

Exmo.Sr.Dr.JUIZ de DIREITO da 5ª VARA CIVEL do FORUM CENTRAL

Proc. N° 1034235-45.2015

FRANCESCO COPPOLA, engenheiro civil, registrado no CREA sob n. 0600130502, perito nomeado nos Autos do processo da Ação de COBRANÇA que ASSOCIAÇÃO NOBREGA de EDUCAÇÃO e ASSISTENCIA SOCIAL- Colégio S. Luiz move contra ROBERT MAXIMILLEN NEGRI e S/M , vem respeitosamente apresentar seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PRELIMINARES

Ação de cobrança de serviços educacionais, em fase de execução.

- **AUTOR:** COLEGIO SÃO LUIZ
- **REU:** ROBERT MAXIMILEEN NEGRI e S/M
- **OBJETIVO** deste Laudo: Avaliação do imóvel objeto da Matrícula 8385 do Cart. Registro de Imóveis de Mairiporã e penhorado em 08/03/2021.

BREVE HISTORICO

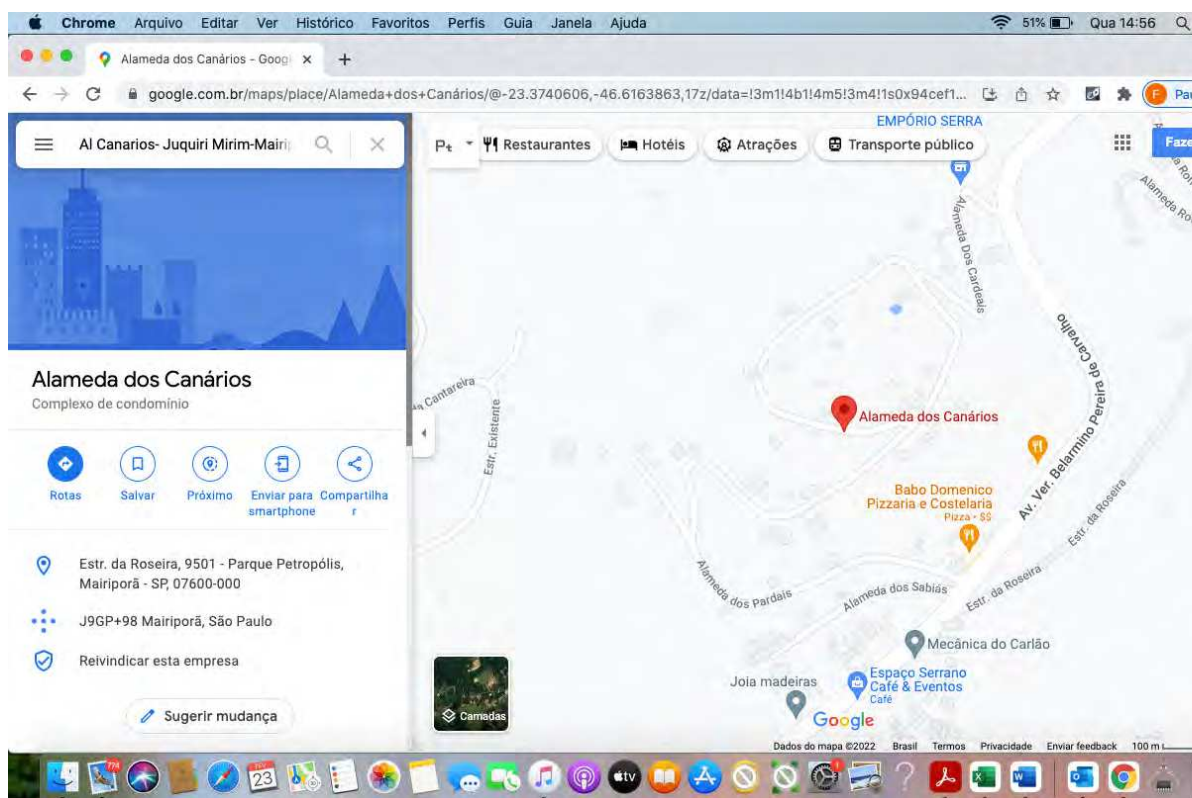
- Em março 2015, debito de R\$ 50.997,04 que foi parcelado em 5 parcelas mensais. O Reu pagou somente a primeira parcela.
- Em 27/01/2014 (pg. 31) a divida somava R\$ 70.040,26.
- Em 18/03/2016 (pg. 40), cobrança via Bacenjud que resultou infrutífera.
- Em 28/05/2019 (pg. 103) nova tentativa de cobrança via bloqueio Bacenjud , sem sucesso.
- Em 16/06/2020 (pg. 172) Planilha de débitos somava R\$ 140.355,77.
- Em 2/12/2020, (pg. 200) foi solicitada a penhora de imóvel do Réu objeto da Matrícula 8385 do Registro de Imóveis de Mairiporã.
- Em 08/03/2021 (pg. 216) deferida a penhora.
- Em 04/11/2021 (pg. 247) este perito foi nomeado para realizar a avaliação do imóvel penhorado.

DO REGISTRO

Matricula numero 8385 (fls. 206) do Cartório de Registro de Imóveis de Mairiporã. Área de 620,50 m².

Certidão de Cadastro na Prefeitura (fl 248)N. 21780/2021 sendo que a Inscrição Cadastral é N. 05091152 com as seguintes informações: Área do terreno: 620,50 m² . Área construída: 91,98 m²

DA LOCALIZAÇÃO (Foto Google)



**Al. Canarios esq. Al da Coleirinhas (esta ultima não consta do mapa)
Bairro de Juquiri Mirim**

VISTORIA

Primeira diligência realizada em 10/02/2022 em Mairiporã.

Este perito não conseguiu localizar o imóvel, apesar de usar mapas e GPS .

Segunda diligencia realizada em 17/02/2022 .

Naquela data este perito seguiu instruções fornecidas pela funcionaria da Prefeitura(Giovana).

IMPORTANTE: A rua das Coleirinhas que, separa os lotes 147 e 1227, foi “fechada” por portão de madeira entre muros altos que circundam os referidos lotes, como se fossem uma única propriedade.

Ao localizar o imóvel e iniciar fotos, este perito foi cercado por vários indivíduos numa clara atitude de coerção e ameaça.

Por fim este perito “aceitou“ a informação daquelas pessoas que negaram que aquele fosse o endereço buscado, não realizando mais fotos. Este perito informa ainda que o endereço do avaliando, trata-se de local altamente perigoso.

DO IMÓVEL AVALIANDO

No local, sobre o lote 147, há uma residência(Foto 1). O terreno é circundado lateralmente por cerca de arame e, na frente, por muro alto de alvenaria(Foto 3). O lote está cerca de 1 metro abaixo do nível da Al. Canários.

Quanto à edificação, trata-se de uma **casa térrea** que esta recuada dos dois alinhamentos das ruas, construída em alvenaria de blocos de concreto, e revestida de argamassa.

O telhado é de uma “agua” recoberto com telhas de cerâmica. Segundo o cadastro da Prefeitura a casa encerra 91,98m² e pode ser classificada como “padrão médio” necessitando aparentemente de “reparos simples” e aparentando cerca de 15 anos de idade

DO ENTORNO

A Alameda dos Canários tem seu início próximo ao restaurante Babo na Estrada da Roseira, que é a única estrada asfaltada no bairro. Todas as demais ruas do bairro, denominado Juquiri Mirim, são de terra batida. Não há guias ou sarjetas nas ruas do bairro.

O local é dotado de energia elétrica, sem rede de água ou esgoto. Há muitos lotes vagos e poucas residências unifamiliares.



Planta do Loteamento c/ o Lote n. 147 avaliando.



Foto 1- Foto da casa objeto da avaliação.

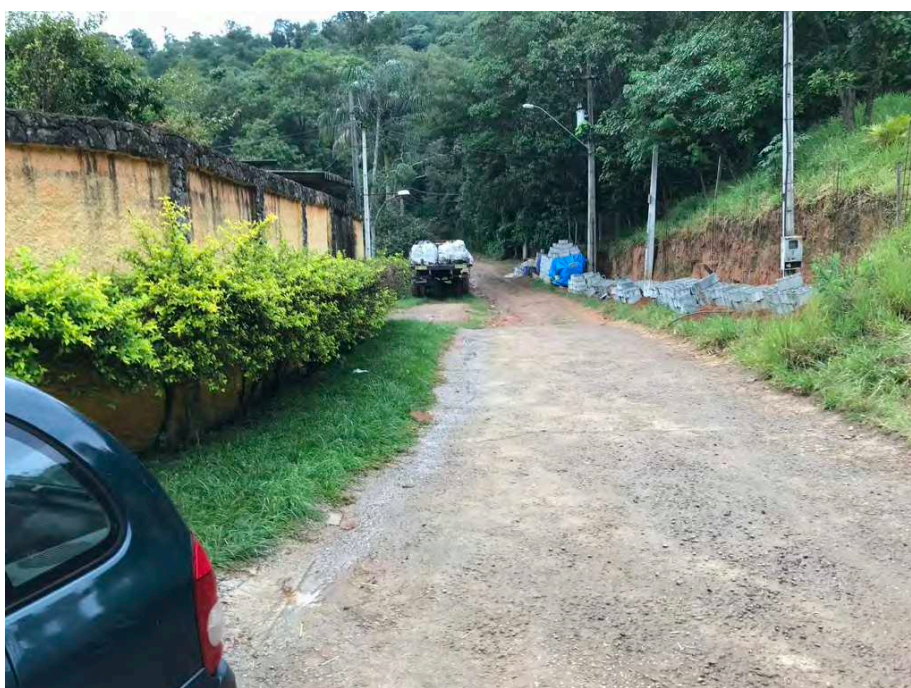


Foto 2- Vista da Alameda dos Canários.



Foto 3- Recuo frontal entre a Al dos Canarios e a casa.

AVALIAÇÃO

GENERALIDADES

A fixação do valor do bem a seguir, atenderá às seguintes Normas:

- a. “Avaliação de Imóveis Urbanos” - NBR-14.653-2;2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- b. –“Normas para Avaliação de Engenharia”-IBAPE-2005 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Para avaliar a casa usaremos o **Método Evolutivo** ou seja:

Na avaliação de imóveis cujo terreno possua edificação incorporada, a obtenção do "capital imóvel" é determinado somando-se as parcelas "capital terreno" e "capital construção", que serão computados separadamente, tendo em vista que são variáveis independentes em face de suas diferenças e antagônicas condições de valorização (terreno) e de depreciação (construção).

O valor unitário das construções será extraído do trabalho VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMOVEIS URBANOS elaborado pelo IBAPE/SP (Versão valida a partir de 01 e março de 2007). De acordo com a Norma: "As avaliações de precisão serão feitas com o emprego de custos unitários oriundos de tabelas, desde que provenientes de fontes fidedignas e obrigatoriamente mencionadas"

Além disso, os valores unitários de referido Estudo estão relacionados com os custos unitários de edificações habitacionais da tabela divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria e Comercio da Construção Civil no Estado de São Paulo, em cumprimento a Lei n. 4.591.

Os valores obtidos através das diretrizes do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMOVEIS URBANOS já

englobarão todos os fatores determinantes dos valores finais, não admitindo por consequência qualquer acréscimo, quer a título de "vantagem por coisa feita", quer a pretexto de "fator de comercialização", por já estarem estes componentes nele contidos.

Deverá ser levado em conta o "obsoletismo", o "tipo de construção e acabamento" bem como o "estado de conservação da edificação" incorporada ao terreno, aplicando-se um coeficiente denominado **Foc** "Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação".

O valor total (V) será obtido somando-se o valor do terreno (Vt) ao valor da construção (Vc).

$$V = Vt + Vc$$

VALOR DO TERRENO

Será empregado o Método Direto-Comparativo de dados de mercado para o terreno conforme item 9.2 das Normas.

Para determinação do valor unitário do terreno, foram pesquisados elementos de ofertas coletadas em diversas Imobiliárias do mesmo bairro *Juquiri Mirim* e arredores.

Pela NBR-14.653 – Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos”, o trabalho avaliatório pode ser classificado, de acordo com os níveis alcançados em : Grau III, II e I. este trabalho é de Grau II.

Amostr as	Área M2	Local	R\$/m2	Imobiliária	Tel:
1	500	R.Pres.Oliveira	260,00	Silvana P/Bianchi	(11)97619 5240
2	250	R.Wilton Oliveira	500,00	Silvana P.Bianchi	(11)97619 5240
3	490	Estrada S.Inês	265,00	Zezo Imoveis	(11)29534 330
4	300	Rua Pirará	300,00	JVM Neg,Imobil.	2218-2408
5	1.248	R.Cambará, 8	240,00		(11)98185 .8060
6	1.150	Condominio.R,Palm	217,00		(11)4485. 1059
7	1.276	Al.Lopes	188,00		(11)4485. 1059
8	1.030	Remedios	87,00	Armando	(11)99919 -1829
9	500	Jardim Mirante	40,00		9541-8390
10	1.000	Estr.HenriqueBeatriz	45,00		(11)9513-

					4097
11	1.000	R.Cel.Fagundes 4678	65,00		(11)96583 -5133

De acordo com o que foi exposto anteriormente, o **imóvel**, possui as seguintes características:

Área terreno = 620,50 m² Testada pincipal= 20,00m

As duas ruas que cercam o lote foram projetadas com 12,00m de largura.

A Media □aritmética dos valores unitários é = 196,83 enquanto que a media saneada (Ms) = 277,00 R\$/m²

Consideradas as condições particulares do imóvel e estando os valores entre eles contidos no “*campo de arbítrio*” do avaliador adotaremos o valor de R\$ 270,00/m²(Vu)

$$Vt = At \times Vu$$

$$At = \text{Área terreno} = 620,50\text{m}^2$$

$$V = 620,50 \times 270,00 = 167.535,00$$

Que pode ser perfeitamente arredondado

Portanto pelo exposto podemos afirmar que o **Valor de Mercado** do terreno referente ao imóvel é

R\$ 167.000,00

(cento e sessenta e sete mil reais)

CÁLCULO DO CUSTO DA EDIFICAÇÃO

Para o calculo do valor das benfeitorias utilizaremos o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMOVEIS URBANOS-(2006)” Segundo a classificação dada à edificação, “ *residência padrão simples* “ a supra referida tabela indica o seguinte valor unitário para calculo do custo de reposição:

$C_u = 0,91 \text{ a } 1,20 \times R8N$ (obtido no SINDUSCON)
adotaremos o parâmetro :

$$C_u = 1,00 \times 1.760,00 = R\$ 1.760,00 /m^2$$

O valor da edificação será representado pela fórmula genérica:

$$V_c = S_b \times C_u \times F_{oc}$$

$$S_b = \text{Área construída} = 92,00 \text{ m}^2$$

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

$$R = 0,20 \text{ (Tabela 1)}$$

Idade= 10 anos e prédio *precisando reparos simples*
(Quadro A – Depreciação 8,09%)

K = 0,84 (Tabela 2) e substituindo encontramos o fator **F_{oc}**

$F_{oc} = 0,20 + 0,84 (1-0,20) = 0,87$ e substituindo na fórmula

$$V_c = 92,00 \times 1.760,00 \times 0,87 = 140.870,00$$

e arredondando

$$V_c = \mathbf{R\$ 140.000,00}$$
 (setenta e quarenta mil reais)

Valor da edificação.

VALOR TOTAL

sabendo que $V = V_t + V_c$

$$V = 167.000,00 + 140.000,00 =$$

307.000,00

(trezentos e sete mil reais)

**Valor de mercado do imóvel da Al. Canarios esq
Coleirinhas.**

Matricula 8385 do Cartório de Registro de Imóveis de Mairiporã

ENCERRAMENTO

E assim este perito encerra aqui sua tarefa, que constou do presente laudo com 18(dezoito) folhas.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2.022

Perito Judicial -CREA 600130502

Tel: (11) 97368-1724
e-mail: pericias@fcoppola.eng.br

PROC. 1034235-45.2015

FRANCESCO COPPOLA, engenheiro civil, registrado no CREA sob n. 0600130502, perito nomeado por V.Exa. nos autos da ação de **Cumprimento de sentença** que **ASSOCIAÇÃO NOBREGA de EDUCAÇÃO e ASSISTENCIA SOLCIAL** move contra **ROBERT MAXIMILLEN NEGRI**, tendo terminado seu trabalho vem respeitosamente solicitar autorização para expedição de MLE referente ao depósito de fls. 251.

Pede deferimento

São Paulo, 27 de fevereiro de 2022

Eng. Francesco Coppola

CPF: 004.555.558-34

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo (padrão CNJ): 1034235.45-2015

Nome do beneficiário do levantamento: FRANCESCO COPPOLA

Perito CREA 0600130502

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial

() Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito :

pag. 251

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 4.000,00

CPF ou CNPJ: 004.555.558-34

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;

() II - Crédito em conta do Banco do Brasil; () III –

Crédito em conta para outros bancos; () IV –

Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

BANCO DO BRASIL

Ag. 6815-2

Conta corrente: 759.698-7

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CAU 40923-5