

# **EXMO.JUIZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CIVEL DA COMARCA DE LORENA SP.**

Processo: 0003249-33.2018.8.26.0323

Assunto: Cumprimento de sentença

Exequente: Ires Helena Gonçalves Xavier

Parte passiva principal: Indisponível

## **1.OBJETO.**

Um imóvel residencial, localizado a Rua Amélia Pereira, 360 – Vila Zélia Bairro da Cruz, em Lorena SP

## **2.OBJETIVO.**

A busca do justo e real valor de mercado do bem OBJETO, com vistas execução de partilha judicial.

# **EXMO.JUIZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CIVEL DA COMARCA DE LORENA SP.**

Processo: 0003249-33.2018.8.26.0323

Assunto: Cumprimento de sentença

Exequente: Ires Helena Gonçalves Xavier

Parte passiva principal: Indisponível

## **1.OBJETO.**

Um imóvel residencial, localizado a Rua Amélia Pereira, 360 – Vila Zélia Bairro da Cruz, em Lorena SP

## **2.OBJETIVO.**

A busca do justo e real valor de mercado do bem OBJETO, com vistas execução de partilha judicial.

## **3.CURRICULUM E VIDA PROFISSIONAL**

### **01.Engenheiro civil pela Universidade de Taubaté em 1.978.**

*Eng. civil: Francisco Sannini Filho*  
*Perito: avaliador – ambiental – judicial*  
*Telefone: 12.99744-3737*  
*Email: sanninifrancisco@gmail.com*

**02.Especialista em Avaliações e Perícias pela Universidade de São Paulo em 1.982.**

**03.Curso de Perícias Judiciais 1982 IBAPE SP.**

**04 Graduado em Comunicação social pela Universidade de Taubaté em 1.988 – habilitação em jornalismo.**

**05.Especialista Perito Ambiental pela Unisal em Lorena em 2.002.**

**06.Integrante do Tribunal Arbitral de Guaratingueta TAG 1.990.**

**07.Curso Básico de Mediação e Arbitragem pelo Tribunal Arbitral de S.P.1998.**

**8.Instalações Hidraulicas prediais – 1977 Instituto de Engenharia SP.**

**9.Seminário de engenharia Econômica 1982 – Instituto de Engenharia SP.**

*Eng. civil: Francisco Sannini Filho*  
*Perito: avaliador – ambiental – judicial*  
*Telefone: 12.99744-3737*  
*Email: sanninifrancisco@gmail.com*

**10. Reciclagem e atualização em Desapropriações e Servidões – Março de 2.015 IBAPE SP.**

**11. Avaliação Econômica de Empreendimentos/Shopping Centers .IBAPE SP agosto 2.015.**

**12. Avaliação de aluguéis 2016 – IBAPE SP.**

**13. Prático de Avaliações com tratamento por fatores 2016 IBAPE SP.**

**14. Inspeção Predial: avaliação de desempenho dos edifícios em fase de uso, operação e manutenção – IBAPE SP.2017.**

**15. Inspeção predial em Estádio de futebol 2009 – CREA/SP.**

**16. Avaliação para Garantia – IBAPE SP.1983**

*Eng. civil: Francisco Sannini Filho*  
*Perito: avaliador – ambiental – judicial*  
*Telefone: 12.99744-3737*  
*Email: sanninifrancisco@gmail.com*

**Notória especialidade em pareceres, perícias e avaliações em engenharia (geral) nos termos da lei 8666/93.**

## **VIDA PROFISSIONAL.**

**1973 A 1978 - Chefe de Obras da Construtora Casa Arquitetura e Decoração – Guaratingueta SP.**

**1979 A 1985 – Engenheiro fiscal de Obras da Sabesp – Ubatuba SP/ Engenheiro do departamento de Avaliação da Sabesp SP/Rua Padre João Manoel.**

**Integrou corpo de Peritos do DERSA São Paulo.**

**Perito Judicial a 37 anos nas Varas Cíveis do Vale do Paraíba e Litoral Norte e Segunda Vara da Fazenda Pública de São Paulo – Foro Central.**

**Perito Judicial na Vara da Justiça Federal de Guaratinguetá.**

*Eng. civil: Francisco Sannini Filho*  
*Perito: avaliador – ambiental – judicial*  
*Telefone: 12.99744-3737*  
*Email: sanninifrancisco@gmail.com*

## **4.METODOLOGIA.**

O PRESENTE TRABALHO É REGIDO PELAS Normas Básicas para Perícias do IBAPE SP – 2015. Com fundamento nas Normas Brasileiras, e aplicação do Método Comparativo de Dados do Mercado.

E depreciação pelo Método de Heideck-Ross.

Limites de atuação; O perito é um auxiliar da justiça, indicado em confiança pelo Juízo de direito, em confiança, até que se prove o contrário.

O perito com base em sua formação profissional, especialização profissional, vivência e experiência profissional, após metucioso estudo dos autos, a luz da legislação e normas pertinentes, vistoria in loco, efetiva investigação pessoal, e eventualmente, informes esclarecedores - dará o seu PARECER TÉCNICO, que nada mais é que uma opinião fundamentada na bagagem profissional do Perito. Podendo, o Juízo de Direito, a seu livre arbítrio, dar a sua palavra final quanto aos pontos controvertidos da lide, acatando ou não o parecer pericial.

## **5. Resumo dos autos.**

*Eng. civil: Francisco Sannini Filho*  
*Perito: avaliador – ambiental – judicial*  
*Telefone: 12.99744-3737*  
*Email: sanninifrancisco@gmail.com*

Em 17/09/2028 a Exequente, através de seu representante legal, requer a avaliação judicial do imóvel Objeto, oriundo de separação de bens oriundo de separação judicial transitada em julgado contra Oscar de Aquino.

## **6.VISTORIA CONJUNTA.**

Agendada para 16 de novembro de 2023 a partir das 14,00 horas no local, não aconteceu de fato, com a não presença dos representantes da Exequente, e a indisponibilidade do Executado.

O perito bateu no portão do imóvel Objeto, ouviu latido de cachorro, indicativo de habitabilidade do imóvel, que não lhe foi franqueado.

No aguardo, o perito se informou com vizinhos, que conheciam o Requerido, que justamente no horário agendado, passou em frente ao imóvel com uma perua Fiat (ou assemelhada) de cor branca, e por indicação de vizinho, o Requerido foi chamado, mas evadiu-se.

*Eng. civil: Francisco Sannini Filho*  
*Perito: avaliador – ambiental – judicial*  
*Telefone: 12.99744-3737*  
*Email: sanninifrancisco@gmail.com*

O perito, mediante apoio de uma plataforma externa, fotografou a fachada do imóvel, conforme estampa abaixo:



Fachada externa do imóvel.

**Situação factual da benfeitoria:** obra 100% concluída, em uso, com terreno 100% cercado, muro

*Eng. civil: Francisco Sannini Filho*  
*Perito: avaliador – ambiental – judicial*  
*Telefone: 12.99744-3737*  
*Email: sanninifrancisco@gmail.com*

de alvenaria com revestimento com argamassa de cimento.

Conforme dados cadastrais colhidos no Setor de Cadastro da Prefeitura Municipal de Lorena:

Inscrição municipal: 0004.0057.00.0004.00

Rua Amélia Pereira, 360.

Área de terreno: 750,00 m<sup>2</sup>. (15 X 50 metros)

Área construída: 281,01 m<sup>2</sup>.

Descrição: imóvel com 2,5 pisos, apresentando 3 suítes e demais dependências.

Idade Aparente: 20 anos.

Estado de conservação: regular.

#### 6.1.Quanto a localização

Um terreno com 750,00 m<sup>2</sup>, situado na região urbana do município de Lorena, a Rua Amélia Pereira,360, Vila Zélia.

#### 6.2.Quanto a característica do bairro.

*Eng. civil: Francisco Sannini Filho*  
*Perito: avaliador – ambiental – judicial*  
*Telefone: 12.99744-3737*  
*Email: sanninifrancisco@gmail.com*

Bairro com ocupação de classe média alta domínio de unidades habitacionais individuais, contando com comércio genérico, próximo a duas importantes vias de circulação do município.

6.3.Quanto a benfeitorias.

Terreno 100% murado.

6.4.Quanto a planimetria.

Plana.

6.5.Quanto a equipamentos públicos.

Todos os constantes no bairro.

6.6.Quanto a ocorrências ambientais.

Sem ocorrências.

## **7.PESQUISA DE VALORES**

7.1.Terreno a venda – R\$ 270.000,00

Localização: Rua Amélia Pereira, a 30 metros do imóvel Objeto.

Testada: 10,00 metros

*Eng. civil: Francisco Sannini Filho*  
*Perito: avaliador – ambiental – judicial*  
*Telefone: 12.99744-3737*  
*Email: sanninifrancisco@gmail.com*

Fundos: 30,00 metros.

Área: 300,00 m<sup>2</sup>.

Informação: Roberta.

Fator oferta = 0,90

Fator porte = 1

Fator topografia = 1

Fator testada = 1

Fator equipamentos públicos = 1

Fator transposição = 1.

$$\begin{array}{r} \text{R\$ } 270.000,00 \times 0,90 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 = \text{R\$} \\ 270.000/300 \quad \quad \quad = \quad \quad \quad \text{R\$} \quad \quad 810,00 \quad \quad \text{m}^2. \end{array}$$



*Eng. civil: Francisco Sannini Filho*  
*Perito: avaliador – ambiental – judicial*  
*Telefone: 12.99744-3737*  
*Email: sanninifrancisco@gmail.com*

7.2.Terreno a venda – 250.000,00

Localização: Rua Dolores Florenciano Vidal, entre os números 1076 e 1060, na região avalianda.

Área: 250,00 m<sup>2</sup> (10,00 X 25,00)

Oferta: Imobiliária Bastos.

Telefone: 3153.3048

Informante: Sr. Paulo.

Fator oferta = 0,90

Fator porte = 1

Fator topografia = 1

Fator testada = 1

Fator equipamentos públicos = 1

Fator transposição = 1.

R\$ 250.000,00 X 0,90 X 1 X 1 X 1 X 1 X 1 = R\$

225.000/250 = R\$ 900,00 m<sup>2</sup>

*Eng. civil: Francisco Sannini Filho*  
*Perito: avaliador – ambiental – judicial*  
*Telefone: 12.99744-3737*  
*Email: sanninifrancisco@gmail.com*



Testada murada, com identificação do ofertante.

7.3. Quatro terrenos no final da Rua Francisco Xavier Dalessandro, na região avalianda.

Oferta: R\$ 250.000,00

Ofertante: Imobiliaria Bastos.

Area do terreno: 300,00 m<sup>2</sup> (10 X 30)

Fator oferta = 0,90

Fator porte = 1

Fator topografia = 1

Fator testada = 1

Fator equipamentos públicos = 1

*Eng. civil: Francisco Sannini Filho*  
*Perito: avaliador – ambiental – judicial*  
*Telefone: 12.99744-3737*  
*Email: sanninifrancisco@gmail.com*

Fator transposição = 1.

$R\$ 250.000,00 \times 0,90 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 = R\$$   
 $225.000,00/300 = R\$ 750,00/m^2$

Resumo de valores.

Oferta 1 = R\$ 810,00 m<sup>2</sup>.

Oferta 2 = R\$ 900,00 m<sup>2</sup>.

Oferta 3 = R\$ 750,00 m<sup>2</sup>.

Média aritmética = R\$ 820,00 m<sup>2</sup>.

Saneamento

$820,00 \times 1,30 = R\$ 1.066,00 m^2$ .

$619,93 \times 0,70 = R\$ 574,00 m^2$ .

M.A.S = R\$ 820,00 m<sup>2</sup> = metro quadrado unitário  
básico.

## **8. Medidas de Dispersão.**

8.1. Amplitude total

$900,00 - 750,00 = 150,00$

8.2. Desvio médio

*Eng. civil: Francisco Sannini Filho*  
*Perito: avaliador – ambiental – judicial*  
*Telefone: 12.99744-3737*  
*Email: sanninifrancisco@gmail.com*

$$10,00 + 80,00 + 70,00 = 53,33$$

8.3.Desvio padrão X2

$$810,00 - 820,00 = 10,00 \quad 100,00$$

$$900,00 - 820,00 = 80,00 \quad 6400,00$$

$$750,00 - 820,00 = 70,00 \quad 4900,00$$

Desvio padrão = 61,64

8.4.Coefficiente de variação

$$61,64/820,00 = 0,075$$

8.5.Intervalo de confiabilidade.

$$820,00 + \text{ou} - 71,61$$

$$\text{A maior} = 891,61$$

$$\text{A menor} = 748,39$$

## **9.AVALIAÇÃO**

9.1. Do terreno.

Testada: 15,00

Profundidade: 50

*Eng. civil: Francisco Sannini Filho*  
*Perito: avaliador – ambiental – judicial*  
*Telefone: 12.99744-3737*  
*Email: sanninifrancisco@gmail.com*

Área: 750,00 m<sup>2</sup>.

Lotes com profundidade equivalente (área dividida pela testada) acima de uma mínima (mi) e abaixo de uma máxima (ma) que permitem aproveitamento econômico e legalmente recomendável para o bairro ou local de sua situação, terão suas avaliações feitas pelo metro quadrados médio, através da seguinte expressão:

$$V_t = S \cdot q.$$

Onde S = área do terreno e q = valor unitário básico por m<sup>2</sup>.

Assim:

Área do terreno = 750,00 m<sup>2</sup>.

Valor do metro quadrado básico = 820,00/m<sup>2</sup>

Valor final terreno

750,00 X 820,00 = R\$ 615.000,00 (Seiscentos e quinze mil reais).

## **9.2.Da construção.**

*Eng. civil: Francisco Sannini Filho*  
*Perito: avaliador – ambiental – judicial*  
*Telefone: 12.99744-3737*  
*Email: sanninifrancisco@gmail.com*

Área construída: 281,01 (Cadastro imobiliário municipal)

Idade Aparente: 20 anos/65 = 19,50.

Depreciação: - 19,50

Custo unitário básico de construção S.P.

Padrão normal R-8 para outubro de 2023 = R\$ 2.293,09 m<sup>2</sup>

Avaliação

$281,01 \times (2.293,09 - 19,50\% = 1.845,94) = R\$ 518.727,60.$

Comportando os valores no intervalo de

R\$ 1.132.407,40 e R\$ 1.249.847,80

### **9.3.VALOR FINAL DO IMÓVEL.**

Se dará da somatória das parcelas referentes ao terreno e a benfeitoria, assim:

Terreno: R\$ 615.000,00

*Eng. civil: Francisco Sannini Filho*  
*Perito: avaliador – ambiental – judicial*  
*Telefone: 12.99744-3737*  
*Email: sanninifrancisco@gmail.com*

Benfeitoria: R\$ 518.727,60 Valor final: R\$ 1.133.727,60

Hum milhão, cento e trinta e três mil, cento e vinte e sete reais, e sessenta centavos de real).

## **10.VALOR FINAL**

**Importa o presente laudo o valor de :**

**R\$ 1.133.727,60**

**( Hum milhão, cento e trinta e três mil, setecentos e vinte e sete reais e sessenta centavos de real). NADA MAIS.**

Em lorena 21 de novembro de 2023

Eng.Civil Francisco Sannin Filho

CREA 0600757956

Perito judicial

*Eng. civil: Francisco Sannini Filho*  
*Perito: avaliador – ambiental – judicial*  
*Telefone: 12.99744-3737*  
*Email: sanninifrancisco@gmail.com*

Hum milhão, cento e trinta e três mil, cento e vinte e sete reais, e sessenta centavos de real).

## **10. VALOR FINAL**

**Importa o presente laudo o valor de :**

**R\$ 1.133.727,60**

**( Hum milhão, cento e trinta e três mil, setecentos e vinte e sete reais e sessenta centavos de real). NADA MAIS.**

Em lorena 21 de novembro de 2023

Eng. Civil Francisco Sannin Filho

CREA 0600757956

Perito judicial

