins.

A compra de um imóvel próprio requer planejamento financeiro e muito cuidado na hora de escolher o ideal. Pois será feito um grande investimento e, certamente, levará alguns anos pagando. Sendo assim, cercar-se de cuidados é essencial.

Daí a necessidade de ter muito cuidado durante todo o processo. É muito comum que, diante do investimento da vida, surjam algumas dúvidas em relação a vários aspectos que envolvem esse negócio, como o tamanho do imóvel, a localização, a infraestrutura do local, entre outros.

Qual é a importância de avaliar um imóvel?

O motivo mais relevante que faz com que as pessoas busquem um laudo técnico de avaliação de um imóvel é garantir uma ajuda profissional para saber se o preço cobrado condiz com a realidade. Ou seja, se o que ele oferece tem a ver com o seu valor de mercado.

Alguns fatores são considerados na avaliação, como valor do metro quadrado, localização, transporte oferecido no local, segurança, características da unidade, conservação, bens públicos ao entorno, infraestrutura (água, esgoto, asfalto, energia, transporte público entre outros). Fatores esses que têm ação direta no valor desse bem.

Rua Sete de Dezembro, 07 - Centro - Birigui / Sp Cep 16200-050

giuliano@unisalesiano.com.br ; g.pincerato@unesp.br

+55 (18) 98187-8787 / +55 (18) 93500-0005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIULIANO MIKAEL TONELO PINCERATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2023 às 16:49, sob o número WARC23700556489
para verificar o original acesse o site https://pcaei.tjsp.jus.br/naestadodigital/na/abrirConferenciaDocumento.do informe o número 1000219-65.2021.8.26.0032 e código CRNFqFN

374
s

Eng. Civil Giuliano Mikael Tonelo Pincerato

Uma boa avaliação antes de adquirir um imóvel evita também problemas relacionados à documentação, que pode estar desatualizada, incorreta ou incompleta. Por isso, checar essa questão pode evitar muitos aborrecimentos futuros.

Quem pode avaliar um imóvel?

De acordo com a Lei 5.194, há algum tempo, a avaliação de um imóvel só podia ser feita por um profissional registrado no CREA — Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura.

No entanto, para que engenheiros e arquitetos possam avaliar e dar um laudo é necessária uma especialização em avaliação de imóveis. Contudo, é extremamente importante que o profissional vivencie o mercado imobiliário.

Um laudo de avaliação só tem valor documental se for dentro das exigências descritas acima, do contrário será considerado um Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária (POCI).

Contar com um profissional que faça uma boa avaliação do imóvel garante uma negociação justa, o mais importante quando se pensa em transação imobiliária. Portanto, é recomendado ter certeza de que o avaliador escolhido tenha as certificações exigidas e que, de preferência, tenha boas referências.

Como avaliar um imóvel e o que deve ser considerado?

Em uma avaliação imobiliária muitos fatores são avaliados. Onde os principais são:

Localização

A localização é um dos aspectos mais importantes na avaliação de um imóvel, isso porque a região onde ele se situa é avaliada por metro quadrado. Prova disso, é que você pode encontrar imóveis da mesma construtora idênticos, mas com valores diferentes. A localização interfere muito no valor final.

Cada bairro tem um valor médio que leva em conta as características do local, como condições de infraestrutura, oferta de comércio e serviços, além disso, considera o perfil dos moradores da região.

Uma dica é quando fazer a avaliação de determinado imóvel, seja feita uma pesquisa de campo para conhecer a média de valores dos imóveis já comercializados na região, e compará-los. Você saberá se a unidade está sendo supervalorizada.

No entanto, é possível encontrar pequenas variações de preços no mesmo bairro, isso porque existem ruas mais valorizadas que outras e que podem interferir no valor final.

Rua Sete de Dezembro, 07 - Centro – Birigui / Sp Cep 16200-050

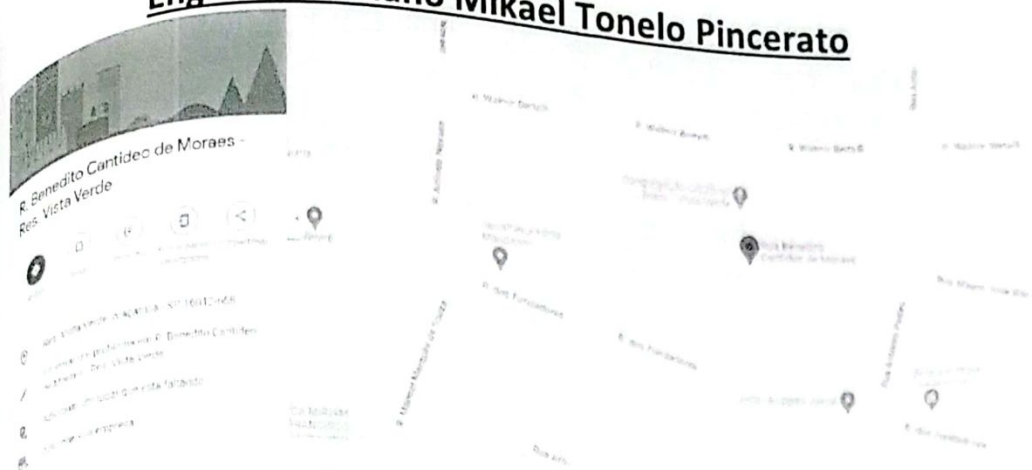
giuliano@unisalesiano.com.br ; g.pincerato@unesp.br

+55 (18) 98187-8787 / +55 (18) 93500-0005

Eng. Civil Giuliano Mikael Tonelo Pincerato

fls. 62

375
X



Na foto acima, no retângulo da imagem, mostra o terreno, com uma edificação em "L" aos fundos e terreno na frente, como irá apontar o relatório fotográfico a seguir.

Características do imóvel

As características de um imóvel interferem muito no seu valor. Fatores, como a idade do imóvel, os metros quadrados, a quantidade de cômodos, se existe garagem ou não, e até a

Rua Sete de Dezembro, 07 - Centro - Birigui / Sp Cep 16200-050

giuliano@unisalesiano.com.br ; g.pincerato@unesp.br

+55 (18) 98187-8787 / +55 (18) 93500-0005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIULIANO MIKAEL TONELO PINCERATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2023 às 16:49, sob o número WARC23700556489 para conferir o original <https://esaj.tjsp.jus.br/mastadigital/m/ahnrConferenciaDocumento>

376
***Eng. Civil Giuliano Mikael Tonelo Pincerato**

orientação solar — sim, porque dependendo da posição do sol, alguns ambientes recebem mais iluminação natural que outros e isso interfere nos gastos com a energia elétrica.

Por exemplo, imagine dois imóveis no mesmo bairro e rua, se um deles for novo e o outro tiver vinte anos ou mais e for bem mais amplo, ainda assim ele é desvalorizado pela idade. Isso porque, fatalmente, ele precisará de reparos mais constantes e até de reforma.

Conservação

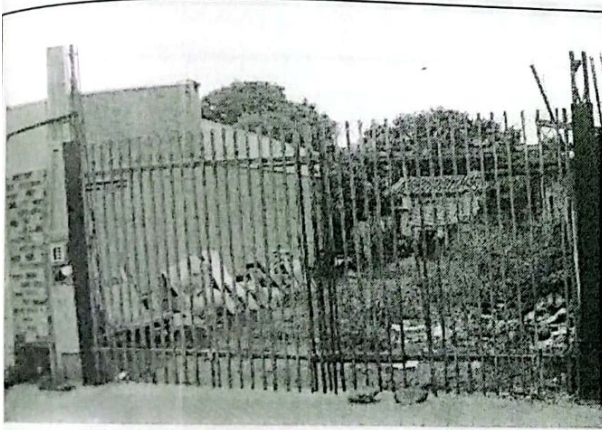
Imóveis bem conservados são bastante valorizados, visto que não precisarão de obras após a venda. No entanto, para isso é essencial conhecer bem o estado geral do imóvel por meio de uma vistoria.

Dessa forma, será possível avaliar seus sistemas elétrico e hidráulico, o estado da pintura, das janelas e tudo mais que garanta que o novo comprador não precisará arcar com uma obra ou reforma.

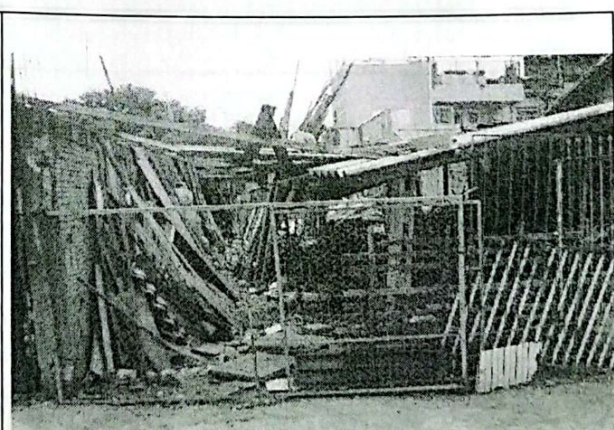
Situação do setor imobiliário

O mercado imobiliário pode oscilar e estar em alta ou em baixa quando você resolver comprar seu imóvel. Sendo assim, antes de resolver, avalie bem o momento, e se for conveniente para você, será possível fazer um excelente negócio. No entanto, é importante ouvir o corretor e entender a situação do mercado.

Diante de todos os fatos citados anteriormente, podemos mencionar que o imóvel avaliado em questão, situado a Rua Benedito Cantidio de Moraes, tem características próprias que o difere ou o assemelha com algum que irei pontuar, como comparativo no tocante ao entendimento.



VISTA FRONTAL TERRENO LADO ESQUERDO



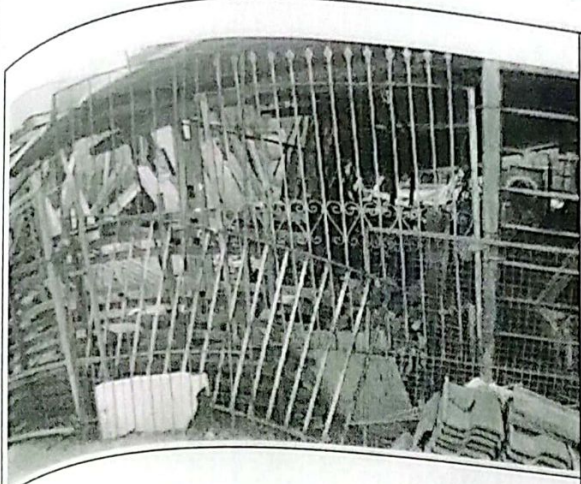
VISTA FRONTAL TERRENO LADO DIREITO

Rua Sete de Dezembro, 07 - Centro - Birigui / Sp Cep 16200-050

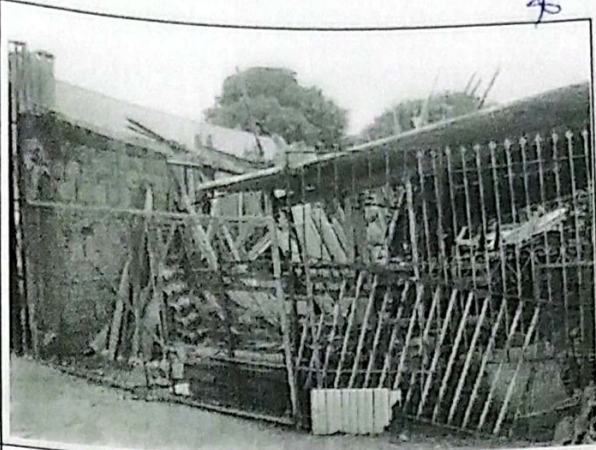
giuliano@unisalesiano.com.br ; g.pincerato@unesp.br

+55 (18) 98187-8787 / +55 (18) 93500-0005

377
8



VISTA FRONTAL TERRENO LADO DIREITO



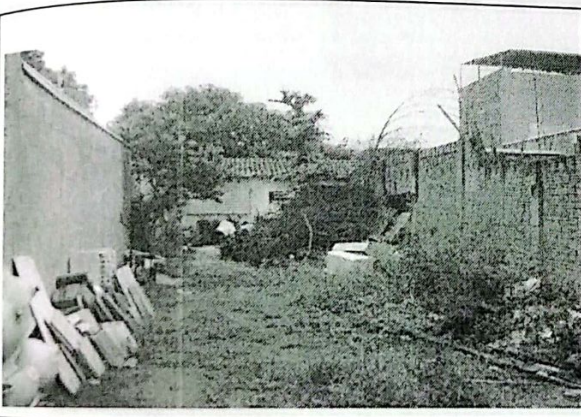
VISTA FRONTAL TERRENO LADO DIREITO



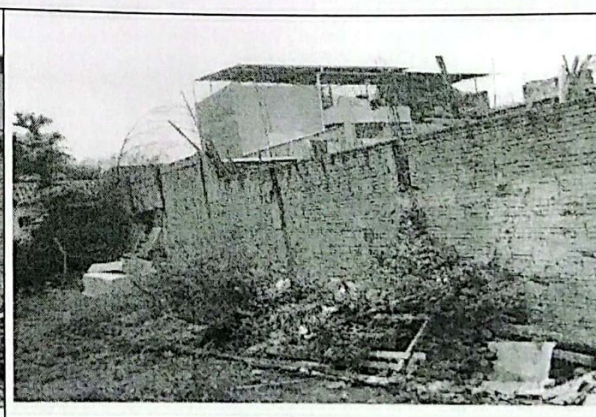
VISTA FRONTAL TERRENO LADO DIREITO



VISTA FRONTAL TERRENO LADO DIREITO



VISTA FRONTAL TERRENO LADO ESQUERDO



VISTA FRONTAL TERRENO LADO ESQUERDO

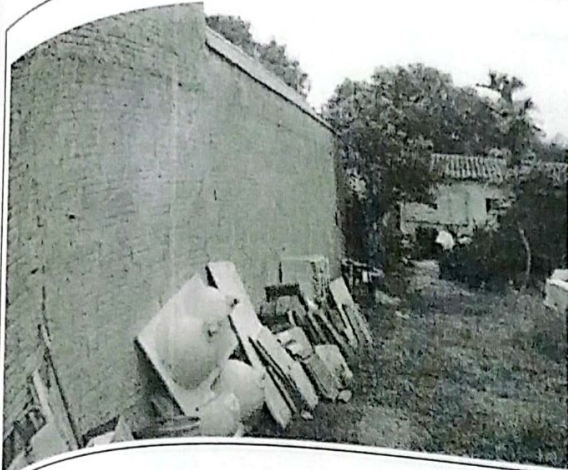
Rua Sete de Dezembro, 07 - Centro - Birigui / Sp Cep 16200-050

giuliano@unisalesiano.com.br ; g.pincerato@unesp.br

+55 (18) 98187-8787 / +55 (18) 93500-0005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIULIANO MIKAEL TONELO PINCERATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2023 às 16:49, sob o número WARC23700556489 para conferir o original acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/nastadicial/html/ahrrf:conferenciaDocumento>

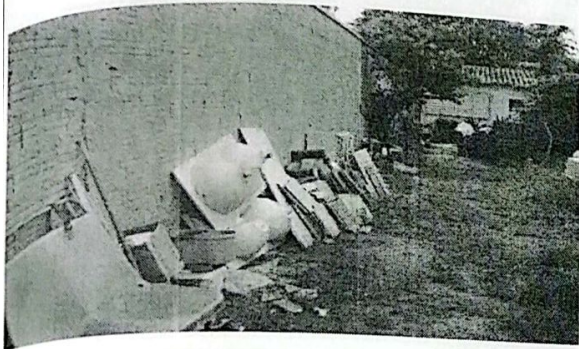
378
8



VISTA FRONTAL TERRENO LADO ESQUERDO



VISTA FRONTAL TERRENO LADO DIREITO



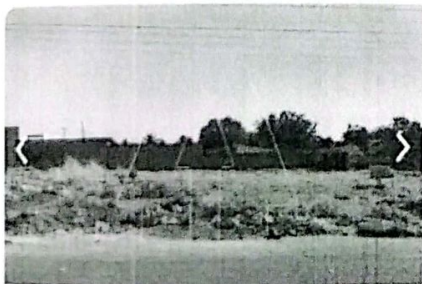
VISTA FRONTAL TERRENO LADO ESQUERDO



VISTA FRONTAL TERRENO LADO ESQUERDO

TABELA COMPARATIVA DE VALORES – Exemplos

EX 01



R\$ 65.000

Residencial Vista Verde, Araçatuba

250 m² 250 m²

Terreno à Venda - no Residencial Vista Verde

13/03 - Terreno à Venda em Araçatuba-sp, bairro Vista Verde, 250m² de área, asfalto.

Rua Sete de Dezembro, 07 - Centro - Birigui / Sp Cep 16200-050

giuliano@unisaesiano.com.br ; g.pincerato@unesp.br

+55 (18) 98187-8787 / +55 (18) 93500-0005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIULIANO MIKAE TONELO PINCERATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2023 às 16:49, sob o número WARC23700556489 para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/nasdiagnostical/nn/ahrrfC.nnferranciaDocumento.do_informa_o_nrocesso_10000719-65_2021_8_26_0032_e_nfidinn_C.RNF9FD

379
✶

EX 02



R\$ 60.000

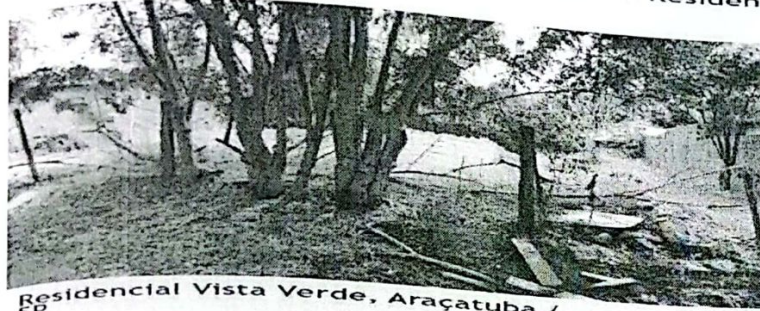
11.250 m² 11.250 m²

Terreno à Venda - no Residencial Vista Verde

15.701 Terreno à venda em Araçatuba-SP, bairro Vista Verde, 250m² de área, com edificação construída

EX 03

Terreno para Venda, Araçatuba / SP, bairro Residencial Vista Verde, terreno 250,00 m²



Residencial Vista Verde, Araçatuba / SP



R\$ 55.000,00

Código: 1094
Bairro: Residencial Vista Verde
Área Terreno: 250,00 m²
Terreno Frente: 10,00 Metros
Terreno Fundo: 25,00 Metros

EX 04



Venda
R\$ 70.000,00

Terreno

VISTA VERDE, Araçatuba - SP

Enviado por Parceria Imóveis >

Quartos: Vagas: 1 Área: N/D

Rua Sete de Dezembro, 07 - Centro - Birigui / Sp Cep 16200-050

giuliano@unisalesiano.com.br ; g.pincerato@unesp.br

+55 (18) 98187-8787 / +55 (18) 93500-0005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIULIANO MIKAEL TONELO PINCERATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2023 às 16:49, sob o número WARC23700556489 para conferir o original acesse o site <https://esaj.tju.jus.br/nastadinitial/nahrir/ConferenciaDocumento.do> informe o número 1000219-65 2021 R 26 0032 e código CRNFQFD

380
8**Eng. Civil Giuliano Mikael Tonelo Pincerato**

ITEM	IMÓVEL	TERRENO	M ² TERRENO	VALOR TERRENO	CONSTRUÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO	VALOR CONSTRUÇÃO	VALOR TOTAL
1	CASA ENZO	X	303,59	R\$ 70.900,00				
2	EX 01	X	250	R\$ 65.000,00	X	APROX. 30 m ²	R\$ 36.000,00	R\$ 106.900,00
3	EX 02	X	250	R\$ 60.000,00	0	0	R\$ 0,00	R\$ 65.000,00
4	EX 03	X	250	R\$ 55.000,00	0	0	R\$ 0,00	R\$ 60.000,00
5	EX 04	X	250	R\$ 70.000,00	0	0	R\$ 0,00	R\$ 55.000,00
					0	0	R\$ 0,00	R\$ 70.000,00

Diante da tabela em anterior e as imagens de imóveis / terrenos em comercialização no mesmo bairro (Vista Verde), levando em consideração os preços praticados, onde foi avaliado o valor do m² de terreno este (R\$ 233,53) praticado e das construções (R\$ 1.200,00) – CUB (custo unitário básico – Sinduscon), fazendo a média ponderada deste e comparando com o do processo, chegou-se num valor aproximado de **R\$ 106.900,00 (Cento e seis mil e novecentos reais)**.

Grato,

Prof. Eng. MSc. Giuliano M. T. Pincerato - Crea 5061327693

Rua Sete de Dezembro, 07 - Centro - Birigui / Sp Cep 16200-050

giuliano@unisalesiano.com.br ; g.pincerato@unesp.br

+55 (18) 98187-8787 / +55 (18) 93500-0005

Araçatuba, 27 de agosto de 2023

processo Digital nº 1000219-65.2021.8.26.0032

Ao Excelentíssimo Juiz de Direito Dr. Carlos Eduardo Zanini Maciel

Vistos os autos do processo acima citado, este perito ao qual foi indicado responde abaixo os quesitos solicitados nas 394/395 por vossa Excelência, sendo eles:

1. **Uma vez que o laudo diz levar em consideração tão somente a média ponderada dos imóveis ao redor, quais as características específicas do imóvel influenciaram na avaliação ?**
Localização, características de acabamentos através de avaliação visual, estado de conservação das mesmas.
2. **Quais os fatores adicionais foram considerados na avaliação ? Ex: há alguma melhoria recente ou alterações no mercado imobiliário, como é sabido, que impactou no valor do imóvel?**
O principal fator adicional a mesma foi a localização do imóvel, pois os demais não são impactantes para o desenvolvimento de maior valor neste. Nenhuma aparentemente.
3. **O valor considerado (aproximadamente R\$ 106.900,00) atende a tendência atual do mercado imobiliário na região onde o imóvel está localizado?**
O valor atende sim o justo no tocante ao mercado, isso em termos de edificações como exemplo benfeitorias existentes, sem nenhuma especulação.
4. **Em atenção à elaboração do laudo, houve consideração de possíveis especulações futuras no momento da avaliação?**
Não, não houve nenhuma, isso porque em caso como tal, qualquer desta que seja usada tanto para cima quanto para baixo pode impactar diretamente no processo, sendo assim, se faz o correto dentro de valores encontrados na proximidade do local que esta sendo avaliado e ofertas de mercado.
5. **A especulação imobiliária foi levada em consideração no processo de avaliação? Se sim, como isso foi ponderado?**
Não, não foi levada em consideração.
6. **Como cada benfeitoria feita no imóvel foi valorizada individualmente e em conjunto? Quais as metodologias utilizadas?**
Foram feitas em conjunto embasada no CUB (custo unitário básico) da construção civil que avalia o m² construído e seus padrões de acabamento para tal.

Grato e a disposição deste Juízo,

Prof. Eng. MSc. Giuliano M. T. Pincerato

Crea 5061327693

Rua Sete de Dezembro, 07 - Centro - Birigui /Sp Cep 16200-050
giuliano@unisalesiano.com.br ; g.pincerato@unesp.br
+55 (18) 98187-8787 / +55 (18) 93500-0005