

**‘EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA DA  
COMARCA DE CAPÃO BONITO - SP**

Autos 1003354-35.2023.8.26.0123  
Eni Braz das Chagas  
Luiz Carlos Régis

**GIRLENE CAROLINA DE OLIVEIRA**, engenheira civil devidamente registrada sob nº. 5070961627 no CREA-SP, após ter procedido aos estudos necessários e a vistoria “in loco”, vem respeitosamente, apresentar o resultado dos trabalhos mediante a avaliação mercadológica do imóvel.

## **I. OBJETIVO**

Constitui objeto do presente trabalho a avaliação mercadológica do imóvel localizado na Rua Maranhão, N 571, Bela Vista Capão Bonito/SP.

## **II. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA ADOTADA**

A fundamentação científica adotada para esta avaliação, são aquelas emanadas pelas Normas Técnicas Brasileiras NBR 14653 (Diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis).

## **III. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

A visita foi realizada no dia 09 de setembro de 2024, constatação do Imóvel, ilustrações e relatório fotográfico.

#### **IV. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

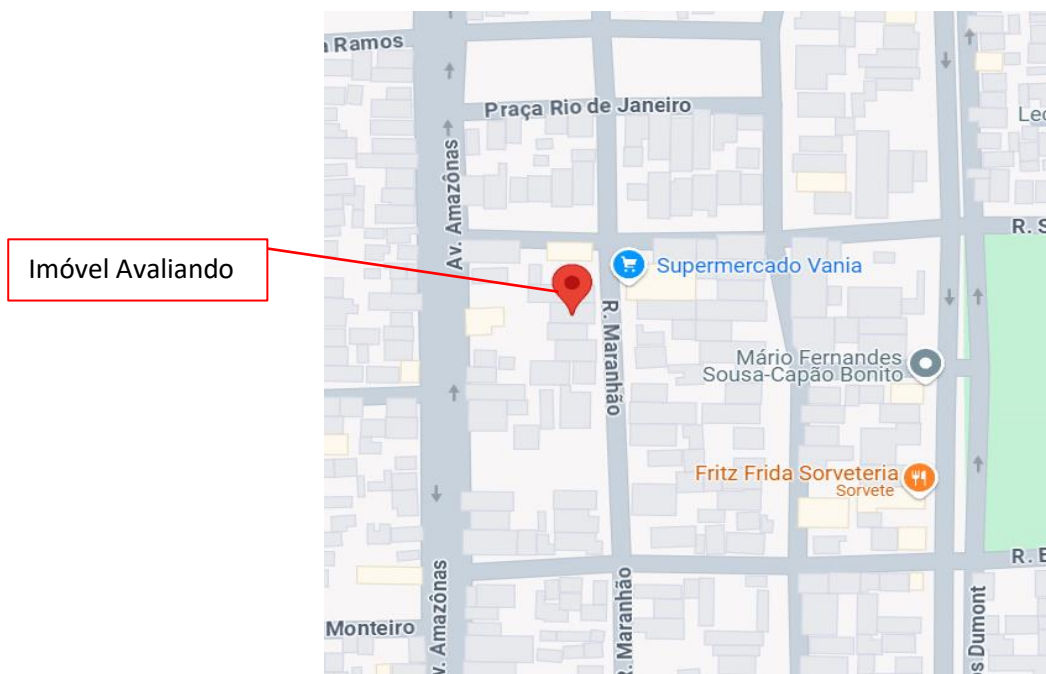
O Imóvel Avaliando trata-se de uma residência Objeto da Matrícula nº 15.286 do Registro de Imóveis de Capão Bonito – SP, seguintes das características:

O terreno possui 30 metros de comprimento em cada lateral, 10 metros de frente e 10 metros nos fundos, somando um total de 300 m<sup>2</sup>. A construção tem cerca de 150 m<sup>2</sup>, incluindo 2 quartos, 1 sala, corredor interno, 1 suíte, cozinha, lavanderia, garagem coberta e quintal. A edificação é coberta com telhas de cerâmica, conta com piso cerâmico e revestimentos nas áreas molhadas, e possui laje. Solo superficial seco;

Situado em via pavimentada, possuindo todos os melhoramentos públicos, tais como água, energia elétrica, esgoto, iluminação pública, entre outras melhorias.

Região geoeconômica de padrão residencial predominância imóveis residenciais de padrão baixo e médio.

## V. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



## VI. CROQUI



Croqui de situação (imagem 2024 via software Google Earth).

## VII. REGISTROS FOTOGRÁFICOS

(Vista do imóvel, Fachada Rua Maranhão, N 571)



(Vista Garagem com detalhe da parede suprimida)



(Vista Sala)



(Vista banheiro social)



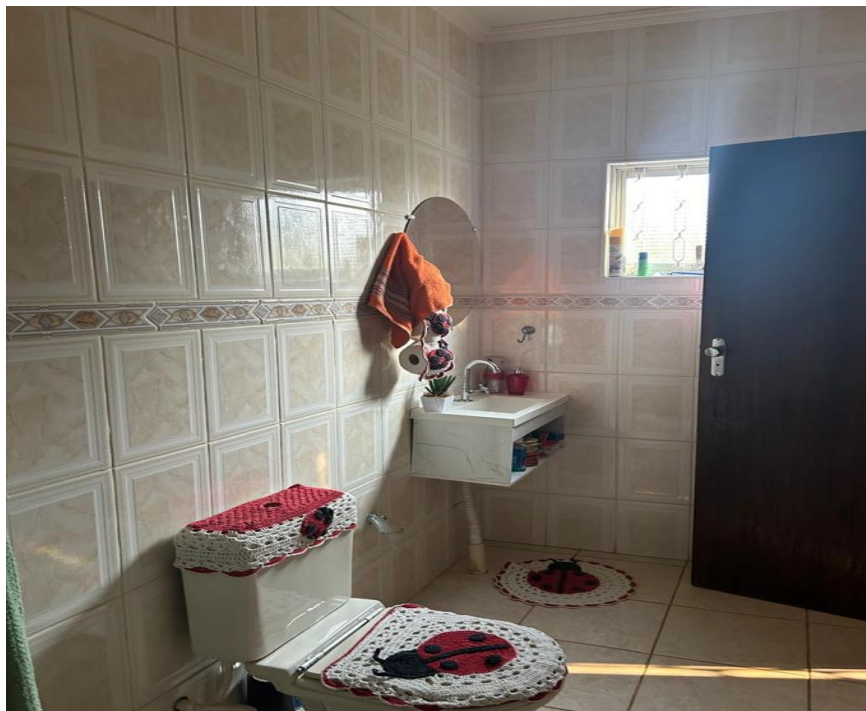
(Vista dormitório 1)



(Vista dormitório 2)



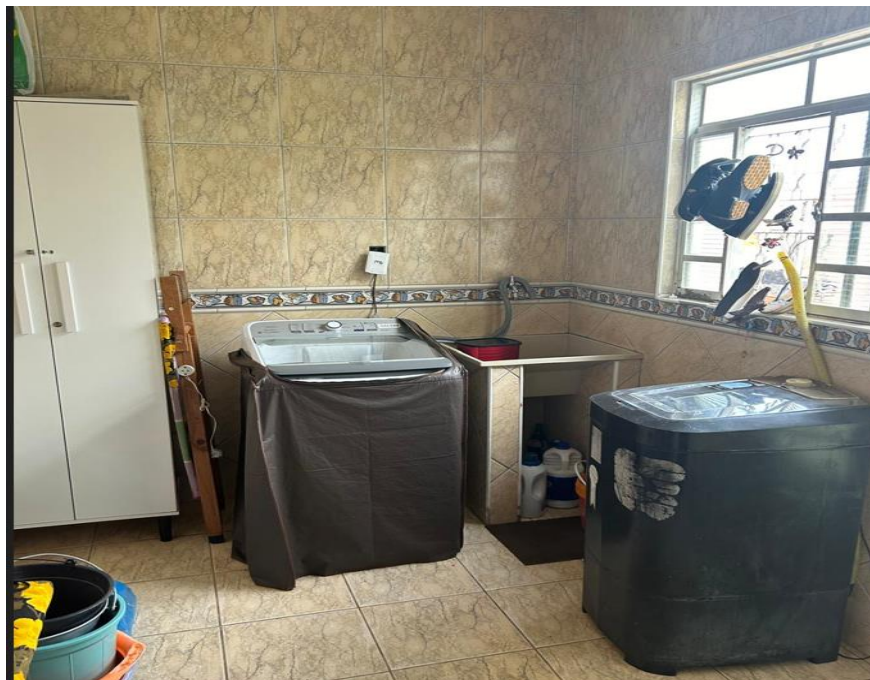
(Vista banheiro suíte)



(Vista Cozinha)



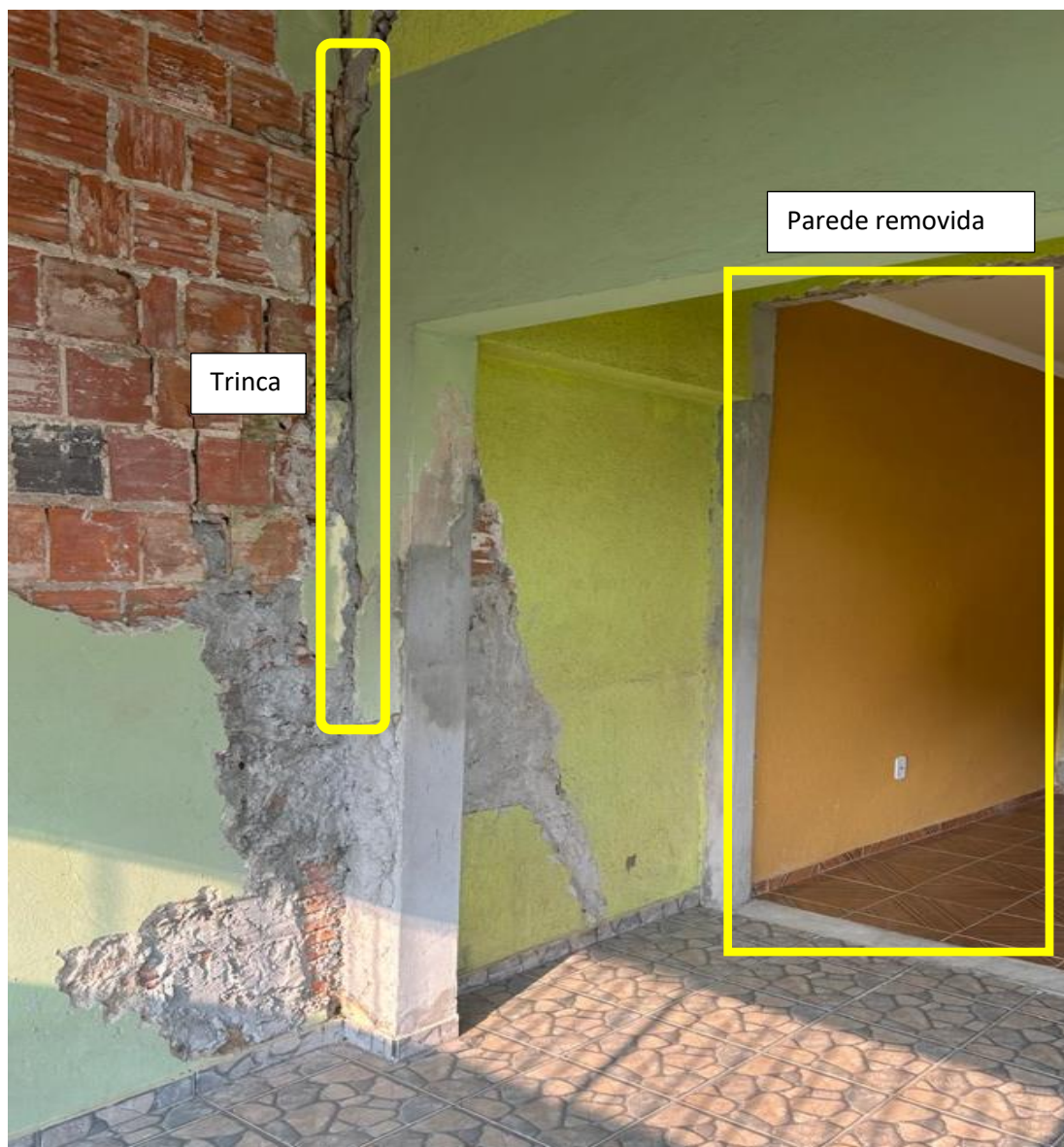
(Vista lavanderia)



(Vista quintal)



(Vista trinca garagem)



*A parede removida não foi a causa da trinca destacada na foto acima, pois ela era apenas uma divisória entre cômodos, sem função estrutural, e não apresenta danos ao seu redor. A trinca existente aparenta ser anterior à remoção da parede.*

(Vista abertura vão porta quarto 01 para quarto 02)



*O vão de porta aberto pela requerida, conecta o quarto 01 ao quarto 02, conforme mostrado na imagem acima, destaca a instalação de uma soleira, prática comum para a transição de pisos entre ambientes distintos.*

(Vista corredor lateral)



*Destacam-se marcas de infiltração e trincas decorrentes da ausência de um sistema de drenagem adequado para a água pluvial no corredor lateral externo da residência.*

(Vista quadro disjuntor energia)



*O quadro de disjuntores de energia está fora dos padrões normativos e apresenta adaptações.*

## **VIII. ANÁLISE DO MERCADO**

Visando a obtenção do valor de mercado, foram efetuadas pesquisas de imóveis em oferta e comercializados nas proximidades do imóvel avaliando, com as mesmas características, de tal modo que a comparação seja possibilitada; coletados elementos

amostrais, representados por imóveis localizadas no mesmo bairro que o imóvel avaliando, e nas suas adjacências, que detêm das mesmas características.

## IX. PESQUISAS E VALORES DE MERCADO

Para o terreno utilizamos os parâmetros estabelecidos na NBR 14653-2 da ABNT, os Elementos utilizados (Elementos Amostrais) para compor o valor de Mercado do terreno são provenientes de cuidadosa pesquisa de dados elaborada entre os dias 09 de setembro de 2.024 e 12 de setembro de 2.024, consultando Corretores de Imóveis, Imobiliárias, Proprietários de Imóveis do Município sede do Imóvel em Avaliação.

Foram definidos filtros de pesquisa para: terrenos dentro da mesma Região Geoeconômica, tendo como parâmetro terrenos dentro do mais próximo perfil para a Avaliação, respeitando ainda o tamanho, características e condições de mercado. Diante dos Valores obtidos dentre a média dos Elementos temos que o valor do metro quadrado do terreno para região geoeconômica do imóvel avaliando é de **R\$ 600,00**. Ficando por tanto o valor do terreno calculado da seguinte forma:

Área do Terreno (at): 300 m <sup>2</sup>
Valor Unitário (Vu): R\$ 600,00
$V_t = A_t \times V_u$
<b>Vt = R\$ 180.000,00</b>

Para os 150m<sup>2</sup> de construção utilizamos a Tabela Ross-Heideck (NBR 14653) usada principalmente na avaliação de imóveis para calcular o grau de depreciação de uma edificação. Esse método é aplicado na avaliação de construções que sofreram desgaste ao longo do tempo, considerando a idade do imóvel e o tipo de estrutura.

Utilizando o valor do Custo Unitário Básico (CUB) de R\$ 2.017,89 para setembro/24, considerando uma vida útil de 65 anos, com um estado de conservação “E” da tabela (Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico), aplicando o cálculo de depreciação temos:

REF	TIPO NATUREZA	M <sup>2</sup>	CUSTO M <sup>2</sup>	ESTADO CONSERVAÇÃO	IDADE APARENTE	VIDA ÚTIL (anos)	IDADE EM VIDA (%)	IDADE EM VIDA (% arredondada)	TABELA ROSS-HEIDECKE	VALOR REAVALIADO
1	CASAS DE ALVENARIA	150	R\$ 2.017,89	e	30	65	46,15	46,00	0,456	R\$ 164.659,82
TOTAL										R\$ 164.659,82

Diante dos Valores obtido pela tabela **Ross-Heideck** a construção avaliando tem seu valor de mercado em **R\$ 164.659,92**. Ficando por tanto o valor do terreno + valor da construção calculado da seguinte forma:

Valor do Terreno: R\$ 180.000,00
Valor Construção: R\$ 164.659,82
$V_i = V_t + V_c$
<b><math>V_i = R\\$ 344.659,82</math></b>

(Trezentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e oitenta e dois centavos)

## **XI. CONCLUSÃO TÉCNICA**

O trabalho baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653-2, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios compreendeu a vistoria “in loco” para constatação da característica da área avaliada, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária da região de interesse e elaboração da avaliação.

Portanto, o valor de mercado para o imóvel (terreno e construção), em números redondos, perfaz o total de **R\$ 345.000,00** (Trezentos e quarenta e cinco mil reais), para setembro/2024, nesta praça de Capão Bonito/SP.

### **Quesitos**

#### **Da requerente:**

1 - O imóvel objeto da presente ação está avaliado considerando sua localização, características físicas e estado de

conservação atual? Em caso afirmativo, especifique os critérios utilizados para tal avaliação.

*Resposta da perita:* Vide laudo

2 - Quais são as condições estruturais do imóvel?

*Resposta da perita:* As condições estruturais dos imóveis são relativamente boas, porém falta de drenagem das águas pluviais podem gerar problemas estruturais futuros.

3 - A construção existente no imóvel estar regular? Houve por parte dos proprietários a averbação da construção na matrícula do imóvel? Houve ART/RRT da construção?

*Resposta da perita:* Não houve averbação nem mesmo ART.

4 - O imóvel apresenta a necessidade de reformas significativas? Em caso afirmativo, quais são essas reformas?

*Resposta da perita:* Vide laudo

5 - Nos últimos 10 anos, quais foram as benfeitorias e conservações realizadas no imóvel pelo Requerido?

*Resposta da perita:* Não há indícios de benfeitorias realizadas pelo requerido.

6 - A diferença de valor do imóvel em relação à média da região pode ser atribuída a fatores externos, como o declive do terreno com a Rua Maranhão, conforme mencionado no laudo técnico?

*Resposta da perita:* Uma possível diferença no valor médio da região pode ser questionada devido a falta de muro de arrimo que, constatado na vistoria a necessidade desta estrutura.

7 - O declive influencia o valor do imóvel em que medida?

*Resposta da perita:* Influência caso não tenha estruturas suficientes para este fim, no caso, o muro de arrimo.

8 - O estado atual do imóvel permite sua habitabilidade plena, ou são necessárias intervenções adicionais para garantir condições adequadas de moradia? Em caso de necessidade de intervenções, especificar quais são e o custo estimado para sua execução.

*Resposta da perita:* O imóvel permite sua habitualidade, porém com necessidade de manutenções tais como rede elétrica, infiltrações, construção de muro de arrimo, drenagem de água pluviais, pintura interna e externa, manutenção geral da rede hidráulica.

9 - Especificar quais elementos influenciaram a avaliação, diferenciando o que se refere a defeitos estruturais e o que se refere ao estado geral de conservação.

*Resposta da perita:* Vide Laudo

10 - O imóvel apresenta depreciação além do normal para construções de sua idade e características? Caso afirmativo, identificar as causas dessa depreciação e estimar o impacto no valor do imóvel.

*Resposta da perita: Vide Laudo*

### **Do requerido**

1 – Quais as medidas e metragem quadrada do terreno?

*Resposta da perita: Vide Laudo*

2 – Qual a metragem quadrada de área construída?

*Resposta da perita: Vide Laudo*

3 – Qual o valor de avaliação do terreno?

*Resposta da perita: Vide Laudo*

4 – Qual o valor do m<sup>2</sup> construído no Estado de São Paulo?

*Resposta da perita: Vide Laudo*

5 – Há norma técnica que disciplina manutenção em edificação?

*Resposta da perita:* Sim, há normas técnicas que abordam a manutenção de edificações no Brasil. A principal norma que disciplina a manutenção predial é a NBR 5674:2012 - Manutenção de edificações. Esta norma é da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e estabelece os

requisitos para a manutenção de edificações com o objetivo de garantir a funcionalidade e segurança dos imóveis.

6 – As intervenções que a autora fez no imóvel foi precedida de Plano de Obras?

*Resposta da perita:* As manutenções realizadas pela autora não necessitam de plano de obras, uma vez que a não causou mudanças na estrutura do imóvel.

7 – Houve atuação de responsável técnico, com emissão de ART ou RRT, nas intervenções executadas pela autora no imóvel?

*Resposta da perita:* Para as intervenções realizadas, não seria necessário responsável técnico com emissão de ART.

8 – O imóvel está com características e layout diferentes do projeto de construção?

*Resposta da perita:* Não apresentado a esta perita projeto de construção anterior.

9 – Houve supressão, parcial ou total de paredes? Se sim, foi feito escoramento de viga e há laudo estrutural de engenheiro atestando não ter havido afetação na estrutura do imóvel?

*Resposta da perita:* Sim, houve supressão parcial de uma parede para expansão da garagem do imóvel o que não ocasionou nenhum dano estrutural no imóvel.

10 – Houve fechamento de vãos de porta ou mudança de local de vão de porta? Caso tenha tido mudança de local, foi construída nova parede com o vão ou houve abertura em parede já existente?

*Resposta da perita:* Sim, houve mudança de vão de porta e construído nova parede no local.

11 – Caso tenha havido abertura de vãos de porta e supressão de paredes, há impacto na paginação do piso?

*Resposta da perita:* A colocação de soleiras entre portas adotada pela requerente é uma prática comum em piso, especialmente em áreas de transição entre diferentes cômodos. Portanto não traz impactos significantes para a paginação do piso.

12 – Caso seja positiva a resposta ao quesito anterior, qual o custo para a retirada do piso, adequação do piso e instalação de novo piso nos moldes do existente, fazendo com que não haja diferença na diagramação da instalação?

*Resposta da perita:* Vide quesito 11

13 – As intervenções realizadas pela autora geraram danos em portas, fechaduras, louças, metais e gesso?

*Resposta da perita:* Não.

14 – As intervenções realizadas no imóvel, se sem avaliação técnica e acompanhamento de um responsável técnico, pode colocar em risco a estrutura do imóvel a curto ou longo prazo?

*Resposta da perita:* As intervenções realizadas como mudança de vão de porta e retirada de uma parede de divisa de cômodos não colocam a estrutura do imóvel em risco.

15 – Quais foram as alterações feitas no imóvel?

*Resposta da perita:* Mudança de porta em dois locais, supressão de uma parede de divisa para aumento da garagem.

16 – Todas as alterações de layout feitas no imóvel foram reformas necessárias para sua conservação ou houve há itens voluptuários ou de adequação a caprichos pessoais?

*Resposta da perita:* A alteração significativa no imóvel consiste na remoção de uma parede divisória, com o objetivo de ampliar o espaço da garagem. Anteriormente com 20 m<sup>2</sup>, a garagem passou a ter aproximadamente 34 m<sup>2</sup>. Constatado por esta perita que as medidas da

garagem anterior eram de difícil acesso, portanto a alteração feita pela autora não só melhorou o layout do imóvel como o deixou mais atrativo para futuras ofertas.

17 – Qual o custo para laudar a estrutura do imóvel e para fazer novo projeto, no qual seja retratado o imóvel como está atualmente e com as recomendações de adequações de segurança, se houver?

*Resposta da perita:* O valor de mercado para projeto de regularização é de R\$ 30,00 o m<sup>2</sup>.

19 – As alterações no layout do imóvel, quando comparado com o projeto de construção, podem gerar redução do seu valor se avaliado por profissional técnico? Se sim, qual a estimativa de redução no valor do imóvel?

*Resposta da perita:* Não.

20 – Pelas medidas do terreno, é possível desmembrá-lo ao meio para que tenham matrículas distintas, deixando-o em dois meio-lotes?

*Resposta da perita:* Embora tecnicamente seja viável, a divisão é considerada inviável devido à construção existente. A localização dos cômodos torna a divisão física impraticável e resultaria em uma desvalorização significativa do imóvel.

21 – O projeto de divisão do imóvel ao meio, de acordo com a metade do terreno, constante nos autos, é possível de ser executado?

*Resposta da perita:* Embora tecnicamente seja viável, a divisão é considerada inviável devido à construção existente. A localização dos cômodos torna a divisão física impraticável e resultaria em uma desvalorização significativa do imóvel.

22 – Sendo positiva a hipótese do quesito anterior, qual o custo para tal divisão e qual o tamanho de área construída que cada novo imóvel teria?

*Resposta da perita:* O custo para realizar a divisão dependerá do método escolhido. Dividir os cômodos em partes iguais é completamente inviável e resultará em uma significativa desvalorização do imóvel.

23 – Sendo o imóvel dividido conforme os dois quesitos anteriores, qual a diferença de valor entre ambas as partes ao final?

*Resposta da perita:* Vide resposta anterior.

## **XII. ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a tratar, agradece pela confiança depositada em poder contribuir para o deslinde do feito, encerra-se a presente avaliação, composta por 24 páginas, permanecendo à disposição de Vossa Excelência e das partes para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Capão Bonito (SP), 13 de setembro de 2024.

**GIRLENE C. DE OLIVEIRA**  
Eng. Civil – Perita Judicial

**ANEXOS**

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
 COMARCA DE CAPÃO BONITO – SP**

Praça Gov. Mario Covas Jr, 242 - Nova Capão Bonito (ao lado do fórum)  
 CEP: 18.304-135 - Fone: (15) 3542-1403  
 e-mail: carlos-bertoni@uol.com.br

**Bel. Carlos Alberto Bertoni – Registrador**

fls. 85

MATRÍCULA 15.286 REGISTRO GERAL LIVRO 2	CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA CNS 11.966-9	CNM 119669.2.0015286-19 MATRÍCULA Nº. 15.286    Ficha Nº. 01 Capão Bonito: 03 de março de 2.006 Oficial: <i>[Assinatura]</i>
Denominação / Localização: " RUA MARANHÃO ", lado ímpar, distancia 29,00 metros da intersecção com o lado ímpar da Rua Santa Catarina – VILA BELA VISTA		
Distrito: CAPÃO BONITO    Município: CAPÃO BONITO    Comarca: CAPÃO BONITO		
REGISTRO DE IMÓVEIS Bel. Carlos Alberto Bertoni - Registrador	IMÓVEL Um terreno designado como "ÁREA A" – Lote 04, situado no lado ímpar da Rua Maranhão, distante 29,00 metros da intersecção com o lado ímpar da Rua Santa Catarina, Vila Bela Vista, nesta cidade, contendo os seguintes característicos, medidas e confrontações: - pela frente em alinhamento da Rua Maranhão, mede dez (10) metros; pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno e fazendo divisa com João Felício Ferreira, mede trinta (30) metros; pelo lado esquerdo confrontando com o lote 05, mede trinta (30) metros; e finalmente pelos fundos fazendo divisa com propriedade de Francisco Fernandes, mede dez (10) metros; encerrando a área de 300,00 m2 (trezentos metros quadrados) -  Inscrição Cadastral Municipal nº 01.03.005.0070.001  PROPRIETÁRIOS:- GUY VENTURELLI JUNIOR, portador da CI- RG nº 14.301.005-SSP/SP e CPF nº 040.465.318-94, representante comercial e sua mulher Dª SILVIA DE FREITAS MOREIRA VENTURELLI, portadora da CI- RG nº 23.699.934-5-SSP/SP e CPF nº 295.829.638-59, professora, residentes e domiciliados à Rua Mato Grosso, nº 606, Vila Bela Vista, nesta cidade – JAIRO VENTURELLI, portador da CI- RG nº 19.177.474-SSP/SP e CPF nº 077.141.428-55, autônomo, residente e domiciliado à Rua Rondônia, nº 201, Vila Grego, 2, em Santa Bárbara D'Oeste e sua mulher Dª CRISTINA APARECIDA SOUTO VENTURELLI, portadora da CI- RG nº 19.637.988-SSP/SP e CPF, nº 087.864.388-59, professora, residentes e domiciliados à Rua 13 de Maio, nº 692, Centro, nesta cidade; casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6/515/77; todos brasileiros.-  TÍTULO-AQUISITIVO - Matrícula nº 1.325, descerrada em 31 de março de 1.977 O Oficial Registrador: <i>[Assinatura]</i> Emols: R\$5,21 -	
MUNICÍPIO E COMARCA DE CAPÃO BONITO Estado de São Paulo	R-01 - Por escritura de venda e compra lavrada em trinta (30) de dezembro de mil novecentos e noventa e um (1.991), no então Segundo Cartório de Notas local, livro 214, página 174, e escritura de ratificação e ratificação lavrada em trinta (30) de outubro de dois mil e seis (2.006), no Tabelião de Notas local, livro 224, páginas 123/124, protocoladas sob nº 13.788, em 01 de novembro de 2.006, o imóvel objeto desta matrícula, foi transmitido pelos seus proprietários GUY VENTURELLI JÚNIOR e sua mulher, SILVIA DE FREITAS MOREIRA VENTURELLI; e JAIRO VENTURELLI e sua mulher, CRISTINA APARECIDA SOUTO VENTURELLI, supra qualificados, pelo preço de Cr\$500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros), padrão monetário da época, a LUIZ CARLOS REGIS, portador da CI - RG. nº 21.813.839-SSP-SP e inscrito no CPF, sob nº 141.812.868-99, policial militar rodoviário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ENI BRAZ DAS CHAGAS REGIS, portadora da CI - RG. nº 24.754.736-0-SSP-SP e inscrita no CPF, sob nº 136.977.328-07, professora; brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Maranhão, nº 571, Vila Bela Vista, nesta cidade. Inscrição Cadastral Municipal nº 01.03.005.0070.001-3. Valor venal atribuído pela Municipalidade: R\$12.259,03 Capão Bonito, 14 de novembro de 2.006. A Substituta Designada: <i>[Assinatura]</i> Emols: R\$293,84.	

(continua no verso)

*[Assinatura]*

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DE OLIVEIRA JACOB, protocolado em 15/12/2023 às 17:44, sob o número 100335-43520238260123. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 100335-43520238260123 e código 100335-4-35-2023.8.26.0123 e código Obehuhsy.

fls. 86

Cada. 119009 2.0015286-19

MATRÍCULA Nº 15.286 Ficha 01 verso Oficial	<b>REGISTRO GERAL</b> <b>LIVRO 2</b>
<p><b>AV - 02 - M - 15.286 -</b> Por sentença proferida em 21 de agosto de 2.013, assinada digitalmente, nos termos da Lei 11.419/2006, pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Felipe Abraham de Camargo Jubram, Meritíssimo Juiz de Direito da Primeira Vara do Foro da Comarca de Capão Bonito - SP, transitada em julgado em 10 de maio de 2.016, nos autos de Divórcio Litigioso - Dissolução Processo Físico nº 3000438-43-2013.8.26.0123, foi decretado o <b>DIVÓRCIO</b> do casal <b>LUIZ CARLOS REGIS</b> e <b>ENI BRAZ DAS CHAGAS REGIS</b>, voltando a mulher, a usar o nome de solteira, ou seja, <b>ENI BRAZ DAS CHAGAS</b>, conforme Formal de Partilha expedido em 23 de agosto de 2.016, assinado digitalmente, nos termos da Lei 11.419/2006, pela Escrivã, Mariana Argentina Rodrigues de Carvalho, por determinação do Excelentíssimo Senhor Doutor Felipe Abraham de Camargo Jubram, Meritíssimo Juiz de Direito da Primeira Vara do Foro da Comarca de Capão Bonito - SP, protocolado sob nº 32.211, em 16 de setembro de 2.016. Capão Bonito, 29 de setembro de 2.016. A Escrevente Autorizada <u>Mary Terezinha de Oliveira Souza</u>.</p> <p>Emols: R\$14,72 - PC - ER - RE - CM</p>	
<p><b>R - 03 - M - 15.286 -</b> Por sentença proferida em 21 de agosto de 2.013, assinada digitalmente, nos termos da Lei 11.419/2006, pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Felipe Abraham de Camargo Jubram, Meritíssimo Juiz de Direito da Primeira Vara do Foro da Comarca de Capão Bonito - SP, transitada em julgado em 10 de maio de 2.016, nos autos de Divórcio Litigioso - Dissolução Processo Físico nº 3000438-43-2013.8.26.0123, o <b>imóvel objeto desta matrícula</b>, havido pelo R-01, estimado nos autos em R\$19.472,03 (dezenove mil, quatrocentos e setenta e dois reais e três centavos), foi partilhado da seguinte maneira: - 50% (cinquenta por cento), para <b>LUIZ CARLOS REGIS</b>, policial militar rodoviário, portador da CI-RG nº 21.813.839-SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 141.612.868-99, e 50% (cinquenta por cento), para <b>ENI BRAZ DAS CHAGAS</b>, professora, portadora da CI-RG nº 24.754.726-0-SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob nº 138.977.328-07; brasileiros, divorciados, residentes e domiciliados na Rua Maranhão, nº 571, Bela Vista, nesta cidade de Capão Bonito-SP; conforme Formal de Partilha expedido em 23 de agosto de 2.016, assinado digitalmente, nos termos da Lei 11.419/2006, pela Escrivã, Mariana Argentina Rodrigues de Carvalho, por determinação do Excelentíssimo Senhor Doutor Felipe Abraham de Camargo Jubram, Meritíssimo Juiz de Direito da Primeira Vara do Foro da Comarca de Capão Bonito - SP, protocolado sob nº 32.211, em 16 de setembro de 2.016. Inscrição Cadastral Municipal nº 01.03.005.0070.001. Valor Venal: R\$54.009,71. Capão Bonito, 29 de setembro de 2.016. A Escrevente Autorizada <u>Mary Terezinha de Oliveira Souza</u>.</p> <p>Emols: R\$554,00 - PC - ER - RE - CM</p>	
(continua na Ficha nº	

MUNICÍPIO E COMARCA DE CAPÃO BONITO  
 Estado de São Paulo  
 REGISTRO DE IMÓVEIS  
 Bel Carlos Alberto Bertoni - Registrador

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DE OLIVEIRA JACOB, protocolado em 15/12/2023 às 17:44, sob o número 1003354-35/2023.8.26.0123 e código XFmQlwOW.

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
**COMARCA DE CAPÃO BONITO – SP**  
Praça Gov. Mario Covas Jr, 242 - Nova Capão Bonito (ao lado do fórum)  
CEP: 18.304-135 - Fone: (15) 3542-1403  
e-mail: carlos-bertoni@uol.com.br

fls. 87

**Bel. Carlos Alberto Bertoni – Registrador**

**CERTIFICO** e dou fé que a presente cópia foi extraída em inteiro teor, da **matrícula nº 15286**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973, sobre a qual não há qualquer alteração relativa a alienação ou ônus além do que se contém. **Capão Bonito-SP, 25 de outubro de 2023**.  
Escrevente Autorizado



Elder de Oliveira Ferreira

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos  
Carreira de Escrivão Público - 4ª  
Classe de Ordem Pública  
Licenciado Profissional

**ATENÇÃO**

Esta certidão tem seu prazo de validade de trinta (30) dias, para efeitos exclusivamente notariais, não caracterizando com isso reserva de prioridade, podendo os interessados instituírem outros prazos, de acordo com a conveniência.

Ao Oficial.....	R\$	40,91
Ao Estado.....	R\$	11,63
Ao SEFAS.....	R\$	7,96
Ao Reg. Civil.....	R\$	2,15
Ao Trib. Just.....	R\$	2,81
Ao Município.....	R\$	2,04
Ao Min. PGB.....	R\$	1,96
Total.....	R\$	69,46

Pedido de certidão nº: 34031

Controle:  91286



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:  
1196693C3000000009582023H

Página: 0003/0003

É cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DE OLIVEIRA JACOB, protocolado em 15/12/2023 às 17:44, sob o número 1003354352-023/0280123. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 100335435-2023.8.26.0123 e código 1003354352-023/0280123.

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2<sup>a</sup>  
VARA DA COMARCA DE CAPÃO BONITO - SP**

Autos 1003354-35.2023.8.26.0123  
Eni Braz das Chagas  
Luiz Carlos Régis

**GIRLENE CAROLINA DE OLIVEIRA**, engenheira civil devidamente registrada sob nº. 5070961627 no CREA-SP, perita nomeada e compromissada nos autos em referência, vem manifestar-se acerca das impugnações apresentadas, apresentando os devidos

**ESCLARECIMENTOS**

## Impugnações pela parte requerida (fls. 291 - 305)

A parte requerida alega que:

### a) Características do imóvel

O D. Perito, às fls. 259, afirmou que o imóvel possui cerca de 150<sup>2</sup>, sendo que há a necessidade da apresentação da metragem exata, pois tal informação influi diretamente no valor final atribuído ao bem.

Portanto, requer seja apresentada a metragem quadrada exata da área construída do imóvel, com a inclusão das áreas acima citadas e a devida reverberação no valor do bem.

**Esclarecimentos da Perita:** Tanto o canil quanto o porão foram incluídos na metragem total do imóvel, conforme medição realizada in loco. O termo "aproximadamente" refere-se a variações mínimas de poucos centímetros, para mais ou para menos, que não impactam o valor final do imóvel.

### b) Região geoeconômica:

Às fls. 259, o D. Perito afirmou que a região tem predominância de imóveis de médio e baixo padrão. "Data vênua", requer seja justificada tal conclusão, visto que no entender do requerido, a predominância demonstra aquilo que mais tem em um local. Logo, pode

ser apenas uma das duas características, não podendo haver coabitação de conceitos. No máximo, há a possibilidade de se ter uma predominância com sentido a outra, como média para alta, por exemplo.

**Esclarecimentos da Perita:** Conforme o entendimento deste Perito, a região apresenta predominância de imóveis classificados como de médio e baixo padrão. Essa conclusão baseia-se na análise das características predominantes observadas no local, considerando aspectos econômicos, construtivos e de mercado que refletem a coexistência desses dois padrões, sem que haja exclusividade de um sobre o outro.

#### **c) Garagem com parede suprimida**

Às fls. 261, o D. Perito apresentou a imagem do local, destacando a parede suprimida.

Porém, ao analisar as intervenções feitas pela requerente, deixou de analisar a supressão de tal parede, apesar de ter constado que o imóvel possui uma parede suprimida. Logo, há necessidade de que se considere a retirada da parede que divide a sala com a garagem, como obra realizada pela requerente.

**Esclarecimentos da Perita:** A supressão da parede feita pela requerente, foi considerada e citada no laudo.

#### **d) Ausência de sistema de drenagem adequado no corredor lateral.**

Às fls. 268, o D. Perito, apresentou imagem indicando fissuras na parede, com a conclusão de que decorrem da falta de sistema de drenagem adequado no corredor lateral do imóvel. Ocorre que, o referido corredor possui tubulação de escoamento de águas pluviais, motivo pelo qual há a necessidade de o D. Perito apresentar qual seria o sistema adequado que entendeu estar ausente no local, descrevendo-o, bem como sobre a inadequação do existente.

**Esclarecimentos da Perita:** Conforme descrito no laudo às fls. 268, verifica-se a ausência de um sistema de drenagem adequado para o escoamento das águas pluviais no corredor lateral externo da residência. O sistema atual é visivelmente insuficiente, consistindo em uma única saída de água composta por um tubo de PVC com diâmetro de 100 mm, incompatível com as necessidades da área.

**e) Quadro de disjuntores de energia fora dos padrões normativos e existência de adaptações;**

Às fls. 269, o D. Perito apresentou imagem de gambiarra em um quadro de energia elétrica.

Ocorre que, conforme se observa na imagem, trata-se de alteração recente, devido ao estado de conservação dos itens nele constantes, que foi de autoria da requerente para adequar o imóvel às suas predileções. Portanto, há a necessidade de que o D. Perito apresente os custos para a regularização de tal irregularidade, visto que a gambiarra apresentada influencia no valor final do imóvel, tratando-se de alteração feita pela requerente e que prejudica os direitos do requerido.

**Esclarecimentos da Perita:** Esclarece-se que o levantamento de custos para a regularização das irregularidades apontadas não está contemplado no escopo desta perícia. A análise realizada limita-se à identificação e descrição técnica das condições observadas no imóvel, não incluindo a elaboração de orçamentos ou estimativas financeiras para correções ou adequações.

**f) Muro de arrimo**

Às fls. 274, ao responder aos quesitos nº 6 e 7, do requerente, o D. Perito, afirmou que uma possível diferença no valor médio da região pode ser questionada devido à falta de muro de arrimo, que, conforme vistoria, necessita de tal estrutura, sendo que a ausência de estrutura suficiente, como o muro citado, influencia no valor do imóvel. Toda via, há necessidade que o D. Perito esclareça qual o muro que necessita ser de arrimo, indicando sua posição no imóvel

**Esclarecimentos da Perita:** Trata-se do muro ao fundo do terreno.

**g) Manutenção hidráulica**

Às fls. 274, em resposta ao quesito nº 8, da requerente, o D. Perito citou que há necessidade de manutenção geral na rede hidráulica, mas não especificou os motivos, o que é necessário esclarecer. Destaca-se que todos os demais itens apontados no quesito são tratados no laudo, menos o hidráulico, apesar de que aqueles são alvo de questionamentos pelo requerido na presente peça.

**Esclarecimentos da Perita:** Destaca-se, como exemplo, o banheiro social, atualmente inutilizado pelos moradores devido a problemas no sistema hidráulico, incluindo o retorno de água pelo ralo do chuveiro. Ademais, observa-se que o escoamento inadequado das águas pluviais na área externa também impacta negativamente o funcionamento do sistema, evidenciando a necessidade de intervenções corretivas.

**h) Ausência de plano de obras nas modificações feitas pela requerente no imóvel:**

Às fls. 275 - 276, ao responder ao quesito nº 5, do requerente, o D. Perito afirmou que a norma técnica que disciplina a manutenção em edificação é a NBR 5.674:2012. Ao responder ao quesito nº 6, do requerente, o D. Perito atestou que as mudanças realizadas pela autora, no imóvel, não necessitam de plano de obras, uma vez que não causou mudanças na estrutura do imóvel. O item 3.1 da norma acima conceitua edificação como “produto constituído de um conjunto de sistemas, elementos ou componentes estabelecidos e integrados em conformidade com os princípios e técnicas da engenharia e da arquitetura. Logo, o imóvel avaliado pelo D. Perito é uma edificação. Ocorre que, ao analisar o item 8.1, da referida NBR, o proprietário deve se atentar à referida norma quando da execução de manutenção no imóvel, bem como outras normas técnicas aplicáveis. Nesse sentido, há a aplicabilidade da NBR 16.280:2014, que disciplina a reforma em edificações, sendo que seu item 3.2 conceitua edificação nos mesmos moldes do item 3.1 da NBR 5.674:2012.

***Esclarecimentos da Perita:*** Nem toda parede de uma casa possui função estrutural. Existem dois tipos principais de paredes em construções:

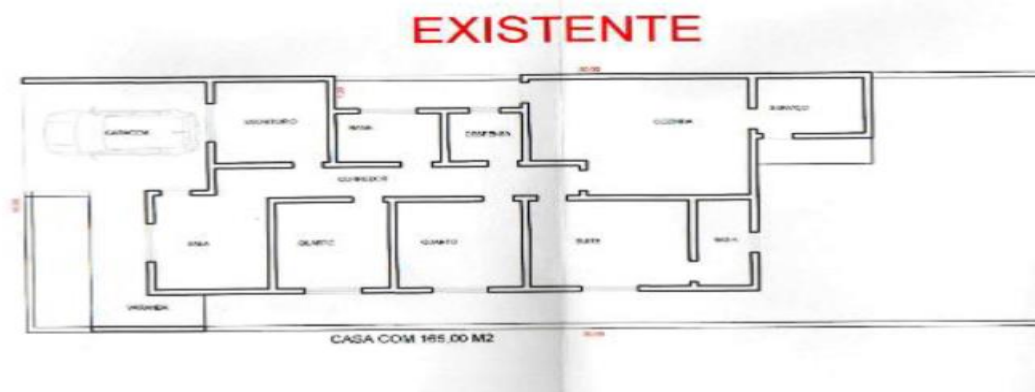
*Paredes Estruturais ou Portantes* : Essas paredes têm função estrutural, ou seja, suportam cargas da edificação, como o peso de lajes, telhados e pavimentos superiores. Elas são projetadas para contribuir com a estabilidade da estrutura e geralmente são mais espessas e reforçadas.

*Paredes Não Estruturais ou de Vedação*: Essas paredes têm a função de dividir ambientes, vedar ou proporcionar isolamento acústico e térmico, mas não suportam cargas além do seu próprio peso e podem ser removidas ou alteradas sem comprometer a estrutura da edificação.

Neste caso as paredes realizadas modificações e suprimida pela requerida são paredes não estruturais.

#### **i) Não apresentação de projeto técnico**

Às fls. 276, o D. Perito, ao responder ao quesito nº 8, do requerido, afirmou que não lhe foi apresentado o projeto de construção anterior. Porém, o quesito é se o imóvel apresenta características e layout diferentes do projeto de construção, sendo que a planta baixa ou croqui representa o layout do imóvel e está constante nos autos do processo, às fls. 193 dos autos, conforme se observa abaixo:



Isto posto, requer digne o D. Perito responder ao quesito de nº 8, do requerido, considerando o conteúdo acima.

**Esclarecimentos da Perita:** Ao analisar o conteúdo apresentado pelo requerido nos autos, constata-se que o imóvel apresenta características e layout distintos em relação ao apresentado, incluindo a remoção de uma parede na garagem e alterações nos vãos das portas.

**j) Retirada de parede e ausência de dano ao imóvel:**

As fls. 277, o D. Perito, ao responder ao quesito de nº 9, do requerido, destacou que a supressão de parede não apresentou nenhum dano estrutural ao imóvel. Porém, quando da resposta ao quesito de nº 8, do requerido, o D. Perito atestou que não lhe foi apresentado o projeto da edificação. Isto posto, há necessidade de que o D. Perito esclareça se consegue determinar em quais locais estão as vigas

e pilares no imóvel, bem como se havia algum elemento estrutural em referida parede, inclusive em alvenaria estrutural.

**Esclarecimentos da Perita:** A parede suprimida não possui função estrutural, enquadrando-se como alvenaria de vedação. Ademais, as vigas e os pilares do imóvel permanecem intactos, conforme observado in loco, sem indícios de alterações ou comprometimento estrutural.

### **k) Ausência de risco ao imóvel**

Às fls. 289, em resposta ao quesito de nº 14, do requerido, o D. Perito firmou que a retirada de parede e abertura de vãos em paredes, sem a avaliação técnica e acompanhamento de um responsável técnico, não colocam em risco a estrutura de um imóvel a curto ou longo prazo. Tendo em vista que a NBR 16.280:2014 trata de reforma sem edificações; que seu item 3.2 conceitua o imóvel avaliando como edificação; que o item 5.1 determina que deve haver um plano de reformas; que a alínea “a”, do item 5.1, traz que o plano de obras deve obedecer às normas técnicas pertinentes à realização de obras, que a alínea “d”, do item 5.1, requer a apresentação de projetos, desenhos e memoriais descritivos e referências técnicas, quando aplicáveis; que a alínea “e”, do item 5.1, requer a apresentação do escopo dos serviços a serem realizados; que a alínea “j”, do item 5.1, exige a constância dos dados das empresas, profissionais e funcionários envolvidos na realização da reforma, que a alínea “k”, do item 5.1, exige a responsabilidade técnica pelo projeto, pela execução e pela supervisão das obras, quando aplicável, devendo ser documentada a de forma legal; que a tabela A.1, do Anexo A, da NBR 16.280:2014 determina que para a realização de alteração no

sistema elétrico e para a remoção de paredes, deve haver empresa especializada como responsável; que o item 3.4, da NBR 16.280:2014 determina que empresa especializada é aquela organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificações e competências técnicas específicas, conforme ABNT NBR 5.674:2012; que o D. Perito apresentou imagem, às fls. 261, de parede que foi retirada pela requerente, entre a sala e a garagem, bem como abertura de vão, em parede, às fls. 267, alteração elétrica em quadro, às fls. 269, há necessidade do D. Perito esclarecer qual foi a norma técnica e respectivo item utilizados para afirmar, em resposta ao quesito nº 14, do requerido, que a retirada de parede e aberturas de vãos nas portas, feitas sem a avaliação técnica e sem acompanhamento de responsável técnico não colocam em risco a estrutura do imóvel a curto ou longo prazo.

***Esclarecimentos da Perita:*** ABNT NBR 15961-1:2021 – Alvenaria Estrutural – Blocos de Concreto Parte 1

ABNT NBR 15961-2:2011 – Alvenaria Estrutural – Blocos de Concreto – Parte 2

ABNT NBR 15812-1:2010 – Alvenaria Estrutural – Blocos Cerâmicos – Parte 1

ABNT NBR 15812-2:2010 – Alvenaria Estrutural – Blocos Cerâmicos – Parte 2

ABNT NBR 16280:2015 – Reforma em Edificações

## **I) Alterações feitas no imóvel**

Às fls. 278, ao responder ao quesito nº 15, o D. Perito deixou de apresentar as alterações elétricas, como, por exemplo o quadro irregular de energia, constante às fls. 269. Quanto a isso, há como o D. Perito atestar qual o tempo estimado da execução de tal alteração, tendo em vista a aparência nova dos componentes?

**Esclarecimentos da Perita:** Não é possível atestar com precisão o tempo estimado de execução das alterações elétricas com base apenas na aparência dos componentes, uma vez que esta não é um parâmetro técnico confiável para determinar a data de instalação ou modificação. Tal avaliação requer documentação ou registro específico que comprove a execução do serviço.

#### **m) Alterações de layout constitui em reforma necessária?**

Às fls. 278 – 279, ao responder ao quesito de nº 16, do requerido, o D. Perito deixou de responder ao que foi quesitado, pois a pergunta foi objetiva, se as alterações feitas no layout do imóvel foram reformas necessárias para a sua conservação ou se há itens voluptuários. Em resposta, o D. Perito apresentou que as medidas da garagem anterior eram de difícil acesso e que as alterações não só melhoraram o layout como deixou mais atrativo para futuras ofertas. Logo, há necessidade de que o D. Perito apresente as medidas anteriores e atuais que embasaram sua conclusão, bem como o impacto na área interna do imóvel e qual a razão técnica que transformou o imóvel em mais atrativo para futuras ofertas, visto que tal questão não tinha sido quesitada.

**Esclarecimentos da Perita:** As medidas anteriores e atuais foram devidamente apresentadas na resposta ao quesito nº 16. Ressalta-se que, com as alterações realizadas, a garagem passou a dispor de uma área maior e mais funcional, o que contribui para sua valorização. Essa modificação aprimorou significativamente a atratividade do imóvel, especialmente para futuros interessados, ao oferecer maior comodidade e versatilidade no uso do espaço, aspectos que se destacam como diferenciais competitivos no mercado imobiliário.

#### **n) Desmembramento do terreno**

As fls. 279, ao responder ao quesito de nº 20, do requerido, o D. Perito afirmou que é viável tecnicamente o desmembramento do terreno, porém, a posição dos cômodos torna a divisão impraticável e resultaria em desvalorização do imóvel. Ocorre que, o quesito é apenas se é possível ou não o desmembramento. Como o D. Perito foi além do quesitado, há necessidade que apresente as justificativas quanto à desvalorização significativa do imóvel e qual é o percentual de desvalorização. Ou seja, quando restaria avaliado cada lado do terreno após o desmembramento.

#### **Esclarecimentos da Perita:**

A desvalorização do imóvel é significativa devido à disposição dos cômodos, que inviabiliza uma divisão funcional e adequada dos espaços na configuração atual. Ressalta-se que o percentual exato de desvalorização só pode ser determinado a partir da definição do projeto específico de divisão a ser adotado, considerando as

características resultantes de cada parcela do terreno após o desmembramento.

### **o) Divisão Impraticável**

As fls. 280, ao responder ao quesito de nº 21, do requerido, o D. Perito afirmou que é impraticável e resultaria em uma desvalorização significativa do imóvel a sua divisão ao meio. Ocorre que, a resposta do D. Perito não condiz com o quesito.

Isto posto, requer seja respondido pelo D. Perito se a divisão do imóvel ao meio, conforme consta nas fls. 194 dos autos, é possível de ser executada. Conseqüentemente, que apresente o custo para a divisão sugerida às fls. 194 dos autos, pois é o conteúdo do quesito de nº 22, do requerido, que não foi respondido pelo D. Perito, que afirmou apenas que a divisão depende do método escolhido, sendo que dividir os cômodos em partes iguais é inviável e resultará em significativa desvalorização do imóvel. “Data vênua”, a forma sugerida está nos autos, às fls. 194 e não foi observada pelo D. Perito quando da confecção do laudo, o que há necessidade de ser tratado para nova resposta aos quesitos de divisão do terreno e imóvel. Conseqüentemente, tendo em vista o argumentado quanto ao quesito 22, após sanado pelo D. Perito, que seja respondido o quesito de nº 23, do requerido.

**Esclarecimentos da Perita:** Conforme a proposta apresentada, a divisão do imóvel ao meio, conforme descrito às fls. 194 dos autos, é tecnicamente viável e passível de execução. A divisão pode ser realizada, desde que observadas as condições estruturais e urbanísticas adequadas para garantir a funcionalidade e segurança do imóvel resultante.

O custo para a divisão sugerida às fls. 194 dos autos não faz parte do escopo desta perícia, uma vez que a análise realizada se limita a aspectos técnicos e avaliação mercadológica.

Capão Bonito (SP), 22 de novembro de 2024

**GIRLENE C. DE OLIVEIRA**  
Eng. Civil – Perita Judicial