

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

PROCESSO ELETRÔNICO => 1003818-86.2015.8.26.0625

ASSUNTO => CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – RESPONSABILIDADE CIVIL

REQTE. => NEUSA MARIA DA COSTA MALANDRINI

REQDO. => CARLOS HAMILTON COSTA

Paulo L. Schmidt Junior, infra-assinado, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, em atendimento ao Despacho de Fls. 132, tendo procedido aos estudos, diligências e vistoria que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar à consideração de V. Exa. as conclusões a que chegou por meio do seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO – NOVEMBRO 2021

**PAULO L. SCHMIDT JR. ENGENHEIRO CIVIL – CREA 060075885-8 – PERÍCIAS DE
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES – RUA PINHEIRO DA SILVA Nº87-
PINDAMONHANGABA-SP. CEP 12.401-020- TEL 12 99707 7509 – plschmidt@terra.com.br**

1- INTERESSADO

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

2- OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o justo valor de mercado para pagamento á vista do imóvel localizado à Rua Nestor Barbosa Brito nº53, Parque Aeroporto, Taubaté-SP

O trabalho é referido a novembro de 2.021 e o nível de precisão será normal.

O Laudo Pericial Avaliatório segue as diretrizes da NBR 13752/1996- Perícias de Engenharia- e no disposto no Art.473 da Lei 13105/15 que determina que o laudo pericial deve conter:

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

3- NORMAS TÉCNICAS

O laudo avaliatório também segue as diretrizes na ABNT -NBR 14.653-1/2 que estabelecem os procedimentos gerais para avaliação de imóveis urbanos;

4- HISTÓRICO

O presente laudo é decorrente da Ação Cumprimento de Sentença movida por Neusa Maria da Costa Malandrini contra Carlos Hamilton Costa. A ação refere-se ao processo eletrônico nº 1003818-86.2015.8.26.0625 que tramita pela 4ª Vara Cível da Comarca de Taubaté.

Em síntese a autora informa na inicial que:

- há uma pendência financeira com o requerido, tendo requerido a cobrança nos autos do processo principal sem êxito vindo a impetrar a presente ação de cumprimento de sentença.

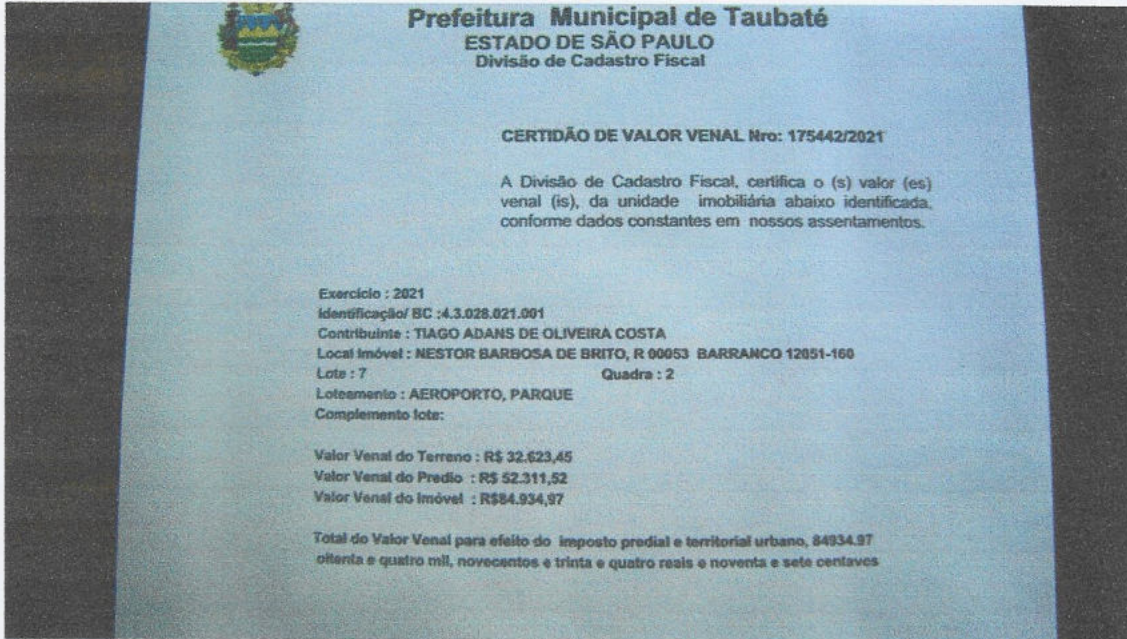
Às fls 132 dos autos foi determinada a avaliação do imóvel com a devida nomeação do perito.

A avaliação refere-se ao imóvel objeto da Matrícula nº 13.506 do CRI desta Comarca,

5-DILIGÊNCIA - VALOR VENAL - MATRÍCULA N° 6022

Em diligência à Prefeitura Municipal de Tremembé junto ao Departamento de Cadastro Imobiliário, ficou constatado que o imóvel objeto da avaliação está cadastrado em nome de TIAGO ADAN OLIVEIRA COSTA através da sigla sob o BC 4.3.028.021.001, com área CONSTRUÍDA cadastrada DE 60,85m2 e terreno com 249,52m2.

Certidão de valor venal	Construção	Terreno	Total
175442/2021	R\$52.311,52	R\$32.623,45	R\$84.934,97



5.1 – MATRÍCULA



fls. 104

<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1202793E30423300096K SD218

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

CUIA. N.º 13.506 e de Taubaté de São Paulo	MATRÍCULA N.º	13.506	Data	28/September/1.976	FLS.	1
	Oficial					
Imóvel LOTE DE TERRENO sob nº.07 da quadra 02, do imóvel denominado - Parque Aeroporto, no bairro do Barranco, n/cidade, fazendo frente para a rua E, onde mede 10,00m, com fundos correspondentes, por 25,00m, de ambos os lados, da frente aos fundos, dividido de um lado com o lote 06, de outro com o lote 08 e pelos fundos com o lote 26.....						

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO LAERCIO SCHMIDT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2021 às 14:28, sob o número WTBT21702267890. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003818-86.2015.8.26.0625 e código BFCB93B.

6. VISTORIA

- Devidamente agendada nos autos no dia 10 de novembro de 2021 o signatário compareceu ao imóvel para vistoria.
- Embora devidamente informado o Requerido não estava no local e o imóvel fechado.
- Embora o imóvel estivesse fechado, o signatário pode observar as instalações possíveis e necessárias para elaboração do laudo avaliatório.
- A ABNT-NBR 14.653-1/2 que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos nos seus nos seus fundamentos indicam percentual do NÍVEL DE PRECISÃO, tanto para mais como para menos. Saliento que esta variação é perfeitamente aceitável nas avaliações e em consonância com as normas.
- diante disto, o signatário pode fazer as necessárias constatações e elaborar o laudo com segurança e garantia do valor estimado.

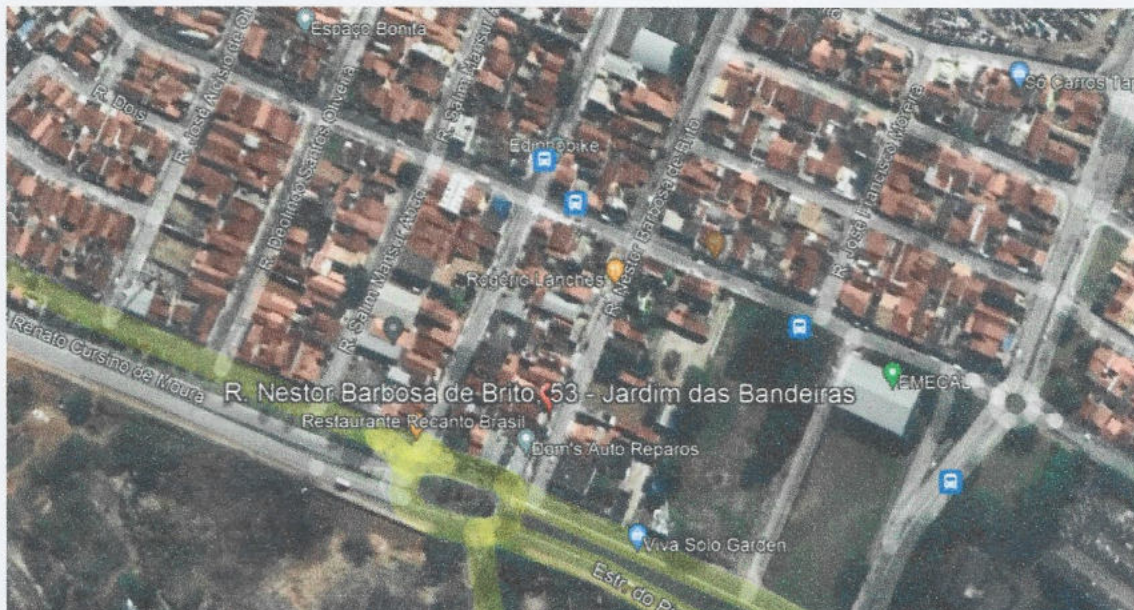
- ⇒ O imóvel originalmente uma residência foi dividido dando origem a duas residências.
- ⇒ Não há legalização junto a municipalidade deste fracionamento.

7- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL -

7.1- Localização.

O imóvel está localizado na Zona Urbana do município de Taubaté, na Rua Nestor Barbosa Brito, nº53, Parque Aeroporto . O imóvel dista aproximadamente 4 km do centro do município, tomando-se como referencial a Praça Dom Epaminondas em Taubaté.

7.2 - CROQUI DA LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS- s/ escala



7.3 – VISTORIA

- Devidamente agendada nos autos no dia 10 de novembro de 2021 o signatário compareceu ao imóvel para vistoria.
 - Embora devidamente informado o Requerido não estava no local e o imóvel fechado.
 - Embora o imóvel estivesse fechado, o signatário pode observar as instalações possíveis e necessárias para elaboração do laudo avaliatório.
 - A ABNT-NBR 14.653-1/2 que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos nos seus nos seus fundamentos indicam percentual do NÍVEL DE PRECISÃO, tanto para mais como para menos. Saliento que esta variação é perfeitamente aceitável nas avaliações e em consonância com as normas.
 - diante disto, o signatário pode fazer as necessárias constatações e elaborar o laudo com segurança e garantia do valor estimado.
- ⇒ O imóvel originalmente uma residência foi dividido dando origem a duas residências.
 - ⇒ Não há legalização junto a municipalidade deste fracionamento.
 - ⇒ Na avaliação será adotada a área de 80,00m².

7.4- VISTA – SATÉLITE



7.5-CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

Relevo plano, com grande índice de ocupação, com bom conceito imobiliário, dotada de todas as infra-estruturas públicas como água, esgoto, luz elétrica, instituições educacionais, e áreas de lazer. A região é servida por meios de transportes coletivos, tendo ruas pavimentadas em bom estado de conservação.

7.6-CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO

Região periférica da zona urbana do município com ocupação mista, com comercio ativo e diversificado e com construções de padrões variados.

7.7- LOGRADOURO – Rua Nestor Barbosa Brito

O logradouro onde se localiza o imóvel é dotado de toda infra-estrutura, com duas faixas de rolamento com seção transversal de 12,00m. Trata-se de típica rua interna de bairro residencial, é perpendicular a Av. Renato Cursino de Moura ou Estrada do Pinhão sendo esta a principal via do bairro e que interliga os bairros com a região central do município de Taubaté.

7.7-CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIADO

TERRENO			
Testada	10,00m	Topografia	Plana
Formato	Retangular	Cota inicial	+ 0,20m
Profundidade direita	25,00m	Cota final	+ 0,20m
Profundidade esquerda	25,00m	Situação na quadra	meio
Fundos	10,00m	Lado da numeração	Impar
Área	250,00m2	Situação geográfica	Face direita para norte

CONSTRUÇÃO

Construção residencial unifamiliar, com idade aparente de 50 anos, em razoável estado de conservação, com área construída original de 60,85m2. Com ampliações ficando com a extensão de 116,85m2, considerando a garagem frontal e a edícula dos fundos A vida útil em 60%, considerando a Tabela de Depreciação Física de Rooss-Heidcke o imóvel encontra-se no “Fator d” entre reparos simples e importantes. A construção é composta de:



Vista frontal



Imagem casa – lado esquerdo



Vista lateral

8- METODOLOGIA/ PESQUISA / CALCULOS AVALIATÓRIOS

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'X' shape.

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%

Fator de Equivalência => Fé => Tomado como igual à unidade para imóveis com acabamento, conservação e padrão construtivo assemelhados ao avaliado. Inferior a unidade quando a amostra tiver padrão construtivo e conservação superior ao avaliado e maior que a unidade quando a amostra referir-se a elementos de padrão inferior e conservação ao avaliado

9- PESQUISAS EFETUADAS (TODAS NA REGIÃO DO IMÓVEL) – área útil do avaliado = m2

ELEMENTO 01

Local => Barranco - 7728

Construção => 140m2- 3d/2b

Terreno => 250m2

Oferta - R\$370.000,00

Preço do m²- R\$2.642,85

Ff	Ft	Fa	Fé
0,90	1,00	1,07	0,80
Informante- Mundo Imobiliário – 12 3424 2011 –			Preço homogeneizado - R\$2.036,05 ≈ 2.100,00



ELEMENTO 02

Local => barranco – SO o306-FRCX
 Construção => 220m² – 5D/1S/3B/1V
 Terreno => 276m²
 Oferta - R\$700.000,00
 Preço do m²- R\$3.181,81

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	0,90	1,13	0,75
Informante			Preço homogeneizado
Franco Imóveis – 12 3633 8556			R\$2.184,23 ≈ 2.180,00



ELEMENTO 03

Local => Bonfim – SO04489-FRCx
 Construção => 79.40m²- 2D/1B/2V
 Terreno => 125,00m²
 Oferta – R\$280.000,00
 Preço do m²- R\$3.526,44

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,05	1,00	0,80
Informante			Preço homogeneizado
Franco Imóveis – 12 36233 0000 -			R\$2.499,37 ≈ 2.500,00



ELEMENTO 04

Local => Granja Daniel – Cao766-FRCX
 Construção => 122,42m² – 3D/1S/2B/2V
 Terreno => 125,00m²
 Oferta => R\$370.000,00
 Preço do m²- R\$3.022,38

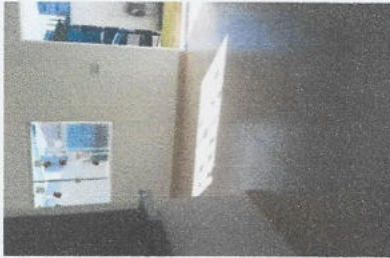
Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	0,90	1,05	0,80
Informante			Preço homogeneizado
Franco Imóveis – 12 3633 8556			R\$2.056,43 ≈ 2.050,00



ELEMENTO 05

Local => Esplanada Independência
 Construção - sobrado => 75m² - 2D/1B
 Terreno => 125m²
 Oferta => R\$296.500,00
 Preço do m² => R\$3.953,33

Ff	Ft	Fa	Fé
0,90	0,8	1,00	0,90
Informante			Preço homogeneizado
Franco Imóveis - 12 3633 8556			R\$2.561,75 ≈ 2.560,00



ELEMENTO 06

Local => Barranco - CA 0577-E6M
 Construção=> 150m² - 3D/2V/1B
 Terreno => 250,00m²
 Oferta - R\$490.000,00
 Preço do m² - R\$3.266,66

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	1,07	0,80
Informante			Preço homogeneizado
Bem Viver Imóveis - 12 3621 7755			R\$2.516,63 ≈ 2.500,00



ELEMENTO 07

Local => Estiva - CA 0768
 Construção => 350,00m² - 4D/1S/2V/1B
 Terreno=> 400,00m²
 Oferta => R\$600.000,00
 Preço do m² - R\$1.714,28

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,05	1,20	0,80
Informante			Preço homogeneizado
Bem Vicer Imóveis - 12 3621 7755 -			R\$1.555,19 ≈ 1.560,00



ELEMENTO 08

Local => Barranco – CA0271
 Construção sobrado => 108m2- 2D/3V/2SL/2B
 Terreno => 198m2
 Oferta- R\$350.000,00
 Preço do m2- R\$3.240,74

Ff	Ft	Fa	Fe	
0,90	1,00	1,07	0,80	
Informante –				Preço homogeneizado
D’Casa Imóveis – 12 3623 0000				R\$2.496,40 ≈ 2.500,00



ELEMENTO 09

Local => Aeroporto – SO 00095-ALU3
 Construção => 160m2- 2D/1B
 Terreno => 250,0m2
 Oferta- R\$320.000,00
 Preço do m2- R\$2.000,00

Ff	Ft	Fa	Fe	
0,90	1,00	1,09	0,80	
Informante –				Preço homogeneizado
Aloisio Imóveis – 12 9769 7919				R\$1.765,8- ≈ 1.770,00



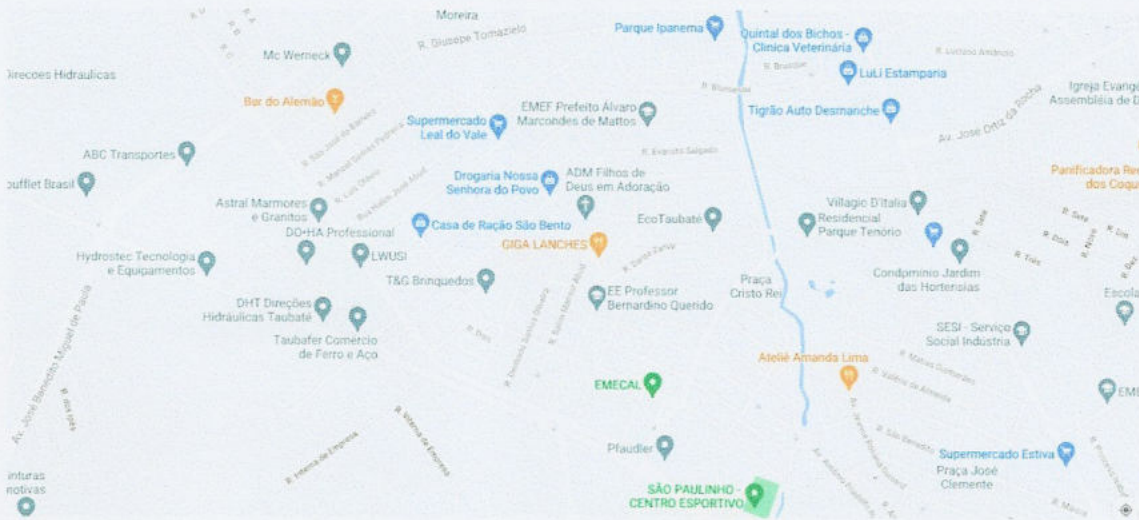
ELEMENTO 10

Local => Centro – CA0534-ALU3
 Construção => 70m2- 2D/1B
 Terreno => 150,00m2
 Oferta- R\$160.000,00
 Preço do m2- R\$2.285,71

Ff	Ft	Fa	Fe	
0,90	0,80	1,00	0,95	
Informante –				Preço homogeneizado
Aloisio Imóveis – 12 9769 7919				R\$1.563,42 ≈ 1.560,00



10 -SITUAÇÃO DAS AMOSTRAS EM RELAÇÃO AO IMÓVEL AVALIADO



11- TEMOS ENTÃO FORMADO UM ROL DE 8 AMOSTRAS TODAS DEVIDAMENTE HOMOGENEIZADAS EM M²

Elemento		Elemento	
01	2100	06	2500
02	2180	07	1560
03	2500	08	2500
04	2050	09	1770
05	2560	10	1560

12 -CÁLCULO DA MÉDIA

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

n = nº de elementos

$$X = 2.128,00 \cong 2.130,00$$

13-CALCULO DO DESVIO PADRÃO

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

$$S = 1.068,16 \approx 1.070,00$$

14-CALCULO DA PERTINÊNCIA DAS AMOSTRAS ATRAVÉS DO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET.

Valor crítico para 10 amostras = 1,96				Amostra	
Desvio do elemento < 6/10	(2130 - 1560) : 1070	0,53	0,53 < 1,96	permanece	No
Desvio do elemento > 5	(2560 - 2130) : 1070	0,40	0,40 < 1,96	permanece	

presente estudo será adotado a Teoria Estatística das Pequenas Amostras(n < 30) com distribuição t de Student para confiança de 80% conforme NB 502/89, sendo n o número de amostras (10) e n - 1 (9) 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 10 amostras, 9 graus de liberdade e confiança de 90% => 1,38

Substituindo no modelo vem: $X_{\max} = 2.630$ e $X_{\min} = 1630$

Amplitude do intervalo	2630 - 1630 =	1000	Dividindo 3 classes	1000 : 3 ≈ 340
1º classe	1630 + 340 =	1970	1 amostra - 9	Peso 1
2º classe	1970 + 340 =	2310	3 amostras - 1/2/4	Peso 3
3º classe	2320 + 340 =	2650	5 amostras - 3/5/6/8	Peso 4

15- VALORES PONDERADOS

Amostra	R\$	Peso			Amostra	R\$	Peso	
09	1770	1	1770		05	2560	4	10.240
01	2100	3	6300		06	2500	4	10.000
02	2180	3	6540		08	2500	4	10.000
04	2050	3	6150					
03	2500	4	10.000					
∑ nº de ponderados => Sp				26				
∑ dos valores ponderados => Sv				61.000				

VALOR DE DECISÃO => $\frac{Sv}{Sp} = \frac{61.000}{26} = 2.346,15 \approx 2.350,00$ => **Vd = 2.350,00/m²**

16- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL => Vi

$V_i = V_d \times A_{ip}$

$V_d =$ valor de decisão = R\$2.670,00

$A_i =$ área construída = 80,00m²

$V_i = 2350,00 \times 80,00 = 188.000,00$

Considerando as ampliações – garagem frontal – edícula de fundos e rancho lateral -30%

$V_i = R\$244.400,00$ (duzentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO LAERCIO SCHMIDT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2021 às 14:28, sob o número WTBT21702267890. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003818-86.2015.8.26.0625 e código BFCB93B.

17- CONCLUSÕES FINAIS

O laudo visou à apuração do justo valor de mercado para pagamento a vista do imóvel localizado na Rua Nestor Barbosa Brito, nº53, Parque Aeroporto, Bairro do Barranco, identificado pelo Lote 07 da Quadra 2, registrado no CRI na Matrícula nº Jardim Jaraguá, Tremembé, SP, matriculado no C.R.I sob o nº 13.606, cadastrado na Prefeitura Municipal de Taubaté sob o BC 4.3.028.021.001, propriedade de Carlos Hamilton Costa.

O valor do imóvel foi apurado com a utilização do “Método Comparativo” definido no item 8 do laudo e atendeu as normas da ABNT NBR 14653-1/2 que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos.

Foram pesquisadas 10 (dez) amostras todas na região do avaliado e todas elas devidamente homogeneizadas pelos fatores definidos no item 8 do laudo e todas as variações normais da metodologia.

Na presente data, nas condições em que se encontra o valor do imóvel é R\$244.400,00 (duzentos e quarente e quatro mil e quatrocentos reais).

18- ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente laudo em 14 (onze) folhas digitadas de um só lado, todas devidamente rubricadas e esta datada e assinada pelo perito avaliador.

Requer sua juntada aos autos para que produzam um só fim e efeito de direito.

Termos que.
p. deferimento

Taubaté, 12 de novembro de 2.021.

Paulo L. Schmidt Junior
CREA 0600 75.885-8
CRECI 22.839

PAULO L. SCHMIDT JR.- ENGENHEIRO CIVIL - CREA 060075885-8- PERÍCIAS DE ENGENHARIA E
AVALIAÇÕES- RUA PINHEIRO DA SILVA Nº87- PINDAMONHANGABA -SP- CEP 12.401-020 -
plschiidt@terra.com.br