

COMARCA DE CARAPICUÍBA

1ª VARA CÍVEL

LAUDO PERICIAL

De

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Processo Nº 0009212-58.2000.8.26.0127

Autor:

SORAIA DORALICE MARTINS

Requerido:

**CODHIVALE-COOPERATIVA DE
DESENVOLVIMENTO VALE DO PARAIBA**

Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Data da Vistoria: 04.03.2024 - 14:00 horas

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A vinte e dois de março de dois mil e dezenove, o Perito **REGIS CLEBER MACHADO MORO**, foi nomeado pela M.M. JUIZA DE DIREITO JULIANA MARQUES WENDLING DA 1ª VARA CÍVEL DO FORUM DE CARAPICUÍBA, ESTADO DE SÃO PAULO, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos da ação judicial nº 0009212-58.2000.8.26.0127.

I – HISTÓRICO:

:

Aos dezesseis de abril de dois mil e dezenove, o Perito acima designado analisou os autos da ação judicial nº 0009212-58.2000.8.26.0127, processo digital do cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba, estado de São Paulo.

Aos dezessete de fevereiro de dois mil e vinte e quatro protocolou a petição de aceite para nomeação da Perícia Judicial.

Em dezessete de fevereiro de dois mil e vinte e quatro foi peticionado o agendamento do início da diligência para dia 04 de março de 2024, Diligência realizada nesta data.

Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES:

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o real valor dos Imóveis:

1º Imóvel: Residência, localizado na Rua Ovídia Colão, nº201 – Casa 126 – Lote 099 - Condomínio Jardim das Rosas no Município e Comarca de Carapicuíba, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de aproximadamente 132,00m²; área total construída de 170,00m².

III - EQUIPAMENTO UTILIZADOS:

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital da marca Canon modelo SX 200 IS de 12.1 mega pixels.

IV – DOS EXAMES:

1º Imóvel: Residência de médio padrão, localizado na Rua Ovídia Colão, nº201 – casa 126 – Condomínio Jardim das Rosas no Município e Comarca de Carapicuíba, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 132,00m²; área total construída de 170,00m². Esteve presente a Sr.ª Wellington Barbosa (inquilino).

Verificado a idade do Imóvel, analisado o estado de conservação, as possíveis avarias, benfeitorias e a qualidade do bairro. Também foi levado em consideração o valor do m² da região, a conservação das demais áreas comuns do condomínio, o comércio local, condução, localização e demais Infraestrutura

Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

do bairro, os quais levaram este Perito às conclusões explicitadas no capítulo XI deste Laudo de Avaliação.

V - CRITÉRIOS E METODOLOGIA:

V.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método evolutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características

Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-1. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do imóvel.

Para a avaliação do imóvel em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros.

Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

VI - FINALIDADE:

A finalidade do presente Laudo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Avaliação Imobiliária do Imóvel residencial, situado na Rua Ovídia Colão, nº 201-casa 126 – Lote 009, com 2 vagas de garagens.

VII - PESQUISA:

A pesquisa foi realizada no dia 11 de março de 2024, 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 diretrizes 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.

Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

VIII - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

VIII.1 Imóvel

Após a devida vistoria *in-loco*, foram colhidos todos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato regular, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho.

O imóvel foi construído a 13 anos. Possui terreno declive, onde a garagem fica no nível superior da casa, e possui 2 andares sendo:

Térreo:

- ✓ Sala de estar, sala de teve, sala de jantar e lavabo, com pisos em porcelanato, portas de madeira e janelas estilo francesa de madeira, cobertura em laje.
- ✓ Cozinha, com piso frio e paredes revestidas com reboco e pintura.

1º Andar:

- ✓ Quarto máster: Piso cerâmico, paredes e teto pintadas, porta balcão em madeira com acesso a sacada; banheiro com bancada de mármore com cuba.
- ✓ Quarto 1: Piso cerâmico, paredes e teto rebocados e pintados, porta balcão em madeira com acesso a sacada.
- ✓ Quarto 2: Piso cerâmico, paredes e teto rebocados e pintados, porta balcão em madeira com acesso a sacada.
- ✓ Banheiro com bancada de mármore com cuba.

Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

Nível inferior:

- ✓ Garagem para dois carros e lavanderia.

IX - LOCALIZAÇÃO: Condomínio Jardim das Rosas

Na imagem abaixo, tem-se a demonstração do mapa de logradouros da região, com destaque para a localização do imóvel avaliando.



Acima foto tirado do Google Maps, onde em vermelho se encontra o Imóvel.

O bairro Jardim Ana Estela é uma região de classe média, grande extensão territorial e está localizado na região metropolitana da grande São Paulo.

A região é bem desenvolvida e possui infraestrutura ímpar.

Próximo a Granja Viana que é um dos mais famosos bairros da cidade de Cotia e Carapicuíba. É fechado e que conta com diversos condomínios residenciais dentro de sua área territorial, área essa que atinge outras duas cidades, que são: Carapicuíba e Jandira.

Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

São dentro desse bairro encontrados diversos imóveis, tanto casas, como apartamentos, mas possuindo também áreas comerciais e industriais.

Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

X - CONCLUSÃO:

O Perito designado para elaboração do Laudo de Vistoria Pericial: inspecionou, fotografou e elaborou o Laudo de Vistoria.

O Perito não possui interesse de nenhuma natureza no imóvel e tampouco no resultado deste Laudo.

Os trabalhos desenvolvidos são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões. O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a legislação técnica da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e com as boas práticas da Engenharia Civil.

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

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.

Imóvel: localizado na região de Carapicuíba, sendo construído a mais de 13 anos, encontra-se em bom estado de conservação, com pisos e paredes íntegros a estrutura. Ausência de trincas e rachaduras.

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

Este Profissional priorizou elementos em oferta situados na mesma região econômica e com dimensões compatíveis ao uso e ocupação do solo para a região em estudo.

Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

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

R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais)

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juiz(a), 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 11 de Março de 2024.



REGIS CLEBER MACHADO MORO
CREA: 5061854727
Perito Judicial

ANEXOS

ANEXO I: Mapa de Localização;

ANEXO II: Pesquisa de mercado;

ANEXO III: Memorial de Cálculo;

ANEXO IV: Fotografias.

Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

ANEXO I

Mapa de localização do imóvel – Rua Ovídia Colão nº201 – Casa 126 – Condomínio Jardim das Rosas - Carapicuíba



Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

ANEXO II

PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

Elemento 01



Jardim Ana Estela, Carapicuíba
Rua Ovídia Colão

Condomínio Jardim Das Rosas - Ana Estela, Carapicuíba/SP Casa com 3
Dormitório sendo 2 Suítes - Em condomínio fechado - excelente localização...

120 m² 3 3 2

R\$ 499.000
Cond. R\$ 200 | IPTU R\$ 50

Telefone [Mensagem](#)

Elemento 02



Jardim Ana Estela, Carapicuíba

3 dormitórios, sendo 1 suite, 3 banheiros, condomínio 24h, varanda com ampla
vista. Casa muito bem iluminada e arejada Acabamento em porcelanato de...

125 m² 3 4 3

R\$ 600.000

Telefone [Mensagem](#)

Elemento 03



Destaque

Jardim Ana Estela, Carapicuíba
Estrada Morrinhos

186 m² 3 3-5 2-4

R\$ 1.197.000
Encontramos 3 anúncios deste imóvel ⓘ

[Exibir Anúncios](#)

Elemento 04



Estrada Fazendinha, 2000 - Jardim Ana Estela, Carapicuíba - SP

Casa de condomínio com 4 Quartos à Venda, 182m²

182 m² 4 Quartos 5 Banheiros 4 Vagas

Mobiliado Churrasqueira Condomínio fechado Varanda Quintal ...

R\$ 809.000  [Preço abaixo do mercado](#)

Condomínio: R\$ 450

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Elemento 05



Vila Diva, Carapicuíba
Rua Pirai

Buscando uma casa com 3 Quartos sendo 3 Suites na Granja Viana, com ambientes integrados, vista para o verde e excelente localização? Encontrou!...

228 m² 3 4 2

R\$ 890.000  [Preço abaixo do mercado](#)

Telefone **Mensagem**

Elemento 06



Rua Ovídia Colão, 1 - Jardim Ana Estela, Carapicuíba - SP

Casa de condomínio com 3 Quartos à Venda, 200m²

200 m² 3 Quartos 1 Banheiro 2 Vagas

Churrasqueira Condomínio fechado Cozinha Lavanderia

R\$ 500.000  [Preço abaixo do mercado](#)

Condomínio: R\$ 284

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Regis Cleber Machado Moro
CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.
Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

Elemento 07



Rua Guarani, 205 - Jardim Ana Estela, Carapicuíba - SP

Casa de condomínio com 3 Quartos à Venda, 210m²

210 m² 3 Quartos 3 Banheiros 2 Vagas

Condomínio fechado Aceita animais Jardim Quadra poliesportiva Cozinha ...

R\$ 500.000
Condomínio: R\$ 250

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Elemento 08



Rua Romelândia, 730 - Jardim Ana Estela, Carapicuíba - SP

Casa com 3 Quartos à Venda, 138m²

138 m² 3 Quartos 3 Banheiros 2 Vagas

Piscina Condomínio fechado Aceita animais Jardim Playground ...

R\$ 812.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Elemento 09



Rua Romelândia, 116 - Jardim Ana Estela, Carapicuíba - SP

Casa de condomínio com 3 Quartos à Venda, 145m²

145 m² 3 Quartos 3 Banheiros 2 Vagas

Condomínio fechado Quintal Aceita animais Área de serviço Varanda gourmet ...

R\$ 950.000
Condomínio: R\$ 647

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Elemento 10



Rua Guarani - Jardim Ana Estela, Carapicuíba - SP

Casa de condomínio com 3 Quartos à Venda, 120m²

120 m² 3 Quartos 3 Banheiros - Vaga

Condomínio fechado Cozinha Segurança 24h Área de serviço Aceita animais

R\$ 360.000
Condomínio: R\$ 290

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Elemento 11



Rua Guarani, 205 - Jardim Ana Estela, Carapicuíba - SP

Casa de condomínio com 3 Quartos à Venda, 210m²

210 m² 3 Quartos 3 Banheiros 2 Vagas

Condomínio fechado Aceita animais Jardim Quadra poliesportiva Cozinha ...

R\$ 500.000
Condomínio: R\$ 250

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Elemento 12



Rua Queirós, 1560 - Jardim Ana Estela, Carapicuíba - SP

Casa com 3 Quartos à Venda, 180m²

180 m² 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

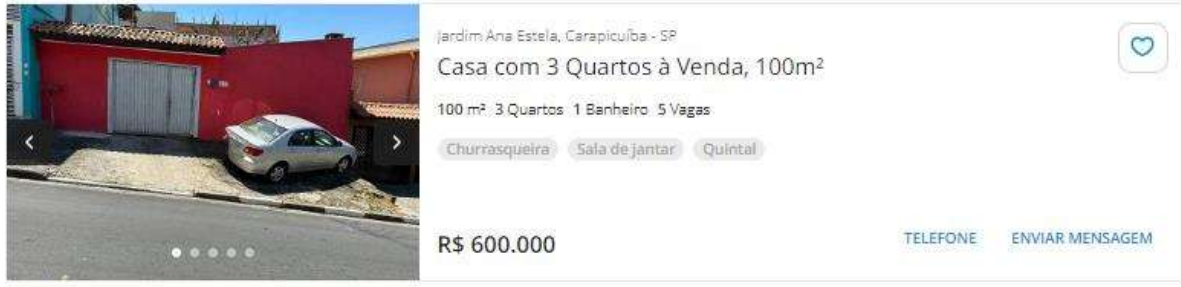
Ar-condicionado Churrasqueira

R\$ 475.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Regis Cleber Machado Moro
CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.
Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

Elemento 13



Nº	Fonte de Pesquisa	Telefone	Valor do Imóvel	Área Construída	Valor do m²
01	Vitória Consultoria	98467-0114	R\$ 499.000,00	120m²	R\$ 4.158,00
02	Gaenzo imóveis	94782-2212	R\$ 600.000,00	200m²	R\$ 3.000,00
03	Terra Granja Viana	2898-9900	R\$ 1.197.000,00	186m²	R\$ 6.435,00
04	Granja V. Imóveis	4702-4060	R\$ 809.000,00	182m²	R\$ 4.445,00
05	Rodrigo Souza	98467-0114	R\$ 890.000,00	228m²	R\$ 3.903,00
06	New Core	4580-4274	R\$ 500.000,00	200m²	R\$ 2.500,00
07	Vitória Consultoria	98467-0114	R\$ 500.000,00	210m²	R\$ 2.380,00
08	Granja Negócios	4612-9330	R\$ 812.000,00	138m²	R\$ 5.884,00
09	Granja Negócios	4612-9330	R\$ 950.000,00	145m²	R\$ 6.551,00
10	Bella Granja	4262-0381	R\$ 360.000,00	120m²	R\$ 3.000,00
11	Proinvest	4617-8699	R\$ 500.000,00	200m²	R\$ 2.500,00
12	Granja Negócios	4612-9330	R\$ 475.000,00	180m²	R\$ 2.638,00
13	Smero Imóveis	4624-5500	R\$ 600.000,00	100m²	R\$ 6.000,00
TOTAL					R\$ 53.394,00

Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

ANEXO III
MEMORIAL DE CÁLCULO

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M²

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO M² DAS 15 AMOSTRAS PESQUISADAS

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 13 amostras}}{13 \text{ (amostras)}} = \frac{\text{R\$ } 53.394,00}{13} = \text{R\$ } 4.107,00$$

Valor do Imóvel na Média Aritmética: 170,00m² x R\$ 4.107,00 = R\$ 698.229,00

MÉDIA HOMOGENEIZADA

$$\text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ de 11 amostras}}{11 \text{ (amostras)}} = \frac{\text{R\$ } 44.463,00}{11} = \text{R\$ } 4.042,00$$

Valor do Imóvel na Média Homogeneizada: 170,00m² x R\$ 4.042,00 = R\$ 687.155,00

Obs: Foram retirados os valores dos elementos número 07 E 09 (o mais Baixo / o mais Alto)

MÉDIA PONDERADA

VALOR DO M ² NA MÉDIA ARITMÉTICA: R\$ 4.107,00	+ 20% = R\$ 4.928,00
R\$ 4.107,00	- 20% = R\$ 3.285,00

Elementos acima de R\$ 4.928,00 e abaixo de R\$ 3.285,00 serão retiradas para efeito do cálculo

Foram retiradas as amostras de números: 02, 03, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 e 13

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das amostras restantes}}{03 \text{ amostras}} = \frac{\text{R\$ } 12.506,00}{03} = \text{R\$ } 4.168,00$$

Valor do Imóvel na Média Ponderada: 170,00m² x R\$ 4.168,00 = R\$ 708.673,00

CONCLUSÃO

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 715.000,00 (Arredondamento até o máximo de 1%)

Limite Superior: R\$ 786.500,00 (Variação até o máximo de 10%)

Limite Inferior: R\$ 643.500,00 (Variação até o máximo de 10%)

VALOR ARREDONDADO (arbitrado) = R\$ 780.000,00 (Setecentos e Oitenta Mil Reais)

Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

ANEXO IV – Fotografias
Rua Ovídia Colão nº201 – Casa 126 – Lote 099



Foto 01 – Portaria do Condomínio



Foto 02

Regis Cleber Machado Moro
CREA:5061854727 , End. Rua Aladino J. Torrezan , 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.
Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br



Foto 03



Foto 04



Foto 05

Regis Cleber Machado Moro
CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.
Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br



Foto 06

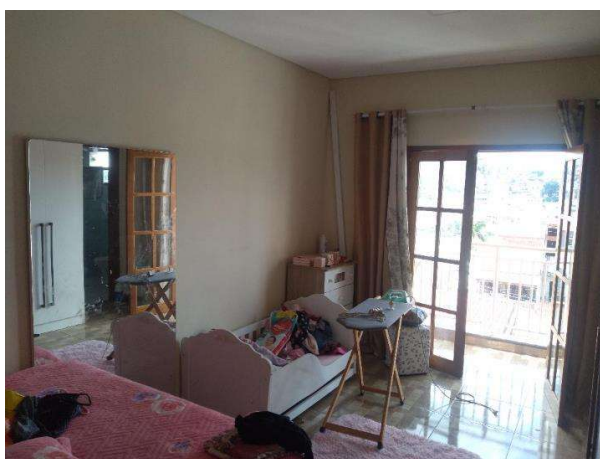


Foto 07

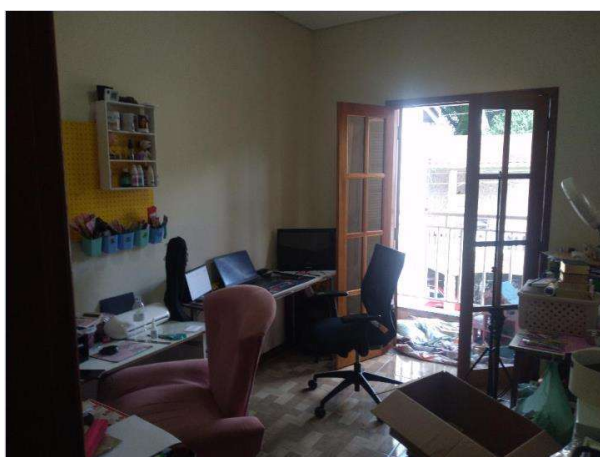


Foto 08

Regis Cleber Machado Moro
 CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.
 Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

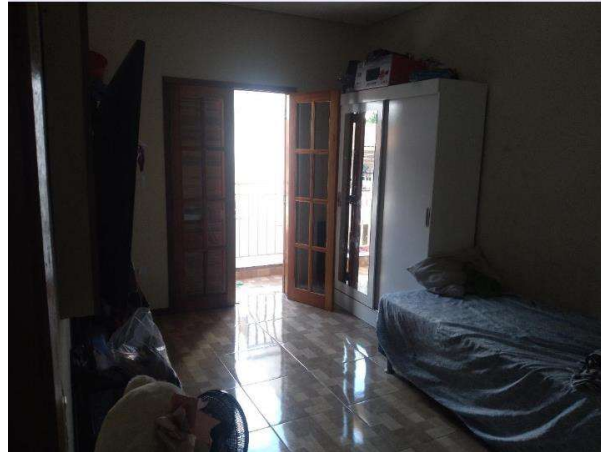


Foto 09

Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

ENCERRAMENTO:

Dada por cumprida a missão, encerram-se o presente Laudo de Avaliação Mercadológica é composto de 31 páginas todas de um só lado, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última, colocando-se a inteira disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessária.

Barueri, 11 de Março de 2024

**REGIS CLEBER MACHADO MORO**

Perito Judicial
Engenheiro Civil
CREA: 5061854727

Regis Cleber Machado Moro
CREA:5061854727, End. Rua Aladino J. Torrezan, 97 – Jardim Júlio – Barueri-SP.
Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CARAPICUÍBA
FORO DE CARAPICUÍBA
1ª VARA CÍVEL

Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, nº 215, Sala 5,
 Vila Municipal - CEP 06328-330, Fone: 11 4506-1782, Carapicuíba-SP - E-
 mail: carapic1cv@tjstj.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0009212-58.2000.8.26.0127**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução**
 Requerente: **Soraia Doralice Martins**
 Requerido: **Codhivale - Cooperativa de Desenvolvimento Vale do Paraíba**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FELIPE MENEZES MAIDA**

Vistos.

Trata-se de impugnação ao laudo pericial, que apontou o valor de R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais) para o imóvel em questão. A parte impugnante manifestou-se contrariamente às conclusões do expert, alegando que o valor do bem é inferior ao estimado, contudo, não apresentou fundamentação técnica suficiente para embasar sua discordância.

A impugnação, portanto, não pode ser utilizada como meio para revisão do laudo sem que haja elementos técnicos que justifiquem tal revisão.

Neste caso, a parte impugnante limitou-se a manifestar seu inconformismo, sem apresentar argumentos técnicos ou elementos concretos que pudessem levar a uma conclusão diversa daquela estabelecida pelo perito judicial. Assim, não há motivos para afastar ou modificar as conclusões do laudo pericial, que se mostra devidamente fundamentado e em conformidade com os elementos dos autos, não se podendo falar em omissão.

Diante do exposto, **HOMOLOGO O LAUDO PERICIAL**, mantendo o valor de R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais) como avaliação do imóvel em questão e **DOU POR ENCERRADA A FASE DE INSTRUÇÃO**.

Preclusa esta decisão, junte-se/certifique-se e voltem os autos conclusos.

Int.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CARAPICUÍBA
FORO DE CARAPICUÍBA
1ª VARA CÍVEL

Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, nº 215, Sala 5,
Vila Municipal - CEP 06328-330, Fone: 11 4506-1782, Carapicuíba-SP - E-
mail: carapic1cv@tjssp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Carapicuíba, 18 de março de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**