



Consultoria em Engenharia Civil e Segurança do Trabalho

ANDREZZA RUEDA RUIZ
Engenheira Civil e Segurança do Trabalho

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE AMERICANA
– SP

PROCESSO:	0003290-68.2020.8.26.0019
REQUERENTE:	A.M.B.G ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA
REQUEDIDA:	QUARTILHO ANTONIO CORSI E OUTRO
TIPO:	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Andrezza Rueda Ruiz, Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho, **Perita Judicial** nomeada nos autos do processo citado, após efetuar vistorias, diligências, análises complementares, vem respeitosamente, apresentar para apreciação do MM. Juízo este:

LAUDO PERICIAL e solicitar o arbitramento de seus honorários profissionais em valores equivalentes a **R\$ 2.000 (DOIS MIL REAIS)** conforme as paginas 147, 148, 149, 150 e 151 dos autos.

Nome do perito: ANDREZZA RUEDA RUIZ

RG: 24.427.33-3

CPF: 269.772.728-05

Número do PIS: 130.170.256-23

Número de inscrição no CCM - Cadastro de Contribuinte Mobiliário: 626.806-4

Banco: BANCO DO BRASIL

Agência nº: 3150-X

Conta Corrente nº: 21.354-3

Termos em que, pede deferimento,
Campinas, 26 de Junho de 2024
Eng. ANDREZZA RUEDA RUIZ
PERITA JUDICIAL
CREA-SP 5061923984

Andrezza Rueda Ruiz

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho - F.: (19) 99681-6070

e-mail: andrezza_rueda_ruiz@yahoo.com.br e/ou hag.consultoriasms@yahoo.com



Consultoria em Engenharia Civil e Segurança do Trabalho

ANDREZZA RUEDA RUIZ

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho

Sumário

1.	Complemento do laudo.....	3
1.1	Imóvel.....	3
1.1.1	Descrição.....	3
1.1.2	Metragem	4
1.1.3	Localização	4
1.1.4	Fotos do dia 22/05/2023	5
1.1.5	Condições de Infraestrutura Urbana	13
1.1.6	Perspectivas de Mercado.....	13
1.2	Paradigmas no mesmo Bairro – valor de venda	13
1.2.1	Valor de Mercado do Imóvel	15
1.2.2	Valor Medio de Venda do Imóvel	15
2.	Encerramento	16



Consultoria em Engenharia Civil e Segurança do Trabalho

Andrezza Rueda Ruiz

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho - F.: (19) 99681-6070

e-mail: andrezza_rueda_ruiz@yahoo.com.br e/ou hag.consultoriasms@yahoo.com



Consultoria em Engenharia Civil e Segurança do Trabalho

ANDREZZA RUEDA RUIZ

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho

1. Complemento do laudo

Conforme solicitado nos autos na pagina 470: Total de construção a ser considerado nessa avaliação: 149.610 m2 cadastrado na Prefeitura local, mais área de lazer e edícula com 135,390 m2, **totalizando 285,000 m2.**

1.1 Imóvel

Identificação na Prefeitura de Americana: 20007603190000 (conforme anexo no final)

Matrícula: 44157

1.1.1 Descrição

O imóvel está construído com frente (portão de entrada) para rua Castro Alves, sob o número 108 no bairro Vila Jones ,na Cidade de Americana, Estado de São Paulo

Trata-se de imóvel residencial com as seguintes características:

02 quartos

01 suíte

01 sala

01 cozinha

01 area de serviço

01 piscina

01 sala nos fundos

01 quarto nos fundos

01 banheiro nos fundos

01 canil pequeno

Estrutura: alvenaria

Revestimento: revestimentos especiais (madeira, mármore, granito, etc)

Tipo da Cobertura: telha, capa canal, vitrificado, lajes impermeabilizadas

Piso: piso frio (esmaltado), taco, carpete de madeira, taco granito

Esquadria: esquadrias simples (vitro e venezianas comuns e portas compensadas)

Andrezza Rueda Ruiz

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho - F.: (19) 99681-6070

e-mail: andrezza_rueda_ruiz@yahoo.com.br e/ou hag.consultoriasms@yahoo.com



Consultoria em Engenharia Civil e Segurança do Trabalho

ANDREZZA RUEDA RUIZ

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho

Cozinha: pia granito, cuba inox, com armário, cozinha modulada, revestimento até o teto

Banheiros: bacia, lavatório com gabinete, banheira e box blindex

Forro: laje pré-fabricada, acabamento simples

01 área de lazer externa com churrasqueira e piscina pequena

Data de Construção: 26/01/1987

Área Construída: 285,00 m²

Área do terreno: 480,40 m²

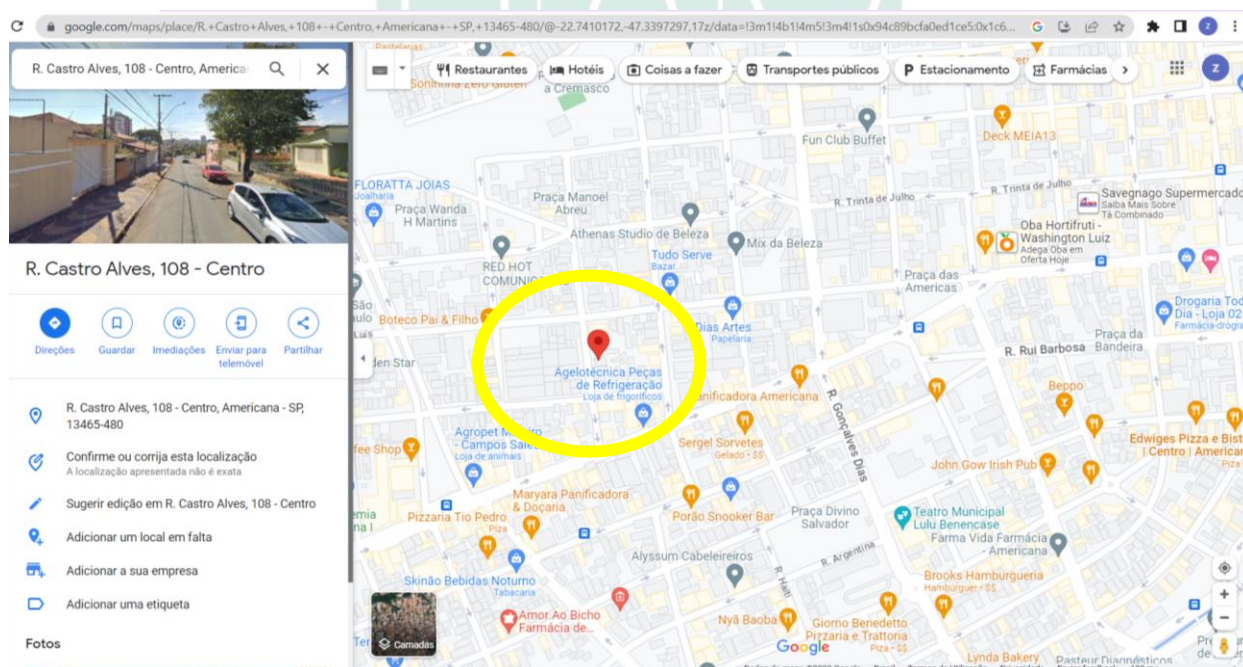
Os armários são embutidos, banheiro com box.

1.1.2 Metragem

Área Construída: 285,00 m²

Área do terreno: 480,40 m²

1.1.3 Localização



Andreza Rueda Ruiz

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho - F.: (19) 99681-6070

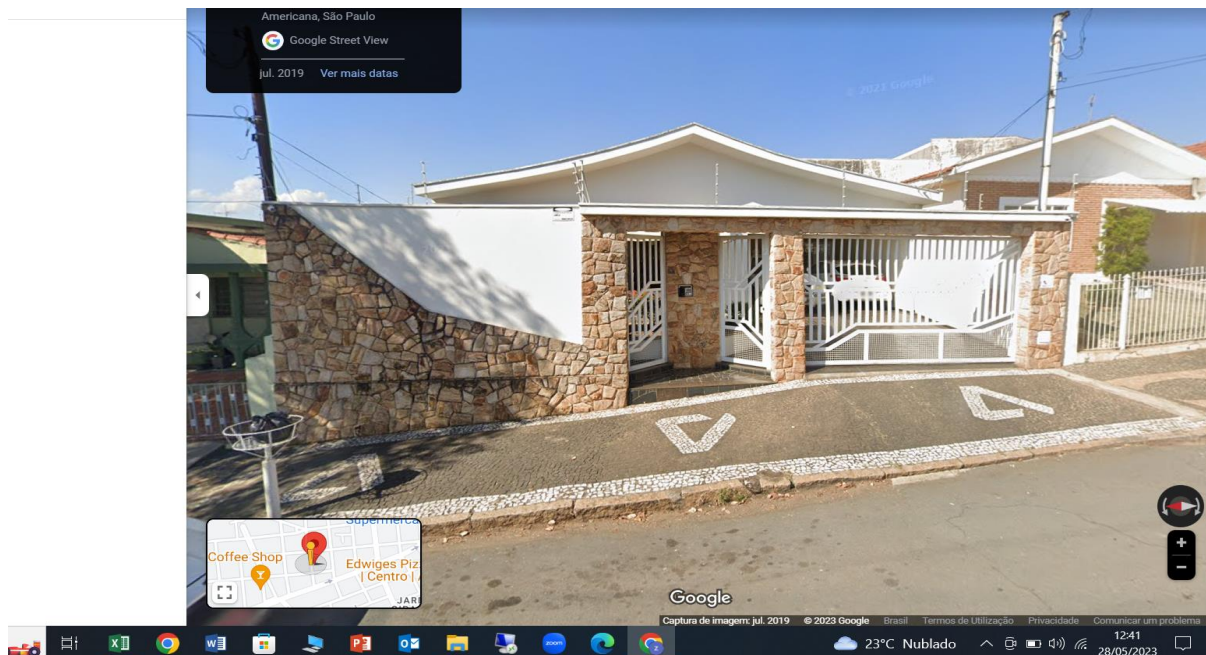
e-mail: andreza_rueda_ruiz@yahoo.com.br e/ou hag.consultoriasms@yahoo.com



Consultoria em Engenharia Civil e Segurança do Trabalho

ANDREZZA RUEDA RUIZ

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho



1.1.4 Fotos do dia 22/05/2023



Andrezza Rueda Ruiz

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho - F.: (19) 99681-6070

e-mail: andrezza_rueda_ruiz@yahoo.com.br e/ou hag.consultoriasms@yahoo.com



Consultoria em Engenharia Civil e Segurança do Trabalho

ANDREZZA RUEDA RUIZ

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho



Sala



Cozinha com sala de jantar e area de serviço



Andreza Rueda Ruiz

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho - F.: (19) 99681-6070

e-mail: andreza_rueda_ruiz@yahoo.com.br e/ou hag.consultoriasms@yahoo.com



Consultoria em Engenharia Civil e Segurança do Trabalho

ANDREZZA RUEDA RUIZ

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho



Consultoria

o Trabalho

Andrezza Rueda Ruiz

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho - F.: (19) 99681-6070

e-mail: andrezza_rueda_ruiz@yahoo.com.br e/ou hag.consultoriasms@yahoo.com



Consultoria em Engenharia Civil e Segurança do Trabalho

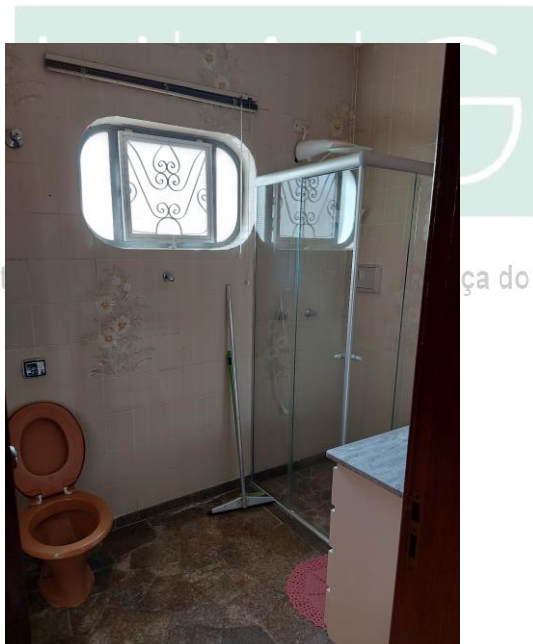
ANDREZZA RUEDA RUIZ

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho

Quarto 01



Banheiro social



Andrezza Rueda Ruiz

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho - F.: (19) 99681-6070

e-mail: andrezza_rueda_ruiz@yahoo.com.br e/ou hag.consultoriasms@yahoo.com



Consultoria em Engenharia Civil e Segurança do Trabalho

ANDREZZA RUEDA RUIZ

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho

Suite



Consultoria

o Trabalho

Quarto 02



Andreza Rueda Ruiz

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho - F.: (19) 99681-6070

e-mail: andreza_rueda_ruiz@yahoo.com.br e/ou hag.consultoriasms@yahoo.com



Consultoria em Engenharia Civil e Segurança do Trabalho

ANDREZZA RUEDA RUIZ

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho

Corredor



Piscina, area dos fundos, banheiro e quartinho



Andrezza Rueda Ruiz

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho - F.: (19) 99681-6070

e-mail: andrezza_rueda_ruiz@yahoo.com.br e/ou hag.consultoriasms@yahoo.com



Consultoria em Engenharia Civil e Segurança do Trabalho

ANDREZZA RUEDA RUIZ

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho



Andrezza Rueda Ruiz

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho - F.: (19) 99681-6070

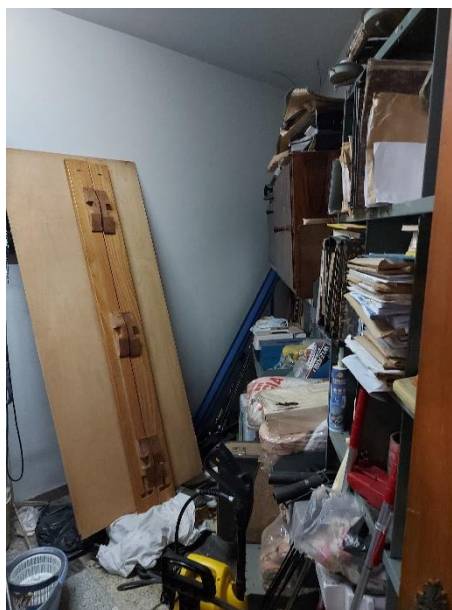
e-mail: andrezza_rueda_ruiz@yahoo.com.br e/ou hag.consultoriasms@yahoo.com



Consultoria em Engenharia Civil e Segurança do Trabalho

ANDREZZA RUEDA RUIZ

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho



Andrezza Rueda Ruiz

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho - F.: (19) 99681-6070

e-mail: andrezza_rueda_ruiz@yahoo.com.br e/ou hag.consultoriasms@yahoo.com



Consultoria em Engenharia Civil e Segurança do Trabalho

ANDREZZA RUEDA RUIZ

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho

1.1.5 Condições de Infraestrutura Urbana

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- ✓ Via urbana pavimentada;
- ✓ Rede de água tratada;
- ✓ Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- ✓ Rede e facilidades telefônicas;
- ✓ Iluminação pública;
- ✓ Coleta de lixo;
- ✓ Entrega postal;

1.1.6 Perspectivas de Mercado

As condições atuais do mercado imobiliário do município são de estabilidade, havendo equilíbrio entre oferta e procura, sendo boas as perspectivas de comercialização em médio prazo. Média de construção das casas avaliadas compatível com a casa objeto da perícia. Pesquisa realizada na data de 26/06/2024.

1.2 Paradigmas no mesmo Bairro – valor de venda

01 - Casa de alto padrão muito aconchegante e pronta para morar! Construída com o todo requinte e excelência em cada detalhe, essa linda casa tem ambientes amplos e está sendo vendida com vários itens da mobília, acessórios e equipamentos. A piscina está ao lado da linda área gourmet, toda equipada para você desfrutar de momentos inesquecíveis com toda a família e amigos!

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-ar-condicionado-vila-jones-americana-sp-213m2-id-2561156091/>

R\$ 950.000,00

03 - Linda casa com 03 dormitórios, sendo 01 suíte, cozinha planejada, banheiro social, copa, sala de jantar e sala de estar, edícula com 01 sala, 01 dormitório e 01 banheiro, churrasqueira, piscina, quintal amplo, garagem para 04 carros sendo 02 cobertas, cerca elétrica, portão eletrônico, excelente localização.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-amorim-bairros-americana-com-garagem-209m2-venda-RS1000000-id-2689670929/>

R\$ 1.000.000,00

Andrezza Rueda Ruiz

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho - F.: (19) 99681-6070

e-mail: andrezza_rueda_ruiz@yahoo.com.br e/ou hag.consultoriasms@yahoo.com



Consultoria em Engenharia Civil e Segurança do Trabalho

ANDREZZA RUEDA RUIZ

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho

03 - Casa ampla, arejada, sala de estar com janela de blindex, sala de jantar, cozinha estilo americana planejada com armários e fogão embutidos, 1 banheiro social com box de vidro, área de luz, 03 dormitórios, sendo 1 suíte com guarda roupas embutido, toda a casa de piso laminado menos cozinha e banheiros que são de porcelanato com fino acabamento. Na parte externa da casa encontra-se a área gourmet com churrasqueira, pia, fogão, piscina de 40.000 litros, quarto de empregada com 1 banheiro, quarto e uma ampla sala de TV com piso de granito, varanda, um lindo jardim, cerca elétrica, portão eletrônico, piso de granito e garagem para até 3 carros. Ótima localização, próximo à supermercados, padarias, escolas, faculdade, posto de saúde, praças, etc. Documentação 100%

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-amorim-bairros-americana-com-garagem-180m2-venda-RS790000-id-2651566557/>

R\$ 790.000,00

04 - Casa construída com uma estrutura belíssima. A cozinha ampla dando acesso a lavanderia e área gourmet. Há um lindo quintal com paisagismo e piscina, 02 vagas. Possui uma 01 suíte ampla com porta balcão com acesso à área livre, 01 dormitório, (espaço para mais um 3º quarto), banheiro social e lavabo. (Todos os ambientes contem planejados). Espaço gourmet completo com churrasqueira, balcão de apoio, geladeira, fogão e forno dando acesso a piscina para receber convidados! todos se integram em um espaço aconchegante e tranquilo! salas integradas, 03 ambientes e área de luz, climatizada, planejados iluminação, lustres e embutidos que ficam! Tranquilidade e segurança, vizinhos antigos e de muitos anos residentes nesta localização.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vila-jones-2994287248.html>

R\$ 979.957,00

05 – Casa residencial em ótima localização com 2 dormitórios, sendo 1 suíte, sala 2 ambientes, cozinha com armários, banheiro social e lavanderia. Contém um salão comercial com grande fluxo de veículos e pedestres. Possui recepção, 4 salas com 2 saletas anexas, 2 banheiros, cozinha e 3 vagas de garagem. Estuda permuta com imóvel (sobreloja) ou terreno de menor valor.

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-203-m-por-r\\$-850.000-00-vila-jones-2991908846.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-203-m-por-r$-850.000-00-vila-jones-2991908846.html)

R\$ 850.000,00

Andreza Rueda Ruiz

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho - F.: (19) 99681-6070

e-mail: andreza_rueda_ruiz@yahoo.com.br e/ou hag.consultoriasms@yahoo.com



Consultoria em Engenharia Civil e Segurança do Trabalho

ANDREZZA RUEDA RUIZ

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho

1.2.1 Valor de Mercado do Imóvel

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios recentes realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação como imóvel avaliando, temos os seguintes números:
 Valor do imóvel avaliado = Área do imóvel avaliado X Valor médio unitário homogeneizado + Construção

Obs.: A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 2%. Usando como arredondamento o percentual de 1,8%.

Valores dos paradigmas:

Imovel 01: R\$ 950.000,00

Imovel 02: R\$ 1.000.000,00

Imovel 03: R\$ 790.000,00

Imovel 04: R\$ 979.957,00

Imovel 05: R\$ 850.000,00

Valor medio R\$ 913.991,40

Usando o arredondamento de 1,8% - **Valor médio R\$ 930.444,00 (novecentos e trinta mil e quatrocentos e quarenta e quatro reais)**

Em alguns casos, na avaliação pode ser estabelecido um intervalo de confiança de até 10% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior.

Este intervalo embora reduza a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido.

Intervalo adotado de 5%

Limite Inferior = R\$ 930.444,00 + 5% = R\$ 976.966,20

Limite Superior = R\$ 930.444,00 - 5% = R\$ 883.921,80

1.2.2 Valor Medio de Venda do Imóvel

R\$ 930.444,00

(novecentos e trinta mil e quatrocentos e quarenta

Andrezza Rueda Ruiz

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho - F.: (19) 99681-6070

e-mail: andrezza_rueda_ruiz@yahoo.com.br e/ou hag.consultoriasms@yahoo.com



Consultoria em Engenharia Civil e Segurança do Trabalho

ANDREZZA RUEDA RUIZ

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho

e quatro reais))**2. Encerramento**

Ciente do cumprimento imparcial do honrado dever, sem mais nada a relatar e a considerar, tendo encerrado os trabalhos periciais, apresento este laudo pericial, composto de 16 páginas colocando-me à disposição para os esclarecimentos porventura necessários.

Eng. ANDREZZA RUEDA RUIZ

PERITA JUDICIAL

CREA-SP 5061923984

Campinas, 26 de Junho de 2024



Consultoria em Engenharia Civil e Segurança do Trabalho

Andrezza Rueda Ruiz

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho - F.: (19) 99681-6070

e-mail: andrezza_rueda_ruiz@yahoo.com.br e/ou hag.consultoriasms@yahoo.com