

Laudo Pericial

Sumário

Capítulo 1	- Preâmbulo.....	03
Capítulo 2	- Considerações preliminares.....	03
Capítulo 3	- Matrícula nº 119.918 (Fls. 07/08).....	03
Capítulo 4	- Vistoria.....	04
Capítulo 5	- Avaliação.....	06
Capítulo 6	- Respostas aos Quesitos.....	09
Capítulo 7	- Considerações Finais.....	09
Capítulo 8	- Encerramento.....	09

1- Preâmbulo:**1.1- Interessado:**

Juízo de Direito da 5ª Vara Cível de Taubaté

1.2- Ação:

Carta Precatória Cível – Construção/Penhora/Avaliação/Indisponibilidade de Bens

1.3- Requerente:

Aluiz Rodrigues Quaresma

1.4- Requeridos:

Guido Cassiano e Maria Lucia de Oliveira

1.5- Objetivo:

O presente laudo trata da aferição do valor de mercado do imóvel objeto da Matrícula 119.918 do RI local, para execução de penhora.

2- Considerações Preliminares:

O imóvel da presente avaliação fora penhorado em fiança à inadimplência de locação de imóvel terceiro, sendo necessária a aferição do seu valor de mercado para execução da dívida.

Os estudos desse laudo terão como foco a determinação do valor de mercado do imóvel objeto da penhora, sem se esmiuçar os documentos de titularidade ou a regularidade das benfeitorias.

O imóvel a ser avaliado é registrado pela Matrícula nº 119.918 do Cartório de Registro de Imóveis local e se localiza a Rua José Hermínio da Silva, nº 314, Vila Progresso, Estiva, nesta cidade de Taubaté.

3- Matrícula nº 119.918 (Fls. 07/08):

A Matrícula nº 119.918 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté descreve o imóvel como: **“PRÉDIO nº 314 e respectivo terreno situado no imóvel denominado VILA PROGRESSO, no bairro da Estiva, nesta cidade, com frente para a RUA JOSÉ HERMÍNIO DA SILVA onde mede 4,00m, com igual medida nos fundos onde**

confronta com os prédios nºs 551 e 559 com frente para a Avenida Monteiro Lobato, com 39,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando do lado direito com o prédio nº 310 e pelo lado esquerdo com o prédio nº 316, cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob nº 4.1.011.239.001.”

O imóvel avaliando é oriundo da Transcrição nº 38.839.

Consta no registro (R-1) a titularidade do Requerido sobre o imóvel objeto, através de formal de partilha, no qual aparece como único herdeiro do falecido Benedito Felipe Vieira.

O documento, emitido em 12 de abril de 2019, mostra que até aquela data não constavam penhoras sobre o imóvel do Requerido, embora o Juízo da 7ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos tenha autorizado o arresto em 29 de novembro de 2018 na ação original. (Processo nº 0019088-15.2018.8.26.0577)

4- Vistoria:

Conforme petição da Perícia, a vistoria foi realizada em 12 de dezembro de 2024, às 08:00h no endereço do imóvel objeto.



Foto 01: Vista aérea Google Earth (fevereiro/2024)

Estava presente o patrono do Requerente, que acompanhou a vistoria.

Os Requeridos não atenderam à incursão da Perícia ou não estavam no imóvel, deixando de acompanhar os levantamentos da vistoria.

O imóvel avaliando está inserido na Vila Progresso, localidade do bairro da Estiva no município de Taubaté/SP.

O impedimento da verificação da parte interna do imóvel não prejudica a avaliação, tendo em vista os dados cadastrais junto ao planejamento municipal, que corroboram com as informações do Oficial de Justiça de que se trata de imóvel *“muito pequeno, contando com sala, quarto, cozinha, banheiro e quintal.”*



Foto 02: Frente do imóvel avaliando

A edificação existente é antiga, sem recuo para o logradouro, com características que indicam uma edificação com área estimada de 70,00 m² construída há mais de cinco décadas.

5- Avaliação:

5.1- Metodologia

Segundo a normativa, há de se priorizar o uso do método comparativo “Direto” para obtenção do valor de avaliação, mas, no caso em tela, os elementos encontrados para a comparação apresentam discrepâncias, principalmente nas benfeitorias.

Há um imóvel similar à venda na própria Rua José Hermínio da Silva, além das ofertas de outros imóveis compatíveis nas proximidades, entretanto, as diferenças entre os elementos devem ser compensadas em um processo de homogeneização das características próprias de cada amostra.

Foram então selecionados seis imóveis compatíveis e similares, mas com diversidade nas benfeitorias, área construída, entre outros predicados.

Para a determinação do valor de mercado do imóvel penhorado, portanto, definimos o método “Indireto”, destacando as benfeitorias dos terrenos para comparação do valor do lote.

Em seguida será estimado o valor das benfeitorias do imóvel objeto, que somado ao valor do terreno determinará o alcance de penhora.

Em síntese, listamos os seguintes procedimentos para a aplicação da metodologia proposta:

- a) Pesquisa de amostragem compatível
- b) Isolamento dos valores de benfeitorias
- c) Destacamento do valor de cada lote
- d) Cálculo do valor médio do lote
- e) Cálculo do valor da edificação
- f) Cálculo do valor total do imóvel

5.2- Diagnóstico

Foram escolhidos seis elementos, similares na localização e na vocação de uso, porém com distinções nas edificações e no tamanho do lote.

O paradigma estabelecido na pesquisa considerou imóveis localizados no raio de 150 metros do imóvel avaliando, unidades residenciais unifamiliares, edificações térreas em terrenos com área máxima de 300m².

A **Tabela 1** reproduz a síntese dos dados amostrais mais similares disponíveis na data da vistoria, e a **Tabela 2** estabelece os pesos das características construtivas de cada elemento.

Tabela 1 – Síntese dos dados coletados na vistoria

Elemento	Oferta (R\$)	Área do Lote (m ²)	Área da Edificação (m ²)	Fonte
Objeto	X	156,00	70,00	
1	280.000	200,00	78,00	Imóvelweb 3001471525 Imobiliária Marcio Santos
2	395.000	250,00	120,00	Imóvelweb 2987271816 Imobiliária Marcio Santos
3	380.000	292,00	113,00	Imóvelweb 2991010633 Bali Imóveis
4	250.000	250,00	110,00	Imóvelweb 2971626518 Imobiliária Marcio Santos
5	297.000	160,00	130,00	Imóvel web 2960854488 Grupo intervale
6	170.000	140,00	140,00	Placa no local Meta Negócios Imobiliários

A **Tabela 2** busca o alinhamento dos padrões construtivos, visando extrair o valor da benfeitoria e isolar o preço do lote.

Ao fim do alinhamento, teremos o valor unitário (R\$/m²) do lote, que será utilizado para o cálculo do terreno do imóvel objeto.

Tabela 2 – Destacamento das benfeitorias

Elemento	Área edificada (m ²)	Padrão construtivo (R\$)	Valor da edificação (R\$)	Valor de oferta (R\$)	Valor lote (R\$)	Área Lote (m ²)	Valor unitário lote (R\$/m ²)
Objeto	70,00	1.100,00	77.000,00			156,00	
1	78,00	1.350,00	105.300,00	280.000,00	174.700,00	200,00	873,50
2	120,00	1.500,00	180.000,00	395.000,00	215.000,00	250,00	860,00
3	113,00	1.450,00	163.850,00	380.000,00	216.150,00	292,00	740,24
4	110,00	1.200,00	132.000,00	250.000,00	118.000,00	250,00	472,00
5	130,00	1.200,00	156.000,00	297.000,00	141.000,00	160,00	881,25
6	118,00	1.100,00	129.800,00	170.000,00	40.200,00	140,00	287,15

No valor atribuído à edificação foram considerados padrão construtivo, conservação, número de vagas de garagem, localização e outros atributos característicos.

A similaridade de localização entre os elementos permite o cálculo do valor do lote pelo método comparativo DIRETO, através da média simples dos valores pesquisados.

Assim, teremos:

$$V \text{ unitário médio do lote} = \frac{873,50 + 860,00 + 740,24 + 472,00 + 881,25 + 287,15}{6}$$

6

$$V \text{ unitário médio do lote} = 685,69 \text{ R\$/m}^2$$

Ou seja:

$$\text{Valor do Lote} = \text{R\$ } 685,69 * 156,00\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Lote} = \text{R\$ } 106.967,64 \text{ (I)}$$

Finalmente, para determinação do valor total do imóvel, devemos calcular o valor atribuído às benfeitorias nele contidas, somando-se ao valor calculado para o terreno.

O valor da construção, com base no padrão apresentado pelo imóvel avaliando, será estipulado em **R\$ 1.200,00/m²**, considerando os custos regionais para o “uso habitacional de uma residência de padrão regular”.

Esse valor já considera a longevidade da edificação, o estado de conservação e o padrão construtivo.

$$\text{Valor da construção} = \text{R\$ } 1.200,00 * 70,00\text{m}^2$$

$$\text{Valor da construção} = \text{R\$ } 84.000,00 \text{ (II)}$$

Portanto:

$$\text{Valor do imóvel} = \text{Terreno} + \text{Construção}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 106.967,64 \text{ (I)} + \text{R\$ } 84.000,00 \text{ (II)}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 190.967,64$$

6- Resposta aos Quesitos:

Não foram formulados quesitos pelas partes, sendo necessário, portanto, apenas a demonstração do valor do imóvel para execução da penhora.

Objetivamente podemos responder que o imóvel objeto da avaliação é uma residência unifamiliar térrea, cuja construção se deu há mais de cinquenta anos em lote urbanizado, localizado na Vila Progresso, no Bairro da Estiva em Taubaté/SP.

O imóvel da Matrícula nº 119.918 possui o valor de mercado aproximado de R\$190.967,64 (cento e noventa mil, novecentos e sessenta e sete reais e sessenta e quatro centavos), considerando a edificação e o terreno.

7- Considerações Finais:

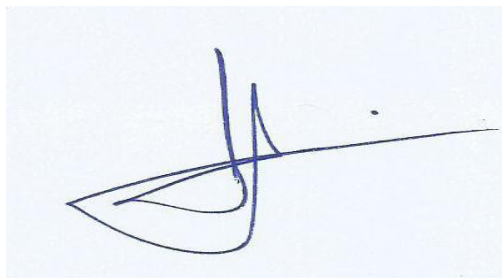
Na avaliação do imóvel, não foram considerados valores relativos à liquidação forçada, danos morais, lucros cessantes, custas processuais e outras despesas que não sejam diretamente relativas ao lote e suas benfeitorias.

As amostras encontradas foram suficientes para a formação de um universo compatível com o imóvel objeto, facilitando o processo de homogeneização dos elementos para determinação do valor final.

8- Encerramentos:

Contêm o presente Laudo, 09 (nove) folhas.

Taubaté, 26 de dezembro de 2024.



MARCELO AZEVEDO SAN-MARTIN
Engenheiro Civil CREA/SP 060 181 210 5