

Eng. SELMA PEREIRA DE MOURA
CREA 5060197867 / D - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE
DIREITO DA 4ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS / ESTADO DE SÃO
PAULO**

AUTOS DO PROCESSO: **1008764-12.2019.8.26.0577**

AÇÃO : PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - CONDOMÍNIO

REQUERENTE: MARIA APARECIDA GIL CARDOSO

REQUERIDO : FRANCISCO DONIZETE DE SOUZA

SELMA PEREIRA DE MOURA, Engenheiro Civil, CREA 5060197867, Pós Graduando em Avaliações e Pericias pelo IBEC /SJC, Pós Graduando em Engenharia de Segurança do Trabalho pela Universidade de Taubaté, nomeado na folha 90, nos autos da ação em pauta, em trâmite perante esse E. Juízo e respectivo Cartório, tendo concluído os trabalhos periciais, vem respeitosamente a presença de V. Exa. apresentar o resultado destes que se encontram consubstanciados no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

1.) DECLARAÇÃO DE **CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA.**

2

O signatário atesta que a presente perícia obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

* O local objeto desta perícia foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste laudo.

* O signatário não tem no presente , nem contempla no futuro, interesse nos bens envolvidos neste laudo.

* O signatário não tem inclinações nem interesse em relação ao assunto deste laudo, tão pouco em relação às partes.

* Este Laudo foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia , Arquitetura e Agronomia (CONFEA), do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), e da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB).

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

1. LAUDO DE ENGENHARIA

2.1) SOLICITANTE: JUIZ DE DIREITO DA 4ª. VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS / Estado de São Paulo.

2.2) AÇÃO: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - CONDOMÍNIO

2.3) EXEQUENTE MARIA APARECIDA GIL CARDOSO

2.4) EXECUTADA: FRANCISCO DONIZETE DE SOUZA

2.5) DO OBJETIVO DA PERÍCIA

Trata-se de uma ação , onde as partes , protocolaram pedido de ajuda judicial, com o objetivo de sanarem **A controvérsia que diz respeito ao valor do imóvel, para fins de alienação judicial** e apuração do importe que em tese deve ser pago pelo requerido à demandante, em razão da privação da posse de bem que também lhe pertence, do imóvel suso no processo 1008764-12.2019.8.26.0577

Nos autos do processo, conforme folha 90, o douto Juiz de Direito da 4ª. Vara Cível de São José dos Campos, determina a realização de perícia para o equacionamento técnico avaliatório do imóvel da lide sendo que para tanto, nomeia para os referidos trabalhos o signatário do presente laudo .

O objetivo do laudo técnico é o de proceder a análise de engenharia de avaliação, que terá por finalidade , aferir o **valor técnico de referido imóvel, na Comarca de São José dos Campos e o valor de locação do mesmo,**

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

4

levando-se em consideração o estado de conservação, que o mesmo se encontra na fase atual e auferindo o JUSTO VALOR DE MERCADO, do imóvel designado como residência, na Rua Ruth da Silva Santos, nº65- Vila das Flores - CEP 12234-754, sob matrícula nº 162.994, Município e Comarca de São José dos Campos, inscrito no BC 57.0555.0010-0000.

Este laudo está subdividido em duas partes, onde **a primeira parte** se trata da avaliação para aferir o **valor técnico de venda de referido imóvel, na Comarca de São José dos Campos**

E a **segunda parte** para aferir o de locação do mesmo

O trabalho é referido a data da perícias, realizada as **15:00** horas do dia **02 de março de 2020**, foi realizado a visita interna e também a visita externa, com o acompanhante da executada, conforme citado no item 3.0 deste laudo. O laudo foi elaborado em estrita observância as Normas Técnicas NBR 14.653 partes 1 e parte 2.

A perita avaliadora ; Eng. SELMA PEREIRA DE MOURA. CREASP: 5060197867

2.6 – Das características do Imóvel Avaliando, e o Mercado Imobiliário

Local.

O imóvel residencial da lide encontra-se situado no endereço suso citado, em São José dos Campos e segundo a lista disponibilizada pela Prefeitura Municipal com base nos dados do Censo IBGE de 2010, o bairro se encontra na denominada zona Sul da cidade, sendo um bairro predominantemente residencial com 95,30%.

A edificação da lide é provida de utilidades públicas tais como abastecimento de água, esgoto e energia elétrica, telefonia, limpeza pública, serviços de correios, serviços de mídia eletrônicos, transporte coletivo, padarias, escolas, farmácias.

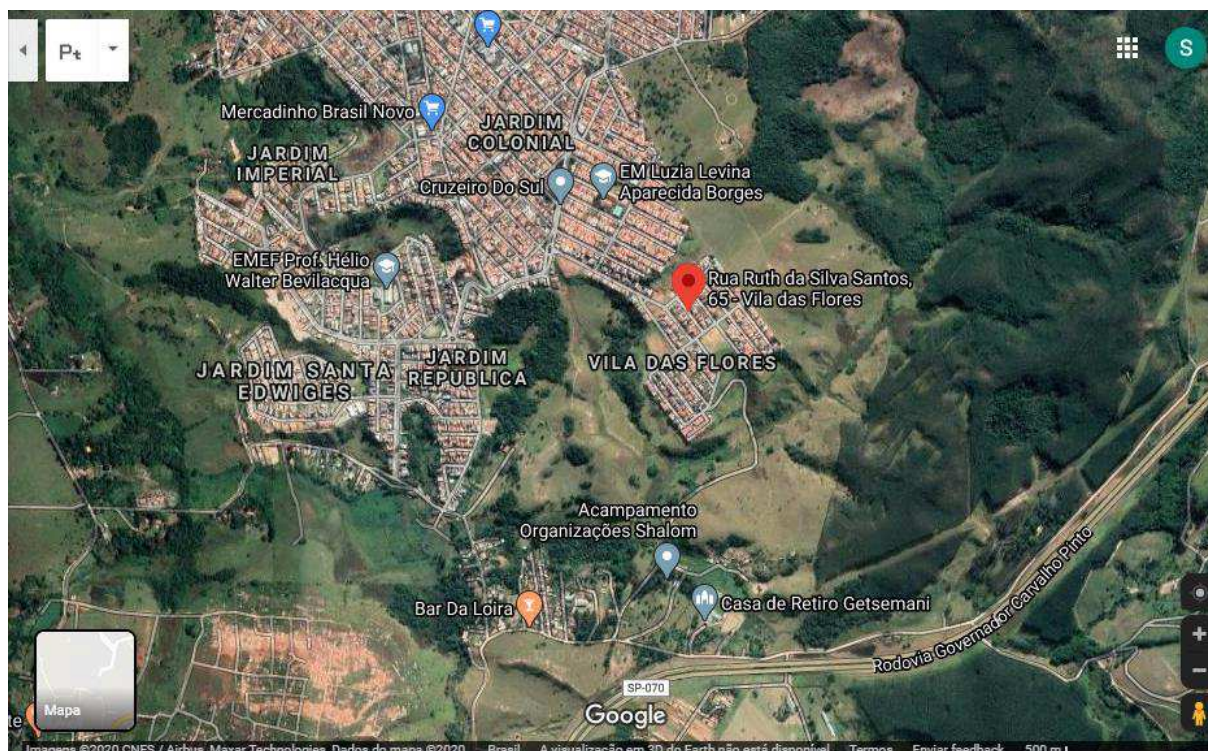
End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

Eng. SELMA PEREIRA DE MOURA
CREA 5060197867 / D - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

O imóvel tem sua testada principal voltada para o mesmo endereço e se encontra localizado em bairro denominado de zona sul. Predomina na região, edificações residenciais de classe média, mas com o predomínio de médio porte econômico.

5



End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

2.6) NORMAS TÉCNICAS CONSIDERADAS :

Para o desenvolvimento deste Laudo que envolve a Engenharia de Avaliações, além das NBR já citadas, também foram consideradas as seguintes normas técnicas:

- Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP, referência NBR 15575-1
- Norma de Perícias de Engenharia do IBAPE / SP.
- NBR 15575 - Desempenho de Edificações.
- NBR 14.653: PARTE 01 E 02 - Desempenho de Edificações.

PRIMEIRA PARTE

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA A VENDA

Trata-se da avaliação para aferir o **valor técnico de referido imóvel, na Comarca de São José dos Campos**

2.7) DA METODOLOGIA A SER APLICADA NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA LIDE.

Assim, considerando as Normas Técnicas NBR 14.653- partes: 1 e 2, na avaliação de imóvel urbano como no caso em pauta, serão utilizados métodos diretos de avaliações.

O método direto, a ser aplicado se classifica em: 1) método comparativo por comparação de vendas.

O objetivo da avaliação é encontrar a tendência central ou também denominada de média ponderada do mercado, esta forma é a mais indicada por importantes transações imobiliárias, mas para alcançar isto o avaliador deve levar em consideração, a seguinte metodologia de trabalho:

- i) procurar referências de vendas de propriedades comparáveis.
- ii) valores das propriedades devem estar atualizados.
- iii) comparar as propriedades de pesquisas com a propriedade que está sendo avaliada.

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

iii) aplicar a metodologia de comparação direta, e ajustar as diferenças de tamanho, qualidade, localização, estado de conservação.

v) pesquisar a tendência central ou média ponderada dos resultados obtidos, para se chegar finalmente ao VALOR DE MERCADO.

vi) Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

7

3.0) DOS CALCULOS AVALIATÓRIOS

3.1-- DO INICIO DOS TRABALHOS PERICIAIS AVALIATÓRIOS

Conforme previamente agendado nos autos do processo, o início dos trabalhos técnicos avaliatórios do imóvel da lide deu-se dia 02 de março as 15:00 horas, e no Rua Ruth da Silva Santos, nº65- Vila das Flores - CEP 12234-754, nesta cidade. Trata-se de imóvel de matrícula nº 162.994 **do 1º Cartório de Registro de Imóveis, cadastrado na Prefeitura Municipal de São José dos Campos, e inscrito no BC sob o nº 57.0555.0010-0000**, fomos acompanhados pelas patronas Vânia Maria de Souza E Renata Marcela de Souza Oliveira, a requerente, a sra MARIA APARECIDA GIL CARDOSO e o requerido, o sr FRANCISCO DONIZETE DE SOUZA.

Descrição	Área (m2)
Imóvel 01(frente)	40,00 m²
Imóvel 02 (comercio fundos)	40,00 m²
Imóvel 02 (comercio fundos) - Area de Serviço/Despejo	6,00 m²
Area do imóvel 02	46,00 m²
Imóvel 03 (residência 1º Pavimento)- (morada do requerido)	40,00 m²
Garagem coberta (imóvel 03)	24,00 m²
Area do imóvel 03	64,00 m²
Área total construída	150,00 m²
Area total terreno	130,00 m²

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

Eng. SELMA PEREIRA DE MOURA
CREA 5060197867 / D - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DEMONSTRATIVO DE LANÇAMENTO									
PROPRIETÁRIO / RESPONSÁVEL MISSAO EVANGELICA LITERARIA FRANCISCO DONIZETE DE SOUZA							INSCRIÇÃO IMOBILIARIA 57.0555.0010.0000		
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE R RUTH DA SILVA SANTOS QD F LT 10 12234-754 VILA DAS FLORES							Nº AMISO 181408	EXERCÍCIO 2020	
ÁREA TERRENO 130,00	PREÇO M² DO TERRENO - R\$ 182,15	F. C. TERRENO	F. GLEBA 0,00	VALOR VENAL DO TERRENO - R\$ 23.679,50			VALORES LANÇADOS		
ÁREA EXCESSO	ÁREA ADICIONAL	F. ADICIONAL	F. C. GLEBA	VALOR VENAL EXCESSO - R\$ 0,00			VALOR DO IMPOSTO TERRITORIAL - R\$ 307,83		
ÁREA DA CONSTRUÇÃO 0,00	PREÇO M² DA CONSTRUÇÃO - R\$ 0,00	DEPRECIÇÃO	TIPO	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO - R\$ 0,00			VALOR DO IMPOSTO PREDIAL - R\$ 0,00		
IDENTIFICAÇÃO DE USO	PADRÃO	TESTADA 6,50	VALOR VENAL IMÓVEL - R\$ 23.679,50			TAXA DE COLETA DE LIXO - R\$ 0,00			
VALOR DA PARCELA - R\$ 35,77	VENC DA 1ª PARCELA 18/02/2020	COTA ÚNICA COM DESCONTO - R\$ 330,92			VENCIMENTO DA COTA ÚNICA 18/02/2020			CONT. ILUMINAÇÃO PÚBLICA - R\$ 49,92	
QTE DE PARCELAS 10	TIPO DO IMÓVEL TERRENO	DADOS DO CARTÓRIO		LIVRO 2	MATRÍCULA 120384	REG / AV	TRANSCRIÇÃO	TOTAL ANUAL - R\$ 357,75	
OBSERVAÇÕES									

3.3-- DA VISTORIA E INSPEÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL DA LIDE

O edifício do imóvel avaliando, tem sua frente voltada para a Rua Ruth da Silva Santos, nº65 - Vila das Flores - CEP 12234-754, sob matrícula nº 162.994 e inscrita na Prefeitura Municipal de São José dos Campos sob o BC nº **57.0555.0010-0000**.

E está localizado em um bairro de imóveis de padrão médio e popular, com ruas asfaltadas e atendimento a todos os serviços básicos municipais.

Tem-se a seguir o registro fotográfico do mesmo, onde se tem uma preocupação com a forma e funcionalidade arquitetônica com o imóvel dos fundos. O imóvel da frente é uma construção carente das mesmas preocupações, sendo construído em padrão totalmente popular, sem laje, sem reboco, em condições mínimas de habitabilidade.

A construção é subdividida em 03 imóveis, sendo que na frente, localiza-se o chamado de imóvel 01, de quem da rua olha imóvel vê aos fundos um imóvel assobradado.

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

9

O **imóvel 01**, tem as condições mínimas de habitabilidade, sendo composto por 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 dormitório (possui forro de PVC) e 01 banheiro. Os demais cômodos são forrados com telha de cimento amianto e sem laje.

O **imóvel denominado 02**, esta localizado no térreo e é parte integrante do sobrado localizado nos fundos. Este imóvel esta locado para uma cozinha comercial.

Possui uma ampla cozinha adaptada a atividade comercial, com 01 banheiro, 01 ampla varanda utilizada como local para o forno e área de lavagem, e 01 área de despejo coberta com telha de cimento amianto com piso de concreto. Todo o imóvel está revestido de azulejo até o teto e piso cerâmico em toda a sua extensão, possui o pé direito de 3,00m.

O **imóvel denominado 03**, está localizado no primeiro pavimento e parte integrante do sobrado localizado nos fundos, local onde reside o requerido.

Possui uma sala de estar conjugada com a área de serviço, cozinha, com 01 banheiro, 01 dormitório todo em piso cerâmico e com laje. Todo o imóvel esta revestido de piso cerâmico em toda a sua extensão, possui o pé direito de 2,80m. O banheiro é revestido de azulejo até o teto. Faltando acabamento somente na escada.



Foto demonstrando a divisão dos imóveis

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

Eng. SELMA PEREIRA DE MOURA
CREA 5060197867 / D - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

10

VISTA FRONTAL DO IMÓVEL



End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

IMÓVEL N° 01

O imóvel 01, tem as condições mínimas de habitabilidade, sendo composto por 01 cozinha, 01 área de serviços, 01 dormitório (possui forro de PVC) e 01 banheiro. Os demais cômodos são forrados com telha de cimento amianto e sem laje. Área de 40m².

11



Vista Frontal do imóvel 01



área de serviço com saída para a lateral

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

12

**Cozinha****Circulação****Banheiro****dormitório - único**

Único dormitório do imóvel 03, com forro de PVC e sem laje e com piso cerâmico

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

Eng. SELMA PEREIRA DE MOURA
CREA 5060197867 / D - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

13



Casa 01 - vista lateral



Padrão de luz individualizado

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

IMÓVEL Nº 02

O segundo imóvel, localizado nos fundos e é o térreo do sobrado. O térreo e parte integrante do sobrado localizado nos fundos, e esta locado para uma cozinha comercial. Segundo o requerido, o valor do aluguel é de R\$600,00 (seiscentos reais) e é de uso do mesmo

Possui uma ampla cozinha adaptada a atividade comercial, com 01 banheiro, 01 ampla varanda utilizada como local para o forno e área de lavagem, e 01 área de despejo coberta com telha de cimento amianto com piso de concreto. Todo o imóvel está revestido de azulejo até o teto e piso cerâmico em toda a sua extensão, possui o pé direito de 3,00m. O imóvel 02 tem área construída de 46 m².

14



Área de serviço do imóvel 02



entrada do imóvel 02



Padrão de luz individualizado

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

Eng. SELMA PEREIRA DE MOURA
CREA 5060197867 / D - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

15



cozinha da unidade 02



Banheiro imóvel 02



Vista da escada de
entrada do imóvel 02 e 03

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

IMÓVEL N° 03 e GARAGEM

é o primeiro pavimento e parte integrante do sobrado localizado nos fundos, local onde reside o requerido.

Possui uma sala de estar conjugada com a cozinha e a área de serviço, com 01 banheiro, 01 dormitório todo em piso cerâmico e com laje. Todo o imóvel está revestido de piso cerâmico em toda a sua extensão, possui o pé direito de 2,80m. O banheiro é revestido de azulejo até o teto com Área construída de 40 m²

A garagem na entrada dos imóveis é de uso do imóvel 03 e tem área construída de 24m². A área construída total desse imóvel é de 64,00 m².



Padrão de luz individualizado

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

17

Garagem coberta de utilização
do imóvel 03



Vista da escada de entrada do imóvel 02 e 03



Entrada para o imóvel 03



Corredor e sala de estar



Sala de estar



Banheiro

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

Eng. SELMA PEREIRA DE MOURA
CREA 5060197867 / D - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

18



Área Serviço imóvel 03

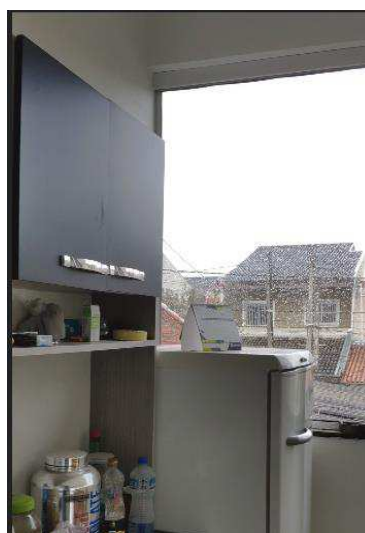


Saída do imóvel 03



Área de serviço

Duas vistas internas da
cozinha do imóvel 03



Cozinha



Cozinha

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

19



Dormitório do imóvel 03

Padrão de luz individualizado



4.0-- DO CÁLCULO DO VALOR DO MERCADO POR COMPARAÇÃO.

A perita realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel avaliando, e correspondente a no Bairro Vila das Flores e outros Bairros confrontantes próximo como Cruzeiro do Sul e outros quando necessário, verificando ofertas de vendas, em edifícios que apresentavam as mesmas características da edificação do apartamento avaliando.



End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020



Imediações para amostragem dos imóveis

Assim, foram consideradas amostras de edifícios de padrão médio, que apresentasse, alguma preocupação com a forma e funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante a distribuição interna das unidades. Em geral se apresentam em média unidade térreas.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de qualidade semelhante, porém não é padronizada e são do tipo individualizadas.

Pisos : cerâmica

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial. Instalações hidráulicas: completas , atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria.

Instalações elétricas : completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

Esquadrias : caixilhos de com dimensões padronizadas.

Os imóveis se encontram em bom estado de conservação nas pintura, dos revestimentos de pisos e paredes.

Acesso e transportes O imóvel possui fácil acesso ao centro e aos principais pontos da cidade. O acesso às principais rodovias é rápido.

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

4.1-- DA AVALIAÇÃO PROPRIAMENTE DITA:

A METODOLOGIA CLASSICA DE AVALIAÇÕES E: OS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS

1) Fator de Fonte (ou fator de oferta)

Este fator quando tomado como 0,90 para imóveis em oferta de venda, considerando-se o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para vendas realizadas $F_f = 1$.

2) Fator de transposição (F_t)

Tomado como igual a unidade para imóveis situados em áreas com a mesma força comercial do imóvel avaliando, Inferior a unidade. quando a amostra estiver em áreas mais valorizadas e superior quando ocorrer o caso inverso.

3) Fator de área (F_a)

É a relação: $F_a = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})$ elevado ao expoente n .

Observa-se que, o expoente n , tem a seguinte condição a ser obedecida:

Usa-se $n = 0.25$. quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%.

Deve ser usado $n = 0.125$ quando o expoente n for inferior a 30%;

4) Fator de Equivalencia (F_e)

Tomado como igual a unidade para imóveis com acabamento e padrões construtivos assemelhados ao do avaliando, Inferior a unidade quando a amostra tiver padrão construtivo superior ao avaliando. Terá o valor maior do que a unidade quando o elemento amostral referenciar-se a edifícios de padrão inferior ao avaliando.

A) DO ROL DA PESQUISA DE VALORES AMOSTRAIS E A HOMOGENEIZAÇÃO DOS MESMOS PARA O IMÓVEL AVALIANDO, OBJETIVANDO POSSIBILITAR FORMAR O QUADRO MATRIZ DA NORMA TÉCNICA.

22

PESQUISA

1-Imobiliária :	IMOV - COD. CA0182 - (12) 99754-5043 (12) 99611-1267 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-das-flores-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-62m2-venda-RS235000-id-2453771909/	
Área construída:	62,00 m2.	
Valor de Oferta:	R\$235.000,00	
Valor de Negócio:	R\$211.500,00	
Valor / m2- da construção:	R\$ 3.411,29/ m2	
Fator de Oferta :	0,90	
Fator de transposição:	0,90	
Fator de Area:	0.80	
Rua José Antônio dos Santos - Vila das Flores, São José dos Campos – SP. O casa possui 62m², 2 dormitórios sendo 1 suíte, 2 banheiros, sala, cozinha americana, área de serviço, varanda, quintal com churrasqueira e espaço de lazer. Garagem com 2 vagas cobertas.		

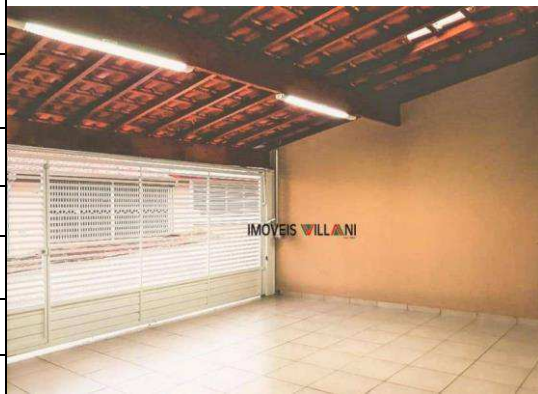
2-Imobiliária :	MINAS GERAIS IMOVEIS (COD. CA01457)- (12) 3936-1915 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-das-flores-bairros-sao-jose-dos-campos-70m2-venda-RS234000-id-81397676/	
Área construída:	70 m²	
Valor de Oferta:	R\$234.000,00	
Valor de Negócio:	R\$210.600,00	
Valor / m2- da construção:	R\$ 3.008,57 / m2	
Fator de Oferta :	0,90	
Fator de transposição:	0,90	
Fator de Area:	0.80	
CASA RESIDENCIAL em SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP, VILA DAS FLORES- VILA DAS FLORES, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-2 dormitórios, 1 sala, cozinha com churrasqueira e 2 vagas cobertas.		

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

Eng. SELMA PEREIRA DE MOURA
CREA 5060197867 / D - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

23

3- Imobiliária :	Viva Real (COD. CA1031)- MOVEIS VILAN0(12) 3904-5799 (12) 99239-2440 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-das-flores-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-67m2-venda-RS255000-id-2451948712/	
Area construida:	67m²	
Valor de Oferta:	R\$255.000,00	
Valor de Negócio:	R\$229.500,00	
Valor / m2 construção:	R\$3.642,85/ m2	
Fator de Oferta :	0,90	
Fator de Transposição:	0,90	
Fator de Area:	0.80	
Casa muito bem localizada no bairro Vila das Flores,2 dormitórios com móveis planejados, sendo 1 suíte, sala ampla, linda cozinha planejada, banheiro, área de serviço, 2 vagas de garagem, cobertas e com portão automático. O bairro Vila das Flores se localiza na zona sul de São José dos Campos, próximo ao shopping Vale Sul, seu comércio local é amplo e variado, com padarias, supermercados, lojas de roupas, academias, e ampla área verde para prática de exercícios ao ar livre.		

4-Imobiliária :	Viva Real (COD. 42940)- VANIA DE SENE NEG IMOBILIARIOS - ANDROMEDA- (12) 3935-8000 (12) 99658-6008 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-cruzeiro-do-sul-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-67m2-venda-RS255000-id-2465054907/	
Área construída:	67m²	
Valor de Oferta:	R\$255.000,00	
Valor de Negócio:	R\$229.500,00	
Valor / m2 construção:	R\$3.642,85/ m2	
Fator de Oferta :	0,90	
Fator de Transposição:	0,90	
Fator de Area:	0.80	
com dois dormitórios com móveis planejados, sendo um suíte, sala ampla, cozinha, banheiro, área de serviço. Muito bem construída em 67m², duas vagas de garagem, cobertas e com portão automático. O bairro Vila das Flores se localiza na zona sul de São José dos Campos, próximo ao shopping Vale Sul, seu comércio local é amplo e variado, com padarias, supermercados, lojas de roupas, academias, e ampla área verde para prática de exercícios ao ar livre.		

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

Eng. SELMA PEREIRA DE MOURA
CREA 5060197867 / D - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

24

5-Imobiliária :	Viva Real (COD. V6064)-Geração Imóveis Ltda. (12) 3928-9720 (12) 3903-5000 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-das-flores-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-80m2-venda-RS240000-id-2472924617/	
Área construída:	70m²	
Valor de Oferta:	R\$240.000,00	
Valor de Negócio:	R\$216.000,00	
Valor / m2 construção:	R\$2.700,00/ m2	
Fator de Oferta :	0,90	
Fator de Transposição:	0,90	
Fator de Area:	0.80	
Casa com 2 dormitórios, sendo 1 suíte, cozinha com armários, sala ampla, área de serviço, churrasqueira e 2 vagas de garagem. Rua Inácia Maria dos Santos, 37 - Vila das Flores, São José dos Campos - SP		

6-Imobiliária :	Multi imóveis (CA0360no ZAP: 2480519789) https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-pequena-vila-das-flores-sao-jose-dos-campos-sp-67m2-id-2480519789/?_zt=rpe%3Ac	
Área construída:	67m²	
Valor de Oferta:	R\$212.000,00	
Valor de Negócio:	R\$190.700,00	
Valor / m2 construção:	R\$2.847,76/ m2	
Fator de Oferta :	0,90	
Fator de Transposição:	0,90	
Fator de Area:	0.80	
Vila das Flores, São José dos Campos – 02 quartos- 02 vagas- 01 banheiro, cozinha e área de serviço		

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

Eng. SELMA PEREIRA DE MOURA
CREA 5060197867 / D - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

25

7-Imobiliária :	<u>E S Mendonça Consultor Imobiliário</u> -COD. VIFlores121(12) 98221-9228 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-das-flores-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-60m2-venda-RS210000-id-2446637863/	
Area construida:	60m ²	
Valor de Oferta:	R\$210.000,00	
Valor de Negócio:	R\$189.000,00	
Valor / m2 terreno:	R\$3.150,00/ m2	
Fator de Oferta :	0,90	
Fator de Transposição:	0,90	
Fator de Area:	0.80	
Rua Almir Oliveira Vicente, 121 - Vila das Flores, São José dos Campos – SP- Casa para venda com 60 metros quadrados com 2 quartos em Vila das Flores - São José dos Campos – SP Casa com 02 dormitórios, sendo os dois suíte, lavabo, copa cozinha americana ampla, sala, garagem para 02 carros, É meio lote, garagem e área de serviço coberta, Portão de correr podendo automatizar. A casa no bairro Vila das Flores com 60 metros quadrados com 2 quartos sendo 2 suítes e 3 banheiros. Fica a apenas alguns instantes de transporte coletivo, padarias, escolas, farmácias, restaurantes.		

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS EM

OFERTA



<u>Amostras</u>	<u>Dados Iniciais</u>	<u>Ff</u>	<u>Fe</u>	<u>Fa</u>	<u>Ft</u>	<u>Homogeneização</u>
X1	R\$ 3.411,29	0,90	0,90	0,80	0,90	R\$1.989,46
X2	R\$ 3.008,57	0,90	0,90	0,80	0,90	R\$ 1.754,59
X3	R\$ 3.642,85	0,90	0,90	0,80	0,90	R\$ 2.124,51
X4	R\$ 3.642,85	0,90	0,90	0,80	0,90	R\$ 2.124,51
X5	R\$2.700,00	0,90	0,90	0,80	0,90	R\$ 1.574,64
X6	R\$2.847,76	0,90	0,90	0,80	0,90	R\$ 1.660,81
X7	R\$3.150,00	0,90	0,90	0,80	0,90	R\$ 1.837,08

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

Média Central da HOMOGENEIZAÇÃO : R\$ 1.866,51/ m2

Area do Imóvel Avaliando: 150,00 m2

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA LIDE : R\$ 279.977,00(arr)

(duzentos e setenta e nove mil e novecentos e setenta e sete reais)

26

Notas Técnicas:

- 1- O coeficiente de Variação Cv, ficou inferior a 10%, portanto , este dado baliza que há baixa dispersão dos elementos amostrais . Portanto, sendo dispensado o saneamento amostral.
- 2- O imóvel suso citado, não possui projeto de construção aprovado na Prefeitura Municipal de São José dos Campos
- 3- O imóvel não possui instituição e convenção de condomínio aprovada, tornando-o na prática, um único imóvel,
- 4- o imóvel apresenta no local área diferente da área apresentada nos documentos do processo, inclusive esta área não esta cadastrada na Prefeitura Municipal de São José dos Campos.
- 5- esta auxiliar técnica solicitou o projeto de regularização, no ato da vistoria foi indagado sobre as solicitações feitas durante os trabalhos periciais, verificou-se que não foi apresentado nenhum projeto de regularização.
- 6- Idade Aparente: 15 anos;
- 7- O valor de venda do imóvel, nas condições que o mesmo se encontra, sem projeto aprovado, sem legalização junto a Prefeitura Municipal da Comarca, sem averbação e construído fora dos padrões e normas construtivas, poderá sofrer desvalorização durante a venda.

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

SEGUNDA PARTE – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Nesta fase, trata da avaliação para aferir o **valor de locação do referido imóvel, na Comarca de São José dos Campos, atualmente dividido entre imóvel com locação comercial e residencial.**

O imóvel suso citado, divide-se em duas residências e um ponto comercial, logo foi considerado os valores de locação para as residências com áreas indicadas no início deste trabalho. A locação é separada e de responsabilidade de recebimento da seguinte forma: a requerente recebe diretamente os valores dos aluguéis do imóvel 01(residencial) e o requerido recebe diretamente os valores dos aluguéis do imóvel 02 (ponto comercial) e usufrui concomitantemente do imóvel 03 para sua moradia.

A locação do imóvel como uma residência e um ponto comercial, a princípio não oferece problemas técnicos, visto que ambas possuem instalações de luz e água separadas e possuem cobranças individualizadas pelas concessionárias, e essa ação já vem acontecendo na prática. A segunda residência é local de morada do requerido, e também será avaliada para compor os valores finais.

B) DO ROL DA PESQUISA DE VALORES AMOSTRAIS E A HOMOGENEIZAÇÃO DOS MESMOS PARA O IMÓVEL AVALIANDO, OBJETIVANDO POSSIBILITAR FORMAR O QUADRO MATRIZ DA NORMA TÉCNICA.

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

1. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA LIDE

DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Desempenho: recessivo

Número de ofertas: média

Nível de demanda: baixa

Liquidez: baixa O mercado imobiliário encontra-se recessivo devido à crise econômica atual.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2:2011 da ABNT.

Método evolutivo: Grau de fundamentação II.

PESQUISA PARA LOCAÇÃO COMERCIAL

1-Imobiliária :	<u>Grupo Kaza Satélite- COD. L22348SA (12) 3932-1500</u> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-das-flores-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-85m2-aluguel-RS800-id-2477205976/</u>		
Área construída:	85,00 m2.		ótima sala comercial na avenida principal do bairro 6,5 x 13 84,5 m de area útil-04 salas 01 cozinha,02 banheiros 02 vagas de garagem coberta perto de mercados, farmacia, escola
Valor de Oferta:	R\$800,00		
Valor de Negócio:	R\$720,00		
Valor / m2- da construção:	R\$ 8,47/ m2		
Fator de Oferta :	0,90		
Fator de transposição:	1,00		
Fator de Área:	0,90		

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

Eng. SELMA PEREIRA DE MOURA
CREA 5060197867 / D - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

29

2-Imobiliária :	<u>SILVERIO IMÓVEIS - UNID. ANDRÔMEDA (COD. PT0057)</u> <u>(12) 3207-8594 (12) 3341-0260</u> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-vila-das-flores-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-190m2-venda-RS350000-id-2455839545/</u>	
Área construída:	95 m²	
Valor de Oferta:	R\$1.000,00	
Valor de Negócio:	R\$ 900,00	
Valor / m2- da construção:	R\$ 9,47/ m2	
Fator de Oferta :	0,90	
Fator de transposição:	1,00	
Fator de Area:	0,90	
Ponto comercial e Casa residencial 190m² de A.C. - Vila das Flores Ótimo ponto comercial e casa residencial. Ponto: 90m² de área de salão, com 02 dormitórios, com forno de pizza - Casa no piso superior: 03 dormitórios, (01 suíte); sala, cozinha; 01 banheiro social; lavabo. Prédio novo. Aceita 50% em imóvel. Pode alugar separadamente; Ponto R\$ 1.000,00 / Casa R\$ 1.000,00		

3- Imobiliária :	<u>Grupo Kaza AquariusCOD. L27561AQ- (12) 3904-0670</u> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-jardim-cruzeiro-do-sul-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-70m2-aluguel-RS1100-id-2476317521/</u>	
Area construida:	70m ²	
Valor de Oferta:	R\$1.100,00	
Valor de Negócio:	R\$ 990,00	
Valor / m2 construção:	R\$14,14/ m2	
Fator de Oferta :	0,9	
Fator de Transposição:	1,00	
Fator de Area:	0,80	

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

Eng. SELMA PEREIRA DE MOURA
CREA 5060197867 / D - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

30

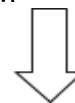
4-Imobiliária :	<u>Grupo Kaza Aquarius-(COD. L33924AQ)- (12) 3904-0670</u> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-cruzeiro-do-sul-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-52m2-aluguel-RS1000-id-2478295508/</u>	
Area construida:	52m²	
Valor de Oferta:	R\$1.100,00	
Valor de Negócio:	R\$990,00	
Valor / m2 construção:	R\$19,03/ m2	
Fator de Oferta :	0,90	
Fator de Transposição:	1,00	
Fator de Area:	0,80	
Sao Jose dos Campos - Sala Comercial - Jardim Cruzeiro do Sul -ponto comercial - 52m-AV. movimentada do Bairro Cruzeiro do Sul-Ideal para comercio em geral, igreja, escritorio etc.2 banheiros,2 vagas		

5-Imobiliária :	<u>MINAS GERAIS IMOVEIS (COD. SL00052)- (12) 3936-1915</u> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-jardim-cruzeiro-do-sul-bairros-sao-jose-dos-campos-120m2-aluguel-RS1300-id-1041921769/</u>	
Area construida:	120m²	
Valor de Oferta:	R\$1.300,00	
Valor de Negócio:	R\$1.170,00	
Valor / m2 construção:	R\$9,75/ m2	
Fator de Oferta :	0,90	
Fator de Transposição:	1,00	
Fator de Area:	0,90	
salao comercial em são josé dos campos - sp, jardim cruzeiro do sul -120,00m2 de área construída, imóvel possui 03 salas de reunião e uma pequena cozinha, 02 banheiros e ventiladores de parede, garantindo maior circulação de ar.porta de vidro na entrada do imóvel.		

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS EM
OFERTA



A

<u>Amostras</u>	<u>Dados Iniciais</u>	Ff	Fe	Fa	Ft	<u>Homogeneização</u>
X1	R\$ 8,47	0,90	1,00	0,90	1,00	R\$ 6,86
X2	R\$ 9,47	0,90	1,00	0,90	1,00	R\$ 7,67
X3	R\$ 14,14	0,90	1,00	0,80	1,00	R\$ 10,18
X4	R\$ 19,03	0,90	0,80	0,80	1,00	R\$ 10,96
X5	R\$ 9,75	0,90	1,00	0,90	1,00	R\$ 7,89

Média Central da HOMOGENEIZAÇÃO : R\$ 8.72/ m2

Area do Imóvel Avaliando 2 : 46.00 m2

Descrição	Área (m2)
Imóvel 02 (comercio fundos)	40,00 m²
Imóvel 02 (comercio fundos) - Area de Serviço/Despejo	6,00 m²
Area do imóvel 02	46,00 m²

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 02 : R\$ 402,00 (arr)

(quatrocentos e dois reais)

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

PESQUISA PARA LOCAÇÃO RESIDENCIAL

32

1-Imobiliária :	SILVERIO IMÓVEIS - UNID. ANDRÔMEDA (COD. PT0057) (12) 3207-8594 (12) 3341-0260 https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-vila-das-flores-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-190m2-venda-RS350000-id-2455839545/	
Área construída:	95 m²	
Valor de Oferta:	R\$1.000,00	
Valor de Negócio:	R\$ 900,00	
Valor / m2- da construção:	R\$ 9,47/ m2	
Fator de Oferta :	0,90	
Fator de transposição:	1,00	
Fator de Area:	1,00	

Ponto comercial e Casa residencial 190m² de A.C. - Vila das Flores

Ótimo ponto comercial e casa residencial. Ponto: 90m² de área de salão, com 02 dormitórios, com forno de pizza - Casa no piso superior: 03 dormitórios, (01 suíte); sala, cozinha; 01 banheiro social; lavabo. Prédio novo. Aceita 50% em imóvel. Pode alugar separadamente; Ponto R\$ 1.000,00 / Casa R\$ 1.000,00

2-Imobiliária :	SEARA VALE IMOVEIS – COD 054- (12) 3029-4742 https://www.searavaleimoveis.com.br/54/imoveis/venda-locacao-casa-2-dormitorios-vila-das-flores-sao-jose-dos-campos-sp	
Área construída:	70 m²	
Valor de Oferta:	R\$700,00	
Valor de Negócio:	R\$ 630,00	
Valor / m2- da construção:	R\$ 9,00/ m2	
Fator de Oferta :	0,90	
Fator de transposição:	1,00	
Fator de Área:	1,00	
Casa 2 dormitórios Locação Vila das Flores Zona sul.Casa com 2 quarto, sala, cozinha, banheiro, são 2 casa no Terreo e 2 casas no piso superior		

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

Eng. SELMA PEREIRA DE MOURA
CREA 5060197867 / D - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

33

3-Imobiliária :	VIA VALE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA- CA00094-(12) 3432-0040 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-vila-das-flores-2948815108.html?labs=S-U-NOREC_LV-spark-fav-filter-or60&userid=56559535&itemid=0&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_USUARIO_DESKTOP	
Área construída:	76 m²	
Valor de Oferta:	R\$ 880,00	
Valor de Negócio:	R\$ 792,00	
Valor / m2- da construção:	R\$ 10,42/ m2	
Fator de Oferta :	0,90	
Fator de transposição:	1,00	
Fator de Área:	1,00	
Casa · 76m² · 2 Quartos · 2 Vagas - Casa com suíte,boa localização,2 vagas de garagem,2 quartos,toda reformada		

4-Imobiliária :	<u>Campos Imóveis (COD. CA0036) (12) 3937-1199 (12) 98851-3111</u> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-cruzeiro-do-sul-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-69m2-venda-RS220000-id-2481181403/</u>	
Área construída:	69 m²	
Valor de Oferta:	R\$ 850,00	
Valor de Negócio:	R\$ 765,00	
Valor / m2- da construção:	R\$ 11,08/ m2	
Fator de Oferta :	0,90	
Fator de transposição:	1,00	
Fator de Área:	1,00	
Casa com acabamento novo por dentro, 2 quartos, sala, cozinha com piso de cerâmica, banheiro azulejado até o teto, parte externa quintal, corredor e garagem de piso rústico, 2 vagas de garagem descoberta, ponto de ônibus na porta, escolas e todos os comércios		

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

Eng. SELMA PEREIRA DE MOURA
CREA 5060197867 / D - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

34

5-Imobiliária :	<u>SILVERIO IMÓVEIS - UNID. ANDRÔMEDA (COD. PT0057)</u> <u>(12) 3207-8594 (12) 3341-0260</u> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-jardim-cruzeiro-do-sul-bairros-sao-jose-dos-campos-40m2-aluguel-RS600-id-82413535/</u>	
Área construída:	40 m²	
Valor de Oferta:	R\$ 600,00	
Valor de Negócio:	R\$ 540,00	
Valor / m2- da construção:	R\$ 13,50/ m2	
Fator de Oferta :	0,90	
Fator de transposição:	1,00	
Fator de Area:	1,00	
Casa para locação - kitnet com 01 dormitorio, sala, cozinha, wc social, area de serviço.		

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS EM OFERTA

A



<u>Amostras</u>	<u>Dados Iniciais</u>	<u>Ff</u>	<u>Fe</u>	<u>Fa</u>	<u>Ft</u>	<u>Homogeneização</u>
X1	R\$ 9,47	0,90	1,00	1,00	1,00	R\$ 8,52
X2	R\$ 9,00	0,90	1,00	1,00	1,00	R\$ 8,10
X3	R\$ 14,14	0,90	1,00	1,00	1,00	R\$ 12,72
X4	R\$ 11,08	0,90	1,00	1,00	1,00	R\$ 9,97
X5	R\$ 13,50	0,90	1,00	1,0	1,00	R\$ 12,15

Média Central da HOMOGENEIZAÇÃO : R\$ 10,29/ m2

Area do Imóvel Avaliando 1 : 40,00 m2

Descrição	Área (m2)
Imóvel 01 (frente)	40,00 m ²

AVALIAÇÃO DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL 01 DA LIDE : R\$ 412,00 (arr)
(quatrocentos e doze reais reais)

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

Notas Técnicas:

- 1- Foi considerado nas avaliações um dos imóveis como kitinete, para avaliar os parâmetros de locação

Média Central da HOMOGENEIZAÇÃO : R\$ 10,29/ m2

Area do Imóvel Avaliando 3 : 64,00 m2

Imóvel 03 (residência 1º Pavimento)- (morada do requerido)	40,00 m²
Garagem coberta (imóvel 03)	24,00 m²
Area do imóvel 03	64,00 m²

AVALIAÇÃO DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL 03 DA LIDE : R\$ 659,00 (arr)

(seiscentos e cinquenta e nove reais)

5.0-- DA SITUAÇÃO ENTRE REQUERENTE E REQUERIDO

Observa-se nos autos do processo, as folhas 02, houve a sentença de fixação de condomínio, nos moldes do termo de conciliação frutífera realizada em 07 de fevereiro de 2013, e desta feita, esta auxiliar técnica do juízo, esclarece que:

- 1- O imóvel existente no local seria partilhado em partes iguais, assim sendo, também as dividas assumidas para a aquisição e ou melhorias no mesmo.
- 2- Na folha 03 do processo, é solicitado arbitramento de aluguel provisório, pois a Requerente está impedida de usufruir o imóvel de sua propriedade, devido à ocupação exclusiva pelo requerido;
- 3- A requerente solicita ressarcimento dos valores correspondentes aos alugueres da parte deste no imóvel, devendo os respectivos valores serem abatidos da quota parte do Requerido, quando houver alienação judicial do imóvel, conforme folha 04;

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

- 4- É informado nas folhas 15,16, 61,67 do processo a existência de dividas incidentes sobre o imóvel. Afirma que tal empréstimo foi realizado junto a Caixa Econômica Federal (CEF), sem mencionar o valor do respectivo empréstimo. O requerido não apresentou comprovação de empréstimo, nem mesmo durante a vistoria técnica, quando solicitado por esta auxiliar técnica do juízo. Esta auxiliar técnica informa que para empréstimos solicitados junto A CEF, para ampliação e construção do imóvel, existem normas rígidas para a liberação de tais empréstimos e que este imóvel não apresenta as exigências mínimas para tais liberações, portanto solicita que se apresente os documentos referentes ao empréstimo informado, assim como o valor do mesmo, para se abater no valor final de venda ou cancelar a dívida junto com a requerente para compensação do empréstimo informado pela mesma.
- 5- Na folha 78, a requerente apresenta informações sobre empréstimo do valor de R\$8.000,00 (oito mil reais) tendo utilizado exclusivamente para o investir no imóvel, com a finalidade da aquisição do imóvel.
- 6- Na folha 64 ss, o requerido informa que arcou com as despesas das ligações individualizadas dos pontos de água e de luz, mas não apresentou valores. Esta auxiliar técnica do juízo, pesquisou junto a profissionais da área os valores pertinentes a tais benfeitorias, sendo avaliado aproximadamente em R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais) os serviços realizados com material e mão de obra, conforme as instalações apresentadas no local.

Eng. SELMA PEREIRA DE MOURA
CREA 5060197867 / D - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

37



7- Consta na folha da folha 27, matrícula 162.994, lote nº10 da Quadra F e BC 57.0590.001.000, o imóvel consta como terreno e sem benfeitorias no mesmo. Na prefeitura Municipal desta Comarca, não foi encontrado projeto aprovado sobre o mesmo, nem mesmo o levantamento da própria instituição, encontrado no BC 57.0555.010.000, conforme capa do carnê do IPTU.

8-

DEMONSTRATIVO DE LANÇAMENTO							INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	
PROPRIETÁRIO / RESPONSÁVEL MISSAO EVANGELICA LITERARIA FRANCISCO DONIZETE DE SOUZA							57.0555.0010.0000	
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE R RUTH DA SILVA SANTOS QD F LT 10 12234-754 VILA DAS FLORES							Nº AVISO	EXERCÍCIO
							181408	2020
ÁREA TERRENO	PREÇO M² DO TERRENO - R\$	F. C. TERRENO	F. GLEBA	VALOR VENAL DO TERRENO - R\$		VALORES LANÇADOS		
130,00	182,15		0,00	23.679,50				
ÁREA EXCESSO	ÁREA ADICIONAL	F. ADICIONAL	F. C. GLEBA	VALOR VENAL EXCESSO - R\$		VALOR DO IMPOSTO TERRITORIAL - R\$		
				0,00		307,83		
ÁREA DA CONSTRUÇÃO	PREÇO M² DA CONSTRUÇÃO - R\$	DEPRECIACÃO	TIPO	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO - R\$		VALOR DO IMPOSTO PREDIAL - R\$		
0,00	0,00			0,00		0,00		
IDENTIFICAÇÃO DE USO		PADRÃO	TESTADA	VALOR VENAL IMÓVEL - R\$		TAXA DE COLETA DE LIXO - R\$		
			6,50	23.679,50		0,00		
VALOR DA PARCELA - R\$		VENC DA 1ª PARCELA		COTA ÚNICA COM DESCONTO - R\$		VENCIMENTO DA COTA ÚNICA		CONT. ILUMINAÇÃO PÚBLICA - R\$
35,77		18/02/2020		330,92		18/02/2020		49,92
QTE DE PARCELAS	TIPO DO IMÓVEL	DADOS DO CARTÓRIO		LIVRO	MATRÍCULA	REG / AV	TRANSCRIÇÃO	TOTAL ANUAL - R\$
10	TERRENO			2	120384			357,75
OBSERVAÇÕES								

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

38

9- Na folha 63, foi informado pelo requerido que o imóvel foi adquirido via contrato de compra e venda e o mesmo foi apresentado durante a vistoria técnica, conforme consta em anexo NAS PAGINAS DE N° 32 A 34. Este contrato social é parte integrante deste laudo, sendo anexado com o título de Contrato de Compra e Venda.

O CONTRATO em anexo possui 37 folhas numeradas de 01 a 37;

10-A autora, auferir os valores recebidos do aluguel do **imóvel 01**, podendo usufruir do mesmo desde sua saída do local, e por diversas vezes o alugou e teve proveito sobre os vencimentos do mesmo, afirmado pela mesma durante a vistoria técnica e conforme comprovado nas folhas 82 e 85.

11- O requerido auferir os valores do aluguel, referente **ao imóvel 02** em R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) conforme afirmado em vistoria técnica.

6.0-- CONCLUSÃO

Em atendimento a solicitação do MM Juiz sobre a “A controvérsia diz respeito ao valor do imóvel, para fins de alienação judicial e apuração do importe que em tese deve ser pago pelo requerido à demandante, em razão da privação da posse de bem que também lhe pertence.”

Esta auxiliar técnico do douto juiz, esclarece que após todos os itens pesquisados, chegou-se a conclusão dos valores abaixo:

- 1- Valor de locação do imóvel 01 para locação residencial – informado pela requerente, esta dentro dos padrões e pesquisas realizadas pelos levantamentos desta auxiliar técnica, avaliado em **R\$412,00 (quatrocentos e doze reais)**

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

- 2- Valor de locação do imóvel 02 para locação comercial – informado pelo requerido, esta dentro dos padrões e pesquisas realizadas pelos levantamentos desta auxiliar técnica, avaliado em **R\$ 402,00 (quatrocentos e dois reais)**
- 3- Que o imóvel 03 para locação residencial, tem valor de mercado avaliado em **R\$659,00 (seiscentos e cinquenta e nove reais)**, conforme demonstrado;
- 4- Quanto a dívida adquirida por ambos para a aquisição e ou construção do imóvel, se as mesmas existirem, devem ser quitadas entre ambos, considerando o valor utilizado por ambos para os benefícios igualitários dos mesmos.
- 5- Que em verificar todos os valores avaliados, se conclui que:

5.1 - A requerida aufere o valor da locação do imóvel 01

5.2 - O requerido aufere o valor da locação do imóvel 02

Em referencia aos itens 5.1 e 5.2 existe a equivalência entre as locações, desta feita, ambos não teriam como reclamar seus valores.

5.3 - O requerido utiliza o imóvel 03, no valor acima indicado.

Ambos ficam empatados em valores de locação dos imóveis 01 e 02.

O requerido utiliza o imóvel 03 e com o valor avaliado de locação em \$659,00 (seiscentos e cinquenta e nove reais), dentro do conceito adotado de divisão igualitária de condomínio, o valor da locação desse imóvel deve ser dividido com a requerida, devido a concessão de condomínio em 50%, que se estabelece.

Conforme as pesquisas em valores iguais de R\$329,50 (trezentos e vinte e nove reais e cinquenta centavos) para cada um, para existir a condição igualitária.

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020

40

Como o divórcio aconteceu em fevereiro de 2013, já citado nos autos; utilizaremos a matemática básica que consideraremos o período de dívidas de locação em 07 anos e 02 meses o que equivale a 86 meses.

Com essa matemática básica, podemos considerar que:

Valor devido= 86 meses x R\$329,50 = R\$28.337,00 (vinte e oito mil e trezentos e trinta e sete reais).

Valor acima devido pelo requerido a requerente para o período utilizado do imóvel 03 pelo mesmo.

Taubaté, 28 de abril de 2020

(Assinatura digital)

SELMA PEREIRA DE MOURA

PERITO DO JUÍZO CREA / SP. -- 5060197867 / D

Mini- Curriculum:

Engenheiro Civil

Técnica em Agrimensura – Georreferenciamentos e Topografia

Técnica em Eletrônica

Pós-Graduando em Avaliações e Perícias e Avaliações – IBEC/SJC

Especialista em Avaliação de Imóveis por Inferência Estatística.

End.: Rua Três, 141 -- TREMEMBÉ --- S.P -- CEP : 12120- 000

--. E.mail: engselmamoura@hotmail.com -- ABRIL 2020