

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

MMA SRA DRA JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CIVEL DO FORO REGIONAL I –
SANTANA - COMARCA DA CAPITAL

Proc: 1030698-42.2018.8.26.0001

MARIO JOZEF, Engenheiro Civil, CREA 0600167209, Perito da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL movida por SONDA SUPERMERCADOS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S/A contra ELAINE CRISTINA POMPILLO E/OS, após profundos exames, pesquisas, coleta de dados e estudos diversos, vem apresentar o resultado de seu trabalho, substanciado no presente

L A U D O

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

1 - CONSIDERAÇÕES

1.1. Trata este Laudo da Avaliação de imóvel penhorado,
por determinação deste Juízo.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

2 - HISTORICO

2.1. Na Inicial, protocolada em 24/10//2018, o EXQTE alega que:

2.1.1. Em 25/05/2009, as partes celebraram contrato de sublocação do espaço comercial nº 1006. Em razão de inadimplimento da EXCDA, as partes firmaram um acordo para o pagamento em 48 parcelas mensais. Em 29/05/2017 houve distrato, restituição do imóvel e novo acordo para pagamento, com entrada e o saldo em 08 parcelas.

2.1.2. A EXCDA deixou de honrar seus compromissos, acarretando o vencimento antecipado da dívida que é calculada em R\$ 166.473.34. Apesar das tentativas de composição extrajudicial não houve negociação e só resta a propositura da presente demanda.

MARIO JOZEF
engenheiro civil

PERICIAS JUDICIAIS

2.1.3. Requer a Citação, a realização de todos os procedimentos legais e que, ao final, a Ação seja julgada procedente.

2.2. De fls 71 usque fls 208 são tomadas diversas providências processuais.

2.3. Às fls 209, este Juízo determinou a penhora do imóvel matrícula nº 26.272 do 15º CRI de propriedade de Valter Pompillo.

2.4. Às fls 290, este Juízo determinou a Avaliação do imóvel, sendo nomeado o subscritor deste Laudo como Perito.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

3 – O EXAME

No Exame do local, situado à Rua Assunta Dores de Sica nº 51, Tremembé, matrícula nº 26.272 do 15º CRI, apuramos que: (vide Fotos 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7)

3.1. O terreno, em aclave de 8%, mede 250,00 m² (10,00 x 25,00), sendo um lote padrão. Está situado em zona de uso misto, em via pavimentada e dotada de todos os melhoramentos públicos.

3.2. A edificação é constituída de:

- nível da rua: 02 garagens com portas onduladas de ferro; sendo que a do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, é utilizada como oficina.
- no nível superior, em frente ao quintal, em uma configuração incomum, há 02 residências; cada uma contém sala, 02 dormitórios, cozinha e banheiro.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

3.3. A edificação aparenta 40 anos, está em regular estado de conservação; mede 132,00 m², vide IPTU, fls 259/261.

3.4. Segundo o Ibape/2019, a edificação é classificada como Casa Padrão Simples em seu menor nível; há a depreciação de 50%, conforme o mercado, em razão da idade e de sua configuração incomum, restando 50% a avaliar.

3.5. Vide Fotos abaixo:

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 1



O NUMERO 51 DA RUA ASSUNTA DORES DE SICA

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 2



A FACHADA DO IMÓVEL, NOTANDO-SE AS 02 GARAGENS. A DO LADO ESQUER-
DO FOI TRANSFORMADA EM OFICINA

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 3



AS 02 CASAS DE FRENTE PARA O QUINTAL, EM CONFIGURAÇÃO INCOMUM

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 4

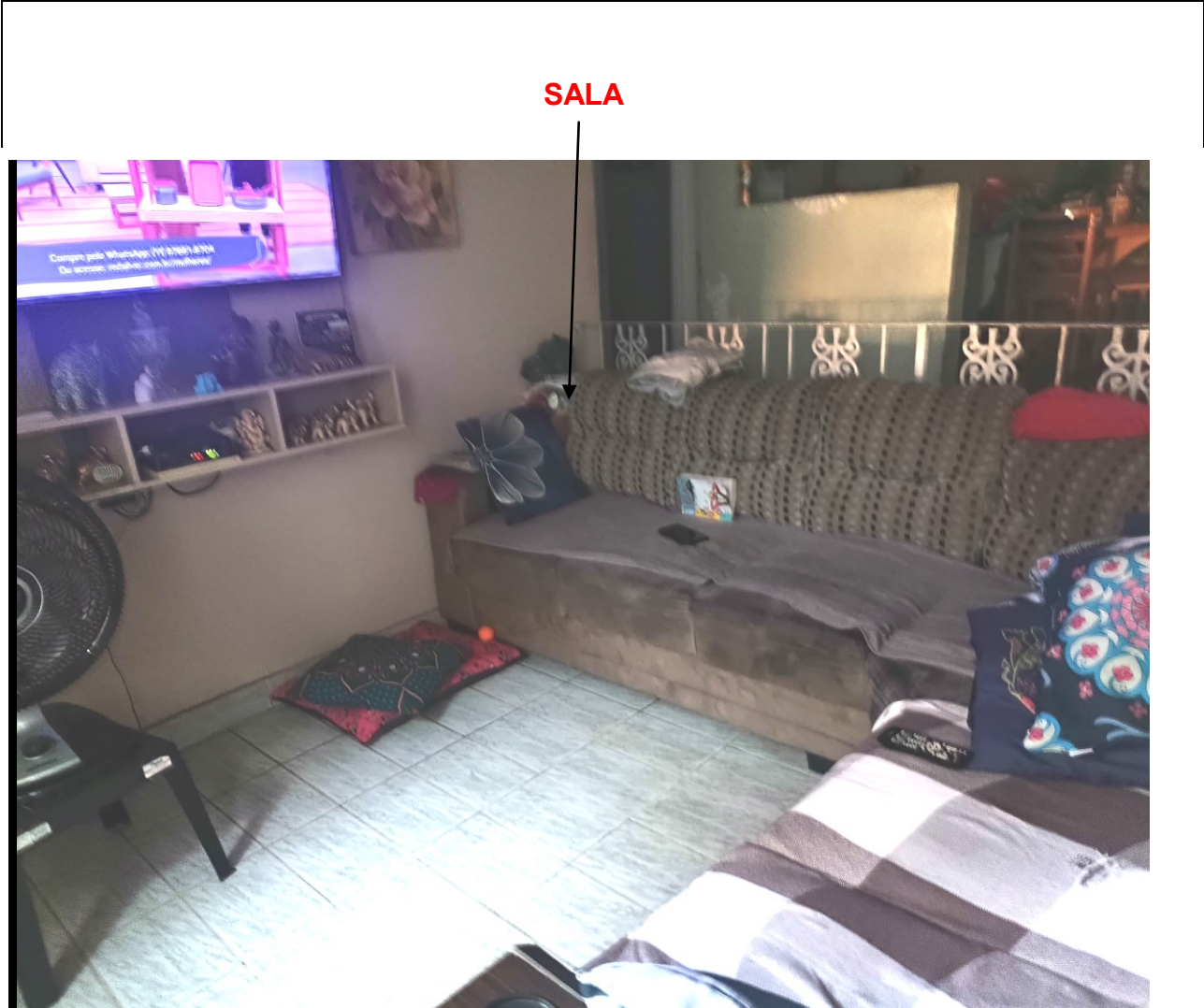


A ENTRADA DE UMA DAS CASAS

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 5



A SALA DE UMA DAS CASAS

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 6



A COZINHA DE UMA DAS CASAS

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 7

DORMITORIO



DORMMITORIO DE UMA DAS CASAS

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

4.1. Faremos a Avaliação, adaptando o METODO COMPARATIVO às condições peculiares da região, obedecendo, dentro do possível, a NBR-14.653-2 e as Normas de Engenharia de Avaliações, em dois preceitos fundamentais em qualquer tipo de avaliação:

4.1.1. Pág 154: "Evitar índices com variação de 50% para mais ou menos sobre o local". "A Norma estabelece o limite de emprego de índice com variações de 50% para mais ou menos".

4.1.2. Pág 177: "A pesquisa para fixação do valor básico deve compreender, de preferência, dados da mesma região econômica, do zoneamento, e do setor fiscal no período de dois anos antecedentes à avaliação".

4.1.3. Tais restrições das Normas têm sua razão de ser, pois a transposição de valores achados fora dos limites impostos, acarreta distor-

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

ções nos resultados: no espaço, por se tratar de valores aproximados; no tempo, pelas modificações que as regiões sofrem. Quando se usa dados colhidos com diferença maior que 50% nos índices, os resultados podem se deformar.

4.2. Para os valores em oferta, usaremos o fator 0,9; ou seja, supomos que o negócio se realiza pagando-se 90% do preço pedido.

4.3. Na pesquisa, deixamos de utilizar os valores de escritura, pois é sabido das deformações ali existentes, mormente quando o negócio se realiza entre particulares.

4.4. Para a apuração do valor de mercado do terreno, faremos uma comparação entre os diversos dados que nos foram fornecidos pelas organizações imobiliárias.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.5. O Município da Capital apresenta Tabela Genérica de Valores, confeccionada para fins fiscais. Porém a prática tem demonstrado que esta tabela comumente não reflete as condições de mercado, e nem sempre leva em consideração as mudanças havidas na dinâmica imobiliária.

4.5.1. Exemplo: na desapropriação de um terreno para o Rodoanel, processo nº 1006889-61.2013.8.26.0053 da Capital, o DER apresentou como OFERTA o valor de R\$ 825.000,00 com base em Laudo que levou em consideração a Planta Genérica e diversas formulações teóricas e alienígenas; o Perito Judicial, também levando em conta a Planta Genérica e as formulações, calculou a INDENIZAÇÃO PREVIA em R\$ 743.000,00. Uma diferença de 11% para menos. Tais laudos refletem o verdadeiro valor do mercado?

4.5.2. Assim, faremos a homogeneização de acordo com a experiência do Perito e dos profissionais da região dando, assim, o verdadeiro valor do mercado imobiliário.

MARIO JOZEF
engenheiro civil

PERICIAS JUDICIAIS

4.6. Desta forma, obtivemos os seguintes dados, válidos para o mês de junho de 2.024:

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.6.1.

FONTE

Acert Imóveis
Creci 23.458-j
Av. Mazzei, 500
S. Paulo
Sr. Vitor

LOCAL

Lote padrão de 250,00 m² (10 x 25), em acentuado aclave,
na Rua Assunta Dores de Sica, via dotada de todos os
melhoramentos públicos

PREÇO

R\$ 350.000,00

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este
imóvel, que está em local de mesmas características, da-
remos o mesmo índice

$$q = R\$ 350.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$
$$q = R\$ 315.000,00$$

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.6.2.

FONTE

Oliton Imóveis

Creci 19.109-j

Av. Mazzei, 669

S. Paulo

Sr. Regis

LOCAL

Lote padrão de 250,00 m² (10 x 25), em acentuado aclave,
na Rua Assunta Dores de Sica, via dotada de todos os
melhoramentos públicos

PREÇO

R\$ 400.000,00

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este
imóvel, que está em local de mesmas características, da-
remos o mesmo índice

$q = R\$ 400.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$

$q = R\$ 360.000,00$

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.6.3.

FONTE

Guedes Imóveis
Creci 21.456-j
Av. Cel Sezefredo Fagundes, 382
S. Paulo
Sr. Sílvio

LOCAL

Lote padrão de 250,00 m² (10 x 25), em acentuado aclive,
na Rua Assunta Dores de Sica, via dotada de todos os
melhoramentos públicos

PREÇO

R\$ 350.000,00

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este
imóvel, que está em local de mesmas características, da-
remos o mesmo índice

$$q = R\$ 350.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

$$q = R\$ 315.000,00$$

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.6.4.

FONTE

Novo Norte Imóveis
Creci 10.562-j
Av. Mazzei, 105
S. Paulo
Sr. Luiz

LOCAL

Lote padrão de 250,00 m² (10 x 25), em acentuado aclave,
na Rua Assunta Dores de Sica, via dotada de todos os
melhoramentos públicos

PREÇO

R\$ 380.000,00

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este
imóvel, que está em local de mesmas características, da-
remos o mesmo índice

$$q = R\$ 380.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$
$$q = R\$ 342.000,00$$

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.6.5.

FONTE

JR Suares Imóveis
Creci 31.568-j
Av. Mazzei, 1827
S. Paulo
Sr. Josimar

LOCAL

Lote padrão de 250,00 m² (10 x 25), em acentuado aclave,
na Rua Assunta Dores de Sica, via dotada de todos os
melhoramentos públicos

PREÇO

R\$ 400.000,00

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este
imóvel, que está em local de mesmas características, da-
remos o mesmo índice

$$q = R\$ 400.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$
$$q = R\$ 360.000,00$$

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.7. CALCULO DO VALOR DO TERRENO

4.7.1. RESUMO DOS VALORES ENCONTRADOS

1. R\$	315.000,00
2. R\$	360.000,00
3. R\$	315.000,00
4. R\$	342.000,00
5. <u>R\$</u>	<u>360.000,00</u>
TOTAL R\$	1.692.000,00

4.7.2. MEDIA ARITMETICA SIMPLES

M.A.S. = R\$ 1.692.000,00 / 5

M.A.S. = R\$ 338.400,00

4.7.3. MINIMO VALOR ADMISSIVEL

M.A.S. x 0,70 = R\$ 236.880,00

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.7.4. MAXIMO VALOR ADMISSIVEL

$M.A.S. \times 1,30 = R\$ 439.920,00$

4.7.5. Nota-se não haver nenhum valor discrepante e, desta forma, o valor de um terreno é o próprio M.A.S., ou seja:

R\$ 338.400,00

4.8. VALOR DO TERRENO

O terreno em estudo vale:

R\$ 338.400,00

5 – AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

5.1. A edificação existente mede 132,00 m²; está classifica-
da como Casa Padrão Simples em seu menor nível; há a depreciação de 50%,
conforme o mercado, em razão da idade e conformação, restando 50% a avaliar.

5.2. Seu valor de mercado, segundo o Ibape/2019 e o Se-
covi, é:

$$\text{R\$ } 1.986,73 \times 1,251 \times 132,00 \times 0,50 =$$

R\$ 164.036,00

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

6 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. O imóvel vale:

R\$ 338.400,00 + R\$ 164.036,00 =

R\$ 502.436,00

(quinhentos e dois mil e quatrocentos e trinta e seis re-
ais), em junho de 2.024.

6.2. OBSERVAÇÃO

O valor acima é valido para imóvel totalmente liberado,
sem qualquer ônus ou dívidas.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

7 – RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não foram apresentados.

MARIO JOZEF
engenheiro civil

PERICIAS JUDICIAIS

ENCERRAMENTO

Após ter apresentado dados, fatos, pesquisas e sua avaliação, o
Signatário dá o presente Laudo como encerrado, digitado em 28
Laudas, sendo esta última Lauda datada e assinada.

São Paulo, 06 de junho 2.024.

a) Mario Jozef

MARIO JOZEF - ENGENHEIRO CIVIL

CREA 0600167209