

418/ 233
Jo.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE JUNDIAÍ – SP.**

REF.: PROCESSO Nº 0006084-17.2010.8.26.0309 – 6º OFÍCIO

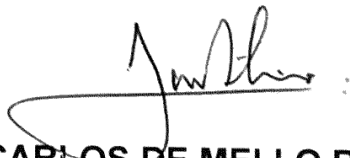
AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQ.^{te}: CONDOMÍNIO TOBIAS MUZAIEL

REQ.^{do}: CERES FERREIRA MURBACH

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO, perito judicial nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhe foram confiados vem, mui respeitosamente, oferecer o seu LAUDO para a oportuna juntada aos autos.

Jundiaí, 15 de abril de 2016


LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Pós-Graduado “lato sensu” em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós-Graduado “lato sensu” em Perícia e Auditoria Ambiental pelo Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

309 FJAL.16.00034272-9 250416 1041 99

Página 1

418/ 234
f8

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

I - PRELIMINARES

I.1 - REQUERENTE:

CONDOMÍNIO TOBIAS MUZAIEL

I.2 - REQUERIDO:

CERES FERREIRA MURBACH

I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:

Trata-se de calcular o valor de mercado do bem objeto no mandado de penhora (vide fls. 185 dos autos) consistente de um apartamento situado no 3º andar do “Edifício Tobias Muzaiel” localizado à Rua Senador Fonseca, nº 581, apartamento nº 32 – Centro – município de Jundiaí – SP.

I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

I.4.1 - Individualização:

Trata-se de avaliar o imóvel localizado na Rua Senador Fonseca, nº 581, apartamento nº 32 – Centro – município de Jundiaí – SP, e objeto da matrícula n.º 34.486 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, município de Jundiaí/SP.

418/ 235
70

Luis Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

4.2 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

4.2.1 – Na presente avaliação, admite – se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

4.2.2 – O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

4.2.3 – Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos de títulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

1.5 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS:

O presente trabalho atende a seguinte norma:

1.5.1 - "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

418/1-56
236
A

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

II - VISTORIA

No dia 07 do mês de abril do ano de 2016, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para o atendimento ao artigo 431-A do CPC ambas as partes foram cientificadas da data da realização da diligência tendo comparecido apenas a síndica do Edifício Tobias Muzaiel, pessoalmente, Sra. Ivete Carota da Silva no dia aprazado.

Anote-se que em virtude do apartamento nº 32 estar fechado quando da vistoria realizada, este signatário vistoriou o apartamento da síndica sob nº 22 cuja configuração é semelhante ao da unidade em estudo.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente feito está localizado no “Edifício Tobias Muzaiel” situado à Rua Senador Fonseca, nº 581, apartamento nº 32 – Centro – município de Jundiaí/SP.

II.2 - ACESSO

O acesso ao imóvel térreo é feito através da Rua Senador Fonseca.

II.3 - CARACTERÍSTICAS

O imóvel está situado em zona residencial do Município de Jundiaí/SP.

418/ 237
Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

II.4 - TOPOGRAFIA

O imóvel possui topografia plana.

II.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como redes de iluminação pública e domiciliar, redes de água e gás encanado e rede de telefonia.

II.6 - BENFEITORIAS

O imóvel avaliando da Rua Senador Fonseca, nº 581, apartamento nº 32 consiste de um apartamento contendo dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada e uma vaga de garagem encerrando uma área útil e privativa de 101,987 m², área comum de 66,029 m², totalizando a área construída de 168,016 m² com fração ideal do terreno e coisas de uso comum do Edifício de 4,8913%, imóvel esse cadastrado no Cartório de Registro de Imóveis da referida comarca de Jundiaí/SP, sob nº 34.486.

II.7 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Durante vistoria realizada no local objeto desta lide obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas que permitem visualizar a situação de diversos ângulos para que pudéssemos coletar todos os pontos de interesse para o presente feito.

412

238
78

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 01: Vista da Rua Senador Fonseca. O observador se encontra defronte ao edifício sob nº 581, olhando em direção a Avenida Henrique Andrés.

419/

239
8

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 02: Outra vista da Rua Senador Fonseca. O observador se encontra no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliação e Perícias

Engenheiro Civil - CREA 000000000 - Estado de São Paulo



Foto 03: Vista da fachada do Edifício Tobias Muzaiel sob nº 581 da Rua Senador Fonseca.

419/

241
76

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

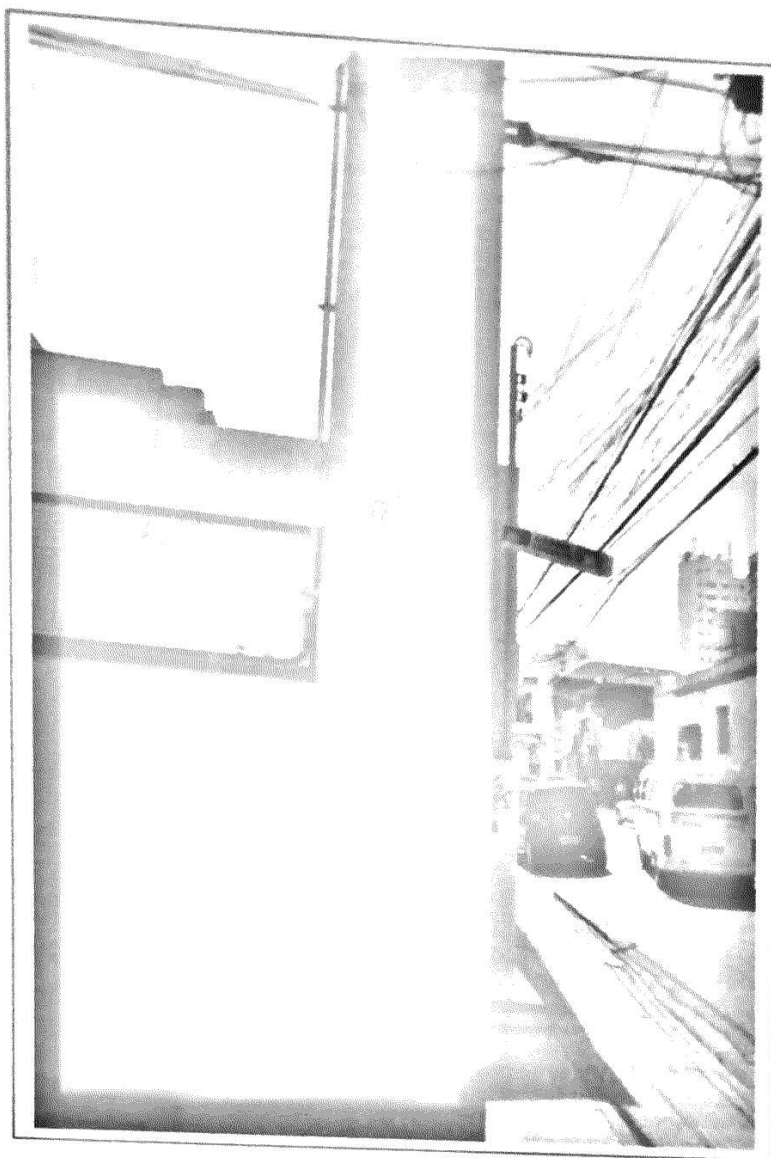


Foto 04: Vista em detalhe da numeração do edifício.

418

242
A

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 05: Vista do hall de entrada do edifício Tobias Muzaiel.

419

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

243
96

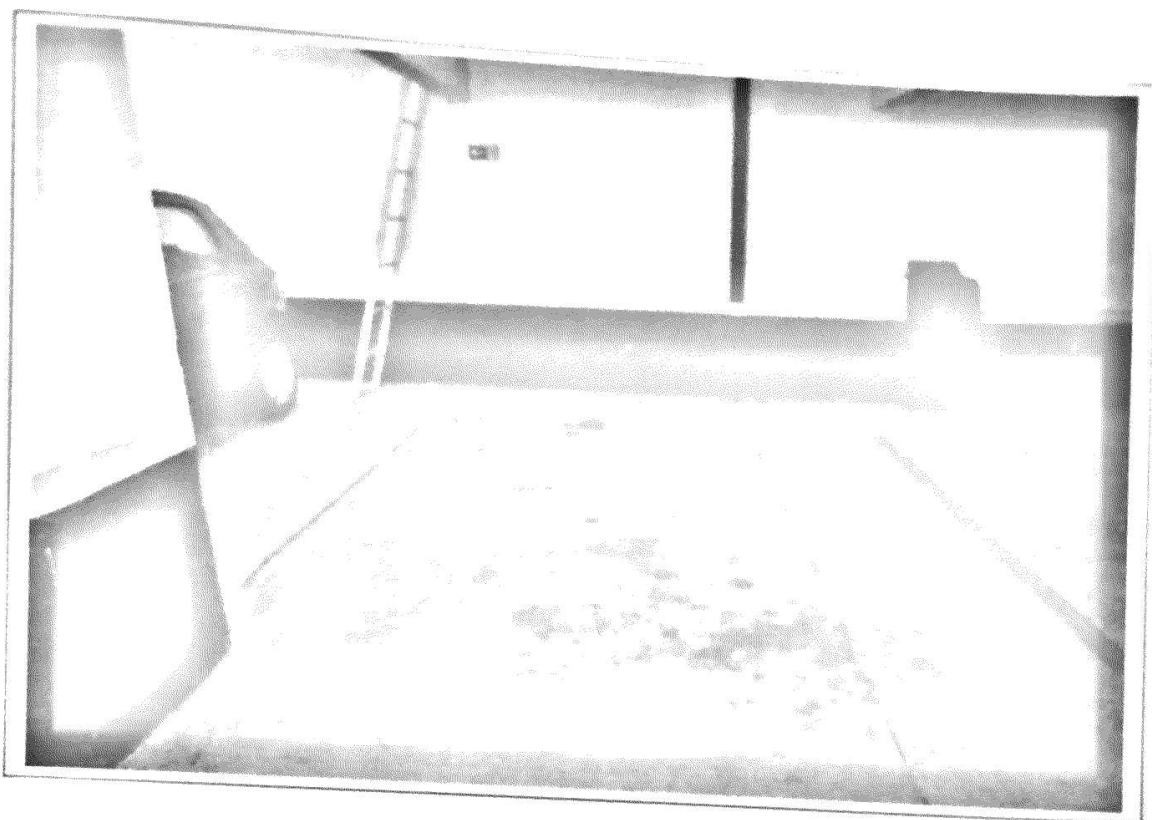


Foto 06: Vista da vaga de garagem destinada ao apartamento 32, objeto da presente ação.

418/

244
78.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 07: Vista do banheiro do apartamento 22, similar ao avaliando.

Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de madeira.

418/

245
F

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

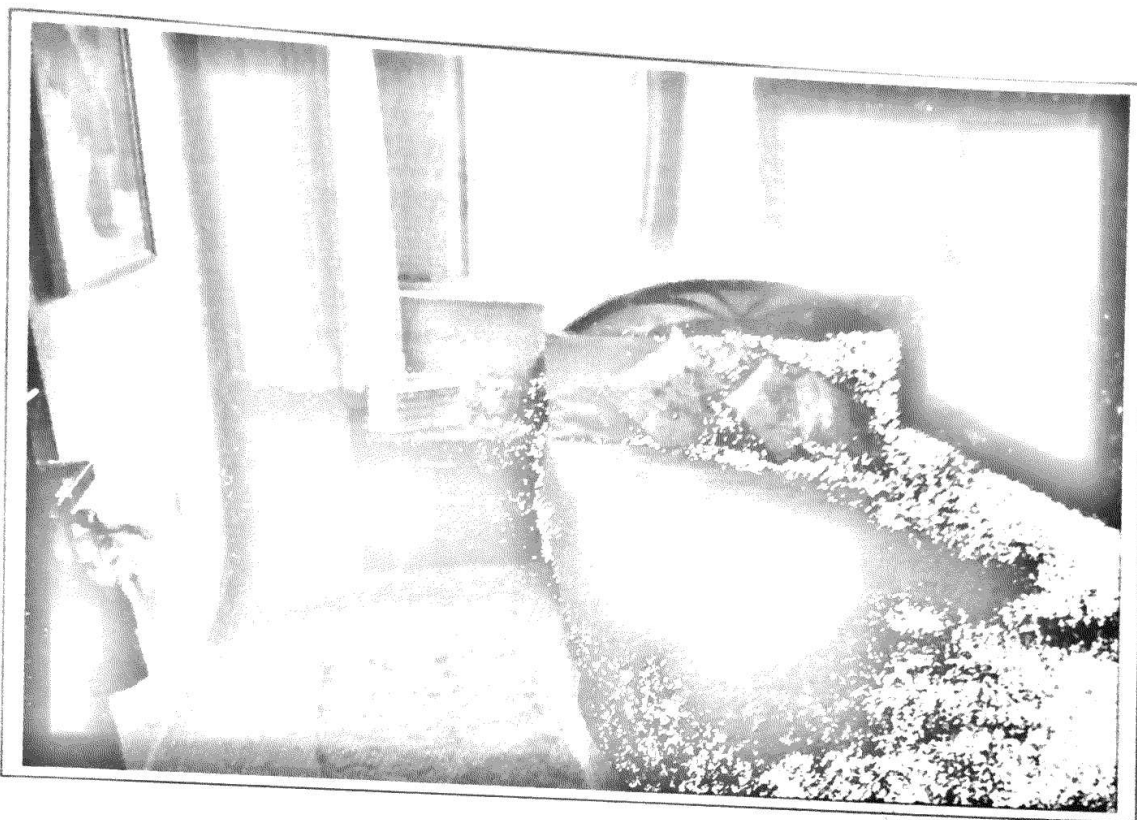


Foto 08: Vista de um dormitório do apartamento 22, similar ao avaliando. Suas principais características construtivas são: piso em carpete de madeira, paredes revestidas em massa, pintadas em látex, esquadrias de alumínio, forro em laje.

41/

246
#

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 09: Vista de outro dormitório do apartamento 22, similar ao avaliando. Suas principais características construtivas são: piso em carpete de madeira, paredes revestidas em massa, pintadas em látex, esquadrias de alumínio, forro em laje.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

247
P

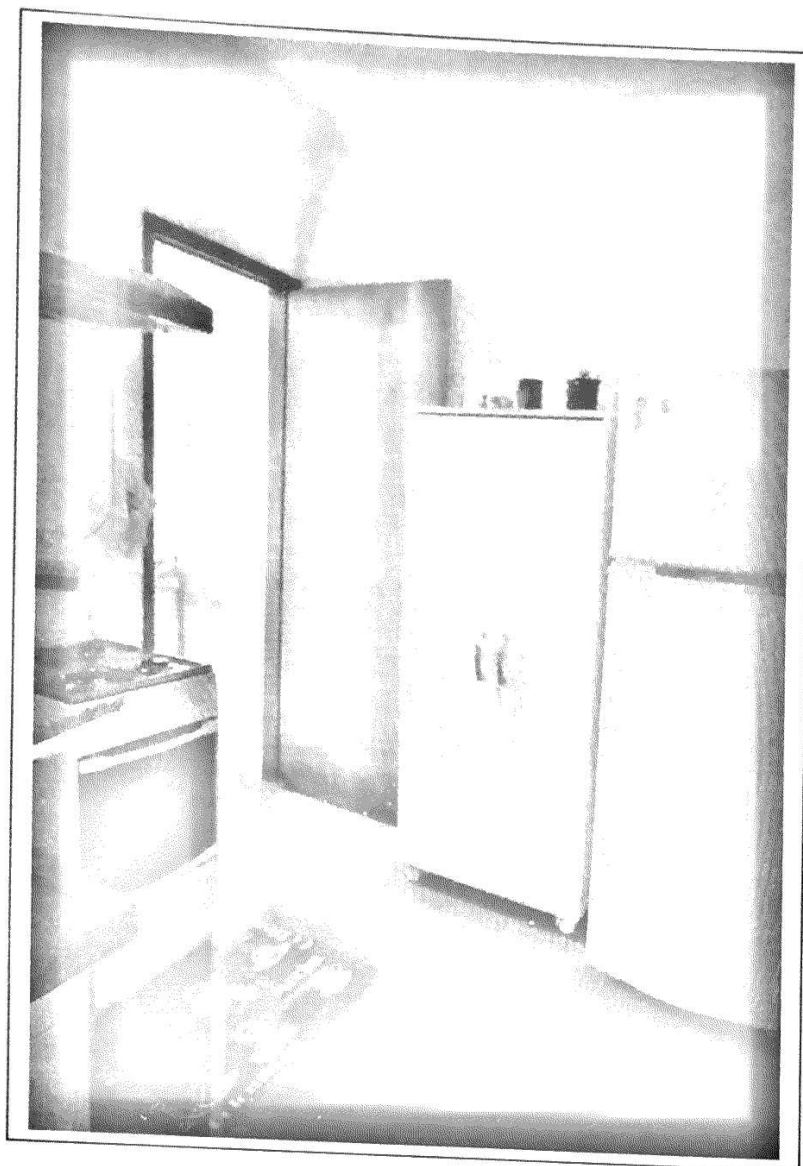


Foto 10: Vista da cozinha do apartamento 22, similar ao avaliando. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.

418/

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

248
p

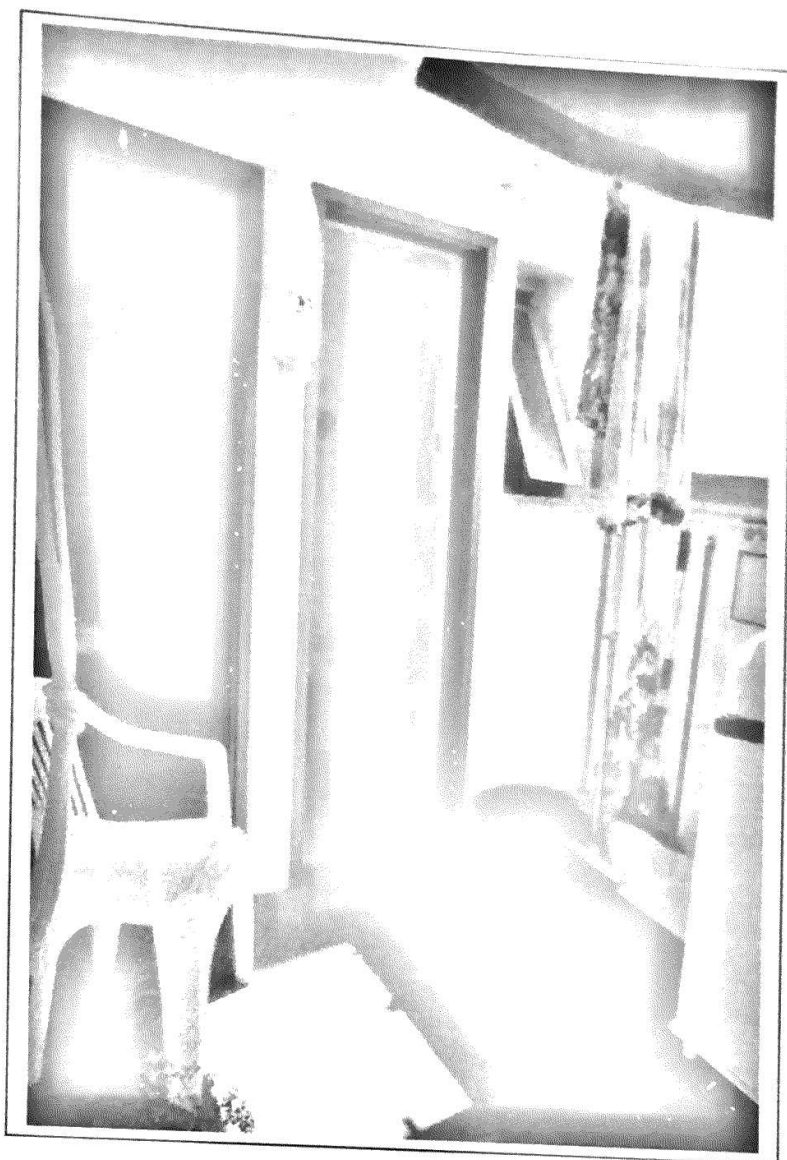


Foto 11: Vista da área de serviço do apartamento 22, similar ao avaliando. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

418
249
B

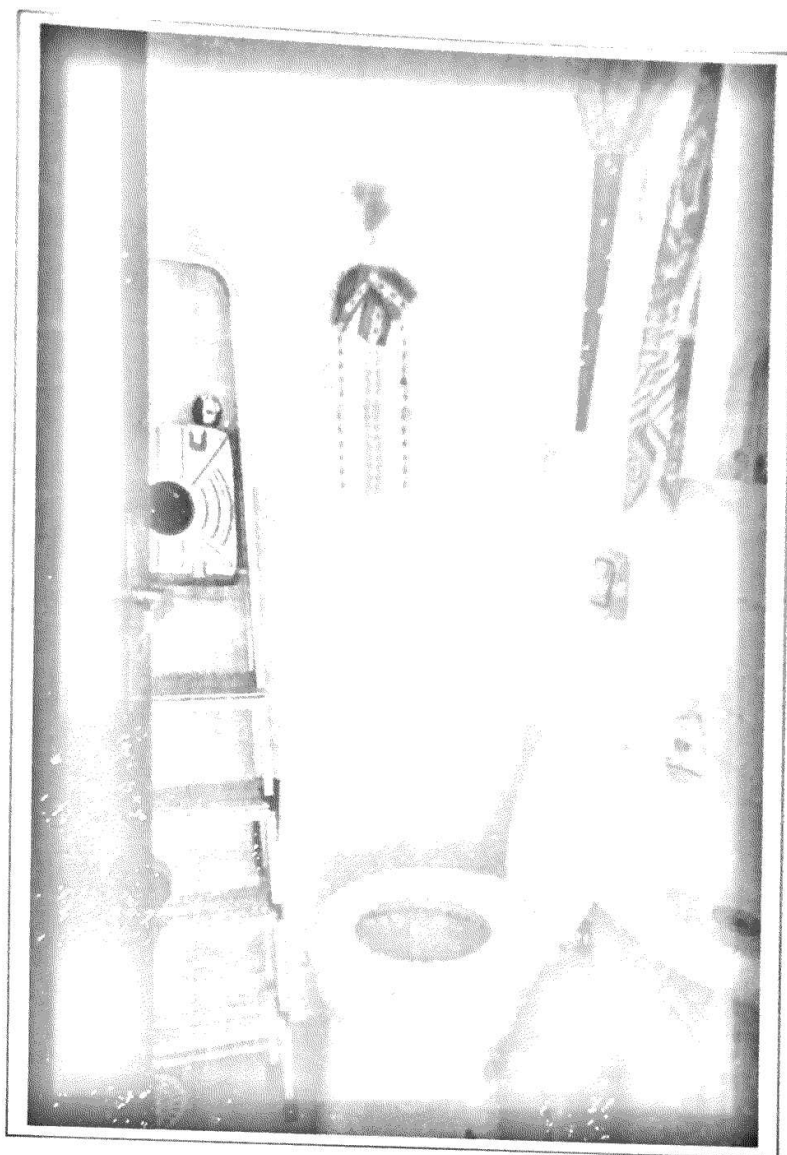


Foto 12: Vista do banheiro de empregada do apartamento 22, similar ao avaliando. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto e forro em laje.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA. 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

250
76



Foto 13: Vista do quarto de empregada do apartamento 22, similar ao avaliando. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes revestidas em massa, pintadas em látex e forro em laje.

417

251
70

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 14: Vista de outro cômodo do apartamento 22, similar ao avaliando. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes revestidas em massa, pintadas em látex.

41/ 252
76
Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Legislação de Avaliações e Perícias

Engenheiro CREA - CREA. 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

III - DA TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Apresentamos neste item breve resumo dos documentos acostados ao presente processo e de interesse para o presente feito.

→ Documento 01:

Fonte: fls. 06/07; 170/171 dos autos.

Data: 13/12/1985

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí – S.P.

Arquivo: - - - - -

Matrícula nº 34.486 (Registro anterior: R.2/ R.3/ R.4/ R.7/ R.10/ R.11/ R.12/ R.13/ R.14/ R.15/ R.16/ R.17 Av.19 e R20/ 22.191)

Proprietário: Ceres Ferreira Murbach

Imóvel: "O apartamento sob numero 32 localizado no 3º andar ou 4º pavimento do "EDIFÍCIO TOBIAS MUZAIEL", situado a Rua Senador Consec, nº 581, nesta cidade e comarca, contendo a área útil e privativa de 101,987 m², área comum de 66,029 m², totalizando a área construída de 168,016 m², correspondente a 4,8913% equivalente a 28,2429214 m², do terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe ainda o direito ao uso de uma vaga indeterminada nas garagens coletivas do edifício."

Obs.: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel em objeto da presente ação.

419
253
P

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

IV – AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

IV.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

IV.1.1 – Método Comparativo

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

IV.1.2 – Método de Custo

É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras, iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

41/ 254
Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

V.1.3 – Método da Renda

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

V.2 - DO VALOR DO IMÓVEL DA RUA SENADOR FONSECA, Nº 581 – APARTAMENTO Nº 32.

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor das unidades valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao apartamento em apreço.

O valor do Apartamento nº 32 da Rua Senador Fonseca, nº 581, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 1, para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no Anexo 2 deste Laudo é de:

1. Apartamento nº 32 do Cond. "Edifício Tobias Muzaiel"

Em números redondos:

/ = R\$ 241.200,00 – (Duzentos e quarenta e um mil e duzentos reais) –

04/2016

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

255
PB

V – CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito de V. Excia. O valor do bem:

**“Apartamento situado no
“Edifício Tobias Muzaiel” na
Rua Senador Fonseca, nº
581– apto sob nº 32 –
município de Jundiaí/SP.”.**

**em: R\$ 241.200,00 – (Duzentos e quarenta e
um mil e duzentos reais) – Abril de 2016.**

Página 23

418/ 256
Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

VI - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente LAUDO PERICIAL, que consta de 24 (vinte e quatro) folhas digitalizadas, com a primeira e esta última datadas e assinadas digitalmente para todos os fins de DIREITO, acrescido de 02 Anexos.

Jundiaí, 15 de abril de 2016



LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Pós-Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós-Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

RELAÇÃO DE ANEXOS

1.) Pesquisa e homogeneização de valores

2.) Resumo Final da Avaliação

Página 24

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

418/257
78

ANEXO 01

Pesquisa de Elementos Comparativos

8



GeoAvailarPro

DOS DA FICHA

1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

TIPO DA PESQUISA: JUNDIAI - SP - 2016

OR: 13 QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/04/2016

DOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua do Rosário

IP: 9º andar - Condomínio FERRÃO: Centro

UF: SP

NÚMERO: 389

CIDADE: JUNDIAI - SP

DOS DA REGIÃO

HORAMENTOS:

AVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTOREDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ TV A CABO

DOS DO TERRENO

A (Ar) M²: 1,00

SOLARIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

SISTÊNCIA: seco

TESTADA - (cf) m:

FORMATO: Regular

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ESQUINA: Não

DOS DO APARTAMENTO

DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

TIPO: apartamento simples c/ elev.

DEP. (k): 0,596

IDADE: 35

COEF. PADRÃO:

1,470

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

CONDICIONAIS

ÁREA TOTAL M²: 107,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²: 107,00

QUANTOS: 2 SUÍTES: 0

BANHEIROS: 2 PLAYGROUND: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 1

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ ANDAR: 4

SUB-SOLOS: 0

CONDICIONAIS ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DOS DA TRANSAÇÃO

SITUAÇÃO: Oferta

VALOR DO MÓVEL (R\$): 270.000,00

ÁREA: Visell Imóveis

TÍTULO: Sr. Visell

RESERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-45218561

TABELA DA HOMOGENEIZAÇÃO

RES NORMA IBAPE/SP

FATORES ADICIONAIS

VALORES/ VARIAÇÃO

VALOR Floc:	0,00	FTADICIONAL01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.271,03
ESCÊNCIA Fobs:	6,10	FTADICIONAL02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.278,12
CO Fp:	1,00	FTADICIONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0031
	0,00	FTADICIONAL04:	0,00		
		FTADICIONAL05:	0,00		
		FTADICIONAL06:	0,00		



unidesk

GeoAvulhaPro

418/259
A

DOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

TERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

DA PESQUISA : 13/04/2016

OR: 13

QUADRA :

VE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 1



FOTO Nº 1

fe

418/260
GeoAnalisaProf260
A

DADOS DA FICHA 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

TIPO DA PESQUISA: JUNDIAI - SP - 2016

R: 13 QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/04/2016

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Petronilha Antunes

IP: 5º andar

BARRIO: Centro

UF: SP

NÚMERO: 537

CIDADE: JUNDIAI - SP

DADOS DA REGIÃO

HORAMENTOS:

AUMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTOREDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

A (Ar) M²: 1,00

SSILIDADE: Direta

TESTADA - (cf) m:

FORMATO: Regular

1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

OGRAFA: plano

SISTÊNCIA: seco

ESQUINA: Não

DADOS DO APARTAMENTO

DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

RÃO: apartamento médio c/ elev.

DEP. (k): 0,772

IDADE: 20

anos

COEF. PADRÃO:

1,926

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

ENSÕES

RELATIVA M²: 94,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²: 94,00

FÍCIO

MÔDROS: 2 SUÍTES: 0

ADORE: 2 PLAYGROUND:

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS:

1

PISCINA:

0

SALÃO DE FESTAS:

0

DADOS ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

PREZ: Oferta

VALOR DO MÓVEL (R\$): 475.000,00

MÉDIA: Destak imóveis

MÉDIO: Sra. Edilene

SERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-45225512

UTILIZADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS NORMA IBAPE/SP

ALIZAÇÃO Floc: 0,00

DESCÊNCIA Fobs: -820,03

RÃO Fp: -861,40

AS 0,00

FATORES ADICIONAIS

FTADICIONAL01: 0,00

FTADICIONAL02: 0,00

FTADICIONAL03: 0,00

FTADICIONAL04: 0,00

FTADICIONAL05: 0,00

FTADICIONAL06: 0,00

VALORES VARIAÇÃO

VALOR UNITÁRIO: 4.547,87

HOMOGENEIZAÇÃO: 2.866,44

VARIAÇÃO: 0,6303

8



unidata

GeoAvaliarPro

118/
261
AD

DOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

TERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

DA PESQUISA : 13/04/2016

R: 13

QUADRA :

NÚMERO ELEMENTO : 2

VEGEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

8

