



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PIRACICABA - SP.**

PROCESSO Nº 1001110-03.2015.8.26.0451

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMETO COMUM CÍVEL**, requerido por **JUAN HIGASHI E HELENA MARTINS DA SILVA HIGASHI**, em face de **JUN HIGASHI**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

LAUDO



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Conforme respeitável despacho de fls. 220 dos autos, o signatário foi nomeado para apurar o justo e real valor de mercado do bem descrito abaixo:

Imóvel localizado na Rua Frei Henrique de Coimbra, nº 90, apartamento 03, térreo – Edifício Residencial Caribe, Bairro Nova América, Piracicaba -SP. Matriculado sob nº 83.348 do 2º C.R.I de Piracicaba.

2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

Abaixo, as figuras extraídas do Geoprocessamento de Piracicaba ilustram a localização do imóvel:

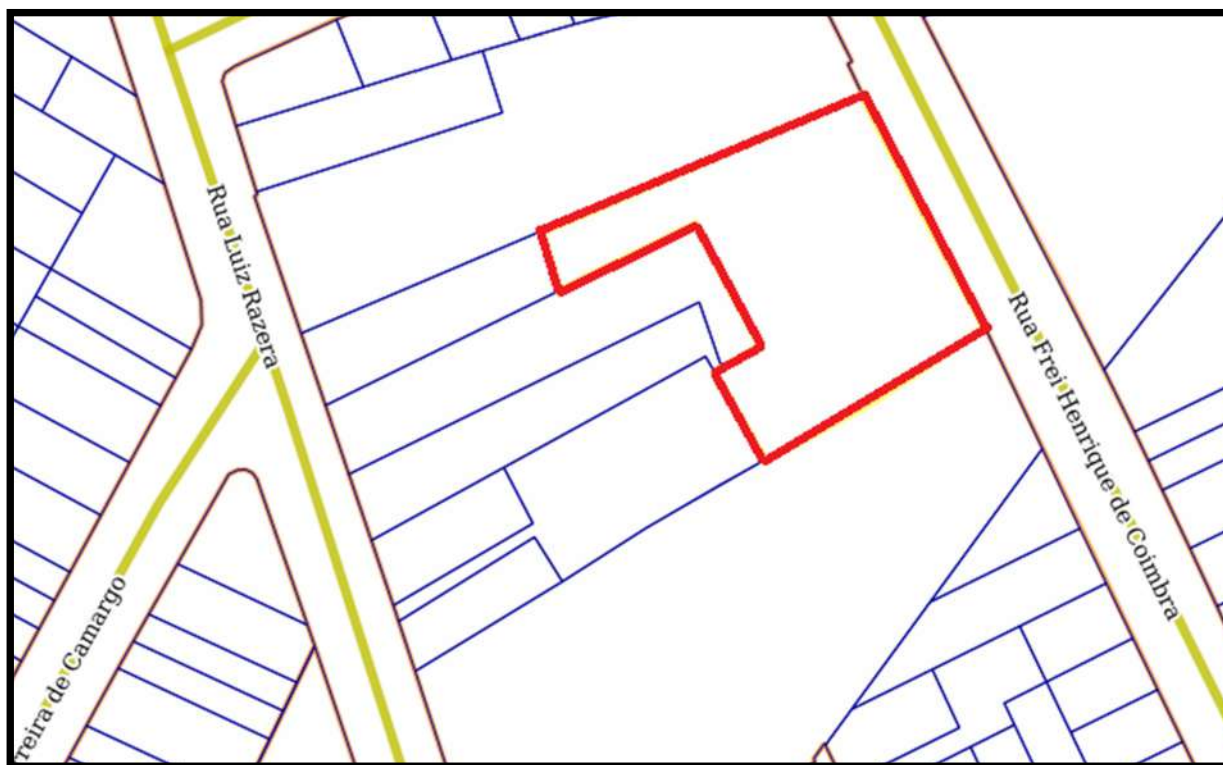




FOTO AÉREA DO LOCAL



2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Acesso ao transporte público;
- Iluminação pública;
- Escola.



2.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba, o imóvel está inserido na Macrozona de Urbanização Consolidada, Zona Urbana de Requalificação de Bairros 1 - ZURB 1 e cadastrado da seguinte forma:

Nº DE INSCRIÇÃO	01.04.0086.0087.0003
------------------------	----------------------



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA
R. Antônio Corrêa Barbosa, 2233 - Chácara Nazaré - PIRACICABA/SP
BRASIL - CEP 13400-810 - CNPJ 46.341.038/0001-29
Telefone: (19) 3403-1000 - Website: www.piracicaba.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2022

Nº: CVV-228380/2022
Chave: 29F8936F

Certifico que, ao imóvel situado a RUA FREI HENRIQUE DE COIMBRA, Nº 90, NOVA AMÉRICA - PIRACICABA/SP - CEP: 13417-560, propriedade de HUGO HIGASHI, com 1.736,92 (m²) de área territorial, 110,99 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.04.0086.0087.0003 | 1541862, foi atribuído para o exercício de 2022 o valor venal de **R\$ 77.770,84 (Setenta e Sete Mil, Setecentos e Setenta Reais e Oitenta e Quatro Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: HUGO HIGASHI
COMPROMISSÁRIO:
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.04.0086.0087.0003
LOGRADOURO: RUA FREI HENRIQUE DE COIMBRA, Nº 90
BAIRRO: NOVA AMÉRICA CEP: 13417-560
I.C. REDUZIDO: 1541862
COMPLEMENTO: APTO 3 TERREO
QUADRA: LOTE: BLOCO:

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
M	6 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	83348	6	5	27/05/2013
C	6 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				

VALOR VENAL:

TERRENO: 1.736,92 (m²) | R\$ 7.497,52 (Sete Mil, Quatrocentos e Noventa e Sete Reais e Cinquenta e Dois Centavos)
EDIFICAÇÃO: 110,99 (m²) | R\$ 70.273,32 (Setenta Mil, Duzentos e Setenta e Três Reais e Trinta e Dois Centavos)
TOTAL: R\$ 77.770,84 (Setenta e Sete Mil, Setecentos e Setenta Reais e Oitenta e Quatro Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 81.987,07 (Oitenta e Um Mil, Novecentos e Oitenta e Sete Reais e Sete Centavos)
(Parágrafos 1º e 2º do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 18 de Outubro de 2022





2.4 - TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL

83.348 - 2º Cartório Registro de Imóveis.



2º Oficial de
Registro de
Imóveis e
Anexos
Piracicaba . SP

Antonio Rinaldo Filho
Oficial

Rua Voluntários de Piracicaba, 640/32
CEP. 13.400-290 - Centro
Piracicaba / SP
Fone/fax: (19) 3447-3500

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE PIRACICABA/SP

CERTIFICA, a pedido verbal do (a,s) interessado (a,s) que revendo o livro 2 de Registro Geral deste Oficial de Registro de Imóveis, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP			
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 83.348	DATA: 22/02/2007	Ficha: 01F
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: IMÓVEL: APARTAMENTO DE N.º 3, localizado no Térreo ou 1.º pavimento, do Condomínio "Edifício Residencial Caribe", situado na Rua Frei Henrique de Coimbra n.º 90, do Município, Comarca e 2.ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP. APARTAMENTO DE N.º 3 , com 74,14000 m² de área privativa, 36,85470 m² de área comum, totalizando 110,99470 m² de área, com fração ideal de 3,125094 no terreno e demais coisas de uso comum, cabendo ao citado apartamento o direito de utilização de 1 (uma) vaga de garagem em local indeterminado, a qual se encontra inserida na área comum do condomínio. PROPRIETÁRIOS: LUIZ ANTONIO BONELLA, engenheiro civil, RG n.º 4.871.094-SSP/SP, CPF n.º 377.887.018-15, e sua mulher MARISTELA DE FATIMA SESCO BONELLA, engenheira civil, RG n.º 9.587.772-1-SSP/SP, CPF n.º 067.300.648-46, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, desde 28/12/1985, conforme escritura de pacto antenupcial, registrada sob n.º 777, no Livro 3 de Registro Auxiliar, deste Registro, residentes e domiciliados em Piracicaba/SP, na Avenida Independência n.º 1914. CONTRIBUINTE: Distrito 01, setor 04, quadra 0086, lote 0087, sub-lote 0003 e inscrição 1541862. REGISTROS ANTERIORES: R-02/78153 de 14/12/2006, (R-04/78153 de 22/02/2007 - Instituição e especificação) (R-08/78153 de 22/02/2007 - atribuição) - Convenção Condominial, Livro 03, n.º 7476. PROTOCOLO N.º 116.517 DE 30/01/2007. As escreventes autorizadas: <u>Antonia Tabai Alves</u> e <u>Angela Maria Torrezan</u> . R-1/83348: - Protocolo n.º 119.742 de 30/05/2007. COMPRA E VENDA - Pela escritura datada de 22/05/2007, lavrada pelo 3.º Tabelião de			



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP			
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 83.348	DATA: 05/06/2007	Ficha: 01V (corret)
Notas desta cidade, no livro 551, nas páginas 175/178, os proprietários LUIZ ANTONIO BONELLA sua mulher MARISTELA DE FATIMA SESCO BONELLA, retro qualificados, <u>transmitiram por compra e venda</u> a NICOLA NARDO, brasileiro, viúvo de Odila Dalla Villa Nardo, contador, RG n°. 7.210.288-SSP/SP, CPF n°. 208.492.578-91, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Saldanha Marinho n°. 2.281, o IMÓVEL MATRICULADO, pelo preço de R\$ 40.000,00, em cumprimento ao instrumento particular, datado de 06/10/2003, não registrado. Consta ainda do título que foi atribuído o valor de R\$ 48.436,58, para o recolhimento do ITBI, de acordo com as Instruções Normativas da Prefeitura Municipal local, Piracicaba/SP, 05 de junho de 2007. As escreventes autorizadas: <u>Antonia Tabai Alves</u> e <u>Izaura Tabai Rodrigues de Moraes</u>.			
R-2/83348: Protocolo n°. 119.746 de 30/05/2007. COMPRA E VENDA - Pela escritura datada de 22/05/2007, lavrada pelo 3°. Tabelião de Notas desta Cidade, no livro 551, nas páginas 185/186, o proprietário NICOLA NARDO, retro qualificado, <u>transmitiu por compra e venda</u> a HARDO HIGASHI, funcionário público aposentado, RG n°. 3.010.898-6-SSP/SP, CPF n°. 068.327.848-72, e sua mulher AIRKO HIGASHI, do lar, RG n°. 5.653.867-4-SSP/SP, CPF n°. 100.526.388-47, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em Sumaré/SP, na Rua Guido Segalho n°. 126, o IMÓVEL MATRICULADO, pelo preço de R\$ 56.000,00. Piracicaba/SP, 05 de junho de 2007. As escreventes autorizadas: <u>Antonia Tabai Alves</u> e <u>Izaura Tabai Rodrigues de Moraes</u>.			
AV-3/83348: Protocolo n°. 186.063 de 02/08/2012. ÓBITO - Pela escritura pública adiante mencionada e de conformidade com a certidão de			

Continua na ficha 02



2º Oficial de
Registro de
Imóveis e
Anexos
Piracicaba . SP

Antonio Rinaldo Filho
Oficial

Rua Voluntários de Piracicaba, 640
CEP. 13.400-290 - Centro
Piracicaba / SP
Fone/fax: (19) 3447-3500

fls. 34

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 83.348	DATA: 14/08/2012	Ficha: 02F
óbito datada de 30/11/2011, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré/SP (matrícula nº. 121707.01.55.2011.4.00010.103.0003956-01), é lavrada a presente averbação para que fique constando que HARUO HIGASHI FALECEU em 26/11/2011 no distrito de Nova Veneza, Piracicaba/SP, 14 de agosto de 2012. As escreventes autorizadas: <u>Viviane Faulin Polizel</u> (Viviane Faulin Polizel) e <u>Karylene Micheletti Mendes</u> (Karylene Micheletti Mendes). R-4/83348:- Protocolo nº. 186.063 de 02/08/2012. PARTILHA - Pela escritura pública datada de 03/05/2012, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Americana/SP, no livro 1176, às fls. 139/145, e ata notarial datada de 12/07/2012, lavrada no livro nº. 1199, fls. 045, das mesmas Notas, foi efetuada a partilha dos bens decorrentes do falecimento de HARUO HIGASHI, CPF nº. 068.327.848-72, ocorrido em 26/11/2011, conforme averbação supra, no estado civil de casado com Aiko Higashi, em virtude da qual, o IMÓVEL MATRICULADO, avaliado em R\$ 68.671,82, foi atribuído a viúva AIKO HIGASHI, brasileira, do lar, RG nº. 5.653.867-4-SSP/SP, CPF nº. 100.526.388-47, residente e domiciliada em Sumaré/SP, na Rua Guido Segalho nº. 126, Bairro São Judas Tadeu; e aos herdeiros filhos 1) JUN HIGASHI, brasileiro, separado judicialmente, administrador, RG nº. 13.464.012-3-SSP/SP, CPF nº. 107.951.168-70, residente e domiciliado em Sumaré /SP, na Rua Guido Segalho nº. 126, Bairro São Judas Tadeu; e 2) HUGO HIGASHI, brasileiro, gerente comercial, RG nº. 13.464.032-9-SSP/SP, CPF nº. 172.841.918-21, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, desde de 11/08/2001, conforme escritura de pacto antenupcial lavrada no Tabelião de Notas e Registro Civil do Distrito de Nova Veneza, Comarca de Sumaré/SP, no livro 49, às fls. 227, em 03/07/2001, devidamente registrada sob nº. 6.198, no livro 3 de Registro Auxiliar, do Oficial de Registro de Imóveis de Sumaré/SP, em 17/08/2001, com HELENA Continue no verso.			



fls. 35

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRICULA: 83.348	DATA: 14/08/2012	Ficha: 02V (repetido)
------------------------------	-------------------	------------------	--------------------------

MARTINS DA SILVA HIGASHI, brasileira, comissária, RG n°. 37.517.572-6-SSP/SP, CPF n°. 592.716.632-68, residente e domiciliado em Sumaré/SP, na Rua Guido Segalho n°. 126, Bairro São Judas Tadeu; na proporção de 50% para a viúva e 25% para cada herdeiro filho. Consta da escritura declaração acerca da inexistência de herdeiros menores e incapazes, bem como a apresentação de certidão negativa quanto a existência de testamento. Piracicaba/SP, 14 de agosto de 2012. As escreventes autorizadas: Viviane Paulin Polizel (Viviane Paulin Polizel) e Karylene Micheletti Mendes (Karylene Micheletti Mendes).

AV-5/83348: - Protocolo n°. 196.177 de 20/05/2013.
ÓBITO - Pela escritura adiante mencionada e de conformidade com a certidão de óbito datada de 04/03/2013, lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito de Campinas/SP (matrícula n°. 115196 01 55 2013 4 00173 046 0028194 64), é lavrada a presente averbação para ficar constando que **AIKO HIGASHI**, **FALECEU** em 20/02/2013 na cidade de Campinas/SP. Piracicaba/SP, 27 de maio de 2013. O escrevente autorizado responsável: Maximiliano Correia de Carvalho (Maximiliano Correia de Carvalho).

R-6/83348: - Protocolo n°. 196.177 de 20/05/2013.
PARTILHA (FRACÇÃO IDEAL DE 50%) - Pela escritura pública datada de 30/04/2013, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Americana/SP, no livro 1.263, às fls. 377/382, foi efetuada a partilha dos bens decorrentes do falecimento de **AIKO HIGASHI**, CPF n°. 100.526.388-47, ocorrido em 20/02/2013, conforme averbação supra, no estado civil de viúva de Haruo Higashi, em virtude da qual, a **fracção ideal de 50%** do **IMÓVEL MATRICULADO**, avaliada em R\$ 36.067,60, foi atribuída aos herdeiros filhos 1) **JUN HIGASHI**, brasileiro, separado judicialmente, administrador, RG n°. 13.464.012-3-SSP/SP, CPF n°. 107.951.168-70, residente e domiciliado em Sumaré/SP, na Rua Guido

Continua na ficha 03

Protocolo n° 273.325

Página 4



2º Oficial de
Registro de
Imóveis e
Anexos
Piracicaba . SP

Antonio Rinaldo Filho
Oficial

Rua Voluntários de Piracicaba, 640
CEP. 13.400-290 - Centro
Piracicaba / SP
Fone/fax: (19) 3447-3500

fls. 36

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP			
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 83.348	DATA: 27/05/2013	Ficha: 03F
Segalho nº. 126, Bairro São Judas Tadeu; e 2) <u>HUGO HIGASHI</u>, brasileiro, gerente comercial, RG nº. 13.464.032-9-SSP/SP, CPF nº. 172.841.918-21, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, desde 11/08/2001, nos termos da escritura de pacto antenupcial lavrada pelo Tabelião de Notas e Registro Civil do distrito de Nova Veneza, comarca de Sumaré/SP, no livro 49, às fls. 227, em 03/07/2001, devidamente registrada sob nº. 6198, no livro 3 de Registro Auxiliar do Oficial de Registro de Imóveis de Sumaré/SP, com <u>HELENA MARTINS DA SILVA HIGASHI</u>, brasileira, comissária, RG nº. 37.517.572-6-SSP/SP, CPF nº. 592.716.632-68, residente e domiciliado em Sumaré/SP, na Rua Martinho Calsavara nº. 192, aptº 135, Bairro Swift, na proporção de 25% para cada herdeiro filho. Consta da escritura declaração acerca da inexistência de herdeiros menores e incapazes, bem como a apresentação de certidão negativa quanto à existência de testamento. Piracicaba/SP, 27 de maio de 2013. O escrevente autorizado responsável: <u>Maximiliano Correia de Carvalho</u>			

Nº do pedido: 273.325. Extraída e verificada por Dellys Honorato Betin.
CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de nº. 83348, tem a sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, até o dia útil imediatamente anterior a expedição desta, integralmente noticiados nesta cópia. CERTIFICO ainda que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/77. Piracicaba/SP, 21 de fevereiro de 2014. (10:52:27) Escrevente autorizado(a): Gracieli Ferreira Cassiano Granzotto

Oficial R\$24,04 - Estado R\$6,84 - IPESP R\$5,06 - Reg. Civil R\$1,27 - Trib. Just. R\$1,27 - Total R\$38,48.

Confirmada por: Gracieli Ferreira Cassiano Granzotto

Protocolo nº 273.325

Página 5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2022 às 10:58, sob o número WPAA22703091450. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001110-03.2015.8.26.0451 e código DD5D4B5.



3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 22 de setembro de 2022, às 11:30 na Rua Frei Henrique de Coimbra, nº 90, apartamento 03, térreo – Edifício Residencial Caribe, Bairro Nova América, Piracicaba, ocasião que vistoriou o imóvel em questão, tendo sido acompanhado pela senhora Alexandra Ribeiro, ora zeladora.

3.1 - DO TERRENO

O terreno em questão possui as seguintes características:

FORMA: Irregular	COTA/GREIDE: No nível da via	TOPOGRAFIA: Plano
SITUAÇÃO: Meio de Quadra	SUPERFÍCIE: Seco	
FRAÇÃO IDEAL: 3,12500%		

3.2 - DO PRÉDIO

A edificação sobre o terreno possui as seguintes características:

USO: Residencial	Nº DE PAVIMENTOS: 07	01 TORRE	Nº DE ELEVADORES: 01
PADRÃO: Simples	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de Reparos simples.	IDADE: 15 anos	
IDENTIFICAÇÃO DOS PAVIMENTOS: 07 pavimentos tipo com 04 apartamentos por andar.			

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, com portaria, área de circulação, escadarias de acesso aos pavimentos superiores, elevador, estacionamento. O Condomínio é composto de 01 (uma) torre, composto por 07 (sete) pavimentos superiores para apartamentos, com 04 (quatro) apartamentos por andar.



3.3 - DA UNIDADE AVALIANDA

A unidade avalianda possui as seguintes características:

TIPO: Apartamento	USO: Residencial	Nº DE PAVIMENTOS: 01	IDADE: 15 anos
PADRÃO: Simples	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de Reparos Simples.		Nº DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO: 01
ÁREAS AVERBADAS: UNIDADE: 03	PRIVATIVA: 74, 14000 m ²	DE USO COMUM: 36,85470 m ²	TOTAL: 110,99470 m ²

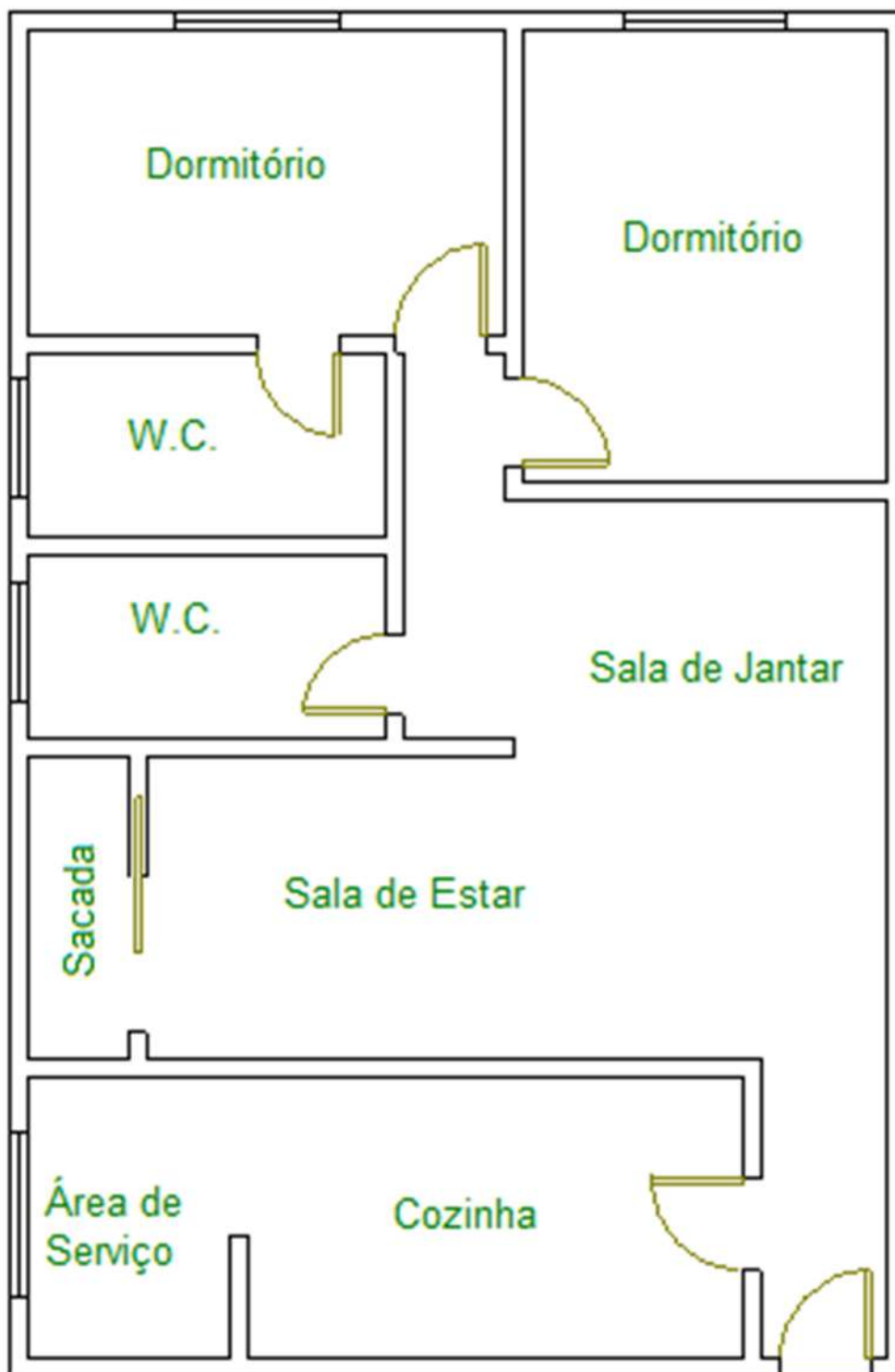
O apartamento nº 03, objeto da presente avaliação, está localizado no térreo, com 74,14000 m² de área privativa, 36,85470 m² de área comum, totalizando 110,99470 m² de área total construída, com fração ideal de 3,12500% no terreno e demais coisas de uso comum, cabendo ao citado apartamento o direito de utilização de duas (02) vagas de garagem.

O apartamento é composto de 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (um) suíte, banheiro, sala de estar, sala de jantar, cozinha e área de serviço e sacada.



3.4 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o croqui do imóvel, bem como arquivo fotográfico:



CROQUI DO IMÓVEL.



FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO.



FOTO 05



VISTA DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO.

FOTO 06



VISTA DO ESTACIONAMENTO DO CONDOMÍNIO.



FOTO 07



VISTA DA GARAGEM DO IMÓVEL.

FOTO 08



VISTA DO ESTACIONAMENTO DO CONDOMÍNIO.

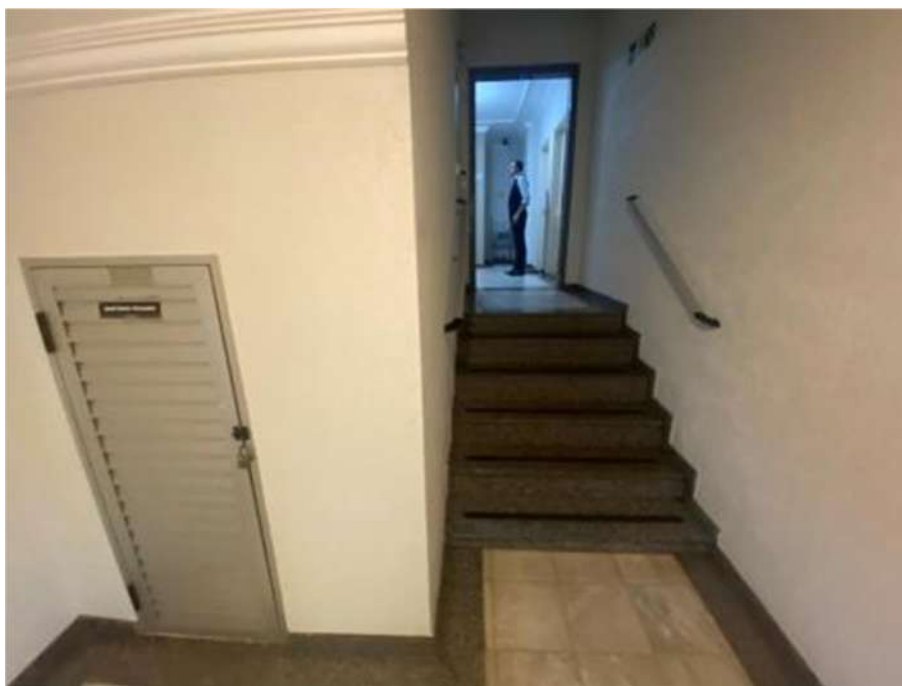


FOTO 09



VISTA DA GARAGEM DO IMÓVEL.

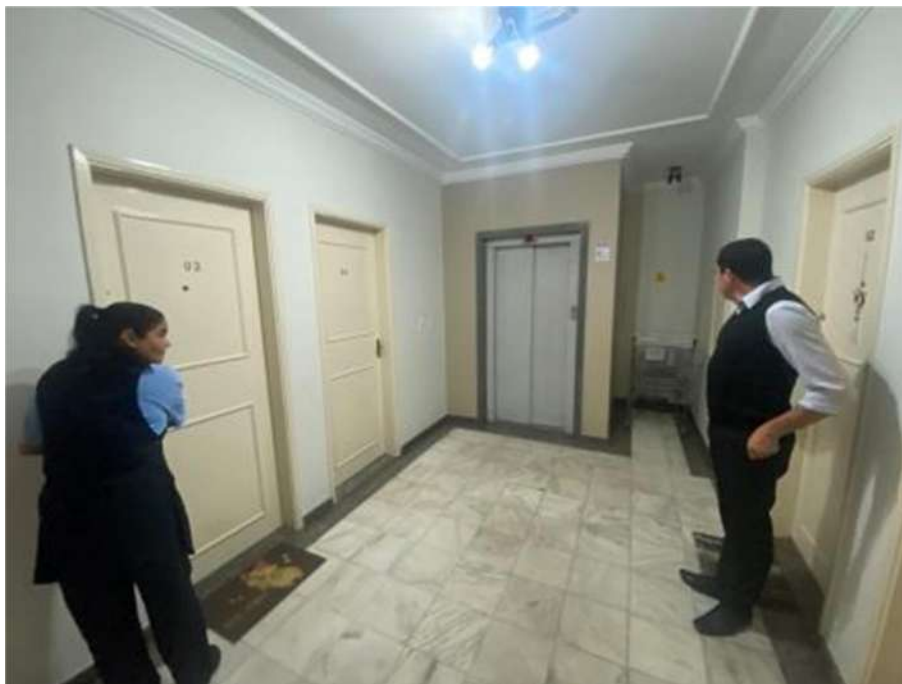
FOTO 10



VISTA DO ACESSO AO IMÓVEL.



FOTO 11



VISTA DO HALL DE ENTRADA DO IMÓVEL.

FOTO 12



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.



FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

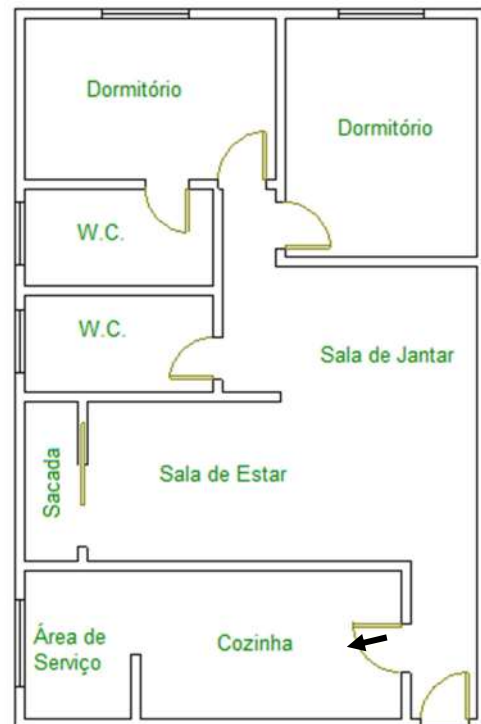
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.



FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

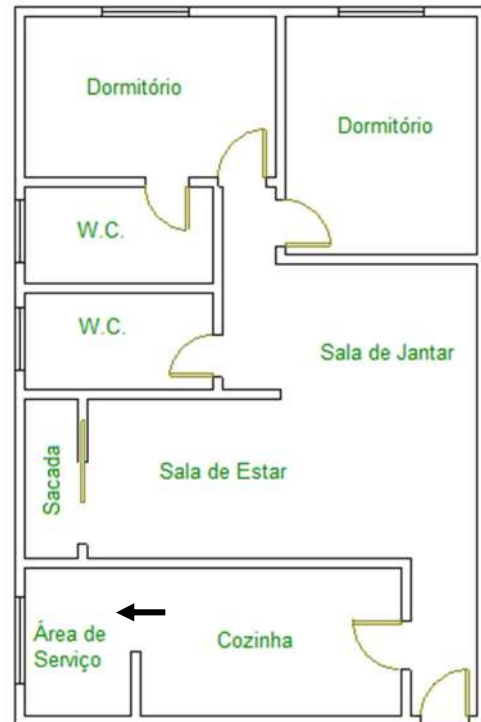
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

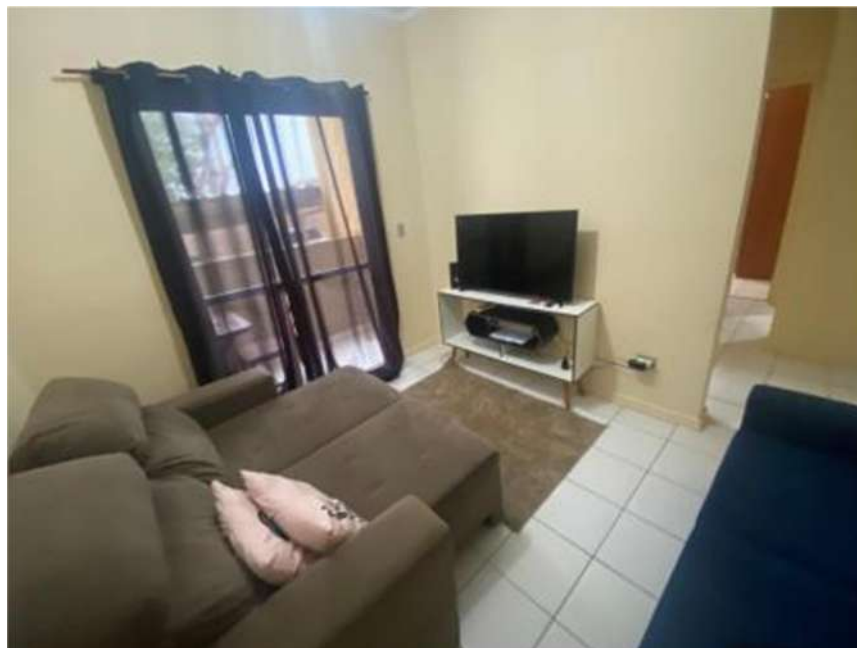
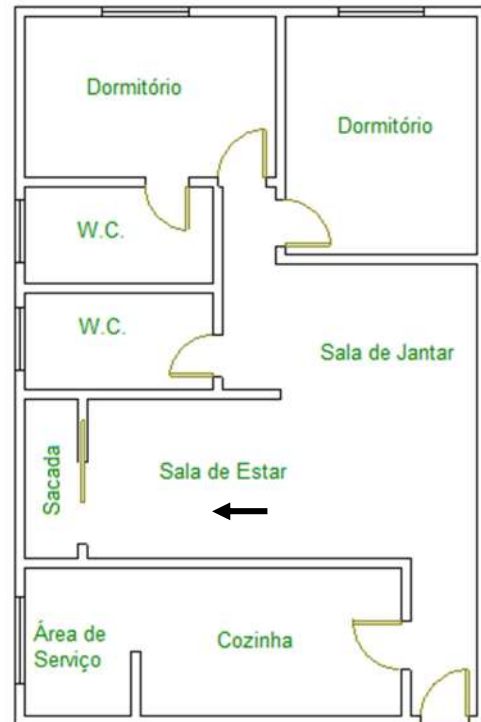
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

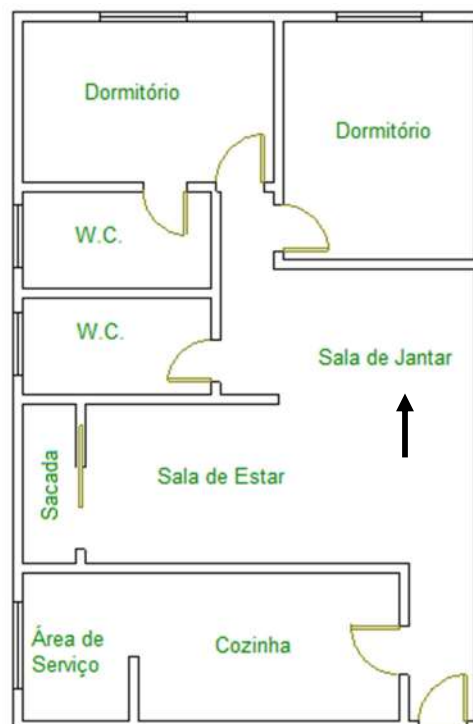
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

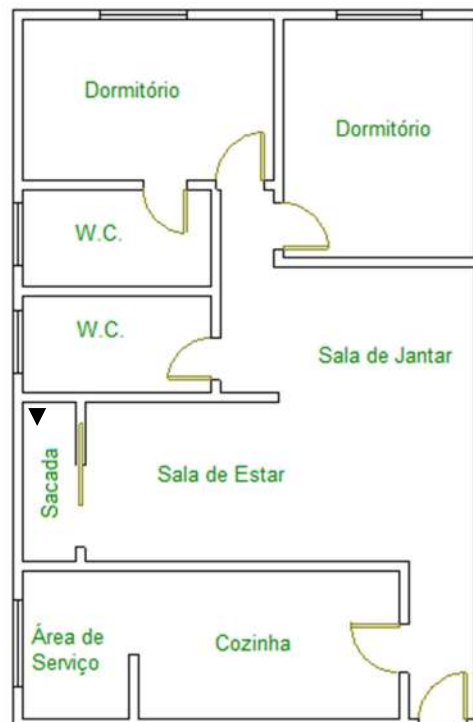
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SACADA.



FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

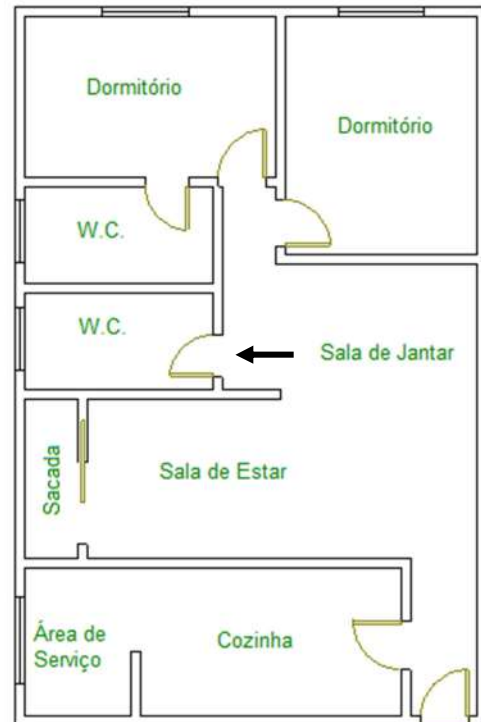
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

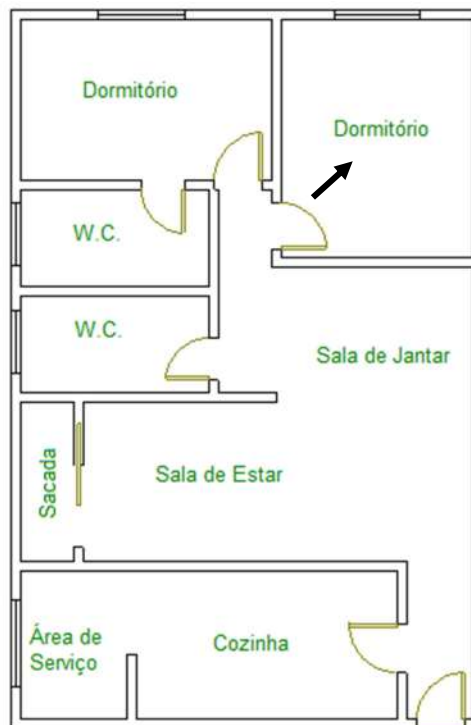


FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

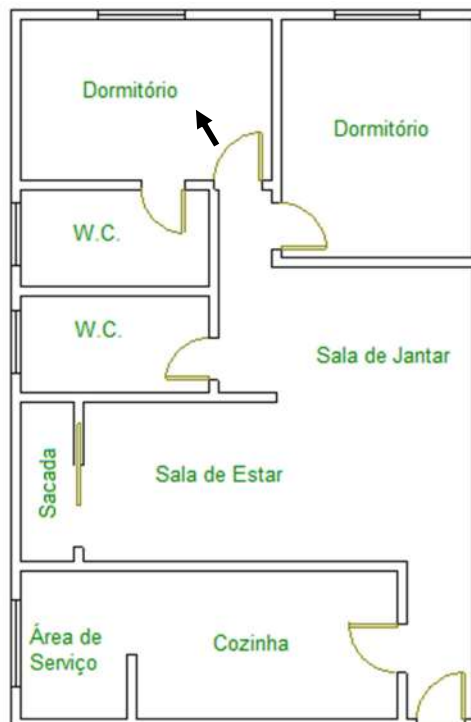
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.

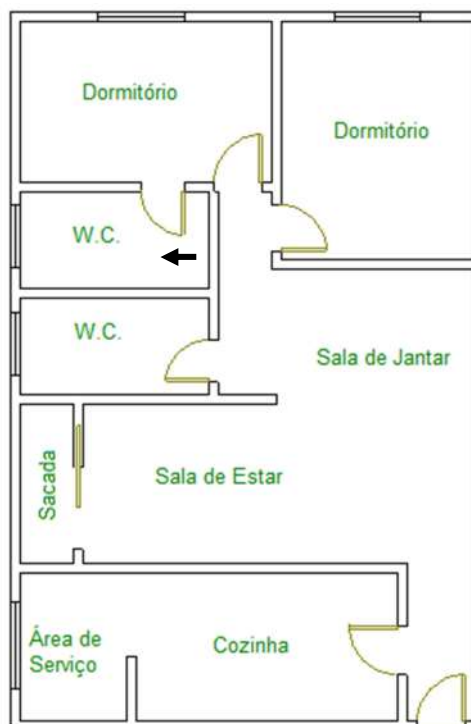


FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1 - METODOLOGIA

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, adotando-se o seguinte procedimento:

* efetuou-se pesquisa de mercado de apartamentos em oferta para venda, situados na mesma região do imóvel avaliando;

* após investigados e selecionados, estes dados de mercado foram homogeneizados quanto à situação, dimensões (área útil), dormitórios, padrão, idade aparente e número de garagem, segundo o critério do metro quadrado médio aplicando os respectivos fatores de valorização ou desvalorização;

* os valores obtidos na pesquisa conduziram ao valor médio unitário de apartamento praticado no mercado local, decorrendo deste, o valor de venda do apartamento em estudo.



4.2 - VALOR UNITÁRIO DE APARTAMENTO

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculo adotados para a homogeneização, em conformidade com as diretrizes expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653 encontram-se identificado no **ANEXO I**, ao presente trabalho e conduziram ao seguinte valor unitário:

$$\underline{Vu = R\$ 3.208,36/m^2}$$

VALOR DO APARTAMENTO

O valor do apartamento será dado pela seguinte fórmula:

$$\boxed{Va = Au \times Vu}, \text{ onde:}$$

Va : valor do apto;

Au : área útil= 74,15 m²;

Vu : valor unitário = R\$ 3.208,36/m².

Substituindo os valores e calculando:

$$Va = 74,15 \text{ m}^2 \times R\$ 3.208,36/m^2$$

$$Va = 237.899,89$$

Ou, em números redondos:

$$\boxed{\underline{VALOR DO APTO = R\$ 238.000,00}}$$

(Duzentos e trinta e oito mil reais)

Data base: OUTUBRO DE 2022.



5 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**, requerido por **JUAN HIGASHI E HELENA MARTINS DA SILVA HIGASHI**, em face de **JUN HIGASHI**, é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

VT = R\$ 238.000,00

(Duzentos e trinta e oito mil reais)

Data base: outubro de 2022.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

VT = R\$ 119.000,00

(Cento e dezenove mil reais)

Data base: outubro de 2022.





6 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 31 (trinta e uma) folhas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação.

Piracicaba, 31 de outubro de 2022.

EVANDRO HENRIQUE
CREA/SP Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DA APPJ
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA



ANEXO I

ELEMENTOS DE PESQUISA



ANEXO I

TRATAMENTO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Critérios adotados para homogeneização dos elementos de pesquisa:

1. Área Útil

Considerou-se na avaliação apenas a área útil dos elementos pesquisados.

2. Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto 0,90

3. Padrão

Considera a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo.

Padrão do avaliando APS PADRÃO SIMPLES

Fator de comercialização 1,953

4. Obsolescência e estado de conservação

Considera a valia inversamente proporcional ao obsolescência e ao estado de conservação (Foc), calculado através de uma adequação do método Ross/Heideck pelas seguintes expressões:

$$F_{oc} = R + K \cdot (1 - R)$$

$$K = 1 - C - (1 - C) \cdot \left[\frac{1}{2} \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$

Idade da edificação avaliada (Ie)..... 15 anos

Vida referencial (Ir)..... 60 anos

Valor residual correspondente ao padrão (R)... 20%

Coeficiente de Heideck (C) 18,10%

Foc 0,753

5. Dormitórios

Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de dormitórios.

Número de dorm. do avaliando (paradigma)..... 3

Variação escalar acumulativa..... 0,05

6. Vagas de Garagem

Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

Número de vagas do avaliando (paradigma)..... 2

Variação escalar acumulativa..... 0,05



Elemento Comparativo 1

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua Frei Henrique Coimbra, 90

Bairro..... Nova América

Área Útil..... 74,150

Dormitórios..... 3

Vagas..... 2

Padrão..... Apartamento Padrão Simples

Fator de comercialização..... 1,953

Idade (Ie)..... 15

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,753

Valor..... R\$ 270.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Frias Neto Consultoria de Imóveis

Data..... 27/10/22

Fonte..... Ref.: 144262

Fone..... (19) 3372-5000

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 270.000,00

B - Área Útil..... 74,150

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$

VU = R\$ 3.277,14 /m²



Elemento Comparativo 2

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua Frei Henrique Coimbra, 90

Bairro..... Nova América

Área Útil..... 74,150

Dormitórios..... 3

Vagas..... 2

Padrão..... Apartamento Padrão Simples

Fator de comercialização..... 1,953

Idade (Ie)..... 15

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,753

Valor..... R\$ 250.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Imobiliária Junqueira

Data..... 27/10/22

Fonte..... Ref.: 11038

Fone..... (19) 2105-4444

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 250.000,00

B - Área Útil..... 74,15

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$$

$$VU = \text{R\$ } 3.034,39 \text{ /m}^2$$



Elemento Comparativo 3

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua Frei Henrique Coimbra, 90

Bairro..... Nova América

Área Útil..... 74,150

Dormitórios..... 3

Vagas..... 2

Padrão..... Apartamento Padrão Simples

Fator de comercialização..... 1,953

Idade (Ie)..... 15

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,753

Valor..... R\$ 281.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Ascorp Negócios Imobiliários

Data..... 27/10/22

Fonte..... Ref.: AP00653

Fone..... (19) 3432-2550

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 281.000,00

B - Área Útil..... 74,15

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$$

$$VU = \text{R\$ } 3.410,65 \text{ /m}^2$$



Elemento Comparativo 4

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua Frei Henrique Coimbra, 90

Bairro..... Nova América

Área Útil..... 74,150

Dormitórios..... 3

Vagas..... 2

Padrão..... Apartamento Padrão Simples

Fator de comercialização..... 1,953

Idade (Ie)..... 15

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,753

Valor..... R\$ 270.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Modelo Gestão Imobiliária

Data..... 27/10/22

Fonte..... Ref.: AP3706

Fone..... (19) 3422-6954

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 270.000,00

B - Área Útil..... 74,15

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$$

$$VU = \text{R\$ } 3.277,14 \text{ /m}^2$$



Elemento Comparativo 5

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua Frei Henrique Coimbra, 90

Bairro..... Nova América

Área Útil..... 74,150

Dormitórios..... 3

Vagas..... 2

Padrão..... Apartamento Padrão Simples

Fator de comercialização..... 1,953

Idade (Ie)..... 15

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,753

Valor..... R\$ 265.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Duo Imóveis

Data..... 27/10/22

Fonte..... Ref.: AP4390

Fone..... (19) 2533-3333

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 265.000,00

B - Área Útil..... 74,15

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$$

$$VU = \text{R\$ } 3.216,45 \text{ /m}^2$$



Elemento Comparativo 6

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua Frei Henrique Coimbra, 90

Bairro..... Nova América

Área Útil..... 74,150

Dormitórios..... 3

Vagas..... 2

Padrão..... Apartamento Padrão Simples

Fator de comercialização..... 1,953

Idade (Ie)..... 15

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,753

Valor..... R\$ 250.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Grupo Souza

Data..... 27/10/22

Fonte..... Ref.: 16477

Fone..... (19) 3417-8190

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 250.000,00

B - Área Útil..... 74,15

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$$

$$VU = \text{R\$ } 3.034,39 \text{ /m}^2$$



<i>Elementos de Pesquisa.</i>	<i>Valor Unitário (Vu)</i>
1	R\$ 3.277,14
2	R\$ 3.034,39
3	R\$ 3.410,65
4	R\$ 3.277,14
5	R\$ 3.216,45
6	R\$ 3.034,39
<i>Média Saneada</i>	<i>R\$ 3.208,36</i>
<i>Limite Inferior (-30%)</i>	<i>R\$ 2.245,85</i>
<i>Limite Superior (+30%)</i>	<i>R\$ 4.170,87</i>