

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ATIBAIA-SP

Processo Digital: 0002530-32.2020.8.26.0048

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos

Exequente: Espólio de Paulo Cesar Vitoriano de Assis

Executado: Silvio Marcelo de Araujo

GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE,

Arquiteto e Urbanista, pós-graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, extremamente honrado com o encargo que lhe foi confiado, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vêm, mui respeitosamente a presença de V. Excia. apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Acrescento que, em atendimento ao **Provimento nº CSM 797/2003**, do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, fica o meu **Prontuário**, desde já, à disposição das partes junto ao Cartório; devido a conclusão dos trabalhos, vêm também, **REQUERER o LEVANTAMENTO dos HONORÁRIOS depositados a fl. 199, com a imediata EMISSÃO DA RESPECTIVA GUIA DE LEVANTAMENTO PELO CARTÓRIO.**

Nestes Termos

Pede Deferimento

Atibaia, 21 de julho de 2021.

Guilherme Luiz R. F. Brum Duarte

Arquiteto e Urbanista (CAU/SP A123975-9)

Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata a presente Ação de uma Cumprimento de sentença, requerida pelo exequente Espólio de Paulo Cesar Vitoriano de Assis em face de Silvio Marcelo de Araujo, Autos nº 0002530-32.2020.8.26.0048, em curso na 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA, SP.

Após as alegações das partes, foi o signatário designado para desempenhar as funções de Perito Judicial, conforme decisão de fl. 189.

II.- ÂMBITO DA PERÍCIA

Pela análise dos autos, no entender deste signatário, a perícia tem a seguinte finalidade:

Efetuar a devida avaliação do bem imóvel, conforme decisão fl. 189 da presente Ação.

III.- LAUDO

O presente Laudo de Avaliação foi executado de acordo com a NBR 14.653 e NBR 12.721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo-IBAPE-SP, obedecendo portanto, os seguintes parâmetros técnicos avaliatórios.

- a) O valor estimado é válido para pagamento à vista;
- b) O valor estimado é válido para a presente data;
- c) o valor resultante foi calculado pelos seguintes métodos: **MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO** e **MÉTODO DOS PREÇOS DE CUSTO DE REPRODUÇÃO**, conforme as determinações das Normas NBR 14.653 e NBR 12.721, a Associação Brasileira de Normas

Técnicas-ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP;

d) O valor estimado é válido para a situação e estado em que se encontram os imóveis;

e) Todas as medidas e quantidades citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida no Processo;

f) O presente Laudo de Avaliação é de Uso exclusivo para fins Judiciais;

g) O termo **VALOR** nesta Avaliação significa:

“A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”, ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

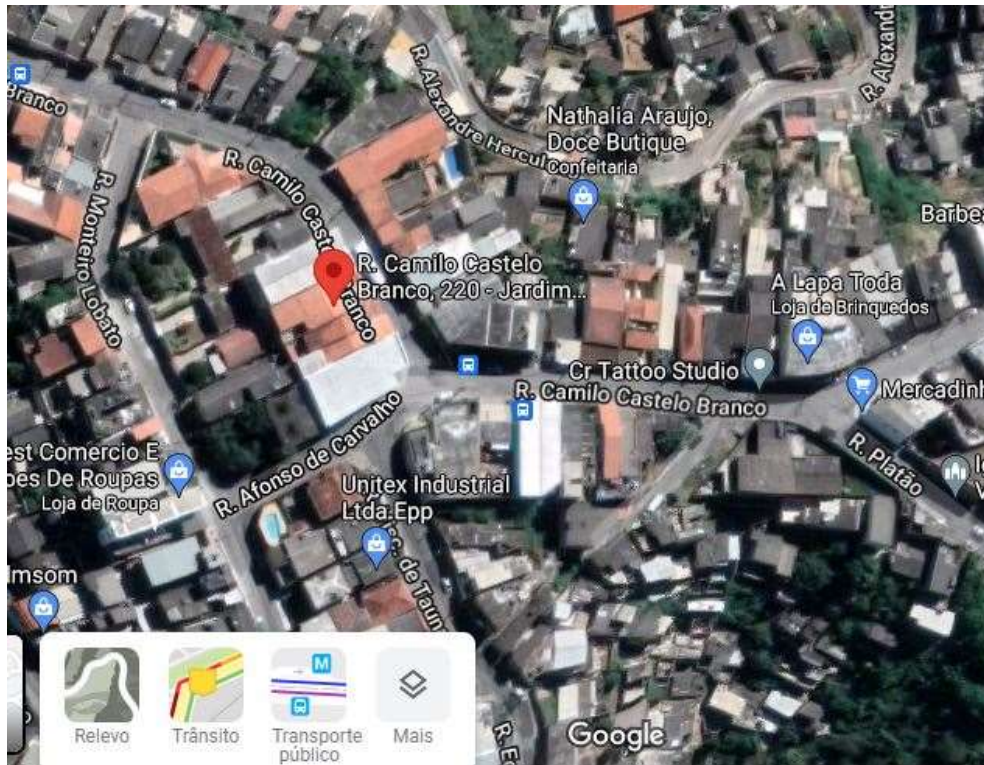
- Homogeneidade do bem levado a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento pleno e absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas claras tendências;
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, para que se possa oferecer liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado”

IV.- VISTORIA

4.1- DO LOCAL

O objeto da presente Ação, é constituído por 01 imóvel, com área de 250,00m², denominado LOTE 12 DA QUADRA 07, ÁREA “A” (Matrícula 41.855), situado na Rua Camilo Castelo Branco, nº220, Jardim Progresso, na cidade de Franco da Rocha, Estado de São Paulo.

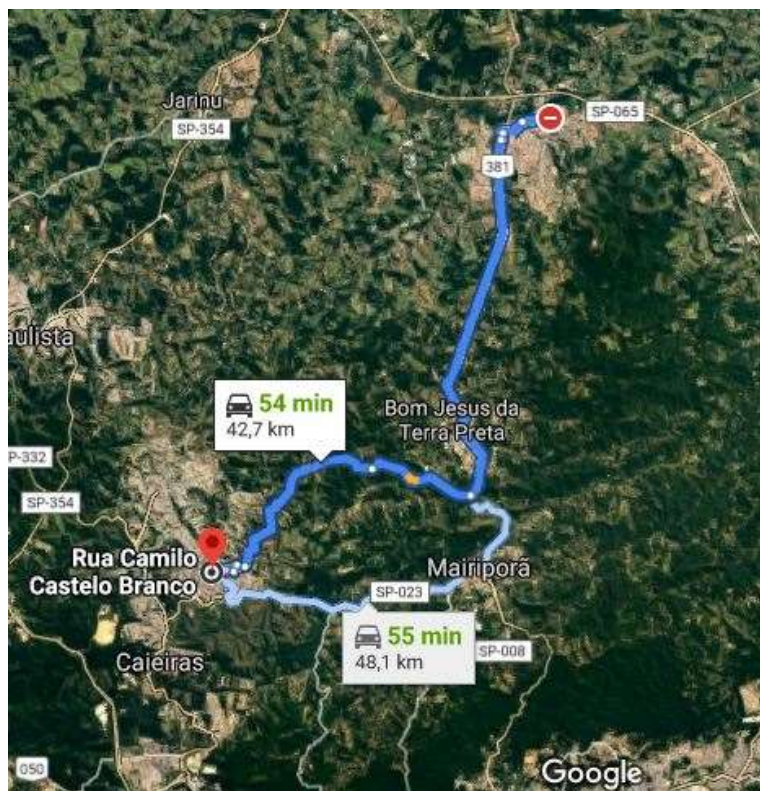
Abaixo a reprodução do Mapa do Município de Atibaia, do Google Earth, ilustra a localização do imóvel.



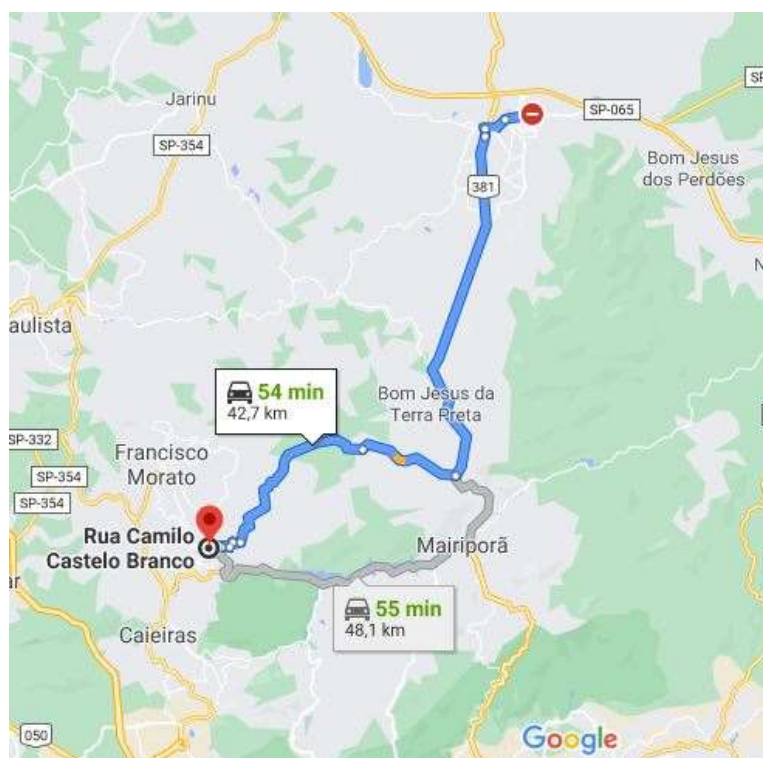
RUA CAMILO CASTELO BRANCO Nº220, JARDIM PROGRESSO, FRANCO DA ROCHA – SP



RUA CAMILO CASTELO BRANCO Nº220, JARDIM PROGRESSO, FRANCO DA ROCHA – SP



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL

4.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso residencial, com predominância de casas de padrão construtivo normal / popular.

4.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de energia elétrica;
- Rede pública de água;
- Rede de esgoto;
- Transporte coletivo;
- Rede telefônica;
- Coleta de lixo;
- Via asfáltica.

V - DO IMÓVEL

5.1- TERRENO

O imóvel avaliando é constituído de 01 lote, situado na **Rua Camilo Castelo Branco, constituído pelo lote 12 da quadra 07, área "A", Jardim Progresso, na cidade de Franco da Rocha, com área de 250,00m², (Matrícula 41.855).**

5.2 – BENFEITORIAS

O imóvel avaliando, denominado LOTE 12 da QUADRA 07 (Matrícula 41.855 / Insc. Municipal 077-133-34-75-0099-000-00 / Área de terreno 250,00m² / Área construída 335,25m²); possui benfeitorias, sendo:

Uma residência em dois pavimentos:

- A vistoria foi realizada dia 06 de julho de 2021, as 10 horas, conforme agendado previamente nos autos em petição de fl. 201. Porém o imóvel foi encontrado fechado e desta forma não foi possível realizar vistoria interna.

VI – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

O relatório fotográfico a seguir é resultado de vistoria realizada dia 06 de julho de 2021, em que este signatário esteve presente ao imóvel. Este relatório ilustra aspectos do entorno, do imóvel e as suas principais características.

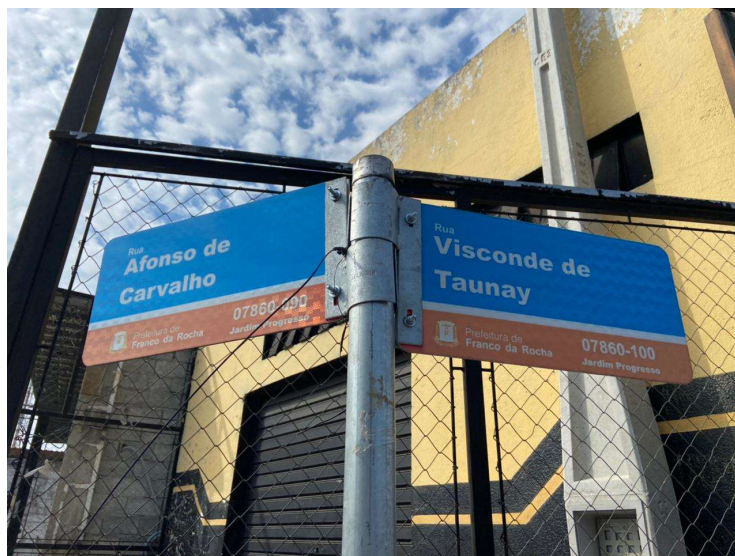
6.1 – VIAS DE ACESSO E ENTORNO



ACESSO AO LOCAL / JARDIM PROGRESSO



ACESSO AO LOCAL / JARDIM PROGRESSO



LOCAL PRÓXIMO A RUA AFONSO DE CARVALHO X RUA VISCONDE DE TAUNAY



ACESSO AO LOCAL PELA RUA AFONSO DE CARVALHO X RUA CAMILO CASTELO BRANCO



RUA AFONSO DE CARVALHO X RUA CAMILO CASTELO BRANCO



RUA AFONSO DE CARVALHO X RUA CAMILO CASTELO BRANCO

6.2 – LOTE 12 da QUADRA 07:

(Matrícula 41.855 / Insc. Municipal 077-133-34-75-0099-000-00 / Área de terreno 250,00m² / Área construída 335,25m²);

**FACHADA DO IMOVÉL****FACHADA DO IMOVÉL**



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL

VII – ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula nº41.855, documento retirado dos autos (fls.163-166);
- O espelho do IPTU do ano de 2021 do imóvel em questão, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Franco da Rocha;
- Documento de arrecadação municipal (extrato de débitos IPTU's) do imóvel, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Franco da Rocha;
- Certidão de valor venal do imóvel, documento solicitado na Prefeitura Municipal de Franco da Rocha;