

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ASSIS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital Nº 1006649-51.2022.8.26.0047

**Classe - Assunto: Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação
/ Indisponibilidade de Bens**

Requerente: Agrosul Máquinas Ltda.

Requerido: Robes Albert Zens

Celso Henrique Marques dos Santos, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado no Processo em epígrafe, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, dando por concluído os trabalhos periciais, apresentar suas conclusões fundamentadas no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, e requer sua juntada nos Autos para que produza seus efeitos.

Assis, 09 de Novembro de 2022.

Celso Henrique Marques dos Santos
Perito Judicial

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

- I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
- II – VISTORIA**
- III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**
- IV – PESQUISA DE MERCADO**
- V – METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**
- VI – RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

ANEXOS

- ANEXO I – Situação Geográfica do Condomínio Residencial Portal**
- ANEXO II – Imagens fotográficas registradas durante a Vistoria**
- ANEXO III – Imagens Fotográficas disponibilizadas pela Imobiliária**
- ANEXO IV – Ficha Cadastral disponibilizada pela PMA**

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo estabelecer o valor de mercado atualizado e à vista do Apartamento nº 08 localizado no “Condomínio Residencial Portal”, à Rua Feliciano Barbosa de Carvalho, nº 165, Portal São Francisco, no município de Assis - SP, que encontra-se 100 % penhorado na presente Ação de Execução.

Todas as análises e metodologias adotadas neste Laudo seguirão as Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e obedecerão às diretrizes técnicas recomendadas pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A Norma Brasileira oficial de avaliação de bens imóveis urbanos é a NBR 14653-2, sendo válida para todo o território nacional, entretanto como a própria norma recomenda, deverão ser levadas em consideração as particularidades da região onde se encontra o imóvel a ser avaliado.

II) VISTORIA:

Os trabalhos periciais tiveram início na data de 25 de Outubro de 2022 às 9:00 hrs, no entanto, como nenhuma das partes compareceu ao local não foi possível ter acesso ao interior do Apartamento, de qualquer maneira, foi possível extrair de alguns dos moradores que o referido Apartamento está desocupado e encontrava-se disponível para locação.

Diante deste cenário, foi necessário entrar em contato com a Imobiliária responsável pela sua locação e solicitar uma autorização para o acesso ao Apartamento, no entanto, a Imobiliária informou que somente com a autorização do proprietário seria possível disponibilizar as chaves para a realização da Vistoria, o que levaria um tempo indeterminado uma vez que o proprietário reside em outro município e a comunicação com ele é difícil.

Entretanto, como a Imobiliária responsável possuía um arquivo com várias fotos do interior do Apartamento, este arquivo fotográfico foi prontamente disponibilizado, o que permitiu que os trabalhos periciais pudessem ter o seu regular prosseguimento, uma vez que as fotos disponibilizadas permitem ter uma visão clara sobre a sua disposição interna, além de também comprovarem que o Apartamento está em boas condições.

Portanto, mesmo com a impossibilidade de acesso ao interior do Apartamento os trabalhos periciais puderam ser realizados adequadamente, uma vez que o arquivo fotográfico disponibilizado pela Imobiliária responsável pela sua locação possibilitou o levantamento de todas as informações necessárias à avaliação.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

III - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

1 – Descrição conforme Matrícula nº 62.709:

“Imóvel: Unidade Autônoma nº 08: Um apartamento localizado no 1º pavimento do “Condomínio Residencial Portal”, situado na rua Feliciano Barbosa de Carvalho, nº 165, neste município e comarca de Assis/SP, possuindo uma área privativa de 44,10 m², área comum de 2,8783 m², perfazendo o total de 46,9783 m² de área construída, uma fração ideal do terreno e coisas comuns de 8,3333 % ou 20,8333 m² de todo o terreno, contendo uma sala, cozinha e copa, área de circulação, banheiro, dormitório 1 e dormitório 2, posicionado do lado esquerdo de quem da rua olha para o condomínio, confrontando-se com a área comum e com a unidade autônoma nº 7. Designação Cadastral: C. Contribuinte nº 002/471/029 - Fração 08”.

2 – Descrição Técnica:

- Trata-se de um Apartamento localizado no “Condomínio Residencial Portal”, à Rua Feliciano Barbosa de Carvalho, nº 165, no Portal São Francisco, no município de Assis/SP.

- O bairro Portal São Francisco é um bairro predominantemente residencial, e conta com uma boa infraestrutura urbana, possuindo rede de energia elétrica, pavimentação asfáltica, rede de telefonia, cabeamento para Internet, redes de água e esgoto, além de coleta de lixo e transporte público.

- O Edifício do “Condomínio Residencial Portal” é composto por dois Blocos de Apartamentos e possui um Terreno em anexo que é utilizado como Garagem descoberta para os Apartamentos, está em boas condições em relação a manutenção/conservação e não possui Elevadores.

- O Apartamento em questão possui uma área total construída de 46.98 m², sendo 44.10 m² de área privativa e 2.88 m² de área comum, e é composto por dois dormitórios, uma sala, cozinha/copa, área de circulação e um Banheiro, além de também possuir uma Vaga de Garagem descoberta.

- O padrão construtivo é de boa qualidade, uma vez que em todos os ambientes foram instalados pisos cerâmicos, sendo que no Banheiro foi instalado azulejo até o teto; as esquadrias são em alumínio, à exceção dos dormitórios que são em metal; as portas internas são em madeira laminada; as instalações elétricas e hidráulicas são embutidas; as Louças e Metais sanitários são no padrão econômico e a Pintura é em Látex sobre massa corrida.

- Com o auxílio do arquivo fotográfico disponibilizado pela Imobiliária responsável pela sua locação foi possível constatar que o Apartamento encontra-se em bom estado em relação a conservação/manutenção, o que indica que os importantes e necessários serviços periódicos de manutenção têm sido realizados adequadamente.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

IV - PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado foi realizada prospectando um número suficiente de informações para a obtenção de uma amostra representativa do valor de mercado para o Apartamento em questão, foram levantados valores junto a conceituadas Imobiliárias da região, com grande experiência em negócios realizados, além de também incluir a oferta de dois Apartamentos à venda nas proximidades que possuem características similares ao Apartamento avaliado.

As informações levantadas junto as Imobiliárias estão relacionadas ao valor do metro quadrado (m2) para o Apartamento em questão, levando-se em consideração aspectos relacionados a localização, padrão construtivo, acesso e infraestrutura urbana, que são fundamentais para estabelecer um parâmetro adequado/satisfatório para a avaliação.

Os valores prospectados junto as Imobiliárias durante a Pesquisa de Mercado em relação ao valor do metro quadrado (m2) para o Apartamento estão discriminados abaixo:

- 1 - Visa Imobiliária – Creci: 42788-J
Rua Ângelo Bertoncini, nº 161 – Assis - SP
Corretor: Sr. Edison Manprim - (18) 3302-8888
Atribuiu o valor do Apartamento ----- **R\$ 3.000,00/m2**

- 2 - Imobiliária M S Ferrari – Creci: 33942-J
Rua Sebastião da Silva Leite, nº 858 – Assis - SP
Corretor: Sr. Valdo - (18) 3324-3434
Atribuiu o valor do Apartamento ----- **R\$ 2.900,00/m2**

- 3 - Kasa Imobiliária – Creci: 8483-J
Rua Ângelo Bertoncini, nº 451 – Assis - SP
Corretor: Sr. Marcos - (18) 3302-8080
Atribuiu o valor do Apartamento ----- **R\$ 2.800,00/m2**

- 4 - Imobiliária Meirimóveis – Creci: 28395-J
Rua Padre David, nº 700 – Assis – SP
Corretora: Sra. Meire - (18) 3324-4615
Atribuiu o valor do Apartamento ----- **R\$ 2.800,00/m2**

Segundo recomendação do IBAPE para se estabelecer um parâmetro seguro e confiável na obtenção das amostras de mercado, deve se considerar que os imóveis prospectados estejam na mesma região e possuam características similares, além de estarem o mais próximo possível do imóvel avaliado.

Nesta linha, também será considerado como amostra de mercado, além das informações levantadas junto as Imobiliárias, a oferta de dois Apartamentos que se encontram à venda nas proximidades, que se enquadram nas recomendações do IBAPE, que estão detalhadas abaixo:

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

- 5 - Oferta W M Imobiliária 1:
Rua Smith Vasconcelos, nº 251 – Assis - SP
Corretor: Sr. Vitor - (18) 3322-6144

“Apartamento com dois Dormitórios à venda no Portal de São Francisco, com área de 47.00 m2, próximo à UNESP. **Ref.: 02929**”

Valor ofertado para o Apartamento ----- R\$ 150.000,00
Portanto valor ofertado ----- R\$ 3.191,50/m2

OBS: Para os efeitos de Pesquisa de Mercado os preços provenientes de ofertas têm um desconto de 10 % (dez por cento) para atender a natural elasticidade dos negócios, conforme item 10.1 das Normas do IBAPE/SP-2011, portanto:

Valor ofertado do Apartamento com 10% desconto ----- R\$ 135.000,00
Portanto valor ofertado com 10% desconto ----- **R\$ 2.872,35/m2**

- 6 - Oferta W M Imobiliária 2:
Rua Smith Vasconcelos, nº 251 – Assis - SP
Corretor: Sr. Vitor - (18) 3322-6144

“Apartamento com dois Dormitórios à venda no Portal de São Francisco, com área de 46.00 m2, imóvel seminovo em ótimo estado. **Ref.: 02826**”

Valor ofertado para o Apartamento ----- R\$ 145.000,00
Portanto valor ofertado ----- R\$ 3.152,20/m2

OBS: Para os efeitos de Pesquisa de Mercado os preços provenientes de ofertas têm um desconto de 10 % (dez por cento) para atender a natural elasticidade dos negócios, conforme item 10.1 das Normas do IBAPE/SP-2011, portanto:

Valor ofertado do Apartamento com 10% desconto ----- R\$ 130.500,00
Portanto valor ofertado com 10% desconto ----- **R\$ 2.836,95/m2**

V - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

Para a avaliação do imóvel em questão será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste na prospecção de amostras de mercado que possibilitem alcançar um valor realista em relação ao metro quadrado (m2) para a região em que está inserido o Apartamento avaliado, levando-se em consideração a similaridade com o seu padrão construtivo, com o seu estado de conservação e com a sua idade aparente, respeitando-se assim os fatores de homogeneização estabelecidos nas Normas Técnicas.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

Neste contexto, farão parte da amostragem os valores levantados junto as Imobiliárias e a oferta de dois Apartamentos que estão à venda nas proximidades, que possuem as mesmas características do Apartamento avaliado, o que confere um parâmetro satisfatório e seguro à avaliação.

Nesta linha, o Valor do Imóvel (VI) será determinado pela média dos valores prospectados multiplicado pela área total construída do Apartamento registrada na Matrícula do Imóvel.

VI - RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

1 – Valor do Imóvel (VI):

Conforme esclarecido, o primeiro passo para se estimar o Valor do Imóvel (VI) é determinar um valor realista em relação ao metro quadrado (m²) para a região em que o Apartamento está inserido, que será determinado pela média dos valores das amostragens de mercado prospectadas, conforme detalhado abaixo:

- Visa Imobiliária ----- R\$ 3.000,00/m²
- Imobiliária M S Ferrari ----- R\$ 2.900,00/m²
- Kasa Imóveis ----- R\$ 2.800,00/m²
- Imobiliária Meirimóvies ----- R\$ 2.800,00/m²
- Oferta W M Imobiliária 1 ----- R\$ 2.872,35/m²
- Oferta W M Imobiliária 2 ----- R\$ 2.836,95/m²

Portanto a média dos valores de mercado prospectados referente ao metro quadrado (m²) do Apartamento para a região é de R\$ 2.868,20/m².

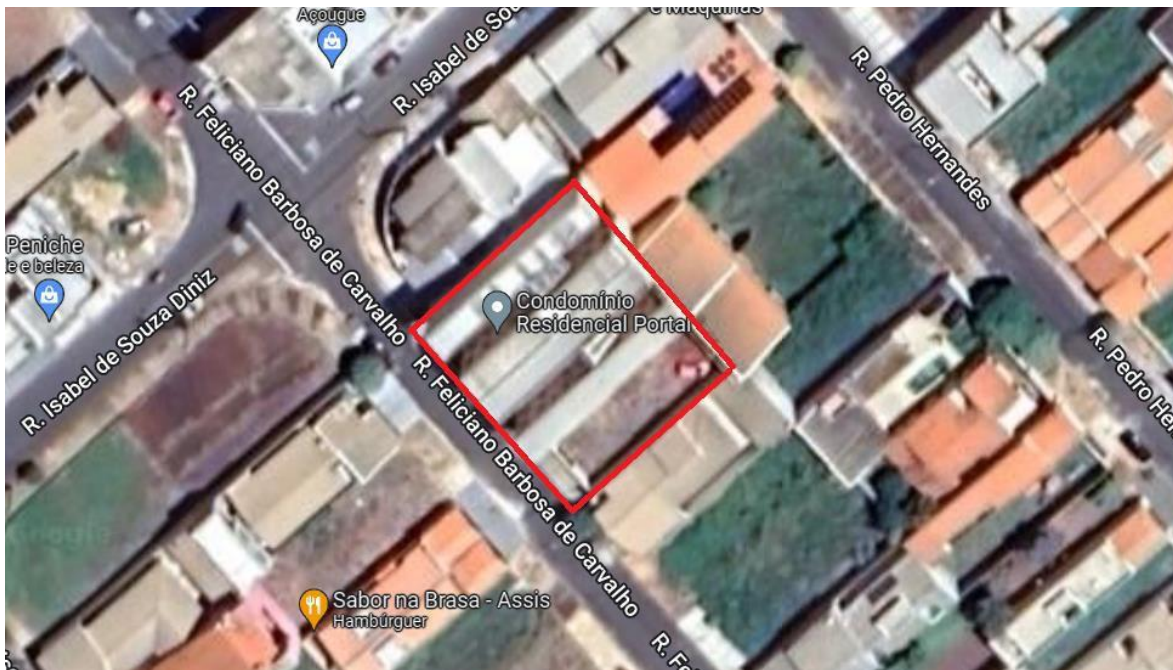
Nesta linha, como a área total construída do Apartamento registrada na Matrícula do Imóvel é de 46.98 m², teremos:

$$46.98 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.868,20/\text{m}^2 = \text{R\$ } 134.748,00$$

Aplicando a premissa normativa de variação de 1% (um por cento), conforme item 7.7.1 da NBR 14653-1, tem-se:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 135.000,00
(Cento e trinta e cinco mil reais)

Anexo I – Situação Geográfica do Condomínio Residencial Portal



ANEXO II – Imagens Fotográficas registradas durante a Vistoria



Imagem 01 – Condomínio Residencial Portal - Edifício residencial composto por dois Blocos de Apartamentos na Rua Feliciano Barbosa de Carvalho, nº 165, Portal São Francisco, Assis/SP.



Imagem 02 – Entrada da Bloco de Apartamentos onde está localizado o Apartamento nº 08, Edifício em boas condições em relação a conservação/manutenção e sem Elevadores.



Imagem 03 – Terreno anexo ao Edifício utilizado como Garagem descoberta dos Apartamentos.

Anexo III – Imagens Fotográficas disponibilizadas pela Imobiliária



Imagem 01 – Interior do Apartamento nº 08 - sala conjugada com a copa/cozinha, e ao fundo, a área de circulação que dá acesso aos dois dormitórios e ao Banheiro.



Imagem 02 - O padrão construtivo é de boa qualidade, pisos cerâmicos em todos os ambientes, esquadrias em alumínio, instalações elétricas embutidas e Pintura sobre massa corrida.

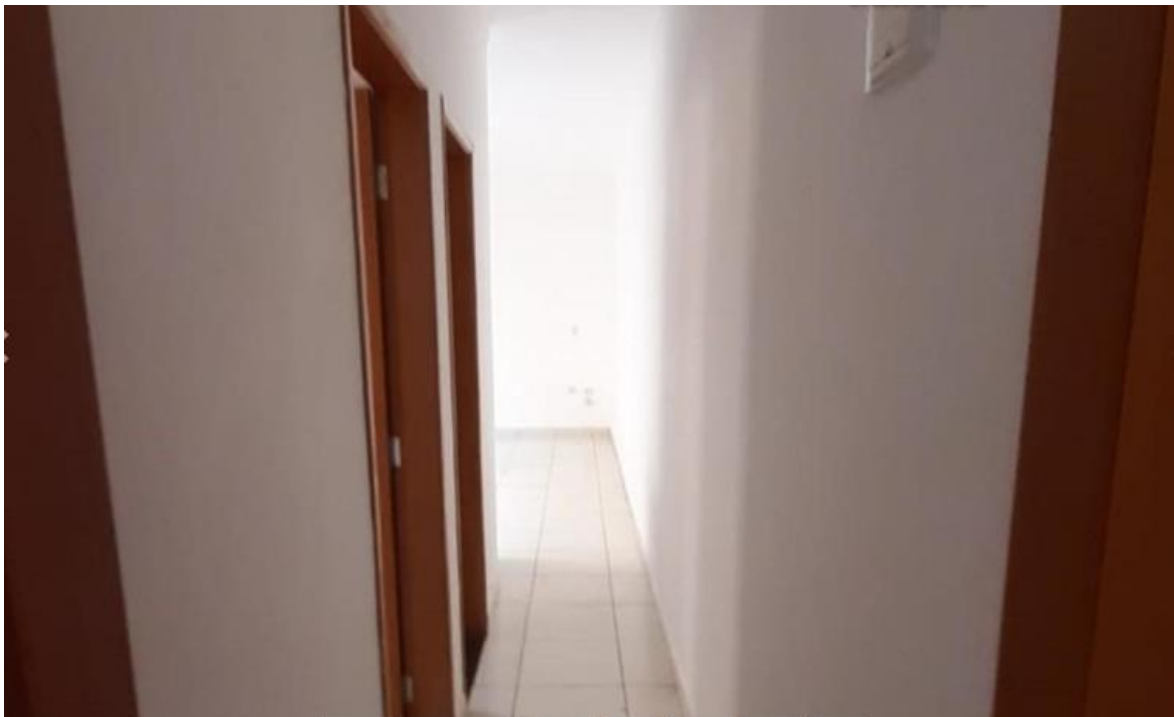


Imagem 03 – Área de circulação - as portas internas são em madeira laminada e estão em bom estado, Apartamento em boas condições em relação a conservação/manutenção.



Imagem 04 – Banheiro - azulejo até o teto, esquadria em alumínio, instalações elétricas e hidráulicas embutidas e as Louças e Metais sanitários são no padrão econômico.



Imagem 05 – Um dos Dormitórios existentes no Apartamento - piso cerâmico, esquadria em metal, instalação elétrica embutida e Pintura sobre massa corrida, bom padrão construtivo.



Imagem 06 – O outro Dormitório existente no Apartamento - piso cerâmico, esquadria em metal, instalação elétrica embutida e Pintura sobre massa corrida, bom padrão construtivo.

Anexo IV – Ficha cadastral disponibilizadas pela PMA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA CNPJ: 46179941000135
Av. Rui Barbosa, Nº 926 - CENTRO
Ficha Cadastral Exercício: 2022

Data Emissão: 05/10/2022
Hora: 11:09:11
Exercício: 2022
Usuário: SAMIRA
Página(s): 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Inscrição: 2.471.029 Setor: 2 Quadra: 471 Lote: 029 Unid: 008
Cobrança: Territorial + Predial Período: 9999 Lei: Valor Venal: 39.039,11 **QNT FRAÇÕES: 12**

Proprietário

Nome: ROBES ALBERT ZENS
CPF/CNPJ: 205.021.918-05 RG/Insc: 28868867

Compromissário e/ou Co-responsável

Nome:
CPF/CNPJ: RG/Insc

Endereço do Imóvel

Logra: RUA FELICIANO BARBOSA DE CARVALHO, 165 - APT0 08
Bairro: PORTAL DE SAO FRANCISCO CEP: 19807482
Loteamento:

Endereço de Correspondência

Logra: RUA FELICIANO BARBOSA DE CARVALHO, 165 -
Bairro: PORTAL DE SAO FRANCISCO CEP: 19807482
Cidade: ASSIS UF: SP

Característica do Terreno

Área do Terreno: 250,00 Testada: 10,00
Quantidade de Frações: 12 Valor Venal Terreno: 3.116,33

Característica da Edificação

Área Principal Fração: 46,98 Área Depência Fração: Área Total da Fração: 46,98 Área Edificada Total: 563,74
Pontos da Construção: 34 Valor Venal Fração: 35.922,78 V. Venal Total Fração: 39.039,11

Característica	Desdobro
0049 Murado	0001 Sim
0035 Função	0002 R.A (Aliq. 1,00) - Residência Alugada
0026 Esquina	0002 Não
0027 Depreciação	0002 Não
0034 Estrutura	0003 Alvenaria