

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE TAUBATÉ.**

PROCESSO DIGITAL => 0001051-82.2021.8.26.0625

ASSUNTO => CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL

REQTE. => MARCIA FERREIRA BARBOSA DE CASTILHO

REQDO. => NIVALDO RIBEIRO

Paulo L. Schmidt Junior, infra-assinado, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, em atendimento as Decisões de fls.16 e 69 e tendo procedido aos estudos, vistoria e diligências que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar à consideração de V. Exa. as conclusões a que chegou por meio do seguinte:

LAUDO – ABRIL 2022

ITEM		
1	INTERESSADO	
2	OBJETIVO DO LAUDO	
3	NORMAS	
4	LAUDO PERICIAL – NORMAS – LEI	
5	HISTÓRICO – SÍNTESE DA AÇÃO	
6	VALOR VENAL	
7	OBJETO DA AVALIAÇÃO - MATRÍCULA	
8	SEQUÊNCIA DO TRABALHO	
9	VISTORIA	
10	ESTIMATIVA DO VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL	
11	ESTIMATIVA DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL	
12	QUESITOS DE FLS 21 – AUTORA	
13	QUESITOS DE FLS. 29- REQUERIDO	
14	CONCLUSÕES	
15	ENCERRAMENTO	

1- INTERESSADO

Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Taubaté.

2- OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a produção de prova pericial, acerca do valor atual de mercado e aluguel do imóvel localizado na Rua Padre Dr. Ramon Ortiz nº2.348, São Gonçalo, Morada dos Nobres, Taubaté-SP

O trabalho é referido a abril de 2.022 e o nível de precisão será normal = 90%

3- NORMAS TÉCNICAS

O trabalho desenvolvido no presente laudo atende o disposto nas Normas Brasileiras da ABNT que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis, especificamente na NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos).

4- LAUDO PERICIAL

O Laudo Pericial segue as diretrizes da NBR 13752/1996 – Perícias de Engenharia e no disposto no Art. 473 da Lei 13105/15 que determina que o laudo pericial deve conter:

- A exposição do objeto da perícia;
- A análise técnica ou científica realizada pelo perito que fundamente suas conclusões;
- A indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;
- Respostas conclusivas e fundamentadas a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

5- HISTÓRICO

Trata-se de Ação de Cumprimento de Sentença – promovida por Marcia Ferreira Barbosa de Castilho contra Nivaldo Ribeiro que tramita na 4ª Vara Cível desta comarca através do processo digital 0001051-82.2021.26.0625.

Em síntese informa a Autora na inicial que:

- tendo sido casada com o requerido e com bens a partilhar, requer a extinção do condomínio, com alienação judicial de um único imóvel.

Na r. Decisão de fls. 16 foi nomeado o perito judicial para apresentação do laudo tendo como objetivo a apuração do valor de mercado e do valor do aluguel mensal do imóvel.

Facultou as partes a indicação de assistentes técnicos e a formular quesitos.

Os quesitos foram apresentados às fls. 21 e 29 e na r. Decisão de fls. 69 tendo como objeto da lide, restrito ao valor de mercado e valor da locação.

6-DILIGÊNCIA - VALOR VENAL

Em diligência à Prefeitura de Taubaté junto ao Departamento de Cadastro Imobiliário, ficou constatado que o imóvel está cadastrado em nome de Nivaldo Ribeiro na sigla BC 2.1.207.006.001

TERRENO...	CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL
R\$44.818,32	R\$.....	R\$44.818,32



Prefeitura Municipal de Taubaté
ESTADO DE SÃO PAULO
 Divisão de Cadastro Fiscal

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 143673/2022

A Divisão de Cadastro Fiscal, certifica o (s) valor (es) venal (is), da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes em nossos assentamentos.

Exercício : 2022

Identificação/ BC : 2.1.207.006.001

Contribuinte : NIVALDO RIBEIRO

Local Imóvel : RAMON ORTIZ, R PADRE DR 00000 SAO GONCALO 12092-330

Lote : 6

Quadra : L1

Loteamento : MORADA DOS NOBRES

Complemento lote:

Valor Venal do Terreno : R\$ 44.818,32

Valor Venal do Predio : R\$ 0,00

Valor Venal do Imóvel : R\$44.818,32

- A construção não foi lançada pelo cadastro

7- OBJETO DA AVALIAÇÃO -

⇒ Matrícula nº 90.346

Régua nº Município de Taubaté Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº	90.346	FLS	01	Taubaté	21	de	Agosto	de	2003
	LOTE DE TERRENO nº 06 da QUADRA L-1, do imóvel denominado MORADA DOS NOBRES, situado no bairro do Cataguá, nesta cidade, com frente para a Rua Padre Ramon Ortiz (antiga Rua 26) onde mede 11,00m com fundos correspondentes, onde confronta com propriedade de Martin Abifadel; por 35,00m de ambos os lados da frente aos fundos confrontando pelo lado direito de quem da rua olha, com o lote nº 07 e pelo lado esquerdo com o lote nº 05; encerrando uma área de 385,00m2.									

- A matrícula ainda consta como proprietário Geraldo Joaquim e não há averbação de construções.

8- SEQUÊNCIA DO TRABALHO

- ⇒ 1º => Vistoria do local e da região onde se encontra o imóvel.
- ⇒ 2º => Pesquisas de imóveis ofertados para locação.
- ⇒ 3º => Homogeneizações e cálculos avaliatórios- Locação
- ⇒ 4º => Estimativa do valor da locação.
- ⇒ 5º => Pesquisas de imóveis ofertados para venda.
- ⇒ 6º => Homogeneizações e cálculos avaliatórios - Venda
- ⇒ 7º => Estimativa do valor de venda.
- ⇒ 8º => Conclusões finais.
- ⇒ 9º => Encerramento do Laudo.

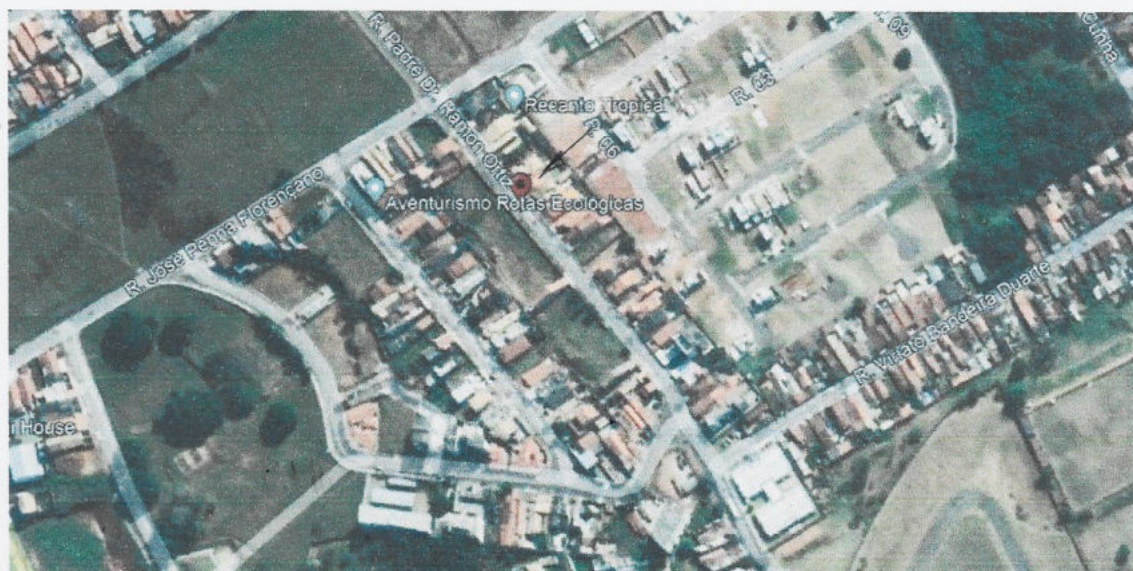
9- VISTORIA

Devidamente agendada nos autos no dia 05 de abril de 2022 foi executada a vistoria do imóvel a qual foi acompanhada pelo Requerido Sr. Nivaldo Ribeiro e pelo Dr. Rodolfo Donizetti Cursino Advogado da Autora. Na oportunidade o signatário pode fazer as seguintes constatações:

8.1- Localização.

O imóvel está localizado na Zona Urbana do município de Taubaté na Rua Padre Dr. Ramon Ortiz, nº2348, São Gonçalo, Morada dos Nobres, Taubaté, S/P. O imóvel dista aproximadamente 5 km do centro do município, tomando-se como referencial a Praça Dom Epaminondas.

9.1- Croqui de localização.





Sentido bairro



sentido centro

9.5-CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIADO

- ⇒ Originalmente uma construção unifamiliar com um pavimento com idade real de 4 anos e aparente de 10 anos de padrão entre médio e popular, com área total construída de 210m².
- ⇒
- ⇒ Há duas construções independentes assentadas sobre o lote de terreno. A casa principal com frente para a rua com aproximadamente 160,00m² e a dos fundos com área aproximada de 50,00m².



Fachada da Construção principal



Fachada construção - fundos

9.5.1 – IMÓVEL

TERRENO – CARACTERÍSTICAS	
Testada	11,00m
Formato	Retangular
Profundidade direita	35,00m
Profundidade esquerda	35,00m
Fundos	11,00m
Área	385,00m ²
Topografia	Aclive
Solo	Seco
Cota inicial	+ 1,00m
Cota final	- 1,00m
Situação na quadra	Meio
Lado da numeração	Par
Situação geográfica	Frente para o norte

• CONSTRUÇÃO PRINCIPAL.

Construção residencial unifamiliar com um pavimento, com área principal 160,00m² de padrão MÉDIO, inacabada, com idade aparente de 10 anos, em razoável estado de conservação. Com alvenaria de bloco de cimento, elementos estruturais, coberta com telhas cerâmicas e forrada com laje. Composta de 3 dormitórios, 2 suítes, closet, 1 banheiros, sala, copa, cozinha, sala de TV, escritório, jardim de inverno, garagem e área de serviço.

Considerando a tabela de depreciação física de Roos- Heideckk a construção encontra-se no fator "f" entre regular e reparos simples e importantes e depreciação de 32% para venda e 9,2 % para locação

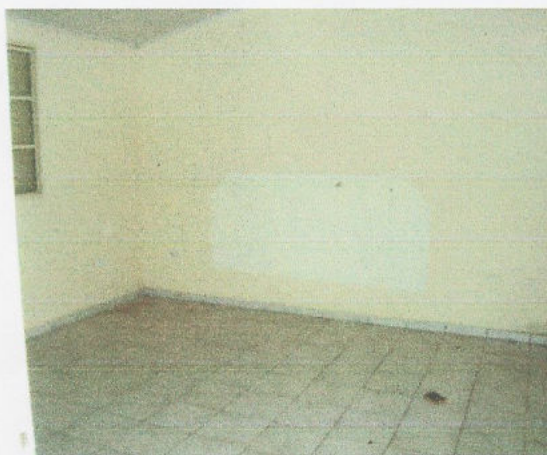


9.5.2 – CONSTRUÇÃO DE FUNDOS

Construção residencial unifamiliar com 1 pavimento, com área principal 50,00m², de padrão popular, em razoável estado de conservação. Com alvenaria de bloco de cimento, e carente de elementos estruturais coberta com telhas cerâmicas e forrada placas de pvc. Com piso frio em parte da área coberta, revestimento cerâmico até ½ seção no banheiro. Esquadrias externas e internas de madeira. Todas as paredes rebocadas e algumas pintadas. A construção composta sala, cozinha e área de serviço, 1 banheiros e 2 dormitórios.

Considerando a tabela de depreciação física de Roos- Heideckk a construção encontra-se no fator "d" entre regular e reparos simples e importantes e depreciação para locação 9,2% para venda.





10- ESTIMATIVA DO VALOR DO ALUGUEL / Va-

10.1- METODOLOGIA/ PESQUISA / CÁLCULOS AVALIATÓRIOS- ALUGUEL

Será empregado o MÉTODO DE COMPARAÇÃO DE OFERTAS, também chamado de método direto, é a técnica na qual a estimativa do valor de mercado da locação é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias sendo assim um processo de análise de correlação de valores de propriedades alugadas ou ofertadas. O perito realiza pesquisa na região, procedendo às homogeneizações adequadas com imóvel ora avaliado. O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade e o laudo por ele elaborado e o nível de precisão será NORMAL.

Fatores de homogeneização utilizados para avaliação do terreno

Fator Fonte => Ff => Tomado como 0,90 para imóveis em ofertas de venda, considerando o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para imóveis com negociação já concretizada ou contratos pactuados o fator será tomado como 1,00.

Fator de Transposição => Ft => Tomado como igual à unidade para imóveis como mesma força comercial e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior a unidade quando a amostra estiver em áreas valorizadas e superior quando inverso.

Fator Área => Fa => É representada pela expressão:

$$Fa = \frac{\text{área do elemento pesquisado}^n}{\text{área do imóvel avaliando}}$$

onde:

n = 0,250 - quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

n = 0,125 - quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

Fatores Especiais => Fk => Da sensibilidade do avaliador depende a inclusão de outros fatores especiais quer de valorização, quer de desvalorização, tais como: poluição, melhoramentos públicos, acessos, restrições quanto a postura e documentação.

- A comparação foi feita entre os pesquisados e a construção principal com 160,00m², considerando seu padrão e localização.
- A construção de fundos será avaliada e depreciada conforme informado no item anterior considerando suas características,

10.2- PESQUISAS EFETUADAS (TODAS NA REGIÃO DA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL)

ELEMENTO 01

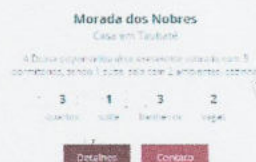
Local => Morada dos Nobres CA 0113-DCAV

Residência sobrado – 3D/1S/3B/2V - 170m²

Oferta - R\$2.400,00

Preço do m²- R\$14,11

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,00	1,16	0,60
Informante-			Preço homogeneizado -
D'Casa Imóveis 12 3623 0000			R\$8,83 ≈ 9,00 /m ²



ELEMENTO 02

Local =>Baronesa – CA0105 DCAV

Residência => 2D//1B/2V – 70m2

Oferta - R\$1.700,00

Preço do m²- R\$24,28

Ff	Ft	Fa		Fk
0,90	0,90	1,04		0,60
Informante-				Preço homogeneizado -
O anterior				R\$13,63 ≈ 14,00 /m2

**Jardim Baronesa**

Casa em Taubaté

A D Casa imóveis disponibiliza para locação esta casa de 360m², sendo eles distribuídos em 02 dormitórios, banhe...

2 1 2
quartos banheiro vagas

ELEMENTO 03

Local => Parque Paduan – CA0107DCAV

Casa => 3D/1S/3B/2V – 75,00m2

Oferta - R\$1.440,00

Preço do m²- R\$19,20

Ff	Ft	Fa		Fk
0,90	1,00	1,04		0,60
Informante-				Preço homogeneizado -
D'Casa Imóveis 12 3623 0000				R\$10,78 ≈ 11,00 /m2

**Parque Paduan**

Casa em Taubaté

A D Casa disponibiliza esta casa em condomínio fechado, com área de lazer com piscina, área gourmet, campo social...

3 1 1 2 75
quartos suite banheiro vagas m²

ELEMENTO 04

Local => Alto São Pedro CA0054DCAV

Residência => 3D/2B/6V- 150,00m2

Oferta - R\$1.200,00

Preço do m² - R\$8,00

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	0,9	1,15	0,60
Informante			Preço homogeneizado
D'Casa Imóveis - 12 3623 0000			R\$4,27 ≈ 4,00 / m2



R\$ 1.200/mês IPTU R\$ 110/mês

Alto São Pedro
Casa em Taubaté

3 2 6 150
quartos banheiros vagas m²

Detalhes **Contato**

CAB054-DCAV

ELEMENTO 05

Local => Estoril - CA1480-SOA

Residência => 2D/1B/2V- 70,00m2

Oferta - R\$1.200,00

Preço do m² - R\$17,14

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,00	1,04	0,60
Informante			Preço homogeneizado
Solar Imóveis - 12 3632 7103			R\$12,95 ≈ 13,00



R\$ 1.200/mês

Residencial Estoril
Casa em Taubaté

CODIGO DO IMÓVEL: CA1480 - Casa para locação!
LOCALIZAÇÃO: Ótima localização próximo de ...

2 1 2 70
quartos banheiro vagas m²

ELEMENTO 06

Local => Estoril – CA1479 - SOA

Residência => 2D/1B/2V- 70,00m²

Oferta => R\$1.200,00

Preço do m²- R\$17,14

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,00	1,04	0,60
Informante			Preço homogeneizado
Solar Imóveis 12 3632 7103			R\$12,95 ≈ 13,00



Residencial Estoril

Casa em Taubaté

CÓDIGO DO IMÓVEL: CA1479 - Casa para locação!

LOCALIZAÇÃO: Ótima localização próximo de...

2 1 2 70
quartos banheiro vagas m²

ELEMENTO 07

Local => Quinta das Frutas – CA0178 -FRCX

Residência => 6D/3S/3B/4V – 890m²

Oferta => R\$5.500,00

Preço do m² => R\$6,17

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,00	1,45	0,60
Informante			Preço homogeneizado
Franco Imóveis – 12 3622 2800			R\$4,83 ≈ 5,00



Quinta das Frutas

Casa em Taubaté

Barrio Quinta das Frutas: incrível casa à venda e locação em Taubaté. Está pensando em morar em uma casa super...

6 3 4 890
quartos banheiros vagas m²

ELEMENTO 08

Local => Marlene Miranda – Ca1165- FRACX

Residência => 2D/1B/1V- 80,00m2

Oferta - R\$600,00

Preço do m² – R\$7,50

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,20	1,04	0,60
Informante			Preço homogeneizado
D'Casa – 12 3623 0000			R\$5.05 ≈ 5,00



Jardim Marlene Miranda

Casa em Taubaté

Bairro Marlene Miranda - casa térrea para locação em Taubaté Casa térrea disponível para locação no bairro...

2 1 80
quartos banheiro m²

10.3- TEMOS ENTÃO FORMADO UM ROL DE 8 AMOSTRAS TODAS DEVIDAMENTE HOMOGENEIZADAS EM M²

Elemento	R\$/m2
01	9
02	14
03	11
04	4
05	13
06	13
07	5
08	5

10.4- -CÁLCULO DA MÉDIA

$$X = \frac{\sum \text{dos elementos}}{n}$$

n = nº de elementos

$$X = 9,25 \approx 9,00$$

⇒ Os valores dos elementos pesquisados que se afastam mais que 30% da média serão excluídos e o valor adotado como valor de decisão a média aritmética encontrada.

10.5 VALOR DE DECISÃO => R\$10,00/m2

10.6- CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL => V_a **CASA – CONSTRUÇÃO PRINCIPAL – SEM VALOR PARA LOCAÇÃO****CASA – FUNDOS**

$V_a = V_d \times A \times D \Rightarrow$ onde:

V_d = valor de decisão/ A = área / D = depreciação

$V_a = 10 \times 50 \times (-9,9\%)$

$V_a = 450,50 \approx 450,00$

EDÍCULA - FUNDOS => Aluguel = R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais)

10.7- ALUGUEL TOTAL DO IMÓVEL

**ALUGUEL MENSAL – IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 90.762 =>
R\$450,00(quatrocentos e cinquenta reais)**

11- ESTIMATIVA DO VALOR de VENDA DO IMÓVEL – V_v **11.1- METODOLOGIA/ PESQUISAS/ CÁLCULOS AVALIATÓRIOS – VENDA**

IMÓVEL => TERRENO + CONSTRUÇÃO => Será empregado o MÉTODO DE COMPARAÇÃO DE OFERTAS, também chamado de método direto, é a técnica na qual a estimativa do valor de mercado da venda é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias sendo assim um processo de análise de correlação de valores de propriedades vendidas ou ofertadas. O perito realiza pesquisa na região, procedendo às homogeneizações adequadas com imóvel ora avaliado. O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade e o laudo por ele elaborado e o nível de precisão será NORMAL.

Fatores de homogeneização utilizados para avaliação do imóvel

Fator Fonte => F_f => Tomado como 0,90 para imóveis em ofertas de venda, considerando o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para imóveis com negociação já concretizada ou contratos pactuados o fator será tomado como 1,00.

Fator de Transposição => F_t => Tomado como igual à unidade para imóveis como mesma força comercial e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior a unidade quando a amostra estiver em áreas valorizadas e superior quando inverso.

Fator Área => Fa => É representada pela expressão:

$$Fa = \frac{\text{área do elemento pesquisado}^n}{\text{área do imóvel avaliando}}$$

onde:

n = 0,250 - quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

n = 0,125 - quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

Fatores Especiais => Fk => Da sensibilidade do avaliador depende a inclusão de outros fatores especiais quer de valorização, quer de desvalorização, tais como: poluição, melhoramentos públicos, acessos e restrições quanto a postura.

- A comparação foi feita entre os pesquisados e a construção principal com 160,00m2, considerando seu padrão e localização.
- A construção principal será avaliado como se estivesse acabada e ao final será descontadas as etapas faltantes da construção.
- A construção de fundos será avaliada e depreciada conforme informado no item anterior considerando suas características,

11.2 – PESQUISA – Todas na área de influência do imóvel.

ELEMENTO 1

Local => Jardim Continental - 7080

Geminada=> 2D//2B/3V- 110m2 — Terreno 250m2

Oferta - R\$320.000,00

Preço do m²- R\$2.909,09

Ff	Ft	Fa		Fk
0,90	1,10	0,95		1,10
Informante-				Preço homogeneizado -
Mundo Imobiliário- 12 3424 2011				R\$3.009,59 ≈ 3.000,00 /m2



Casa em Taubaté com 2 dormitórios
Jardim Continental

2 Dorm. 2 Suítes 3 Vagas 2 Banheiros Área m² ---

R\$ 320.000,00

CONTATAR VER DETALHES

ELEMENTO 2

Local => Jardim Continental - 6714

Casa => 2D/1S/1B/2V - 63,00m2-

Oferta - R\$210.000,00

Preço do m²- R\$3.333,33

Ff	Ft	Fa		Fk
0,90	1,10	0,89		1,10
Informante-				Preço homogeneizado -
O anterior				R\$2.936,99 ≈ 2.940,00 /m2



Casa em Taubaté com 2 dormitórios
Jardim Continental

2 Dorm. 1 Suíte 2 Vagas 1 Banheiro Área m² 63

R\$ 210.000,00

CONTATAR VER DETALHES

ELEMENTO 3

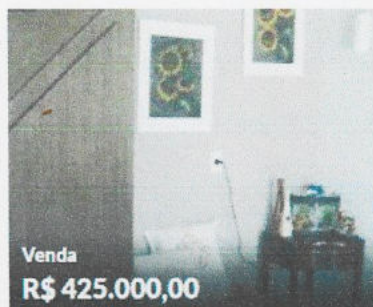
Local => Jardim Continental - 3516

Sobrado => 3D/2B/2V - 165m²-

Oferta - R\$425.000,00

Preço do m²- R\$2.575,75

Ff	Ft	Fa		Fk
0,90	1,10	1,00		1,10
Informante-				Preço homogeneizado -
Mundo Imóveis - 12 3424 2011				R\$2.804,99 ≈ 2.800,00 /m2



Casa em Taubaté com 3 dormitórios

Jardim Continental

Dorm.
3Suítes
---Vagas
2Banheiros
2Área m²

CONTATAR

VER DETALHES

ELEMENTO 4

Local => Residencial Estoril - CA0666

Casa => 2D/2B/2V - 75m²-

Oferta - R\$210.000,00

Preço do m²- R\$2.800,00

Ff	Ft	Fa		Fk
0,90	1,00	0,90		1,15
Informante-				Preço homogeneizado -
Bem Viver Imóveis - 12 3621 7755				R\$2.753,10 ≈ 2.750,00 /m2



Residencial Estoril

Casa em Taubaté

Excelente! Oportunidade de Negócio !!! Casa Nova,
Residencial Estoril !!! Casa geminada nova com linda vista...

2 2 2 75
quartos banheiros vagas m²

ELEMENTO 5

Local => Residencial Estoril – CA1339

Sobrado => 3D/1S/2B/2V- 110m2-

Oferta - R\$270.000,00

Preço do m²- R\$2.454,54

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,00	0,95	1,10
Informante-			Preço homogeneizado -
Bem Viver Imóveis 12 3621 7755			R\$2.308,49 ≈ 2.300,00 /m2

**ELEMENTO 6**

Local => Residencial Estoril – CA1445

Casa => 2D/B/5V- 100m2-

Oferta - R\$340.000,00

Preço do m²- R\$3.400,00

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,00	0,95	1,10
Informante-			Preço homogeneizado -
Bem Viver Imóveis 12 3621 7755			R\$3.197,70 ≈ 3.200,00 /m2



11.3- TEMOS ENTÃO FORMADO UM ROL DE 6 AMOSTRAS TODAS DEVIDAMENTE HOMOGENEIZADAS EM M²

Elemento	R\$/m2
01	3000
02	2940
03	2800
04	2750
05	2300
06	3200

11.4 -CÁLCULO DA MÉDIA

$$X = \frac{\sum \text{dos elementos}}{n}$$

$n = n^{\circ}$ de elementos

$$X = 2.831,66 \approx 2.830,00$$

⇒ Os valores dos elementos pesquisados não se afastam mais que 30% da média, portanto, será adotado como valor de decisão a média aritmética encontrada.

11.5 VALOR DE DECISÃO ⇒ $V_d = 2.830,00/m^2$

11.6- CÁLCULO DO VALOR DE VENDA ⇒ V_v

CONSTRUÇÃO PRINCIPAL

$V_v = V_d \times A \times D \Rightarrow$ onde:

V_d = valor de decisão/ A = área / D = depreciação

$$V_v = 2830 \times 160$$

$$V_v = 452.800 \approx 453.000,00$$

A construção não está acabada, considerando a tabela abaixo.

ESTIMATIVAS DE GASTOS POR ETAPA (%) - OBRAS TÍPICAS

Etapas Construtivas	Residencial						Comercial		
	Casa			Prédio com elevador			Prédio sem elevador		
	fino(1)	médio(2)	popular(3)	fino(4)	médio(5)	popular(6)	fino(7)	médio(8)	popular(9)
Serviços Preliminares	3,1 a 4,4	2,9 a 4,7	4,5 a 1,8	4,2 a 5,4	3,2 a 4,4	1,4 a 2,6	4 a 1,2	9,5 a 1,1	1,3 a 2,5
Movimento De Terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	3 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações Profundas	-	-	-	3 a 5	3 a 4	3 a 5	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infra-Estrutura	2,1 a 7,7	3,3 a 3,8	2,2 a 3,5	1,9 a 2,5	1,2 a 2,3	3,9 a 4,3	2,7 a 3,2	3,5 a 4,8	2,9 a 3,7
Superestrutura	15,1 a 21,2	13,7 a 18,4	11,2 a 14,3	30,5 a 37,3	23,3 a 27,3	22,5 a 25,4	25,8 a 31	23,2 a 27,7	6,5 a 8
Medição	4,2 a 7	5,5 a 10,7	6,5 a 11,7	2,5 a 4	2,8 a 4	6,5 a 11,1	2,8 a 4	4,2 a 7	1,8 a 2,8
Esquadrias	3,2 a 4,4	5 a 11	7,3 a 12,2	4,2 a 7,8	4,2 a 7,8	3,1 a 5,4	3,5 a 7,8	6,4 a 11,9	5,1 a 9,6
Cobertura	0 a 0,7	4,4 a 9,7	11,5 a 25,7	-	-	-	-	-	15 a 29,8
Instalações Hidráulicas	11,3 a 13,2	11,1 a 13	11 a 11,5	10,5 a 12,3	10,3 a 12,3	9,3 a 13,2	9,5 a 10,4	7,3 a 9,3	4,5 a 5,4
Instalações Elétricas	1,5 a 4,5	3,8 a 4,8	2,8 a 4,8	4,5 a 5,4	4,5 a 5,4	3,5 a 4,8	3,7 a 4,8	3,5 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e Isolamento Térmico	9,7 a 12,0	0,7 a 0,5	6,3 a 10	1 a 1,8	1 a 1,5	4,2 a 5,4	1,5 a 2	4,5 a 6	0,8 a 1,2
Revestimento Piso, Parede E Teto	19,2 a 25,9	2,5 a 3,2	26,5 a 28,8	21,6 a 28,1	21,6 a 28,1	23,7 a 33,5	15,4 a 21,8	18,9 a 23,8	7 a 9,7
Vidros	2,1 a 3,9	3,0 a 1,2	1,4 a 2,3	1,6 a 3,1	1,6 a 3,1	0,5 a 1,1	1,5 a 1,5	2 a 3,9	0 a 0,5
Pintura	3,2 a 4,5	4,8 a 8	3,1 a 3,9	2,8 a 3,5	2,8 a 3,8	2,1 a 2,7	2,1 a 10,5	5 a 5,4	4 a 5,8
Serviços Complementares	1,5 a 2,7	0,4 a 0,5	6,1 a 3,6	0,2 a 0,5	0,2 a 0,6	0,1 a 0,2	6 a 9,8	0 a 0,4	23,3 a 33,6
Elevadores	-	-	-	1,8 a 2,3	1,8 a 2,3	-	7,7 a 9,5	-	-

Observações:

Construção de padrão médio ⇒ Etapas não concluída/ esquadrias 5.1% - Instalações hidráulicas 4.5% - Instalações elétricas 7%- Revestimentos 7% - Vidros 0,5% - Pintura 5,9% - Complementares 2% = 32%

CONSTRUÇÃO PRINCIPAL INACANADA ⇒ Venda = R\$310.000,00 (trezentos e dez mil reais)

CONSTRUÇÃO FUNDOS - EDÍCULA

$V_a = 2830 \times 50 \times 9,2\% \Rightarrow$ onde:

$V_d =$ valor de decisão/ $A =$ área / $D =$ depreciação

$V_a = 3.100 \times 55 \times (-29,9\%)$

$V_a = 128.482,00 \approx 128.000,00$

CONSTRUÇÃO FUNDOS - EDÍCULA $\Rightarrow$ Venda= R\$128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais)

10.6- VALOR DE VENDA DO IMÓVEL-

$R\$310.000,00 + R\$128.000,00 = R\$438.000,00$

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL – MATRÍCULA Nº 90.346 $\Rightarrow$ R\$438.000,00 (quatrocentos e trinta e oito mil reais)

12-QUESITOS DE FLS. 21/22 – AUTORA

1-Requer que seja respondido pelo Douto Perito o valor locatício do imóvel referente a época da prolação da sentença e com relação a data da perícia e o valor do imóvel para venda;

R. O valor atual para locação do imóvel é R\$450,00(quatrocentos e cinquenta reais), ressaltando que somente a edícula encontra-se em condições de habitabilidade.

2-Descrever imóvel objeto da lide quanto a sua configuração, área e acabamento, bem como a posição referente a localização na urbe de Taubaté;

R. Localizada no bairro do São Gonçalo, distante cerca de 5 km do centro do município, com construção principal de padrão médio inacabada com área de 160,00m² e edícula de fundos com 50m².

3-Informar se a "garagem construída em telha de fibrocimento de é considerada como área construída;

R. Trata-se de construção que pode ser considerada provisória, não agregando valor ao resultado final.

4-Diga o Douto Perito os tipos de negócios existentes na vizinhança do referido imóvel objeto da lide;

R. O mercado imobiliário da cidade em um modo geral está repleto de ofertas, há negócios de vendas, locação de todos os tipos de imóveis.

5- Diga o Douto Perito quanto ao grau de depreciação após a data da saída do Requerido e eventual existência de deterioração do bem,

Av. 7 de setembro 421, Centro, Redenção da Serra- SP- CEP: 12.170-000

fls. 22

RODOLFO DONIZETI CURSINO
OABSP: 325.652
rodolfocursino@adv.oabsp.org.br
CEL.: (12) 997296480

arrombamento por terceiros e outros eventos externos causados pelo abandono do REQUERIDO;

R.O imóvel está desocupado, há problemas de conservação e sujeito vandalismo.

6-Diga o Douto Perito quanto ao método adotado para a avaliação se será nos termos da NBR14653-2 e / ou outro método a ser adotado;

R. Na Avaliação, tanto do valor da locação quanto do valor do imóvel foi utilizado o método comparativo de vendas e ofertas.

7-Requer enfim que o laudo atenda no mínimo os requisitos ora apresentados na NBR14653-2 em especial ao Item 10.

R. O laudo seguiu as diretrizes da norma citada no quesito e que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos, na NBR ABNT 13752/96 e o Art. 473 da Lei 13105.

13- QUESITOS DE FLS. 29 – REQUERIDO

1 – Esclareça o Sr. Perito, dia e hora que se realizou a perícia.

R. A Vistoria foi realizada no dia 5 de abril de 2022 a partir das 14;00horas.

2- Informe o Sr. Perito quais pessoas acompanharam a perícia.

R. O requerido Sr. Nivaldo Ribeiro e o Dr. Rodolfo Cursino Advogado da autora.

3- Queira o Sr. Perito descrever o imóvel:

R. Localizada no bairro do São Gonçalo, distante cerca de 5 km do centro do município, com construção principal de padrão médio inacabada com área de 160,00m2 e edícula de fundos com 50m2.

4 - Queira o Senhor perito informar se existe fácil locomoção por meio de transporte público para o centro da cidade e demais bairros?

R. O bairro é servido por meios de transporte público.

5 - Queira o Senhor perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel?

R. R\$438.000,00 (quatrocentos e trinta e oito mil reais)

6- Queira o Senhor Perito informar qual parte do imóvel era ocupado pelo réu.

R. Só a condições de habitabilidade na construção de fundos.

7 - Queira o Senhor perito informar se o imóvel encontra-se em boas condições de uso?

R. A construção principal está inacabada sem condições de habitabilidade, o conjunto está em razoável condições de conservação, necessitando de reparos entre simples e importantes.

8 - Qual o critério adotado para avaliar o bem.

R. Seguindo as diretrizes da ABNT 14.653/1-2 que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos, foi utilizado o método comparativo.

9 - Quanto ao bem imóvel, quais as condições estruturais e as necessidades de reforma?

R.A construção principal está inacabada, faltando cerca de 32% para finalização em relação a etapas de obra. As condições estruturais estão aparentemente boas.

10 - A localização do bem imóvel, próximo a corredor comercial de grande valorização na cidade, será levada em conta para apreciar o valor do bem?

R. Sim são elementos que direcionam os cálculos avaliatórios.

11 - Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessário

R. Todas as informações relacionadas com os valores de venda e locação, indicados no laudo.

12-Quanto ao estado de conservação do bem, pode o Sr. Perito informar se o imóvel passou por melhorias? Ou seja, foram ao mesmo agregadas benfeitorias necessárias e/ou úteis à sua conservação? 13- Por favor avalie as fotografias de folhas 92 a 109 (autos principais nº 1012512-05.2019.8.26.0625) e informe o valor que referidas melhorias agregou ao imóvel.

R. Não fora constatadas nenhuma melhoria recente.

14- Informe o Sr. Perito se os recibos juntados se referem à obras necessárias

R. Sim referem-se.

15- Informe o sr. Perito sobre a possibilidade de divisão do imóvel.

R. Pela Configuração das construções não há possibilidade de divisão sem haja prejuízos ao conjunto.

14- CONCLUSÕES FINAIS

O presente laudo teve por objetivo a produção de prova pericial para apuração do valor do imóvel e seu aluguel mensal conforme r. Decisões de fls. 16 e 69. Devidamente agendada nos autos o signatário vistoriou o imóvel, fez as medições necessárias e pode chegar às seguintes conclusões:

- Foi vistoriado o imóvel residencial localizado na Rua Padre Dr. Ramon Ortiz nº2348, São Gonçalo, Morada dos Nobres, Taubaté-SP, descrito na Matrícula nº90.346 do SRI local, cadastrado na Prefeitura de Taubaté na sigla BC 2.1.207.006.001, propriedade de Nivaldo ribeiro e outro.
- Foram avaliadas as duas construções assentadas sobre o lote, configuradas como Construção Principal e Construção de Fundos. As residências são dependentes e estão desocupadas.
- A construção principal está inacabada, sem condições de habitabilidade.
- A avaliação seguiu as diretrizes da NBR ABNT 14.653-1/2 que estabelecem os procedimentos para avaliações de imóveis urbanos.
- Na presente data e da maneira em que se encontra o valor do aluguel mensal do imóvel é R\$450,00(quatrocentos e cinquenta reais). Ressalto que há condições somente de alugar a construção dos fundos.
- Na presente data e da maneira em que se encontra o valor para venda do imóvel é R\$438.000,00 (quatrocentos e trinta e oito mil reais).

13- ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente laudo em 23 folhas digitadas de um só lado, todas devidamente rubricadas e esta datada e assinada pelo perito avaliador, requer a juntada aos autos para que se produza um só fim e efeito de direito.

Segue Formulário para Levantamento –MLE dos honorários já depositados.

Termos que.
P. deferimento

Taubaté, 06 de abril de 2022.

Paulo L. Schmidt Junior
CREA 0600 75.885-8

**PAULO L. SCHMIDT JR. – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600 75885-8- PERÍCIAS DE
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES – RUA PINHEIRO DA SILVA Nº87-
PINDAMONHANGABA-SP. CEP 12.401-020 – TEL 12 997077509- plschmidt@terra.com.br**