

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS

VALOR DE NCz\$ 3.000,00

Pelo presente instrumento, de um lado, como cedente, a Sra. GERCINA ARINA INACIO, brasileira, solteira, maior, cobradora, portadora da cédula de identidade RG. nº. 4.782.690-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 033.388.218-08, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Azuli Loureiro nº. 87, Jardim Helena Maria, Guarujá; de outro lado, como cessionário, Sr. JOÃO VIEIRA DE ANDRADE, brasileiro, divorciado, construtor, portador da cédula de identidade RG. nº. 4.259.243-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 619.632.678-34, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Estrada Municipal nº. 379 - Bloc B - aptº, 11, Vicente de Carvalho, Guarujá têm entre si justos e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam outorgaram e assinam a saber:-

PRIMEIRO:- Que, por Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, não registrado, datado em 03 de março de 1.969, o primeiro comprador Sr. Arcanjo Miguel Assunção, prometeu vender ao Sr. Manoel de Abreu Sá Filho, conforme contrato Particular de Promessa de Venda e Compra acumulado com cessão e Transferência de Direitos, não registrado, datado em 01 de junho de 1.976; ele prometeu vender a Sr. GERCINA ARINA INACIO, conforme contrato Particular de Cessão e Transferência de Direitos, não registrado, datado em 16 de abril de 1.985; o lote de terreno nº 24 (vinte e quatro), da Quadra nº. 09 (nove) do loteamento denominado Jardim Conceiçãozinha, perímetro urbano do Distrito de Vicente de Carvalho município e comarca de Guarujá, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações, mede:- 10,00 metros de frente para a Rua Mario Silveira, (antiga Rua 06), por 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área total de 300,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o lote nº. 25, de outro lado com o lote nº. 23, e nos fundos com os lotes nºs. 3 e 4, todos da mesma quadra, imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº. 6-0165-024-000.

SEGUNDO:- Quo, por este Instrumento o na melhor forma de direito, estando o descrito lote livre e desembaraçado de dívidas e ônus reais e de impostos ou taxas municipais, estaduais ou Federais, por este instrumento ela cedente cede e transfere ao cessionário todos os direitos de compromissários e cessionário compradora, do referido lote, mediante as cláusulas e condições seguintes:

TERCEIRO:- O preço certo e ajustado de NCz\$. 3.000,00 (tres mil cruzados novos), que ela cedente confessa e declara haver recebido integralmente dele cessionário, neste ato, do qual dá plena, geral, raza e irrevogável quitação, por esta quantia acima mencionada, para nunca mais reclamar em tempo algum.

fls. 02.....

REC. 18A

QUARTA:- A presente cessão é feita em caráter ir-
revogável e irretroatável, obrigando os contratantes por si, seus
herdeiros ou sucessores.

QUINTO:- O cessionário entra neste ato na posse do
dito imóvel, nele podendo fazer os melhoramentos de que julgar ne-
cessários, correndo tudo por sua conta e exclusivamente responsabi-
lidade, correndo também por sua conta e exclusiva responsabilidade
todos os impostos ou taxas que recaírem sobre o mesmo a partir des-
ta data.

SEXTA:- Se por ventura qualquer dos contratantes /
tiver que recorrer aos meios judiciais para haver os seus direitos
a parte infratora pagará à inocente a multa ou pena convencional /
de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa além das custas pro-
cessuais e honorários advocatícios.

SÉTIMA Os contratantes elegem o foro do Distrito /
de Vicente de Carvalho, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões
decorrentes deste contrato.

OITAVA:- A cedente declara, sob as penas da Lei, /
que não está vinculada ao I.A.P.A.S., como empregadora ou produto-
ra rural.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam
o presente em duas vias de igual teor, na presença de dus testomu-
nhas:-



Guarujá, 06 de março de 1.989.

Gercina Arina Inacio
GERCINA ARINA INACIO

João Vieira de Andrade
JOÃO VIEIRA DE ANDRADE

TESTEMUNHAS
[Signature]

1º Tabelionato de Notas da Comarca de Guarujá
TABELIÃO DR. RUBENS MORAES
Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de [Signature]

[Signature]
Guarujá, 06 MAR 1989

Em testemunha, [Signature] do verídico

Francisco Marcelo dos Santos
 Santa Regina Angelo
 Joaze Maria Xavier
Es. 198. Autorizadas
Selas R. U. 106 por Verbo
Valorac bido obrifirma C72

2º TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE GUARUJÁ
TABELIÃO DR. RUBENS MORAES
Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de Gercina Arina Inacio e João Vieira de Andrade

Guarujá, 06 MAR 1989

Em testemunha, [Signature] do verídico

Francisco Marcelo dos Santos
 Santa Regina Angelo
 Joaze Maria Xavier
Es. 198. Autorizadas
Selas R. U. 106 por Verbo
Valorac bido obrifirma C72



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE GUARUJA
ESTADO DE SÃO PAULO

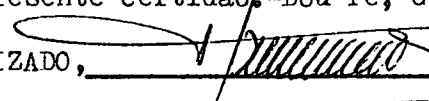
15/13
12

DOC. 07

PROT. 67.016-

DRA ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO, Oficial do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, na forma da lei, etc.

CERTIFICA a pedido verbal de pessoa interessada, que revendo os livros do Cartório a seu cargo, a partir de 13 de dezembro de 1965, data de sua instalação, deles não consta que SOFIA SOARES BARREIROS viúva; OSWALDO PEREIRA SOARES e/

sua mulher CATHARINA VILANI SOARES; WALDEMAR PEREIRA SOARES e sua mulher // JOSEFA DA SILVA SOARES; EMILIO BACCARAT e sua mulher LUCILIA SOARES BACCARAT; ARMANDO LEITUGA PRESTES e sua mulher NATALIA SOARES PRESTES; LUIZ LEITUGA PRESTES e sua mulher ELVIRA SOARES PRESTES; PAULO FERREIRA CORTEZ e / sua mulher MAGDALENA SOARES CORTEZ; JOSE PEREIRA SOARES JUNIOR e sua mulher CELESTE NASCIMENTO SOARES; OSWALDO JOSE SOARES e sua mulher FRANCISCA BONAVITA SOARES; e CARLOS FRANCISCO SOARES e sua mulher CELIA APARECIDA DA SILVA SOARES, tenham alienado, constituído hipoteca convencional, legal ou judiciária, onerado por qualquer forma ou feito contrato de locação com a // cláusula do artigo 1.197 do Código Civil, sobre o LOTE Nº 24 da QUADRA Nº / 09 ; do LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM CONCEIÇÃOZINHA, situado no distrito/ de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá-SP, imóvel esse havi do conforme a Transcrição nº 2.877 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, e Transcrições nºs 2.892 e 7.946 e Inscrição nº 33 do Livro 08 deste Cartório, e que assim se descreve: mede 10,00 metros de frente para a Rua 06, por 30,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 23, de outro com o lote 25 e nos fundos com partes dos lotes 03 e 04, com a área de 300,00 metros quadrados, bem como não constam contra os mesmos, // inscrições de penhoras, arrestos, sequestros, citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, tendo por objeto o referido imóvel. - C E R T I F I - C O - mais que na ficha do Indicador Pessoal de: JOÃO VIEIRA DE ANDRADE; GERCI NA ARINA INACIO, se encontra prenotado sob nº 138.289 em data de 15/07/92, o Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos datado de 06/03 /89 de conformidade com o artigo 186 da Lei 6.015/73 para prioridade de Registro, tendo por objeto o imóvel da presente certidão. - Dou fé, Guarujá, 11/ de agosto de 1.992. - O ESCRIVENTE AUTORIZADO,  - ///

CARTÓRIO DE IMÓVEIS
Zulmira Euphrásia Muniz Sampaio

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

fls. 1262

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1a. VARA
DA FAMÍLIA E SUCESSÕES - COMARCA DE GUARUJÁ - SP

AUTOS Nº 0000361-30.2003.8.26.0093


WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO
ORDINÁRIO, requerida por GERALDA PATROCÍNIA DELFINO DE
ANDRADE, em face de JOÃO VIEIRA DE ANDRADE, em atenção à R.
determinação de fl. 1.021, vem, respeitosamente, à Vossa presença para
apresentar o seguinte:

ESCLARECIMENTO

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarujá, 03 de Junho de 2.019.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O signatário apresentou o Laudo de Avaliação, fls. 837/896, pelo qual diagnosticou o valor para o imóvel localizado na Rua Mário Silveira, nº 275, Jardim Conceiçãozinha, Vicente de Carvalho, Cidade de Guarujá, Estado de São Paulo, transcrito sob nº 2.877, no Segundo CRI de Santos, de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 476.000,00

(Quatrocentos e setenta e seis mil reais)

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

R\$ 238.000,00

(Duzentos e trinta e oito mil reais)

Data Base: Janeiro / 2.018

O Patrono do Requerido, fl. 907/915, apresentou contestação.

O Patrono da Requerente, fl. 927/972, apresentou parecer de seu Assistente Técnico, fls. 352/364.

Veio, então, o R. despacho do MM. Juízo, fl. 1.021, determinando esclarecimentos do signatário, o que será feito a seguir.

II - ESCLARECIMENTO

- DA CONTESTAÇÃO DE FLS. 907/915

Na contestação de fls. 907/915, o Patrono do Requerido afirma que o signatário estimou o valor do imóvel a ser partilhado na quantia exorbitante e inexplicável de R\$ 476.000,00 (quatrocentos e setenta e seis mil reais), valor muito superior a qualquer outro imóvel semelhante na região e muito além do seu real valor de mercado.

Conforme introdução e esclarecimento do Sr. Perito, às fls. 864, item "a", o valor das ofertas utilizadas para apuração do preço médio do m² deveria sofrer uma dedução de 10%, "para cobrir os rios de eventual superestimativa por parte das ofertas".

No entanto, pelo que se pôde verificar nas ofertas dos imóveis às fls. 880/888, o Sr. Perito não indica se o valor encontrado está ou não com a referida dedução ou se esta deixou de ser feita.

Por fim, ao calcular o valor das benfeitorias, o Sr. Perito utiliza como valor do metro quadrado a quantidade de R\$ 1.329,24 (fls. 892), e a multiplica pelo coeficiente apresentado pela SINDUSCON às fls. 873, a fim de encontrar o valor unitário para o cálculo final das benfeitorias.

- DA CONTESTAÇÃO DE FLS. 927/972

Na contestação de fls. 927/972, o Patrono da Requerente afirma que o Sr. Perito informa que o "imóvel está matriculado sob nº 2.877, no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá", todavia, sabemos que nossa Comarca somente existe um CRI, da mesma forma, na certidão do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, acostada às fls. 423/424, há informação de que o referido imóvel foi havido através da Transcrição nº 2.877 do Segundo Serviço Registral da Comarca de Santos e das Transcrições nº 2.892, datada de 14/01/1969, e da nº 7.946, datada de 09/10/1971 (aquisição em área maior), estas últimas, do CRI de Guarujá, portanto, "há a transcrição e não matrícula do imóvel", fls.424.

Da mesma forma, verificamos que o Sr. Perito não observou a determinação cogente da norma por ele utilizada para quando da realização do laudo de avaliação, a qual determina em seu item 3.1 - que trata do valor de mercado imóvel, que o experto deve observar " a quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes, dentro das condições mercadológicas".

Na avaliação das benfeitorias do imóvel, fls. 872, verificamos que o Sr. Perito não observou a reforma realizada no imóvel pela credora, uma vez que confrontando as fotos apresentadas no laudo pericial, fls. 838, 849/863, com as fotos da época do abandono, fls. 468/478, é flagrante as benfeitorias feitas pela credora, fato que deveria ter sido considerado em tal laudo, pois assim a Norma utilizada determina.

COMENTÁRIOS DO PERITO:

- Do fator oferta:

Conforme item "IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS", para determinar o valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados na data base da avaliação (Janeiro de 2018), conforme demonstrado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2018	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Bento Pedro da Costa		NÚMERO : s/nº	
COMP. Ref.: 281	BAIRRO : Conceiçãozinha	CIDADE : GUARUJA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _T) m²:	125,00	TESTADA - (cd) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	75,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	0,912 IDADE REAL : 35 anos	COEF. DE DEPRECAÇÃO (K):	0,610 CUSTO BASE (RS): 1.329,24
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (RS):	55.461,21	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (RS) : 215.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Corretor		
CONTATO :	Sra. Carla	TELEFONE : (13)-33046479	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Roc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.104,31
TESTADA Ci :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.104,31
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1.0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0011
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

Avaliações e Perícias de Engenharia

Os elementos foram cadastrados respeitando todas as informações obtidas na pesquisa imobiliária, inclusive os valores ofertados. Após cadastrar os elementos, o signatário realizou cálculos avaliatórios para determinar o valor unitário do m² do imóvel avaliando.

Devido a região onde se encontra o imóvel avaliando possuir características de Zona Residencial Horizontal Popular, foram considerados os fatores área, topografia, consistência e oferta, conforme demonstrado a seguir:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRIÇÃO: Guarujá - Conceiçãozinha -					DATA: 12/01/2018			
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP								
OBSERVAÇÃO: Sem Índice								
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR								
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00
FATORES								
FATOR	ÍNDICE							
<input type="checkbox"/> Localização	1,00							
<input type="checkbox"/> Testada	10,00							
<input type="checkbox"/> Profundidade								
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não							
<input checked="" type="checkbox"/> Área								
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano							
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco							

Por essa razão, o signatário entende que o Patrono do Requerido cometeu um equívoco ao afirmar que o signatário deixou de aplicar o fator oferta em seus cálculos uma vez que, conforme demonstrado, o fator foi aplicado.

- Do valor das Benfeitorias:

Conforme Item "III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO", para se determinar o valor das benfeitorias, o signatário empregou os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, que está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON (CUB).

O Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) é o principal indicador do setor da construção, é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Ele determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos.

A Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (artigo 54), prevê que os Sindicatos da Indústria da Construção Civil ficam obrigados a divulgar, mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com base nos diversos projetos-padrão representativos residenciais, comerciais, galpão industrial e residência popular. Levando-se em consideração os lotes de insumos (materiais e mão-de-obra), despesas administrativas e equipamento e com os seus respectivos pesos constantes nos quadros da NBR-12.721:2006 da ABNT.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tem por finalidade determinar o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, e serve como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Os salários e preços de materiais e mão-de-obra, despesa administrativas e equipamentos previstos na NBR-12.721:2006, são obtidos através do levantamento de informações junto a uma amostra de cerca de 40 empresas da construção.

O cálculo do custo unitário de construção por metro quadrado é a somatória das combinações de preços e pesos dos insumos para cada especificação. Referidas especificações são classificadas, por padrão de acabamento e número de pavimentos.

Conforme demonstrado o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) é obtido através do estudo realizado pelo SINDUSCON, de acordo com a NBR-12.721:2006, e por essa razão o signatário empregou o valor do metro quadrado de R\$ 1.329,24 (Hum mil, trezentos e vinte e nove reais e vinte e quatro centavos) nos cálculos do valor das benfeitorias.

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Do Estado de conservação das benfeitorias:

O Patrono da Requerente cometeu um equívoco ao afirmar que o signatário não considerou as reformas realizadas no imóvel avaliando. Conforme demonstrado no registro fotográfico do Laudo de fls. 837/896, no momento da vistoria constatou-se que as benfeitorias do imóvel avaliando apresentavam a necessidade de "Reparos Simples", conforme demonstrado a seguir:



Vista da área externa do imóvel avaliando. Notando as paredes externa sem acabamento.

Vista do segundo dormitório, notando o corte presente na alvenaria da parede e no teto e as infiltrações.



Avaliações e Perícias de Engenharia

- Do Registro imobiliário:

Conforme contestação de fls. 927/972, o signatário cometeu um equívoco ao informar que o "imóvel está matriculado sob nº 2.877, no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá". Conforme documentos de fls. 424, o imóvel avaliando encontra-se transcrito sob nº 2.877, no Segundo CRI de Santos.

QUESITOS COMPLEMENTARES

- DO PATRONO DO REQUERIDO (FLS. 910/911)

1) Na coleta de dados para apuração da média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil, as ofertas localizadas se referiam à terrenos edificadas ou não edificadas?

Resposta: Conforme demonstrado no escopo do Laudo de fls. 837/896, para se determinar o valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados na data base da avaliação (Janeiro de 2018).

Avaliações e Perícias de Engenharia

2) A apuração do valor da média final de metro quadrado de área útil utilizado, levou em consideração o preço das ofertas, descontando-se o valor de eventuais benfeitorias existentes nos terrenos?

Resposta: Conforme demonstrado no escopo de presente esclarecimento, o signatário considerou o fator oferta em seus cálculos avaliatórios.

3) As ofertas encontradas pelo Sr. Perito sofreram a dedução de 10% para cobrir os riscos de eventual superestimativa por parte das ofertas, conforme a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011" do IBAPE-SP? Caso positivo, indicar as folhas do laudo em que a dedução é aplicada.

Resposta: Sim, conforme demonstrado no escopo do presente trabalho.

4) Qual o critério aplicado para utilizar o valor de R\$ 1.329,24/ m² para o cálculo do valor das benfeitorias no terreno? Quais dados ou cálculos foram utilizados para se chegar ao referido valor?

Resposta: Para se determinar o valor das benfeitorias foi aplicado o valor do unitário de construção extraído do site do SINDUSCON.

5) Por qual razão o cálculo das benfeitorias não levou em consideração o valor da área útil encontrado de R\$ 1.289,45/m², às fls. 879?

Resposta: Conforme demonstrado no escopo do presente trabalho, no momento da vistoria o signatário constatou que o imóvel avaliando apresenta a necessidade de "Reparos Simples".

Avaliações e Perícias de Engenharia

6) É possível afirmar que o valor de mercado de direitos de promitente comprador do imóvel seja inferior se comparado à propriedade efetiva do bem registrado na matrícula? Caso positivo, é possível afirmar qual a desvalorização por conta da ausência de registro da propriedade na matrícula do imóvel?

Resposta: Sim, imóveis que apresentam registros regularizados possui valor de mercado superior quando comparados a imóveis sem regularização.

DO PATRONO DA REQUERENTE (FLS. 933/934)

1) O valor de avaliação dos direitos possessórios sobre o imóvel, correspondem ao mesmo valor da propriedade do imóvel? Explique.

Resposta: Conforme artigo publicado pela Dra. Renata Valera, "é muito comum no mercado imobiliário que as pessoas celebrem contratos onde é negociada somente a posse de um imóvel e não a propriedade. É o que ocorre, por exemplo, quando um imóvel é vendido somente por contrato particular (sem escritura pública. Isso ocorre, pois a posse possui valor monetário e jurídico, e porque o senso comum não distingue posse de propriedade (assim, a maioria crê que a cessão de posse é documento suficiente para garantir o domínio de um imóvel)".

Deste modo, numa ação de execução (arts. 771 e seguintes do CPC/15), ou em cumprimento de sentença (arts. 513 e seguintes do CPC/15), é possível haver a penhora sobre a posse de um imóvel do devedor executado - tendo em vista este conteúdo econômico dos direitos possessórios, que fazem com que a posse integre o patrimônio do devedor."

Avaliações e Perícias de Engenharia

2) Há depreciação do valor dos direitos possessórios sobre o imóvel em relação ao valor da propriedade do mesmo imóvel? Explique.

Resposta: Sim, imóveis sem regularização do registro imobiliário possuem valor inferior ao dos imóveis regularizados.

3) Nos termos do item 3.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011, o valor de mercado do imóvel corresponde ao valor de avaliação indicado por esse expert? Explique.

Resposta: Sim, conforme demonstrado no item "IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS", do Laudo de fls. 837/896.

4) As reformas, construções e manutenções realizadas pela credora nas benfeitorias do imóvel como demonstrado na confrontação das fotos de fls. 468/478 com as fotos apresentadas no laudo pericial, foram consideradas no laudo apresentado às fls. 835/896 para a avaliação dele? Explique.

Resposta: Sim, conforme demonstrado no Laudo de fls. 837/896, o signatário considerou todas as características do imóvel avaliando em seus cálculos avaliatórios.

5) Se foram consideradas na avaliação do imóvel as intervenções feitas pela credora, porque não constaram na conclusão do laudo indicada às fls. 895? Explique.

Resposta: Conforme demonstrado no escopo do Laudo de avaliação, o signatário considerou em seus cálculos avaliatórios a situação do imóvel no momento da vistoria.

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CONCLUSÃO

O signatário ratifica a avaliação do imóvel, localizado na Rua Mário Silveira, nº 275, Jardim Conceiçãozinha, Vicente de Carvalho, Cidade de Guarujá, Estado de São Paulo, transcrito sob nº 2.877, no Segundo CRI de Guarujá, de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 476.000,00

(Quatrocentos e setenta e seis mil reais)

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

R\$ 238.000,00

(Duzentos e trinta e oito mil reais)

Janeiro / 2.018

1047
h

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

IV - ENCERRAMENTO

Consta o presente Esclarecimento de 15 (quinze) folhas,
assinadas digitalmente pelo Perito Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarujá, 03 de Junho de 2.019.


WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA: 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls: 305

35 anos
Desde 1983

1071
/

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1a. VARA
DA FAMÍLIA E SUCESSÕES - COMARCA DE GUARUJÁ - SP

AUTOS N° 0000361-30.2003.8.26.0093


WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO
ORDINÁRIO, requerida por GERALDA PATROCÍNIA DELFINO DE
ANDRADE, em face de JOÃO VIEIRA DE ANDRADE, em atenção à R.
determinação de fl. 1.066, vem, respeitosamente, à Vossa presença para
apresentar o seguinte:

ESCLARECIMENTO

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarujá, 04 de novembro de 2.019.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

223 FOLIA. 19.00066591-3 21119 1249 868

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O signatário apresentou o esclarecimento de Avaliação, fls. 1033/1047, pelo qual diagnosticou o valor para o imóvel localizado na Rua Mário Silveira, nº 275, Jardim Conceiçãozinha, Vicente de Carvalho, Cidade de Guarujá, Estado de São Paulo, transcrito sob nº 2.877, no Segundo CRI de Santos, de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 476.000,00

(Quatrocentos e setenta e seis mil reais)

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

R\$ 238.000,00

(Duzentos e trinta e oito mil reais)

Data Base: janeiro / 2.018

O Patrono da Requerente, fl. 1051/1056, apresentou contestação.

O Patrono do Requerido, fl. 1059/1062, apresentou contestação.

Veio, então, o R. despacho do MM. Juízo, fl. 1.066, determinando esclarecimentos do signatário, o que será feito a seguir.

II - ESCLARECIMENTO

- DA CONTESTAÇÃO DE FLS. 1051/1056

Na contestação de fls. 1.051/1.059, o Patrono do Requerente afirma que o expert não respondeu, devidamente, os quesitos a ele apresentados.

No item (i), fls. 933, a demandante requereu no quesito:

"O valor de avaliação dos direitos possessórios sobre o imóvel, correspondem ao mesmo valor da propriedade do imóvel? Explique."

No item (iii), a demandante requereu no quesito:

"Nos termos do item 3.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011, o valor de mercado do imóvel corresponde ao valor de avaliação indicado por esse expert? Explique."

O senhor expert não respondeu ao questionamento apenas remetendo o leitor ao item IV - Cálculos Avaliatórios de seu laudo de fls. 837/896. Ora, Excelência, se a resposta do quesito anterior (item "ii") ele aprontou que "imóveis sem regularização do registro imobiliário possuem 'VALOR INFERIOR ao dos imóveis regularizados." Então não poderia o senhor experto avaliar o imóvel - que se trata de direito possessório-, com base em propriedades, que ele fez.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Da mesma forma, tendo em vista que foi o mesmo experto quem realizou o laudo pericial de fls. 200/251, a demandante requereu:

"Se foram consideradas na avaliação do imóvel as intervenções feitas pela credora, porque não constaram na conclusão do laudo a indicação às fls. 895? Explique."

Todavia, o senhor experto apenas referiu que: " (...) o signatário considerou em seus cálculos avaliatórios a situação do imóvel no momento da vistoria". Logo, avaliando o imóvel no estado em que o mesmo se encontravam, não havendo o cotejo com o laudo remoto, é certo, que o senhor experto agregou valor ao direito da meação do demandado, ou seja, a demanda fez as devidas reformas para pode residir no imóvel e, agora, sua despesa, somente por ela suportada, não foi sopesada e agregou valor na quota parte do demandado que causará, certamente, o enriquecimento ilícito do mesmo.

Não bastasse, ainda apesar do senhor perito apontar em seu esclarecimento (item "2") de fls. 1.045, que "Imóveis sem regularização do registro imobiliário possuem valor inferior ao dos imóveis regularizados". O senhor perito em sua conclusão de seus esclarecimentos apontou fls. 1.046, que: "O signatário ratifica a avaliação do imóvel...".

Com a mais respeitável vênia. Se, o senhor perito afirma que o imóvel objeto da perícia não está regularizado junto ao cartório de registro de imóveis do Guarujá. Havendo apenas a transcrição da área, como pode ele ratificar seu laudo, que foi realizado com base na propriedade do imóvel.

Avaliações e Perícias de Engenharia

COMENTÁRIOS DO PERITO:

- Do valor de mercado do imóvel:

Na contestação de fls. 1051/1056, o Patrono da Requerente afirma que o signatário não respondeu de forma satisfatória se "nos termos do item 3.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011, o valor de mercado do imóvel corresponde ao valor de avaliação indicado por esse expert?"

É possível observar no laudo de fls. 835/896, que o signatário realizou cálculos após a vistoria do imóvel avaliando, e coletou elementos comparativos de mercado disponíveis a venda na mesma região, realizando assim seus cálculos avaliatórios e determinando o valor total de venda do imóvel avaliando. Por essa razão o valor de mercado do imóvel avaliando corresponde ao valor apresentado no laudo de avaliação de fls. 835/896.

- Da regularização do Imóvel:

Conforme escopo do Laudo de fls. 835/896, para determinar o valor atual de venda do imóvel avaliando, o signatário pesquisou e coletou elementos que disponíveis à venda na mesma região onde se encontra o imóvel avaliando.

A seguir serão apresentados os valores necessários para a regularização do imóvel:

Avaliações e Perícias de Engenharia

- CÁLCULO DA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme matrícula do imóvel constante nos Autos, o titular dominial corresponde a Progresso Empreendimentos Imobiliários e Investimentos S/C LTDA., portanto os direitos que o executado detém sobre o imóvel será o valor real de mercado do imóvel subtraída as custas para elaboração de Escritura e Averbação desta Escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme equação abaixo:

$$VT = VI - (VE + VA)$$

Sendo:

VT = Valor dos direitos que o executado detém sobre o imóvel;

VI = Valor de mercado do Imóvel;

VE = Valor da Escritura;

VA = Valor da Averbação;

Avaliações e Perícias de Engenharia

- VALOR DA ESCRITURA

Tabelionato de Notas[®]

Segue abaixo o cálculo de custas notariais realizado no site :

Tipo de Escritura	Onerosa
Valor Base (R\$)	476.000,00
Escritura (R\$)	3.747,78
Imposto (R\$)	14.280,00
Registro (R\$)	2.295,88
Valor Total (R\$)	20.323,66

Fonte: <http://www.27cartorio.com.br/tabela.php?opx=0>

Assim:

VE = R\$ 20.323,66

(Vinte mil, trezentos e vinte e três reais e sessenta e seis centavos)

- VALOR DA AVERBAÇÃO

De acordo com a Lei 11.331, de 26 de dezembro de 2002, publicado no DOE - SP em 27 de dezembro de 2002 e Decreto 47.589 de 14 de maio de 2003, publicado no DOE - SP em 15 de maio de 2003, a averbação com valor declarado, pode ser extraída da Tabela abaixo:

ENGENHEIRO CIVIL
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2. Averbação com valor declarado								
DISCRIMINAÇÃO (R\$)			OFICIAL	ESTADO	CARTEIRA	REG. CIVIL	T. JUSTIÇA	TOTAL
a	0,01	até 1.275,00	30,68	8,73	6,46	1,67	1,01	49,09
b	1.275,01	até 3.166,00	46,22	13,14	9,73	2,43	2,43	76,95
c	3.166,01	até 5.311,00	79,02	22,46	16,64	4,16	4,16	126,44
d	5.311,01	até 10.625,00	126,69	36,59	27,99	6,77	6,77	205,91
e	10.625,01	até 21.250,00	184,16	46,65	34,56	8,64	8,64	262,65
f	21.250,01	até 63.750,00	171,47	48,74	36,10	9,02	9,02	274,35
g	63.750,01	até 106.250,00	196,99	54,38	40,21	10,05	10,05	305,58
h	106.250,01	até 127.500,00	210,49	59,89	44,32	11,08	11,08	336,80
i	127.500,01	até 148.750,00	220,33	62,68	46,39	11,60	11,60	352,54
j	148.750,01	até 170.000,00	230,10	65,38	48,49	12,11	12,11	368,04
k	170.000,01	até 191.250,00	239,86	68,18	50,59	12,62	12,62	383,76
l	191.250,01	até 212.500,00	249,57	70,98	52,54	13,14	13,14	399,32
m	212.500,01	até 233.750,00	259,24	73,78	54,54	13,65	13,65	415,24
n	233.750,01	até 255.000,00	268,86	76,58	56,49	14,16	14,16	431,15
o	255.000,01	até 276.250,00	278,44	79,38	58,39	14,67	14,67	447,08
p	276.250,01	até 297.500,00	287,98	82,18	60,24	15,18	15,18	462,96
q	297.500,01	até 318.750,00	297,48	84,98	62,04	15,69	15,69	478,86
r	318.750,01	até 340.000,00	306,94	87,78	63,79	16,20	16,20	494,72
s	340.000,01	até 361.250,00	316,36	90,58	65,49	16,71	16,71	510,55
t	361.250,01	até 382.500,00	325,74	93,38	67,14	17,22	17,22	526,36
u	382.500,01	até 403.750,00	335,08	96,18	68,74	17,73	17,73	542,13
v	403.750,01	até 425.000,00	344,38	98,98	70,29	18,24	18,24	557,89
w	425.000,01	até 446.250,00	353,64	101,78	71,79	18,75	18,75	573,62
x	446.250,01	até 467.500,00	362,86	104,58	73,24	19,26	19,26	589,32
y	467.500,01	até 488.750,00	372,04	107,38	74,64	19,77	19,77	604,99
z	488.750,01	até 510.000,00	381,18	110,18	76,00	20,28	20,28	620,64
aa	510.000,01	até 531.250,00	390,28	112,98	77,31	20,79	20,79	636,26
ab	531.250,01	até 552.500,00	399,34	115,78	78,57	21,30	21,30	651,83
ac	552.500,01	até 573.750,00	408,36	118,58	79,78	21,81	21,81	667,36
ad	573.750,01	até 595.000,00	417,34	121,38	81,04	22,32	22,32	682,84
ae	595.000,01	até 616.250,00	426,28	124,18	82,25	22,83	22,83	698,28
af	616.250,01	até 637.500,00	435,18	126,98	83,41	23,34	23,34	713,69
ag	637.500,01	até 658.750,00	444,04	129,78	84,52	23,85	23,85	729,06
ah	658.750,01	até 680.000,00	452,86	132,58	85,59	24,36	24,36	744,35
ai	680.000,01	até 701.250,00	461,64	135,38	86,61	24,87	24,87	759,56
aj	701.250,01	até 722.500,00	470,38	138,18	87,59	25,38	25,38	774,69
ak	722.500,01	até 743.750,00	479,08	140,98	88,52	25,89	25,89	789,64
al	743.750,01	até 765.000,00	487,74	143,78	89,41	26,40	26,40	804,51
am	765.000,01	até 786.250,00	496,36	146,58	90,26	26,91	26,91	819,30
an	786.250,01	até 807.500,00	504,94	149,38	91,07	27,42	27,42	834,01
ao	807.500,01	até 828.750,00	513,48	152,18	91,84	27,93	27,93	848,64
ap	828.750,01	até 850.000,00	521,98	154,98	92,57	28,44	28,44	863,19
aq	850.000,01	até 871.250,00	530,44	157,78	93,26	28,95	28,95	877,64
ar	871.250,01	até 892.500,00	538,86	160,58	93,91	29,46	29,46	891,91
as	892.500,01	até 913.750,00	547,24	163,38	94,52	29,97	29,97	906,10
at	913.750,01	até 935.000,00	555,58	166,18	95,09	30,48	30,48	920,21
au	935.000,01	até 956.250,00	563,88	168,98	95,62	30,99	30,99	934,24
av	956.250,01	até 977.500,00	572,14	171,78	96,11	31,50	31,50	948,19
aw	977.500,01	até 998.750,00	580,36	174,58	96,56	32,01	32,01	962,06
ax	998.750,01	até 1020.000,00	588,54	177,38	97,00	32,52	32,52	975,84
ay	1020.000,01	até 1041.250,00	596,68	180,18	97,41	33,03	33,03	989,54
az	1041.250,01	até 1062.500,00	604,78	182,98	97,79	33,54	33,54	1003,16
ba	1062.500,01	até 1083.750,00	612,84	185,78	98,14	34,05	34,05	1016,70
bb	1083.750,01	até 1105.000,00	620,86	188,58	98,46	34,56	34,56	1030,16
bc	1105.000,01	até 1126.250,00	628,84	191,38	98,74	35,07	35,07	1043,54
bd	1126.250,01	até 1147.500,00	636,78	194,18	99,00	35,58	35,58	1056,84
be	1147.500,01	até 1168.750,00	644,68	196,98	99,23	36,09	36,09	1070,06
bf	1168.750,01	até 1190.000,00	652,54	199,78	99,43	36,60	36,60	1083,19
bg	1190.000,01	até 1211.250,00	660,36	202,58	99,60	37,11	37,11	1096,24
bh	1211.250,01	até 1232.500,00	668,14	205,38	99,74	37,62	37,62	1109,16
bi	1232.500,01	até 1253.750,00	675,88	208,18	99,85	38,13	38,13	1122,01
bj	1253.750,01	até 1275.000,00	683,58	210,98	99,93	38,64	38,64	1134,79
bj	1275.000,01	até 1296.250,00	691,24	213,78	100,00	39,15	39,15	1147,54
bk	1296.250,01	até 1317.500,00	698,86	216,58	100,04	39,66	39,66	1160,16
bl	1317.500,01	até 1338.750,00	706,44	219,38	100,05	40,17	40,17	1172,64
bl	1338.750,01	até 1360.000,00	713,98	222,18	100,04	40,68	40,68	1185,01
bm	1360.000,01	até 1381.250,00	721,48	224,98	100,01	41,19	41,19	1197,26
bn	1381.250,01	até 1402.500,00	728,94	227,78	100,00	41,70	41,70	1209,41
bo	1402.500,01	até 1423.750,00	736,36	230,58	100,00	42,21	42,21	1221,46
bp	1423.750,01	até 1445.000,00	743,74	233,38	100,00	42,72	42,72	1233,41
bq	1445.000,01	até 1466.250,00	751,08	236,18	100,00	43,23	43,23	1245,26
bq	1466.250,01	até 1487.500,00	758,38	238,98	100,00	43,74	43,74	1257,01
br	1487.500,01	até 1508.750,00	765,64	241,78	100,00	44,25	44,25	1268,64
br	1508.750,01	até 1530.000,00	772,86	244,58	100,00	44,76	44,76	1280,16
bs	1530.000,01	até 1551.250,00	780,04	247,38	100,00	45,27	45,27	1291,59
bs	1551.250,01	até 1572.500,00	787,18	250,18	100,00	45,78	45,78	1302,91
bt	1572.500,01	até 1593.750,00	794,28	252,98	100,00	46,29	46,29	1314,16
bt	1593.750,01	até 1615.000,00	801,34	255,78	100,00	46,80	46,80	1325,31
bu	1615.000,01	até 1636.250,00	808,36	258,58	100,00	47,31	47,31	1336,36
bu	1636.250,01	até 1657.500,00	815,34	261,38	100,00	47,82	47,82	1347,31
bv	1657.500,01	até 1678.750,00	822,28	264,18	100,00	48,33	48,33	1358,16
bv	1678.750,01	até 1700.000,00	829,18	266,98	100,00	48,84	48,84	1368,91
bw	1700.000,01	até 1721.250,00	836,04	269,78	100,00	49,35	49,35	1379,54
bw	1721.250,01	até 1742.500,00	842,86	272,58	100,00	49,86	49,86	1390,16
bx	1742.500,01	até 1763.750,00	849,64	275,38	100,00	50,37	50,37	1400,64
bx	1763.750,01	até 1785.000,00	856,38	278,18	100,00	50,88	50,88	1411,01
bx	1785.000,01	até 1806.250,00	863,08	280,98	100,00	51,39	51,39	1421,36
by	1806.250,01	até 1827.500,00	869,74	283,78	100,00	51,90	51,90	1431,64
by	1827.500,01	até 1848.750,00	876,36	286,58	100,00	52,41	52,41	1441,89
bz	1848.750,01	até 1870.000,00	882,94	289,38	100,00	52,92	52,92	1452,06
bz	1870.000,01	até 1891.250,00	889,48	292,18	100,00	53,43	53,43	1462,16
bz	1891.250,01	até 1912.500,00	895,98	294,98	100,00	53,94	53,94	1472,16
ca	1912.500,01	até 1933.750,00	902,44	297,78	100,00	54,45	54,45	1482,16
ca	1933.750,01	até 1955.000,00	908,86	300,58	100,00	54,96	54,96	1492,06
ca	1955.000,01	até 1976.250,00	915,24	303,38	100,00	55,47	55,47	1501,89
cb	1976.250,01	até 1997.500,00	921,58	306,18	100,00	55,98	55,98	1511,64
cb	1997.500,01	até 2018.750,00	927,88	308,98	100,00	56,49	56,49	1521,31
cb	2018.750,01	até 2040.000,00	934,14	311,78	100,00	57,00	57,00	1530,91
cc	2040.000,01	até 2061.250,00	940,36	314,58	100,00	57,51	57,51	1540,46
cc	2061.250,01	até 2082.500,00	946,54	317,38	100,00	58,02	58,02	1549,91
cc	2082.500,01	até 2103.750,00	952,68	320,18	100,00	58,53	58,53	1559,26
cd	2103.750,01	até 2125.000,00	958,78	322,98	100,00	59,04	59,04	1568,54
cd	2125.000,01	até 2146.250,00	964,84	325,78	100,00	59,55	59,55	1577,79
cd	2146.250,01	até 2167.500,00	970,86	328,58	100,00	60,06	60,06	1586,91
cd	2167.500,01	até 2188.750,00	976,84	331,38	100,00	60,57	60,57	1595,96
ce	2188.750,01	até 2210.000,00	982,78	334,18	100,00	61,08	61,08	1604,91
ce	2210.000,01	até 2231.250,00	988,68	336,98	100,00	61,59	61,59	1613,79
ce	2231.250,01	até 2252.500,00	994,54	339,78	100,00	62,10	62,10	1622,64
ce	2252.500,01	até 2273.750,00	1000,36	342,58	100,00	62,61	62,61	1631,46
ce	2273.750,01	até 2295.000,00	1006,14	345,38	100,00	63,12	63,12	1640,26
ce	2295.000,01	até 2316.250,00	1011,88	348,18	100,00	63,63	63,63	1649,01
cf	2316.250,01	até 2337.500,00	101					

Avaliações e Perícias de Engenharia

216	43.625.000,01	até	48.875.000,00	22.297,62	6.337,22	4.694,24	1.173,56	1.173,56	35.676,20
218	48.875.000,01	até	58.125.000,00	24.316,37	6.910,97	5.119,24	1.279,81	1.279,81	38.906,20
216	53.125.000,01	até	57.375.000,00	25.325,75	7.197,85	5.331,74	1.332,93	1.332,93	40.521,20
217	57.375.000,01	até	61.625.000,00	26.335,12	7.484,72	5.544,24	1.386,06	1.386,06	42.136,20
218	61.625.000,01	até	65.875.000,00	27.344,50	7.771,60	5.756,74	1.439,18	1.439,18	43.751,20
219	65.875.000,01	até	70.125.000,00	28.353,87	8.058,47	5.969,24	1.492,31	1.492,31	45.366,20
220	70.125.000,01	até	74.375.000,00	29.363,25	8.345,35	6.181,74	1.545,43	1.545,43	46.981,20
221	74.375.000,01	até	78.625.000,00	30.372,62	8.632,22	6.394,24	1.598,56	1.598,56	48.596,20
222	Acima de 78.625.000,00			31.381,99	8.919,06	6.614,04	1.653,51	1.653,51	50.211,20

Nota: As averbações de cancelamento de hipoteca cédular rural ou penhor cédular rural serão cobradas com desconto de 80% (oitenta por cento) dos valores fixados no item 2 da Tabela I dos Ofícios de Registro de Imóveis. (Termo de acordo de redução de emolumentos publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo de 20 de fevereiro de 2003).

Fonte: <http://www.arisp.com.br/conteudo.aspx?idsecao=5&idsubsecao=0>

Assim:

VA = R\$ 641,35

(Seiscentos e quarenta e um reais e trinta e cinco centavos)

- VALOR DA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL

$$VD = VE + VA$$

Substituindo e calculando:

$$VD = 20.323,66 + 641,35$$

$$VD = R\$ 20.965,01$$

Ou, em números redondos:

R\$ 21.000,00

(Vinte e um mil reais)

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Do valor das reformas:

Conforme apontado pelo Patrono da Requete, o signatário considerou em seus cálculos avaliatórios o estado de conservação das benfeitorias no momento da vistoria. A seguir serão apresentados os cálculos avaliatórios considerando o valor das benfeitorias antes das reformas:

- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS APÓS AS REFORMAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,0564 x R8-N;

$Vu = 1,0564 \times R\$ 1.329,24/m^2 = R\$ 1.404,25/m^2$;

Área Construída: 166,00 m²;

Idade Estimada: 30 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$;

onde:

VB = Valor da benfeitoria;



Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 166,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.404,25/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 30 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos

simples;

K = 0,560.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 166,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.404,25/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,560 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 151.052,88}$$

(Cento e cinquenta e um mil, cinquenta e dois reais e oitenta e oito centavos)

Avaliações e Perícias de Engenharia

- VALOR TOTAL DO IMÓVEL APÓS AS REFORMAS

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 324.700,92 + R\$ 151.052,88$$

$$VI = R\$ 475.753,80$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 476.000,00}$$

(Quatrocentos e setenta e seis mil reais)

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Do Direito Possessório:

Na contestação de fls. 1051/1056, o Patrono da Requerente afirma que o signatário não respondeu de forma satisfatória se "O valor de avaliação dos direitos possessórios sobre o imóvel, correspondem ao mesmo valor da propriedade do imóvel?"

Conforme respondido no Esclarecimento de fls. 1.033/1.047, em uma ação de execução (Art. 771 e seguintes do CPC/15), ou em cumprimento de sentença (Art. 513 e seguintes do CPC/15), é possível haver a penhora sobre a posse de um imóvel do devedor executado, uma vez que a posse integra o patrimônio do mesmo.

Portanto, o valor do imóvel reformado, considerando a necessidade de regularização, é de R\$ 454.788,79 (Quatrocentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e oitenta e oito reais e setenta e nove centavos) ou, em números redondos, R\$ 455.000,00 (Quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais) - Data Base: janeiro/2018.

Avaliações e Perícias de Engenharia

- QUESITOS COMPLEMENTARES:

1) Sendo o bem objetivo da perícia de avaliação direito possessórios sobre o imóvel, o valor de sua avaliação deverá corresponder ao mesmo valor da avaliação de imóvel regularizado junto ao cartório de registro de imóveis local? Explique.

RESPOSTA: O valor da regularização do imóvel é de R\$ 21.000,00 (Vinte e um mil reais).

2) Tomando por base o laudo de avaliação realizado por esse experto em data de 11/12/2006, fls. 200/251, em cotejo com as fotos de fls. 470/478, do laudo de fls. 837/896, foram consideradas as reformas realizadas no imóvel? De que forma? Explique.

RESPOSTA: Sim, o signatário considerou nos cálculos avaliatórios presentes no Laudo de fls. 837/896 o valor das reformas realizadas no imóvel.

3) Se, foram consideradas na avaliação do imóvel as intervenções feitas pela credora, porque não constaram na conclusão do laudo indicada às fls. 895? Explique.

RESPOSTA: Não, o signatário considerou seus cálculos avaliatórios as benfeitorias pré-existentes. As intervenções feitas pela credora não foram consideradas, sendo apresentadas no presente esclarecimento.

Avaliações e Perícias de Engenharia

4) Nos termos do item 3.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011, o valor de mercado do imóvel apresentado, corresponde ao valor dos direitos possessórios sobre o imóvel sem a devida regularização de sua propriedade junto ao CRI de Guarujá? Explique.

RESPOSTA: Sim, o valor possessório do imóvel avaliando sem a devida regularização corresponde ao apresentado no laudo de fls. 835/896. O valor necessário para a regularização é de R\$ 21.000,00 (Vinte e um mil reais).

5) Caso seja negativa a resposta ao quesito anterior, qual o motivo de em seus esclarecimentos o senhor manteve o valor indicado no laudo de avaliação? Explique.

RESPOSTA: O valor possessório do imóvel avaliando sem a devida regularização corresponde ao apresentado no laudo de fls. 835/896.

6) As fotos apresentadas às fls. 1.041, em seus esclarecimentos, foram tiradas quando? Porque tais fotos não foram encartadas em seu laudo de avaliação remoto de fls. 200/251, tampouco em seu laudo de avaliação de fls. 835/896, nas quais o senhor apontou que o imóvel necessita de "reparos simples"? Explique.

RESPOSTA: As fotos apresentadas nas fls. 1.041, foram tiradas em janeiro de 2018, no momento da vistoria, porém suprimidas do Laudo de fls. 835/896. No laudo de fls. 835/896 o signatário apresentou somente fotos amplas que mostrassem a maior parte das áreas internas do imóvel avaliando, guardando em seus arquivos as fotos detalhadas.

Avaliações e Perícias de Engenharia

7) Se, em seus esclarecimentos o senhor apontou que os "imóveis sem regularização do registro imobiliário possuem valor inferior aos dos imóveis regularizados", por que o senhor manteve o valor da avaliação em sua conclusão dos esclarecimentos? Explique.

RESPOSTA: Para determinar o valor de venda do imóvel avaliando o signatário pesquisou imóveis que estivessem disponíveis na mesma região onde se encontra o imóvel avaliando, e que não possuíssem regularização junto ao CRI do Guarujá.

- DA CONTESTAÇÃO DE FLS. 1059/1062

Na contestação de fls. 1059/1062, o Patrono da Requerente requer que:

(i) Aplique no valor da avaliação, o fator de desvalorização do imóvel, em decorrência de este não estar devidamente regularizado no Registro de imóveis, considerando-se que o bem a ser leilado trata dos direitos de promitente comprador, e;

(ii) Refaça as pesquisas de ofertas de imóveis e negócios efetivamente realizados na região, considerando-se apenas as ofertas e negócios relacionados a terrenos não edificadas, ou que dos imóveis ofertados seja extraído o valor das benfeitorias e edificações das ofertas, a fim de que se apure corretamente o valor do metro quadrado da região.

Avaliações e Perícias de Engenharia

COMENTÁRIOS DO PERITO:

Foi realizado estudo do valor de desvalorização do imóvel, em decorrência de este não estar devidamente regularizado no Registro de imóveis, sendo demonstrado no trabalho que o montante a ser considerado é de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais).

Conforme escopo do Laudo de fls. 835/896, foi utilizado Método amparado pela norma para obtenção do valor do unitário de área para a região onde se encontra o imóvel avaliando, tendo ainda a observância em coletar os elementos que estivessem na mesma condição documental do avaliando e que não possuem registro no CRI do Guarujá.

Diante do apresentado, o signatário mantém a pesquisa apresentada às fls. 880/886, assim como demais conclusões expressas em seu laudo.

III - CONCLUSÃO

O signatário retifica a avaliação do imóvel, localizado na Rua Mário Silveira, nº 275, Jardim Conceiçãozinha, Vicente de Carvalho, Cidade de Guarujá, Estado de São Paulo, transcrito sob nº 2.877, no Segundo CRI de Guarujá, para:

VALOR DO IMÓVEL ANTES DA REFORMA

R\$ 382.000,00

(Trezentos e oitenta e dois mil reais)

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

R\$ 191.000,00

(Cento e noventa e um mil reais)

Data Base: janeiro / 2.018

VALOR DO IMÓVEL REFORMADO

R\$ 455.000,00

(Quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais)

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

R\$ 227.500,00

(Duzentos e vinte e sete mil e quinhentos reais)

Data Base: Janeiro / 2.018



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARUJÁ
FORO DE GUARUJÁ
1ª VARA DE FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES
RUA MÁRIO RIBEIRO, 261, Guarujá-SP - CEP 11410-190
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1103

DESPACHO

Processo Físico nº: **0000361-30.2003.8.26.0093**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Reconhecimento / Dissolução**
 Requerente: **Geralda Patrocínia Delfino de Andrade**
 Requerido: **João Vieira de Andrade**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI**

Vistos.

I – Forme-se o sexto volume, conforme já determinado às fls. 1048.

II – Desnecessários novos esclarecimentos.

O laudo pericial foi elaborado por perito de confiança do Juízo, que apresentou trabalho substancial e bem fundamentado, posteriormente complementado para resposta aos questionamentos das partes, não havendo nos autos elementos que possam ilidir suas conclusões.

Assim, fica HOMOLOGADO o laudo pericial avaliatório, com os esclarecimentos apresentados pelo perito.

O bem penhorado (direitos sobre o imóvel) fica avaliado em R\$ 455.000,00.

Após a alienação do bem, solvidas as despesas de alienação, será o produto da venda repartido igualmente entre as partes. Todavia, considerando ter havido valorização do imóvel por conta das reformas executadas pela exequente, deve o valor correspondente, avaliado pelo perito em R\$ 151.000,00, ser abatido do quinhão que cabe ao executado. Também deve ser abatido do quinhão que cabe ao executado o valor correspondente a 50% do IPTU pago pela exequente durante o período de exercício do encargo de depositária. Não é cabível qualquer outro abatimento, vez que os demais gastos são inerentes ao uso do bem e ao dever de manter o bem conservado.

III - DEFIRO a alienação do imóvel, nos termos do art. 689-A do CPC e do Provimento CSM 1625/09.

Ficará a empresa Mega Leilões, cadastrada nos termos do Prov. CSM 1625/2009 encarregada da alienação do bem constrito por via eletrônica.

Arbitro a comissão devida ao gestor, a ser paga a vista pelo arrematante, no equivalente a 5% do valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance.

Prossiga o gestor na forma do Provimento CSM 1625/2009, salientando-se que em segunda praça não serão aceitos lances inferiores a 60% do valor atualizado da avaliação.

Int.

Guarujá, 20 de agosto de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**