



**EXMO. SR. DR. JUIZ FEDERAL DA 08ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE OSASCO /SP**

AUTOS Nº	0015917-42.2022.8.26.0405
REQUERENTE	PERFIL ADMINISTRAÇÃO E VENDAS LTDA.
REQUERIDO	REINALDO CAMILLI e outro

ENG. MARCIO CARDENALI MARTINES, engenheiro, inscrito no CREA-SP, sob o nº 5.061.722.425, tendo sido indicados como Assistentes Técnicos do Requerido, **Sr. REINALDO CAMILLI e outro**, no presente processo, havendo realizado as necessárias avaliações ambientais e acompanhado os trabalhos do Douto Perito, **ENG. LUCAS UARA ALMEIDA AMAYA**, vem, mui respeitosamente, apresentar seu

**PARECER TECNICO PARCIAMENTE
DIVERGENTE**



PARECER TECNICO PARCIALMENTE DIVERGENTE

Sumário

1	OBJETIVO	3
2	JUSTIFICATIVA	3
3	ANÁLISE TÉCNICA DO LAUDO PERICIAL	4
4	QUESITOS COMPLEMENTARES	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
5	TERMO DE ENCERRAMENTO	7



1 OBJETIVO

O presente Parecer Técnico Parcialmente Divergente tem como objetivo a manifestação técnica, após a análise do Laudo apresentado pela nobre Perito Oficial.

Consta, às fls. 136, o objeto da perícia técnica, na qual o nobre Perito Judicial foi confiado, que diz:

Determino prova pericial para avaliação do imóvel penhorado, nos termos art. 870, parágrafo único, do CPC, a cargo do exequente a quem beneficiará eventual hasta do bem.

2 JUSTIFICATIVA

A manifestação se faz necessária, pois o Laudo do Perito Oficial apresentou pontos imprecisos na qual podem gerar valor inferior ao encontrado para o imóvel avaliando, com isso não representando a realidade fática do cenário imobiliário local.



3 ANÁLISE TÉCNICA DO LAUDO PERICIAL

O nobre Perito Judicial apresentou o valor encontrado para o imóvel avaliando.

<p>VALOR ENCONTRADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO:</p> <p>R\$ 2.030.000,00</p> <p>(dois milhões e trinta mil reais)</p>	IARA ALMEIDA AMAYA Perito Judicial
--	---------------------------------------

Par tanto, o nobre Perito Judicial utilizou os seguintes dados e informações.

<p>IMÓVEL RESIDENCIAL/COMERCIAL</p> <p>MATRÍCULA Nº 32.760</p> <p>RUA: Avenida Santo Antônio, 1901</p> <p>BAIRRO: Bela Vista.</p> <p>ÁREA DO TERRENO: 322,50 m²</p> <p>ÁREA CONSTRUÍDA: 418,80 m²</p>	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo 0015917-4/2022.8.26.0405 e código 6eet02mN.
---	--

<p>4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES</p> <p>As características do imóvel avaliando são:</p>	Assinado digitalmente por LUCAS UARA ALMEIDA AMAYA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo 0015917-4/2022.8.26.0405 e código 6eet02mN.							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Área Construída do imóvel (m²): 418,80</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Setor Urbano: Classe média.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Idade aparente: Acima de 50 anos.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Vagas de garagem: 2</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Suítes: 1</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Dormitórios: 5</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Conservação do imóvel: Bom estado de conservação</td> </tr> </table>	Área Construída do imóvel (m²): 418,80	Setor Urbano: Classe média.	Idade aparente: Acima de 50 anos.	Vagas de garagem: 2	Suítes: 1	Dormitórios: 5	Conservação do imóvel: Bom estado de conservação	
Área Construída do imóvel (m²): 418,80								
Setor Urbano: Classe média.								
Idade aparente: Acima de 50 anos.								
Vagas de garagem: 2								
Suítes: 1								
Dormitórios: 5								
Conservação do imóvel: Bom estado de conservação								



Nosso comentário:

Quanto a Idade Aparente identificamos divergência ao informado neste tópico do Laudo Pericial e no item 10, na qual aponta a idade aparente de 2 anos.

10. CALCULO DO VALOR DO IMOVEL AVALIANDO

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Dados para a projeção de valores:

- Suites = 1
- Dormitórios = 5
- Vagas de garagem = 2
- Banheiro Social = 3
- Padrão construtivo = 3
- Idade aparente = 2
- Area total = 418,80

Protocolado em 23/05/2024 às 17:47, sob o nº 00115917-42.2022.8.26.0405 e código 6eer02mN.

Diante a avaliação entendemos que as condições no interior do imóvel avaliando quanto a sua conservação é de bom estado.

Quanto a quantidade de vagas na garagem solicitamos ao Perito Judicial a retificação para 3 vagas diante ao informado de 2 vagas.

INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Foi utilizado o seguinte método:

- Direto Comparativo de Dados de Mercado com utilização de Inferência Estatística.

às 17:47, sob o nº 00115917-42.2022.8.26.0405 e código 6eer02mN.

Nosso comentário: Concordamos com o método adotado pelo nobre Perito Judicial.



10. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Dados para a projeção de valores:

- Suítes = 1
- Dormitórios = 5
- Vagas de garagem = 2
- Banheiro Social = 3
- Padrão construtivo = 3
- Idade aparente = 2
- Area total = 418,80

protocolado em 23/05/2024 às 17:47, sob o nú
42.2022.8.26.0405 e código JfcccvtGr.

Nosso comentário:

Quanto a quantidade de vagas na garagem solicitamos ao Perito Judicial a retificação para 3 vagas diante ao informado de 2 vagas.

Quanto a quantidade de banheiros sociais solicitamos ao Perito Judicial a retificação para 4 diante ao informado de 3 banheiros sociais.

Destacamos que, a escritura do imóvel é datada de 1983, isto é, 40 anos, mas é importante informar que o imóvel avaliando sofreu ampliação com a construção do imóvel à frente em torno de 30 anos.



4 TERMO DE ENCERRAMENTO

Dando assim por encerrados os trabalhos, os signatários encerram o presente Laudo, impresso num total de 7 (sete) folhas deste papel escritas apenas no anverso, datada e também assinada.

São Paulo, 10 de junho de 2024.

Marcio Cardenali Martines

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA SP nº 5061722425