



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DO 2º OFÍCIO JUDICIAL
DA COMARCA DE VARZEA PAULISTA - SP

Processo n.º 1000859-76.2020.8.26.0655

Reginaldo Vendramini, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado nos presentes autos da ação de usucapião interposta por **Diane Itz Seegerer Leibholz** em face de **Antonio Carlos da Silva**, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar o Laudo Pericial de Avaliação de Imóveis com 28 laudas.

No mais, requer a expedição de ofício à Defensoria Pública do estado de São Paulo para liberação dos honorários periciais.

Termos em que
Pede deferimento

Jundiaí, 29 de abril de 2021.

Reginaldo Vendramini
Perito Judicial



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA
JUDICIAL DA COMARCA DE VÁRZEA PAULISTA/SP

1 - ABERTURA

Processo nº 1000859-76.2020.8.26.0655

Classe – Assunto: Carta Precatória

Requerente: Diane Itz Seegerer Leibholz

Requerido: Antonio Carlos da Silva

2 – OBJETIVO DA PERÍCIA

A presente perícia tem por finalidade apresentar o Parecer técnico sobre o Valor de venda de um imóvel, objeto do processo acima descrito.

3 – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

No decurso de seus trabalhos, o infra-signatário lançou mão de Trenas de medições, computadores e máquina fotográfica. Assim como a execução de trabalhos xerográficos e fotográficos, que neste Laudo acompanham, dele fazendo parte integrante, destinados a ilustrar e documentar a pronunciação técnica.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

4 – ORIENTAÇÃO DOS TRABALHOS

Consoante os procedimentos técnicos preconizados para as perícias do gênero, foram adotadas as seguintes medidas:

- a) Diligência ao local da perícia para as devidas verificações e medições;
- b) Pesquisas na região de amostras compatíveis com o imóvel avaliado;
- c) Levantamento junto a Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, os dados necessários para a devida avaliação.
- d) Elaboração do Laudo Pericial;
- e) Execução das ilustrações fotográficas que acompanham o Laudo;
- f) Montagem de quadros fotográficos que ilustram o parecer;
- g) Parecer final do presente LAUDO.

5 – INFORMAÇÕES DA PERÍCIA

Em diligência ao local determinado para a realização da perícia determinada, foi constatado que no imóvel existe duas residências, uma residência principal à frente do lote e uma edícula aos fundos.

A residência principal à frente do lote, possui 02 dormitórios, copa, cozinha, banheiro social, área de serviço interna, toda edificação possui piso frio cerâmico sem rodapés, toda cobertura em laje de concreto armado, foi constatado no ato da Perícia pontos de umidade em todo o imóvel, principalmente nas partes debaixo das paredes, e no teto da área de serviço.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Nas fotos acima, pode se confirmar as umidades citadas.

Na edícula aos fundos possui 03 cômodos, sendo 01 dormitório, sala, cozinha e banheiro social. Todo acabamento em piso frio cerâmico e laje de concreto armado.

O imóvel possui um quintal cimentado rustico em bom estado a frente do lote e possui pedra ardósia nos quintais laterais e aos fundos, faltando várias peças de ardósia. Ainda possui uma garagem coberta para 01 veículo e espaço para mais 02 veículos descobertos, com 02 portões para veículos e 01 portão de pedestre.

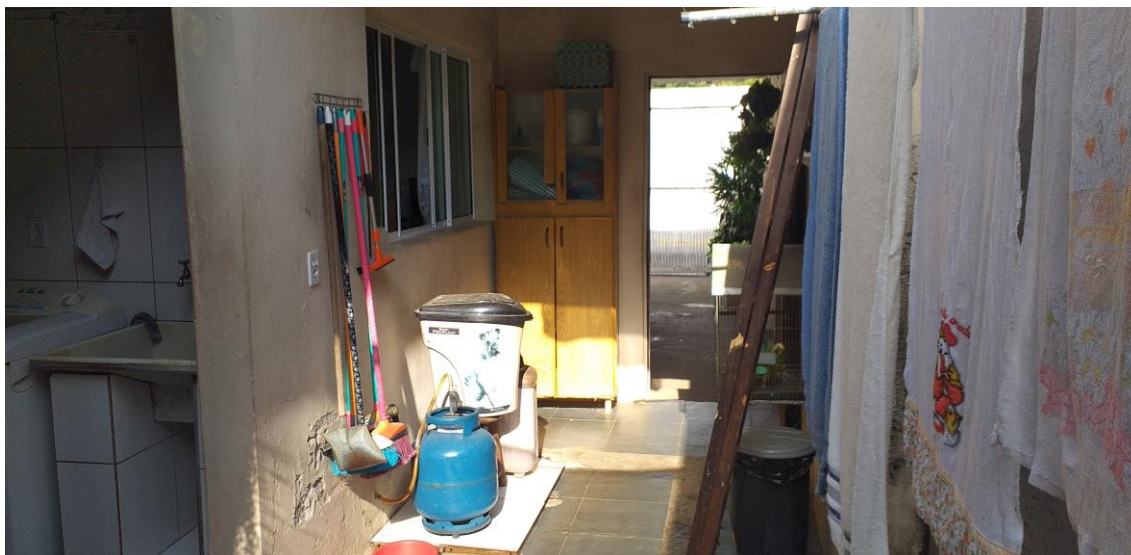


REGINALDO VENDRAMINI
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Fotos dos quintais laterais e aos fundos, faltando várias peças de ardósia.





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Fotos do piso cimentado rustico a frente descoberta e na garagem coberta para 01 veículo.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

PTAM – PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

1 – Objetivo

Determinação do valor de venda à vista, nesta data, do imóvel residencial, situado neste município de Várzea Paulista-SP, a fim de apresentar no processo n° 1000859-76.2020.8.26.0655.

2 – Características do Local

2.1 – Localização

- Endereço: Av. do Pinheirinho, nº 409, Núcleo Residencial Satélite em Várzea Paulista, conforme matrícula do 2º Registro de Imóveis de Jundiaí nº 23025, registrado junto à Prefeitura Municipal e Várzea Paulista sob nº inscrição 11.015.032.



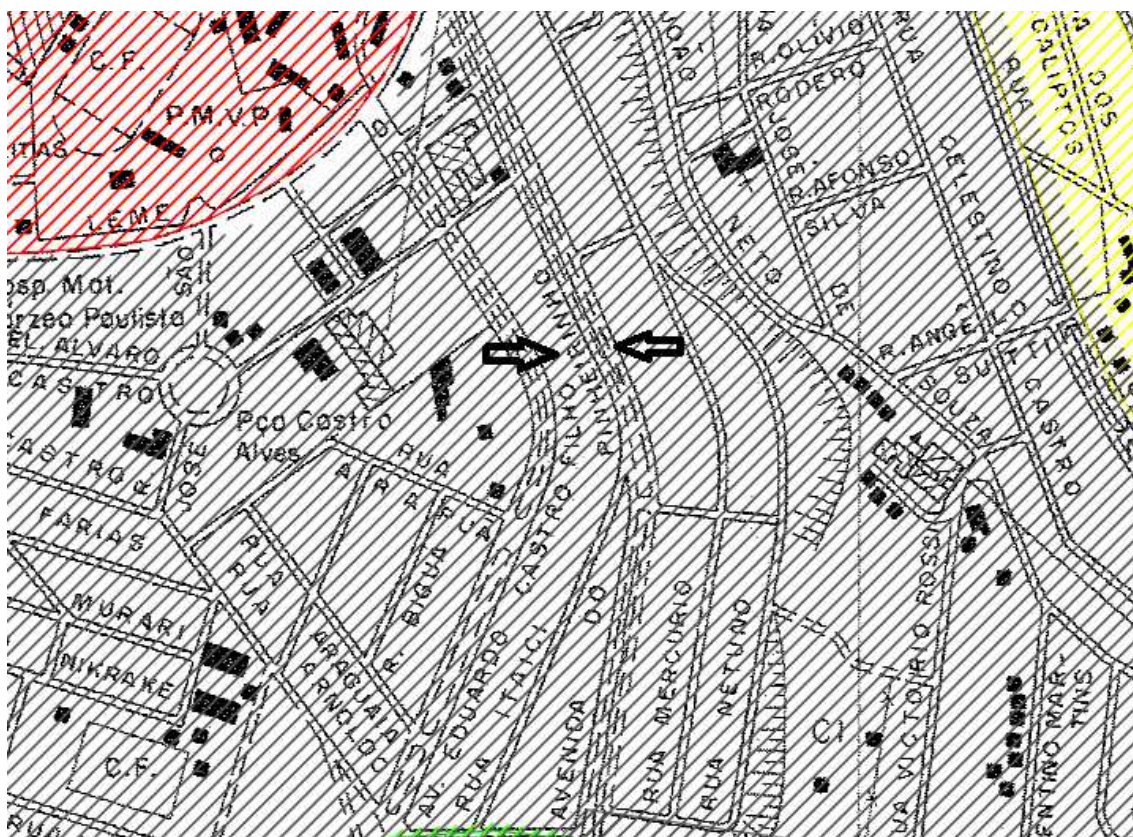
Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli – Jundiaí/SP Fone: (11) 4607-8463 e-mail: reginaldo@aieloimoveis.com.br



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

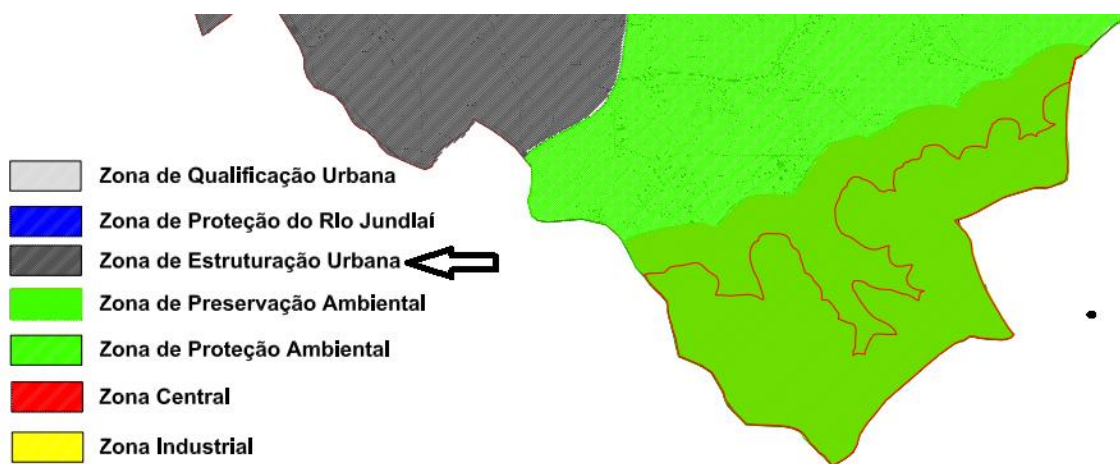
2.2 – Zoneamento

- Zona: Zona de Estruturação Urbana
- Coeficiente de aproveitamento de
 - a) mínimo igual a 0,2 (dois décimos);
 - b) básico igual a 2,0 (dois);
 - c) máximo igual a 4,0 (quatro)..
- Taxa de Ocupação (TA) – 75%
- Permeabilidade – 05%





REGINALDO VENDRAMINI
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Prefeitura Municipal de Várzea Paulista

ZONEAMENTO

2.2 – Vizinhança

O bairro, bem como a circunvizinhança do imóvel em estudo, é ocupado por residências unifamiliares de padrões variando de proletário à padrão simples.

2.3 – Melhoramentos Públicos

Possui toda a infraestrutura de redes de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, calçamento e meios de transporte urbano.

2.4 – Acesso

A Região é de fácil acesso pela malha viária local. Principais vias de acesso são as Av. Fernão Dias Paes Leme e Rua Itariri.

É servida de meios de transporte coletivo que ligam o local ao centro da cidade e próximo à estação Ferroviária da CPTM.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

3 – Descrição do imóvel

...”Um de terreno urbano, sob n. 09 da quadra C, do loteamento denominado NUCLEO RESIDENCIAL SATÉLITE, situado no município de Várzea Paulista, comarca de Jundiaí, com área atual de 250,00 m², medindo 10,00m de frente para a Av do Pinheirinho; 25,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, do lado direito divisa com o lote 08, do outro lado com o lote 10, nos fundos mede 10,00 m, onde divisa com o lote 32, todos da mesma quadra, Registrado no 2º Registro de Imóveis de Jundiaí – SP, com a matrícula n. 23025, e com nº de Incrição 11.015.032 junto à Prefeitura Municipal de Várzea Paulista – SP.

3.1 – Descrição do Terreno

- Área: 250,00 m²
- Frente: 10,00 m
- Fundo: 10,00 m
- Lados: 25,00 m
- Formato: Retangular
- Topografia: Plano

3.2 – Descrição da Edificação

- Tipo: Imóvel residencial
- Área construída: 164,89 m² (incluso a garagem)
- Padrão: casa padrão simples (conforme estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” do Ibape/SP, versão 2017)
- Idade Aparente: 30 anos
- Estado físico: Bom estado



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

- Dependências: 02 residências

FOTOS DA RESIDÊNCIA PRINCIPAL A FRENTE DO LOTE.

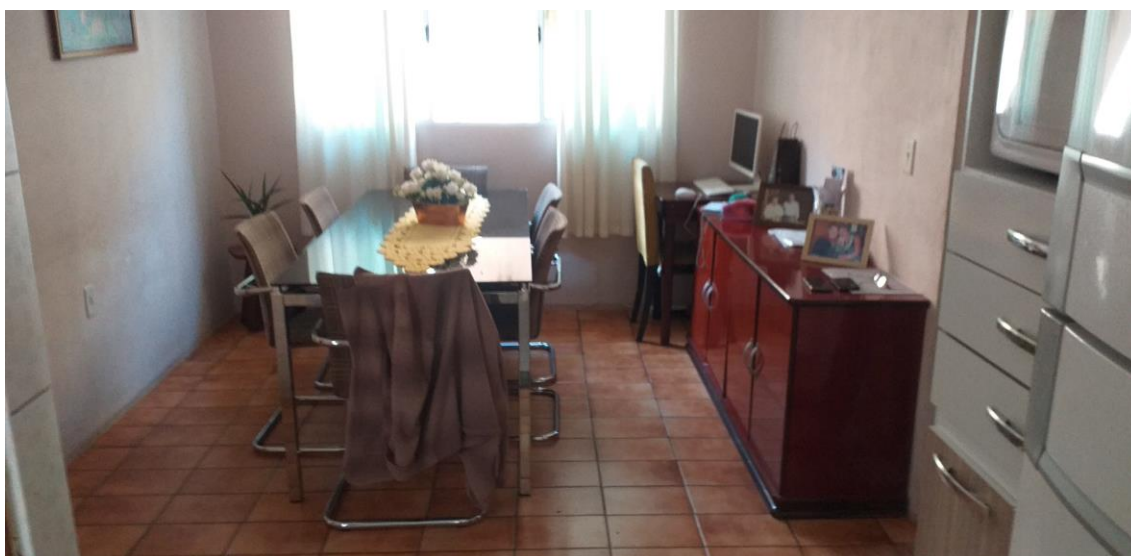


Foto da copa



Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli – Jundiaí/SP Fone: (11) 4607-8463 e-mail: reginaldo@aieloimoveis.com.br



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

Foto da cozinha

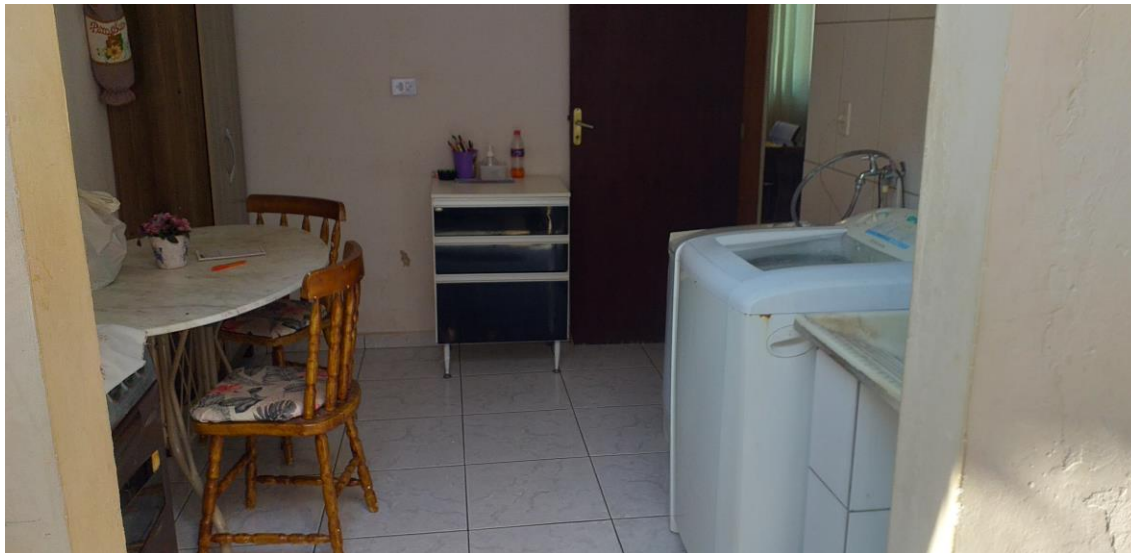


Foto da área de serviço





REGINALDO VENDRAMINI
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Fotos dos dormitórios.

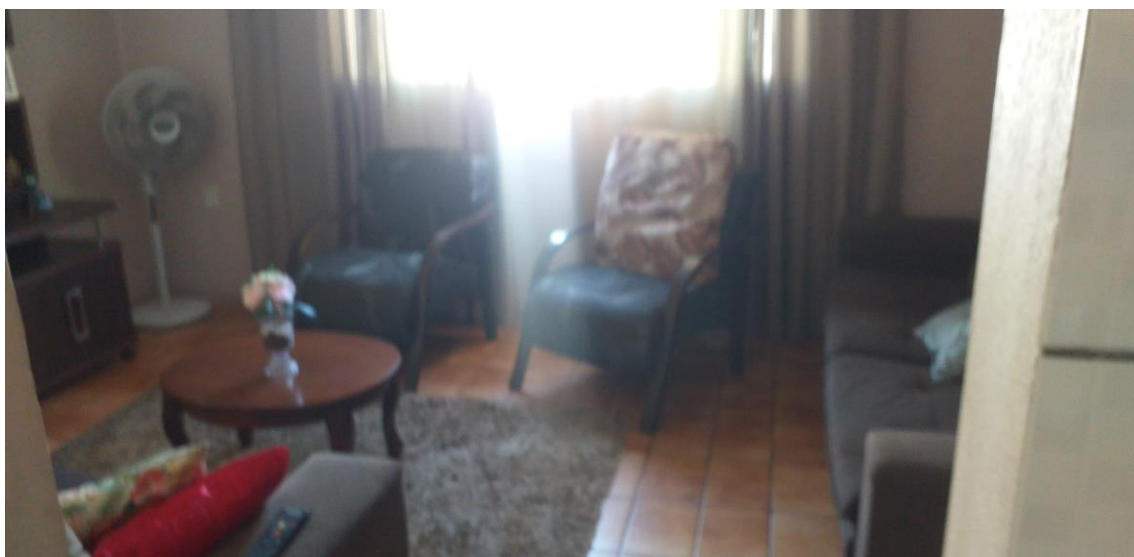


Foto da sala.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Foto do banheiro social.



REGINALDO VENDRAMINI
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

FOTOS DA RESIDÊNCIA AOS FUNDO – EDÍCULA

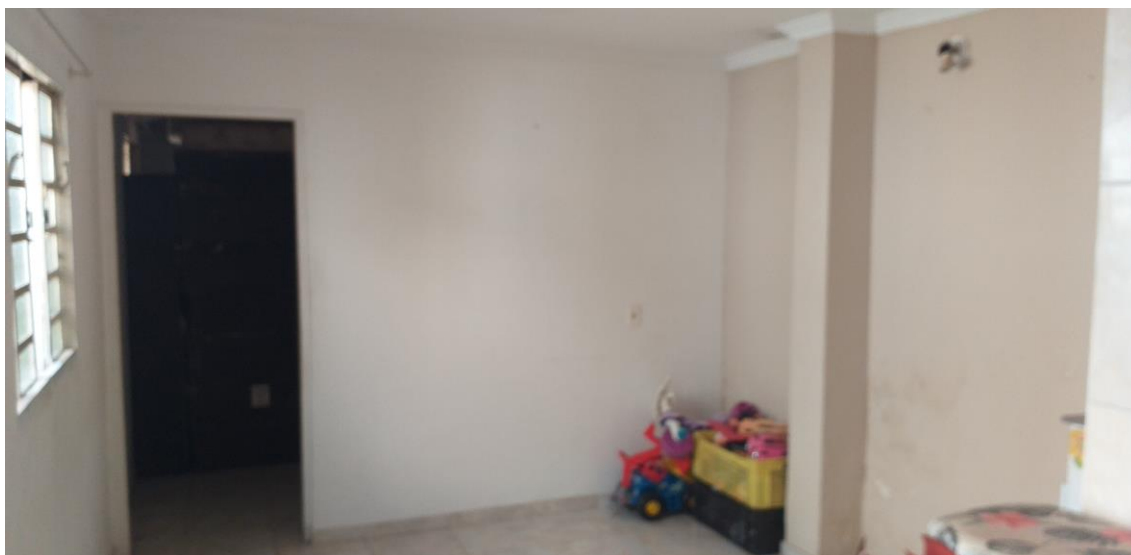


Foto da Sala



Foto da cozinha



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Foto do banheiro



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

4 – Método de Avaliação

Para a avaliação do imóvel em questão, adotar-se-á o método comparativo de dados de mercado para a determinação do valor do terreno e da área construída, fundamento em pesquisa de valores praticados em imóveis similares, apresentados adiante.

4.1 – Homogeneização dos elementos pesquisados

Foram pesquisados 09 elementos comparativos, que deverão sofrer um tratamento matemático com aplicação dos seguintes fatos de homogeneização.

4.1.1 – Fator de Oferta (FO)

Aplicação de fatos de oferta de 0,9 para os elementos ofertados para a devida compensação da elasticidades dos valores anunciados.

4.1.2 – Fator de topografia (Ftopo)

Serão aplicados os fatores fornecidos pela prefeitura Municipal de Várzea Paulista, conforme Tabela V, relacionados a topografias dos terrenos.

4.1.3 – Fato de Transposição (FT)

Conforme os índices Fiscais fornecidos pela da Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, conforme Lei Complementar nº 160, de 29 de dezembro de 2005, temos:

- Tipo 03 (III/R)–Residência Popular/Simples–índice Fiscal /2012: \$ 50,64



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

5 - ELEMENTOS DE PESQUISA UTILIZADOS NA COMPARAÇÃO COM O AVALIANDO E DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITARIO DO TERRENO.

ELEMENTOS	A.C. (m²)	A.T. (m²)	Padrão	TOPOGRAFIA	F.Top.	F.O.	Idade Ap	kd	Ind.fiscal	V.O.	CONTATOS
Elemento 1	180	250	1,497	plano	1	0,9	30	0,636	50,64	R\$ 450.000,00	J.ROBERTO CORR. - 9.9964.6231
Elemento 2	85	125	2,154	plano	1	0,9	10	0,86	50,64	R\$ 350.000,00	PROP. ADEIU - 9.4476.2993
Elemento 3	150	250	1,497	aclive leve	0,93	0,9	25	0,686	50,64	R\$ 470.000,00	PROP. ALINE - 9.8613.2853
Elemento 4	150	250	1,497	declive medio	0,88	0,9	30	0,636	50,64	R\$ 460.000,00	TRENTON IMOVEIS - 4607.7226
Elemento 5	160	250	1,497	declive medio	0,88	0,9	35	0,636	50,64	R\$ 400.000,00	IMOB. ALDIVINO - 4606.3723
Elemento 6	139	250	1,497	plano	1	0,9	35	0,636	50,64	R\$ 430.000,00	LOPES CONECTA - 3964.4800
Elemento 7	191	125	2,154	aclive medio	0,88	0,9	20	0,739	50,64	R\$ 580.000,00	UNIQUE BROKERS - 4836.5293
Elemento 8	150	210	1,07	declive leve	0,93	0,9	35	0,636	50,64	R\$ 350.000,00	BARÃO IMÓVEIS - 3963.8444
Elemento 9	170	275	1,497	plano	1	0,9	20	0,739	50,64	R\$ 485.000,00	ZELO IMÓVEIS - 4039.1188

ANEXO I COM AS FOTOS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS.

6 – AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, será utilizado o método comparativo de dados de mercado para a determinação do valor do imóvel, com base em pesquisa de valores de imóveis com características similares.

HOMOGENEIZAÇÃO													
CUPE - PINI mar/21 R\$ 1.329,39 /m²				IMÓVEL AVALIANDO: Av. do Pinheirinho, nº 409 Várzea Paulista - São Paulo				Lote Quadra Ind. Fiscal/2012 (Ifo)Setor V, B				Revisão: abr/21	
Elem.	AC	padrão	kd	VC	Valor Oferta	FO	VT	AT	IFn	FT	Ftopo	q	Verific. Amostr
1	180,00	1,497	0,636	227.826,29	450.000,00	0,90	177.173,71	250,00	50,64	1,000	1,00	708,69	708,69
2	85,00	2,154	0,860	209.322,29	350.000,00	0,90	105.677,71	125,00	50,64	1,000	1,00	845,42	845,42
3	150,00	1,497	0,686	204.780,96	470.000,00	0,90	218.219,04	250,00	50,64	1,000	0,93	938,58	938,58
4	150,00	1,497	0,636	189.855,24	460.000,00	0,90	224.144,76	250,00	50,64	1,000	0,88	1.018,84	1.018,84
5	160,00	1,497	0,636	202.512,25	400.000,00	0,90	157.487,75	250,00	50,64	1,000	0,88	715,85	715,85
6	139,00	1,497	0,636	175.932,52	430.000,00	0,90	211.067,48	250,00	50,64	1,000	1,00	844,27	844,27
7	191,00	2,154	0,739	404.181,02	580.000,00	0,90	117.818,98	125,00	50,64	1,000	0,88	1.071,08	1.071,08
8	150,00	1,070	0,636	135.701,47	350.000,00	0,90	179.298,53	210,00	50,64	1,000	0,93	918,07	918,07
9	170,00	1,497	0,739	250.015,86	485.000,00	0,90	186.484,14	275,00	50,64	1,000	1,00	678,12	678,12
qn =		VT x FT		> como		VT = (VO x FO) - VC				Média Simples:		859,88	
		AT x Ftopo								limite sup + 30%		1.117,85	
										limite inf - 30%		601,92	
>		qn =		[(VO x FO) - VC] x FT						ELEMENTOS FORA DOS LIMITES:			
		AT x Ftopo								Eliminando-se os elementos fora dos limites superior e inferior, temos:			
										Média Saneada q =		R\$ 859,88 /m²	
AVALIAÇÃO				EDIFICAÇÃO:				IMÓVEL:					
				TERRENO:									
				A.T.o =				250,00		VI = VT + VC =		R\$ 423.672,00	
				Ftopo =				1					
				VT = Ato x q x Ftopo =				R\$ 214.970,00				ou em números "redondos":	
										VC =		R\$ 208.702,00	
												VI =	
												R\$ 424.000,00	



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

07 – FUNDAMENTAÇÃO

O trabalho foi fundamentado em uma minuciosa análise do imóvel avaliado e pesquisas de amostras de imóveis na região, assim como foi feita uma homogeneização dos dados coletados para se determinar um justo valor do imóvel avaliado.

08 - CONCLUSÃO

O Valor encontrado é de **R\$ 423.672,00** (quatrocentos e vinte e três mil seiscentos e setenta e dois reais), para venda à vista do imóvel nesta data, considerando-se o mesmo livre de quaisquer ônus ou encargos que venham alterar seu valor.

Jundiaí, 29 de abril de 2021,

Reginaldo Vendramini

Perito

Matricula Conpej: 02.00.1748



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

ANEXO I

ELEMENTO 1



ELEMENTO 2





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

ELEMENTO 3



ELEMENTO 4





REGINALDO VENDRAMINI
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

ELEMENTO 5





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

ELEMENTO 6





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

ELEMENTO 7





REGINALDO VENDRAMINI
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

ELEMENTO 8





REGINALDO VENDRAMINI
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

ELEMENTO 9

