

## L A U D O



## Sumário

Introdução	fls.04
Desenvolvimento	fls.04
Benfeitorias	fls.05/07
Cadastro Imobiliário	fls.07
Estado de Conservação	fls.06
Conclusão	fls.10
Encerramento	fls.12
Quesitos	fls.11/12
Anexos	fls.15/28

## INTRODUÇÃO

Trata-se Ação de Alienação Judicial – processo número 248.01.2011.016745-8 (número de ordem 3202/2011), onde figura como autor **Hideco Satake Kimura** e requerida **Rodrigo Toshio Lopes Kimura**.

## OBJETIVO

Visa determinar o valor de mercado do imóvel descrito na inicial, conforme a r. decisão de fls. 52/53.

## DESENVOLVIMENTO

### PRELIMINARMENTE

Inicialmente, é de ficar consignado que este Perito avaliador fora nomeado pelo Juízo em face de ter cumprido com às determinações constantes de Provimento emanado pelo Egrégio Conselho Superior da Magistratura, estando sua habilitação, onde lá constam seus dados pessoais, certidões, etc., devidamente arquivada em cartório. Declara, outrossim, sob as penas da Lei, que não tem vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, até o quarto grau, com os MM. Juizes de Direito das Varas desta cidade e Comarca, ou qualquer outro servidor dessa unidade judiciária, declarando, ainda, que não se opõe à vista de seu prontuário pelas partes, respectivos patronos e demais interessados.

## DOS TRABALHOS E VISTORIA

A pesquisa e apuração da perícia contidos no presente laudo, obedeceram ao critério de comparação e verificação *in loco*, método esse usual em pesquisas dessa natureza.

## DA DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL

Pelo respeitável despacho de fls. 52/53, datado de 25 de fevereiro de 2013, foi determinada a avaliação do bem descrito nos autos, sendo ela a seguinte:

## DO BEM

I - Matrícula número 33.864 – Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba.

Um lote de terras sob o número 01 da quadra G, do loteamento denominado Parque São Lourenço, nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, medindo 6,00 metros de frente para a Rua 15; por 14,14 metros em curva na confluência das Ruas 15 e 19; por 16,00 metros de frente para a Rua Número 19; por 25,00 metros da frente aos fundos do lado em que divide com o lote número 02; nos fundos mede 15,00 metros e confronta com o lote número 26, perfazendo uma área de 357,62 metros quadrados.

## BENFEITORIAS

Sob referido lote de terras, encontra-se edificado um prédio residencial unifamiliar, situado na Rua Celso Figueira, número 348, Parque São Lourenço, nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, SP., contendo as seguintes benfeitorias:

## DOS TRABALHOS E VISTORIA

A pesquisa e apuração da perícia contidos no presente laudo, obedeceram ao critério de comparação e verificação *in loco*, método esse usual em pesquisas dessa natureza.

## DA DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL

Pelo respeitável despacho de fls. 52/53, datado de 25 de fevereiro de 2013, foi determinada a avaliação do bem descrito nos autos, sendo ela a seguinte:

## DO BEM

I - Matrícula número 33.864 – Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba.

Um lote de terras sob o número 01 da quadra G, do loteamento denominado Parque São Lourenço, nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, medindo 6,00 metros de frente para a Rua 15; por 14,14 metros em curva na confluência das Ruas 15 e 19; por 16,00 metros de frente para a Rua Número 19; por 25,00 metros da frente aos fundos do lado em que divide com o lote número 02; nos fundos mede 15,00 metros e confronta com o lote número 26, perfazendo uma área de 357,62 metros quadrados.

## BENFEITORIAS

Sob referido lote de terras, encontra-se edificado um prédio residencial unifamiliar, situado na Rua Celso Figueira, número 348, Parque São Lourenço, nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, SP., contendo as seguintes benfeitorias:

Entrada do Imóvel com grade de ferro, portão em ferro, apoiadas em muretas de alvenaria, muro lateral em alvenaria, garagem coberta e fechada em alvenaria, com porta de ferro e vidro, com varanda na frente em estilo colonial.

No seu interior contém dois dormitórios, sendo um suíte, copa, cozinha, banheiro social e área de serviço. Nos fundos, quarto de empregada, quarto de despejo, edícula e quintal.

### **ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TOPOGRAFIA DO IMÓVEL AVALIADO.**

Ao ser avaliado, ficou constatado que o imóvel avaliado encontra-se em regular estado de conservação. Na vistoria foram visualizadas algumas trintas no quarto e outras dependências, necessitando de reparo, conforme demonstram as fotografias anexas.

Em vistoria ao local, verificou-se que é de solo seco e firme.

Toda edificação é erigida em estrutura de colunas em concreto armado, com fechamento promovido por paredes de alvenaria revestidas interna e externamente por argamassa, sendo todo estucado com lajes de concreto. Sua cobertura é de telhas de barro tipo cerâmicas, apoiadas em estrutura de madeiramento com esquadrias de madeira e ferro, com pintura em látex, interna e externamente.

Os principais acabamentos aplicados são: Pisos em cerâmicos pedras ardósias e concreto liso desempenado. Paredes com colocação de revestimentos até o teto nas áreas molhadas, louças de padrão residencial e com pintura interna e

externa em látex. Instalações elétricas e hidráulicas também em padrão residencial, aparentando bom estado de conservação.

### **CADASTRO IMOBILIÁRIO**

O imóvel avaliado, composto por duas unidades, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Indaiatuba, sob o número: 5061.0730.0-2.

Área da edificação do imóvel avaliado é de 152,80 metros quadrados.

### **OBSERVAÇÃO**

A área de construção mencionada no presente laudo de avaliação, foi obtida diretamente junto ao Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Indaiatuba, não tendo sido efetuadas medições "in loco".

### **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel avaliado, encontra-se localizado em região predominantemente residencial, considerado e avaliado como de médio padrão.

A região caracteriza-se pela ocupação residencial, essas definidas pelas residências nas proximidades, essas de padrões construtivos médio / superior destinados à classe média. A ocupação comercial do bairro e caracterizada pelas atividades de apoio da micro-região, definidas pelas lojas de artigos variados, bares, mercearia, lanchonete e outros.

Dista do centro da cidade cerca de 4.500 metros com acesso facilitado através da Avenida Conceição, Avenida Presidente Vargas, Avenida Visconde de Indaiatuba,

Marginal Antonio Farinello, Rua Ignácio Ambiel Junior e Rua Celso Figueira.

## MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Referido imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, água encanada, esgoto, guias e sarjeta, rede de energia elétrica e cabos telefônicos.

## DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DAS EDIFICAÇÕES RELACIONADAS

Como primeiro passo na investigação do valor de mercado do terreno e benfeitorias, foram realizadas extensas pesquisas na região visando à obtenção do valor de mercado.

Foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, o qual resulta na composição de uma amostra representativa de dados de mercado com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

De modo geral e especificamente na zona econômica na qual se localiza o imóvel em questão, sendo considerados os elementos comparáveis com características de imóvel assemelhado, bem como as operações realizadas, permitem ajustar os elementos selecionados, procedendo-se a homogeneização em relação àquela paradigma.

Nestes termos, efetuando pesquisa de valores, consultando corretores de imóveis e imobiliárias credenciadas na cidade, levantando preços médios, o perito signatário do presente laudo, efetuou pesquisa de valores, essa em relação ao valor de mercado do imóvel e construção em questão. Foi levado em consideração as características próprias de cada





76  
①

imóvel. Com isso, obteve valores médios que, somadas as imperfeições que assim se apresenta, a localização, ocupação, destinação e melhoramentos públicos existentes, seus atributos foram considerados como um todo para efeito da presente avaliação do valor de mercado praticado na cidade, quer por oferta, quer por procura. Observou-se também a área do terreno, fator ocupação, localização e padrão construtivo das benfeitorias.

Para tanto, especificamente foram consultadas as imobiliárias denominadas Visão Imóveis e Juste Imóveis, estando elas há muito tempo instaladas na cidade e de grande credibilidade. Além dessas consultas, também foram verificados os cadernos imobiliários dos jornais denominados Jornal Votura e Tribuna de Indaiá, com pesquisa de preços praticados no mercado local, também com constatação de imóveis e terrenos a vendas nas proximidades.

Com esses dados, os valores a que chegou o perito signatário do presente laudo é o seguinte:

- a) Valor venal constante do terreno com 357,62 m<sup>2</sup> é de **RS33.209,62 (trinta e três mil, duzentos e nove reais e sessenta e dois centavos).**
- b) Valor venal constante da área edificada com 152,80 metros quadrados é de **RS58.998,08 (cinquenta e oito mil, novecentos e noventa e oito reais e oito centavos).**
- c) Total dos valores venais é de **RS92.207,70 (noventa e dois mil, duzentos e sete reais e setenta centavos).**
- d) Valor de mercado apurado para o metro quadrado da área do terreno com 357,62 m<sup>2</sup> é de R\$750,00 (setecentos e cinquenta reais), perfazendo um total de **RS268.215,00 (duzentos e sessenta e oito mil, duzentos e quinze reais).**

- e) Valor de mercado apurado para o metro quadrado da área edificada com 152,80 metros quadrados é de R\$800,00 (oitocentos reais), perfazendo um total de **R\$122.240,00 (cento e vinte e dois mil, duzentos e quarenta reais)**.

## CONCLUSÃO

Feitas essas considerações, e com os devidos cálculos elaborados, propõe o perito como valor total de mercado relativo ao terreno e edificações constantes no presente laudo, considerados também os melhoramentos públicos existentes, o importe de **R\$390.455,00 (trezentos e noventa mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais)**, esclarecendo que esse valor foi obtido em relação ao valor de mercado praticado na cidade de Indaiatuba, bem como as consultas de preços e análise de valores ofertados em imobiliárias e cadernos de imóveis de jornais locais.

Esse valor de mercado proposto para o imóvel foi definido como valor praticado no mercado imobiliário da cidade, valor esse que o bem poderá alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estado obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com o inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais será adaptado e poderá ser utilizado sem, contudo, estar compelido à compra.

## VISTORIA

Quanto a vistoria do imóvel, para a proposta do valor final foram consideradas também as características da região, do terreno e das edificações com suas benfeitorias, com detalhamento descritivo.

A vistoria e trabalho de avaliação foi realizada na data de 08 de agosto de 2013, às 09:00 horas.

Deve ficar consignado que, não foi realizada qualquer análise a respeito de títulos de propriedade, litígios ou alienações contra o imóvel avaliado. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de qualquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno, bem como das benfeitorias relacionadas, sejam as vigentes e que se encontram devidamente corretas. O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, ainda que fornecidos pelo interessado, excluídas às necessárias para o exercício das funções de avaliação.

**DA POSSIBILIDADE DE  
DESMEMBRAMENTO (artigo 681, parágrafo único do  
Código de Processo Civil).**

Nos termos do artigo 681, parágrafo único do Código de Processo Civil, informa que o lote de terras avaliado comporta desmembramentos, nos termos da informação obtida junto ao órgão municipal da Prefeitura Municipal de Indaiatuba.

A autora formulou os quesitos de fls. 59, sendo eles:

1 – Qual a área total do terreno?

R- Resposta já constante do corpo do laudo

2 – Qual o valor do metro quadrado de terreno obtido pelo método comparativo?

R – Resposta já constante do corpo do laudo



3 – Qual a idade real do imóvel? E a idade aparente? O ocupante precisa despende muitos recursos para a manutenção do imóvel avaliando? Quais são essas despesas e o valor anual aproximado delas?

R – A idade real e aparente não pode ser especificadas pelo signatário. As outras questões prejudicadas, já que a perícia foi determinada para se obter o valor de mercado do imóvel.

4 – Houve valorização da região no período da data de ocupação e a data da propositura da ação? Se sim, quais foram as razões para tal valorização (enumerar melhorias da região, novas empresas que se instalaram em Indaiatuba, etc).

R – A valorização ocorrida é a valorização normal do preço de mercado da cidade de Indaiatuba.

5 – Pode o Sr. Perito traçar um rápido quadro da evolução do mercado imobiliário da região nos últimos 05 anos? (novos loteamentos comerciais, industriais e residências, bem como condomínios).

R – Prejudicada a resposta. O levantamento dependeria de extensa pesquisa e inúmeras diligências a serem cumpridas e outras providências.

6 – Qual ao valor do imóvel desocupado e ocupado? Existe fator desvalorizante, tendo em vista a ocupação do imóvel?

R – Prejudicada a resposta, vez que a perícia consistiu em avaliação do valor de mercado do imóvel, conforme determinação do Juízo.

### Encerramento

Nada mais havendo a considerar, encerro o presente laudo, que foi redigido e impresso em vinte e oito (28) laudas, impressas somente no anverso, ao final por mim assinado, seguindo anexas fotografias tiradas da testada do imóvel avaliado, bem como o respectivo espelho, fornecido pelo Cadastro Imobiliário DERIN – Prefeitura Municipal de Indaiatuba.

Termos em que P.

Juntada aos autos.

Indaiatuba, 21 de agosto de 2013.



ANTONIO BADIN  
Greci n. 57.725.