



**PERITO JUDICIAL
RICARDO F. CABRAL**

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PIRACAIA-SP**

Processo: 1000641-52.2018.8.26.0450

Imóvel: Lote nº 17

Requerente: Wilson Pires Pourchet

Requerido: ADHEMAR MARINGOLLI

Perito: Ricardo F Cabral

RICARDO F. CABRAL, Engenheiro Civil, Perito Judicial, Avaliador de Imóveis, vem respeitosamente perante a presença de V. Ex^a., juntar o Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica bem como solicitar a liberação dos honorários aos autos deste processo.

Piracaia, 18 de Novembro de 2019

Termos em que,

Pede deferimento.

RICARDO F. CABRAL
Perito Judicial Avaliador
CREA: 5062996830
Conpej/SP: 02.00.2669

**PERITO JUDICIAL
RICARDO F. CABRAL**

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos vinte e quatro de outubro de dois mil e dezenove, o Perito **RICARDO F. CABRAL**, matrícula nº 02.00.2669 do CONPEJ/RJ, foi nomeado pelo M.M. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORUM DE PIRACAIA-SP, ESTADO DE SÃO PAULO, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos da ação judicial nº: 1000641-52.2018.8.26.0450

I – HISTÓRICO

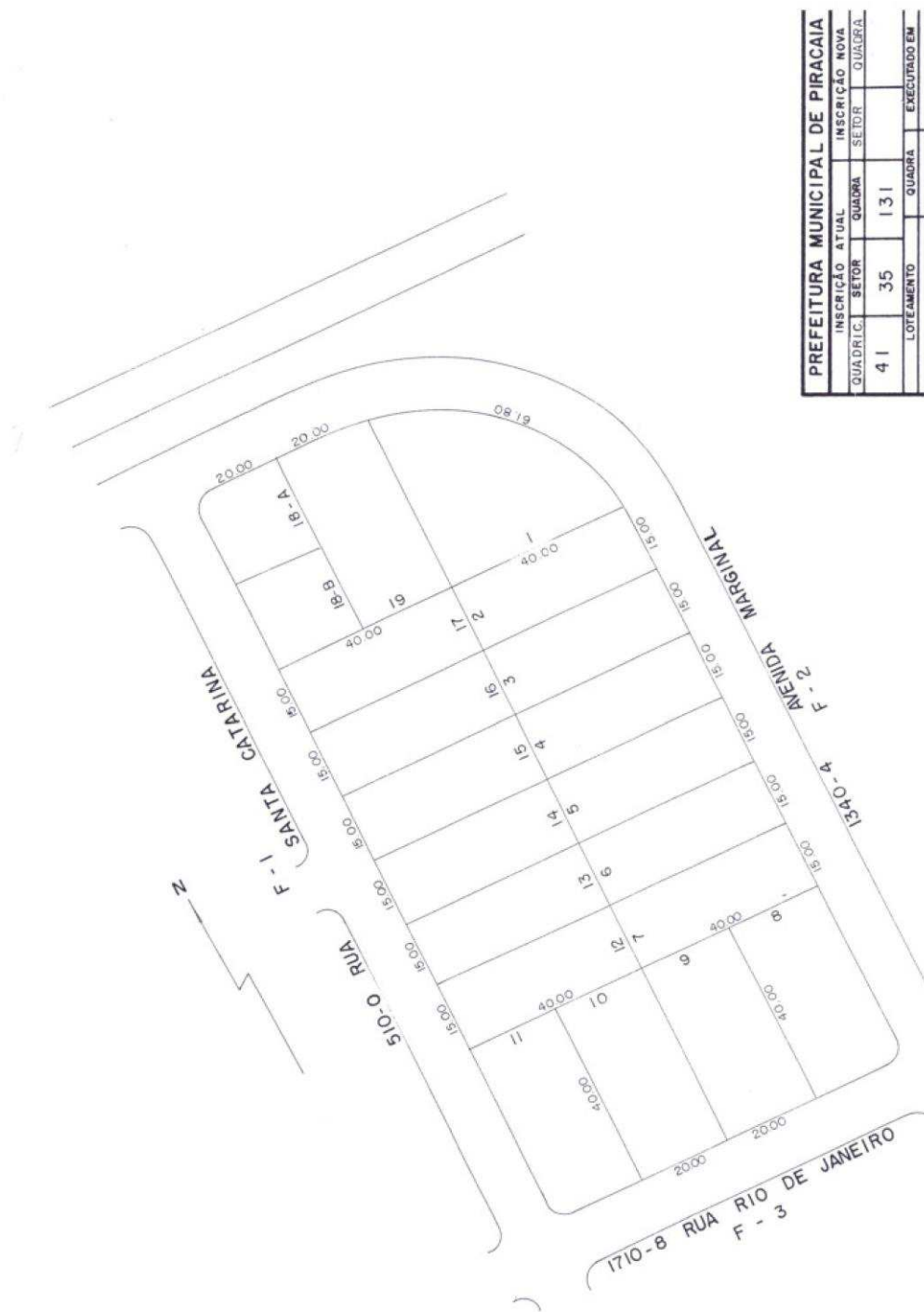
Aos vinte e sete de outubro de dois mil e dezenove, o Perito acima designado analisou os autos da ação judicial nº 1000641-52.2018.8.26.0450, processo do cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Piracaia do estado de SP. Aos vinte e oito de outubro de dois mil e dezenove protocolou as petições de aceite para nomeação da Perícia Judicial junto com a apresentação dos honorários.

Aos treze de novembro de dois mil e dezenove, foi realizada a diligência de vistoria e medição no terreno nº 17, quadra A, situado a rua Santa Catarina, no bairro Jardim Santos Reis, cep 12970-000, Piracaia-SP. Número de matrícula deste imóvel objeto da perícia é 7666, propriedade de ADHEMAR MARINGOLLI, portador do CPF: 043.176.028/49. Vistoria realizada na presença do Sr. ADHEMAR MARINGOLLI. Diligência iniciada às 13:30hs e concluída 15:00 hs.

**PERITO JUDICIAL
RICARDO F. CABRAL**

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

CÓPIA DO PROJETO INDICANDO O TERRENO Nº 17



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA					
INSCRIÇÃO ATUAL		INSCRIÇÃO NOVA			
QUADRIC.	SETOR	QUADRA	SETOR	QUADRA	
41	35	131			
LOTEAMENTO			EXECUTADO EM		

**PERITO JUDICIAL
RICARDO F. CABRAL**

Trata-se de avaliação mercadológica do terreno nº 17, quadra A, situado a rua Santa Catarina, no bairro Jardim Santos Reis, cep 12970-000, Piracaia-SP. Número de matrícula deste imóvel objeto da perícia é 7666, Registro de Imóveis de Piracaia, propriedade de ADHEMAR MARINGOLLI, portador do CPF: 043.176.028/49, com área de 600 m², Imóvel adquirido em 16 de abril de 1986 (R03/7666).

III- EQUIPAMENTO UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital da marca Canon modelo PowerShot SD 1300, 12.1 mega pixels; trena com fita de aço 8 metros marca Starret; trena laser da marca Bosh modelo GLM 40.

IV- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do terreno o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a realização do presente trabalho foi executada a avaliação visual e técnica referente ao imóvel.

V- DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do terreno nº 17, no dia 13 de novembro de 2019 das 13:30hs. às 15:00hs, situado a rua Santa Catarina, no bairro Jardim Santos Reis, cep 12970-000, Piracaia-SP. Número de matrícula deste imóvel objeto da perícia é 7666, propriedade de ADHEMAR MARINGOLLI, portador do CPF: 043.176.028/49, com área de 600 m², visando elucidar a determinação de um valor de mercado para o devido lote.

**PERITO JUDICIAL
RICARDO F. CABRAL****VI- FINALIDADE:**

A finalidade do presente Laudo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Avaliação Imobiliária de um terreno, situado na a rua Santa Catarina, no bairro Jardim Santos Reis, cep 12970-000, Piracaia-SP. Número de matrícula deste imóvel objeto da perícia é 7666, propriedade de ADHEMAR MARINGOLLI, portador do CPF: 043.176.028/49, com área de 600 m².

VII- PESQUISA:

A pesquisa foi realizada no dia 11 de novembro de 2019, utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretivas e regras da ABTN- Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3,e 4,inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel(Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias, periódicas, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

VIII – DA METRAGEM DO IMÓVEL

QUADRO DE ÁREAS		
LIMÍTROFES	MEDIDAS	ÁREAS
TESTADA	15,00m	
FUNDOS	15,00m	
LATERAL DIREITA	40,00m	
LATERAL ESQUERDA	40,00m	
ÁREA DO TERRENO		600m²

**PERITO JUDICIAL
RICARDO F. CABRAL****IX – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O Terreno é constituído pelo lote 17 da quadra A, localizado na rua Santa Catarina, bairro Jardim Santos Reis, perímetro urbano da cidade e comarca de Piracaia, que mede 15,00ms de frente para Santa Catarina (antiga rua 02), 40m de frente aos fundos, confrontando pelos fundos pelo lote 02 e lateralmente confrontando pelos lotes 16, 18 e 19, cadastrado sob o nº 0035.0131.0017, encerrando a área de 600m².

X– LOCALIZAÇÃO:

O terreno encontra-se murado na frente com portão de entrada para acesso de veículo e na lateral esquerda com o lote nº18, em suave declive está localizado numa área residencial com casas de padrão médio, a rua é bloquetada, pouco movimentada por veículos, com iluminação pública e sistema de esgoto.

**PERITO JUDICIAL
RICARDO F. CABRAL**

XI – ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de

R\$ (150.000,00) Cento e Cinquenta Mil Reais.

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juiz, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial, aos 18 de Novembro de 2019.

RICARDO F CABRAL
Perito Judicial Avaliador
CREA: 5062996830
Conpej/SP: 02.00.2669

**PERITO JUDICIAL
RICARDO F. CABRAL**

ANEXOS

ANEXO I : Pesquisa de Mercado ;

ANEXO II : Memorial de cálculo ;

ANEXO III : Mapa de Localização;

ANEXO IV: Vista Aérea;

ANEXO V : Fotografias ;

ANEXO VI: Cópia da Matrícula;

**PERITO JUDICIAL
RICARDO F. CABRAL**

ANEXO I : Pesquisa de mercado , Piracaia - SP;

PESQUISA DE MERCADO DO IMÓVEL – TERRENO – PIRACAIA - SP						
Nº	LOCALIZAÇÃO	FONTE DE PESQUISA	TELEFONE	VALOR DO IMÓVEL	TERRENO	VALOR DO M
1	Boa Vista	Boa Vista Imobiliária	4036-6106	R\$ 180.000,00	508M²	R\$354,34
2	Boa Vista	Boa Vista Imobiliária	4036-6106	R\$115.000,00	633M²	R\$181,68
3	Boa Vista	Boa Vista Imobiliária	4036-6106	R\$ 150.000,00	530M²	R\$ 283,02
4	Santos Reis	Boa Vista Imobiliária	4036-6106	R\$140.000,00	600M²	R\$233,34
5	Santos Reis	Boa Vista Imobiliária	4036-6106	R\$110.000,00	600M²	R\$183,34
6	Alvorada	Victoryannas Imóveis	4036-3993	R\$150.000,00	335M²	R\$447,77
7	Alvorada	Gabriela Léo Imóveis	99829-1599	R\$115.000,00	300M²	R\$383,34
8	Jardim Claudia	Gabriela Léo Imóveis	99829-1599	R\$150.000,00	478M²	R\$313,81
9	Boa Vista	Única Imobiliária	4036-3910	R\$130.000,00	568,34M²	R\$228,74
10	Cecap	Única Imobiliária	4036-3910	R\$130.000,00	320M²	R\$406,25
11	Santos Reis	Fernando Imóveis	4036-6110	R\$230.000,00	1100M²	R\$209,10
12	Centro	Zap Imóveis	-----	R\$99.000,00	200M²	R\$495,00
13	Jardim do Ipê	Mitula.com.br	-----	R\$85.000,00	250M²	R\$340,00
14	Centro	Imóvel Web	-----	R\$150.000,00	406M²	R\$369,46
15	Ponta das Castanheiras	Imóvel Web	-----	R\$130.000,00	1000M²	R\$130,00
16	Santos Reis	Fernando Imóveis	4036-6110	R\$180.000,00	800M²	R\$225,00
17	Santos Reis	Fernando Imóveis	4036-6110	R\$200.000,00	520M²	R\$384,62
18	Náutico do Jaguari	Imóvel Web	-----	R\$165.000,00	1002M²	R\$164,68
19	Riviera do Jaguari	Imóvel Web	-----	R\$166.000,00	1390M²	R\$119,43
20	Centro	Imóvel Web	-----	R\$380.000,00	2500M²	R\$152,00
					TOTAL	R\$ 5.604,99

PERITO JUDICIAL
RICARDO F. CABRAL

ANEXO II : Memorial de cálculo;

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M²

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO M² DAS 20 AMOSTRAS PESQUISADAS

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{Soma do valor do M}^2 \text{ das 20 amostras}}{20} = \frac{\text{R\$ 5.604,92}}{20} = \text{R\$ 280,25}$$

Valor do imóvel = área do imóvel x R\$ / M² Médio

$$\text{Valor do imóvel na média aritmética} = 600 \text{ M}^2 \times \text{R\$ 287,51} = \text{R\$ 168.150,00}$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Elimina-se as amostras considerando-se a observação do avaliador
Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa

$$\text{Média homogeneizada} = \frac{\text{Soma do valor do M}^2 \text{ das 18 amostras}}{18} = \frac{\text{R\$ 4.990,49}}{18} = \text{R\$ 277,25}$$

Valor do imóvel na média homogeneizada = área total do imóvel x R\$ / M²

$$\text{Valor do imóvel na média homogeneizada} = 600 \text{ M}^2 \times \text{R\$ 277,25} = \text{R\$ 166.350,00}$$

OBS: Foram retiradas as amostras 19 e 12 (mais baixa e mais alta)

MÉDIA PONDERADA

$$\text{Valor da média aritmética:} \quad \text{R\$ 280,25} \quad + 20\% = \text{R\$ 336,30}$$

$$\text{R\$ 280,25} \quad - 20\% = \text{R\$ 224,20}$$

Amostras acima de R\$ 336,30/M² e abaixo de R\$ 224,20/M², serão retiradas para efeito do cálculo.

Foram retiradas as amostras de números: 1, 2, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19 e 20, com isso sobraram 5 amostras.

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Soma o valor do M}^2 \text{ das 5 amostras}}{5} = \frac{\text{R\$ 1.283,91}}{5} = \text{R\$ 256,79}$$

Valor do imóvel na média ponderada = área total do imóvel x média ponderada

$$\text{Valor do imóvel na média ponderada} = 600 \text{ M}^2 \times \text{R\$ 256,79} = \text{R\$ 154.074,00}$$

CONCLUSÃO

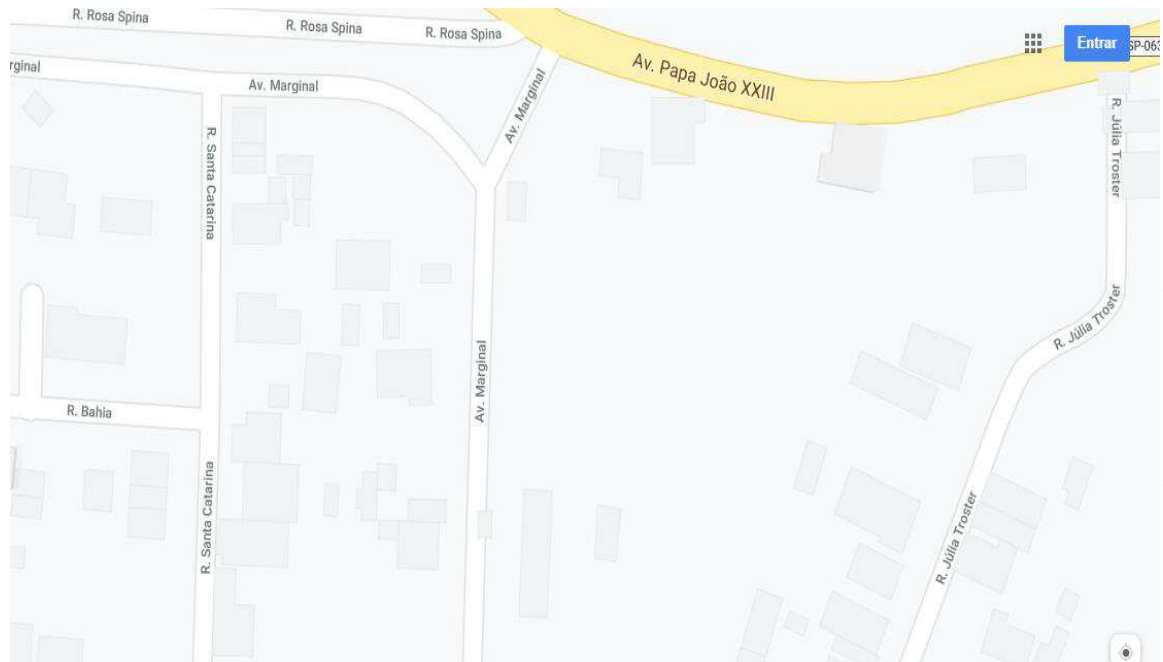
VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 155.000,00 (Arredondamento até 1%)
Limite inferior: R\$ 140.000,00 (Variação até o máximo 10%)
Limite superior: R\$ 170.000,00 (Variação até o máximo 10%)

VALOR ARREDONDADO: R\$ 150.000,00 (arbitrado)



**PERITO JUDICIAL
RICARDO F. CABRAL**

ANEXO III : Mapa de Localização – Rua Santa Catarina, Lote 17



ANEXO IV : Vista Aérea – Rua Santa Catarina, Lote 17





**PERITO JUDICIAL
RICARDO F. CABRAL**

ANEXO V : Fotografias



Foto 01 – Fachada frontal;



Foto 02 – Fachada frontal;



Foto 03 – Dentro para fora;



Foto 04 – Lateral com divisa da casa;

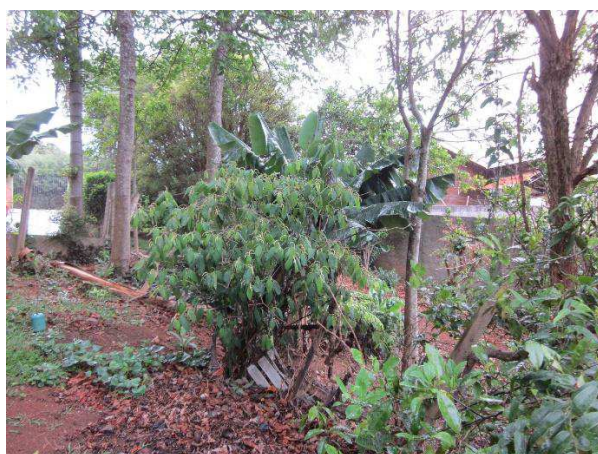


Foto 05 – Dos fundos para frente;



Foto 06 – Da frente para os fundos;



PERITO JUDICIAL
RICARDO F. CABRAL

ANEXO VI: Cópia da Matrícula



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE PIRACAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Kátia Cristina Orsi Kiehl

OFICIALA

fls. 15

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PIRACAIA - SP

Livro N.º 2

CNS - 12.083-2 -

Registro Geral

Matrícula N.º 7666 - Piracaia, 06 de Fevereiro de 1987, FOLHAS 01

IMÓVEL: UM TERRENO correspondente ao Lote N.º 17 (dezesete) da --
Quadra "A", com a área de 600,00 (seiscentos) metros quadrados, do
Loteamento "JARDIM SANTO REIS", Bairro Cachoeira Abaixo, deste mu-
nicipio e Comarca, medindo: - 15,00 metros de frente para a Avenida
02 (dois); por 40,00 metros da frente aos fundos, confrontando pe-
los fundos com o lote N.º 02, e lateralmente com os lotes 16, 18 e
19. CADASTRADO sob N.º 0035.0131.0017.-----
PROPRIETÁRIO:-- MARIA CANDIDA FERREIRA, menor, impubere, representa
da por seu pai, Jesuino Afonso Ferreira, casado, funcionario publi-
co, residente e domiciliada a Al. Barão de Piracicaba, 165, São --
Paulo. -----
REGISTRO ANTERIOR:-- Transcrição N.º 979, Folhas 255, do Livro 3-R,
deste Cartório. -----

OFICIAL INT.º//BEL XISTO JOSÉ BRAGA DA SILVA

AV. 01/7666 - Piracaia, 06 de Fevereiro de 1987.

A proprietária, MARIA CANDIDA FERREIRA, casou-se em 12 de junho de
1968, portanto anteriormente a vigência da Lei Federal 6515/77, pe-
lo regime da comunhão universal de bens, com RAFAEL FRANCISCO MI-
CIELI FILHO, passando a assinar MARIA CANDIDA FERREIRA MICIELI.---

OFICIAL INT.º//BEL XISTO JOSÉ BRAGA DA SILVA

R. 02/ 7666 - Piracaia, 06 de Fevereiro de 1987.

Conforme Carta de Sentença, datada de 09 de agosto de 1985, extraí-
da dos Autos da Ação de Separação Consensual, 499/81, requerido --
por Maria Candida Ferreira Miceli e s/marido Raphael Francisco Mi-
cieti Filho, devidamente assinada pelo Exm.º Sr. Dr. Ary Casagrande
M.M. Juiz de Direito da 1.ª Vara da Família e das Sucessões, da Co-
marca da Capital, e pela r. sentença que homologou a separação, da-
tada de 16.02.1982, que transiçty regularmente em julgado, o imo-
vel objeto desta matrícula cabera tão somente a, MARIA CANDIDA FER-
REIRA MICIELI, que voltara a usar o nome de solteira, ou seja, MA-
RIA CANDIDA FERREIRA, RG. 6.100.287/SP e CIC 758.712.508/00, Valor
Cz\$ 169,00. -----

OFICIAL INT.º//BEL XISTO JOSÉ BRAGA DA SILVA

R. 03/ 7666 - Piracaia, 06 de Fevereiro de 1987.

Pela Escritura de venda e compra, lavrada nas Notas do 2.º Cartório
desta cidade e Comarca de Piracaia, aos 16/04/86, LIVRO 203, FOLHAS
97/98v2, a proprietária, Maria Candida Ferreira, vendeu o imóvel --
objeto desta matrícula a, ADHEMAR MARINGOLLI, RG. N.º 2.897.821/SP,
CIC N.º 043.176.028/49, brasileiro, industrial, casado pelo regime-
da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei Fe-
deral 6515/77, com ALICE BURGATTI MARINGOLLI, RG. N.º 7.814.059/SP,
brasileira, do lar, residentes e domiciliados a Rua Diogo de Moraes
Lera, 800, Jardim Rodolfo Pirani, São Paulo, Capital, pela quantia-
de Cz\$7.000,00. -----

OFICIAL INT.º//BEL XISTO JOSÉ BRAGA DA SILVA

Av. 4/7666 - Piracaia, 19 de outubro de 2015.

Pelo Requerimento datado de 30 de setembro de 2015, processo esta
averbação nos termos do artigo n.º 615-A do Código do Processo
Civil, para ficar constando a existência de Ação de Execução de
Título Extrajudicial - Cumprimento de Sentença - Locação de
Imóvel, sob n.º 1012815-18.2014.8.26.0100/01, à 38ª Vara Cível do
Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP, movida pelas partes
WILSON PIRES POURCHET, CPF n.º 222.904.138-34 (exequente) e em face

= CONTINUA NO VERSO =



Rua Domingos Leme, 190 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12970-000
Fone: (11) 4036-7019 - Fax: (11) 4036-7768 - e-mail: ria.piracaia@uol.com.br

Página: 0001/0002

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA: INVALIDA ESTE DOCUMENTO

12083-2-020001-025000-0915

12083-2-AA 021872

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Piracaia - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DE FARIA CABRAL, protocolado em 19/03/2018 às 19:42, sob o número 1000641-52.2018.8.26.0450 e código 2763790.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000641-52.2018.8.26.0450 e código 2763790.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DE FARIA CABRAL, protocolado em 18/11/2019 às 09:45, sob o número WPRC19700318370
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000641-52.2018.8.26.0450 e código 0gmK5R8J.



PERITO JUDICIAL
RICARDO F. CABRAL

Matrícula nº 7.666 = CNS - 12.083-2 = Ficha 01/v.=

de MARTA BUGATTI MARINGOLLI FELIX, CPF nº 142.473.478-96, ADHEMAR MARINGOLLI, já qualificado, e ALICE BURGATTI MARINGOLLI, CPF nº 352.896.378-69 (executados), conforme comprova-se pela Certidão da 38ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP, expedida em 07 de outubro de 2015, assinada digitalmente pela escrivã, Srª. Elisangela Santana de Moura, tendo à causa o valor de R\$ 55.903,25 (valor atualizado até setembro/2015). Protocolo nº 61.814 de 09/10/2015, Livro 1-A.
A Oficial Substituta, Renata Donizeti Moraes Melo (Renata Donizeti Moraes Melo).

Ao Oficial....	R\$	25,37
Ao Estado....	R\$	7,21
Ao IPESP....	R\$	3,72
Ao Reg. Civil:	R\$	1,34
Ao Trib. Just:	R\$	1,74
Ao Município:	R\$	1,01
Ao Min.Púb....	R\$	1,22
Total.....	R\$	41,61

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 7666, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. PIRACAIÁ-SP, 04 de dezembro de 2015. HORA: 11:19:53, Escrevente.

Cristiane Ouverney de Moraes
Cristiane Ouverney de Moraes

Pedido de certidão nº: 40821

Controle:



6984

Página: 0002/0002

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSWALDO MARCATTO, protocolado em 19/03/2018 às 19:42, sob o número 10006415220188260450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000641-52.2018.8.26.0450 e código 27C3790. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DE FÁRIA CABRAL, protocolado em 18/11/2019 às 09:45, sob o número WPRC19700318370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000641-52.2018.8.26.0450 e código OgmK5R8J.



**PERITO JUDICIAL
RICARDO F. CABRAL**

ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Técnico é composto de 15 páginas todas de um lado só, assinada digitalmente pelo avaliador, que subscreve esta última.

Piracaia, 18 de Novembro de 2019

RICARDO F CABRAL
Perito Judicial Avaliador
CREA: 5062996830
Conpej/SP: 02.00.2669