

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE ITU-SP.**

Processo nº: 4002989-72.2013.8.26.0286
Classe – Assunto: Procedimento Comum – Obrigação de Fazer – Não Fazer
Requerente: Jair Antonio Guilge
Requerido: Maria Hercília Lopes de Oliveira

BENEDITO CESAR LONGHI, Perito Avaliador de Imóveis, vem respeitosamente perante a presença de V. Exa., apresentar o LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Itu (SP), 12 de Setembro de 2017



Benedito Cesar Longhi
CRECI-SP 87.271-F

LAUDO MERCADOLÓGICO**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL:**

Aos Quatorze de Agosto de Dois Mil e Dezessete, o Perito BENEDITO CESAR LONGHI, CRECI 87.271-SP-F, foi nomeado pela JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITU-SP, para desempenhar suas funções com honestidade, lealdade, e disciplina visando a elaboração de um LAUDO MERCADOLÓGICO

I-HISTÓRICO:

Aos trinta de agosto de dois mil e dezessete, às 14,00hs, este PERITO, acima designado este no local para elaboração de um LAUDO MERCADOLÓGICO.

II-CARACTERÍSTICA DOS EXAMES:

De perícia do imóvel situado à rua Jorge Simeira Júnior nº 168 Parque Jardim das Rosas, nesta cidade para apuração do real valor do imóvel no mercado brasileiro.

III-EQUIPAMENTOS UTILIZADOS:

Foram utilizados durante os exames: Câmera Digital marca Nikon Wide 5x zoom 14.0 Megapixels, uma trena de nylon de 50m. e uma trena de aço de 10m.

IV- DOS EXAMES:

Em trinta de agosto de 2017 às 14,00Hs. este Perito realizou um vistoria no imóvel situado à Rua Jorge Simeira Júnior nº 168, Bairro Parque Jardim das Rosas nesta cidade, visando efetuar uma avaliação mercadológica sobre o valor do imóvel

Este trabalho teve como suporte técnico-científico, estudos de fotointerpretação e observações feitas ' *in loco* '. Na vistoria foi feita medição do imóvel, foi analisado o estado de conservação, as avarias, benfeitorias a qualidade do material utilizado. Efetuou-se uma vistoria em toda área do imóvel, bem como nas adjacências do mesmo. Também foi levado em consideração o m² da região, o estado de conservação, vias públicas, comércio, vizinhança, condução, localização, no qual levou esse Perito às conclusões explicitadas no capítulo X do Laudo Pericial.

V-METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para avaliar o terreno utilizamos o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, que é assim chamado porque o avaliador compara os valores e preços praticados no momento da avaliação pelo mercado de imóveis comparáveis nas proximidades onde se localiza o terreno, e a benfeitoria utilizaremos o MÉTODO EVOLUTIVO, onde se avalia o custo da fabricação (CUB Custo Unitário Básico) devidamente atualizado por fator de depreciação física (Tabela Ross Heidecke) que leva em consideração quer a idade, quer o estado de conservação do imóvel.

VI-PESQUISA:

A pesquisa foi realizada nos dias 01, 04 e 05 de Setembro de 2017, utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABTN-Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3, e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do Imóvel (Quadro Amostral, Planilhas de Cálculos).

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias, investigação, diligências e, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

VII- DA METRAGEM DO IMÓVEL:

O Terreno em questão é plano e fica localizado na rua Jorge Simeira Júnior nº 168 Bairro Parque Jardim das Rosas, medindo 6,00 mts de frente e fundos, lado direito com 27,29 mts e lado esquerdo com 27,66mts, totalizando uma área de 166,36 m² e matrícula nº 29.551 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca. Quando da visita ao Imóvel este Perito efetuou medição no terreno, e constatou-se uma área total de 211,80m² (Incluindo área de posse).

VIII- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

No terreno em questão constatou-se a existência de um prédio residencial feito em alvenaria com aproximadamente 25 anos de idade e 117,00m² de área construída, sendo distribuído em, sala, cozinha, banheiro, 02 dormitórios lavanderia, garagem, rancho, quarto despejo e quintal.

IX- LOCALIZAÇÃO:

O Imóvel encontra-se localizado no Bairro Parque Jardim das Rosas nesta cidade, um bairro de fácil acesso, com toda infra estrutura de rede de água e esgoto, coleta de lixo, iluminação pública, rede telefônica, asfalto, posto de saúde, igrejas, mercearias, supermercados. O bairro fica próximo a duas das principais avenidas da cidade. Uma delas é a Caetano Rugieri onde se concentra grande números de lojas, supermercados, agência bancaria e comércio em geral. A outra é Galileu Bicudo, inaugurada recentemente, ela facilitou o fluxo de carros para acesso em diversos bairros, inclusive o Parque Jardim das Rosas

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

Itu é um dos municípios paulista considerado estância turística pelo Estado de São Paulo, por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por Lei Estadual. Tal status garante a esses municípios uma verba maior por parte do Estado para promoção do turismo regional. Também o município adquire o direito de agregar junto ao seu nome o título de "Estância Turística", termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente oficial municipal quanto pelas referências estaduais.

A cidade não possui hospital público, porém a prefeitura possui convênio com o Hospital São Camilo, sendo este a Santa Casa de Itu. O município ainda possui três PAM (Pronto Atendimento Municipal), um no bairro Parque Industrial, outro no bairro Cidade Nova, e outro no Bairro Padre Bento, o PAM oferece atendimento no caso de urgência, e dependendo da gravidade é transferido para o Hospital São Camilo, além disso possui atendimento odontológico e a realização de exames laboratoriais. Para conveniados a cidade possui Pronto Atendimento da Unimed, Intermédica e Cemil, atendendo casos de baixa e média complexidade

Para realização de alguns exames ou consultas com médicos o município é servido por 15 UBS (Unidade Básica de Saúde). Itu ganhou uma UPA-Unidade de Pronto Atendimento 24 horas localizada no bairro Nossa Senhora Aparecida. Futuramente a Unimed Itu/Salto devera construir um Hospital para casos de alta complexidade na rodovia que liga as duas cidades.

A cidade de Itu é servida por rede de linhas de ônibus urbanos operada por duas empresas: Avante e Viação Itu (VITU), ambas controlada pelo grupo Sambaíba de São Paulo, além das linhas suburbanas

A Rodoviária de Itu localiza-se no centro da cidade e é servida por linhas que ligam a cidade a São Paulo, Jundiaí, Campinas, Indaiatuba, Piracicaba, Itapetininga, entre outras cidades. Ônibus com destino ao Nordeste e ao Paraná, também param na estação rodoviária de Itu. Em seu terminal partem linhas suburbanas das seguintes empresas: VB Transportes e Turismo (Salto, Porto Feliz e Boituva), Rápido Campinas (Sorocaba, Mairinque-Bairro Catarina) e VITU(Pirapora do Bom Jesus).

Com o crescimento do comércio, o centro histórico passou a não comportar o movimento, havendo uma expansão para o bairro Vila Nova com lojas e instituições financeiras.

Existe ainda outro centro de compras o Road Shopping, situado na Rodovia Castelo Branco Km 72. O Shopping conta com mais de 60 lojas além de um drive-thru de fast-food no estacionamento com mais de 600 vagas, arena para eventos e área de lazer.

A cidade conta ainda com supermercado e hipermercados entre eles: Extra Hipermercado, Pão de Açúcar Supermercado, Carrefour Bairro, Tenda Atacado, Dia %, Hipermercado Walmart, e São Vicente.

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

Dentre as indústrias da região, destacam-se: Brasil Kirin (Schincariol), Sapa Aluminium, Starret, Hewlett Packrd, Lenovo do Brasil, além das empresas japonesas que produzem peças para a Toyota: Sumiitomo, Corporation do Brasil, Aisin Sike, Nissin Bleack, Vuteq e Kanaflex

X- ESCLARECIMENTO:

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor de mercado imobiliário para a venda.

Muitos proprietários acham que seus imóveis valem uma fortuna e colocam preços acima de mercado levando em conta as benfeitorias voluptuosas para o seu conforto funcional e para aumento de preço, o que é incorreto.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria são acrescentados muitos valores internos para avaliar com precisão. É muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, vizinhança, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas etc., fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos em sua renomada obra Compra e Vendas de Imóveis: Dicas & Segredo, 3ª Edição editora Cop. 1991, pag..68.

“Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados... para uma avaliação a ponto do mercado... estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno para que se possa avaliar com precisão”.

Imagine que até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado

EM VIRTUDE DO EXPOSTO ACIMA CABE A ESTE AVALIADOR AFIRMAR QUE:

As amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e aplicação de método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega a conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para fins de compra e venda nos valores de :

R\$: 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias para convicção das partes e a MM Juíza, e assim colocando-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial aos 12 de setembro de 2017.



Benedito Cesar Longhi
CRECI-SP 87.271-F

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

ANEXOS:

- ANEXO I QUADRO AMOSTRAL – VALORES DE TERRENO – A. CONSTRUÍDA
 ANEXO II MEMORIAL DE CÁLCULO
 ANEXO III MÉTODO EVOLUTIVO
 ANEXO IV PLANILHAS DE CÁLCULOS
 ANEXO V PESQUISA MERCADO DE TERRENO
 ANEXO VI TABELA DE ROSS-HEIDECKE
 ANEXO VII FOTOS DO IMÓVEL
 ANEXO VIII QUESITOS

ANEXO – I

QUADRO AMOSTRAL - TERRENO

Nº	LOCALIZAÇÃO	FONTE	R\$	ÁREA	R\$/M²
01	P. INDUSTRIAL	IMOB. GS	200.000,00	300,00m²	666,67
02	J. DAS ROSAS	ARRUDA	5.300.000,00	9.950,00m²	532,67
03	S.CAMILO	ARRUDA	125.000,00	200,00m²	625,00
04	S.JOSÉ	ARRUDA	770.000,00	800,00m²	962,50
05	P. INDUSTRIAL	PRÓIMÓVEL	350.000,00	480,00m²	729,00
06	P. INDUSTRIAL	PRÓIMÓVEL	195.000,00	250,00m²	780,00
07	P. INDUSTRIAL	SILVANA C.	100.000,00	150,00m²	666,67
08	S.JOSÉ	SILVANA C.	300.000,00	320,00m²	937,50
09	J. DAS ROSAS	SILVANA C.	2.100.000,00	5.900,00m²	356,00
10	P. INDUSTRIAL	MN COSTA	100.000,00	300,00m²	333,33
11	P.INDUSTRIAL	MN COSTA	350.000,00	530,00m²	660,40
12	P.INDUSTRIAL	BETO IM.	140.000,00	187,50m²	746,67
				TOTAL:	7.996,41

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

QUADRO AMOSTRAL - ÁREA CONSTRUÍDA

CÔMODO	ÁREA CONSTRUÍDA	TOTAL A/C-M²
SALA	5,00 x 3,00	15,00 m²
COZINHA	4,60 x 3,60	16,56 m²
BANHEIRO	3,20 x 1,90	6,08 m²
DORMITÓRIO-1	3,60 x 3,20	11,52 m²
DORMITÓRIO-2	4,60 x 3,60	16,56 m²
ÁREA CIRCULAÇÃO	6,20 x 1,00	6,20 m²
GARAGEM	5,00 x 3,00	15,00 m²
LAVANDERIA	3,20 x 1,90	6,08 m²
	SUB-TOTAL =	93,00 m²
RANCHO	4,00 X 2,90	11,60 m²
QUARTO DESPEJO	4,00 X 3,10	12,40 m²
	TOTAL =	117,00 m²

ANEXO – II

MEMORIAL DE CÁLCULO

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M²

MÉDIA ARITIMÉTRICA DO VALOR DO M² DAS 12 AMOSTRAS PESQUISADAS

MÉDIA ARITIMÉTICA = VR. DO M² DAS 12 AMOSTRAS = R\$ 7.996,41 = R\$ 666,37

12

ÁREA DO IMÓVEL = ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X R\$/M² MÉDIO

VALOR DO IMÓVEL = 211,80 m² X R\$ 666,37 = R\$ 141.137,16

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um percentual para tratamento matemático das amostras

+ 20% R\$ 799,64

MÉDIA PONDERADA = M. ARITIMÉTICA = R\$ 666,37

- 20% R\$ 534,10

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

MÉDIA PONDERADA = SOMA DO VALOR DO M² DAS AMOSTRAS = R\$ 670,00

VALOR DO TERRENO = ÁREA TOTAL X MÉDIA PONDERADA

VALOR DO TERRENO = 211,80 m² X R\$ 670,00 = R\$ 141.906,00

CONCLUSÃO:

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 141.906,00

Limite inferior = R\$ 127.715,40 (Variação até o máximo 10%)

Limite superior = R\$ 156.096,60 (Variação até o máximo 10%)

VALOR DO TERRENO = R\$ 140.000,00

ANEXO – III

MÉTODO EVOLUTIVO

	ÁREA	VALOR M² (MÉDIA)
TERRENO	211,80 M²	R\$ 661,00
ÁREA EDIFICADA	VALOR DO CUB	FATOR DEPRECIACÃO
117,00 M²	R\$ 1.317,46	28,10%

Boletim Econômico : Julho/ 2017

Fonte : Secon / Sinduscon-SP

ANEXO – IV

PLANILHAS DE CÁLCULOS

A) VALOR DO TERRENO:

VALOR DO TERRENO = ÁREA DO TERRENO X VALOR MÉDIO M²

VALOR DO TERRENO = 211,80 M² X R\$ 661,00 = R\$ 140.000,00

B) VALOR DA RESIDÊNCIA:

ÁREA EDIFICADA = CUSTO x FATOR DE CORREÇÃO

CUSTO = (ÁREA EDIFICADA X CUB) X 1,10

CUSTO = (117,00 M² X R\$ 1.317,46) X 1,10

CUSTO = 169.557,10

FATOR DE DEPRECIAÇÃO:

CUSTO = R\$ 169.557,10 X 0,7190 (FATOR DEPRECIAÇÃO)

CUSTO = R\$ 121.911,55

C) VALOR DO IMÓVEL:

VALOR DO IMÓVEL = TERRENO + ÁREA EDIFICADA

V. I. R\$ 140.000,00 + R\$ 121.911,55 = R\$ 261.911,55

D) CONCLUSÃO:

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 260.000,00 (Arredondamento até o máximo 1%)

LIMITE INFERIOR = R\$ 234.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

LIMITE SUPERIOR = R\$ 286.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

O valor do Imóvel é de: R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais),

ANEXO – V**PESQUISA MERCADO DE TERRENO**

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

A) Informações: Imobiliária GS

Endereço: Rua Santa Rita nº 1.353, Itu - SP

Telefone: 11- 2715.8360

Local do Terreno: Bairro Parque Industrial

Área do Terreno: 300,00m²

Valor do Terreno: R\$ 200.000,00

Valor do m²: R\$ 666,67

B) Informações: Arruda Imóveis

Endereço: Travessa do Carmo nº 282, Itu – SP

Telefone: 11 – 4022.3337

Local do Terreno: Bairro Jardim das Rosas

Área do Terreno: 9.950,00m²

Valor do Terreno: R\$ 5.300.000,00

Valor do m² : R\$ 532,67

C) Informações: Arruda Imóveis

Endereço: Travessa do Carmo nº 282, Itu –SP

Telefone: 11 – 4022.3337

Local do Terreno: Bairro São Camilo

Área do Terreno: 200,00m²

Valor do Terreno: R\$ 125.000,00

Valor do m²: R\$ 625,00

D) Informações: Arruda Imóveis

Endereço: Travessa do Carmo nº 282, Itu – SP

Telefone: 11 – 4022.3337

Local do Terreno: Bairro São José

Área do Terreno: 800,00m²

Valor do Terreno: R\$ 770.000,00

Valor do m² R\$: 962,50

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

E) Informações: Imobiliária Pró-Imóvel

Endereço: Rua Santa Rita nº 1.445, Itu – SP

Telefone: 11 – 4022.0012

Local do Terreno: Bairro Parque Industrial

Área do Terreno: 480,00m²

Valor do Terreno: R\$ 350.000,00

Valor do m² R\$ 729,00

F) Informações: Imobiliária Pró-Imóvel

Endereço: Rua Santa Rita nº 1445, Itu SP

Telefone: 11 – 4022.0012

Local do Terreno: Bairro Parque Industrial

Área do Terreno: 250,00m²

Valor do Terreno: R\$ 195.000,00

Valor do m²: R\$ 780,00

G) Informações: Imobiliária Silvana Carvalho

Endereço: Rua XV de Novembro nº 39, Itu – SP

Telefone: 11 – 2396.1280

Local do Terreno: Bairro Vila São José

Área do Terreno: 320,00m²

Valor do Terreno: R\$ 300.000,00

Valor do m²: R\$ 937,50

H) Informações: Imobiliária Silvana Carvalho

Endereço: Rua XV de Novembro nº 39, Itu – SP

Telefone: 11 – 2396.1280

Local do Terreno: Bairro Parque Industrial

Área do Terreno: 150,00m²

Valor do Terreno: R\$ 100.000,00

Valor do m²: R\$ 666,67

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

I) Informações: Imobiliária Silvana Carvalho

Endereço: Rua XV de Novembro nº 39, Itu – SP

Telefone: 11 – 2396.1280

Área do Terreno: 5.900.00m²

Valor do Terreno: R\$ 2.100.000,00

Valor do m² R\$ 356,00

J) Informações: Imobiliária MN Costa

Endereço: Rua Santa Cruz nº 1069, Itu – SP

Telefone: 11 – 4023.2065

Local do Terreno: Bairro Parque das Indústrias

Área do Terreno: 300,00m²

Valor do Terreno R\$ 100.000,00

Valor do m²: R\$ 333,33

K) Informações: Imobiliária MN Costa

Endereço: Rua Santa Cruz nº 1069, Itu – SP

Telefone: 11 – 4023.2065

Local do Terreno: Bairro Parque Industrial

Área do Terreno: 530,00m²

Valor do Terreno: R\$ 350.000,00

Valor do m² R\$ 660,50

L) Informações: Beto Imóveis

Endereço: Praça Duque de Caxias nº 227, Itu – SP

Telefone: 11 – 4013.8181

Local do Terreno: Bairro Parque v Industrial

Área do Terreno: 187,50m²

Valor do Terreno: R\$ 140.000,00

Valor do m² R\$ 746,67

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

ANEXO – VI

TABELA DE ROSS - HEIDECKE

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "K"

Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,8
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,0	28,0	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,8	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,0	48,0	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,0
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,0	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,8	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	80,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,8	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/valor

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

ANEXO – VII
FOTOS DO IMÓVEL



Frente do imóvel, grades de ferro batido, piso
pedra ardósia



Sala, piso cerâmica

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial



Cozinha-piso cerâmica, pia pedra granito



Banheiro, box 02 folhas frontal em alumínio, azulejo
parede inteira.

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial



Dormitório 01, piso cerâmica



Dormitório 02, piso cerâmica

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial



Lavanderia, piso cerâmica azulejo parede inteira



Garagem, piso pedra ardósia

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial



Quintal, piso pedra mineira



Rancho, piso pedra mineira, cobertura telha
de fibrocimento



Quarto despejo, piso pedra mineira e cobertura telha
de fibrocimento

ANEXO - VIII

QUESITOS

1-Qual a exata área do terreno onde edificado o prédio avaliando (consideradas propriedade e posse)?

R- A área total do terreno é de 211,80 m²

2-Qual a exata área da construção do mencionado prédio?

R- A área da construção é de 117,00 m²

3-De quantos cômodos é composto o imóvel?

R- O imóvel é composto de 10 cômodos

4-Qual a dimensão de cada?

R- A dimensão de cada cômodo encontra-se descrito no anexo I – Área Construída (fls. 09) deste laudo

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

5-O prédio é servido de caixas para armazenamento de água? Se sim, qual a capacidade total de armazenamento?

R- Sim o prédio é servido por caixa de água de 500 litros segundo informações da proprietária, visto que a caixa se localiza em cima da laje e para ter acesso é necessário equipamento adequado para subir e retirar telhas do imóvel para encontrá-la, sem contar que poderia colocar em risco o perito com uma queda.

6-Serviços públicos (rede de água e esgoto, rede elétrica, rede telefônica, de transportes etc.) beneficiam o prédio?

R- Sim, beneficiam o prédio

7-Próximo ao imóvel

há escola(s), igreja(s), armazém/supermercado?

R- Sim próximo ao imóvel existe escolas, igrejas, armazém/supermercado

8-Qual o valor do prédio aos fins de venda judicial? Justificar com detalhes.

R- O referido imóvel para venda judicial é de R\$ 260.000,00, conforme consta em detalhes no anexos I,II,III,IV, V deste laudo

9-Queira o Sr. Perito reunir “croquis” e fotos que possam elucidar à melhor e perfeita compreensão de suas respostas.

R- Anexo VII deste laudo

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

ENCERRAMENTO:

O presente Laudo de Avaliação é composto por 23 páginas toda de um lado só, que subscreve e assina esta última.

Itu (SP), 12 de setembro de 2017



Benedito Cesar Longhi

CRECI-SP 87.271-F