



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DO 2º OFÍCIO JUDICIAL
DA COMARCA DE VARZEA PAULISTA - SP

Processo n.º 0000044-67.2018.8.26.0655

Reginaldo Vendramini, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado nos presentes autos da ação de usucapião interposta por **Marizia Inez Gomes** em face de **Edson Batista Quirino**, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar o Laudo Pericial de Avaliação de Imóveis com 43 laudas.

No mais, requer a expedição de ofício à Defensoria Pública do estado de São Paulo para liberação dos honorários periciais.

Termos em que
Pede deferimento

Jundiaí, 26 de abril de 2021.

Reginaldo Vendramini
Perito Judicial



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

LAUDO
PERICIAL
DE
AVALIAÇÃO
DE IMÓVEIS



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA
JUDICIAL DA COMARCA DE VÁRZEA PAULISTA/SP

1 - ABERTURA

Processo nº 0000044-67.2018.8.26.0655
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Alienação Judicial
Requerente: Marizia Inez Gomes
Requerido: Edson Batista Quirini

2 – OBJETIVO DA PERÍCIA

A presente perícia tem por finalidade apresentar o Parecer técnico sobre o Valor de venda de um imóvel, objeto do processo acima descrito.

3 – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

No decurso de seus trabalhos, o infra-signatário lançou mão de Trenas de medições, computadores e máquina fotográfica. Assim como a execução de trabalhos xerográficos e fotográficos, que neste Laudo acompanham, dele fazendo parte integrante, destinados a ilustrar e documentar a pronúncia técnica.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

4 – ORIENTAÇÃO DOS TRABALHOS

Consoante os procedimentos técnicos preconizados para as perícias do gênero, foram adotadas as seguintes medidas:

- a) Diligência ao local da perícia para as devidas verificações e medições;
- b) Pesquisas na região de amostras compatíveis com o imóvel avaliado;
- c) Levantamento junto a Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, os dados necessários para a devida avaliação.
- d) Elaboração do Laudo Pericial;
- e) Execução das ilustrações fotográficas que acompanham o Laudo;
- f) Montagem de quadros fotográficos que ilustram o parecer;
- g) Parecer final do presente LAUDO.

5 – INFORMAÇÕES DA PERÍCIA

Em diligência ao local determinado para a realização da perícia determinada, foi constatado que no imóvel existe duas residências, uma no nível da rua e outra no nível inferior.

A residência do nível da rua possui 03 cômodos, composto por sala, cozinha, dormitório e banheiro social, possui aos fundos uma área de serviço, toda residência é de piso frio cerâmico com rodapés e a cobertura de forro de PVC em bom estado de conservação, no banheiro e cozinha possui revestimentos, possui aproximadamente 45,00 m² de área construída e 5,20 m² de cobertura removível na área de serviço.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

A residência no piso inferior possui copa, cozinha, sala, 02 dormitórios, banheiro social e um quarto aos fundos com piso vermelhão, toda residência na parte interna é de piso frio cerâmico sem rodapés, na copa e banheiro com revestimentos, possui uma área de serviço com quintal lateral em piso pedra ardósia e cobertura na área de serviço em telhas brasilit com peças transparentes bem usadas, muros em chapisco na divisa a esquerda de quem da rua olha. Os tetos do banheiro e do 1º dormitório, no ato da perícia estavam sem parte do reboco, a residência apresenta bastante umidade na parte debaixo das paredes, e no banheiro estava sem algumas peças de revestimentos sobre a porta e na parte da válvula de descarga.

O imóvel possui um quintal cimentado rustico em bom estado, possui 01 quartinhos debaixo da garagem e da escada de acesso ao piso inferior, ambos sem acabamento. Ainda possui uma garagem coberta para 02 veículos com portão fechado automatizado.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

PTAM – PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – Objetivo

Determinação do valor de venda à vista, nesta data, do imóvel residencial, situado neste município de Várzea Paulista-SP, a fim de apresentar no processo n.º 0000044-67.2018.8.26.0655.

2 – Características do Local

2.1 – Localização

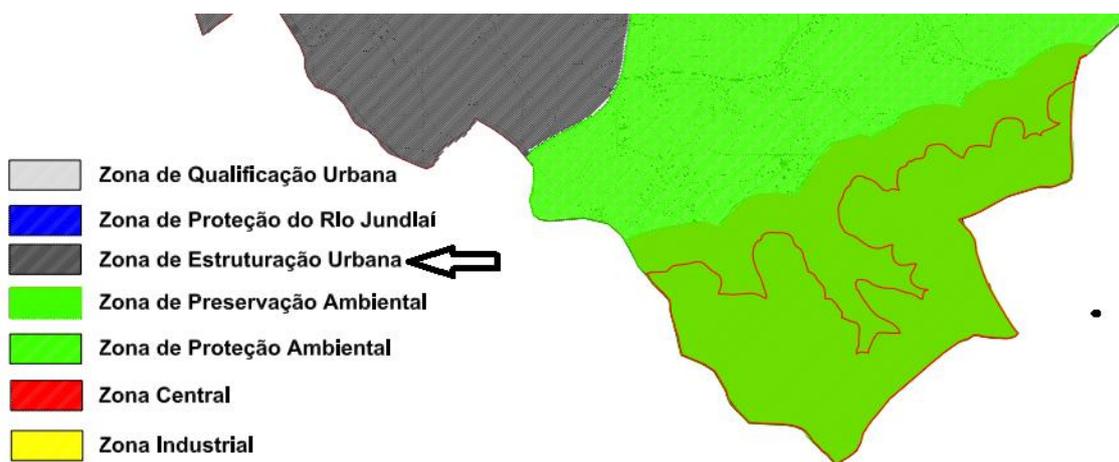
- Endereço: Rua Amazonas, n.º 417, Pq Guarani II em Várzea Paulista, conforme matrícula do 2º Registro de Imóveis de Jundiaí n.º 40263, registrado junto à Prefeitura Municipal e Várzea Paulista sob n.º inscrição 23.096.021.



Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli – Jundiaí/SP Fone: (11) 4607-8463 e-mail: reginaldo@aieloimoveis.com.br



REGINALDO VENDRAMINI
 ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Prefeitura Municipal de Várzea Paulista

ZONEAMENTO

2.2 – Vizinhança

O bairro, bem como a circunvizinhança do imóvel em estudo, é ocupado por residências unifamiliares de padrões variando de proletário à padrão simples.

2.3 – Melhoramentos Públicos

Possui toda a infraestrutura de redes de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, calçamento e meios de transporte urbano.

2.4 – Acesso

A Região é de fácil acesso pela malha viária local. Principais vias de acesso são as Rua Araré e a Rua Ananatuba.

É servida de meios de transporte coletivo que ligam o local ao centro da cidade



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

3 – Descrição do imóvel

...”Um lote de terreno urbano, sob n. 21 da quadra C, do loteamento denominado Pq. Guarani II, situado no município de Várzea Paulista, com área atual de 156,00 m², medindo 5,00m de frente para a Rua Amazonas, Registrado no 2º Registro de Imóveis de Jundiaí – SP, com a matrícula do lote inteiro de 312,84m, com Matrícula n. 40263, e com nº de Incrição 23.096.021 junto à Prefeitura Municipal de Várzea Paulista – SP.

3.1 – Descrição do Terreno

- Área: 156,00 m²
- Frente: 5,00 m²
- Fundo: 5,36 m²
- Formato: Irregular
- Topografia: Aclive médio de 10%

3.2 – Descrição da Edificação

- Tipo: Imóvel residencial
- Área construída: 132,58 m² (incluso a garagem)
- Padrão: casa padrão simples (conforme estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” do Ibape/SP, versão 2017)
- Idade Aparente: 30 anos
- Estado físico: Bom estado
- Dependências: 02 residências



REGINALDO VENDRAMINI
 ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

FOTOS DA RESIDÊNCIA DO PISO INFERIOR

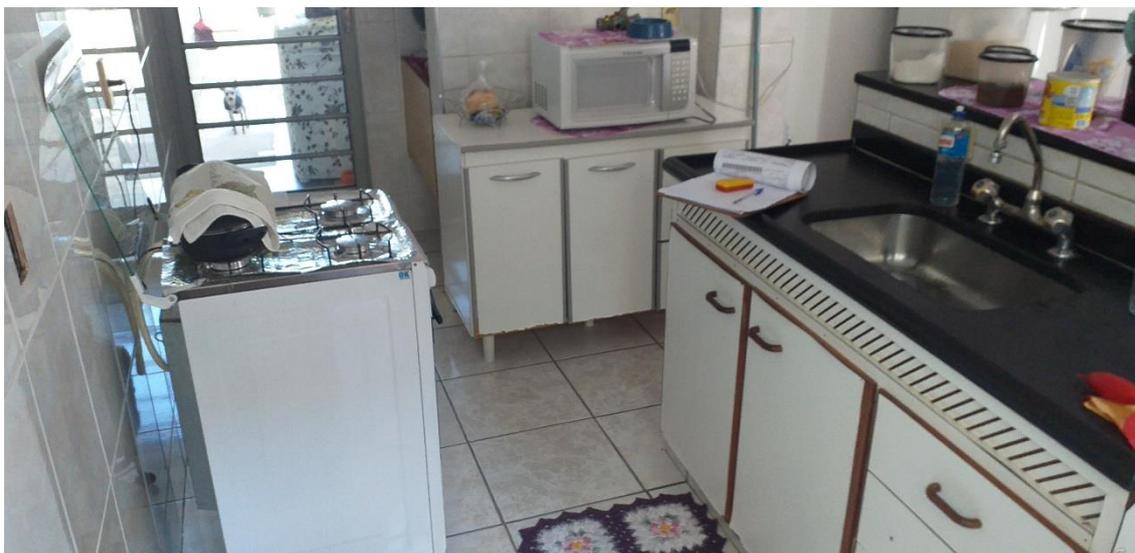


Foto da copa



Foto da cozinha



REGINALDO VENDRAMINI
 ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Foto do quintal lateral

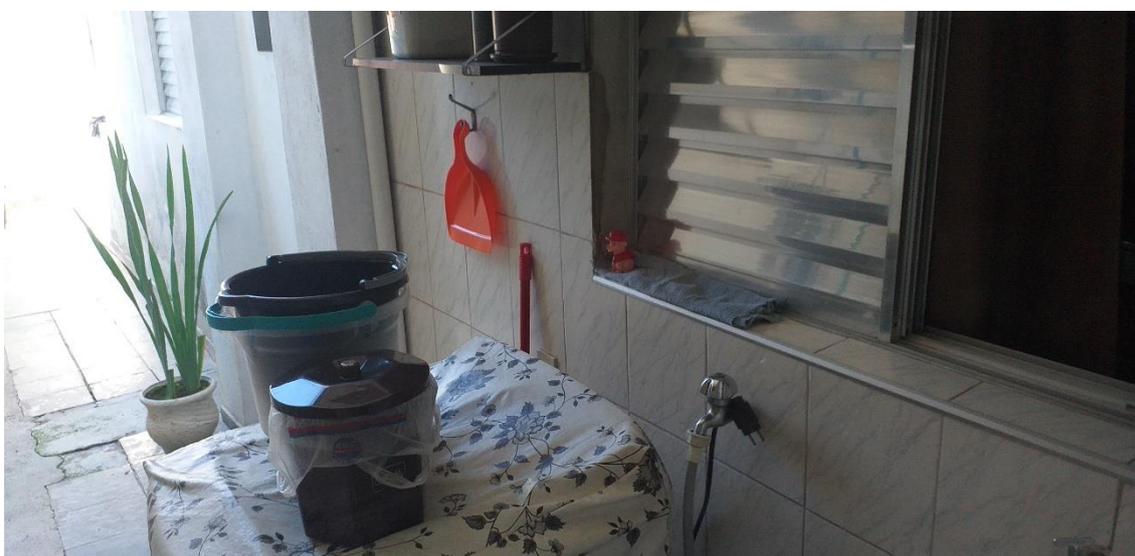


Foto da área de serviço



REGINALDO VENDRAMINI
 ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Foto da telha brasilite transparente na área de serviço

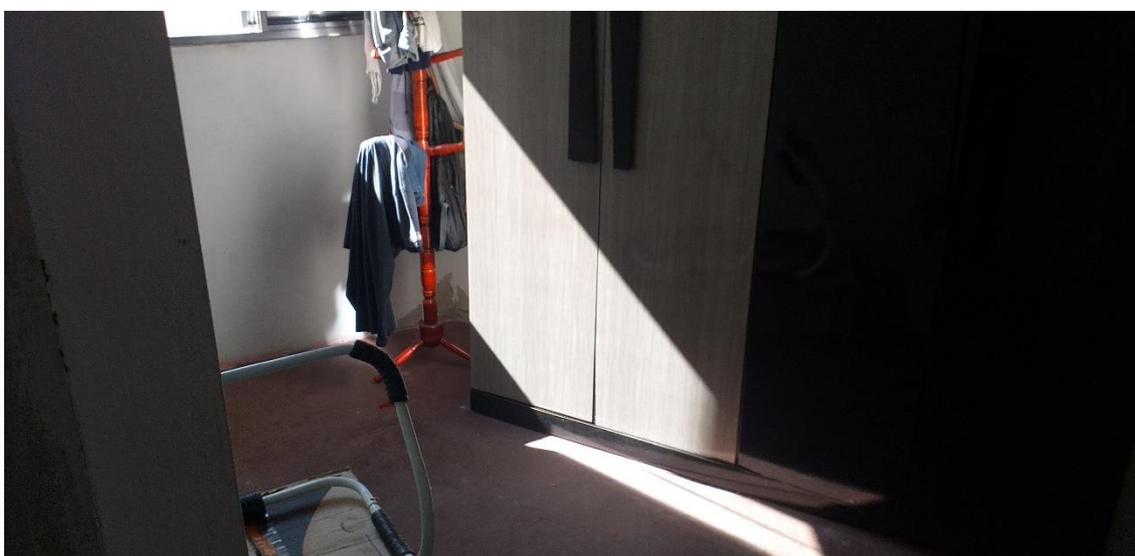
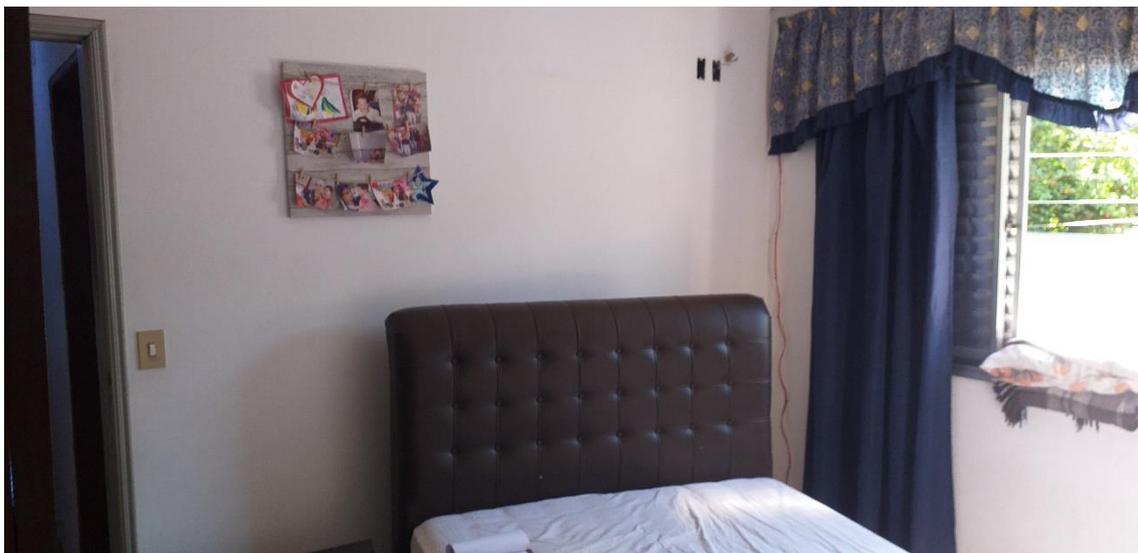


Foto do quarto aos fundos com piso vermelhão



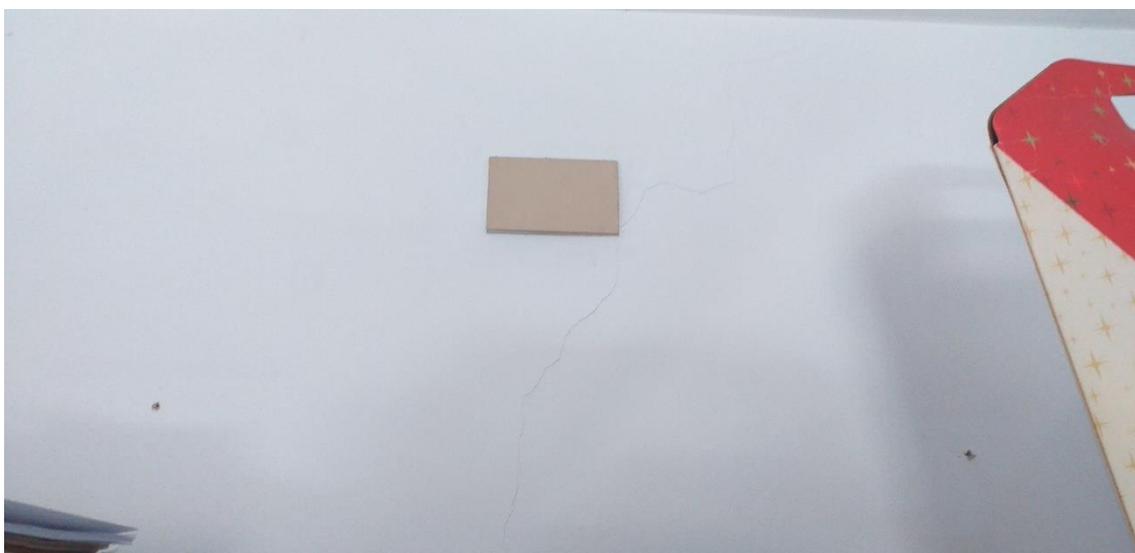
REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Nas fotos acima no 2º dormitório, pode se ver umidades na parte debaixo das paredes, falta de piso cerâmico no chão e falta de rodapés.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Nas fotos acima do corredor, se observa fissuras na parede e umidade no local onde não tem rodapés.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Nas fotos acima se observa a falta de reboco no teto do 1º dormitório e a umidade na parte debaixo da parede.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Foto do corredor.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



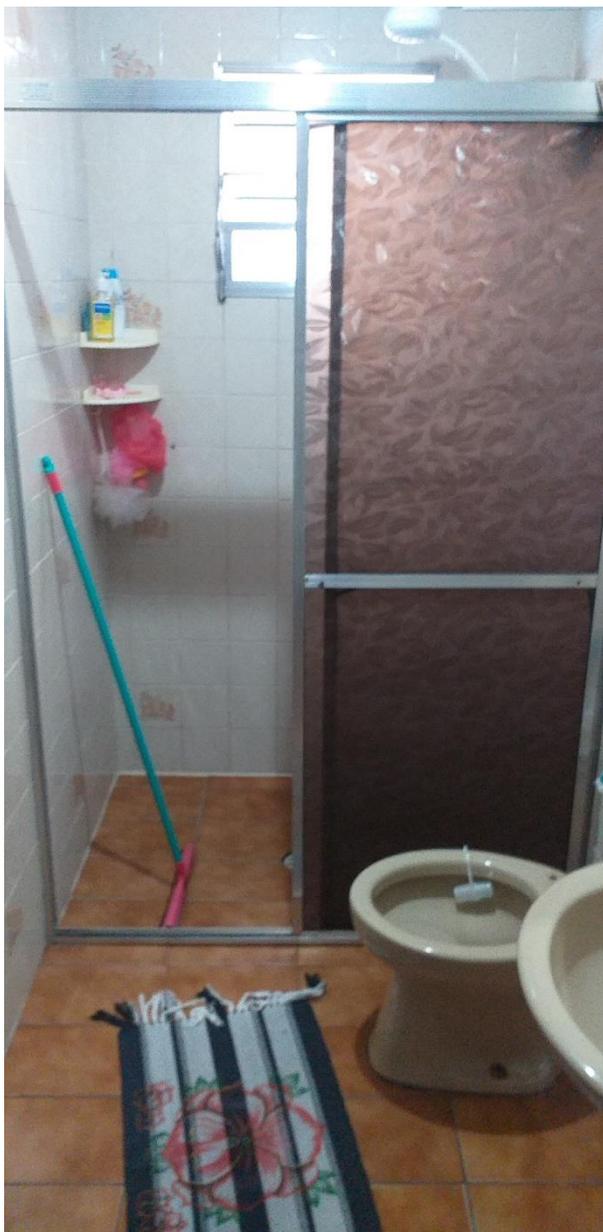


REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748





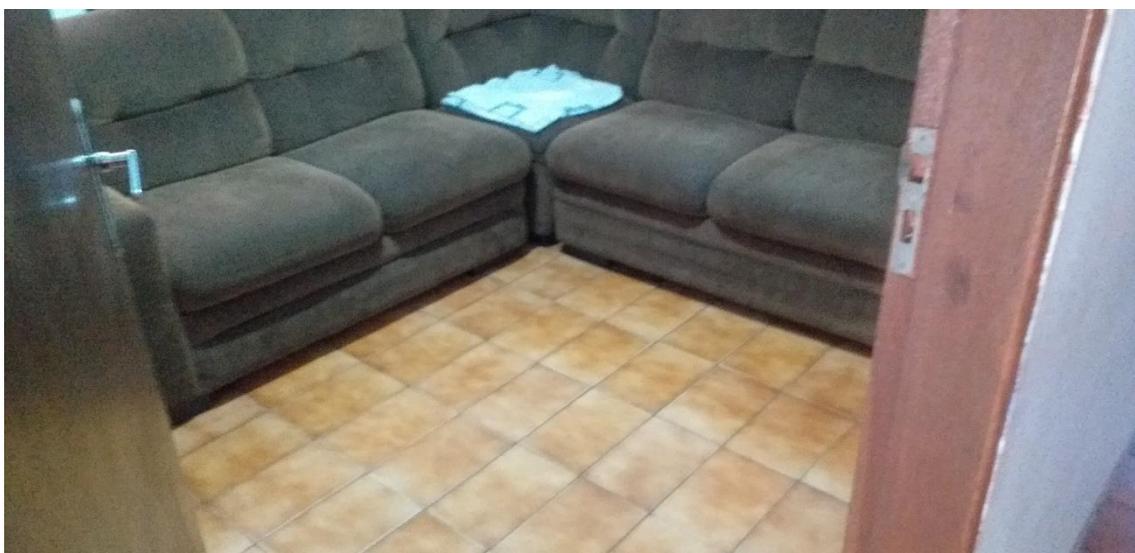
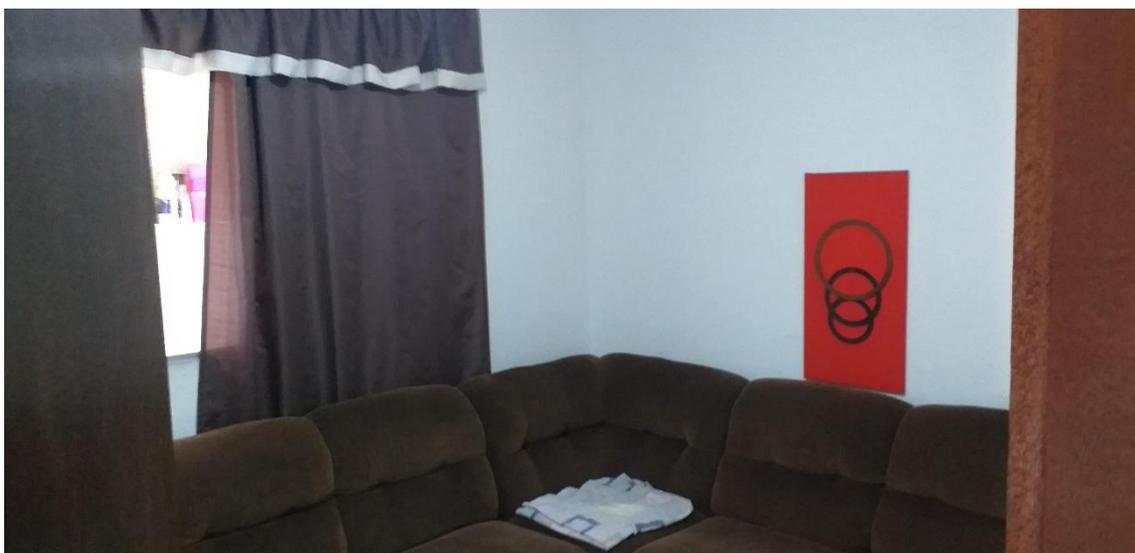
REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Nas fotos acima do Banheiro se confirma a falta de algumas peças de revestimentos sobre a porta, o teto com banheiro sem parte do reboco e a parte da tubulação de descarga sem o acabamento.



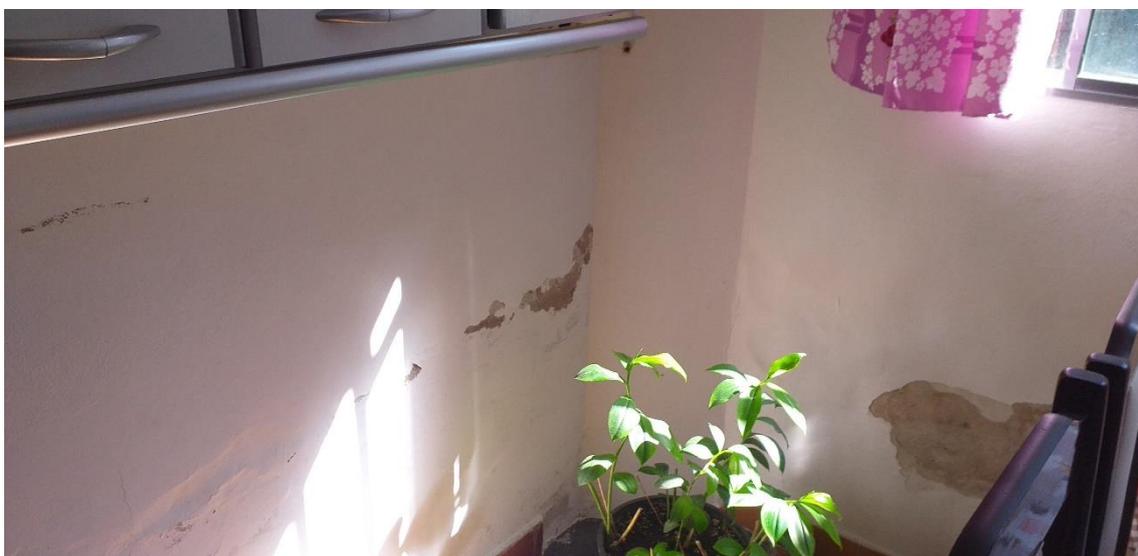
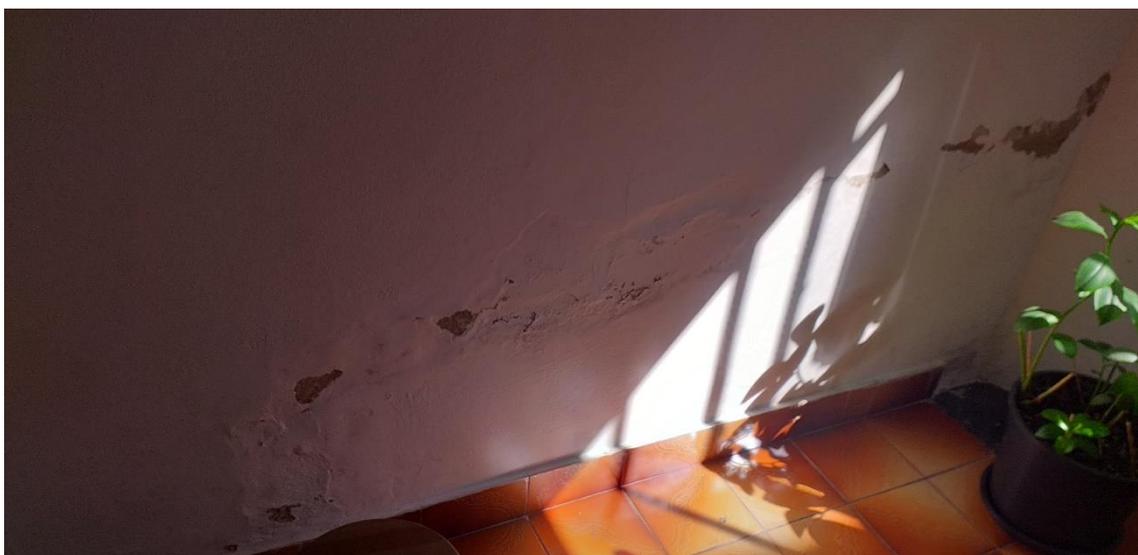
REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Fotos da sala.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Nas fotos acima da cozinha, pode se confirmar diversos pontos de umidade nas paredes.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

FOTOS DA RESIDÊNCIA DO PISO NO NÍVEL DA RUA



Foto da Sala

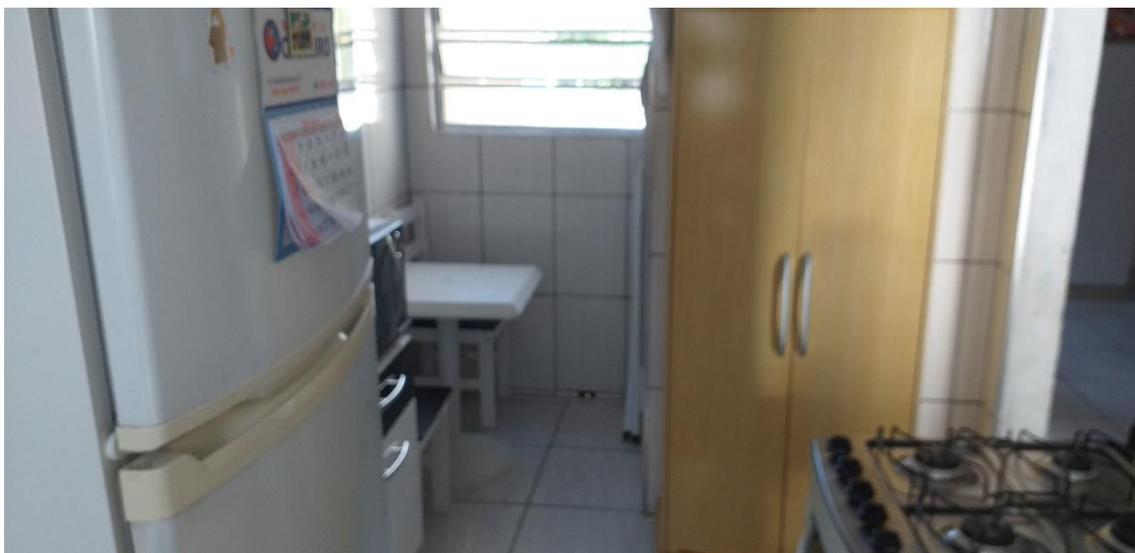


Foto da cozinha



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Foto do dormitório



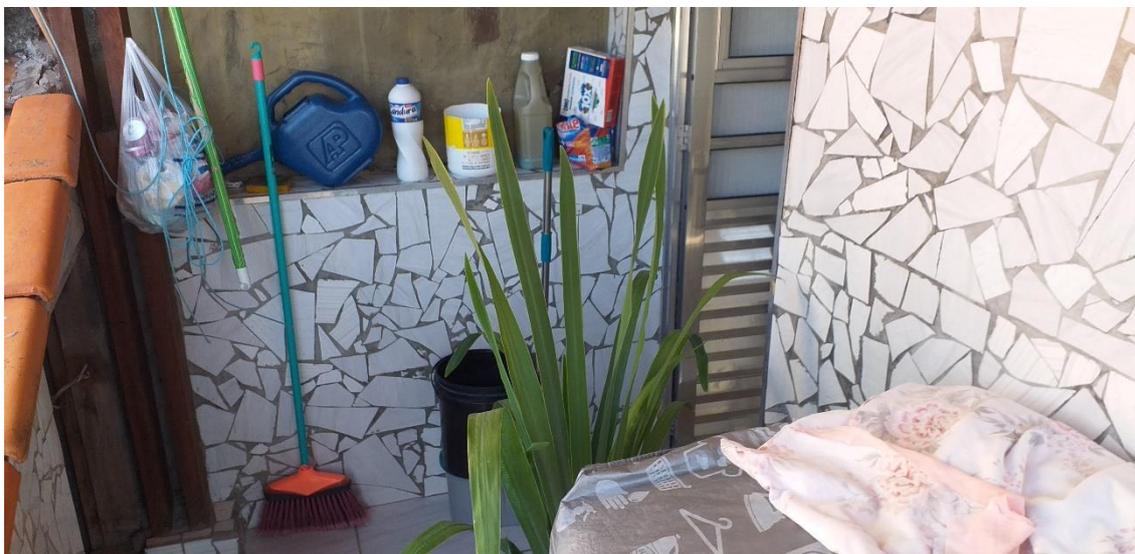
REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Foto do banheiro



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Fotos da área de serviço

4 – Método de Avaliação

Para a avaliação do imóvel em questão, adotar-se-á o método comparativo de dados de mercado para a determinação do valor do terreno e da área construída,



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

fundamento em pesquisa de valores praticados em imóveis similares, apresentados adiante.

4.1 – Homogeneização dos elementos pesquisados

Foram pesquisados 10 elementos comparativos, que deverão sofrer um tratamento matemático com aplicação dos seguintes fatos de homogeneização.

4.1.1 – Fator de Oferta (FO)

Aplicação de fatos de oferta de 0,9 para os elementos ofertados para a devida compensação da elasticidades dos valores anunciados.

4.1.2 – Fator de topografia (F_{topo})

Serão aplicados os fatores fornecidos pela prefeitura Municipal de Várzea Paulista, conforme Tabela V, relacionados a topografias dos terrenos.

4.1.3 – Fato de Transposição (FT)

Conforme os índices Fiscais fornecidos pela Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, conforme Lei Complementar nº 160, de 29 de dezembro de 2005, temos:

- Tipo 03 (III/R)–Residência Popular/Simples–índice Fiscal /2012: \$ 42,51



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

5 - ELEMENTOS DE PESQUISA UTILIZADOS NA COMPARAÇÃO COM O AVALIANDO E DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITARIO DO TERRENO.

ELEMENTOS	A.C. (m²)	A.T. (m²)	Padrão@	TOPOGRAFIA	F.Top.	F.O.	Idade Ap	kd	Ind.fiscal	V.O.	CONTATOS
Elemento 1	200	250	1,497	ACLIVE ACENT.	0,7	0,9	40	0,545		R\$ 220.000,00	IMOB. LEONTINA - 9.5304.2948
Elemento 2	87	160	1,497	ACLIVE MOD.	0,8	0,9	30	0,636		R\$ 308.000,00	IMOB. DESTAK - 4522.5512
Elemento 3	150	125	0,481	ACLIVE MOD.	0,8	0,9	40	0,545		R\$ 188.000,00	IMOB. IMPERIA - 3964.1571
Elemento 4	100	125	1,497	DECLIVE MOD.	0,8	0,9	30	0,636		R\$ 265.000,00	IMOB. IMPLANTIL - 4606.3327
Elemento 5	100	167	1,497	ACLIVE MOD.	0,8	0,9	40	0,545		R\$ 200.000,00	PROPR. SR. GERALDO - 9.4572.4217
Elemento 6	75	160	1,497	ACLIVE SUAVE	0,95	0,9	30	0,636		R\$ 275.000,00	SOLIDA IMOVEIS - 9.4572.4217
Elemento 7	220	160	1,497	DECLIVE MOD.	0,8	0,9	35	0,636		R\$ 260.000,00	CASULA IMOVEIS - 4582.3392
Elemento 8	180	125	2,154	ACLIVE MOD.	0,8	0,9	20	0,739		R\$ 370.000,00	PROPR. SRA. LAURA - 9.5550.1225
Elemento 9	150	250	0,734	ACLIVE MOD.	0,8	0,9	35	0,636		R\$ 350.000,00	AVANÇO IMOVEIS - 4527.2322
Elemento 10	130	160	1,497	ACLIVE MOD.	0,8	0,9	15	0,798		R\$ 304.000,00	CB LAR IMOVEIS - 4812.3547

ANEXO I COM AS FOTOS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS.

6 – AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, será utilizado o método comparativo de dados de mercado para a determinação do valor do imóvel, com base em pesquisa de valores de imóveis com características similares.

HOMOGENEIZAÇÃO													
CUPE - PINI		mar/21		R\$ 1.329,39 /m²		IMÓVEL AVALIANDO:		Lote		21-B		Revisão: abr/21	
						Rua Amazonas, nº 417		Quadra		C			
						Várzea Paulista - São Paulo		Ind. Fiscal/2012 (IFo):Setor VII		42,51			
Elem.	AC	padrão	kd	VC	Valor Oferta	FO	VT	AT	IFn	FT	Ftopo	q	Verific. Amostr
1	200,00	0,734	0,545	106.359,18	220.000,00	0,90	91.640,82	250,00	42,51	1,000	0,83	441,64	FALSO
2	87,00	1,497	0,636	110.116,04	308.000,00	0,90	167.083,96	160,00	42,51	1,000	0,88	1.186,68	FALSO
3	150,00	0,481	0,545	52.273,94	188.000,00	0,90	116.926,06	125,00	42,51	1,000	0,88	1.062,96	1.062,96
4	100,00	1,497	0,636	126.570,16	265.000,00	0,90	111.929,84	125,00	42,51	1,000	0,88	1.017,54	1.017,54
5	100,00	0,734	0,545	53.179,59	200.000,00	0,90	126.820,41	167,00	42,51	1,000	0,88	862,96	862,96
6	75,00	1,497	0,636	94.927,62	275.000,00	0,90	152.572,38	160,00	42,51	1,000	0,93	1.025,35	1.025,35
7	220,00	0,734	0,636	136.530,05	260.000,00	0,90	97.469,95	160,00	42,51	1,000	0,88	692,26	692,26
8	180,00	1,497	0,739	264.722,68	370.000,00	0,90	68.277,32	125,00	42,51	1,000	0,88	620,70	620,70
9	150,00	0,734	0,739	108.164,36	350.000,00	0,90	206.835,64	250,00	42,51	1,000	0,83	996,80	996,80
10	130,00	1,497	0,798	206.452,65	304.000,00	0,90	67.147,35	160,00	42,51	1,000	0,88	476,90	FALSO
qn =				VT x FT	> como	VT = (VO x FO) - VC			Média Simples:		838,38		
				AT x Ftopo					limite sup + 30%		1.089,89		
									limite inf - 30%		586,87		
>				qn =	[(VO x FO) - VC] x FT				ELEMENTOS FORA DOS LIMITES:		1,2;10		
				AT x Ftopo					Eliminando-se os elementos fora dos limites superior e inferior, temos:		Média Saneada q = R\$ 896,94 /m²		
AVALIAÇÃO				EDIFICAÇÃO:				IMÓVEL:					
TERRENO:				A.C.o = 132,58				VI = VT + VC = R\$ 322.488,00					
A.T.o = 156,00				pad = 1,497									
Ftopo = 0,8				idade ap = 30									
VT = Ato x q x Ftopo = R\$ 111.938,00				kd = 0,798				ou em números "redondos":					
				VC = R\$ 210.550,00				VI = R\$ 322.000,00					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REGINALDO VENDRAMINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/04/2021 às 14:24, sob o número WVPT21700140124. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000044-67.2018.8.26.0655 e código 7BB3D86.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

<u>AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO</u>					
IMÓVEL AVALIANDO:			Lote		21-B
Rua Amazonas, nº 417			Quadra		C
Várzea Paulista - São Paulo			Índ. Fiscal/2012 (IFo):Setor VII		42,51
Al=	Vi x i				
onde:					
Vi=	Valor do imóvel para venda		R\$	322.488,00	
i=	taxa e rendimento			0,50%	
Al=	Valor do aluguel				
<u>AVALIANDO</u>			<u>EDIFICAÇÃO</u>		
TERRENO			A.C.=		132,58
A.T.= 156 m ²			padrão=		1,497 (simples)
			idade ap.=		30 anos
Al =	Vi x i				
Al =	R\$ 322.488,00		0,50%		Al= R\$ 1.612,44

07 – RESPOSTAS AOS QUESITOS

A-QUESITOS DO REQUERENTE

A.1- Queira o Sr. Perito informar qual a metodologia será aplicada para a avaliação mercadológica?.

Resposta: Será utilizado o método comparativo de dados de mercado para a determinação do valor do imóvel, com base em pesquisa de valores de imóveis com características similares.

A-2- Queira o Sr. Perito descrever o imóvel avaliando objeto lide.

Resposta: A residência do nível da rua possui 03 cômodos, composto por sala, cozinha, dormitório e banheiro social, possui aos fundos uma área de serviço, toda residência é de



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

piso frio cerâmico com rodapés e a cobertura de forro de PVC em bom estado de conservação, no banheiro e cozinha possui revestimentos, possui aproximadamente 45,00 m² de área construída e 5,20 m² de cobertura removível na área de serviço.

A residência no piso inferior possui copa, cozinha, sala, 02 dormitórios, banheiro social e um quarto aos fundos com piso vermelhão, toda residência na parte interna é de piso frio cerâmico sem rodapés, na copa e banheiro com revestimentos, possui uma área de serviço com quintal lateral em piso pedra ardósia e cobertura na área de serviço em telhas brasilit com peças transparentes bem usadas, muros em chapisco na divisa a esquerda de quem da rua olha. Os tetos do banheiro e do 1º dormitório, no ato da perícia estavam sem parte do reboco, a residência apresenta bastante umidade na parte debaixo das paredes, e no banheiro estava sem algumas peças de revestimentos sobre a porta e na parte da válvula de descarga.

O imóvel possui um quintal cimentado rustico em bom estado, possui 01 quartinhos debaixo da garagem e da escada de acesso ao piso inferior, ambos sem acabamento. Ainda possui uma garagem coberta para 02 veículos com portão fechado automatizado.

A-3- Queira o Sr. Perito descrever minuciosamente o imóvel avaliando objeto lide da ação detalhando os acabamentos, estado de conservação, localização e outros dados que entender relevante.

Resposta: A residência do nível da rua possui 03 cômodos, composto por sala, cozinha, dormitório e banheiro social, possui aos fundos uma área de serviço, toda residência é de piso frio cerâmico com rodapés e a cobertura de forro de PVC em bom estado de



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

conservação, no banheiro e cozinha possui revestimentos, possui aproximadamente 45,00 m² de área construída e 5,20 m² de cobertura removível na área de serviço.

A residência no piso inferior possui copa, cozinha, sala, 02 dormitórios, banheiro social e um quarto aos fundos com piso vermelhão, toda residência na parte interna é de piso frio cerâmico sem rodapés, na copa e banheiro com revestimentos, possui uma área de serviço com quintal lateral em piso pedra ardósia e cobertura na área de serviço em telhas brasilit com peças transparentes bem usadas, muros em chapisco na divisa a esquerda de quem da rua olha. Os tetos do banheiro e do 1º dormitório, no ato da perícia estavam sem parte do reboco, a residência apresenta bastante umidade na parte debaixo das paredes, e no banheiro estava sem algumas peças de revestimentos sobre a porta e na parte da válvula de descarga.

O imóvel possui um quintal cimentado rustico em bom estado, possui 01 quartinhos debaixo da garagem e da escada de acesso ao piso inferior, ambos sem acabamento. Ainda possui uma garagem coberta para 02 veículos com portão fechado automatizado.

A-4- Queira o Sr. Perito esclarecer se vem ocorrendo valorização ou desvalorização dos valores de locação e venda.

Resposta: O momento em que o país vive, em decorrência desta Pandemia, fez com que o mercado de imóveis sofresse uma parada na parte de venda, porém não teve influencia na parte de valores, ficando praticamente todos os valores de venda e locação mantidos.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

A-5- Queira o Sr. Perito calcular o valor de locação e o valor de venda pelo método comparativo de dados de mercado com amostras aproximadas do imóvel avaliando em questão, atendendo ao que preconiza as normas técnicas vigentes que versam sobre as avaliações mercadológicas de imóveis.

Resposta: Valor para locação: R\$ 1.612,44 (hum mil seiscentos e doze reais e quarenta e quatro centavos).

Valor para venda...: R\$ 322.488,00 (trezentos e vinte e dois mil quatrocentos e oitenta e oito reais).

A-6- Queira o senhor perito informar qual a metragem real de construção do imóvel avaliando.

Resposta: O imóvel avaliando possui 132,58 m², considerando a garagem e as áreas de serviços.

A-7- Todos imóveis utilizados nos comparativos são da mesma vocação do imóvel avaliando?

Resposta: Sim.

A-8- O que mais puder informar o Senhor Perito Judicial.

Resposta: Nada mais a informar.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

B-QUESITOS DO REQUERIDO

B-1- Queira o Sr. Perito informar se o imóvel a ser avaliado esta localizado em área urbana?

Resposta: Sim, esta Localizado na - Zona: Zona de Estruturação Urbana do Municipio.

B-2- Se o imóvel a ser avaliado está devidamente identificado?

Resposta: Sim, possui numeração na fachada externa do imóvel.



B-3- No caso da resposta nº 2 ser positiva, queira o Sr. Perito descrever pormenorizadamente a descrição da área e de suas edificações se houver, neste caso (a quantidade de cômodos de cada edificação, acabamento), enfim, todas as benfeitorias feitas, inclusive as uteis e necessárias.

Resposta: A residência do nível da rua possui 03 cômodos, composto por sala, cozinha, dormitório e banheiro social, possui aos fundos uma área de serviço, toda residência é de



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

piso frio cerâmico com rodapés e a cobertura de forro de PVC em bom estado de conservação, no banheiro e cozinha possui revestimentos, possui aproximadamente 45,00 m² de área construída e 5,20 m² de cobertura removível na área de serviço.

A residência no piso inferior possui copa, cozinha, sala, 02 dormitórios, banheiro social e um quarto aos fundos com piso vermelhão, toda residência na parte interna é de piso frio cerâmico sem rodapés, na copa e banheiro com revestimentos, possui uma área de serviço com quintal lateral em piso pedra ardósia e cobertura na área de serviço em telhas brasilit com peças transparentes bem usadas, muros em chapisco na divisa a esquerda de quem da rua olha. Os tetos do banheiro e do 1º dormitório, no ato da perícia estavam sem parte do reboco, a residência apresenta bastante umidade na parte debaixo das paredes, e no banheiro estava sem algumas peças de revestimentos sobre a porta e na parte da válvula de descarga.

O imóvel possui um quintal cimentado rustico em bom estado, possui 01 quartinhos debaixo da garagem e da escada de acesso ao piso inferior, ambos sem acabamento. Ainda possui uma garagem coberta para 02 veículos com portão fechado automatizado.

B-4- O imóvel a ser avaliado esta devidamente regularizado?

Resposta: No ato da Perícia foi solicitado os documentos que o imóvel possui, e foi apresentado somente o Iptu com inscrição nº 23.096.040 e o contrato de compra e venda, sendo que não possui a matrícula individualizada e a planta aprovada junto à Prefeitura Municipal de Várzea Paulista.

B-5- No caso na resposta nº 5 ser negativa, queira o Sr. Perito descrever as irregularidades?



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

Resposta: O imóvel não possui a matrícula individualizada e a planta aprovada junto à Prefeitura Municipal de Várzea Paulista.

B-6- Qual o valor de mercado para o imóvel a ser avaliado?

Resposta: O valor de mercado para venda é de **R\$ 322.488,00** (trezentos e vinte e dois mil, quatrocentos e oitenta e oito reais).

B-7- Queira o Sr. Perito demonstrar os critérios utilizados para a obtenção do valor de mercado do imóvel?

Resposta: Foi utilizado o método comparativo de dados de mercado para a determinação do valor do imóvel, com base em pesquisa de valores de imóveis com características similares.

B-8- Preste o digno expert todas e demais informações à elucidação da matéria?

Resposta: Nada mais a informar.

08 – FUNDAMENTAÇÃO

O trabalho foi fundamentado em uma minuciosa análise do imóvel avaliado e pesquisas de amostras de imóveis na região, assim como foi feita uma homogeneização dos dados coletados para se determinar um justo valor do imóvel avaliado.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

09 - CONCLUSÃO

O Valor encontrado é de **R\$ 322.488,00** (trezentos e vinte e dois mil, quatrocentos e oitenta e oito reais), para venda à vista do imóvel nesta data, considerando-se o mesmo livre de quaisquer ônus ou encargos que venham alterar seu valor.

Ainda sobre o imóvel, o valor para locação do mesmo é de R\$ **1.612,44** (hum mil seiscentos e doze reais e quarenta e quatro centavos).

Jundiaí, 26 de abril de 2021,

Reginaldo Vendramini

Perito

Matricula Conpej: 02.00.1748



REGINALDO VENDRAMINI
 ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

ANEXO I

ELEMENTO 1



ELEMENTO 2



Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli – Jundiaí/SP Fone: (11) 4607-8463 e-mail: reginaldo@aieloimoveis.com.br



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

ELEMENTO 3



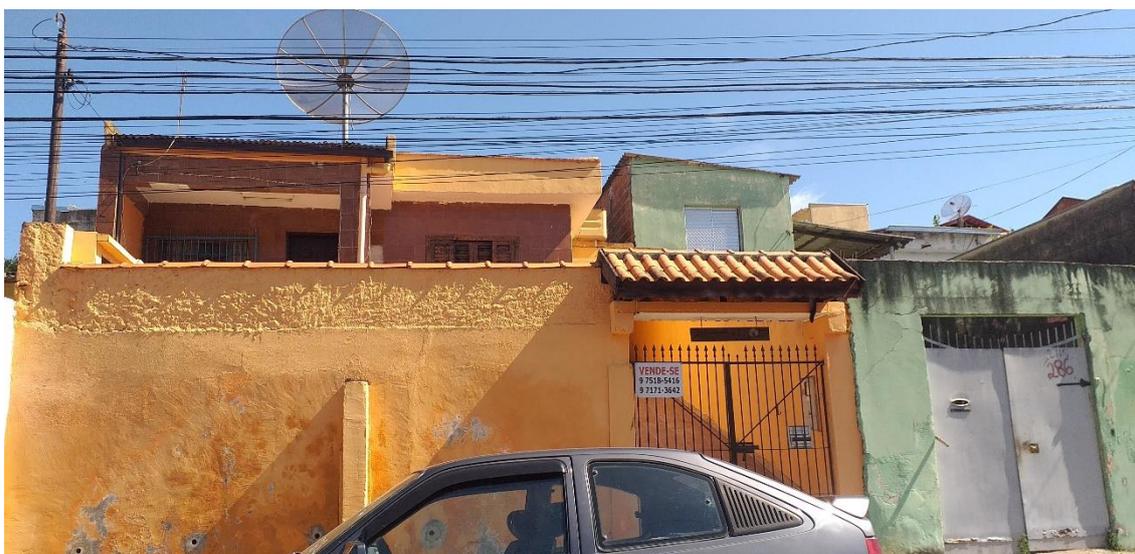


REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

ELEMENTO 4



ELEMENTO 5



Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli – Jundiaí/SP Fone: (11) 4607-8463 e-mail: reginaldo@aieloimoveis.com.br

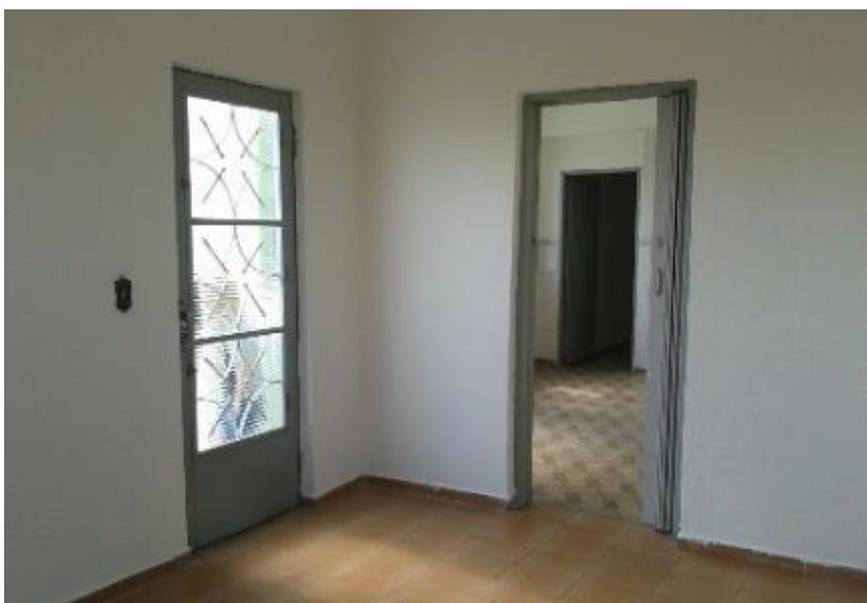


REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

ELEMENTO 6



ELEMENTO 7





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

ELEMENTO 8





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

ELEMENTO 9





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

ELEMENTO 10

