

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO – DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

AUTORA DO LAUDO: ALINE FERNANDA SIMÕES – Eng^a. Civil
CREA: 5062291795

PROCESSO: 1006675-06.2018.8.26.0624

Carta Precatória Civil – Construção/ Penhora/ Avaliação

Data 21 de Novembro de 2018

Requerente: Banco BMG S/A

Requerido: Agromaia Industria e Comércio, Importação e Exportação de Produtos Agropecuários Ltda e outros.

Rua José Bonifácio, 1180 – Tatuí-SP – Tel/Cel (15) 996442213

aline-simoes.engenharia@uol.com.br

1- INTRODUÇÃO

1.1. Objetivo dos trabalhos

O presente laudo tem por objetivo instruir a Vistoria e Avaliação de um terreno urbano, de lote numero 02 na quadra D, localizado de frente para a Rua 07, denominada Rua Conceição de Oliveira esquina com a Rua 08, denominada Rua Higino Moreira no loteamento Capela do alto na cidade e município de Capela do Alto, comarca de Tatuí/SP.

O Terreno urbano que será avaliado possui as seguintes medidas e confrontações, conforme matrícula nº 61.063 registrada junto ao CRI de Tatuí/SP:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL : O lote de terreno sob n. 02, da quadra D , com frente para a Rua 07, esquina com a Rua 08, do loteamento denominado Residencial Higino Moreira , localizado no Bairro Capela do Alto, na cidade e município de Capela do Alto, Comarca de Tatuí/SP, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, onde mede 11,56m confronta com a Rua 07 e em curva de 5,36m com a Rua 07 e Rua 08; do lado direito de quem da frente olha para o terreno, mede 18,20m mais 3,39m e confronta com a Rua 08; pelos fundos mede 10,18 e confronta com o lote 01; e pelo lado esquerdo, mede 25,00m e confronta com o lote 03, fechando-se assim o perímetro, encerrando a área no total de 300,02m², matrícula nº 61.063 junto ao CRI de TATUÍ /SP.

O presente trabalho consiste na realização de Vistoria e Avaliação, tendo por finalidade estabelecer o **valor real estimado de mercado** de um terreno sem benfeitoria.

1.2. Critérios para o desenvolvimento dos trabalhos.

O Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT – Associação Brasileiro de Normas Técnicas, além das exigências impostas por Leis Federais, estadual e municipal e foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do instituto de Engenharia Legal.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações assumidas como corretas, fornecidas por terceiros, sendo as fontes referidas no presente na forma de entrevistas verbais e documentos, imobiliária local e outros.

Todos os dados levantados são baseados em informações, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros. O relatório apresenta veracidade na metodologia adotada.

Rua José Bonifácio, 1180 – Tatuí-SP – Tel/Cel (15) 996442213

aline-simoes.engenharia@uol.com.br

O laudo atende ao campo de Engenharia técnica, para constatar o valor real do imóvel, que está sendo avaliado.

Assim, todas as informações fornecidas são tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

Foram feitos estudos dos autos, vistoria ao local e diligências com total conduta pericial. Os dados foram apurados, os estudos efetuados, as análises técnicas e os cálculos realizados possibilitaram a elaboração do presente Laudo de Avaliação Pericial.

1.3. Metodologia Empregada

Método empregado: **Comparativo de dados do mercado.**

Conforme preconiza a NBR 14.653, partes 1 e 2, da ABNT, este Laudo de Avaliação foi elaborado utilizando o “Método Comparativo de Dados de Mercado”.

As avaliações baseadas no método comparativo de mercado consistem em se determinar o valor do imóvel a partir da comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista suas características semelhantes, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta.

As amostras coletadas no mercado imobiliário, cujas diferenças com o imóvel avaliado, são ponderadas na homogeneização da pesquisa de preço com o uso de tratamento de dados por fatores, em conformidade com o item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-1.

2 – VISTORIA

2.1. Considerações iniciais

Capela do alto é um município brasileiro do estado de São Paulo situada na Região Metropolitana de Sorocaba. Sua população estimada em 1º de Julho de 2012 era de 18.029 habitantes. Foi criada pela Lei Estadual 8.050, de 31 de Dezembro de 1963, com redação final dada pela Lei 8.6025, de 28 de fevereiro de 1964, tendo sido instalada em 26 de março de 1965, em sessão Solene Presidida pelo M.M Juiz Eleitoral da comarca de Sorocaba.

A cidade de Capela do alto tem uma área de 169,981 km² e uma população de 19,747 hab (censo IBGE 2010).

Rua José Bonifácio, 1180 – Tatuí-SP – Tel/Cel (15) 996442213

aline-simoes.engenharia@uol.com.br

Outubro de 2018 às 14:00 hs, conforme agendamento prévio por email com o Patrono do requerido, estando no local durante a perícia o funcionário do requerido, o Sr. Edson Araujo, acompanhando os trabalhos de avaliação com fotos e verificação das medidas do terreno.

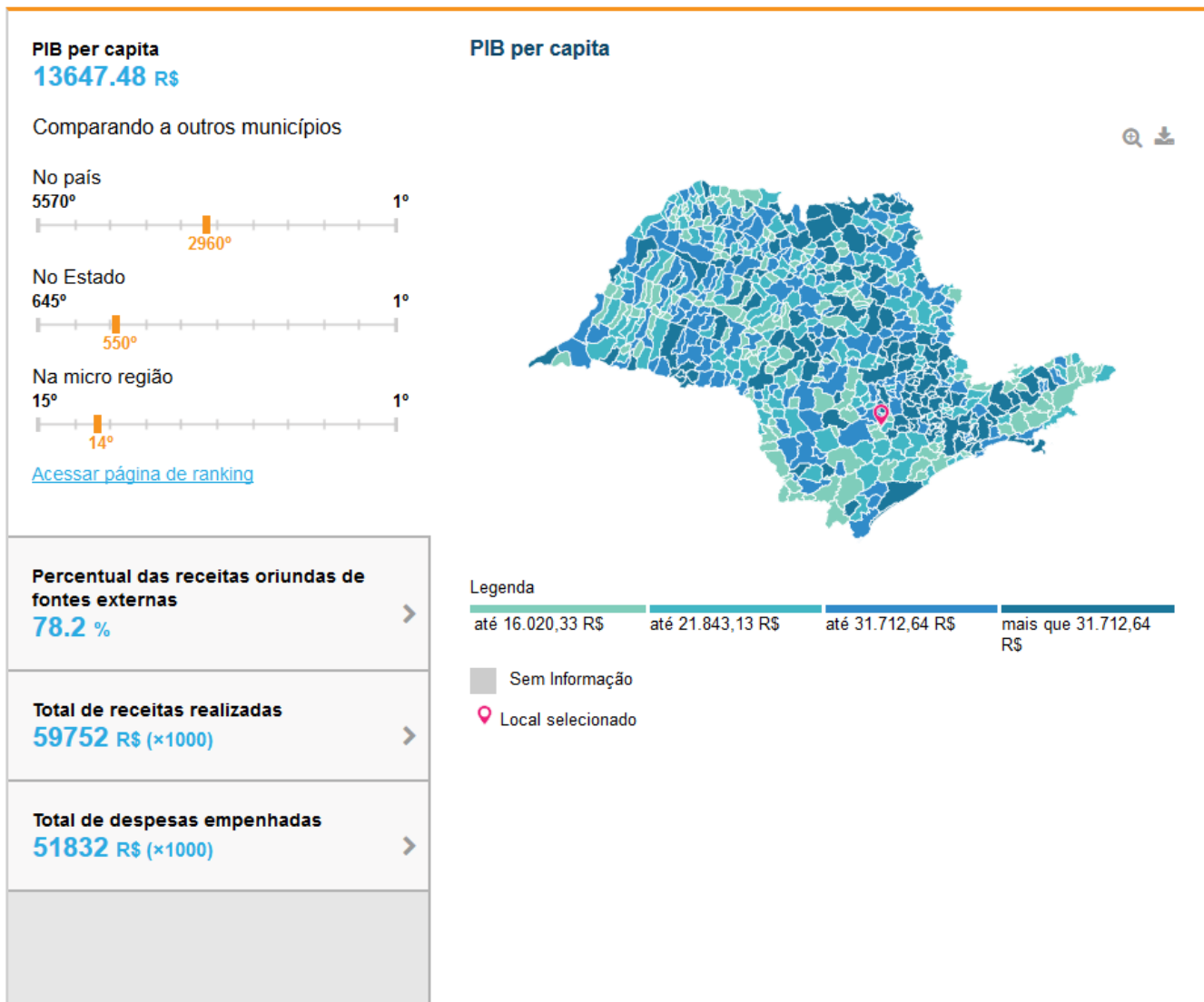
Durante a visita no local foi constatado que o terreno existe, e as medidas estão de acordo com a escritura de nº 61.063, o terreno é plano e encontra-se bem localizado, instalado em um bairro novo, dotado de completa infraestrutura urbana, próximo de escola, creche, posto de saúde, sendo atendido por algumas referências comerciais.



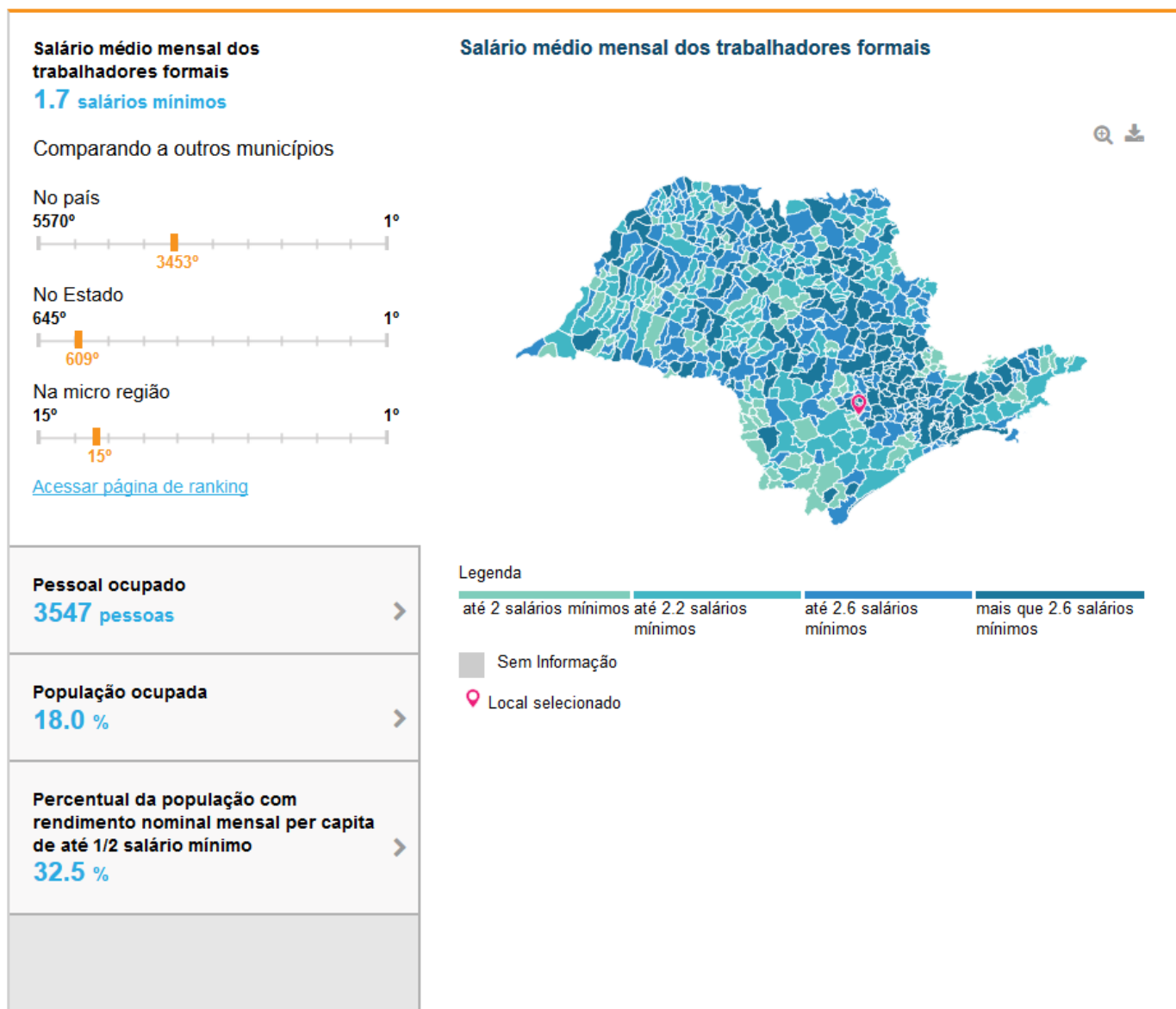
RESPOSTA: O imóvel avaliado tem um potencial bastante reduzido devido o imóvel estar localizado em uma cidade pequena, com pouco desenvolvimento residencial e comercial. O município de Capela do Alto não possui grandes comércios ou edificações públicas que elevem o potencial econômico da cidade.

Conforme pesquisas no site do IBGE:

Economia



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE SIMOES ENGENHARIA, em 24/11/2018 às 11:13, sob o número WTT118700843709. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020635-66.2018.8.26.0600 e código #18180834.



5) Queira a Sra. Perita informar o estado de conservação do imóvel;

RESPOSTA: O terreno está em ótimo estado de conservação.

6) Queira a Sra. Perita informar qual a condição de saneamento básico do imóvel e se possui acesso à instalação de energia elétrica;

RESPOSTA: Sim, o imóvel possui saneamento básico e energia elétrica nas ruas.

7) Queira a Sra. Perita informar referências que demonstrem o eventual valor de mercado do imóvel para lastrear a avaliação a ser realizada.

RESPOSTA: As amostras que servem de referências estão descritas no Laudo de Avaliação Pericial.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TATUI-SP.

PROCESSO Nº 1006675-06.2018.8.26.0624

Aline Fernanda Simões, Engenheira Civil inscrita no CREA/SP sob nº 5062291795, Perita Judicial nomeada as fls. 231 nos Autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, informar:

1- O Laudo Judicial apresentado, alcançou o preço Justo do real valor de mercado do imóvel avaliado, atendendo as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT – Associação Brasileiro de Normas Técnicas, além das exigências impostas por Leis Federais, estadual e municipal e foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do instituto de Engenharia Legal.

2- Os critérios, parâmetros e metodologia utilizados para avaliação, foram apontados no Laudo Judicial, conforme preconiza a NBR 14.653, partes 1 e 2, da ABNT - o Laudo de Avaliação foi elaborado utilizando o “Método Comparativo de Dados de Mercado”.

3- As amostras coletadas no mercado imobiliário, pertencem a cidade de Capela do Alto, município da cidade de Tatuí/SP, cujas diferenças com o imóvel avaliado, são ponderadas na homogeneização da pesquisa de preço com o uso de tratamento de dados por fatores, em conformidade com o item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-1.

4- A avaliação do imóvel motivo da ação, foi feita na cidade de Capela do Alto que pertence ao município de Tatuí/SP, distante da cidade de São Miguel Arcanjo como menciona o Patrono do requerido às fls. 269/272.

atestado no próprio laudo pericial apresentado, os imóveis situados na Comarca de São Miguel Arcanjo estão em proximidade a zona central da cidade e inclusive, próximo à vias de trânsito rápido, em bairro cercado de obras e construções novas, ou seja, a avaliação de tal imóvel deve considerar não somente seu valor de mercado de forma genérica.

E nesse passo, muito embora tenha ressaltado pela proximidade do centro da cidade, bem como, deixou de utilizá-lo como critério de avaliação capaz de majorar o valor alcançado. Outrossim, não restou sopesado que o imóvel avaliado encontra-se próximo de vias de fluxo rápido, vejamos:

Assim sendo, atendendo a proposta de honorários que se encontra as fls 234-235 dos autos, RATIFICO o Laudo Judicial apresentado.

Neste Termos
Pede Deferimento

Tatuí, 28 de Dezembro de 2018


Aline Fernanda Simões
Engenheira Civil – CREA 5062291795

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE TATUÍ

FORO DE TATUÍ

3ª VARA CÍVEL

Avenida Virgílio Montezzo Filho, 2009, ., Nova Tatuí - CEP 18278-440,

Fone: (15) 3251-4013, Tatuí-SP - E-mail: Tatuí3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1006675-06.2018.8.26.0624**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Banco BMG S/A**
 Requerido: **Agromaia Indústria e Comércio, Importação e Exportação de Produtos Agropecuários Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LIGIA CRISTINA BERARDI MACHADO**

Vistos,

Fls. 287/288: Vale destacar que o trabalho realizado pela perita judicial foi plenamente satisfatório, porquanto na avaliação por ela levada a efeito, atentou-se a todas as especificidades necessárias à conclusão do caso em tela, explanando com detalhes o modo como alcançou suas conclusões.

Mesmo após indagações específicas, analisando as pontuações do executado impugnante, ratificou o valor indicado por ela, explanando a forma como chegou em tal número. Portanto, há que se prestigiar o laudo pericial.

Homologo, pois, o laudo pericial de avaliação de fls. 250/266, ratificado à fls. 280/281.

Após o decurso do prazo para eventual recurso em relação a esta decisão, estando devidamente cumprida a presente deprecata, devolva-se ao Juízo de origem com nossas homenagens.

Int.

Tatuí, 30 de maio de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**