



**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DACOMARCA DE ALTINÓPOLIS-SP.**

Processo Digital: **1000181-28.2018.8.26.0042**

Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Atos executórios**

Requerente: **HUMBERTO SCALOPPI NETO**

Requerido: **HAMILTON CÁRNIO JACOMINO e outros**

**ANTÔNIO MONTEIRO GOMES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, especialista em engenharia de avaliações e Perícias, nomeado por Vossa Excelência Perito Avaliador no Processo acima especificado, VEM MUI RESPEITOSAMENTE APRESENTAR O LAUDO DE AVALIAÇÃO, após realizar as vistorias, pesquisas e avaliação.

Por outro lado requer a Vossa Excelência que digne-se a liberar os honorários relativos a essa avaliação.

Agradecendo minha nomeação para Perito desse R. Juízo e colocando a inteira disposição para quaisquer esclarecimentos.

N. TERMOS  
P. DEFERIMENTO

ALTINÓPOLIS, 05 DE AGOSTO DE 2020

ANTONIO MONTEIRO GOMES  
Eng. Civil - Crea-SP 0400341631  
PERITO JUDICIAL



## COMARCA DE ALTINÓPOLIS-SP VARA CÍVEL

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo Digital: 1000181-28.2018.8.26.0042  
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Atos executórios**  
Requerente: **Humberto Scaloppi Neto**  
Requerido: **HAMILTON CÁRNIO JACOMINO e outros**

**Objetivo: Avaliar o imóvel objeto da presente ação em Altinópolis- SP.**

**Objeto: Uma casa residencial e respectivo terreno, situado em Altinópolis-SP, a Rua Vivaldo Alberto da Costa, 336 medindo 8,60 m de frente (medida real no local 10,10 m) igual dimensão aos fundos, por 14,00 m da frente ao fundo em ambas as laterais. Construção em dois níveis de tijolos coberto com telhas de fibro cimento amianto sobre estrutura de madeira, contendo na parte térrea portão e escada de acesso e duas garagens (54,40 m<sup>2</sup>) e na parte superior (74,80 m<sup>2</sup>) sala, dois quartos, banheiro social, cozinha, área de serviço lavanderia e quintal, piso cerâmica e tacos, esquadrias de ferro e madeira, pintura látex, contendo instalações elétricas, hidráulica e sanitária tudo funcionando em bom estado, sendo a idade aparente de 40 anos.**



Vista imóvel

Localização

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL R\$ 160.996,00**

Altinópolis, agosto de 2020



## SUMÁRIO

### *1ª. Parte Pressupostos*

1. PRELIMINARES
2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
3. FINALIDADE DO LAUDO
4. INTERESSADOS
5. PROPRIETÁRIO
6. PROVIDÊNCIAS INICIAIS PARA EXECUÇÃO DESTE LAUDO
7. FONTES
8. INFORMAÇÕES GERAIS
9. METODOLOGIA E CRITÉRIO DA AVALIAÇÃO
10. PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
11. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### *2ª. Parte Levantamento de Dados*

12. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO
- 12.1 - VISTORIA
- 12.2 - LOCALIZAÇÃO
- 12.3 - DESCRIÇÃO
- 12.4 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
- 12.5 - TOPOGRAFIA E GEOLOGIA DO TERRENO

### *3ª. Avaliação*

13. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS
14. PESQUISAS DE MERCADO
15. MODELO E MEMORIAL DESCRITIVO DA AVALIAÇÃO
16. VALORES DA AVALIAÇÃO
17. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

### *4ª. Parte Conclusões*

18. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
19. CONCLUSÃO
20. RESPOSTAS AOS QUESITOS
21. CONSIDERAÇÕES FINAIS
- 21.1 - DECLARAÇÃO DO AUTOR TENDO EM VISTA O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL
- 21.2 - AUTOR - CURRÍCULO SUMARIO
- 21.3 - ENCERRAMENTO

### 22. ANEXO

- Anexo I – Documentação Fotográfica
- Anexo II – Relatório das Pesquisas de Mercado
- Anexo III – Memorial de Calculo da Avaliação

## ***1ª. Parte pressupostos***



## 1. PRELIMINARES

Nomeado Perito para avaliar um imóvel residencial situado à Rua Vivaldo Alberto da Costa, 336., Centro, Altinópolis/SP., o signatário devidamente habilitado para exercer esta atividade profissional (de acordo com o art. 7<sup>o</sup> da Lei Federal n. 5.194/66 e o art. 7<sup>o</sup> da resolução n. 218 do Conselho Federal de Engenharia Arquitetura e Agronomia), apresenta neste laudo, além da avaliação, informações gerais e complementares a respeito, as quais constituirão valiosos subsídios para conhecimento do valor do imóvel, para todos os fins de direito, sob a responsabilidade técnica do autor.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo utilizando Tratamento por Fatores

Entende-se por valor de mercado de um bem, a...

*"Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referencia, dentro das condições de mercado vigente".*

NBR 14653-1:2001

## 2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Juízo de Direito da Comarca de ALTINÓPOLIS-SP.

## 3. FINALIDADE DO LAUDO

Determinar o valor de mercado do imóvel situado a Rua Vivaldo Alberto da Costa, 336. – Centro – Altinópolis – SP., avaliando o terreno e a construção, utilizando métodos e critérios técnicos de avaliação, de acordo com as Normas Técnicas de Avaliações da ABNT e Recomendações do IBAPE-SP.

## 4. INTERESSADOS

São interessados, no presente Laudo de Avaliação, o Requerente, os Requeridos, o Juízo de Direito da Comarca de Altinópolis e outros.

## 5. PROPRIETÁRIO



Consta nos autos como sendo proprietária do imóvel Adair Cárnio Jacomino.

## 6. PROVIDÊNCIAS INICIAIS PARA EXECUÇÃO DESTE LAUDO

Para proceder a presente avaliação, foi primeiramente realizada a identificação e localização, uma vistoria no imóvel e na microrregião de localização, para colher subsídios para esta avaliação, inclusive fotos. O imóvel foi vistoriado pelo signatário, tendo sido mostrado pelo Sr. Augusto (condômino).

## 7. FONTES

- 7.1- Documentação constante nos autos.
- 7.2- Vistoria do imóvel e circunvizinhança.
- 7.3- Pesquisa realizada pelo signatário no mercado imobiliário Altinópolis – SP.
- 7.4- Livro "Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais" de autoria do Eng. Guilherme Bonfim Dei Vegni-Neri, 4<sup>a</sup>. ed., São Paulo. Ed. Nacional, 1979. 202p.
- 7.5- Norma brasileira de Avaliações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, de Bens – Parte-1- Avaliações de Bens NBR 14653-1/2001 e Parte-2 – Imóveis Urbanos NBR 14653-2/2004;
- 7.6 - Normas para avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

## 8. INFORMAÇÕES GERAIS

- 8.1- Na realização deste trabalho, foram obedecidos os critérios e recomendações estabelecidas nos trabalhos publicados pelo IBAPE/SP.
- 8.2- Foram computados como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros de boa fé, entendendo o signatário poder nelas confiar.
- 8.3- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas na seqüência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização do mesmo em conexão com qualquer outro.
- 8.4- o autor não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao seu exercício profissional, que é estabelecido em leis, resoluções, códigos e outros regulamentos próprios.

## 9. METODOLOGIA E CRITÉRIO DA AVALIAÇÃO



A metodologia básica e os critérios utilizados na realização deste trabalho, onde coube, foram baseados em normas técnicas produzidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Tendo em vista as dificuldades encontradas no trabalho, ocorreu também a adoção de procedimentos usualmente aceitos em situações do gênero, alguns deles defendidos em congressos de engenharia de avaliações sobre o assunto.

Para avaliação do terreno foi utilizado o método comparativo com tratamento por fatores.

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e para o valor a construção foi utilizado o método da quantificação de custo.

## 10. PRESSUPOSTOS RESSALVA E FATORES LIMITANTES

Foi feita uma vistoria “in loco” no imóvel para confirmação dos dados cadastrais, aqui apresentados.

O disposto em 7.2 da NBR-14.653-1 foi observado e entendendo o signatário possível proceder à avaliação com os dados disponíveis.

## 11. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel é de media liquidez, tendo em vista a atual situação econômica do País.

### 2<sup>a</sup>. PARTE - LEVANTAMENTO DE DADOS

## 12. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

### 12.1 - LOCALIZAÇÃO

Rua Vivaldo Alberto da Costa, 336. – Centro – Altinópolis – SP.

### 12.2 - DESCRIÇÃO

Uma casa residencial e respectivo terreno, situado em Altinópolis-SP, a Rua Vivaldo Alberto da Costa, 336 medindo 8,60 m de frente (medida real no local 10,10 m) igual dimensão aos fundos, por 14,00 m da frente ao fundo em ambas as laterais. Construção em dois níveis de tijolos coberto com telhas de fibro cimento amianto sobre estrutura de madeira, contendo na parte térrea portão e escada de acesso e duas garagens (54,40 m<sup>2</sup>) e na parte superior (74,80 m<sup>2</sup>) sala, dois quartos, banheiro social, cozinha, área de serviço lavanderia e quintal, piso cerâmica e tacos, esquadrias de ferro e madeira, pintura látex, contendo instalações elétricas, hidráulica e sanitária tudo funcionando em bom estado, sendo a idade aparente de 40 anos.



## 12.3 - TOPOGRAFIA E GEOLOGIA DO TERRENO

A topografia apresenta declive do fundo para a frente, sendo o solo superficial aparentemente firme.

## 12.4 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 12.4.1 – Características Físicas do Município

O município Altinópolis, faz parte da Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP). Localiza-se a uma latitude 21°01' sul e a uma longitude 47°22' oeste. Sua população estimada em 2010 era de 15.609 habitantes. Possui uma área de 929,426 km<sup>2</sup>. Dista 346 km da capital estadual. A cidade é conhecida pelas suas atrações turísticas, como as esculturas de Bassano Vaccarini e as inúmeras cachoeiras e grutas. O clima ameno e agradável também é uma de suas características. Existem em Altinópolis vários condomínios de Lazer.

### 12.4.2 - Melhoramentos Públicos

A cidade é dotada de infraestrutura urbana básica, caracterizada por: redes de energia elétrica, abastecimento de água potável, rede de coleta de esgotos, telefone e iluminação pública, sendo quase todas as ruas da cidade asfaltadas. No local do imóvel avaliando essas infraestruturas estão presentes.

### 12.4.3 - Serviços Comunitários

O município é servido de transporte rodoviário, serviço regular de coleta de Lixo, segurança pública, rede bancária e rede escolar.

## **3ª. Avaliação**

## 13. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A metodologia empregada no presente trabalho foi o método comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custos com utilização de tratamento por fatores. (ITEM 9.2 - NBR 14653-2 2011)

A avaliação utilizou método comparativo direto de dados de mercado com o objetivo encontrar o valor de mercado para o imóvel, considerando os dados disponíveis. Para coleta de dados o ideal seria se dispuséssemos, sempre de dados atuais, abundantes e perfeitamente idênticos com o imóvel a avaliar, especialmente quanto às condições de pagamento, localização e etc. Como isso não é possível por óbvias razões, torna-se necessário adaptar os dados disponíveis, criando os fatores no intuito de se corrigir as características heterogêneas, de cada um dos elementos pesquisados, dentro de uma mesma microrregião geoeconômica, mediante a aplicação do modelo que expressam, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos valores pesquisados.

Os levantamentos relativos à coleta de informações de imóveis em oferta e transação na microrregião foram realizados pelo signatário.



Devido à escassez de dados de mercado, nos locais da avaliação, o signatário optou, pela pesquisa na região geoeconômica.

O FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO(COEFICIENTE DE VALOR ADICIONADO, EFEITO SINÉRGICO): é definido pelo glossário do IBAPE como razão entre o valor de mercado e o custo de reedição de um imóvel assemelhado. Tendo em vista que foram pesquisadas vendas e ofertas e que foi utilizada a variável no modelo, então neste laudo será considerado 1,0 face a atual situação econômica do País.

Foram admitidos iniciais os fatores de Fonte, Área, Topografia, Superfície, Esquina, Atualização, Localização e Melhoramentos públicos.

## 14. PESQUISAS DE MERCADO E HOMOGENEIZAÇÃO

A homogeneização das pesquisas realizadas, encontram-se relatadas no Anexo III, e o Relatório das pesquisas no Anexo – II, deste Laudo.

## 15. MEMORIAL DE CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

Com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais, foram corrigidos, valendo-se de uma planilha para aplicação dos fatores e demais cálculos estatísticos, obtendo o valor de terrenos do mesmo gênero na microrregião.

## 16. VALORES DA AVALIAÇÃO

O Valor encontrado para o Imóvel foi de R\$ 160.996,00.

O campo de arbítrio: de acordo com item B4 - Anexo B, da NBR 14653-2:2011, o campo de arbítrio deve estar na semi-amplitude de 10% em torno da estimativa pontual adotada, mostrado no memorial de cálculo, embora o valor adotado seja o médio.

## 17. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A especificação do grau de fundamentação será estabelecida em razão, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado e dos recursos disponíveis. O trabalho foi baseado no método comparativo de dados de mercado, onde sua classificação quanto a fundamentação será em função da qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis, aplicável para o imóvel e o fator de comercialização., sendo assim de acordo com o item 9.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2011, o **Grau de Fundamentação foi o Grau II.**

Já o grau de precisão mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação, pois depende das características do mercado e da amostra coletada, não sendo possível sua fixação a *prori*. No presente trabalho o **Grau de Precisão foi Grau III.**

## 4ª. Parte Conclusões



## 18 . DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando é de media liquides. O mercado imobiliário na microrregião não apresenta transações realizadas (vendas), apenas algumas ofertas (no dia das pesquisas).

## 19 . CONCLUSÃO

Os valores contidos neste Laudo são resultados de estudos, pesquisas, observações, vistorias, análise comparativa e aplicações de critérios técnicos de engenharia de avaliações.

**Diante o exposto, estimo como valor do Imóvel, nesta data o abaixo especificado, diante a descrição:**

Uma casa residencial e respectivo terreno, situado em Altinópolis-SP, a Rua Vivaldo Alberto da Costa, 336 medindo 8,60 m de frente (medida real no local 10,10 m) igual dimensão aos fundos, por 14,00 m da frente ao fundo em ambas as laterais. Construção em dois níveis de tijolos coberto com telhas de fibro cimento amianto sobre estrutura de madeira, contendo na parte térrea portão e escada de acesso e duas garagens (54,40 m<sup>2</sup>) e na parte superior (74,80 m<sup>2</sup>) sala, dois quartos, banheiro social, cozinha, área de serviço lavanderia e quintal, piso cerâmica e tacos, esquadrias de ferro e madeira, pintura látex, contendo instalações elétricas, hidráulica e sanitária tudo funcionando em bom estado, sendo a idade aparente de 40 anos.

**Avaliado em R\$ 160.996,00 (cento e sessenta mil, novecentos e noventa e seis reais)**

## 20. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não foram apresentados

## 21. CONSIDERAÇÕES FINAIS

### 21.1- DECLARAÇÃO DO AUTOR TENDO EM VISTA O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL

O signatário deste atesta que o presente Laudo obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- O imóvel objeto desta foi inspecionados pessoalmente pelo autor;
- A coleta de dados foi feita diretamente pelo autor;
- A execução deste laudo foi feita atendendo a técnica mais viável, tendo em vista as dificuldades e exigências apresentadas;
- Não existe no presente nem contempla no futuro, por parte do signatário, qualquer interesse, inclinação ou ligação impeditiva entre pessoas ou coisas



apresentadas neste laudo, achando-se livres para desempenhar suas funções profissionais;

- Este laudo apresenta condições limitativas citadas ou não, que podem eventualmente afetar análises, opiniões ou conclusões nele contidas;

- Tomou-se como fundamental para execução, os preceitos e princípios emanados do Código de Ética Profissional.

## 21.2 - AUTOR - CURRICULUM SUMARIO

- **ENGENHEIRO CIVIL** (CURSO BACHAREL PLENO – 4.220 h) PELA FACULDADE DE ENGENHARIA DE PASSOS / UEMG, PASSOS-MG., TURMA JUL/83;
- **ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO** (PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU – 720 h), PELA UNIVERSIDADE DE FRANCA., 1996;
- **MESTRE EM CIÊNCIAS AMBIENTAIS** (PÓS-GRADUAÇÃO STRICTO SENSU – 720 h) PELA UNIVERSIDADE DE ALFENAS., 2000;
- **TÉCNICO EM AGRIMENSURA** (CURSO TÉCNICO – 2.880 h), PELA SEMG;
- **TÉCNICO EM AGROPECUÁRIA** (CURSO TÉCNICO – 1.200 h profissionalizante), PELA UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA;
- **ESPECIALISTA EM GEOPROCESSAMENTO** (PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU) PELA UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS, 2008;
- **ESPECIALISTA EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS** (PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU) PELA FACULDADE UNYLEYA, RJ 2019/2020;
- **ESPECIALISTA EM MAGISTÉRIO ENSINO SUPERIOR** (PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU – 360 h), PELA UNIVERSIDADE DE RIBEIRÃO PRETO, 1986;
- **ESPECIALISTA EM DIDÁTICA DO ENSINO SUPERIOR** (PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU – 360 h), PELA FAFIPA/UEMG, PASSOS-MG., 1986;
- **ESPECIALISTA EM MATEMÁTICA** (PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU 360 h, MONOGRAFIA COM ÊNFASE EM TRATAMENTO MATEMÁTICOS E ESTATÍSTICO APLICADO A ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES), PELA FAFIPA/UEMG, PASSOS-MG., 1995.
- **ESPECIALISTA EM SISTEMAS DE INFORMAÇÕES** (PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU 360 h, MONOGRAFIA COM ÊNFASE EM TRATAMENTO MATEMÁTICOS E ESTATÍSTICO APLICADO A ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES), PELA UNIVERSIDADE DE FRANCA, 2001.
- **CURSO FUNDAMENTOS DE GEOPROCESSAMENTO, NO INSTITUTO PESQUISAS ESPACIAIS –INPE – (40 h )**, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP, 2007;
- **CURSO TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS**, NA SE-GO, EM GOIÂNIA –GO ;
- **CURSO GEOREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS** (FORMAÇÃO CONTINUA 120 h), NA FACULDADE INTEGRADAS DE ARARAQUARA-SP, 2004;
- **CURSO DE GERENCIAMENTO DE PROPRIEDADES RURAIS – (90 h) UNIVERSIDADE ON LINE DE VIÇOSA-MG.;**
- **CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM CONCRETO ARMADO NA FEP;**
- **CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS, NO IBAPE-SP;**
- **CURSO DE TÉCNICAS DE PERÍCIAS JUDICIAIS, NO IMAPE;**
- **CURSO DE AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE SFH, NO IMAPE;**
- **CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, NO IMAPE;**
- **CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS EM DESAPROPRIAÇÕES, NO IMAPE;**
- **CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS, NO IMAPE-MG;**
- **CURSO DE AVALIAÇÃO DE GLEBAS URBANIZÁVEIS NO IMAPE;**
- **CURSO DE AVALIAÇÃO DE SERVIDÕES DE PASSAGENS NO IMAPE;**
- **CURSO DE PROGRAMAÇÃO DE COMPUTADORES NAS LINGUAGENS, BASIC, COBOL E FORTRAN NO N.C.E. DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO - UFRJ;**
- **CURSO DE ADMINISTRAÇÃO DA PRODUÇÃO NA FAG/RJ;**
- **PARTICIPAÇÃO EM DIVERSOS SEMINÁRIOS DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA;**
- **CURSO CONSTRUÇÃO DE HIDROVIAS PORTOS RIOS E CANAIS NA FEP;**
- **CURSO DE TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUÁRIAS NA F.E.P.;**
- **DOCENTE UNIVERSITÁRIO DA FACULDADE DE ENGENHARIA DE PASSOS/UEMG NOS CURSOS DE ENGENHARIA CIVIL, ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO, ENGENHARIA AMBIENTAL E ENGENHARIA AGRONÔMICA;**
- **EX-DOCENTE UNIVERSITÁRIO DO INESP/UEMG – DIVINÓPOLIS-MG., CURSO DE ENGENHARIA CIVIL COM ÊNFASE EM MEIO AMBIENTE.**
- **ENGENHEIRO E SÓCIO DA COLINAS, CONST. E EMP. IMOB. LTDA;**
- **ENGENHEIRO. AUTÔNOMO ATUANTE NA REGIÃO DE FRANCA-SP;**
- **PERITO JUDICIAL EM DIVERSAS VARAS E COMARCAS EM SP E MG ;**
- **AUTOR E R.T. EM DIVERSOS PROJETOS, RESIDENCIAIS, COMERCIAIS E INDUSTRIAIS;**



- EX-ENGENHEIRO DA SECRETARIA DA SAÚDE DE SP. (ERSA-55);
- AUTOR DE INÚMERAS LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS EM MINAS GERAIS E SÃO PAULO;
- AUTOR DE DIVERSOS PROJETOS DE LOTEAMENTOS;
- EX-CONSELHEIRO DO CREA-MG;

### 21.3 - ENCERRAMENTO

Este Laudo foi realizado com isenção de ânimos, independente e totalmente livre de quaisquer influências ou envolvimento do Autor.

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente Laudo, que consta de 11 paginas digitadas, numeradas, sendo a última datada e assinada. Acompanha três anexos, em folhas numeradas de 12 a 26. Na pagina 27 encontra-se o Formulário MLE.

ALTINOPOLIS 05 DE AGOSTO DE 2020

ANTÔNIO MONTEIRO GOMES

*Eng. Civil, Esp. em Eng<sup>a</sup> Avaliações e Perícias e Eng<sup>a</sup> Ambiental e MSc em Ciências Ambientais*

CREA-SP 0400341631

**PERITO JUDICIAL**



## ANEXO – I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Frente do imóvel, para Rua Vivaldo Alberto da Costa.



Foto 02 – Frente do imóvel em outro ângulo, ao fundo a antiga estação ferroviária.



Foto 03 – Vista interna, dormitório.



Foto 04 – Vista interna, hall.



Foto 05 – Vista interna, hall.

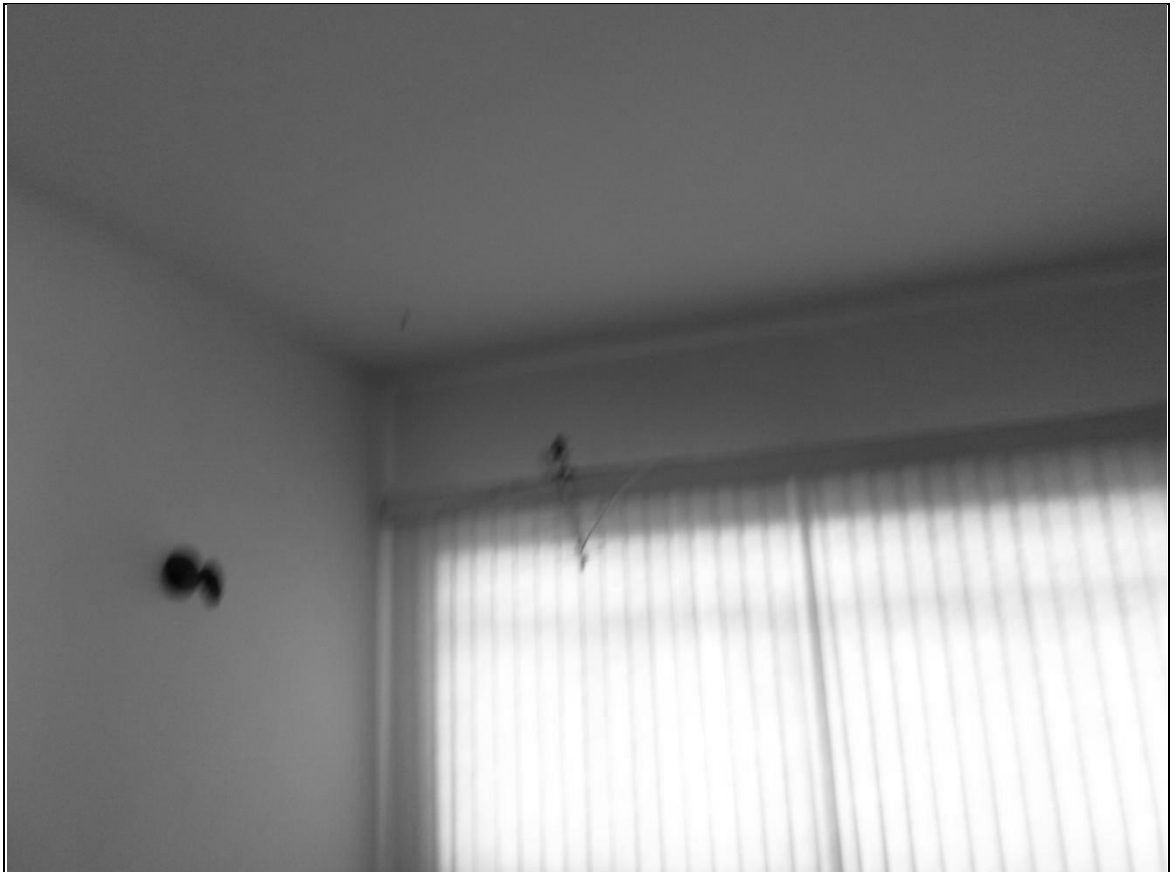


Foto 06 – Vista interna, sala.



Foto 07 – Vista interna, cozinha.



Foto 08 – Vista interna, cozinha.



**Antônio Monteiro Gomes**

Eng. Civil, Eng. Seg. do Trabalho, Tec em . Agrimensura, Esp. em Engenharia de Avaliações e Perícias, Esp. Enga. Ambiental e Geoprocessamento e MSc em Ciências  
CREA - 0400341631 - CPF 539.347.847-04 - RG 24872339-X - SSP/SP.



Foto 09 – Vista interna, banheiro



Foto 10 – Vista interna, banheiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DASSIE DA SILVA, liberado nos autos em 11/08/2020 às 15:03 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10007181-28.2018.8.26.0042 e código QK2K2wva.



Foto 11 - Vista parcial da entrada.



Foto 12 - Vista parcial da entrada.



Foto 13 - Vista parcial da lateral.



Foto 14 - Vista parcial do quintal.



**Antônio Monteiro Gomes**

Eng. Civil, Eng. Seg. do Trabalho, Tec em . Agrimensura, Esp. em Engenharia de Avaliações e Perícias, Esp. Enga. Ambiental e Geoprocessamento e MSc em Ciências  
CREA - 0400341631 - CPF 539.347.847-04 - RG 24872339-X - SSP/SP.



Foto 15 - Vista parcial das garagens.



Foto 16 - Vista parcial da garagem.


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DASSIE DA SILVA, liberado nos autos em 11/08/2020 às 15:03 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000181-28.2018.8.26.0042 e código QK2K2wva.




## Anexo II – Relatório das Pesquisas de Mercado

<b>Elemento nº</b>	<b>1</b>	
Local	TERRENO RUA RENATO JARDIM – Centro – ALTINÓPOLIS – SP.	
Melhoramentos	Pavimentação, rede de água e esgoto, energia elétrica, telefone e internet, iluminação pública, coleta de lixo.	
Topografia	semiplano	
Área	252,00m <sup>2</sup>	
Dimensões	Frete de 14,00m; Profundidade de 20,00m	
Preço	Valor = R\$315.000,00 Construção = 159.500,00 Terreno = 155.500,00 <b>R\$ 615,08</b>	
Fonte	GG Imobiliária - TEL 3665.1818	
Data	05/08/2020	
Observações	Terreno anunciado.	

### Elemento 2

<b>Elemento nº</b>	<b>2</b>	
Local	Cel Honório Palma, 660 Centro – ALTINÓPOLIS – SP.	
Melhoramentos	Pavimentação, rede de água e esgoto, energia elétrica, telefone e internet, iluminação pública, coleta de lixo.	
Topografia	inclinado	
Área	670,00m <sup>2</sup>	
Dimensões	Frete de 20,00m; Profundidade de 20,00m	
Preço	R\$ 470.000,00 – Benfeitorias R\$35.000 VBU 649,25	
Fonte	GG imobiliária – 3665 1818	
Data	20/02/2020	
Observações	<b>Terreno Anunciado.</b>	

### Elemento 3

<b>Elemento nº</b>	<b>3</b>	
Local	Av. Pio Antunes de Figueiredo Centro – ALTINÓPOLIS – SP.	
Melhoramentos	Pavimentação, rede de água e esgoto, energia elétrica, telefone e internet, iluminação pública, coleta de lixo.	
Topografia	Inclinado	
Área	1.074,00m <sup>2</sup>	
Dimensões	Frete de 30,00m; Profundidade de 35,80m	
Preço	R\$ 300.000,00 VBU 279,33	
Fonte	GG Imobiliária - TEL 3665.1818	
Data	20/02/2020	
Observações	Terreno anunciado.	

**Elemento 4**

<b>Elemento n<sup>o</sup></b>	<b>4</b>
Local	Centro – ALTINÓPOLIS – SP.
Melhoramentos	Pavimentação, rede de água e esgoto, energia elétrica, telefone e internet, iluminação pública, coleta de lixo.
Topografia	SEMIPLANO
Área	192,000m <sup>2</sup>
Dimensões	Frente de 8,00m; Profundidade de 24,00m
Preço	R\$ 90.000,00 – VBU = 468,75
Fonte	GG Imobiliária TEL 3665.1818
Data	05/08/2020
Observações	Terreno anunciado.

**Elemento 5**

<b>Elemento n<sup>o</sup></b>	<b>5</b>
Local	Centro – ALTINÓPOLIS – SP.
Melhoramentos	Pavimentação, rede de água e esgoto, energia elétrica, telefone e internet, iluminação pública, coleta de lixo.
Topografia	INCLINADO
Área	Const 180 m <sup>2</sup> Terreno = 340,00
Dimensões	Frente de 13,60m; Profundidade de 25,00m
Preço	R\$ 340.000,00- Const. = R\$110.000,00 Terreno R\$230.000,00 VBU (terr)=676,47/m <sup>2</sup>
Fonte	GG Imobiliária -TEL 3665.181
Data	05/08/2020
Observações	Terreno anunciado.





<b>ANEXO - III - MEMORIAL DE CALCULOS</b>					
<b>AVALIAÇÃO IMÓVEIS - TRATAMENTO POR FATORES</b>					
<b>PLANILHA DE CALCULOS DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b>					
<b>MÉTODO EVOLUTIVO</b> (Item 8.2.4 - ABNT NBR 14653-2:2011)					
<b>VI = (VT+VB) . FC</b>					
ONDE : VI = Valor do imóvel ; VT = Valor Terreno ; VB e o Valor das Benfeitorias; FC é o Fator de Comercialização.					
A) AVALIAÇÃO DO TERRENO-METODO COMPARATIVO DIRETO - TRATAMENTO POR FATORES					
I. DADOS DO IMÓVEL A AVALIAR					
LOCAL	Rua Vivaldo Alberto da Costa, 336				
ÁREA (m2)	141,40	FRENTE (m)	=	10,10	
PROFUNDIDADE (m) (média)	14,00	TOPOGRAFIA	=	inclinada	
SUPERFICIE	SECA E FIRME	LOTE ESQUINA ?	=	não	
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Todos	LOTE PADRÃO (F X L) =		10	25,00
Obs. Lote Irregular					
II - PESQUISAS DE MERCADO NA MICRORREGIÃO					
PESQUISA - 1					
LOCAL	Rua José Bonifacio esq Campos Sales Valor Imovel 315.000, Const = 159.500,00				
ÁREA (m <sup>2</sup> )	252,00	Valor Terreno ( R\$) =		155.500,00	
VALOR UNIT. PESQ. (m2)	617,06	Frente (m)	14,00	Fundo	18,00
FATOR ÁREA		Fator Área	Farea	=	1,12
TRANSAÇÃO/ORIGEM (VENDA ?) =	Oferta	Fator Fonte	Ff	=	0,90
TOPOGRAFIA (INCLINADA)	Semelhante	Fator Topog.	FTp	=	0,85
SUPERFICIE	SECA E FIRME	Fator Superf.	Fs	=	1,00
LOTE ESQUINA ?	NÃO	Fator Esq.	Fe	=	1,00
EPOCA DA TRASAÇÃO	ATUAL	Fator Atualiz	Fat	=	1,00
LOCAL = ELEM PESQ. ? IGUAL?	SIM	Fator Localiz.	Flocal	=	0,90
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	IGUAIS	Fator Mel. Pub.	Fmp	=	1,00
INFORMANTE	ATHENA IMOBILIÁRIA				
PESQUISA - 2					
LOCAL	Rua Cel Honório Palma - valor imovel R\$450.000,00, Const = R\$30.000,00				
ÁREA (m2)	670,00	Valor Terreno ( R\$) =		420.000,00	
VALOR UNIT. PESQ. (m2)	626,87	Frente (m)	8,50	Fundo	78,82
FATOR ÁREA		Fator Área	Farea	=	1,36
TRANSAÇÃO/ORIGEM (VENDA ?) =	Venda	Fator Fonte	Ff	=	1,00
TOPOGRAFIA (SUAVE/PLANA)	Suave	Fator Topog.	FTp	=	1,00
SUPERFICIE	SECA E FIRME	Fator Superf.	Fs	=	1,00
LOTE ESQUINA ?	NÃO	Fator Esq.	Fe	=	1,00
EPOCA DA TRASAÇÃO	ATUAL	Fator Atualiz	Fat	=	1,00
LOCAL = ELEM PESQ. ?	SIM	Fator Localiz.	Flocal	=	0,90
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	IGUAIS	Fator Mel. Pub.	Fmp	=	1,00
INFORMANTE	GG imobiliária 3 665 1818 (Pedida R\$470.000 - valor benef. 50.000)				

**Antônio Monteiro Gomes**Eng. Civil, Eng. Seg. do Trabalho, Tec em . Agrimensura, Esp. em Engenharia de Avaliações e Perícias, Esp. Enga. Ambiental e Geoprocessamento e MSc em Ciências  
CREA - 0400341631 - CPF 539.347.847-04 - RG 24872339-X - SSP/SP.

PESQUISA - 3					
LOCAL	Av. Pio Antunes Figueiredo				
ÁREA (m2)	1.074,00			Valor Terreno (R\$) = 300.000,00	
VALOR UNIT. PESQ. (m2)	279,33		Frente (m)	20,00	Fundo 53,70
FATOR ÁREA		Ca	Fator Área	Farea =	1,50
TRANSAÇÃO/ORIGEM (VENDA ?) =	Oferta	Ff =	Fator Fonte	Ff =	0,90
TOPOGRAFIA (semiplana)	PLANA	FTp =	Fator Topog.	FTp =	1,00
SUPERFICIE	SECA E FIRME	Fs =	Fator Superf.	Fs =	1,00
LOTE ESQUINA ?	NÃO	Fe =	Fator Esq.	Fe =	1,15
EPOCA DA TRASAÇÃO	ATUAL	Fat =	Fator Atualiz	Fat =	1,00
LOCAL = ELEM PESQ. ?	SIM	Flocalização =	Fator Localiz.	Flocal =	0,90
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	IGUAIS	Fmp =	Fator Mel. Pub.	Fmp =	1,00
INFORMANTE	GG imobiliária 3 665 1818				
PESQUISA - 4					
LOCAL	Centro Altinópolis				
ÁREA (m2)	192,00			Valor Terreno (R\$) = 90.000,00	
VALOR UNIT. PESQ. (m2)	468,75		Frente (m)	8,00	Fundo 24,00
FATOR ÁREA		Ca	Fator Área	Farea =	1,06
TRANSAÇÃO/ORIGEM (VENDA ?) =	VENDA	Ff =	Fator Fonte	Ff =	0,90
TOPOGRAFIA (semiplana)	IGUAL	FTp =	Fator Topog.	FTp =	1,00
SUPERFICIE	SECA E FIRME	Fs =	Fator Superf.	Fs =	1,00
LOTE ESQUINA ?	NÃO	Fe =	Fator Esq.	Fe =	1,15
EPOCA DA TRASAÇÃO	ATUAL	Fat =	Fator Atualiz	Fat =	1,00
LOCAL = ELEM PESQ. ?	SIM	Flocalização =	Fator Localiz.	Flocal =	0,90
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	IGUAIS	Fmp =	Fator Mel. Pub.	Fmp =	1,00
INFORMANTE	Imob. Braga - Rua Rui Barbosa, 27 -Sr. Walmir Tel 3291-1205				
PESQUISA - 5					
LOCAL	Centro Altinópolis				
ÁREA (m2)	340,00			Valor Terreno (R\$) = 230.000,00	
VALOR UNIT. PESQ. (m2)	676,47		Frente (m)	13,60	Fundo 25,00
FATOR ÁREA		Ca	Fator Área	Farea =	1,19
TRANSAÇÃO/ORIGEM (VENDA ?) =	Oferta	Ff =	Fator Fonte	Ff =	0,90
TOPOGRAFIA (semiplana)	IGUAL	FTp =	Fator Topog.	FTp =	1,00
SUPERFICIE	SECA E FIRME	Fs =	Fator Superf.	Fs =	1,00
LOTE ESQUINA ?	SIM	Fe =	Fator Esq.	Fe =	1,00
EPOCA DA TRASAÇÃO	ATUAL	Fat =	Fator Atualiz	Fat =	1,00
LOCAL = ELEM PESQ. ?	SIM	Flocalização =	Fator Localiz.	Flocal =	0,90
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	IGUAIS	Fmp =	Fator Mel. Pub.	Fmp =	1,00
INFORMANTE	GG imobiliária 3 665 1818				



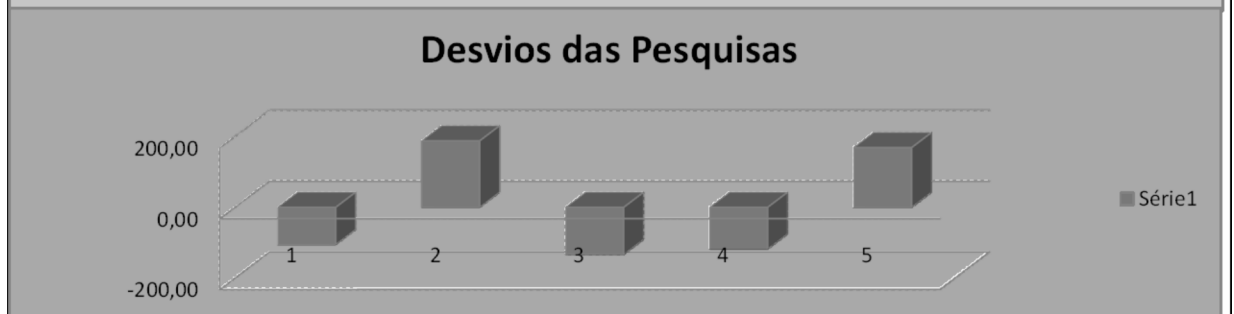
III - HOMOGENEIZAÇÃO DAS PESQUISAS						
(RESUMO FATORES)						
PESQUISAS	Pesq-1	Pesq-2	Pesq-3	Pesq-4	Pesq-5	
V. PESQUISADO	617,06	626,87	279,33	468,75	676,47	
Ca - Fator Area	1,12	1,36	1,50	1,06	1,19	
Ff - Fator Fonte	0,90	1,00	0,90	0,90	0,90	
FTp - Fator Topografia	0,85	1,00	1,15	1,00	1,15	
Fs - Fator superfície	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Fe - Fator Esquina	1,00	1,00	1,15	1,15	1,00	
Fat - Fator Atualização	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Fl - Fator Localização	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	
Fm - Fator Melh. Públicos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Valor Pesquisado	617,06	626,87	279,33	468,75	676,47	
Valor Homogeneizado	476,90	770,09	448,86	464,19	751,00	
Valor médio	582,21	582,21	582,21	582,21	582,21	
Dif em rel. Média	-105,31	187,89	-133,35	-118,02	168,79	

IV - TRATAMENTO ESTATÍSTICO - DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80%	
<b>ESTATÍSTICA BÁSICA</b>	
<b>MEDIA HOMOGENEIZADA</b>	<b>582,21</b>
<b>DESVIOPAD</b>	<b>163,24</b>
<b>N (NUMERO DE ELEM.)</b>	<b>5,00</b>
<b>G. DE LIBERDADE =</b>	<b>4,00</b>
<b>CV =</b>	<b>28,04</b>
<b>d Superior =</b>	<b>1,15</b>
<b>d Inferior =</b>	<b>0,82</b>
<b>d Crítico(n=5) =</b>	<b>1,65</b>

**Amostras**

V. Maximo	770,09
V. Minimo	448,86
Amplitude	22,90

CV ESTÁ DENTRO DOS LIMITES  
NECESSITANDO DE T.E.



**COMO OS VALORES SÃO OS EXTREMOS TEMOS QUE:**

<b>LIMITE SUPERIOR OK</b>	
<b>LIMITE INFERIOR OK</b>	

**Antônio Monteiro Gomes**Eng. Civil, Eng. Seg. do Trabalho, Tec em . Agrimensura, Esp. em Engenharia de Avaliações e Perícias, Esp. Enga. Ambiental e Geoprocessamento e MSc em Ciências  
CREA - 0400341631 - CPF 539.347.847-04 - RG 24872339-X - SSP/SP.

IV - CAMPO DO ARBITRIO E SANEAMENTO DOS DADOS SUSPEITOS				
TP	1,48	80% Em torno valor central da estimativa		
VALOR MÍNIMO (m2) =	448,86			
VALOR MÁXIMO (m2) =	770,09			
Desvio Padrao =	163,24			
Média =	582,21			
Nível confiança 80% (6) =	1,48			
AMPLITUDE =	22,90			
V.B.U. / m2	582,21	m2		
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (ITEM 9.2.2 - NBR-14653-2:2011)				
Pontuação/Grau Fundamentação (Tabela 3 - ABNT 14653-2:2011)				
ESPECIFICAÇÃO	Dados	Pontos		
Caracterização	Completa/Fat.	2,00		
Quantidade	5,00	2,00	OBS. Dados conforme Tabela 2	
Identificação Dados de Mercado	Int/cart/dados	2,00	ABNT NBR 14653-3:2004	
intervalo admissível	3,00	2,00		
Utilização Metodo	0,5 a 2,0	2,00		
Apresentação Laudo	Completa			
Identificação endereços	Sim			
Pontuação/Grau Fundamentação	8,00			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	Grau II			
QUANTO A PRECISÃO (ITEM 9.2.3 - NBR-14653-2:2011)				
GRAU DE PRECISÃO	Grau III			
CAMPO DE ARBITRIO (ITEM 3.8 DA abnt 14653-1:2001)				
Valor Superior =	669,54	VALOR ADOTADO FOI O MEDIO		
Valor Inferior =	506,27	R\$	582,21	
<b>VALOR DO TERRENO</b>				<b>82.323,92</b>
B) AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES - METODO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO				
<b>(Custo de reedificação de benfeitorias)</b>				
Calculo da área equivalente = $S = AP + ? (Aqi \times Pi)$ (i varia de 1 a n)				
(Ap = área construida padrão; Aqi = área construida padrão diferente; Pi Percentual equiv. ao padrão)				
Especificação	ÁREA(m <sup>2</sup> )	Pi (%)		Equiv. (m2)
construção	74,80	100,00		74,80
Dependencias (garagens)	54,40	55,00		29,92
Área Equivalente (S) =				<b>104,72</b>

**Antônio Monteiro Gomes**Eng. Civil, Eng. Seg. do Trabalho, Tec em . Agrimensura, Esp. em Engenharia de Avaliações e Perícias, Esp. Enga. Ambiental e Geoprocessamento e MSc em Ciências  
CREA - 0400341631 - CPF 539.347.847-04 - RG 24872339-X - SSP/SP.

Estimativa do Custo de Construção ( modelo Item 8.3.1.1.3 - NBR 14653-2:2011)			
Descriminações	Valor	Fator Eq.	Especificações
			Fator Adaptação cub p? local e padrão = 1
CUB =	1.805,30		OBS. Custo de Reprodução/Fonte
CUB (LOCAL/PADRÃO) =	1.805,30	-	Sinduscon
Periodo de Construção (meses)=	8	-	Valor Global = (CUB+(OE + Oi +(Ofe-Ofd))/S) x
Orcamento Elevadores-OE =	0	1,00	(1+A)(1+F)(1+LL)
Or. de Instalações especiais-Oi =	0	1,00	Como OE, Oi, Ofe, Ofd =0, então temos
Or. Fundações especiais- OF =	0	1,00	Custo Unitário = CUBx((1+A)x(1+L)
Or. Fundações diretas -OFd =	10	1,00	Tempo estimado de construção = 8 meses
Taxa de administração da Obra-A=	10	1,10	(10% Valor predominante no mercado)
Custo Financ. durante constr.- F =	8%	1,06	(12% ao ano sobre 70% custo obra)
Percentual Lucro do Empr. - L =	10%	1,07	(12 % ao ano - 1% ao mês)
Area equivalente de construção=		104,72	(1% ao mês capitalizado)
<b>Valor Global =</b>			<b>236.016,33</b>
<b>DEPRECIÇÃO - METODO DA IDADE-VIDA UTIL</b>			
Idade da benfeitoria (anos)			40
Vida útil provavel (anos)			60
<b>FATOR DE DEPRECIÇÃO =</b>			<b>0,33</b>
<b>Valor das Benfeitorias =</b>			<b>78.672,11</b>
<b>C) FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO</b>			
Considerando a atual conjuntura do mercado será adotado =			1,00
<b>VALOR DAS BENFEITORIAS (</b>	<b>R\$</b>		<b>78.672,11</b>
<b>VALOR DO TERRENO</b>	<b>R\$</b>		<b>82.323,92</b>
<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Terreno + Construção)</b>	<b>R\$</b>		<b>160.996,03</b>



Galeria Imobiliária Comercio e Adm de Bens Ltda

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VENDA

Imóvel: Imóvel residencial

Endereço: Rua Vivaldo Alberto da Costa, 336

Altinópolis-SP

Atendendo a solicitação verbal de Vsa. procuramos apurar o valor de **VENDAS** do imóvel citado acima:

Características: Casa residencial construção em alvenaria de tijolos coberto com telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira. Parte térrea com portão e escadas de acesso e duas vagas de garagem; parte superior tem sala, dois quartos, banheiro social, cozinha, área de serviço e quintal; ambientes revestidos com tacos e pisos cerâmicos, esquadrias são de madeira e ferro e instalações hidro-sanitárias.

### VALOR DE VENDA:

**R\$ 215.00,00 (Duzentos e Quinze Mil Reais)**

Acrescentamos que a presente avaliação envolve a localização e o valor dos imóveis equiparados na região, bem como sua conservação e dimensão.

CORRETORA DE IMOVEIS

NOME: CRISTIANE HELENA DOS SANTOS

CPF: 309.805.438-78

CRECI: 152480-F

## TERMO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Tipo: Imóvel residencial e respectivo terreno

Endereço: Rua Vivaldo Alberto da Costa , 336 – Altinópolis-SP

Área do lote: 141,40 m<sup>2</sup>

Área de edificação: 129,20 m<sup>2</sup>

Tipo de edificação: Casa residencial construída em 2 pavimentos , construção em alvenaria de tijolos coberto com telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira . Parte térrea com portão e escadas de acesso e duas vagas de garagem ; parte superior tem sala , dois quartos, banheiro social , cozinha , área de serviço e quintal ; ambientes revestidos com tacos e pisos cerâmicos , esquadrias são de madeira e ferro e instalações hidro- sanitárias .

Tomando-se por base as considerações descritas acima avaliamos o imóvel quanto ao valor de venda em **R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais)**

Ribeirao Preto, 13 de Dezembro de 2024.

Estamos à disposição para atendê-los, cordialmente:



CORRETOR DE IMOVEIS

NOME: JEAN MARCEL CARVALHO DA SILVA

CPF: 322.221.528-60

CRESCI: 177614-F



## TERMO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Tipo: Imóvel residencial e respectivo terreno

Endereço: Rua Vivaldo Alberto da Costa , 336 – Altinópolis-SP

Área do lote: 141,40 m<sup>2</sup>

Área de edificação: 129,20 m<sup>2</sup> - Principal e complementar

Idade estimada do imóvel : 40 anos

Tipo de edificação: Casa residencial construída em 2 pavimentos , construção em alvenaria de tijolos coberto com telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira . Parte térrea com portão e escadas de acesso e duas vagas de garagem ; parte superior tem sala , dois quartos, banheiro social , cozinha , área de serviço e quintal ; ambientes revestidos com tacos e pisos cerâmicos , esquadrias são de madeira e ferro e instalações hidro-sanitárias .

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de venda em **R\$185.000,00 (Cento e oitenta e cinco mil reais)**

Altinópolis , 16 de dezembro de 2024 .

  
\_\_\_\_\_  
Marcelo Cruz Negócios Imobiliários  
MARCELO DA CRUZ – Corretor de Imóveis  
CPF 094.832.988-22  
**CRECI – 224060 F**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ALTINÓPOLIS**  
**FORO DE ALTINÓPOLIS**  
**VARA ÚNICA**  
 Av. Dr. Alberto Crivelenti nº 555, . - Centro  
 CEP: 14350-000 - Altinópolis - SP  
 Telefone: (16)3665-2100 - E-mail: altinop@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1000181-28.2018.8.26.0042**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Atos executórios**  
 Requerente: **Humberto Scaloppi Neto**  
 Requerido: **HAMILTON CÁRNIO JACOMINO e outros**

Prioridade Idoso

Vistos.

**Defiro** o pedido de avaliação promovida pelo exequente mediante laudo de avaliação expedido por três corretores locais, juntados às fls. 401/403.

Nesse sentido é o entendimento do E. TJSP:

Agravo de instrumento. Ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença. Decisão que dispensou realização de avaliação de imóvel penhorado por perito, determinando, por conseguinte, apresentasse o credor avaliações imobiliárias de corretores. Inconformismo do executado . Determinação do valor de imóvel que a rigor demanda apenas conhecimento das condições do bem e do mercado imobiliário local. Escopo estimativo da avaliação para fins de leilão que, salvo demonstração robusta em sentido contrário, prescinde da dispendiosa realização de trabalho pericial. Corretores de imóveis são profissionais qualificados e habilitados para a tarefa, de acordo com o previsto na parte final do art. 3º da Lei nº 6 .530/1978. Decisão mantida. Recurso não provido (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2317747-50.2023 .8.26.0000 São Paulo, Relator.: Maria de Lourdes Lopez Gil, Data de Julgamento: 23/01/2024, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 23/01/2024)

No mais, a parte executada, intimada para se manifestar sobre o valor apontado pelos corretores, ficou-se inerte (fls. 407), o que evidencia concordância, a teor do que dispõe o art. 871, I, do CPC.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ALTINÓPOLIS**  
**FORO DE ALTINÓPOLIS**  
**VARA ÚNICA**  
 Av. Dr. Alberto Crivelenti nº 555, . - Centro  
 CEP: 14350-000 - Altinópolis - SP  
 Telefone: (16)3665-2100 - E-mail: altinop@tjsp.jus.br

Dessa forma, **prossiga-se** com o leilão do bem penhorado.

Para tanto, nomeio como gestora a empresa **Balbo Leilões**, cadastrada no sistema de alienação judicial eletrônica, através da Leiloeira Oficial, Sra. Silvania Baldo Soares (contato@balboleiloes.com.br), com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal <https://balboleiloes.canaljudicial.com.br>, ferramenta habilitada perante este E. Tribunal de Justiça. Intime-se o gestor através do endereço eletrônico, solicitando confirmação acerca do recebimento. **Cadastre-se devidamente no sistema informatizado respectivo.**

O ato observará o disposto nos artigos 246 e seguintes, das Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça (NJCGJ ), naquilo em que não ficar modificado ou explicitado pela presente decisão.

Todos os custos e atos referentes à alienação judicial eletrônica serão de responsabilidade exclusiva da gestora acima nomeada (artigo 259 das NJCGJ).

Fixo prazo de **90 (noventa) dias** para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação da entidade credenciada, devendo a data dos trabalhos ser informada ao juízo, no mínimo 30 (trinta) dias antes do início do procedimento.

Fica consignado que em primeira hasta serão captados lances a partir do valor médio das avaliações de fls. 401/403, ou seja R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e não havendo lance superior à importância da avaliação, nos 3 (três) dias seguintes ao início da primeira hasta, seguir-se-á sem interrupção o segundo pregão que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias. No segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação (atualizada pelos índices adotados pelo TJSP, desde o laudo), e a alienação se dará pelo maior lance ofertado ( artigo 265 das NJCGJ).

Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ALTINÓPOLIS

FORO DE ALTINÓPOLIS

VARA ÚNICA

Av. Dr. Alberto Crivelenti nº 555, . - Centro

CEP: 14350-000 - Altinópolis - SP

Telefone: (16)3665-2100 - E-mail: altinop@tjsp.jus.br

lanços (artigo 263 das NJCGJ).

A contraprestação para o trabalho desenvolvido pela empresa gestora fica, desde logo, fixada em 5% do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e será devida ao leiloeiro ainda que ocorra acordo ou remissão da dívida, após a realização da alienação (artigo 266 e artigo 267, §4º, ambos das NJCGJ).

Terá o arrematante o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (artigo 19 do Provimento CSM Nº 1625/2009).

Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, deverá o gestor trazer o auto respectivo, acompanhado de demonstração do cumprimento de todos os requisitos elencados na presente decisão (publicação do edital e as devidas intimações, conforme acima já salientado), demonstrando em Juízo a regularidade e validade do processo de alienação judicial eletrônica.

Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 do CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. No entanto, no mesmo prazo, deverá depositar o valor excedente. Nessa hipótese, deverá o credor, outrossim, pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão.

Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 271 das NJCGJ.

Deverão constar no edital de divulgação da venda pública eletrônica, sob pena de nulidade, todos os requisitos legais do artigo 886 do CPC, com destaque para eventuais recursos pendentes de julgamento, ônus, gravames, bem como créditos hipotecários e dívidas fiscais sobre o bem ofertado, além de esclarecer que correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 273 das NJCGJ).

No mais, servindo este despacho como ofício, autorizo os funcionários da



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ALTINÓPOLIS**  
**FORO DE ALTINÓPOLIS**  
**VARA ÚNICA**  
 Av. Dr. Alberto Crivelenti nº 555, . - Centro  
 CEP: 14350-000 - Altinópolis - SP  
 Telefone: (16)3665-2100 - E-mail: altinop@tjsp.jus.br

**Balbo Leilões**, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias dos bens para inseri-los no portal do gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem penhorado, que será vendido no estado em que se encontra.

Intimem-se as partes e aguarde-se a comunicação sobre o desfecho do leilão.

Servirá o presente, por cópia digitada, como **ofício**.

Int.

Altinópolis, d.s.

**PEDRO COSTA BRAHIM PEREIRA**

Juiz de Direito Substituto

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**