

EXMA SRª. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE JACAREÍ

ROBERTO BENEDITO REQUENA

JUVELE, Engenheiro Civil, CREA 0682514122, Perito Judicial, nomeado e
compromissado nos autos da AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA /
AVALIAÇÃO (**PROCESSO N º 0003235-35.2024.8.26.0292**) que a
requerente TATIANA MILENE SILVA CARDOSO move contra o requerido
FAUSTO HENRIQUE CARDOSO, tendo realizado todos os estudos e
diligências referente ao processo, vem mui respeitosamente apresentar o
LAUDO PERICIAL.

LAUDO PERICIAL

1 - CONDIÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetivo:

Objetiva a presente perícia, vistoriar, analisar e avaliar pelo JUSTO VALOR DE MERCADO Do imóvel penhorado na presente Ação Cumprimento de Sentença que a Requerente move contra o Requerido.

1.2 - Histórico:

A Requerente ingressou com Ação de Cumprimento de Sentença, pois no processo principal 1005550-24.2021.8.26.0292 uma Ação Declaratória de Nulidade de Negócio Jurídico c.c. Destituição do Negócio Jurídico, foi sacramentado a r.sentença (cópia em fls. 10-15), sendo a Requerente indenizada pelas benfeitorias/construção ao pagamento de um montante no valor de R\$ 310.000,00 para data do laudo, sendo que deste total 50% faz parte do quinhão da Requerente. (proc. fls. 01-02)

Houve a penhora do imóvel avaliando. (proc. fls. 337)

Em Vistos a M.M. Juíza determinou avaliação e nomeou perito. (proc. fls. 414)

O Requerido apresentou quesitos. (proc. 443-445)

2 - VISTORIA

Após estudar os autos, o signatário vistoriou o imóvel, conversou com as partes presentes e coletou dados, tirou fotos, que segue:

2.1 - LOCALIZAÇÃO

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

RUA MARIANA

(emplacamento n º 266)

Centro – CEP 12.308-180

Jacareí – SP (matricula 55.425)

2.2 – Imóvel

RESIDENCIAL

2.3 - Melhoramentos públicos

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

Energia elétrica;

Água encanada;

Iluminação pública;

Asfalto;

Rede telefônica.

2.4 - Serviços públicos

O local é servido pelos seguintes serviços públicos:

Transporte público;

Coleta de lixo;

Correio;

Etc.

2.5 – Zoneamento

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

Enquadra -se em MDU– Macrozona de Destinação Urbana, conforme Lei de Uso e Ocupação e Urbanização do Solo n º 5863/14 e alterações da Prefeitura Municipal de Jacareí em vigor, sendo o imóvel inserido:

ZAP-1 – Zona de Adensamento Preferencial 1

2.6 – Benfeitorias

TÉRREO

- Garagem para dois autos;
- Uma sala dois ambientes;
- Hal de acesso escada secundária e área de serviço;
- Uma Cozinha;
- Banheiro social;
- Área de serviço.

PAVIMENTO SUPERIOR

- Dois dormitórios (um com sacada);
- Um dormitório suíte e banheiro;
- Um banheiro social;
- Um hall de circulação;
- Uma varanda área de circulação;

ÁREA DE LAZER

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

- Uma área lazer / churrasqueira;

SALÃO COMERCIAL

- Um salão e banheiro – acabamento padrão comercial baixo.

Acabamento: Padrão MÉDIO. Imóvel a parte residencial necessitando de reforma. Acabamento piso frio, revestimento áreas molhadas (cozinha e banheiro), esquadrias vidro temperado, laje e pintura látex. (ver Anexo I – Relatório Fotográfico)

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um SOBRADO residencial, emplacamento n º 266, com área construída de 208,38 m² - sobrado, 21,35 m² - garagem / 65,71 m² - salão comercial e 45,00 m² - área de lazer, e seu respectivo terreno e quintal, situados à rua MARIANA, sob nº “ 266 ”, medindo dez metros de frente para a referida rua, com igual medida nos fundos, por trinta metros da frente aos fundos, dividindo de um lado com propriedade de Maria Cândida da Conceição, do outro lado com propriedade de Marcelina Garcia e nos fundos com propriedade de João Bento. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Jacareí sob n º 44132.12.50.0720.00000 e registrado na matrícula 55.425 no Registro de Imóveis de Jacareí-SP.

Fonte: Cópia Certidão de Matrícula fls. 392-394.

4 – CONSIDERAÇÕES GERAIS:

- 4.1 – Vistoria interna efetivada em 02 de outubro de 2.025., a tudo presente as partes e respectivos causídicos.
- 4.2 – Construção acabamento Padrão Médio, e com idade aproximada de mais de 15 anos, porém está necessitando de manutenção, péssimo estado de conservação. (ver anexo I – Relatório Fotográfico)
- 4.3 – Imóvel registrado na matrícula 55.425 no Registro de Imóveis de Jacareí-SP, em nome do Requerido e outra. (ver fls. 392-394)
- 4.4 – Existem débitos pendentes com relação a Imposto Predial Territorial e Urbano – IPTU e outras taxas municipais em relação ao imóvel penhorado – 44132-12-50-0720-00000, ver Código de Controle da Certidão: 0040.D004.B2DD5. (Ver Anexo II – Certidão Positiva de Débitos)

5 – AVALIAÇÃO:

De acordo com Norma Brasileira que rege matéria “Avaliação de Imóveis Urbanos – NBR – 14653-2: 2011 “, item 9.1.2 – No caso de informações insuficientes para a utilização dos métodos previstos nesta Norma, conforme 8.1.2 da ABNT NBR 14653-1 : 2019, o trabalho não deve ser classificado quanto a fundamentação e a precisão e deve ser considerado parecer técnico, como definido em 3.34 da ABNT NBR 14653-1 : 2019.

Será utilizado o Método Evolutivo ^(*), considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação unicamente do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

(1) Método Evolutivo – A composição do valor do imóvel avaliando pode ser obtida através de conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator comercialização.

A aplicação será dada pela seguinte sequência, determinação do valor de mercado do terreno, valor de reprodução da construção - já com depreciação e Fator Comercialização.

5.1 - TERRENO

Diante da existência de imóveis DO MESMO PADRÃO, ou seja, elementos tipo terrenos ofertados no mercado, na região do imóvel avaliando com mesmas características, e percorrendo algumas imobiliárias da cidade, consultando rede mundial, obtive noções de valores para está região, através de pesquisa informal (simulação), para a seguinte conclusão:

$$Vum = \text{Valor unitário médio} = R\$ 1.300,00 / m^2$$

ÁREA TERRENO – 300,00 metros quadrados

Valor Unitário Metro Quadrado

Valor Unitário = R\$ 1.300,00 / metro quadrado.

VALOR DO TERRENO

$$Vt = At \times Vhu \times FC$$

Onde,

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

Vt – Valor total do terreno

At – Área do terreno avaliando

Vhu – Valor homogeneizado unitário

Fator comercialização (FC) - A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade de sua determinação pode se aplicar o fator consagrado 0,90 (desconto de 10 % sobre o preço original pedido)

$$Vt = At \times Vhu \times FC$$

$$Vt = 300,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.300,00 \times 0,90$$

$$Vt = R\$ 351.000,00$$

VALOR DO TERRENO – R\$ 351.000,00

5.2. – CONSTRUÇÃO

Valor do metro quadrado da construção será adotado o Custo Unitário Básico, fornecido e editado pelo SINDUSCON-SP – valor unitário para o metro quadrado em Junho/2023 :

Uso Edificação – Padrão médio.

Editado pelo SINDUSCON-SP.

R\$ 2.123,87/m² – Residencial Padrão médio.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

R\$ 1.204,17/m² – Comercial Padrão baixo.

Projeto Aprovado ano 2.007 – Regularização de Um Prédio de Uso Misto
Residência e Comércio.

Térreo

Fixo Residência 104,19 m².

Abrigo Desmontável 21,35 m².

Comércio..... 65,71 m².

Pavimento Superior

Residência 104,19 m².

Total 294,90 m².

Sem Projeto

Rancho / área de lazer 45,00 m².

Total Geral 339,90 m².

Área construída total – 339,90 m²., sendo:

- Residência fixa - 208,38 metros quadrados.
- Garagem e Rancho - 66,35 metros quadrados.
- Comércio – salão – 65,71 m² metros quadrados.

– Fonte: Vistoria “In Loco” e Projeto encartado fls. 700 e 705 no processo principal.

CÁLCULO:

CONSTRUÇÃO I

Valor construção VCI = Área edificada I x CUB_{Padrão} x Fe.s.

Onde:

Área edificada

CUB_{Padrão} – Custo unitário básico por m².

Fe.s. – Fator utilização de mão-de-obra sem encargos (0,75 = desconto 25%)

Valor construção I = Área edificada I x CUB_{Padrão} x Fe.s.

Valor construção I = 208,38 m² x R\$ 2.123,87/m² x 0,75

Valor construção I – VCI = R\$ 331.192,02

CONSTRUÇÃO II

Valor construção VCII = Área edificada II x (CUB_{Padrão}xFa.d.) x Fe.s.

Onde:

Área edificada

CUB_{Padrão} – Custo unitário básico por m².

Fa.d. – Fator Telheiro (padrão de construção com custo reduzido) = F-0,35

Fe.s. – Fator utilização de mão-de-obra sem encargos (0,75 = desconto 25%)

Valor construção II = Área edificada II x CUB_{Padrão} x Fe.s.

Valor construção II = 66,35 m² x (R\$ 2.123,87/m² x 0,35) x 0,75

Valor construção II – VCII = R\$ 36.991,17

CONSTRUÇÃO III

Valor construção VCIII = Área edificada III x (CUB_{Padrão}) x Fe.s.

Onde:

Área edificada

CUB_{Padrão} – Custo unitário básico por m². Padrão Comercial baixo.

Fe.s. – Fator utilização de mão-de-obra sem encargos (0,75 = desconto 25%)

Valor construção III = Área edificada III x CUB_{Padrão} x Fe.s.

Valor construção III = 66,35 m² x R\$ 1.204,17/m² x 0,75

Valor construção III – VCIII = R\$ 59.922,50

2.3.1. – Valor da construção

VC = VCI + VCII + VCIII

Onde:

VC – Valor da construção total.

VCI – Valor da construção – residência fixa.

VCII – Valor da construção – abrigo desmontável.

VCIII – Valor da construção – comercial/salão.

VC = VCI + VCII + VCIII

VC = R\$ 331.192,02 + R\$ 36.991,17 + R\$ 59.922,50

VC = R\$ 428.679,61

2.3.1. – Valor da construção depreciada

Valor da Construção Depreciada

Será utilizado o Método de Ross-Heideck, critério que leva em consideração os seguintes princípios, estado de conservação e a idade do imóvel, para encontrar o fator de depreciação, que será aplicado no Valor da Construção.

Estado Conservação – Novo e Regular.

K = 16,4

Coefficiente Depreciação – Cob = $\frac{K - 100}{100} = \frac{16,4 - 100}{100} = 0,836$

Valor da construção depreciada – Vcd = VC x Cob

Vcd = R\$ 428679,61 x 0,836

VALOR / CONSTRUÇÃO

Vcd. = R\$ 358.376,15

6 - CONCLUSÃO

6.1 - MATRÍCULA REGISTRÁRIA - N º 55.425

A construção não está averbada, para regularização perante a matrícula no Registro de Imóveis. Tem que averbar a construção e solicitar a Certidão de Demolição de uma pequena casa antes existente. Já consta no cadastro da Prefeitura Municipal de Jacareí a área construída.

6.2 - VALOR DE MERCADO / AVALIAÇÃO

$$VT = \{ Vt + Vcd. \} \times Fc$$

Onde,

VT – Valor total final

Vt – Valor terreno

Vcd. – Valor construção depreciada

FC – Fator Comercialização – No valor de apuração para venda, e diante da idade estimada para construção, utiliza-se o FC=1,20.

$$VT = \{ Vt + Vcd \} \times FC$$

$$VT = \{ \mathbf{R\$ 351.000,00} + \mathbf{R\$ 358.376,15} \} \times \mathbf{1,20}$$

$$VT = \mathbf{R\$ 851.251,38}$$

AVALIAÇÃO / VALOR VENDA = R\$ 850.000,00

7 - QUESITOS

7.1 - Quesitos Requerente - nada apresentado

7.2 - Quesitos Requerido

1. Poderia o Senhor Perito descrever detalhadamente o imóvel objeto da perícia, incluindo seu endereço completo, localização geográfica precisa, confrontações e limites, área total do terreno, a área construída total, discriminando-a por tipo de construção (residencial, comercial, mista.) e uso específico de cada área (ex.: área privativa, área comum, área de lazer, etc.)?
R. Ver Item 2.1 – Localização e Item 2.2. – Vistoria.

Áreas construídas:

Projeto Aprovado ano 2.007 – Regularização de Um Prédio de Uso Misto
Residência e Comércio.

Térreo

Fixo Residência 104,19 m².

Abrigo Desmontável 21,35 m².

Comércio..... 65,71 m².

Pavimento Superior

Residência 104,19 m².

Total 294,90 m².

Sem Projeto

Rancho / área de lazer 45,00 m².

2. Qual o tipo de edificação presente no imóvel? Há casa, galpão, terreno?

R. Um sobrado residencial e um Salão comercial.

3. Classifique o padrão construtivo do imóvel (baixo, médio, alto), justificando a classificação com base nos materiais empregados, nas técnicas construtivas, nos acabamentos e no nível de detalhamento arquitetônico.

R. Ver Item 2.6.

4. Realize uma avaliação minuciosa do estado geral de conservação do imóvel, analisando cada um de seus elementos constituintes: estrutura, alvenaria, cobertura, esquadrias, pisos, revestimentos, instalações elétricas, instalações hidráulicas e sanitárias e acabamentos.

R. Na avaliação leva em consideração todos os elementos citados.

5. Qual metodologia de avaliação foi utilizada para determinar o valor de mercado do imóvel?

R. Ver Item 5.2.

6. Apresente os dados de mercado coletados que embasaram a avaliação, incluindo informações detalhadas sobre imóveis similares. Anexar a pesquisa de mercado e as fichas de cada imóvel paradigma.

R. Utilizado o Método Evolutivo, diante da justificativa que no entorno não há imóveis anunciados com as características do avaliando.

7. Defina de forma clara e objetiva o valor de mercado atual do imóvel, expresso em moeda corrente nacional. Se pertinente para a análise e para a compreensão do valor, discrimine o valor do terreno e o valor das benfeitorias, apresentando os cálculos e critérios que levaram a essa separação.

8 - ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 15 folhas digitadas em microcomputador e impressas de um só lado, rubricado as anteriores e está última datada e assinada pelo Perito, mais Anexo I – Relatório Fotográfico, Anexo II – Certidão Positiva de Débitos e Demonstrativo e Anexo III – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.

Jacareí, em 29 de janeiro de 2.026.

assinado digitalmente na lateral
ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
ENG. CIVIL – CREA 0682514122

ANEXO I

Relatório Fotográfico



FOTO 01 – VISTA DO EMPLACAMENTO DO IMÓVEL VISTORIADO.



FOTO 02– VISTA FRONTAL DO IMÓVEL VISTORIADO COM FRENTE PARA RUA MARIANA, EMPLACAMENTO 266 (COMERCIAL) E 270 (RESIDENCIAL).

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com



FOTO 03 – VISTA PARCIAL GARAGEM.



FOTO 04– VISTA PARCIAL TÉRREO – SALA ESTAR.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com



FOTO 05 – VISTA PARCIAL TÉRREO – SALA DE JANTAR.



FOTO 06 – VISTA PARCIAL TÉRREO – COZINHA.



FOTO 07 – VISTA PARCIAL TÉRREO – HALL ACESSO ÁREA SERVIÇO E ESCADA SECUNDÁRIA AO SUPERIOR.



FOTO 08 – VISTA PARCIAL TÉRREO – BANHEIRO SOCIAL.



FOTO 09 – VISTA PARCIAL ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 10– VISTA PARCIAL SUPERIOR – FACHADA FUNDOS.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com



FOTO 11 – VISTA PARCIAL SUPERIOR – ESCADA E HALL.



FOTO 12 – VISTA PARCIAL SUPERIOR - HALL.



FOTO 13 – VISTA PARCIAL PAV. SUPERIOR – BANHEIRO SEMI ACABADO.



FOTO 14 – VISTA PARCIAL PAV. SUPERIOR – DORMITÓRIO 1.



FOTO 15 – VISTA PARCIAL PAV. SUPERIOR – DORMITÓRIO 2.



FOTO 16 – VISTA PARCIAL PAV. SUPERIOR – SACADA INTERLIGAÇÃO DORMITÓRIO 2 E DORMITÓRIO 3.



FOTO 17 – VISTA PARCIAL PAV. SUPERIOR – DORMITÓRIO 3.



FOTO 18 – VISTA PARCIAL PAV. SUPERIOR – BANHEIRO SUÍTE.

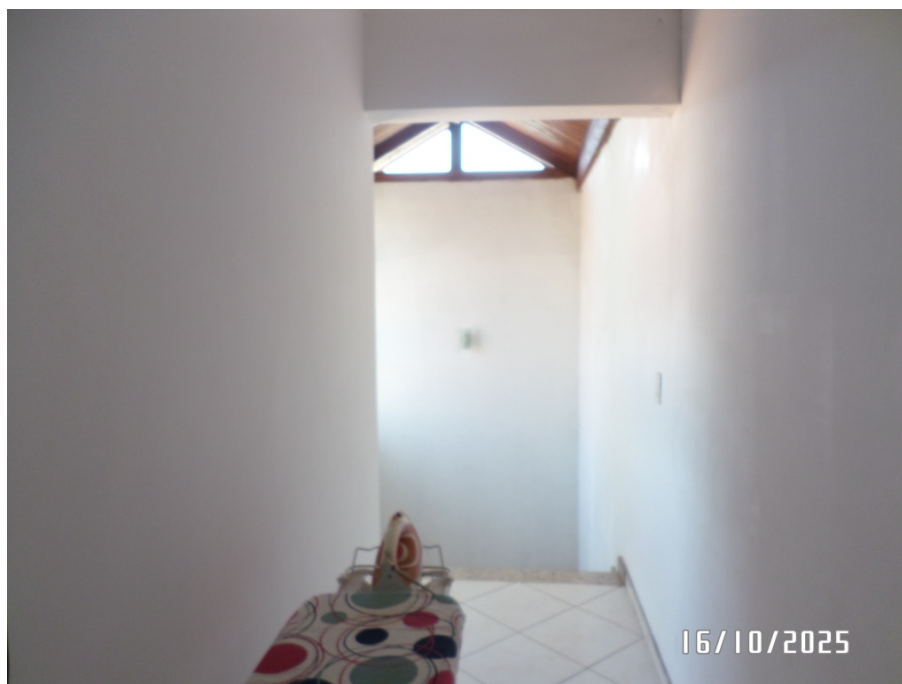


FOTO 19 – VISTA PARCIAL TÉRREO – HALL PARA ESCADA SECUNDÁRIA.



FOTO 20 – VISTA PARCIAL TÉRREO – ESCADA SECUNDÁRIA.



FOTO 21 – VISTA PARCIAL TÉRREO – SALÃO COMERCIAL.



FOTO 22 – VISTA PARCIAL TÉRREO – BANHEIRO SALÃO COMERCIAL.



FOTO 23 – VISTA PARCIAL TÉRREO – ÁREA DE LAZER.



FOTO 24 – VISTA PARCIAL TÉRREO – QUINTAL.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ANEXO II

Certidão Positiva de Débitos

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com