

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ**

**PROCESSO DIGITAL => 1006218-10.2014.8.26.0625**

CLASSE /ASSUNTO=>EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

REQTE. => ALCATÉIA DISTRIBUIDORA LTDA

REQDO. => CINTIA DE MOURA PEIXOTO –ME e outro

**Paulo L. Schmidt Junior**, infra-assinado, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, em atendimento a decisão de fls.1490, tendo procedido aos estudos, diligências e vistorias que se fizeram necessárias vem respeitosamente apresentar à consideração de V. Exa. às conclusões a que chegou por meio do seguinte:

**LAUDO PERICIAL – JUNHO 2024**

ITEM	DESENVOLVIMENTO	FLS.
	APRESENTAÇÃO	1
1	INTERESSADO	2
2	OBJETIVO DO LAUDO	2
3	OBJETO DA PERÍCIA	2
4	LAUDO PERICIAL – NORMAS/LEI	2
5	HISTÓRICO – SÍNTESE DOS AUTOS	3
6	DOCUMENTOS	3-4
7	CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	5-6
8	VISTORIA	6-12
9/9.2	ESTIMATIVA DO VALOR DO IMÓVEL- METODOLOGIA- PESQUISAS	13-17
10	CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	17-18
11	VALOR DOS IMÓVEIS	18
12	CONTRATO DE ALUGUEL	19
13	QUESITOS DE FLS.	19-20
14	CONCLUSÕES	20
15	ENCERRAMENTO	21

**PAULO L. SCHMIDT JR – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 060075885-8- RUA PINHEIRO DA  
SILVA Nº87 – PINDAMONHANGABA-SP- TEL – 12 997077509 – plschiidt@terra.com.br**

## 1- INTERESSADO

Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Taubaté.

## 2- OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a produção de prova pericial acerca da avaliação de imóvel penhorado às fls. 463.

## 3- OBJETO

**Imóvel urbano localizado na Av. Marcilio Siqueira Frade nº80, Parque Três Marias, Taubaté- SP.**

## 4- LAUDO PERICIAL – NORMAS – LEI

**O Laudo Pericial** segue as diretrizes da **ABNT NBR 13752/1996** – Perícias de Engenharia, da **ABNT NBR 14.653-1/2** que estabelece os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos e no disposto no **Art. 473 da Lei 13105/15** que determina que o laudo pericial deve conter:

- A exposição do objeto da perícia;
- A análise técnica ou científica realizada pelo perito que fundamente suas conclusões;
- A indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;
- Respostas conclusivas e fundamentadas a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

### **O laudo de obedeceu aos seguintes princípios:**

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;
- c) O signatário inspecionou a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- e) Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma subordinados às conclusões deste laudo.
- f) O signatário não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, e nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação

## 5- HISTORICO

Trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial movida por Alcatéia Distribuidora Ltda contra Cintia de Moura Peixoto -ME que tramita na 4ª Vara Cível desta comarca através do processo digital nº **1006218-10.2014.8.26.0625**.

Em síntese informa a Autora na inicial que:

- vendeu à requerida equipamentos de sua distribuidora e gerando um crédito não pago vindo a impetrar a ação de cobrança e tendo penhorado um imóvel da proprietária da empresa ora requerida.

- no Imposto de Renda da requerida **2016/2017** informa que a requerida é proprietária de três imóveis no município de Taubaté, todos localizados no Parque Três Marias.

A ação é contestada argumentando a requerida tratar-se de único bem de família portanto não penhorável.

Às **fls 647/648** foi determinada a prova pericial, visto que, o v. acórdão de **fls. 615/622** não reconheceu a possibilidade de penhora, mas determinou realização de diligências para constatar a natureza das ocupações no local, bem como se o lote nº27, situado na mesma avenida, e que também seria de propriedade da devedora, não tem edificação (fld621), a fim de verificar a natureza de bem de família. Na decisão foi facultado às partes a indicação de assistentes técnicos e a formulação de quesitos.

Às **fls 651/656** foram apresentados pela autora os quesitos e indicado o seu assistente técnico e às fls. **657/658** os quesitos apresentados pela Requerida.

Às **fls. 714/742** foi protocolado o laudo avaliatório e as respostas aos quesitos formulados.

Às **fls. 1490** foi determinada nova avaliação do imóvel da Av. Marcílio Siqueira Frade nº80.

Às **fls. 1602** foi agendada a vistoria do imóvel e as partes devidamente informadas pelo Cartório.

Às **fls. 1610/1611** a autora formula seus quesitos.

## 6- ANÁLISE DOS DOCUMENTOS

### 6.1-Matricula nº 46.370 ↓



fls. 446

**CERTIFICO**, a pedido da parte interessada, que revendo nesta Serventia Extrajudicial o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, nele verifiquei constar a Matricula do seguinte teor:

MATRICULA N.º 46.370	Arca de Taubaté Jo de São Paulo	MATRICULA N.º	46.370	FLS. 01	Taubaté, 23 de Janeiro de 19 86
		<p>LOTE DE TERRENO Nº 24, de quadra 31, do imóvel denominado PAR-/QUE TRÊS MARIAS, Gleba Jd. Sonia Maria, B. do Itaim n/cidade; - medindo 10,00m de frente para a Avenida Um, com fundos corres-/pondentes, onde confina com o lote nº 07; por 28,00m de ambos - os lados, da frente aos fundos, confinando do lado direito de quem da avenida olha para o terreno, com o lote nº 23 e do lado esquerdo com o lote nº 25, todos da mesma quadra; encerrando .. 280,00m2, cadastrado na Prefeitura local sob BC 2.6.052.010.001</p>			

R-5 em 10 de janeiro de 2011. Protocolo nº 296.386 em 27/12/2010 (MACM).

**venda e compra**

Pela escritura de venda e compra de 25 de março de 2010, do 1º Tabelião de Notas desta cidade, livro 559, páginas 34/37, os proprietários José Washington da Silva e sua esposa Claudete do Prado Silva, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Marcílio Siqueira Frade nº 80, Parque Três Marias, transmitiram o imóvel à **CINTIA DE MOURA PEIXOTO**, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora do RG nº 41.993.788-2-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 350.845.068-60, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Marcílio Siqueira Frade nº 70, Parque Três Marias, pelo valor de R\$74.338,66. Consta do título que foi emitida a **DOT - Declaração sobre Operações Imobiliárias**. Taubaté-SP. Os Escreventes.

**6.2- Penhora ↓**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eliza Amélia Maia Santos**

Vistos.

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 46.370, do Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca de Taubaté-SP, em nome de Cintia de Moura Peixoto, nomeando-a depositária, independentemente de outra formalidade.

**6.3 – Diligência - Cadastro Municipal – BC 2.6.052.010.001 – Valor Venal ↓**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ**  
**DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO**

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Exercício.: 2024

Nro.: 141805/2024

Requerente.:

**DADOS DO IMÓVEL**

Contribuinte.: **CINTIA DE MOURA PEIXOTO**

Número do Cadastro.: **30857** Inscrição **2.6.052.010.001**

Endereço.: **MARCILIO SIQUEIRA FRADE, AV, 00080**

Compl.: Bairro.: **ITAIM**

Quarteirão.: Quadra **31** Lote. **24**

Loteamento.: **239 - JARDIM SONIA MARIA**

Área do Terreno: **279,37** Área Construção: **117,35**

Valor Venal do Terreno.: R\$ **42.557,75**

Valor Venal da Construção.: R\$ **124.239,61**

Valor Venal Total.: R\$ **166.797,36**

**CERTIFICAMOS**, para os devidos fins que o Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano é de ( **CENTO E SESSENTA E SEIS MIL E SETECENTOS E NOVENTA E SETE REAIS E TRINTA E SEIS CENTAVOS** ).

## 7- CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

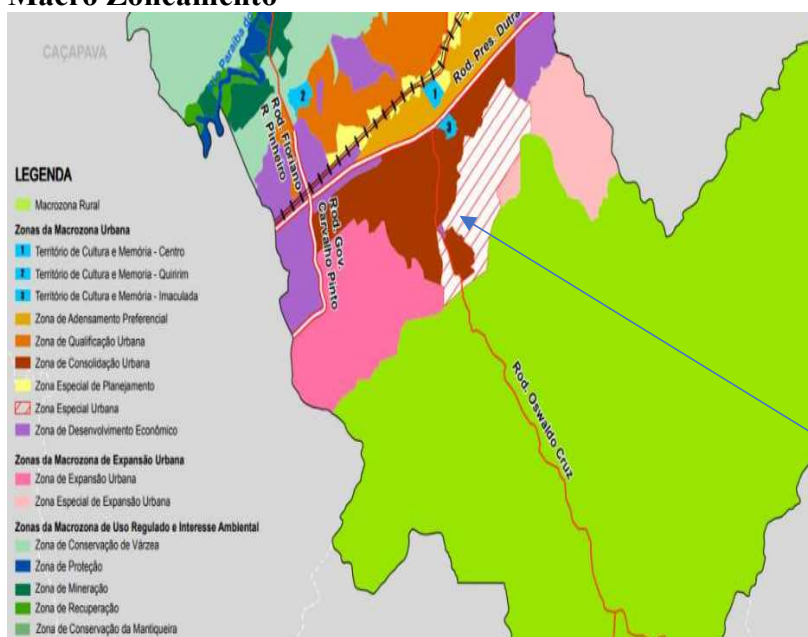


**No contexto do bairro**

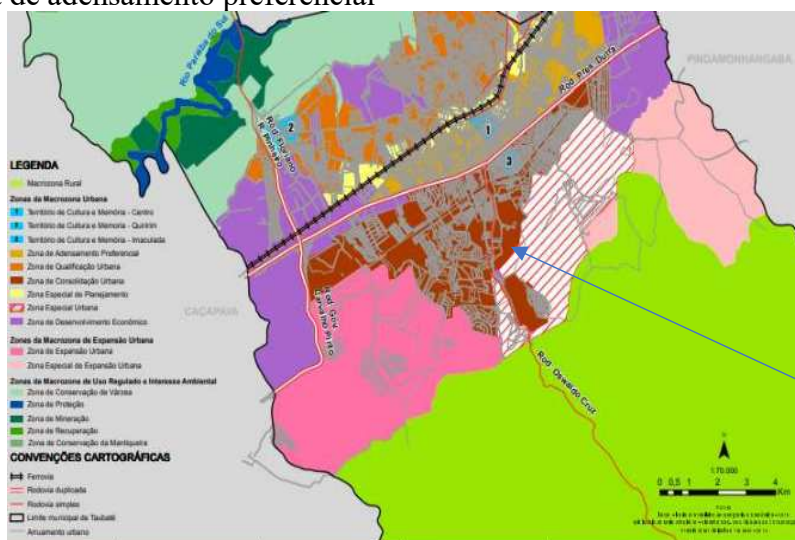


**No contexto do município**

### 6.1 – Macro Zoneamento



#### Zona de adensamento preferencial



### 8- VISTORIA

Devidamente agendada nos autos no dia 11 de junho de 2024 foi vistoriado o imóvel. Presentes a vistoria a Dra. Claudia Basacchi, a Requerida Sra. Cintia e Dilei de Jesus Carvalho inquilina de parte do imóvel.

- Imóvel residencial unifamiliar originalmente aprovado na Prefeitura local como uma residência foi alterado sua configuração pelo proprietário anterior originando dois sobrados geminados identificados pelos **nºs 80 e 80F** ambos com acesso direto pela Av. Marcilio Siqueira Frade.

- Energia elétrica e água são individualizadas, ou seja, cada uma das unidades com os seus respectivos medidores.

- A configuração atual embora de forma irregular caracteriza perfeitamente a existência de dois imóveis distintos.

- A requerida Cintia de Moura Peixoto aluga à Dilei de Jesus Carvalho o imóvel de **nº 80F**.

- O imóvel nº80 é ocupado pela própria requerida como sua residência.



**nº 80**

**nº80F**

### **8.1-CARACTERÍSTICA DA REGIÃO – PARQUE TRÊS MARIAS**

Relevo ligeiramente ondulado, com razoável conceito imobiliário, com bom índice de ocupação, dotada de todas as infraestruturas públicas como água, esgoto, luz elétrica, instituições educacionais e áreas institucionais básicas. A região esta situada no limite urbano do município.

### **8.2- CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO**

A região situa-se zona urbana do município com ocupação predominante de imóveis residenciais de padrão popular e com comércio básico e simples.

### **8.3- LOGRADOURO – Av. Marcílio Siqueira Frade**

O logradouro onde se localiza o imóvel é dotado de toda infraestrutura, com pista dupla, duas faixas de rolamento cada, com seção transversal de 40,00m, é uma das principais vias do bairro, faz a interligação com a Av. São Pedro, esta interliga o bairro com a região central do município.



Sentido bairro



Sentido Av. São Pedro.

## **8.4- CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL**

### **8.4.1 – TERRENO**

<b>TERRENO – CARACTERÍSTICAS</b>	
Testada – Av. Marcílio Siqueira Frade	10,00m
Formato	Retangular
Profundidade direita	28,00m
Profundidade esquerda	28,00m
Fundos – R	10,00m
Área –	280,00m <sup>2</sup>
Topografia	Ligeiro aclave
Solo	Seco
Cota inicial	+ 0.20m
Cota final	+ 1,00m
Situação na quadra	Meio
Lado da numeração	Par
Situação geográfica	Frente para o norte



## 8.4.2 – CONSTRUÇÃO

**Nº80. Área construída => 132,00m<sup>2</sup>** ←

Imóvel residencial unifamiliar tipo sobrado geminado, com idade aparente de 25 anos, em bom estado de conservação. Com sala, copa, cozinha, banheiro, área de serviço, garagem e quintal na parte térrea. Na parte superior, hall, 4 dormitórios e um banheiro. Em alvenaria de blocos, laje piso e forro, coberta com telhas cerâmicas, esquadria de madeira e metálica, toda em piso frio e nas áreas molhadas com revestimento até o teto.





**Nº80F – Área construída => 112,00m<sup>2</sup>** ←

Imóvel residencial unifamiliar, tipo sobra geminado com o nº80, com idade aparente de 25 anos, em bom estado de conservação, de padrão popular. Com laje piso e forro, coberta com telhas cerâmicas, esquadrias metálicas e madeira, com piso frio em toda a área e nas áreas molhadas com revestimento até o teto.

Na parte térrea, sala, cozinha, lavabo e área de serviço. No pavimento superior com dois dormitórios e dois banheiros e hall de circulação.





## 9- ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO – METODOLOGIA

### 9.1 METODOLOGIA APLICADA

Será empregado o **MÉTODO DE COMPARAÇÃO DE VENDAS OU OFERTAS**, também chamado de método direto, é a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias sendo assim um processo de análise de correlação de valores de propriedades vendidas ou ofertadas. O perito realiza pesquisa na região, procedendo às homogeneizações adequadas com imóvel ora avaliado. O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade e o laudo por ele elaborado e o nível de precisão será NORMAL.

#### Fatores de homogeneização utilizados para avaliação do terreno

**Fator Fonte** => Ff => Tomado como 0,90 para imóveis em ofertas de venda, considerando o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para imóveis com negociação já concretizada ou contratos pactuados o fator será tomado como 1,00.

**Fator de Transposição** => Ft => Tomado como igual à unidade para imóveis como mesma força comercial e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior a unidade quando a amostra estiver em áreas valorizadas e superior quando inverso.

**Fator Área** => Fa => É representada pela expressão:

$$Fa = \frac{\text{área do elemento pesquisado}^n}{\text{área do imóvel avaliando}}$$

onde:

n = 0,250 - quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

n = 0,125 - quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

**Fatores Especiais** => Fk => Da sensibilidade do avaliador depende a inclusão de outros fatores especiais quer de valorização, quer de desvalorização, tais como: poluição, melhoramentos públicos, acessos e restrições quanto a postura.

### 9-2 PESQUISAS

1-Local – Jardim Sonia Maria – Cod. 8416

. Casa – 3D/2V/2B – 156,00m<sup>2</sup>

. Oferta - R\$265.000,00

. Preço do m<sup>2</sup>- R\$1.698,70

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,00	1,04	0,95
Informante-			Preço homogeneizado
Mundo Imobiliário – 12 3424 2012			R\$1.510,96 ≈ 1.500,00

Cod: 8416 5/19 fotos Pronto para Morar

R\$ 265.000,00 Taubaté Jardim Sonia Maria

Casa para Comprar, Permuta em Taubaté, Jardim Sonia Maria, 3 quartos

Quartos 3 Vagas 2 Banheiros 2 Área M<sup>2</sup> 156 Saiba mais

2- Local – Chácara São Silvestre – Cod. 7470

. Casa – 2D/4V/1B– 60m2.

. Oferta - R\$300.000,00

. Preço do m2- R\$5.000,00

Ff	Ft	Fa		Fk
0,90	0,85	0,96		0,95
Informante-				Preço homogeneizado
Mundo Imobiliário – 12 3424 2012				R\$3.488,40 ≈ 3.490,00

Cod: 7470 5/20 fotos

Pronto para Morar

**R\$ 300.000,00**

Taubaté  
Chácara São Silvestre

Casa para Comprar em Taubaté, Chácara São Silvestre, 2 quartos

Quartos: 2    Vagas: 4    Banheiro: 1    Área M<sup>2</sup>: 60

Saiba mais

3- Local – Fonte Imaculada – Cod. 7041

. Casa – 3D/1/S/2V/2B – 80m2.

. Oferta - R\$276.000,00

. Preço do m2- R\$3.450,00

Ff	Ft	Fa		Fk
0,90	0,95	0,93		0,95
Informante-				Preço homogeneizado
Mundo Imobiliário – 12 3424 2012				R\$2.606,10 ≈ 2.600,00

Cod: 7041 5/35 fotos

Pronto para Morar

**R\$ 276.000,00**

Taubaté  
Fonte Imaculada

Casa para Comprar em Taubaté, Fonte Imaculada, 3 quartos

Quartos: 3    Suite: 1    Vagas: 2    Banheiros: 2    Área M<sup>2</sup>: 80

Saiba mais

4- Local – Parque Três Marias – CA1741- FRCX

. Casa – 4D/3B/4V – 127,02m2.

. Oferta - R\$425.000,00

. Preço do m2- R\$3.345,92

Ff	Ft	Fa		Fk
0,90	1,00	1,00		0,95
Informante-				Preço homogeneizado
Franco Imóveis – 12 99622 9402				R\$2.860,76 ≈ 2.860,00



**Parque Três Marias**

Casa em Taubaté

Bairro Parque Três Marias - casa térrea para compra em Taubaté Casa térrea disponível para compra no bairro...

**4** quartos **3** banheiros **4** vagas **127,02** m<sup>2</sup>

[Detalhes](#) [Contato](#)

CA1741-FRCX

5- Local – Parque Três Marias – CA1782-FRCX

.Casa – 2D/1S/1B/2V– 62,08m2.

. Oferta - R\$270.000,00

. Preço do m2- R\$4.349,22

Ff	Ft	Fa		Fk	
0,90	1,00	0,90		0,95	
Informante-					Preço homogeneizado
Franco Imóveis 12 99622 9402					R\$2.654,17 ≈ 2.650,00



**Parque Três Marias**

Casa em Taubaté

Bairro Parque Três Marias - casa térrea à venda em Taubaté Casa térrea disponível para compra no bairro Parque Três..

**2** quartos **1** suíte **1** banheiro **2** vagas **62,08** m<sup>2</sup>

[Detalhes](#) [Contato](#)

CA1782-FRCX

6- Local – Parque Três Marias – CA 1886/FRCX

.Casa – 3D/1S/1B/2V – 185,00m2.

. Oferta - R\$420.000,00

. Preço do m2- R\$2.270,27

Ff	Ft	Fa		Fk	
0,90	1,00	1,03		0,95	
Informante-					Preço homogeneizado
Franco Imóveis 12 99622 9402					R\$2.199,54 ≈ 2.200,00



**Parque Três Marias**  
Casa em Taubaté

Bairro Parque Três Marias - casa térrea à venda em Taubaté  
More em uma confortável casa térrea, à venda no bairro...

3 quartos 1 suite 1 banheiro 2 vagas 185 m²

Detalhes Contato

CA1886-FRCX

7- Local – Parque Três Marias – Cod. 1782

. Casa – 2D/1B/2V – 62m2.

. Oferta – R\$270.000,00

. Preço do m2- R\$4.354,83

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,00	0,90	0,90
Informante-			Preço homogeneizado
Franco Imóveis – 12 99622 9402			R\$3.174,67 ≈ 3.180,00

Parque Tres Marias, Taubaté - SP

Casa com 2 Quartos à Venda, 62m²

62 m² 2 Quartos 1 Banheiro 2 Vagas

Cozinha Área de serviço Quintal

R\$ 270.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

8- Local – Parque Três Marias – Cod. 2576

. Casa – 3D/2B/3 – 180m2.

. Oferta - R\$350.000,00

. Preço do m2- R\$1.944,44

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,00	1,00	0,95
Informante-			Preço homogeneizado
Marcio Santos Imóveis			R\$1662,50 ≈ 1.670,00

Parque Tres Marias, Taubaté - SP

Casa com 3 Quartos à Venda, 180m²

180 m² 3 Quartos 2 Banheiros 3 Vagas

Cozinha Jardim Garagem Área de serviço

R\$ 350.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



## 10 – CÁLCULOS AVALIATIVOS

### 10.1 – Rol de Amostras – Média → n = 8

ELEMENTO				
01	1500	05	2650	
02	3490	06	2200	
03	2600	07	3180	
04	2860	08	1670	

### 10.2 – Cálculo da média – X

$$X = \frac{\sum \text{dos elementos}}{n}$$

$$X = 2.518,75 \approx 2.500,00$$

### 10.3- Desvio Padrão – médio – S

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}}$$

$$S = 338,25 \approx 340,00$$

### 10.4- Pertinência das amostras – X<sub>max</sub> – X<sub>min</sub>

No presente estudo será adotado a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ( n < 30) com distribuição t de Student para confiança de 90% conforme NB 502/89, sendo n o número de amostras (8) e n - 1 (7) os graus de liberdade.

Os limites de confiança vem definidos pelo modelo:

$$X_{\max}, X_{\min} = X \pm \frac{tc \cdot S}{\sqrt{n - 1}}$$

onde tc = valores percentuais para distribuição “t” com 8 amostras, 7 graus de liberdade

e confiança de 90% => 1,86. Substituindo no modelo vem:

$$X_{\max} = 2.720,00 \quad / \quad X_{\min} = 2.280,00$$

**Amplitude do intervalo => 440**

Dividindo a amplitude em 3 classes => 440 : 3 ≈ 150

1° classe	2280 + 150 = 2.430	1 amostra	06	Peso 1
2° classe	2430 + 220 = 2650	2 amostras	03/05	Peso 2
3° classe	2650 + 220 = 2870	1 amostras	04	Peso 1

**Média Ponderada**

Elemento	R\$	Peso	T
06	2200	1	2200
03	2600	2	5200
05	2650	2	5300
04	2860	1	2860

n° de ponderados =>	6
$\Sigma$	15.560
Vd	15.560 : 6
Vd	2.583,33 $\approx$ 2.590,00

**VALOR DE DECISÃO => R\$2.590,00 (dois mil quinhentos e noventa reais)/ m2**

**11- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL – Vi - n°80/ n°80F**

Dada pela expressão =>  $V_i = A \times V_d \cdot D$ . Onde:

$V_i$  => Valor do Imóvel;

$A$  => Área construída

$V_d$  => valor da decisão

$D$  => Depreciação idade/conservação

**11.2- Av. Marcílio Siqueira Frade n°80 =>  $V_{i80}$** 

$$V_{i80} = 132 \times 2590,00 \times 21,8\% = 267.350,16 \approx 267.350,00$$

**$V_{i80} = R\$267.350,00$  (duzentos e sessenta e sete mil, trezentos e cinquenta reais)**

**11.3- Av. Marcílio Siqueira Frade n°80F =>  $V_{i80F}$** 

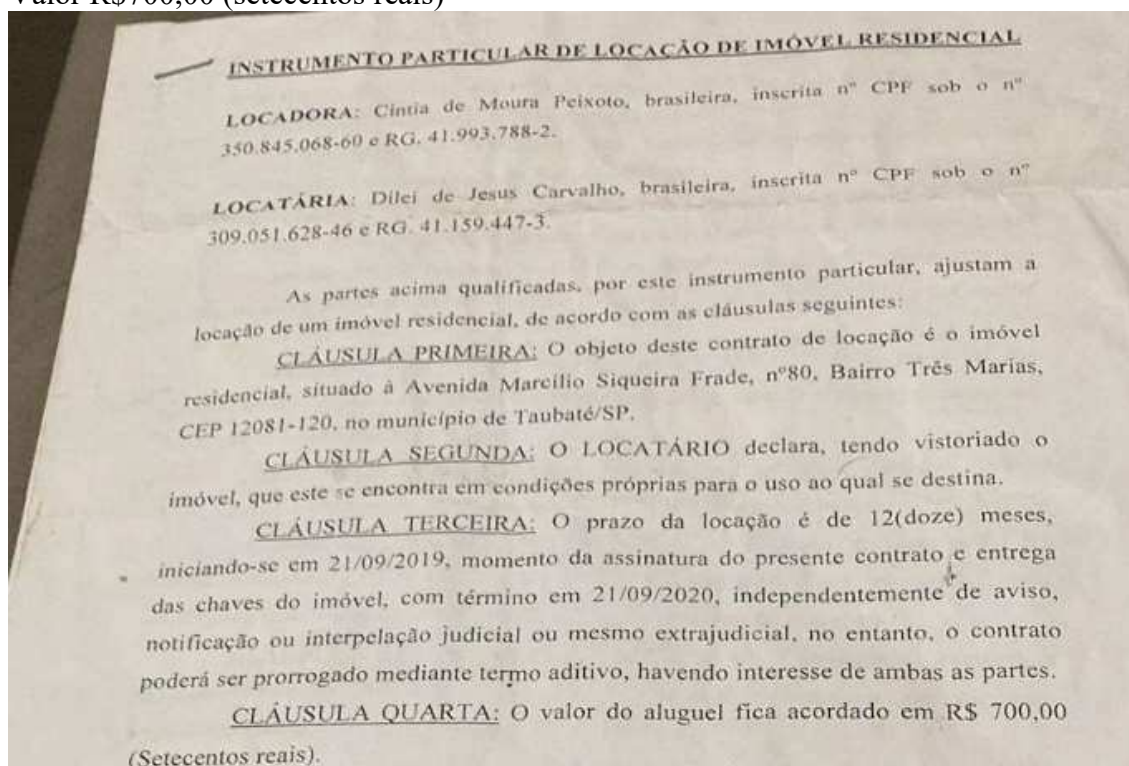
$$V_{i80F} = 112 \times 2590,00 \times 21,8\% = 226.842,56 \approx 226.800,00$$

**$V_{i80F} = R\$226.800,00$  (duzentos e vinte e seis mil e oitocentos reais)**

## 12- CONTRATO DE ALUGUEL – FLS 1534/1535

O sobrado nº80F está locado a Sra. Dilei de Jesus Carvalho. Contrato firmado entre as partes em 21/09/2019.

Valor R\$700,00 (setecentos reais)



## 13- QUESITOS DE FLS. 1610/1611 - AUTORA

### 1- Qual o valor de comercialização do imóvel avaliado?

R. O valor total é R\$494.150,00(quatrocentos e noventa e quatro mil, cento e cinquenta reais). valor considerando os dois sobrados independentes assentados sobre o terreno.

### 2- O imóvel encontra-se ocupado? Total ou parcialmente? A que título?

R. São dois sobrados independentes, o de nº80 é ocupado pela própria requerida como sua moradia. O de nº80F está locado e ocupado como residência pela inquilina.

### 3- Se o imóvel está ocupado, já que o mesmo é constituído de dois sobrados isolados, qual parte está ocupada?

R. Ambos estão atualmente ocupados.

### 4- Se estiver ocupado a título de locação, qual o valor pago mensalmente de aluguel?

R. O contrato de fls. 1534/1535 indica o valor de R\$700,00, com referência a setembro de 2019. O valor atual para o padrão considerando as mesmas metodologias empregadas no laudo pode ser estimado em r\$1.200,00(um mil e duzentos reais)

**5- Se o imóvel penhorado estiver locado o Sr. Perito pode obter uma cópia do contrato de locação?**

R. A copia esta ás fls. 1534/1535 dos autos.

**6- Se o imóvel estiver ocupado o inquilino já foi notificado que deve depositar o valor do aluguel em Juízo como determinado judicialmente no processo às folhas 1523?**

R. A r. Decisão determina tal procedimento.

## 14- CONCLUSÕES

**O presente laudo tem por objetivo a avaliação do imóvel descrito na Matrícula nº 46.370, localizado na Av. Marcilio Siqueira Frade nºs 80 e 80F, propriedade de Cintia de Moura Peixoto.**

- São duas construções independentes assentadas sobre o lote de terreno de 280,00m2. Edificação assobradada geminada, com área total construída de 244m2. A de nº80 com 132,00m2 e a de nº80F com 112,00m2.

- Ambos os imóveis estão ocupados como residência, um deles pela própria proprietária e o outro locado.

- Foram avaliados os imóveis individualmente considerando sua idade, conservação e manutenções recentes.

- O imóvel de nº80 foi avaliado em R\$267.350,00(duzentos e sessenta e sete mil, trezentos e cinquenta reais).

- O imóvel de nº80F foi avaliado em R\$226.800,00 (duzentos e vinte e seis mil e oitocentos reais).

- A somatória, R\$494.150,00 (quatrocentos e noventa e quatro mil, cento e cinquenta reais) representa o valor total do imóvel descrito na Matrícula nº 43.370.

- A locação do imóvel de nº80F pode atingir atualmente R41.200,00 (um mil e duzentos reais)

- A avaliação seguiu as diretrizes da ABNT NBR 14.653 – 1 e 2 que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos.

## 15- ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente laudo pericial em 21 folhas digitadas de um só lado e esta datada e assinada pelo perito.

Requer a juntada aos autos para que se produza um só fim e efeito de direito.

Termos que.  
p. deferimento.

Taubaté, 11 de JUNHO de 2024.

**PAULO L. SCHMIDT JR.**  
**PERITO JUDICIAL**

<p><b>PAULO L. SCHMIDT JR. – ENGENHEIRO CIVIL – AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – CREA 060075885-8 – RUA PINHEIRO DA SILVA N° 87- PINDAMONHANGABA-SP- JD BOA VISTA – CEP 12.401-020 – TEL 12 3642 5285/ 997077509 – <a href="mailto:plschmidt@terra.com.br">plschmidt@terra.com.br</a></b></p>
--

