

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA **PRIMEIRA VARA CÍVEL**
DA COMARCA DE **LEME**, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n.º: **1001694-37.2022.8.26.0318**

Reqte.: **Copagaz Distribuidora de Gás S/A**

Reqdo.: **Maria do Carmo | Figueiredo Pedroso & Cia Ltda**

MATEUS GALANTE OLMEDO, Engenheiro Civil, Mecânico e de Segurança do Trabalho – CREA 50607889 42/D-SP, Técnico em Transações Imobiliárias – CRECI/SP 196044, bem como Pós-Graduado em Avaliação de Imóveis e Pós-Graduado em Perícias de Avaliação de Bens e Direitos, PERITO JUDICIAL nomeado para desempenhar tal função nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar o respectivo Laudo Pericial, conforme descrição abaixo.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

I – OBJETIVO

O presente laudo pericial tem como objetivo determinar o JUSTO VALOR DE MERCADO do imóvel urbano situado na **Rua Manoel Castro Mendes, n.º 592, Jd. Residencial Margarida, na cidade de Pirassununga, Estado de São Paulo**, em cumprimento a r. determinação judicial de fls. **616** dos autos.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

II – DATA DA PERÍCIA TÉCNICA

Segundo artigo 474 do Código de Processo Civil:

"As partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova."

Assim, conforme o mandamento processual mencionado, as partes litigantes foram previamente e devidamente notificadas sobre a data, horário e local da perícia, conforme consta na petição de fls. **637** dos autos.

Cumpridas as exigências legais, em **03 de outubro de 2024, às 12:20 horas**, foi realizada diligência técnica ao imóvel *sub-judice*, ou seja, na data, horário e local aprezados, na presença:

I – Pelo Requerente: **Ninguém compareceu;**

II – Pelo Requerido: **Ninguém compareceu.**

III – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

III.1 – Caracterização do Imóvel

Através da vistoria técnica realizada *in loco*, este Expert pode constatar que sobre o respectivo lote de terreno encontra-se erigida uma casa de morada, na qual foi subdividida em duas residências, situadas com frente para a Rua Manoel Castro Mendes, n.º 592 (frente e fundos), Jd. Residencial Margarida, na cidade de Pirassununga, Estado de São Paulo, cujas medidas e confrontações do terreno encontram-se devidamente detalhadas na matrícula do imóvel de n.º 12.236 do CRI de Pirassununga, conforme reprodução parcial a seguir.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 2

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Matrícula N.º 12.236 Data 05 / 11 / 1984

Imóvel: UM LOTE DE TERRENO sob n.º. 12, da quadra "06", situado nesta cidade e comarca, no loteamento denominado "Jardim Residencial-Margarida", com frente para a Rua 07, medindo dez (10) metros de frente, igual medida de largura nos fundos, por vinte e cinco (25) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área total de 250,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o lote 11, de outro lado com o lote n.º. 13, e pelos fundos com o lote n.º. 03; estando a referida quadra "6" localizada entre as ruas 07, 06, 02 e 03.

Que referido imóvel encontra-se cadastrado na municipalidade de Pirassununga sob o n.º 6887-042.006.012.00-6, na qual registra a **área construída de 130,80 m²**, conforme Certidão Municipal a seguir.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
 Rua: Galícia Del Nero, 51 - Centro
 Pirassununga - SP - CEP 13631-904
 site: www.pirassununga.sp.gov.br
 Seção de Cadastro Fiscal
 E-mail: cadastrofiscal@pirassununga.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Prefeitura Municipal de Pirassununga, Estado de São Paulo

CERTIFICA, atendendo ao requerimento ON-LINE, que o imóvel abaixo relacionado, indicado pelo lote 012 da quadra 006 do loteamento JARDIM RESIDENCIAL MARGARIDA, inscrito sob o n° 6887-042.006.012.00-6, possui o seguinte Valor Venal para efeito tributário referente ao exercício de 2024:

Terreno:	RS 24.315,46		
Construção:	RS 89.143,45		
Total:	RS 113.458,91		

Imóvel referente a esta certidão:

Proprietário: **J. C. DE OLIVEIRA PEREIRA & CIA LTDA EPP**

Compromissário:

Endereço: **RUA MANOEL DE CASTRO MENDES, 592**

Inscrição: **042006012006**

Valor Venal do Terreno:	RS 24.315,46	Valor Venal Construção:	RS 89.143,45	Valor Venal Total:	RS 113.458,91
Área do Terreno:	250,00 m2	Total Área Construída:	130,80 m2		

O referido é verdade e dou fé. Prefeitura Municipal de Pirassununga Estado de São Paulo, em vinte e seis de dezembro de dois mil e vinte e quatro.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

3

São João da Boa Vista - SP
 Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
 Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
 Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
 Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
 Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
 Tel. de Contato: (19) 99775-1871

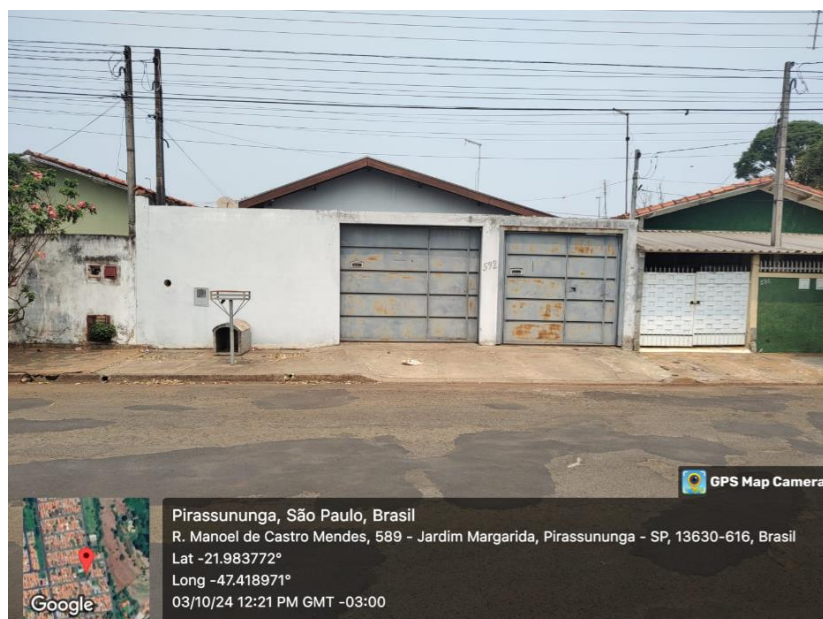
PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Embora devidamente intimado, o Requerido não compareceu à perícia técnica designada, atitude que comprometeu a realização de uma vistoria mais ampla e detalhada. Em razão dessa ausência, a perícia teve de se restringir a uma análise técnica direta apenas na residência de n.º 592 frente, autorizada pela inquilina. No caso da residência de n.º 592 fundos, que se encontrava desocupada, foi possível apenas uma análise técnica indireta, limitada às observações externas.

Assim, através da vistoria técnica realizada *in loco*, este Expert pode constatar que a unidade n.º 592 frente é composta de dois dormitórios, banheiro social, sala de estar, copa/cozinha, área de serviço e garagem, melhor demonstrada através do registro fotográfico a seguir.

De um modo geral podemos classificar o imóvel *sub-judice* no padrão: "**Casa Padrão Simples**", segundo os critérios de classificação das construções do IBAPE/SP; **Estado de Conservação "C" – Regular**, segundo os critérios de *Ross Heidecke*; Idade Aparente estimada em nossa sensibilidade de aproximadamente **20 anos**, melhor demonstrada através do registro fotográfico a seguir.



ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

4

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

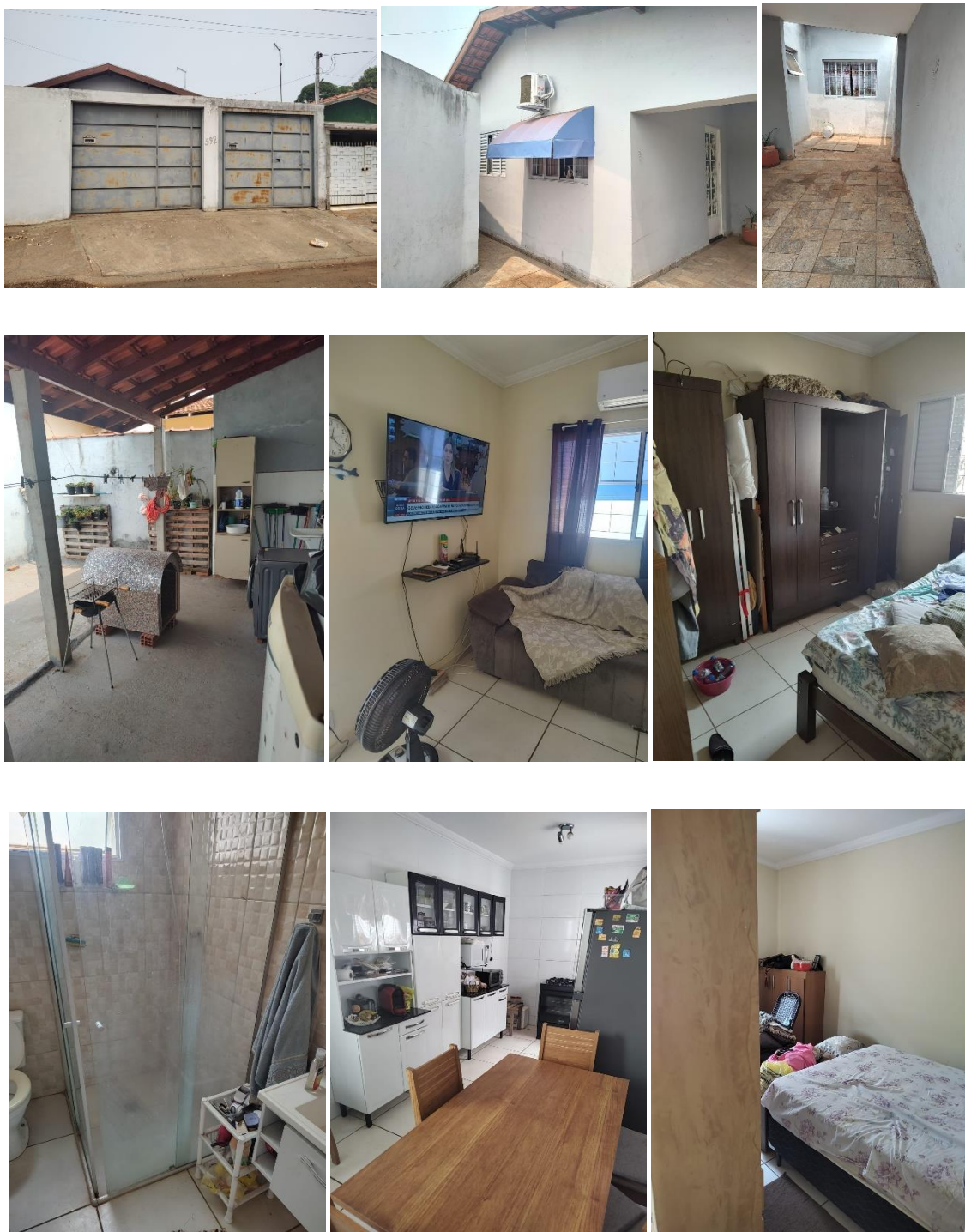
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 01/10 - Vistas parciais externas e internas (n.º 592 frente) do imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

São João da Boa Vista - SP
 Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
 Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
 Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
 Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
 Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
 Tel. de Contato: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III.4 – Diagnóstico do Mercado

A região apresenta boa atratividade para o mercado imobiliário local, possuindo uma área residencial bem consolidada, com um **perfil de médio / baixo padrão construtivo**.

De um modo geral, o mercado encontra-se relativamente aquecido para venda da tipologia do imóvel avaliando, tendo em vista número de ofertas disponíveis na região que, de certa forma limita a rapidez de absorção de imóveis pelo mercado, resultando assim em uma "liquidez média" entre 3 a 6 meses.

O estudo de mercado tem por objetivo de prever a oferta e demanda atual de um tipo de propriedade colocados em um determinado segmento de mercado.

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução na demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

O gráfico abaixo indica a posição do nível de preços no mercado imobiliário atual.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

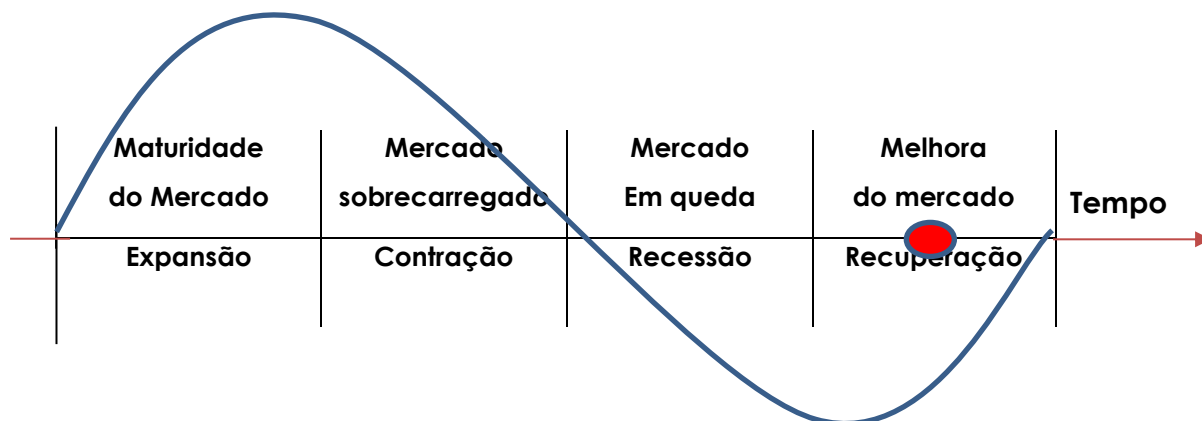
7

<p>São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871</p>	<p>São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816</p>	<p>Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (19) 99775-1871</p>
--	---	---

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Nível de Preços



IV – METODOLOGIA TÉCNICA

IV.1 – Considerações Gerais

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do imóvel, convindo sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente por que todo valor decorre da utilidade.

A palavra valor tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, a definição a seguir mostra o sentido empregado na Engenharia de Avaliações.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra venda e da utilidade da propriedade.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

8

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

A metodologia adotada neste trabalho pericial consiste na análise das características físicas da propriedade *sub-judice* e das diversas informações levantadas no mercado imobiliário local, que são devidamente tratadas com o objetivo de determinar o valor do imóvel em questão. Nestes termos, para a consecução do objetivo determinado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1 e 2 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

IV.2 – Definições da Norma Técnica

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

• MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

• MÉTODO EVOLUTIVO

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871

9

<p>São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871</p>	<p>São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816</p>	<p>Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (19) 99775-1871</p>
--	---	---

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

• MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

IV.3 – Critério Técnico Utilizado no Trabalho Pericial

No caso em tela, adotaremos a Método Evolutivo, conforme as recomendações da Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2, levando-se em consideração ofertas de imóveis na região geoeconômica do imóvel avaliando.

V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Avaliando	Zona	2ª Zona Residencial Horizontal Médio		Características e recomendações	
	Fator Localização (lf)	1,00		Área de referência do Lote (m²)	
	Área - Lote (m²)	250,00		250,00	

Características do Avaliando	Área - Lote (m²)	Frente (m)	Profundidade (m)	Esquina	Topografia
	250,00	10,00	25,00	NÃO	Terreno Plano

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 10

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Elementos de comparação								
N°	Valor Ofertado do Lote / Lote com benfeitoria	Fator Oferta OU Transação	Área do Terreno (m²)	Fator de ajuste ao mercado	Valor da Benfeitoria	Valor unitário deduzido fator oferta e benfeitorias (R\$/m²)		
	V0	Ff	At	Fam	Vb	Vo		
Sei Com benfeitorias	Utilizar	1	130.000,00	0,9	300,00	-	390,00	
	Utilizar	1	350.000,00	0,9	250,00	0,958	209.952,66	475,31
	Utilizar	2	360.000,00	0,9	250,00	0,958	295.319,48	171,42
	Utilizar	3	300.000,00	0,9	250,00	0,958	201.844,13	319,87
	Utilizar	4	420.000,00	0,9	250,00	0,958	323.100,38	285,75
	Utilizar	5	295.000,00	0,9	300,00	0,958	168.473,77	362,14

Homogeneização dos valores											
Fator de Profundidade - Cp				Fator de Testada (Frente) - Cf				Fator Topografia - Ft			
Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Situação	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
Pe	Cp	ΔV2	Vu2	Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV5	Vu5
30,00	1	0,00	390,00	10,00	1,0000	0,00	390,00	Terreno Plano	1,0000	0,00	390,00
25,00	1	0,00	475,31	10,00	1,0000	0,00	475,31	Terreno Plano	1,0000	0,00	475,31
25,00	1	0,00	171,42	10,00	1,0000	0,00	171,42	Terreno Plano	1,0000	0,00	171,42
25,00	1	0,00	319,87	10,00	1,0000	0,00	319,87	Terreno Plano	1,0000	0,00	319,87
25,00	1	0,00	285,75	10,00	1,0000	0,00	285,75	Terreno Plano	1,0000	0,00	285,75
30,00	1	0,00	362,14	10,00	1,0000	0,00	362,14	Terreno Plano	1,0000	0,00	362,14
Média após aplicação do fator			334,08	Média após aplicação do fator			334,08	Média após aplicação do fator			334,08
Desvio Padrão			102,82	Desvio Padrão			102,82	Desvio Padrão			102,82
Coeficiente De Variação			30,78%	Coeficiente De Variação			30,78%	Coeficiente De Variação			30,78%

Fator Área Abunahman - Ca			Fator Resultante	Vu Final Homogeneizado (R\$/m²)	Vu Final Descontado Benfeitorias e Fam (R\$/m²)
Coeficiente de Área	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)			
Ca2	ΔV7	Vu7	Σc	Vu	Vuf
1,05	18,19	408,19	1,05	408,19	408,19
1,00	0,00	475,31	1,00	475,31	326,28
1,00	0,00	171,42	1,00	171,42	
1,00	0,00	319,87	1,00	319,87	
1,00	0,00	285,75	1,00	285,75	
1,05	16,89	379,03	1,05	379,03	
Média após aplicação do fator			Média	339,93	Fator de ajuste ao mercado
Desvio Padrão			Média + 30%	441,91	
Coeficiente De Variação			Média - 30%	237,95	0,958084268

Valores das Construções - Avaliando							
Avaliando	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	le
-	2036,3	Casa Padrão Simples	1,497	130,8	70	20%	20

% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
0,2857	0,816	C	2,52%	0,8	0,8366	R\$333.573,30

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 11

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 10:32, sob o número WLME24700768347. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001694-37.2022.8.26.0318 e código wZeOoR1.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Valores das Construções - Elementos de comparação

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)
1'	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie
1	2036,3	Casa Padrão Simples Mínimo	1,251	116,05	70	20%	30
2	2036,3	Casa Padrão Simples	1,497	115,80	70	20%	20
3	2036,3	Casa Padrão Simples Mínimo	1,251	130,00	70	20%	35
4	2036,3	Casa Padrão Simples	1,497	140,00	70	20%	25
5	2036,3	Casa Padrão Simples	1,497	73,00	70	20%	25

% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Beneficência (R\$)
%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
0,4286	0,694	D	8,09%	0,64	0,7102	R\$209.952,66
0,2857	0,816	C	2,52%	0,8	0,8366	R\$295.319,48
0,5000	0,625	E	18,10%	0,51	0,6095	R\$201.844,13
0,3571	0,758	D	8,09%	0,7	0,7571	R\$323.100,38
0,3571	0,758	D	8,09%	0,7	0,7571	R\$168.473,77

Elemento	Saneamento Amostral							
	Valores Unitários (R\$/m²)							
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5	Saneamento 6	Saneamento 7
1	408,19	408,19	408,19	408,19	408,19	408,19	408,19	408,19
1	475,31	475,31	475,31	475,31	475,31	475,31	475,31	475,31
2	171,42							
3	319,87	319,87	319,87	319,87	319,87	319,87	319,87	319,87
4	285,75	285,75	285,75	285,75	285,75	285,75	285,75	285,75
5	379,03	379,03	379,03	379,03	379,03	379,03	379,03	379,03
Média	339,93	373,63	373,63	373,63	373,63	373,63	373,63	373,63
Média + 30%	441,91	485,72	485,72	485,72	485,72	485,72	485,72	485,72
Média - 30%	237,95	261,54	261,54	261,54	261,54	261,54	261,54	261,54
Desvio padrão	106,07	74,46	74,46	74,46	74,46	74,46	74,46	74,46
Elementos	6	5	5	5	5	5	5	5

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 12

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Homogeneização

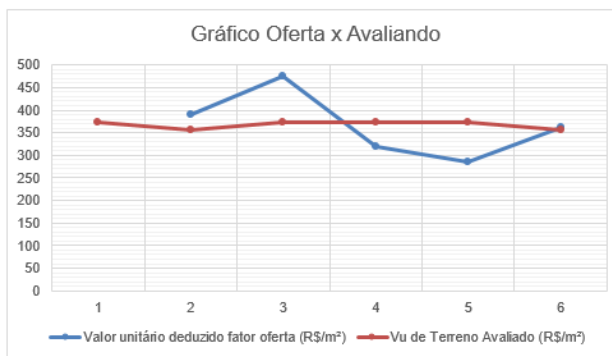
Nº	Valor Ofertado do Lote / Lote com benfeitoria	Fator Oferta	Área do Terreno (m²)	Fator de ajuste ao mercado	Valor da Benfeitoria	Valor unitário deduzido fator oferta e benfeitorias (R\$/m²)	Coef. de Profundidade - Cp	Coefficiente de Frente - Cf
1	130.000,00	0,90	300,00	0,000	-	390,00	1	1,00
1	350.000,00	0,90	250,00	0,958	209.952,66	475,31	1	1,00
2	360.000,00	0,90	250,00	0,958	295.319,48	171,42	1	1,00
3	300.000,00	0,90	250,00	0,958	201.844,13	319,87	1	1,00
4	420.000,00	0,90	250,00	0,96	323.100,38	285,75	1	1,00
5	295.000,00	0,90	300,00	0,96	168.473,77	362,14	1	1,00

Fator de Topografia - Ft	Coefficiente de Área Abunahman - Ca	Fator Resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Vu Final homogeneizado saneado (R\$/m²)
1,00	1,05	1,05	408,19	408,19
1,00	1,00	1,00	475,31	475,31
1,00	1,00	1,00	171,42	
1,00	1,00	1,00	319,87	319,87
1,00	1,00	1,00	285,75	285,75
1,00	1,05	1,05	379,03	379,03

Média	373,63
Média + 30%	485,72
Média - 30%	261,54

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	R\$ 93.407,48
Valor da Benfeitoria - Vb	R\$ 333.573,30
Fam	0,958
Valor do Imóvel - Vi	R\$ 409.083,57

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	373,63
DP da Amostra	74,46
Elementos Usados	5
Graus de liberdade	4
Amplitude Total	102,11
Amplitude (%)	27%
Grau de Precisão	III



ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 13

São João da Boa Vista - SP
 Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
 Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
 Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
 Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
 Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
 Tel. de Contato: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Tratamento por Fatores (Tabela 3 - item 9.2.2 ABNT NBR 14.653-2)					
(13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)					
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	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	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
SOMA					10

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação Tabela 4				
	III	II	I	
Graus				
Pontos mínimos	10	6	4	
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	

V – CONCLUSÃO

Diante dos cálculos e considerações técnicas expostos, conclui-se que o JUSTO VALOR DE MERCADO do imóvel *sub-judice* é de R\$ 409.083,57 (quatrocentos e nove mil, oitenta e três reais e cinquenta e sete centavos) com referência ao mês de dezembro de 2024.

VI – RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

Salvo algum equívoco deste Expert, não encontramos quesitos formulados pelas partes litigantes.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 14

<p>São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871</p>	<p>São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816</p>	<p>Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (19) 99775-1871</p>
---	---	---

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VII – PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

VII.1 – Limitações e Reserva Técnica do Trabalho

a - Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste presente trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo “AD CORPUS” .

b - Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o(s) bem(s) avaliando(s) e os títulos de propriedade constantes nos autos, livres de quaisquer ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu bom uso e depreciem o seu valor de mercado.

c - Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.

d - Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de responsabilidade das partes litigantes.

e - As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não em partes separadas.

f - Este laudo é de uso exclusivo para atender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou de parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública em a expressa autorização do Juízo.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 15

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VII.2 - Princípios Éticos

- a- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;
- c- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;
- d- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- e- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

VIII – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente laudo pericial, que é composto por **16 (dezesseis)** folhas, mais **01 (um)** anexo.

Sem mais, renovo protestos de estimas e considerações.

Termos em que
P. E. Deferimento.

Leme, 26 de dezembro de 2024.

(assinado digitalmente)

MATEUS GALANTE OLMEDO

Perito Judicial perante o TJSP, TRT15, TRF3 e TJMG

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 16

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ANEXO 01 – FICHAS DE PESQUISAS

Terreno, Jardim Margarida, Pirassununga - R\$ 130 mil, Cod: 10133359

Jardim Margarida, Pirassununga, SP - Código 10133359

Corretor de Imóveis
 CRECI: 205.669-F
 Ana Castro
 ☎ 0800-561-2700
 📞 0800-561-2700
 Ver mais imóveis deste corretor(a)

Solicite mais informações
 Código do imóvel: 10133359

Receba contato por:
 WhatsApp Telefone E-mail

Olá, gostaria de saber mais informações sobre o imóvel: Terreno, Venda em Pirassununga no bairro Jardim Margarida valor: R\$ 130.000,00 Ref: 10133359. Aguardo o contato. Obrigado

Características	
✘ Dimensão	10 x 30
✘ Área (útil)	300 m²
✘ Área (total)	300 m²

<https://imobiliariaempirassununga.com.br/10133359-terreno-em-pirassununga-bairro-jardim-margarida.html>

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 17

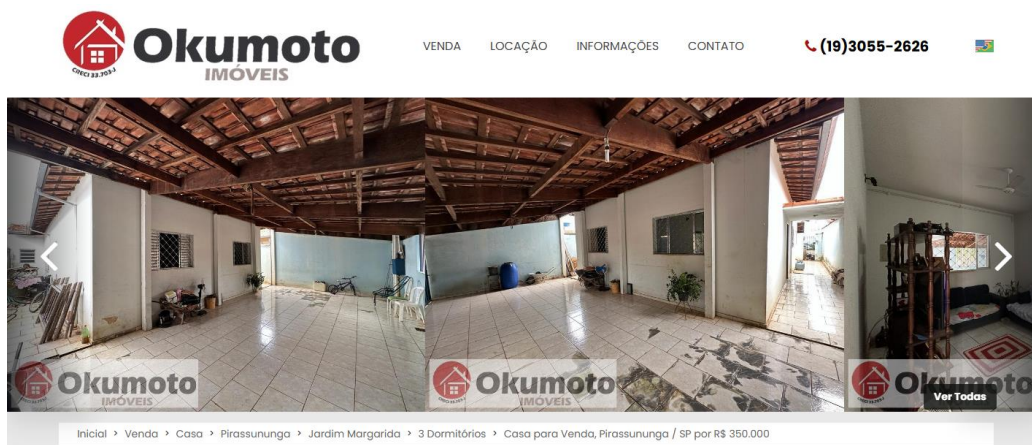
São João da Boa Vista - SP
 Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
 Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
 Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
 Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
 Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
 Tel. de Contato: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Inicial > Venda > Casa > Pirassununga > Jardim Margarida > 3 Dormitórios > Casa para Venda, Pirassununga / SP por R\$ 350.000

Casa para Venda, Pirassununga / SP

Ref: C40, bairro Jardim Margarida, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas de garagem, área construída 116,05 m², terreno 250,00 m²

Compartilhar:



R\$ 350.000

3 Dormitórios

1 Suíte

2 Banheiros

2 Vagas

Sala
1

Código: C40

Bairro: Jardim Margarida

Área Construída: 116,05 m²

Área Terreno: 250,00 m²

Terreno Frente: 10,00 Metros

Terreno Fundo: 10,00 Metros

Terreno Esquerda: 25,00 Metros

Terreno Direita: 25,00 Metros

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel para venda no bairro Jardim Margarida.

Contendo 03 dormitórios sendo 01 suíte, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço, garagem.

CENTRAL DE NEGÓCIOS

Para ter mais informações sobre este imóvel ligue:

LOCAÇÃO: (19) 3055-2626 - Fixo/WhatsApp

VENDA: (19) 99700-4901 - Jeferson Okumoto CRECI: 118331-F

OKUMOTO IMÓVEIS LTDA .

Rua 13 de Maio, nº1864

Bairro Centro - Pirassununga/SP - CEP 13.630-110

CRECI: 33.703-J

E-mail: contato@okumoto.com.br

<https://www.okumoto.com.br/imovel/2608256/casa-venda-pirassununga-sp-jardim-margarida>

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 18

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



DESCRIÇÃO

[VENDA] IMÓVEL RESIDENCIAL JD. MARGARIDA EM PIRASSUNUNGAS SP

- 4 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE COM AR-CONDICIONADO
- 1 SALA CONJUGADO COM COPA
- 1 COZINHA
- 1 BANHEIRO SOCIAL
- EDÍCULA COM QUARTO, BANHEIRO, ESPAÇO GOURMET COM CHURRASQUEIRA E BALCÃO
- GARAGEM COBERTA PARA 3 VEÍCULOS

ÁREA DE TERRENO: 250 m2
 ÁREA CONSTRUÍDA: 115,80 m2

https://imoveismarangoni.com.br/detalhes_imovel/891/Venda-Casa-Padrao-Jardim-Margarida-Pirassununga-SP-IMOB4384

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 19

São João da Boa Vista - SP
 Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
 Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
 Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
 Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
 Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
 Tel. de Contato: (19) 99775-1871

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 10:32, sob o número WLME24700768347. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001694-37.2022.8.26.0318 e código wZeOoOr1.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

(19) 99710-7878 (Vivo)
Meus Favoritos 0

Venda ▾

Detalhes do Imóvel

Venda - Casa (Padrão) - Jardim Margarida - Pirassununga/SP - Cod. IMOB590285

Venda **R\$ 300.000,00**



DESCRIÇÃO

VENDO CASA 02 DORMITÓRIOS E ESCRITÓRIO JD MARGARIDA - PIRASSUNUNGA SP
www.elaineprieteimoveis.com.br

Uma oportunidade única para adquirir uma casa com ótimo potencial. Esta propriedade dispõe de 2 dormitórios, sala, cozinha integrada com copa, escritório, quarto de despejo, 2 banheiros e garagem coberta com portão eletrônico para 2 veículos. Além disso, o terreno de 250m² permite a construção de um terceiro dormitório. Ideal para quem busca um lar com espaço para crescer. Agende uma visita.

CONTATO:
 (19) 99636-0078
 (19) 99710-7878
 CRECI: 214672 / 200699

CÔMODOS

Dormitórios 2	Banheiros 2
Cozinha 1	Garagem 2

MEDIDAS

Área Total 250,00 M ²	Área Útil 130,00 M ²
--	---------------------------------------

https://elaineprieteimoveis.com.br/detalhes_imovel/382/Venda-Casa-Padrao-Jardim-Margarida-Pirassununga-SP-IMOB590285

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 20

São João da Boa Vista - SP
 Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
 Tel. de Contato: (19) 99775-1871

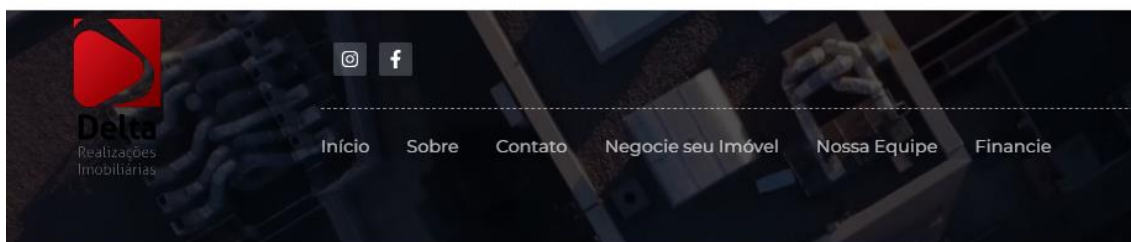
São Paulo – Capital
 Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
 Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
 Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
 Tel. de Contato: (19) 99775-1871

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 10:32, sob o número WLME24700768347. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001694-37.2022.8.26.0318 e código wZeOoR1.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

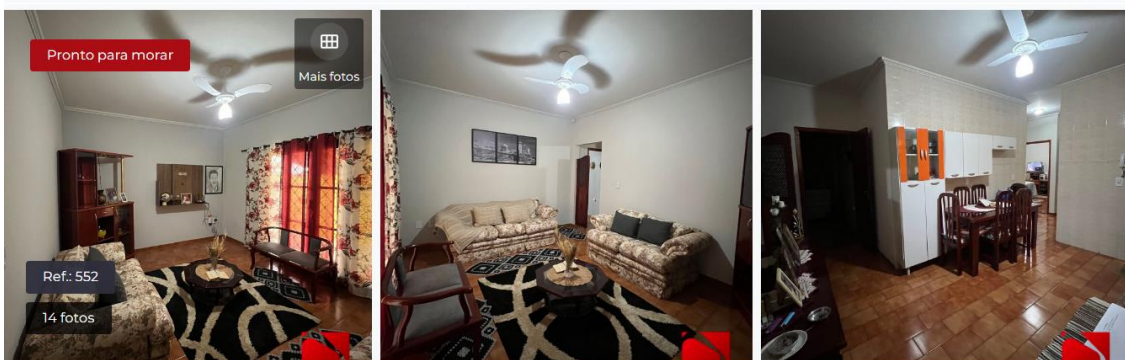
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Casa Térrea

Jardim Margarida - Pirassununga/SP

Compartilhar no WhatsApp



Venda
R\$420.000,00

- Dormitórios**
4 Dormitórios
- Garagens**
2 Vagas
- Área Construída**
140 m²
- Situação**
Pronto para morar

Agendar visita

Ficha do imóvel

Perfil	Residencial
Situação	Pronto para morar
Escriturado	Sim
Averbado	Sim
Aceita Financiamento	Sim
Área Construída	140m ²
Terreno Área Total	250m ²

Alex Arcangelo
CRECI - 205661

Cômodos

- 4 Dormitórios
- 2 Banheiros
- 2 Vagas
- Garagem Coberta
- 1 Sala de TV
- 1 Cozinha
- 1 Área de serviço

Proximidades

- Farmácia
- Padaria
- Praça
- Supermercado
- Transporte público

Descrição do imóvel

Imovel muito bem localizado no Jd Margarida

São 4 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia coberta, edicula no fundo, garagem e area de lazer coberta. Fale conosco! Sera um prazer atende-los!

As informações estão sujeitas a alterações. Consulte o corretor responsável.

<https://deltarealizacoes.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-jardim-margarida-em-pirassununga-sp/552>

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 21

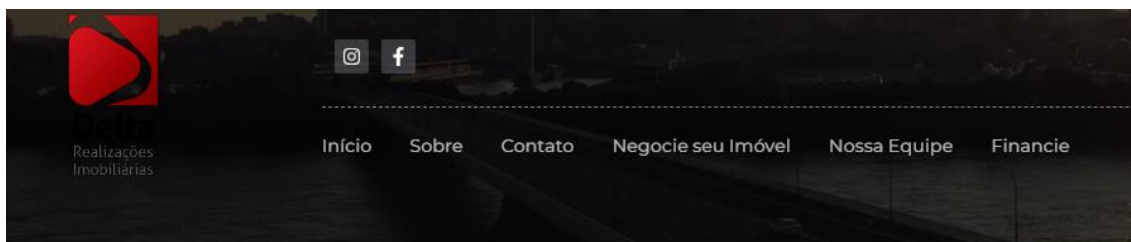
São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

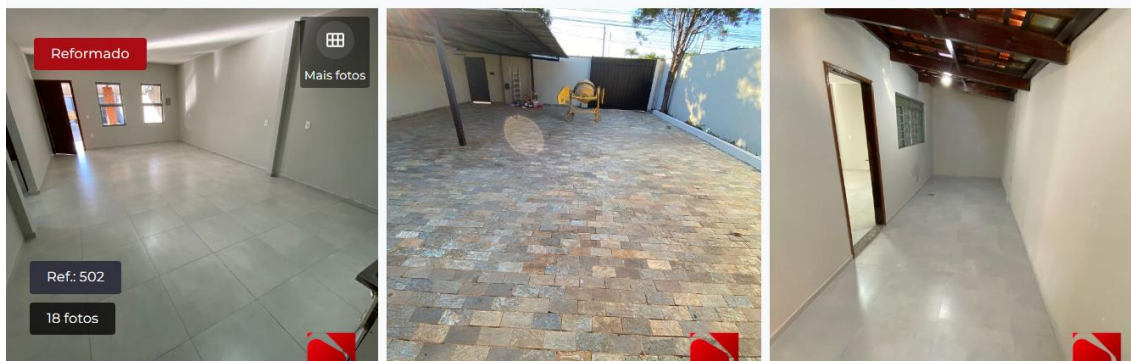
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Casa

Jardim Margarida - Pirassununga/SP

Compartilhar no WhatsApp



Venda
R\$295.000,00



Dormitórios
2 Dormitórios



Garagens
2 Vagas



Área Construída
73 m²



Situação
Reformado

Agendar visita

Ficha do imóvel

Perfil	Residencial
Situação	Reformado
Escriturado	Sim
Averbado	Sim
Aceita Financiamento	Sim
Área Construída	73m²
Terreno Área Total	300m²

Alex Arcangelo
CRECI - 205661

Cômodos

2 Dormitórios 2 Banheiros 2 Vagas Garagem Coberta 1 Sala de TV 1 Cozinha 1 Sala de jantar
1 Área de serviço

Proximidades

Farmácia Padaria Praça Supermercado Transporte público

Descrição do imóvel

Excelente oportunidade no Jardim Margarida!

Imóvel muito bem localizado com 2 dormitórios, banheiro social, sala, cozinha, área de serviço e garagem coberta. É uma ampla área na frente para as crianças ou seus pets brincarem com segurança.

Quer conhecer de perto? Fale com a gente! Será um prazer atendê-los!

<https://deltarealizacoes.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-jardim-margarida-em-pirassununga-sp/502>

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 22

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE LEME

FORO DE LEME

1ª VARA CÍVEL

Rua Bernardino de Campos, 770, ., centro - CEP 13610-060, Fone: (19) 2133-9009 , Leme-SP - E-mail: leme1@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1001694-37.2022.8.26.0318**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Confissão/Composição de Dívida**
 Exequente: **Copagaz Distribuidora de Gás Sa**
 Executado: **Maria do Carmo Figueiredo Pedroso & Cia Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANA CAROLINA ALEIXO CASCALDI MARCELINO GOMES CUNHA**

Vistos.

Não obstante a impugnação apresentada, o laudo pericial é idôneo e conclusivo, elaborado por profissional competente, imparcial e de confiança do juízo.

A simples irresignação da parte não é suficiente para afastar a conclusão pericial:

Direito de vizinhança - Ação de obrigação de fazer com pedido de indenização por danos morais e materiais – Sentença de improcedência – Inconformismo da autora – Inocorrência de cerceamento de defesa - Conjunto probatório suficiente a conclusão do julgado – Laudo pericial idôneo e conclusivo – Parte dos danos no imóvel da autora são de responsabilidade da ré – Reparação devida, conforme estimada pelo perito judicial – Dano moral não caracterizado – Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 0001803-53.2015.8.26.0176; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Embu das Artes - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024).".

Assim, rejeito a impugnação e fixo o valor do imóvel em R\$409.083,57.

Requisite-se o pagamento do(a) perito(a) e expeça-se MLE, se o caso.

Após o prazo recursal, cumpra-se a decisão de fls. 465/467.

Intime-se.

Leme, 07 de abril de 2025.

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