

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA

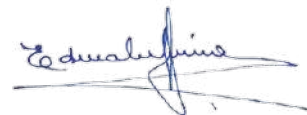
Processo nº. 4019403-70.2013.8.26.0602

EDWARD MALUF JUNIOR, engenheiro civil, registrado sob nº. 060.149.459-2 no CREA-SP, perito nomeado nos autos da ação de "ALIENAÇÃO JUDICIAL DE COISA COMUM", que ARIIVALDO DA SILVA NUNES promove contra LUCINEA SANTOS perante este D. Juízo e Cartório, processo nº. 4019403-70.2013.8.26.0602, após ter procedido aos estudos necessários, bem como a vistoria "in loco", vem respeitosamente apresentar o *Laudo de Avaliação - Simplificado*.

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 22 de Setembro de 2016.



EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

7. BENFEITORIA

BENFEITORIA 01:

TIPO: Casa Principal	USO: Residencial	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples	IDADE APARENTE: 15 anos	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos simples a importantes
Nº. PAVIMENTOS: 01	VAGAS DE GARAGEM: <input type="checkbox"/> ___ coberta <input type="checkbox"/> ___ descoberta		ÁREA AVERBADA: 70,60 m ²	ÁREA NÃO AVERBADA: 43,83 m ²

DIVISÃO INTERNA:

03 dormitórios, sendo 01 suíte; 01 banheiro social; 01 cozinha; 01 sala de estar e 01 área de serviço.

ACABAMENTO:

Paredes edificadas em alvenaria, revestidas por argamassa; pintura em tinta látex; áreas molháveis revestidas por azulejo; cobertura em telhas cerâmicas, apoiadas sobre estrutura de madeira; forração em laje; piso revestido por placas cerâmicas; esquadrias de madeira e metal.

OBSERVAÇÃO:

Parte dos revestimentos de paredes, forro e piso não se encontram concluídos.

BENFEITORIA 02:

TIPO: Varanda	USO: Especial	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples	IDADE APARENTE: 15 anos	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Regular
Nº. PAVIMENTOS: 01	VAGAS DE GARAGEM: <input type="checkbox"/> ___ coberta <input type="checkbox"/> ___ descoberta		ÁREA AVERBADA: ----	ÁREA NÃO AVERBADA: 20,52 m ²

DIVISÃO INTERNA:

ACABAMENTO:

Cobertura em telhas cerâmicas, apoiadas sobre estrutura de madeira.

OBSERVAÇÃO:

BENFEITORIA 03:

TIPO: Garagem	USO: Especial	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples	IDADE APARENTE: 15 anos	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos Importantes
Nº. PAVIMENTOS: 01	VAGAS DE GARAGEM: <input checked="" type="checkbox"/> <u>01</u> coberta <input type="checkbox"/> ___ descoberta		ÁREA AVERBADA: ----	ÁREA NÃO AVERBADA: 15,89 m ²

DIVISÃO INTERNA:

ACABAMENTO:

Cobertura em telhas de fibrocimento, apoiadas sobre estrutura de madeira.

OBSERVAÇÃO:

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada do imóvel avaliando

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

➤ Casa Principal:



DORMITÓRIO 01

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



DORMITÓRIO 02

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



DORMITÓRIO 03 (SUÍTE)

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



BANHEIRO DA SUÍTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



BANHEIRO SOCIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



SALA DE ESTAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



COZINHA

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



ÁREA DE SERVIÇO

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



QUINTAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

➤ Varanda:



VARANDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



VARANDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

➤ **Garagem:**



GARAGEM

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



COBERTURA DA GARAGEM

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez? Sim Não
Em caso negativo, justificar:

O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparente? Sim Não
Caso presente, relacionar:

O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Sim Não
Em caso negativo, justificar:

10. AVALIAÇÃO

ANÁLISE DE MERCADO:

DESEMPENHO DE MERCADO: Normal | ABSORÇÃO PELO MERCADO: Médio | NÚMERO DE OFERTAS: Médio | NÍVEL DE DEMANDA: Médio

A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente: Valorizantes Desvalorizantes Nenhum
Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, justificar:

METODOLOGIA:

NORMA: NBR 14.653-2 / 11 | MÉTODO: Comparativo Direito | Grau de Precisão: Grau I | Grau de Fundamentação: Grau I

VALORES:

VALOR DO TERRENO:

EQUAÇÃO: $V_t = A_t \times V_{ut}$ | ÁREA DO TERRENO (At): 292,26 m² | VALOR UNITÁRIO BÁSICO (Vut): R\$ 600,00/ m² | VALOR TOTAL (Vt): **R\$ 175.356,00**

VALOR DA EDIFICAÇÃO:

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [m ²]	Intervalo	R8N [R\$ / m ²]	Vub [R\$ / m ²]
1	Casa Principal	Residencial / Casa / Simples	114,43	1,056	R\$ 1.292,18	R\$ 1.364,54
2	Varanda	Especial / Cobertura / Simples	20,52	0,120	R\$ 1.292,18	R\$ 155,06
3	Garagem	Especial / Cobertura / Simples	15,89	0,120	R\$ 1.292,18	R\$ 155,06

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (b)	Foc	Valor Total
1	15	20%	70	21%	33,20	0,6649	R\$ 103.820,51
2	15	10%	20	75%	2,52	0,4016	R\$ 1.277,84
3	15	10%	20	75%	52,60	0,2466	R\$ 607,60
TOTAL:							R\$ 105.705,95

VALOR DO IMÓVEL COM EDIFICAÇÃO:

EQUAÇÃO: $V_l = V_t + V_b$ | VALOR DO TERRENO (Vt): R\$ 175.356,00 | VALOR DA EDIFICAÇÃO (Vb): R\$ 105.705,95 | VALOR DO IMÓVEL (Vl): **R\$ 281.061,95**

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL COM EDIFICAÇÃO:

R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais) | DATA-BASE: Agosto / 2016 | PRAÇA: Sorocaba

11. QUESITOS

DA REQUERIDA (Fls. 150 dos autos)

1. Avaliação do valor do aluguel do imóvel.

R.: Conforme pesquisa de mercado, realizada no mês de Agosto de 2.016, o valor de aluguel do imóvel em estudo perfaz o total de **R\$ 1.095,42 (Um mil e noventa e cinco reais e quarenta e dois centavos)** por mês.

2. Avaliação das benfeitorias realizadas.

R.: De acordo com a avaliação apresentada no item 10 desse laudo, as benfeitorias edificadas no imóvel em estudo perfazem o valor total de **R\$ 105.705,95 (Cento e cinco mil setecentos e cinco reais e noventa e cinco centavos)**.

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

12. CONCLUSÃO TÉCNICA

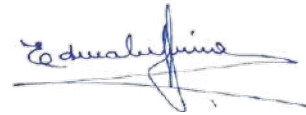
Findos os estudos aos autos, bem como vistoria "in loco", análises e cálculos, conclui-se que:

- ✓ O valor total de mercado do imóvel avaliado, nesta praça de Sorocaba, para Agosto de 2.016, é de **R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais)**;
- ✓ A parte pertencente ao autor recai sobre 50% do imóvel avaliando, portanto perfaz o valor de **R\$ 140.000,00 (Cento e quarenta mil reais)**;

13. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente *Laudo de Avaliação - Simplificado*, apresentando-o em dezenove (19) páginas, sendo a última datada e assinada.

Sorocaba, 22 de Setembro de 2016.



EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE/SP

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA

Processo nº. 4019403-70.2013.8.26.0602

EDWARD MALUF JUNIOR, engenheiro civil, registrado sob nº. 060.149.459-2, no CREA-SP, perito nomeado nos autos da ação de “*ALIENAÇÃO JUDICIAL DE COISA COMUM*”, que ARIIVALDO DA SILVA NUNES promove contra LUCINEA SANTOS perante este D. Juízo e Cartório, processo nº. 4019403-70.2013.8.26.0602, vem respeitosamente perante V.Exa. apresentar os seus:

ESCLARECIMENTOS

1. OBJETIVO

Atendendo a determinação de V.Exa., conforme fls. 180 dos autos, a perícia foi intimada para se manifestar sobre as impugnações apresentadas pelas partes em fls. 173 e 176/178 dos autos.

2. ESCLARECIMENTO

O requerente apresentou manifestação às fls. 173 concordando com os valores apresentados no laudo pericial elaborado por esse signatário e encartado as fls. 151/169 dos autos.

A requerida se manifestou às fls. 176/178 dos autos afirmando que em relação ao imóvel e as benfeitorias realizadas no mesmo, concorda com o valor apontado no laudo pericial, mas impugna e requer nova avaliação do valor sugerido de aluguel, informando que o mesmo não condiz com a situação atual do mercado imobiliário.

Para tanto apresenta laudo de avaliação elaborado pelo corretor Henrique de Souza Portela – CRECI nº. 146694, no qual o mesmo indica o valor de *R\$550,00 (quinhentos e cinquenta reais)* mensais.

A perícia esclarece que utilizou como base pesquisa de elementos disponíveis para locação no Mercado Imobiliário da região do imóvel em estudo, na época da elaboração do laudo pericial (agosto/2.016) e com características compatíveis de comparação com o imóvel avaliando.

Desta maneira, o valor de locação apresentado pela perícia, no valor de **R\$ 1.095,42 (um mil e noventa e cinco reais e quarenta e dois centavos)** por mês reflete a realidade de mercado a época do laudo pericial.

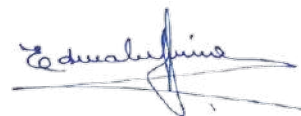
O laudo de avaliação elaborado pelo corretor Henrique de Souza Portela – CRECI nº. 146694 e encartado as fls. 177/178 dos autos reflete a opinião de apenas do profissional e não aponta os móveis em oferta no mercado imobiliário da região.

3. ENCERRAMENTO

Diante dos esclarecimentos apresentados e da ausência de divergência técnica no trabalho pericial, a perícia **RATIFICA** todo o conteúdo do Laudo Pericial de fls. 151/169 dos autos.

Conclui-se o presente *Esclarecimento*, apresentando-o em três (03) páginas, sendo a última datada e assinada; e anexo.

Sorocaba, 10 de Abril de 2.017.



EDWARD MALUF JUNIOR

Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE/SP