

JOSÉ CARLOS COMITRE Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.
R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO
SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@gmail.com

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CIVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP

Processo: 1022558-59.2018.8.26.0602

JOSÉ CARLOS COMITRE, engenheiro civil, CREA 060.148.260-0/D, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos da ação de “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL”, que ITAÚ UNIBANCO S/A, promove contra SOROFERROS LTDA E OUTROS.

Após ter procedido os estudos necessários, bem como a vistoria "in loco", vem respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar e requerer o segue:

- 1) Apresentar o Laudo Técnico
- 2) Requerer o levantamento dos honorários periciais, conforme mandado anexo.

N. Termos
P. Deferimento

Sorocaba, 30 de junho de 2020.

JOSÉ CARLOS COMITRE
Engº Civil - CREA-SP 060.148.260
IBAPE1293

JOSÉ CARLOS COMITRE Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.
R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO
SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@gmail.com

ÍNDICE

1. PELIMINARES	02
1.1. OBJETIVO DA PERÍCIA	02
2. DA VISTORIA	02
2.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	03
3. DA AVALIAÇÃO.....	07
3.1. CRITÉRIOS	07
3.2. DOS IMÓVEIS	07
4. CONCLUSÃO PERICIAL	09
5. ENCERRAMENTO	09
ANEXO - MANDADO DE LEVANTAMENTO JUDICIAL	10

JOSÉ CARLOS COMITRE Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.
R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO
SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@gmail.com

1. PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO DA PERÍCIA

Instruir a perícia determinada nos autos de “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL”, ITAÚ UNIBANCO S/A, promove contra SOROFERROS LTDA E OUTROS.

Verificar através de vistoria “in loco”, os valores dos imóveis penhorados, apurando os valores atual de mercado.

2. DA VISTORIA

A vistoria ocorreu no dia 26 de junho de 2020, às 09:30 horas.

Nos imóveis do Edifício Roberto, não foi possível realizar a vistoria, pois, no Condomínio, não existe portaria e nem os apartamentos foram identificados.

Mesmo assim, os apartamentos foram avaliados, uma vez que, foram encontrados elementos comparativos dentro do próprio Condomínio, possibilitando assim, obter o valor do metro quadrado de apartamento.

Já no imóvel do Condomínio Zuriqúe a vistoria foi realizada, o imóvel se encontra alugado para o Sr. Thiago Telles Fontinelo.

Quanto aos terrenos do Jardim Ipê, toda a quadra (B), foi desapropriada pela Prefeitura, para a melhoria do sistema viários, criando na região uma alça de acesso ao viaduto da Avenida São Paulo.

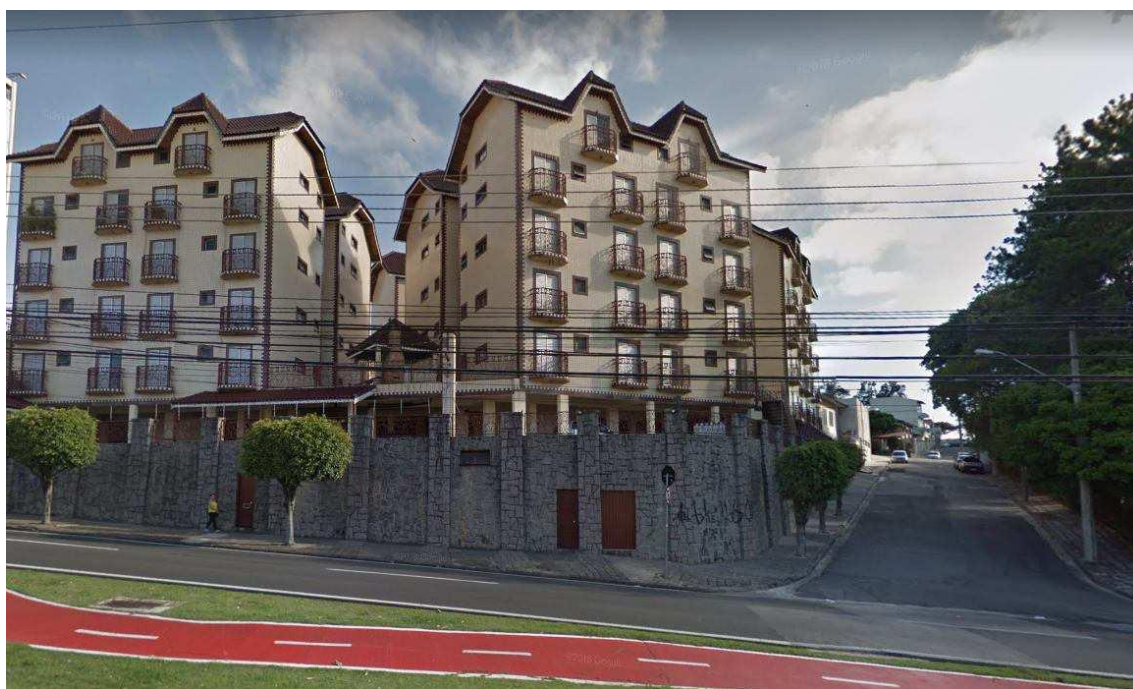
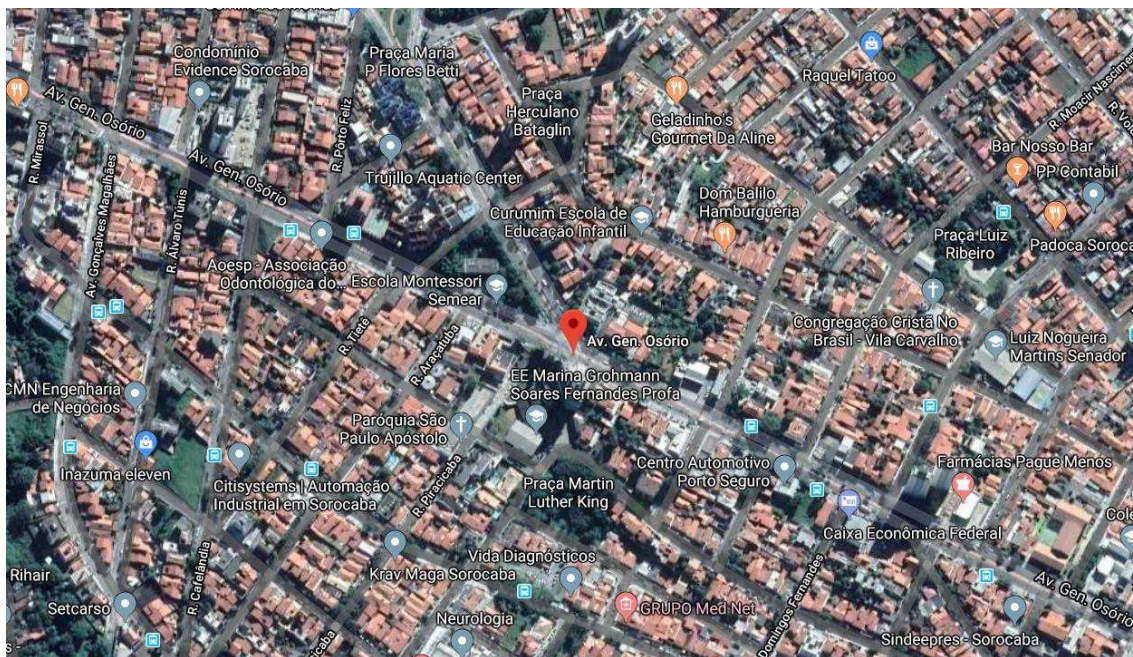
Dessa forma, não foi possível identificar os terrenos, e como consequência não foram avaliados.

JOSÉ CARLOS COMITRE Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.
 R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO
 SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@gmail.com

2.1. CARACTERIZAÇÃO.

Matrícula 131.126

Localização: Avenida General Osório, 1.250 Edifício Zurique, Condomínio Residencial Vila Suíça, Sorocaba/SP



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSÉ CARLOS COMITRE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/06/2020 às 08:26 sob o número WSCB20702119334

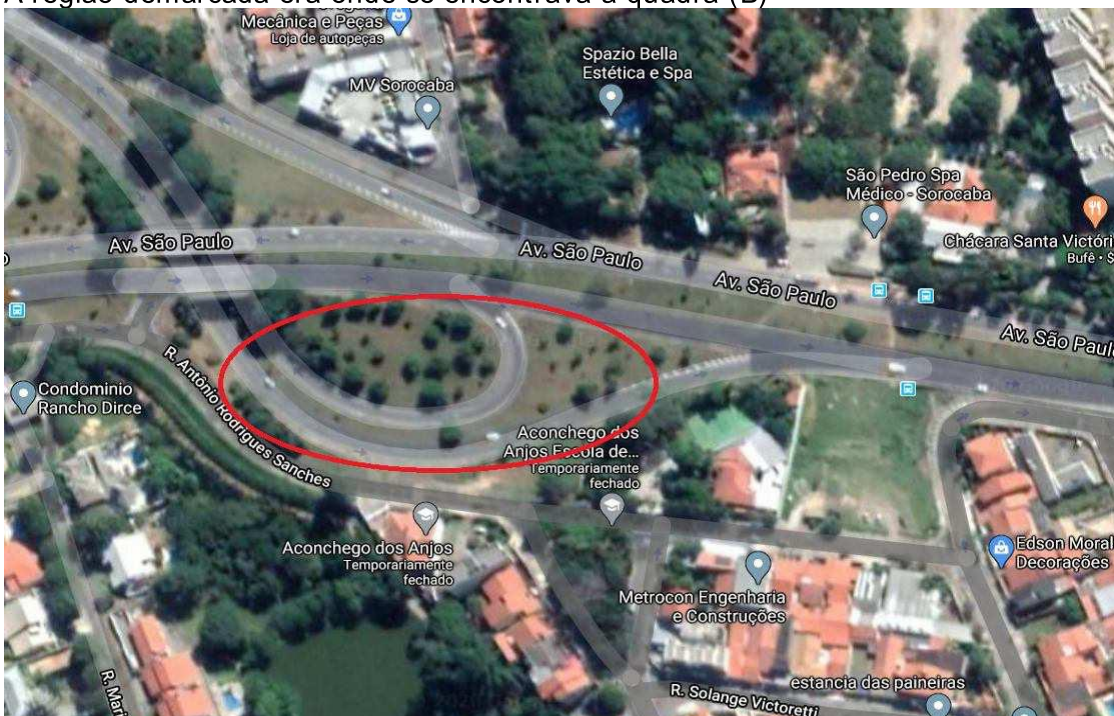
JOSÉ CARLOS COMITRE Eng^o CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.
 R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO
 SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@gmail.com

Matrícula 48.962 e 48.956

Rua Antônio Rodrigues Sanches, Lote 08 e 02 da quadra B do loteamento, Jardim Ipê, Bairro da Boa Vista, Sorocaba/SP



A região demarcada era onde se encontrava a quadra (B)

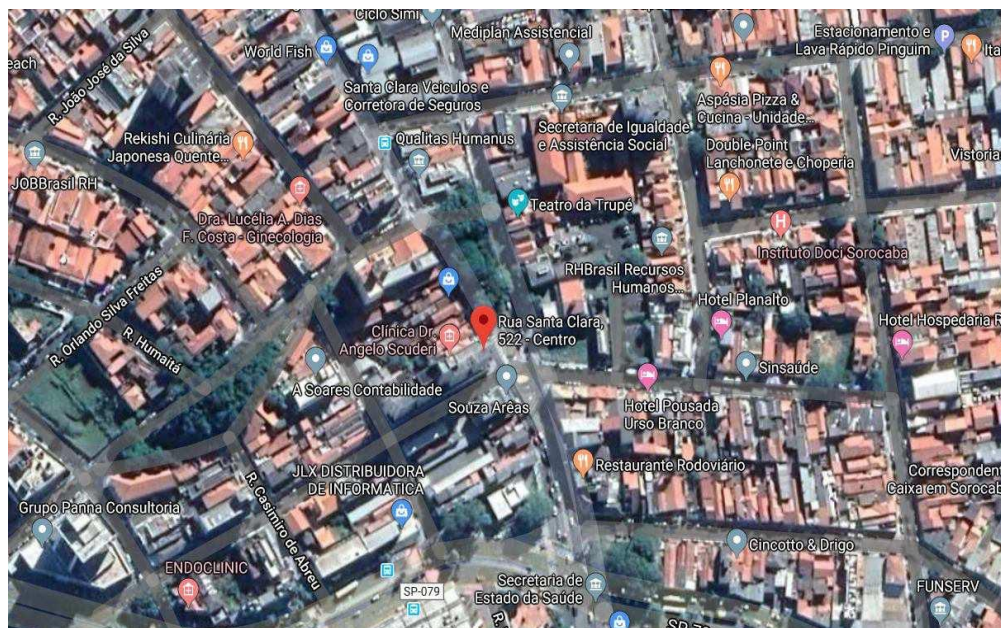


Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSÉ CARLOS COMITRE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/06/2020 às 08:26 sob o número WSCB20702119334

JOSÉ CARLOS COMITRE Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.
 R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO
 SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@gmail.com

Matrícula 10.100

Rua Santa Clara, 522, Edifício Roberto Rodrigues, Sorocaba/SP

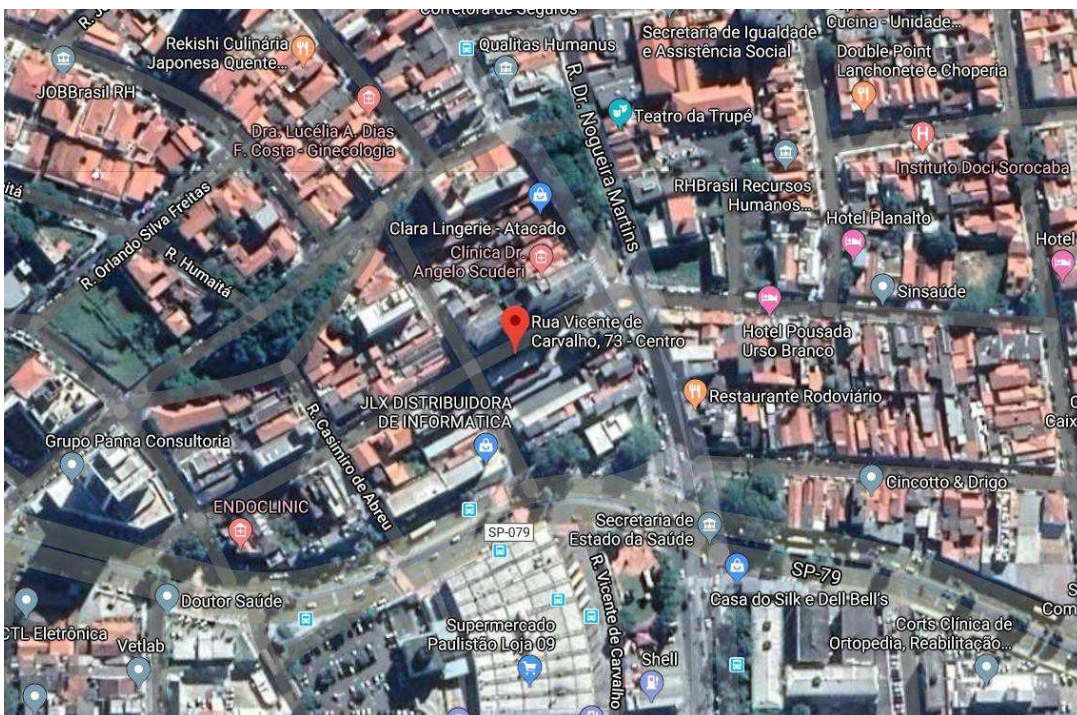


Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSÉ CARLOS COMITRE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo protocolado em 30/06/2020 às 08:26 sob o número WSCB20702119334

JOSÉ CARLOS COMITRE Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.
 R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO
 SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@gmail.com

Matrícula 9.468

Rua Vicente de Carvalho, 73, Edifício Roberto Rodrigues, Sorocaba/SP



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSÉ CARLOS COMITRE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo protocolado em 30/06/2020 às 08:26 sob o número WSCB20702119334

JOSÉ CARLOS COMITRE Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.
R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO
SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@gmail.com

3. DA AVALIAÇÃO

3.1. CRITÉRIOS

Neste laudo, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica, empregando os meios puderam ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação. A conduta pericial constou de estudo dos autos, diligência pericial às propriedades, avaliação dos imóveis, respostas aos quesitos e por fim a elaboração e confecção de laudo pericial.

Para a homogeneização dos elementos comparativos foram adotados o fator área e o fator oferta com o índice de 0,80.

3.2. DOS IMÓVEIS

Matrícula 131.126

Localização: Avenida General Osório, 1.250 Edifício Zurique, Condomínio Residencial Vila Suíça, Sorocaba/SP

	IMOBILIÁRIA	CONTATO	ÁREA (M²)	R\$	Fof	Fa	R\$*Fof*Fa	VALOR/M²
1	MRW	(15) 3346-8664	108,00	399.000,00	0,80	1,09	347.949,32	3.221,75
2	IMOVELWEB	INTERNET	55,00	195.000,00	0,80	1,00	156.590,55	2.847,10
3	WOLF	(15) 3331-6100	80,00	240.000,00	0,80	1,05	201.587,04	2.519,84
4	GAT	(15) 3414-1900	108,00	380.000,00	0,80	1,08	328.207,66	3.038,96
5	DEAL	(15) 3318-1531	54,00	180.000,00	0,80	1,00	143.883,57	2.664,51
6	GAT	(15) 3414-1900	60,00	230.000,00	0,80	1,05	193.187,58	3.219,79
MÉDIA								2.918,66
DESVIO PADRÃO								291,82
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO								0,10
LIMITE SUPERIOR							1,30	3.794,26
LIMITE INFERIOR							0,70	2.043,06
ÁREA DO APARTAMENTO								54,18
VALOR DO APARTAMENTO								158.118,36
COMO TODOS OS ELEMENTOS COMPARATIVOS ESTÃO DENTRO DO INTERVALO DO LIMITE SUPERIOR E INFERIOR O VALOR DO METRO QUADRADO DO APARTAMENTO É O VALOR MÉDIO, OU SEJA, R\$2.918,66								

JOSÉ CARLOS COMITRE Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.
R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO
SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@gmail.com

Matrícula 48.962

Rua Antônio Rodrigues Sanches, Lote 08 da quadra B Jardim Ipê, Sorocaba/SP.

Matrícula 48.956

Rua 01, Lote 02 da quadra B, Jardim Ipê, Sorocaba/SP.

Estes imóveis não foram avaliados, por ter sido desapropriados pela Prefeitura de Sorocaba, para a melhoria do sistema viário, conforme demonstrado no item 2.1, deste laudo.

Matrícula 10.100 e Matrícula 9.468

Rua Santa Clara, 522, Edifício Roberto Rodrigues, e Rua Vicente de Carvalho, 73, Sorocaba/SP

Neste caso como não existe nenhum dado sobre o apartamento utilizamos a área que consta na pesquisa, ou seja, adotamos como área do apartamento 45,00m²

	IMOBILIÁRI A	CONTATO	ÁREA (M²)	R\$	Fof	R\$*Fof	VALOR/M²
1	DAVI JR	(15) 3013-8686	45,00	200.000,00	0,80	160.000,00	3.555,56
2	MENDES ORTEGA	(15) 3224-4140	45,00	230.000,00	0,80	184.000,00	4.088,89
3	CASA BRANCA	(15) 2102-8888	45,00	220.000,00	0,80	176.000,00	3.911,11
MÉDIA							3.851,85
DESVIO PADRÃO							271,56
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO							0,07
LIMITE SUPERIOR						1,30	5.007,41
LIMITE INFERIOR						0,70	2.696,30
ÁREA DO TERRENO							45,00
VALOR DO TERRENO							173.333,33
COMO TODOS OS ELEMENTOS COMPARATIVOS ESTÃO DENTRO DO INTERVALO DO LIMITE SUPERIOR E INFERIOR O VALOR DO METRO QUADRADO DO APARTAMENTO É O VALOR MÉDIO, OU SEJA, R\$3.851,85							

JOSÉ CARLOS COMITRE Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.
R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO
SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@gmail.com

4. CONCLUSÃO PERICIAL

Feito os estudos necessários, bem como vistoria “in loco”, ficam os imóveis avaliados da seguinte forma:

MATRÍCULA	VALOR DO IMÓVEL	FRAÇÃO IDEAL (%)	VALOR DA FRAÇÃO
131.126	158.118,36	100,00	158.118,36
10.100	173.333,33	1,39	2.407,39
9.468	173.333,33	1,39	2.407,39
TOTAL	504.785,02		162.933,14

5. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente laudo de avaliação, apresentando-o em nove (09) páginas impressas de um só lado, sendo a última datada e assinada; e anexo.

Sorocaba, 30 de junho de 2020.

JOSÉ CARLOS COMITRE
Engº Civil - CREA-SP 060.148.260
IBAPE1293