

**EXMO. SRº. DRº. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
GUARULHOS/SP**

PROCESSO Nº 0004223-42.2019.8.26.0224

ANTONIO IKUO NISHI, Arquiteto, Engenheiro de Segurança e Higiene do Trabalho, com Especialização em Perícias de Engenharia, Patologia da Construção, Avaliações de Imóveis e Inspeção Ambiental Imobiliária CAU/SP A-79814-2, nomeado Perito Judicial nos autos da ação **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerido por **CLODOALDO FREIRE CARDOSO** em face de **IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA**, examinado os autos, analisando a documentação, levantado e avaliado o imóvel penhorado, concluídos os seus trabalhos, vem mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou consubstanciada no presente.

L A U D O

I- PRELIMINARES

Conforme TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO (fls. 417):

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Digital nº:	0004223-42.2019.8.26.0224
Classe – Assunto:	Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução
Exequente:	Clodoaldo Freire Cardoso e outro
Executado:	IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA.

Em Guarulhos, aos 23 de março de 2021, no Cartório da 10ª Vara Cível, do Foro de Guarulhos, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA em favor de CLODOALDO FREIRE CARDOSO E OUTRO do(s) seguinte(s) bem(ns): MATRICULA 76.731 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, constituído de um terreno no lote 71, da quadra 21 do loteamento denominado Parque Continental, perímetro urbano nesta Cidade e Comarca de Guarulhos, sito a Rua Quinze do referido bairro. do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)s depositário(a)s, o(a)s Sr(a)s. IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA.. A presente penhora é realizada com base no artigo 844 do Novo Código de Processo Civil, ficando consignado que em conformidade com o artigo 838, Inciso IV do aludido dispositivo, o cargo de depositário ficará constituído nas pessoas do executado O(A)(s) depositário(a)s não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

Para avaliação do imóvel situado Rua Geraldo Augusto da Silva, nº 634 (Lote 71 - Quadra 21 - Loteamento Parque Continental), foi este signatário honrado com a nomeação às fls. 381.

A Imobiliária Continental indicou assistente técnico e quesitos às fls. 534/536.

II- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Este signatário entende que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado representará o real valor de mercado do imóvel em estudo.

Estudou a região geoeconômica em que está situado o imóvel, bem como efetuou diligência e estudo comparativo no sentido de apurar o seu valor de mercado, colheu elementos indispensáveis e efetuou a pesquisa (Anexo I) para elaboração do laudo de avaliação.

No presente trabalho serão utilizadas as diretrizes básicas recomendadas para avaliações de imóveis urbanos, tais como a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos NBR 14.653 – Avaliações de Bens partes 1 e 2 e as Normas CAJUFA 2019, bem como o conhecido e consagrado “Estudo de Edificações – Valores de Venda”.

Nesta avaliação, assume-se que as dimensões constantes na documentação oferecidas estejam corretas, que o título de propriedade são bom e que as informações fornecidas na vistoria e no levantamento “in loco” são confiáveis.

TRATAMENTO POR FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento são calculados conforme metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia e Normas CAJUFA"

Para que a determinação do valor unitário/m² básico do terreno reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas

empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica com data atual do laudo técnico.

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados: - Preferencialmente os dados de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos entre 0,70 a 1,30. O preço homogeneizado é resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original.

Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra. - O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a $\pm 30\%$ em torno do valor calculado.

Na aplicação do processo de TRATAMENTO POR FATORES, os comparativos selecionados foram homogeneizados para o local da avaliação mediante aplicação dos seguintes fatores:

- a) **FATOR OFERTA:**- Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).
- b) **TIPOLOGIA DA CONSTRUÇÃO:** A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliado será feita com base no “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, com quadro resumo de tipologia e valores unitários reproduzidos a seguir:

ANTONIO NISHI

Perícias de Engenharia e Avaliações

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	1.1-BARRACO	1.1.1-Padrão Rústico	0,070	0,105	0,140	
		1.1.2-Padrão Simples	0,153	0,181	0,209	
	1.2-CASA	1.2.1-Padrão Rústico	0,419	0,488	0,558	
		1.2.2-Padrão Proletário	0,572	0,670	0,767	
		1.2.3-Padrão Econômico	0,781	0,914	1,046	
		1.2.4-Padrão Simples	1,060	1,228	1,395	
		1.2.5-Padrão Médio	1,409	1,611	1,814	
		1.2.6-Padrão Superior	1,827	2,065	2,302	
		1.2.7-Padrão Fino	2,316	2,832	3,348	
		1.2.8-Padrão Luxo	acima de 3,348			
	1.3-APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico	0,698	0,942	1,186	
		1.3.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,200	1,472	1,744
			Com elevador	1,465	1,709	1,953
		1.3.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,758	2,030	2,302
			Com elevador	1,967	2,239	2,511
		1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,316	2,588	2,860
			Com elevador	2,525	2,797	3,069
		1.3.5-Padrão Fino	3,083	3,564	4,046	
1.3.6-Padrão Luxo	acima de 4,046					
2-COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1-ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico	0,698	0,907	1,116	
		2.1.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,130	1,402	1,674
			Com elevador	1,395	1,639	1,883
		2.1.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,688	1,925	2,162
			Com elevador	1,897	2,134	2,372
		2.1.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,176	2,378	2,581
	Com elevador		2,385	2,657	2,930	
	2.1.5-Padrão Fino	2,943	3,564	4,185		
	2.1.6-Padrão Luxo	acima de 4,185				
	2.2-GALPÃO	2.2.1-Padrão Econômico	0,279	0,419	0,558	
		2.2.2-Padrão Simples	0,572	0,844	1,116	
		2.2.3-Padrão Médio	1,130	1,541	1,953	
2.2.4-Padrão Superior		acima de 1,953				
3-ESPECIAL	3.1-COBERTURA	3.1.1-Padrão Simples	0,070	0,140	0,209	
		3.1.2-Padrão Médio	0,223	0,286	0,349	
		3.1.3-Padrão Superior	0,363	0,530	0,698	

- c) **DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** - O critério está previsto no “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” e consiste no cálculo da depreciação empregado no Método combinado de “Ross / Heidecke”, onde são computados a idade da edificação, estado de conservação, e o fator de adequação ao obsoletismo “Foc”, é definido pela expressão: $Foc = R + K \times (1 - R)$ e a utilização da tabela a seguir:

ANTONIO NISHI

Perícias de Engenharia e Avaliações

TABELA 1				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "Lr" (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	8	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	00	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
	APARTAMENTO	FINO	00	20
		LUXO	60	20
		ECONÔMICO	00	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	00	20
		SUPERIOR	60	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	00	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	00	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	00	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	00	20
		SUPERIOR	60	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

I _a /I _r * 100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,946	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,806	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,515	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,496	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,496	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO IKUO NISHI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/02/2022 às 11:53, sob o número WGRU22700885120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004223-42.2019.8.26.0224 e código JNTQ9YSO.

III- VISTORIA

Agendado a vistoria no dia **09/02/2022 – 14:00hs**, compareceu o assistente técnico indicado pela Imobiliária e Construtora Continental Arqº Walter Takeo Nakata e o autor designou as inquilinas do imóvel Srª Caroline Rosa e Srª Jessica a acompanhar a vistoria, como segue:

1- SITUAÇÃO

O imóvel situado na Rua Geraldo Augusto da Silva, nº 634 (Lote 71-B da Quadra 21 – Parque Continental), município e comarca de Guarulhos / SP, na quadra completada pelas vias:

- Rua Carlos Roberto Mota,
- Rua Severina Ferreira da Silva Almeida, e
- Rua Raimundo Palma.

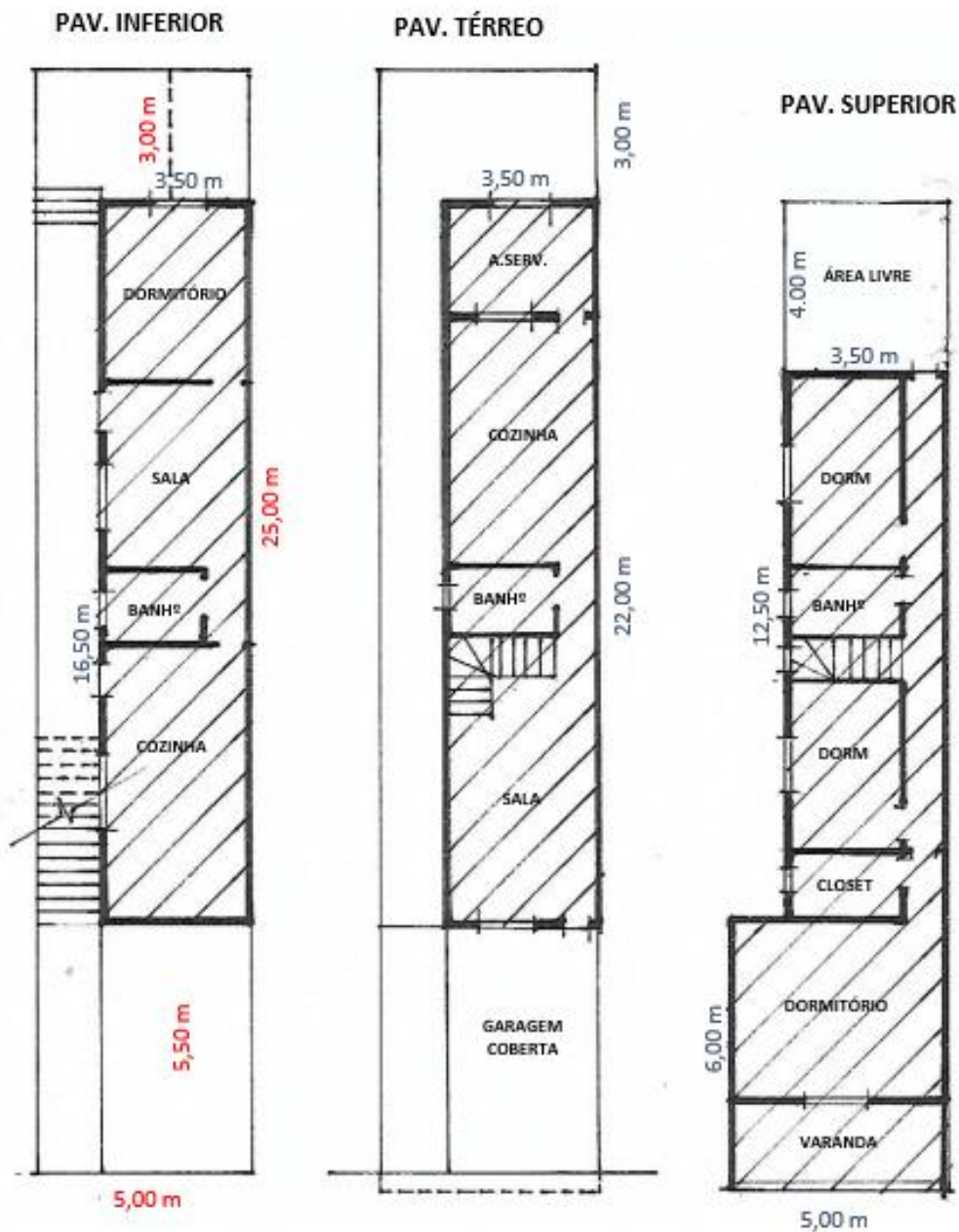
2- CROQUI DE SITUAÇÃO

3- GOOGLE – MAPS – FOTO AÉREA

Identificado no Cadastro Municipal de Guarulhos, como sendo:

Inscrição Cadastral:-	083.35.98.0294.00.000
Proprietário:-	Imobiliária e Construtora Continental Ltda
Compromissário:-	Clodoaldo Freire Cardoso de outra
Localização:-	Rua Geraldo Augusto da Silva (Lote 71-B – Quadra 21)
Área terreno:-	125,00m ²
Testada única:-	5,00 m
Área construída:-	234,00m ²
Tipo:-	Residencial Simples (30)
Finalidade:-	Residencial

4- PLANTA DO IMÓVEL



RUA GERALDO AUGUSTO DA SILVA

5- CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

Terreno de formato retangular com topografia em declive, constatamos construção com 3(três) pavimentos. Estrutura simples de concreto e alvenaria revestidas interna e externamente. Cobertura de telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira e forro de laje, com as seguintes características:

PAVIMENTO INFERIOR:- Construção de 3(três) cômodos (Sala, cozinha e dormitório) mais um banheiro. Piso cerâmico em todos os cômodos. Áreas molhadas com azulejo até o teto. Áreas secas com paredes internas com pintura à base de látex sobre revestimento fino. Portas de madeira e janelas em esquadrias de alumínio padronizadas. Instalações elétricas e hidráulicas de padrão comercial.

PAVIMENTO TÉRREO e 1º PAVIMENTO – Construção de uma residência composta de sala, cozinha, área de serviço, banheiro e garagem no pavimento térreo. 3(três) dormitórios, sendo um dormitório com varanda e closet, banheiro e nos fundos com área livre descoberta. Áreas secas com paredes internas com pintura à base de látex sobre revestimento fino. Portas de madeira e janelas em esquadrias de alumínio padronizadas. Instalações elétricas e hidráulicas de padrão comercial.

PADRÃO CONSTRUTIVO – Item 1.2.3 – CASA PADRÃO ECONÔMICO

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS:	
Construídas geralmente em etapas, sem preocupação com o projeto e sem utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são térreas e utilizam materiais básicos. Geralmente com todos os acabamentos e sem imperfeições evidentes de prumos, níveis e arremates. Geralmente cobertura em laje de concreto impermeabilizada por processo simples ou telhas sobre estrutura de madeira com forro.	
B - CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS	
1- Fachada:	-
2- Área externa:	Cimentado, caco de cerâmica ou cerâmica comum.
3- Revestimentos de paredes	
Externas:	Emboço com pintura simples.
Internas:	
Áreas secas:	Emboço com pintura simples.
Áreas molhadas:	Barra a óleo ou azulejo comum, eventualmente até o teto.
4- Revestimento de pisos	
Áreas secas:	Cerâmica comum ou forração.
Áreas molhadas:	Cimentado, cacos de cerâmica ou cerâmica comum.
5- Revestimento de forros	
Áreas secas:	Emboço ou madeira, com pintura.
Áreas molhadas:	Emboço ou madeira, com pintura.
6- Esquadrias	
Portas:	Madeira e/ou ferro, com ferragens comuns.
Janelas:	Madeira e ferro, pintadas e/ou alumínio.
7- Instalações elétricas:	Mínimas e embutidas
8- Instalações hidráulicas:	Embutidas. Banheiros dotados de aparelhos sanitários e metais comuns.
9- Outras instalações:	Inexistentes

Transcrição parcial do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – Padrão econômico

6- ÁREAS

Terreno (5 x 25)..... 125,00 m²

CONSTRUÇÃO HOMOGENEIZADA

Pavimento térreo 77,00 m²

Pavimento superior 73,75 m²

Pavimento inferior 57,75 m²

Total construído 208,50 m²

IV- AVALIAÇÃO**a)- VALOR DO TERRENO**

Dado pela fórmula:

$V_t = St \times qt \times k$, onde:

V_t = Valor do terreno a determinar

St = área do terreno (5,00 x 25,00) = 125,00 m²

qt = unitário do terreno $q = R\$ 1.828,20/m^2$ p/fevereiro de 2.022 - conforme métodos e critérios de tratamento (Anexo III)

k = fator correcional

k_1 = Fator testada = $\left(\frac{5}{10}\right)^{0,25} = 0,8409$

k_2 = Topografia (Declive 10%) = 0,90

Substituindo-se os elementos acima, temos:

$V_t = 125,00m^2 \times R\$ 1.828,20/m^2 \times 0,8409 \times 0,90 =$

$V_t = R\$ 172.950,00$ p/fevereiro/2022.

b)- VALOR DA CONSTRUÇÃO

É dado pela fórmula:

$V_c = Sc \times qc \times k$, onde:

V_c = Valor da construção a determinar

Sc = Área construída = 208,50 m²

qc = Unitário da Portaria nº 01/04 - CAJUFA - item 1.2.3 – Casa Padrão Econômico – valor unitário = 0,781 a 1,046 x R-8N, adotaremos o coeficiente médio:

$$qc = 0,914 \times R\$ 1.759,98/m^2 = R\$ 1.608,62/m^2 \text{ (fevereiro/2022)}$$

K = fator correcional

k₁ = fator idade aparente 20 anos – Estado de conservação item “E” – Necessitando de reparos simples.

$$k = \frac{20}{70} \times 100 = 28 \rightarrow 0,672$$

$$\text{FOC} = [(0,20 + 0,672 (1 - 0,20))] = \underline{\underline{0,7376}}$$

K₂ = Construção irregular = 0,90

Substituindo-se os elementos acima, temos:

$$Vc = 208,50m^2 \times R\$ 1.608,62/m^2 \times 0,7376 \times 0,90 =$$

$$Vc = \underline{\underline{R\$ 222.650,12}} \text{ p/fevereiro 2022.}$$

c)- VALOR DO IMÓVEL

V_{terreno} = R\$ 172.950,00

V_{construção} = R\$ 222.650,12

VI = R\$ 395.600,12

Arredondamos para:

VI = R\$ 396.000,00 (Trezentos e noventa e seis mil reais – Data base
Fevereiro/2022.

V - QUESITOS

a) IMOBILIÁRIA CONTINENTAL (fls. 534/536)

- 1) Queira o Sr. Perito descrever a atual situação do imóvel penhorado?

RESPOSTA

Vide item VISTORIA, PLANTA DO IMÓVEL e fotografias.

- 2) Queira o Sr. Perito informar se o imóvel encontra-se em boas condições de uso?

RESPOSTA

Na vistoria constatou que os imóveis estão ocupados por inquilinos, não constatou nenhum dano aparente na estrutura e o estado da edificação pode ser classificado como sendo item “E – Necessitando de reparos simples” do consagrado método Ross/Heidecke.

- 3) Queira o Sr. Perito avaliar se o terreno está em uma situação privilegiada?

RESPOSTA

O terreno (Lote 71-B – Quadra 21) está situado no loteamento Parque Continental dotado de todos os melhoramentos públicos, loteamento predominantemente residencial com construções assobradadas de padrão simples a médio, distante cerca de 5,5km do centro de Guarulhos.

- 4) Queira o Sr. Perito informar os aspectos opcionais existentes no bem penhorado, tais como: nível de ruído, posição do sol, vizinhança?

RESPOSTA

Terreno com dimensões de meio lote (padrão 5 x 25), caído para os fundos, foi edificado um sobrado de padrão comercial com 2(duas) construções distintas, uma moradia na parte inferior (abaixo do nível da rua) e outra assobradada.

Quanto a questão de iluminação, ventilação natural e ruído o corpo da construção apresenta com recuo lateral de 1,50m, fundos 3,00m e no recuo frontal apresenta ocupado com garagem e na parte superior dormitório com varanda.

- 5) Queira o Sr. Perito descrever se o bairro onde se encontra localizado o imóvel penhorado conta com infraestrutura, (bancos, supermercados, segurança, transporte público, comércios em geral, escolas, UBS, áreas de lazer, saneamento básico, iluminação)?

RESPOSTA

A região é dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como iluminação, redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, televisão a cabo, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, servido de comércio, escolas e outros, distante cerca de 5,5km do centro de Guarulhos.

- 6) Queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado imobiliário atribuído aos imóveis da região?

RESPOSTA

Vide item AVALIAÇÃO.

- 7) Queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado atribuído ao bem penhorado (terreno e benfeitorias)?

RESPOSTA

Vide item próprio deste laudo (Item AVALIAÇÃO), onde determinou o valor de R\$ 396.000,00 (Trezentos e noventa e seis mil reais – Data base Fevereiro 2022.

8) Queira o Sr. Perito informar a classificação do imóvel penhorado, (alto/médio padrão)?

RESPOSTA

Vide item VISTORIA.

9) Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide?

RESPOSTA

Vide o laudo pericial na integra, onde apresentou o valor do imóvel (terreno e construção).

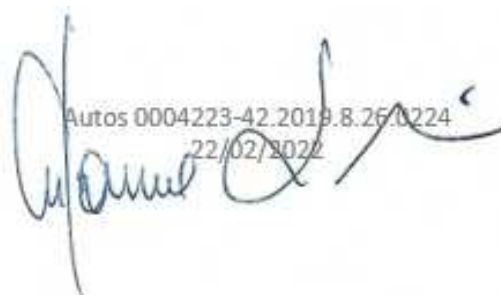
VI - ENCERRAMENTO

O presente laudo constituído de 16 (dezesseis) folhas digitalizadas, somente no anverso, assinada nesta para todos os fins de direito.

Acompanham:

- Fotografias Legendadas;
- Anexo I – Pesquisa para determinação do valor unitário m² - Terreno.

São Paulo, 17 de setembro de 2021.



Autos 0004223-42.2019.8.26.0224
22/02/2022

ANTONIO IKUO NISHI

(Perito Judicial)

CAU/SP- A 79814-2

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Foto 1 – Identificando o imóvel, situado na Rua Geraldo Augusto da Silva, 634.



Foto 2 – Vista frontal da via pública, no trecho onde entesta o imóvel..



Foto 3 – Pavimento térreo – garagem.

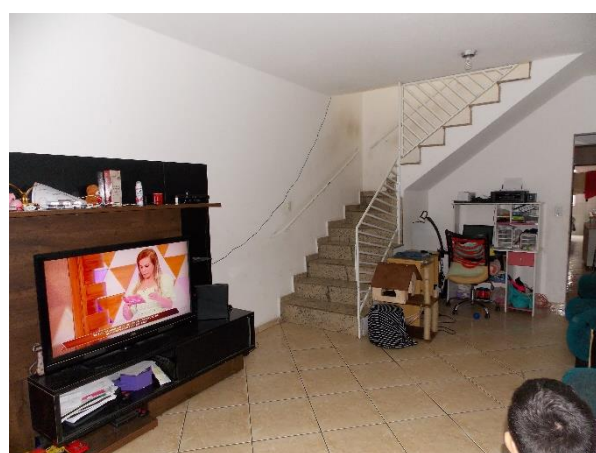


Foto 4 – Pavimento térreo - Sala.



Foto 5 – Pavimento térreo - cozinha.

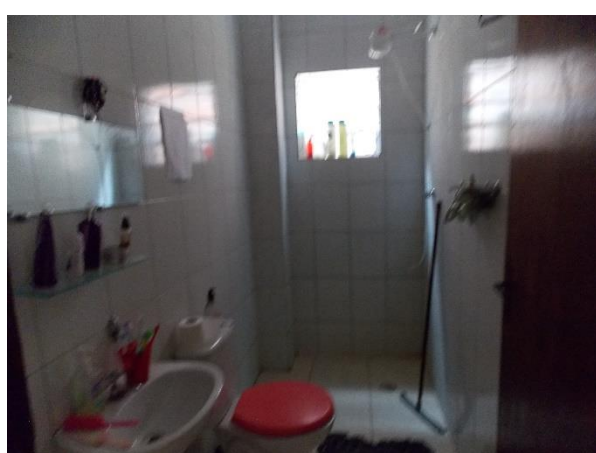


Foto 6 – Pavimento térreo – Banheiro.

ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações

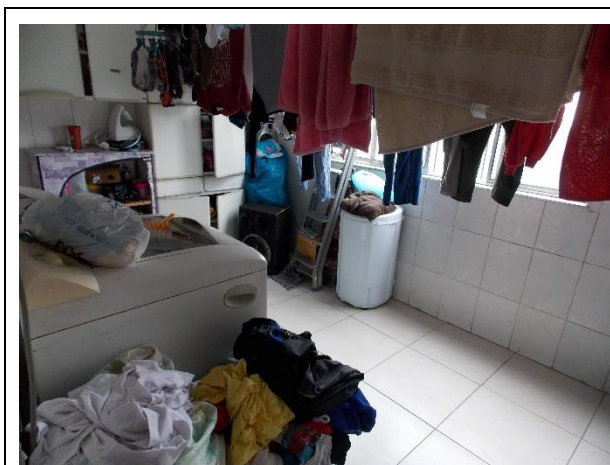


Foto 7 – Pavimento térreo – Área de Serviço.



Foto 8 – Escada de acesso ao pavimento superior.



Foto 9 – Pavimento superior – Dormitório.



Foto 10 – Pavimento superior – Varanda.



Foto 11 – Pavimento superior – Corredor.



Foto 12 – Pavimento superior – Dormitório.

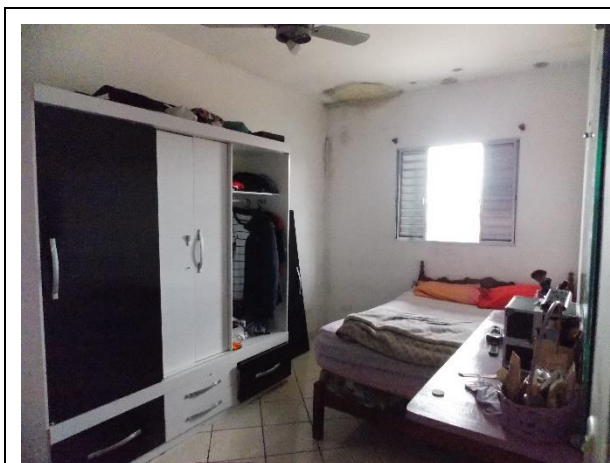


Foto 13 – Pavimento superior - Dormitório.



Foto 14 – Pavimento superior – Área livre fundos.



Foto 15 – Acesso ao pavimento inferior.



Foto 16 – Pavimento inferior - Cozinha.



Foto 17 – Pavimento inferior – Sala.

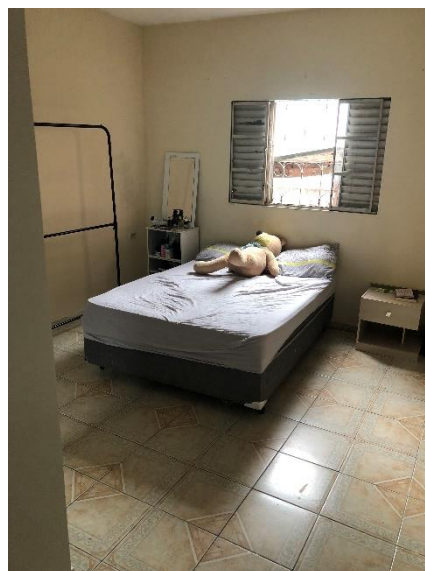


Foto 18 – Pavimento Inferior – Dormitório.

ANEXO I - DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

Fonte: NORMAS/2013 e EDIFICAÇÕES/2002 (Adequação/2007)

- Imóvel de referência

Local:- RUA GERALDO AUGUSTO DA SILVA, Nº 634

Parque Continental / Guarulhos

Data:- FEVEREIRO/2022

- Fatores e índices utilizados na obtenção do valor unitário básico

2.1 – Fatores de oferta (F_o)

Item 4.5.2

$$F_o = 0,90$$

2.2 – Fator de profundidade (C_p)

Item 5.3

P_e = profundidade equivalente ou efetiva comparativo

P_m = profundidade mínima = 20,00m

P_{ma} = profundidade máxima = 40,00m

2.3 – Fator de testada (C_f)

$C_f = (F_r / F_p)^{0,25}$, onde

F_r = testada de referência = 10,00m

F_p = testada comparativo

Nota:- Não se aplica o fator testada no caso de terrenos que, embora possam frentes inferiores à padrão estejam ocupados por residências individuais relativamente novas e economicamente adequadas ao local.

2.4 – Fator esquina e frentes múltiplas (C_e)

Item 5.5

$$C = \frac{(C_r + 20) F_1 V_1 + F_2 V_2 + \dots + F_n V_n}{20 F_1 V_1}, \text{ onde}$$

$$C_r = 1$$

F_1 = frente principal projetada de maior índice local

$F_2..F_n$ = demais frentes

V_1 = valor unitário da frente principal

$V_2..V_n$ = demais valores unitários

2.6 – Fatores consistência do solo

Item 5.8

2.5 – Fatores topografia e nível

Item 5.7

2.7 – Benfeitorias

R-8N:

Padrão construtivo: De acordo com o Estudo Edificações – Valores de Venda – 2002 (Adequação 2007), da Comissão de Peritos das Varas Públicas – CAJUFA

Conforme – QUADRO A – Edificações – Valores de Venda -2002 / Adequação 2007.

Depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação

2.8 – Fator de atualização

Item 4.5.4

$F_a = I_a / I_p$, onde:

I_a = índice IPC/Fipe para a data da pesquisa

I_p = índice IPC/FIPE da oferta.


2.9 – Fator de transposição

$F_a = I_a / I_{Lc}$, onde:

I_a = índice local do imóvel de referência

I_{Lc} = índice local do comparativo

<p>PESQUISA 1</p> <p>Fonte:- Data 18/02/2022 Placa no local</p> <p>Ofertante:- Imperio Imóveis Tel:- 4378.0562 – c/Srº</p> <p>Local:- Rua Wilson Gomes de Azevedo, nº 232B Parque Continental Terreno vago</p> <p>Área terreno:- 125,00m² (5,00m x 25,00m)</p> <p>Valor:- R\$ 290.000,00 – Estuda proposta.</p>	
---	---

<p>PESQUISA 2</p> <p>Fonte:- Data 18/02/2022 Placa no local</p> <p>Ofertante:- ATO Imóveis Tel:- 2304.8233 – c/Srº</p> <p>Local:- Rua Oswaldo Getúlio Paulucci Parque Continental Terreno vago</p> <p>Área terreno:- 250,00m² (10,00m x 25,00m)</p> <p>Valor:- R\$ 400.000,00 – Estuda proposta.</p>	
--	---

ANTONIO NISHI

Perícias de Engenharia e Avaliações

PESQUISA 3

Fonte:- Data 18/02/2022

Placa no local

Ofertante:- ALIANÇA IMÓVEIS

Tel:-2442.3101 – c/Srª Roberta.

Local:- Rua Wilson Gomes de Azevedo

Parque Continental

Terreno vago

Área terreno:- 125,00m² (5,00m x 25,00m)

Valor:- R\$ 230.000,00 – Estuda proposta.



<p>PESQUISA 4</p> <p>Fonte:- Data 18/02/2022 Placa no local</p> <p>Ofertante:- GRU IMÓVEIS Tel:-4669.3030 – c/Srº</p> <p>Local:- Rua Wilson Gomes de Azevedo, 157 Parque Continental</p> <p>Área terreno:- 125,00m² (5,00m x 25,00m)</p> <p>Área construída = 130,00m²</p> <p>Padrão construtivo:-</p> <p>Valor:- R\$ 630.000,00 – Estuda proposta.</p>	 
--	--

PESQUISA 5

Fonte:- Data 30/09/2021

Placa no local

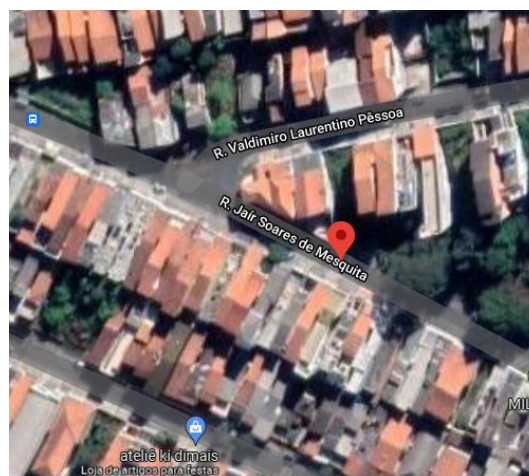
Ofertante:- Tratar c/proprietário

Tel:- 97412.2946 – c/Srº Carlos

Local:- Rua Jair Soares de Mesquita, nº 127
Parque Continental – Gleba 2 - GuarulhosÁrea terreno:- 125,00m² (5,00 x 25,00m)

Área construída:- Terreno vago

Valor:- R\$ 200.000,00 – Estuda proposta



ANTONIO NISHI

Perícias de Engenharia e Avaliações

PESQUISA 6

Fonte:- Data 30/09/2021

Placa no local

Ofertante:- Tratar c/proprietário

Tel:- 97443.6874 – c/Srº Francisco

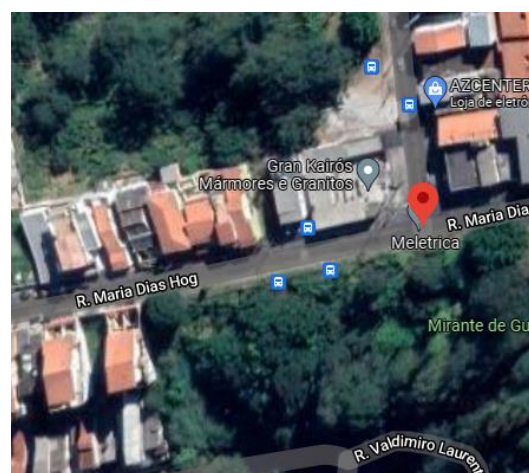
Local:- Rua Maria Dias Hog (I.L. = 0,85)

Parque Continental – Gleba 2 - Guarulhos

Área terreno:- 250,00m² (10,00 x 25,00m)

Área construída:- Terreno vago

Valor:- R\$ 300.000,00 – Estuda proposta



CÁLCULO DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

CALCULO DOS VALORES DAS CONSTRUÇÕES									
Elemento	R-8N	Área	Padrão	Idade	Estado	Foc	Valor da	Valor da	VALOR
	(R\$/m²)	(m²)	Construtivo	real	Constr.		Construção	Oferta	CALCULO
1	Terreno vago						-	290.000,00	290.000,00
2	Terreno vago						-	400.000,00	400.000,00
3	Terreno vago						-	230.000,00	230.000,00
4	1.759,98	130,00	1,611	Nova	Nova	1,0000	368.592,61	630.000,00	261.407,39
5	Terreno vago						-	200.000,00	200.000,00
6	Terreno vago						-	300.000,00	300.000,00

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Unt(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom(R\$/m2)
1	290000,00	125,00	2.320,00	0,90	1,18	1,00	1,00	2.463,84
2	400000,00	250,00	1.600,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.440,00
3	230000,00	125,00	1.840,00	0,90	1,18	1,00	1,00	1.954,08
4	261407,39	125,00	2.091,26	0,90	1,18	1,00	1,00	2.220,92
5	200000,00	125,00	1.600,00	0,90	1,18	1,00	1,04	1.767,17
6	300000,00	250,00	1.200,00	0,90	1,00	1,00	1,04	1.123,20

5) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Nº de amostras.....(Ud):

Graus de liberdade.....(Ud):

Menor valor homogeneizado.....(R\$/m2):

Maior valor homogeneizado.....(R\$/m2):

Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2):

Amplitude total.....(R\$/m2):

Nº de intervalos de classe.....(Ud):

Amplitude de classe.....(R\$/m2):

Média aritmética.....(R\$/m2):

Mediana.....(R\$/m2):

Desvio médio.....(R\$/m2):

Desvio padrão.....(R\$/m2):

Variância.....(R\$/m2) ^ 2:

5.1) QUADRO DE FREQUÊNCIA:

CLASSE:	INTERVALOS		FREQUÊNCIA:
	DE:	ATÉ (inclusive):	
1	1.123,20	1.458,36	2
2	1.458,36	1.793,52	1
3	1.793,52	2.128,68	1
4	2.128,68	2.463,84	2

5.2) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico: D/S Calc.(Menor Valor): D/S Calc.(Maior Valor):

OBS:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5.3) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%): OBS: *** ATENÇÃO !!! - DISTRIBUIÇÃO DE ALTA DISPERSÃO (CV > 25,00%).***

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):

(%) "t" de Student:

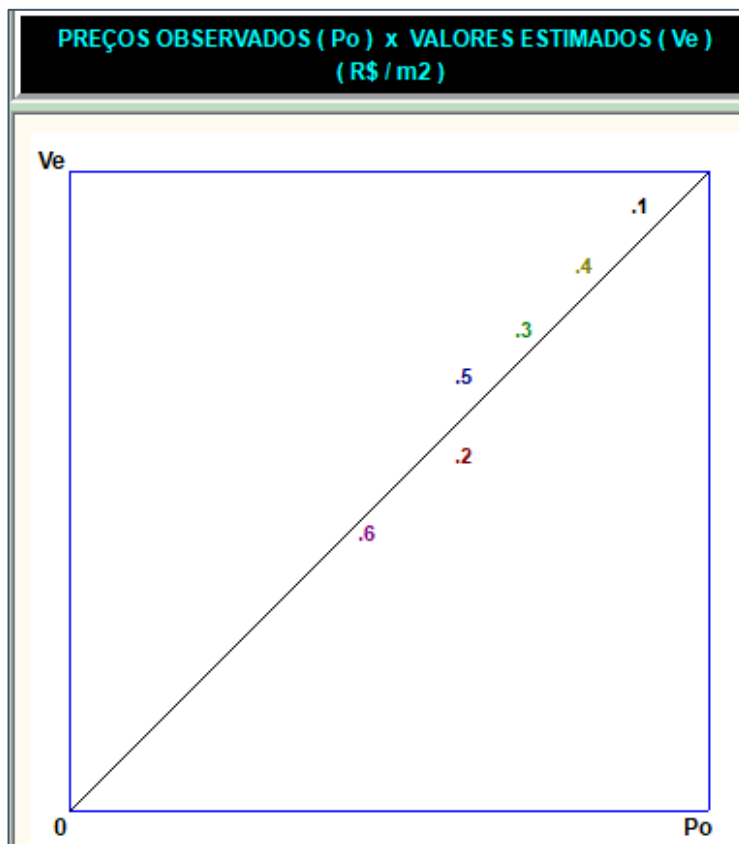
5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:

LIMITE INFERIOR (R\$/m2): <input type="text" value="1.529,87"/>	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$/m2): <input type="text" value="1.828,20"/>	LIMITE SUPERIOR (R\$/m2): <input type="text" value="2.126,53"/>
AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL (%): <input type="text" value="16,32"/>	AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL P/ NÍVEL CONFIANÇA = 80 % (%): <input type="text" value="16,32"/>	GRAU DE PRECISÃO (NBR 14653 / 2011): <input type="text" value="3"/>

5.6) CAMPO DE ARBITRIO:

LIMITE INFERIOR (R\$/m2): <input type="text" value="1.553,97"/>	- 15%	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$/m2): <input type="text" value="1.828,20"/>	+ 15%	LIMITE SUPERIOR (R\$/m2): <input type="text" value="2.102,43"/>
--	-------	--	-------	--

GRAFICO



VALOR UNITÁRIO M² - TERRENO = R\$ 1.828,20/m² - Fevereiro/2022

Pesquisa efetuada obtendo 6(seis) elementos comparativos de terrenos no mesmo bairro, cujas características geométricas dos lotes tais como: áreas, frente, profundidade, preço de oferta/venda e outros constam na pesquisa de mercado.

Os elementos coletados foram inseridos no programa de avaliação/homogeneização, desenvolvido com base as Normas de Avaliações e Normas/2019-CAJUFA, conforme demonstrativo na tabela acima, determinando o valor unitário de terreno de **Vu = R\$ 1.828,20/m²** - Data base Fevereiro/2022.

ANTONIO NISHI

Perícias de Engenharia e Avaliações

Índice de Preço: CUB-SP/Sinduscon-SP				
2021	Ano: 2022			
Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m²) - Total				
Mês	Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m²) - Total			
JAN	1.759,98			
Índice				
Mês	Índice	Var% Mês	Acum. Ano%	Acum. 12 meses%
JAN	253,230	0,35%	0,35%	13,22%

Fonte: Sinduscon-SP
Obs: Mais informações: economia@secovi.com.br

DIRETORIA DE EXECUÇÃO DE PRECATÓRIOS E CÁLCULOS

Em cumprimento ao Comunicado da Egrégia Presidência do Tribunal de Justiça, publicado no D.O.J. de 24 e 28 de junho de 1.993 e rr. decisões do Colendo Superior Tribunal de Justiça, segue a TABELA OFICIAL ATUALIZADA aplicável nos cálculos judiciais, exceto para aqueles com normas específicas estabelecidas por lei ou com r. decisão transitada em julgado estabelecendo critério e índices diferentes.

TABELA PRÁTICA PARA CÁLCULO DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS DÉBITOS JUDICIAIS									
Tabela editada em face da Jurisprudência ora predominante									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
JAN	46,864232	49,768770	52,537233	55,809388	62,102540	66,188858	67,556931	69,876800	73,008384
FEV	47,103239	50,226642	52,868217	56,635366	63,040288	66,466851	67,712311	70,128356	73,147099
MAR	47,286941	50,487820	53,206573	57,292336	63,639170	66,626371	67,834193	70,507049	73,271449
ABR	47,372057	50,790746	53,642866	58,157450	63,919182	66,839575	67,881676	71,049953	73,403337
MAI	47,675238	51,090411	54,061280	58,570367	64,328264	66,893046	68,024227	71,476252	73,234509
JUN	47,937451	51,269227	54,385647	59,150213	64,958680	67,133860	68,316731	71,583466	73,051422
JUL	48,062088	51,412780	54,527049	59,605669	65,263985	66,932458	69,293660	71,590624	73,270576
AGO	48,268754	51,345943	54,597934	59,951381	65,681674	67,046243	69,466894	71,662214	73,592966
SET	48,485963	51,428096	54,696210	60,101259	65,885287	67,026129	69,466894	71,748208	73,857900
OUT	48,791424	51,566951	54,964221	60,407775	65,937995	67,012723	69,675294	71,712333	74,500463
NOV	49,137843	51,881509	55,173085	60,872914	66,050089	67,260670	69,953995	71,741017	75,163517
DEZ	49,403187	52,161669	55,465502	61,548603	66,096324	67,381739	69,779110	72,128418	75,877570

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
JAN	76,985382	84,807227							
FEV	77,193242	85,375435							
MAR	77,826226								
ABR	78,495531								
MAI	78,793814								
JUN	79,550234								
JUL	80,027535								
AGO	80,843815								
SET	81,555240								
OUT	82,533902								
NOV	83,491295								
DEZ	84,192621								

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO IKUO NISHI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/02/2022 às 11:53, sob o número WGRU22700885120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004223-42.2019.8.26.0224 e código JNTQ9YSO.