

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA-01-056-19

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PIRACICABA-SP

PROCESSO Nº **0012944-49.2017**-8.26.0451

Cumprimento de Sentença – Indenização por Dano Material

MAURICIO RIBEIRO FURLAN,
brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 041.258.258-90 e no
Conselho Regional de Engenharia - SP sob nº 0601501165, perito nomeado nos
autos do processo em que é requerente **MARCÍLIO MAISTRO** e requerida
ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO BAIRRO SANTA RITA vem, respeitosamente,
à ilustre presença de Vossa Excelência para apresentar o **LAUDO PERICIAL** de
avaliação mercadológica de imóvel.

Termos em que,

P. Deferimento

Piracicaba, 17 de junho de 2020

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Engenheiro Civil – perito judicial nomeado

Assinatura Digital

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA-01-056-19

LAUDO PERICIAL **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Sumário

- 1- DO IMÓVEL
- 2- DA VISTORIA, MATRÍCULA E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
- 3- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E FOTOS
- 4- CONCLUSÃO
- 5- ENCERRAMENTO

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA-01-056-19

1. DO IMÓVEL

O imóvel refere-se a um terreno de propriedade da requerida, nomeado como lote 7 do setor C, quadra 15-A do loteamento denominado "Santa Rita", com 1.127,00m² de área localizado à rua Caroline Brioschi Furlan s/n, Bairro Santa Rita, Município de Piracicaba/SP, registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis sob matrícula nº 9.025.

Está cadastrado na prefeitura municipal de Piracicaba como distrito 01, setor 17, quadra 0102, lote 356 e CPD 291950.

Tem formato irregular, medindo de frente 20,71m mais 5,66m mais 4,00m em diferentes alinhamentos confrontando com a Rua, mede 42,00m com o lote confrontante da divisa lateral esquerda, mede 29,36m na divisa de fundo e mede 38,01m na divisa lateral direita confrontando com o sistema de recreio do loteamento.

2. DA VISTORIA, MATRÍCULA E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada em 19/05/2020 teve como objetivo e diretiva principais observar o local e coletar informações e características do imóvel, houve acompanhamento da parte autora. O portão estava trancado com corrente e cadeado, e não havia chave para abertura, portanto não houve acesso do perito ao interior do terreno.

Portanto, foi possível verificar apenas através da cerca de alambrado a existência de vegetação rasteira quase a totalidade da área, alguma vegetação mais alta como árvore/arbusto, como se nota nas fotos mais adiante.

Observou-se que o terreno se encontra desocupado e sem uso, e não contém construções ou materiais.

Possui divisa de fundo e lateral esquerda com muros aparentemente pertencentes aos vizinhos, e divisa frontal e lateral direita cercada com tela de alambrado. Possui um portão de entrada de veículos.

A rua que dá acesso ao imóvel é pavimentada com pedregulho/cascalho.

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA-01-056-19

MATRÍCULA DO IMÓVEL (9.025 – 2º CRI – Piracicaba – SP)

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 9025	DATA: 05 de outubro de 1977	Ficha: -01-
<p>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno em Piracicaba, compreendendo o lote nº 7 do Setor C, da quadra 15-A, do loteamento denominado "Santa Rita", que assim se descreve: mede vinte metros e setenta e um centímetros (20,71 m) mais cinco metros e sessenta e seis centímetros (5,66 m) mais quatro metros (4,00 m) em linha reta de frente para a rua C-25, mede quarenta e dois metros (42,00 m) em linha reta fazendo divisa com o lote 8, e parte do lote nº 5, mede vinte e nove metros e trinta e seis centímetros (29,36 m) em linha reta de fundos fazendo divisa com o lote nº 6, mede trinta e oito metros e um centímetros (38,01 m) em linha reta de frente para o Sistema de Recreio nº 31, com a área de 1.127,9 m², localizado na quadra 15-A do Setor C, formada pelas ruas C-22, C-23, C-26 e Sistema de Recreio nº 31. MATRÍCULA: 5.764 - R-01/5764 e AV-02/5764 (Lot. 3-1/015) e AV-01/015</p> <p>PROPRIETÁRIOS: IMOBILIÁRIA MONTE ALEGRE S/A (CGC 46.254.629/0002/40), com sede em Piracicaba, Piracicaba, 05 de outubro de 1977. A Oficial interina, Maria Luiza Teixeira de Almeida). Protocolado e Microfilmado sob nº 25.524</p>			
<p>R-01 - REGISTRO - R-01/9025 - Por compromisso particular de venda e compra, datado de Piracicaba, 09 de outubro de 1977, a IMOBILIÁRIA MONTE ALEGRE S/A (CGC 46.254.629/0002/40), com sede em Piracicaba, compromissou a ANTONIO TADEU CARAVIERI (CIC 321.432.907-30), solteiro, engenheiro metalúrgico, domiciliado em Piracicaba, pelo valor de Cr\$ 180.320,00 o imóvel objeto desta matrícula, e demais condições constantes do título arquivado em microfilme neste Cartório, Piracicaba, 22 de novembro de 1977. A Oficial interina, Maria Luiza Teixeira de Almeida). Protocolado e Microfilmado sob nº 25.524</p>			
<p>R-02 - REGISTRO - R-02/9025 - Por escritura de venda de 18/01/1982, (1º tabelião), a IMOBILIÁRIA MONTE ALEGRE S/A., (CGC 54.254.629/0001-69), com sede em Piracicaba, no Bairro Monte Alegre, transmitiu a MARCOS CONTARINI, brasileiro, sócio de indústria, casado no regime da comunhão de bens, e anteriormente à Lei 6515/77, com Neide Magalhães Contarini, portador do CIC 129.506.028-00, domiciliados em Piracicaba, à Avenida dr. João Conceição 481, pelo valor de Cr\$ 500.000,00, o imóvel objeto desta matrícula, e como intervenientes cedentes: ANTONIO TADEU CARAVIERI, brasileiro, solteiro, engenheiro metalúrgico, portador do CIC 321.432.907-30, domiciliados em Piracicaba, e digo domiciliado na Cidade de Santa Cruz do Rio Pardo, deste Estado, na Rua Joaquim</p>			

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP (Cont. no verso)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 9025	Ficha: -01- (verso)
<p>Manoel Andrade, 329, imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal de Piracicaba, no setor 17, quadra 0102, lote 0356, Piracicaba, 16 de fevereiro de 1982. A escrevente autorizada, Protocolado e Microfilmado sob nº 79.050 C.:\$ 2.320,00</p>		
<p>AV-03 - AVERBAÇÃO - AV-03/9025 - Averbado que fica cancelado o compromisso mencionado no R-01/9025, por ter sido outorgada a escritura definitiva, conforme R-02/9025. Piracicaba, 16 de fevereiro de 1982. A escrevente autorizada, Protocolado e Microfilmado sob nº 79.050 C.:\$ 300,00</p>		
<p>AV-04 - Em 08 de agosto de 1991 - CADASTRO - Procedeu-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado na Prefeitura Municipal de Piracicaba, no distr. 01, setor 17, quadra 0102, lote 0356, sub-lote 0000, CPD.29.195-9, conforme recibo de imposto predial de 1991. A escrevente autorizada, Protocolado e Microfilmado sob nº 11040</p>		
<p>R-05 - Em 08 de agosto de 1991 - PARTILHA - Do formal de partilha de 17/07/1991, assinado pela M. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível de Piracicaba, Dra. CARMEM LUCIA DA SILVA, e extraído dos autos de arrolamento nº 1.432/87, consta que na partilha dos bens deixados por MARCOS CONTARINI, falecido em 11/08/1987, sem deixar testamento, homologada por sentença de 10/11/1989, transitada em julgado em 03/07/1991, o imóvel objeto desta matrícula, estimado em Cr\$ 225.400,00, foi partilhado para a herdeira filha - MARCIA CRISTINA CONTARINI, brasileira, solteira, diretora de indústria, portadora do CIC 078.697.148-79, domiciliada em Piracicaba, à Avenida Dr. João Conceição 481. A escrevente autorizada, Protocolado e Microfilmado sob nº 11042</p>		
<p>AV-06 - Em 31 de março de 1998 - CASAMENTO - Pela escritura de 19/03/1998, Livro 1229, pag. 033/34/35, do 1º tabelião local, foi autorizada a presente averbação a fim de ficar constando que MARCIA CRISTINA CONTARINI, contraiu (cont. na ficha 02)</p>		
MICROFILMAGEM	Codificação:	Indexação:
		Eliminação:

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

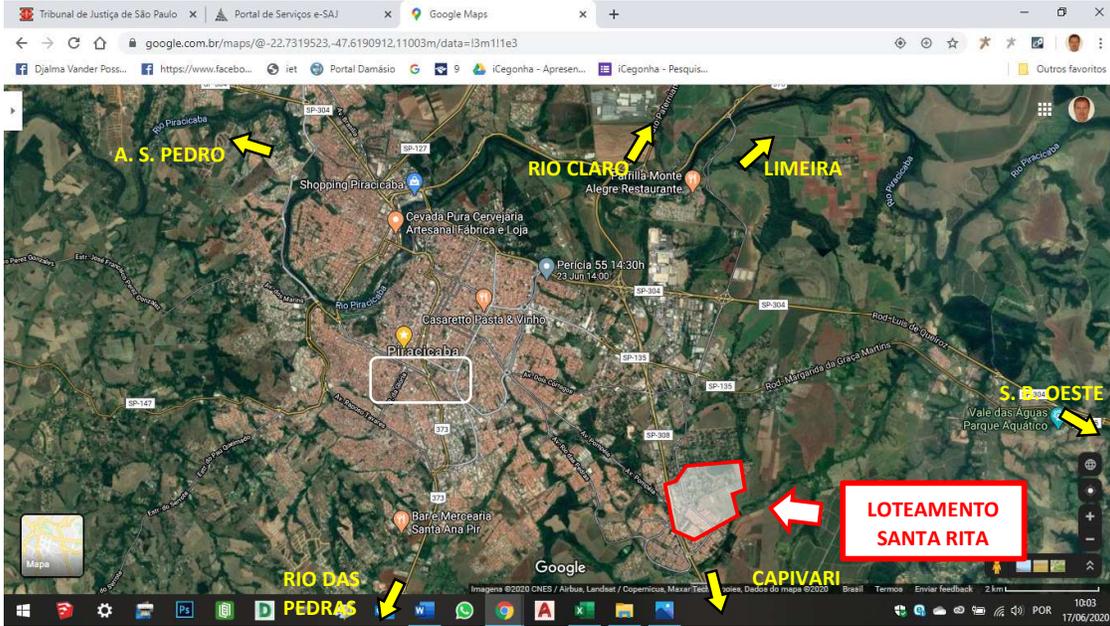
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 9025	DATA: 31 de março de 1998	Ficha: 02
<p>(continuação da ficha 01)</p> <p>matrimônio nos 21/04/1989, com JAIR BERNARDES, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar-se MARCIA CRISTINA CONTARINI BERNARDES, conforme certidão de casamento nº 9459, fls. 42, do Livro B-60, fornecida pelo Cartório de Registro Civil do 3º Subdistrito de Piracicaba, em 21/04/1989. A escrevente autorizada, Protocolado e Microfilmado sob nº 54013</p>			
<p>R-07 - Em 31 de março de 1998 - VENDA E COMPRA - Pela escritura de 19/03/1998, Livro 1229, pag. 033/34/35, do 1º tabelião local, MARCIA CRISTINA CONTARINI BERNARDES, diretora de indústria, RG nº 13.383.431-SP, CIC nº 078.697.148-79, no ato assistida por seu marido Jair Bernardes, programador de sistema, RG nº 8.797.597-SP, CIC nº 005.605.358-48, com quem é casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, domiciliados em Piracicaba, na Vila Rezende, na Av. Presidente Kennedy nº 333, aptº 12, vendida o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 9.000,00, a SOCIEDADE AMIGOS DO JARDIM SANTA RITA com sede em Piracicaba, na Rua C-14 nº 200 - Jardim Santa Rita, no ato representada pelo seu Presidente - André Pinheiro Rodrigues, Diretor Administrativo - José Geraldo Guerra Vital, Diretora Financeira - Isaura Francisca Bonatto Mazzutti. A escrevente autorizada, Protocolado e Microfilmado sob nº 54013</p>			

Este documento foi assinado digitalmente por Mauricio Ribeiro Furlan. Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código CFID2-C6F7-375A-FC85. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO RIBEIRO FURLAN, protocolado em 17/06/2020 às 12:48, sob o número WPAA020701167203. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012944-49.2017.8.26.0451 e código 85E2217.

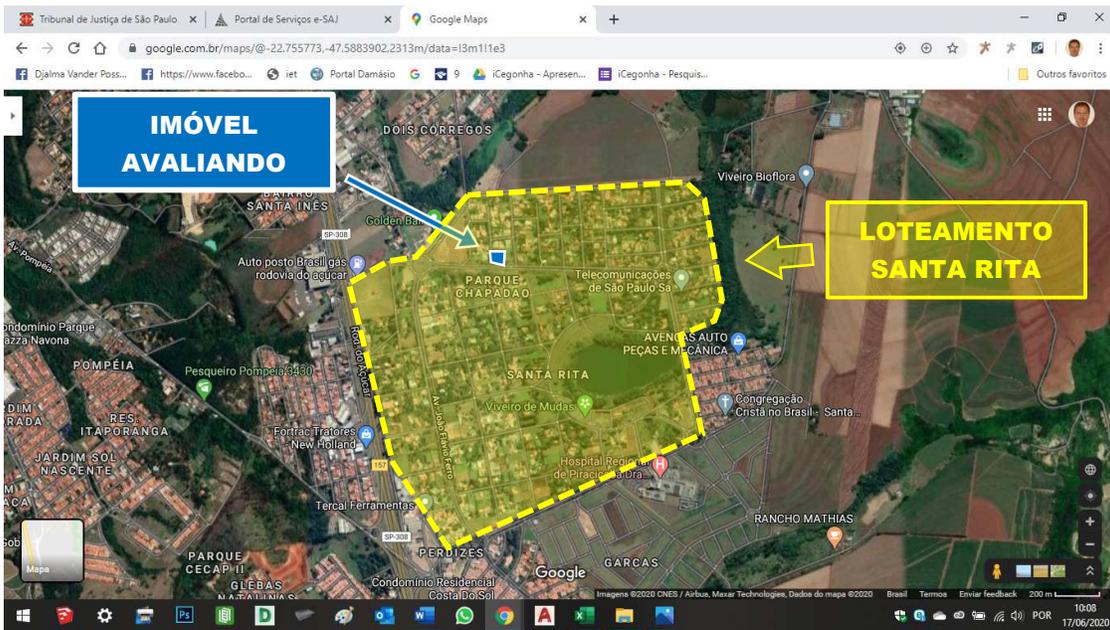
MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA-01-056-19



VISTA AÉREA (GOOGLE MAPS) – MUNICÍPIO DE PIRACICABA, COM DESTAQUE PARA A LOCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO SANTA RITA.



VISTA AÉREA (GOOGLE MAPS) – LOTEAMENTO SANTA RITA, COM DESTAQUE PARA A LOCALIZAÇÃO IMÓVEL AVALIANDO.

Este documento foi assinado digitalmente por Mauricio Ribeiro Furlan.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código CFD2-C6F7-375A-FC85.
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO RIBEIRO FURLAN, protocolado em 17/06/2020 às 12:48, sob o número WPAA20701167203.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012944-49.2017.8.26.0451 e código 85E2217.

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA-01-056-19

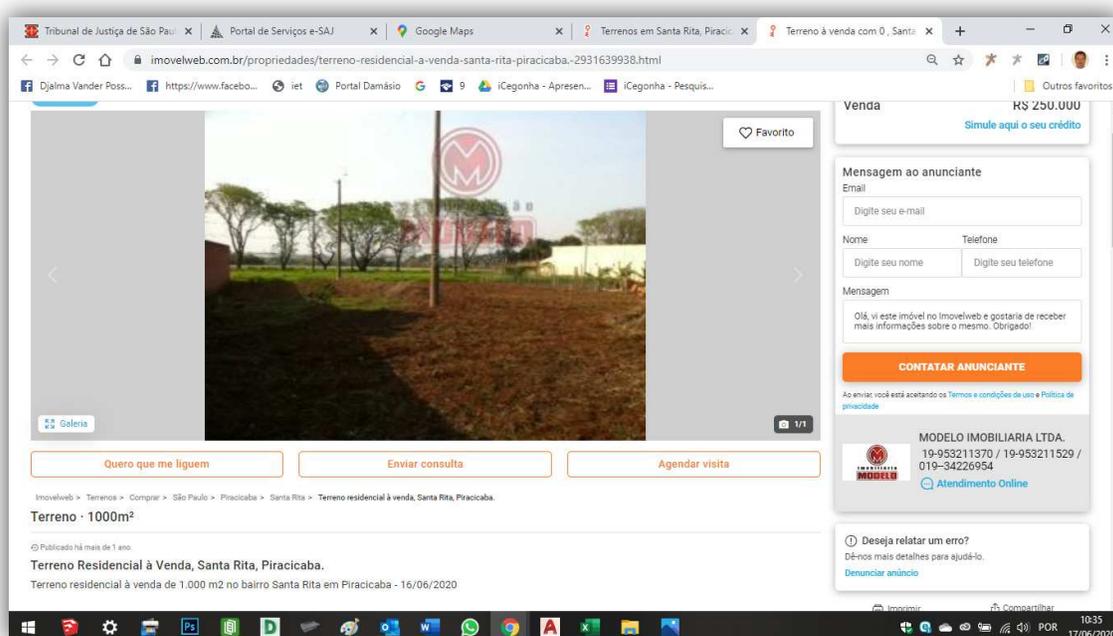
3. – DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E FOTOS

Em consultas realizadas na rede mundial de computadores referentes a imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, foram coletados 6 elementos amostrais em 17/06/2020, todos localizados no mesmo loteamento Santa Rita no Município de Piracicaba – SP. A seguir é apresentado o cálculo que resultou na avaliação de mercado do imóvel, pelos métodos e recomendações do IBAPE – SP em consonância com a norma ABNT NBR 14.653 – parte 2 /2011 – Avaliações de Bens – Imóveis Urbanos.

Buscando coletar dados com maior similaridade possível ao imóvel avaliando, procurou-se por imóveis equivalentes, ou seja, lotes com grandes áreas localizados no mesmo loteamento (SANTA RITA).

Para o ajuste de eventual sobre-preço nos valores anunciados, como de praxe recomendado pela norma, foi utilizado fator de oferta 0,90 e fator de transposição 1,00 pela equivalência venal considerada a localização das amostras em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO AMOSTRAL 1

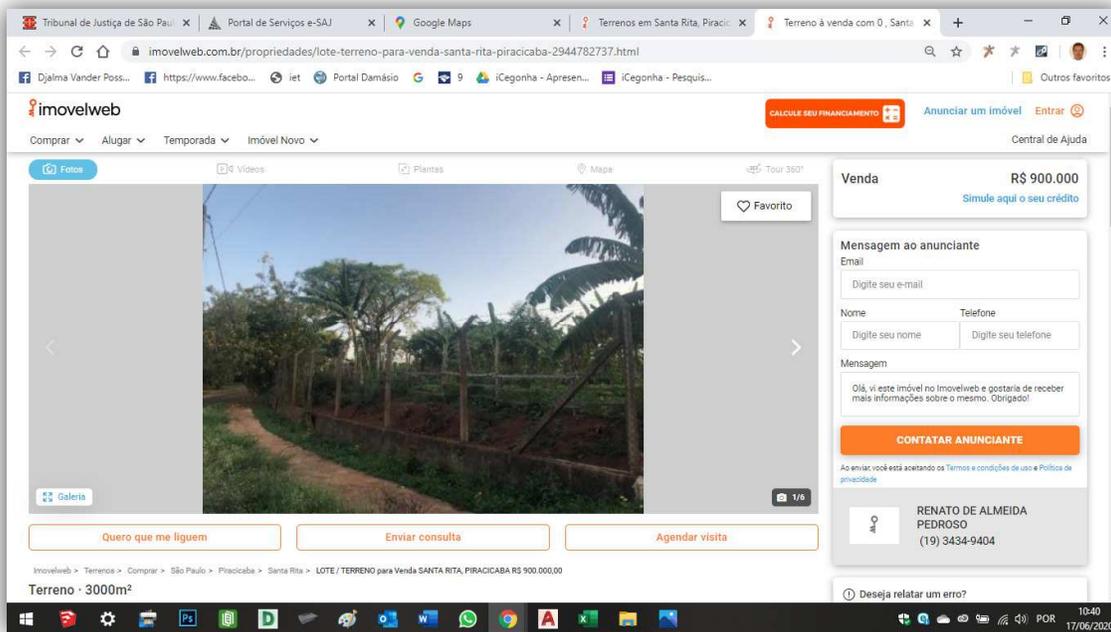


MAURICIO RIBEIRO FURLAN

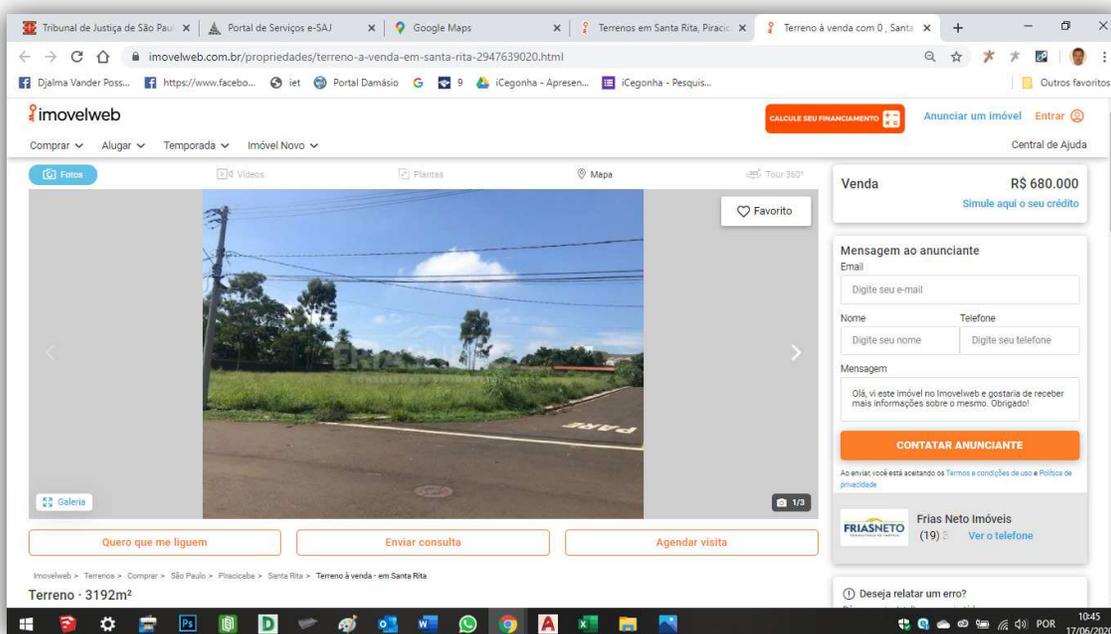
Perícias de Engenharia e Avaliações

LA-01-056-19

ELEMENTO AMOSTRAL 2



ELEMENTO AMOSTRAL 3



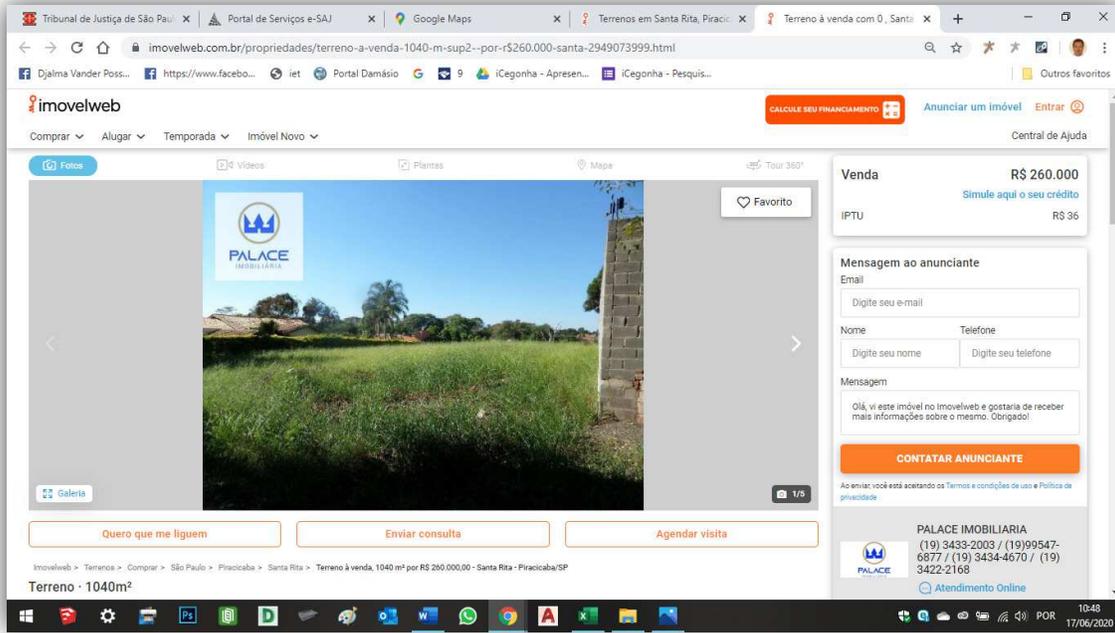
Este documento foi assinado digitalmente por Mauricio Ribeiro Furlan. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaidesinaturas.com.br:443> e utilize o código CFD2-C6F7-375A-FC85. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO RIBEIRO FURLAN, protocolado em 17/06/2020 às 12:48, sob o número WPAA20701167203. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012944-49.2017.8.26.0451 e código 85E2217.

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

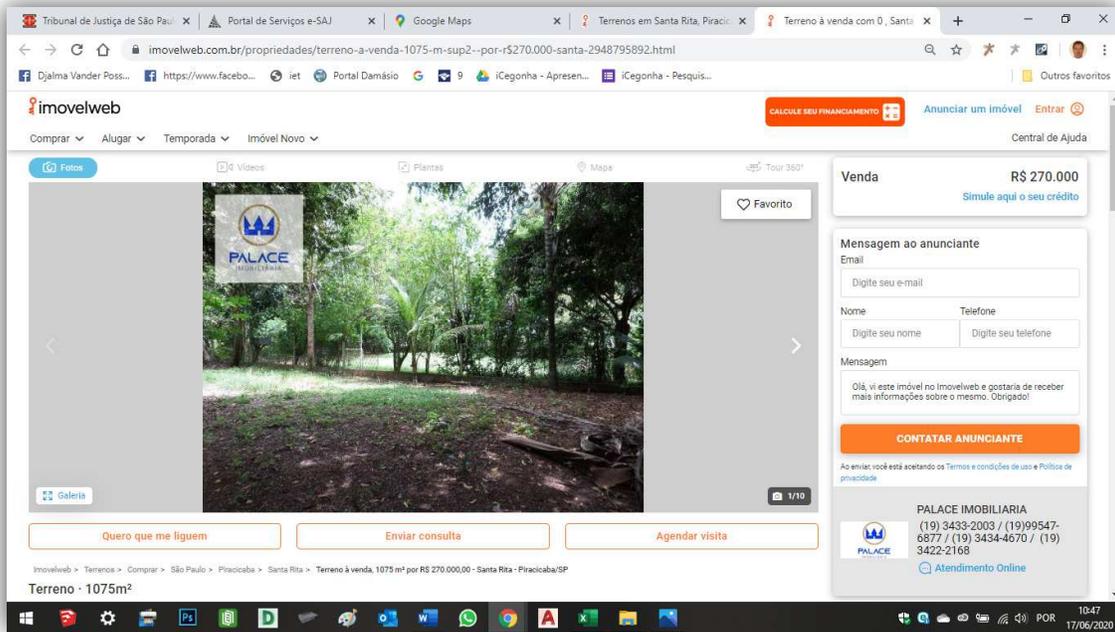
Perícias de Engenharia e Avaliações

LA-01-056-19

ELEMENTO AMOSTRAL 4



ELEMENTO AMOSTRAL 5



Este documento foi assinado digitalmente por Mauricio Ribeiro Furlan. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaidesinaturas.com.br:443> e utilize o código CFD2-C6F7-375A-FC85.

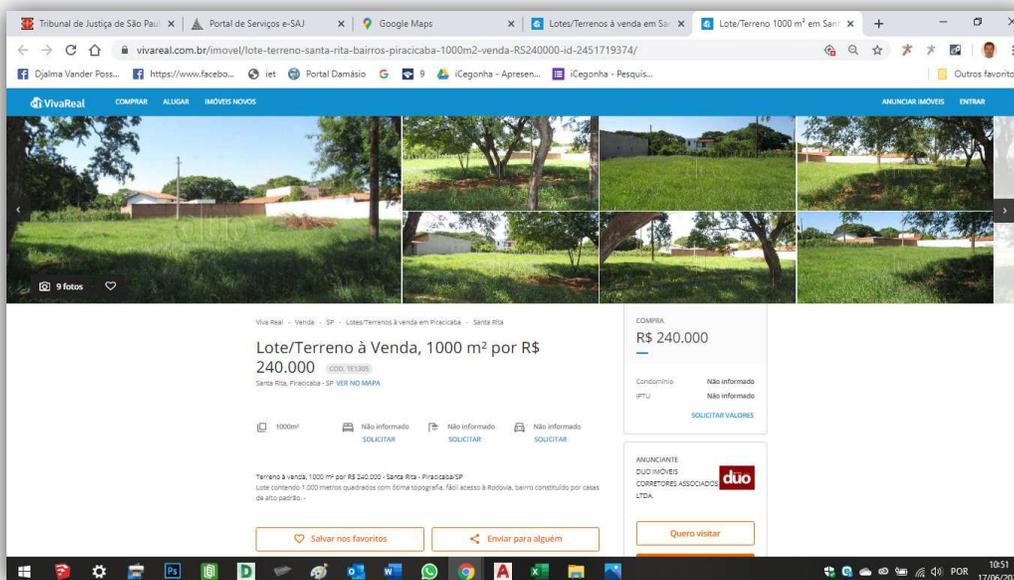
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO RIBEIRO FURLAN, protocolado em 17/06/2020 às 12:48, sob o número WPAA20701167203. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012944-49.2017.8.26.0451 e código 85E2217.

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA-01-056-19

ELEMENTO AMOSTRAL 6



ELEMENTO AMOSTRAL 1

FONTE	IMOBILIÁRIA MODELO – site www.imovelweb.com.br
FONE	(19) 3422-6954
DATA	17/06/2020
LOCALIZAÇÃO	Loteamento Santa Rita – Piracicaba/SP
VALOR (R\$)	250.000,00
ÁREA (m²)	1.000,00
Fator oferta	0,90
Fator transposição	1,00
Valor Homogeneizado	R\$ 225,00 / m²

ELEMENTO AMOSTRAL 2

FONTE	RENATO PEDROSO – site www.imovelweb.com.br
FONE	(19) 3434-9404
DATA	17/06/2020
LOCALIZAÇÃO	Loteamento Santa Rita – Piracicaba/SP
VALOR (R\$)	900.000,00
ÁREA (m²)	3.000,00
Fator oferta	0,90
Fator transposição	1,00
Valor Homogeneizado	R\$ 270,00 / m²

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA-01-056-19

ELEMENTO AMOSTRAL 3

FONTE	FRIAS NETO – site www.imovelweb.com.br
FONE	(19) 3372-5000
DATA	17/06/2020
LOCALIZAÇÃO	Loteamento Santa Rita – Piracicaba/SP
VALOR (R\$)	680.000,00
ÁREA (m ²)	3.192,00
Fator oferta	0,90
Fator transposição	1,00
Valor Homogeneizado	R\$ 191,73 / m²

ELEMENTO AMOSTRAL 4

FONTE	PALACE IMOBILIÁRIA – site www.imovelweb.com.br
FONE	(19) 3433-2003
DATA	17/06/2020
LOCALIZAÇÃO	Loteamento Santa Rita – Piracicaba/SP
VALOR (R\$)	260.000,00
ÁREA (m ²)	1.040,00
Fator oferta	0,90
Fator transposição	1,00
Valor Homogeneizado	R\$ 225,00 / m²

ELEMENTO AMOSTRAL 5

FONTE	PALACE IMOBILIÁRIA – site www.imovelweb.com.br
FONE	(19) 3433-2003
DATA	17/06/2020
LOCALIZAÇÃO	Loteamento Santa Rita – Piracicaba/SP
VALOR (R\$)	270.000,00
ÁREA (m ²)	1075,00
Fator oferta	0,90
Fator transposição	1,00
Valor Homogeneizado	R\$ 226,05 / m²

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA-01-056-19

ELEMENTO AMOSTRAL 6

FONTE	DUO IMÓVEIS – site www.vilareal.com.br
FONE	(19) 2533-3333
DATA	17/06/2020
LOCALIZAÇÃO	Loteamento Santa Rita – Piracicaba/SP
VALOR (R\$)	240.000,00
ÁREA (m ²)	1.000,00
Fator oferta	0,90
Fator transposição	1,00
Valor Homogeneizado	R\$ 216,00 / m²

MÉDIA DOS VALORES HOMOGENEIZADOS

ELEMENTO AMOSTRAL 1	R\$225,00
ELEMENTO AMOSTRAL 2	R\$270,00
ELEMENTO AMOSTRAL 3	R\$191,73
ELEMENTO AMOSTRAL 4	R\$225,00
ELEMENTO AMOSTRAL 5	R\$226,05
ELEMENTO AMOSTRAL 6	R\$216,00
TOTAL (6 amostras)	R\$1.353,78
VU = valor unitário básico (média hom.) →	R\$1.353,78 ÷ 6 = R\$225,63

A valoração **do imóvel** é estabelecida pela seguinte expressão:

$$V = Vu \times A$$

Calculando V, onde:

V = valor do imóvel

Vu = valor unitário básico do m² (homogeneizado) = **R\$ 225,63 / m²**

A = área do imóvel = **1.127,00 m²**

$$V = \text{valor do imóvel} = R\$225,63/m^2 \times 1.127,00 \text{ m}^2 = \mathbf{R\$ 254.285,01}$$

MAURICIO RIBEIRO FURLAN

Perícias de Engenharia e Avaliações

LA-01-056-19

GRAUS DE PRECISÃO III E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I

TABELA - GRAUS DE PRECISÃO

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%

(Vu) VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA → **R\$ 225,63 / m²**

Limites do intervalo de confiança (30%)

→ **Mínimo** (30% < Vu) = R\$ 225,63/m² x 0,70 = **R\$ 157,94/m²**

→ **Máximo** (30% > Vu) = R\$ 225,63/m² x 1,30 = **R\$ 293,32/m²**

- Valor máximo (amostral) **R\$ 270,00/ m²** (**19,66% acima do valor central**)
- Valor mínimo (amostral) **R\$ 191,73/ m²** (**17,68% abaixo do valor central**)

INTERVALO DE CONFIANÇA (todas as amostras estão dentro do intervalo)

Portanto, valores dentro do **limite** do intervalo de **30%**, com **amplitude** do intervalo de confiança de **80%** em torno do valor central.

TABELA - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

ITEM 1 (1 ponto): CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: dados reais

ITEM 2 (1 ponto): COLETA DE DADOS: fornecidas por terceiros (anúncios);

ITEM 3 (2 pontos): QUANTIDADE EFETIVA DE DADOS: 6 dados utilizados;

ITEM 4 (1 ponto): DADOS DE MERCADO: (f. oferta 0,90 e f. transposição 1,00).

ITEM 5 (1 ponto): EXTRAPOLAÇÃO: Admitida;

ITEM 6 (1 ponto): INTERVALO FATORES: utilizado 0,90 e 1,00;

PONTUAÇÃO = 7 (acima do mínimo de 6 pontos p/ GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I)