



“ E tudo quanto fizerdes, fazei-o de todo coração, como ao Senhor” (CL 3;23)

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CIVIL DA  
COMARCA DE DRACENA - ESTADO DE SÃO PAULO.

**PROCESSO N° 0006517-46.2016.8.26.0168**

Reqte: Edna Regina Purdencio Sobrinho.  
Reqdo: Marcio Jose Sobrinho.

Tiago Pasoti da Silva infra-assinado, compromissado como perito nos autos do processo supra, tendo concluído a diligência, a vistoria e os estudos que honrosamente realizou, vem à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões a que chegou, o que vai tudo consubstanciado no seguinte:

## LAUDO TÉCNICO

Ao qual, requer apreciação e respectiva juntada.

Termos em que,  
P. deferimento.

Presidente Prudente/SP, 24 de Setembro de 2018.

Tiago Pasoti da Silva  
Engenheiro Perito Judicial  
Registro no CREA-SP 5069596907  
Registro Nacional no CONFEA 261.456.055-3



“ E tudo quanto fizerdes, fazei-o de todo coração, como ao Senhor” (CL 3;23)

## 1) IDENTIFICAÇÕES:

PROCESSO N° 0006517-46.2016.8.26.0168

Reqte: Edna Regina Purdencio Sobrinho

Reqdo: Marcio Jose Sobrinho

### **Liquidação Por Arbitramento – Condomínio**

Perícia realizada no dia 29.06.2018 com início às 16h:05min e término as 17h:05min no imóvel objeto deste, no Município de Dracena - SP

Tiago Pasoti da Silva, engenheiro civil, pós-graduado em engenharia de segurança do trabalho com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA SP sob o número 5069596907 e registro nacional no Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA sob o número 261.456.055-3.

De acordo com DESISÃO DE FLS.45 datado de 15.03.2018 e assinado pelo(a) MM. Juíz(a) de Direito Dr.(a). Aline Sugahara Bertaco, requerendo produção de prova técnica.

## 2) OBJETIVO DESTA PERÍCIA:

O objetivo do presente trabalho é oferecer informações técnicas ao Juízo.

## 3) LEGISLAÇÃO APLICADA:

ABNT NBR 14653 - 2.

## 4) CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS GERAIS:

– A metodologia utilizada na perícia segue o estabelecido nas Normas Regulamentadoras da Portaria 3.214/78 e Lei 6.514 de 22/12/1977 e diretrizes definidas pelas resoluções do CONFEA quanto à elaboração de laudo técnico pericial, como também segue o contido no Artigo 429 do CPC que diz que para o desempenho de sua função, podem o perito e os assistentes técnicos utilizar-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo



“ E tudo quanto fizerdes, fazei-o de todo coração, como ao Senhor” (CL 3;23)

informações, solicitando documentos que estejam em poder de parte ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com plantas, desenhos, fotografias e outras quaisquer peças;’

– As análises periciais foram feitas com vistorias em local, foram colhidas informações dos participantes retro mencionados, foi realizado medições e tirado fotografias deste local e que tais informações foram consideradas perfeitamente suficientes para dar fundamentos a este trabalho técnico.

#### 5 ) ASSISTENTES TÉCNICOS:

– Reqte:

Não foi indicado.

– Regdo:

Não foi indicado.

#### 6 ) ACOMPANHANTES DA PERICIA:

– **Maria Angelica Monteiro Vialle** - OAB/SP 207.323 Advogado da Reqte;

#### 7 ) A REQDA E A PETIÇÃO INICIAL:

Objetiva a Reqda que o móvel seja colocado à venda, por determinação judicial, bem como, seja fixado um valor a ser pago pelo Requerido a título de aluguel, pois, como dito, está usando da casa enquanto a Requerente reside com seus pais de forma “improvisada”.

#### 8 ) CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

**DENOMINAÇÃO: Área Urbana**

*Um imóvel Urbano, de formato irregular, constituído do lote nº 1 (um) da quadra nº 05 (cinco), situado do lado par da Rua José Martins, esquina com a Rua Sebastiana Vieira Utume, no loteamento denominado, Jardim Bela Vista, nesta cidade, distrito, município de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, medidas e confrontações, no sentido visual de quem da Rua olha para o imóvel: pela frente confronta com a mencionada Rua José martins, por onde mede 1,70 metros em linha reta, e 14,14 metros em curva para a Rua Sebastiana Vieira Utume; do lado direito confronta com o lote nº 02, por onde mede 22,03 metros; do lado esquerdo*



“ E tudo quanto fizerdes, fizeti-o de todo coração, como ao Senhor” (CL 3;23)

confronta com a Rua Sebastiana Viera Utume, por onde mede 13,12 metros; e, finalmente, pelos fundos confronta com terras de Osvaldo Pereira de Lima, por onde mede 10,70 metros, encerrando uma área total de 218,85, metros quadrados, matrícula 21.408, do Cartório de Registro de Imóveis Loca.

No local, existe uma casa de tijolos com garagem de 145,82 m<sup>2</sup>.”.

## 9) AVALIAÇÃO:

De acordo com SINAPI - Índices da Construção Civil Referencia Março/2018 o m<sup>2</sup> da construção civil no estado de São Paulo Custa R\$ 1.126,22 (Um Mil Cento e Vinte e Seis Reais e Vinte e Dois Centavos).

Vt= (R\$ 1.126,22 / 145,82m<sup>2</sup>).

Vt= R\$ 164.225,40 (Cento e Sessenta e Quatro Mil Duzentos e Vinte e Cinco Reais e Quarenta Centavos)

Obs: Imóvel falta pintura e acabamento final, não encontrasse averbado, nem pago INSS.

ETAPA	CUSTO
Projetos e aprovações	5%
Pintura	6%
Serviços completares	1%

Total a descontar = 12% = R\$ 19.710,65 (Dezenove Mil Setecentos e Dez Reais e Sessenta e Cinco Centavos)

Valor Inss= 4% nos 100m<sup>2</sup> e 8% no restante = Aproximadamente R\$ 8.633,15 (Oito Mil Seiscentos e Trinta e Três Reais e Quinze Centavos)



*“ E tudo quanto fizerdes, fazei-o de todo coração, como ao Senhor” (CL 3;23)*

Valor Total Construção com descontos = R\$ 135.881,60 (Cento e Trinta e Cinco Mil Oitocentos e Oitenta e Um Reais e Sessenta Centavos)

Valor Venal do Terreno: R\$ 9.341,92 (Nove Mil Trezentos e Quarenta e Um Reais e Noventa e Dois Centavos)

- Valor Imovel + Terreno = R\$ 145.223,52 (Cento e Quarenta e Cinco Mil Duzentos e Vinte e Três Reais e Cinquenta e Dois Centavos).
- Valor Aluguel: R\$ 145.223,52 \* 0,5% = Aproximadamente R\$ 726,11 (Setecentos e Vinte e Seis Reais e Onze Centavos)

#### 10) CONCLUSÃO TÉCNICA:

O presente trabalho tem como objetivo único, o auxílio técnico ao Juízo e após minucioso levantamento, obtivemos um valor de = R\$ 145.223,52 (Cento e Quarenta e Cinco Mil Duzentos e Vinte e Três Reais e Cinquenta e Dois Centavos) para venda do Imóvel e de R\$ 726,11 (Setecentos e Vinte e Seis Reais e Onze Centavos) para aluguel do imóvel.

#### 11) ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Técnico Pericial foi caracterizado através de inspeção no local de trabalho, observado o disposto no Art. 189 da C.L.T., da Portaria n.º 546 de 11/03/2010, das Normas Regulamentadoras da Portaria n.º 3.214/78, c/c Lei 6.514/77 e do Decreto n.º 3048/99, e devidamente datada e assinada digitalmente.

Tendo-se desincumbido de honrosa função que lhe foi confiado, vem respeitosamente requerer a Vossa Excelência, o arbitramento do honorário pericial, em função do tempo gasto e



*“ E tudo quanto fizerdes, fazei-o de todo coração, como ao Senhor” (CL 3;23)*

---

outras despesas como estudos, análise do laudo, vistorias, pesquisas, diligências, deslocamentos, elaboração do laudo, etc.

Impugnações a este trabalho técnico, após o devido protocolo enviar cópia da impugnação para o E-mail [eng.tiagopasoti@gmail.com](mailto:eng.tiagopasoti@gmail.com)

Presidente Prudente/SP, 24 de Setembro de 2018.

**Tiago Pasoti da Silva**  
Engenheiro Perito Judicial  
Registro no CREA-SP 5069596907  
Registro Nacional no CONFEA 261.456.055-3  
[eng.tiagopasoti@gmail.com](mailto:eng.tiagopasoti@gmail.com)

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

COMARCA DE DRACENA

FORO DE DRACENA

3ª VARA

Rua Bolívia, 137, ., Jardim América - CEP 17900-000, Fone: (18)

3822-1156, Dracena-SP - E-mail: dracena3@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CONCLUSÃO:** Aos **8 de fevereiro de 2019** faço estes autos conclusos ao Excelentíssima Senhora Doutora **ALINE SUGAHARA BERTACO** Meritíssima Juíza de Direito titular da 3ª Vara desta Comarca de Dracena. Eu, \_\_\_\_\_, **MATEUS REZENDE DOS SANTOS**, mat. 360.063-8, Chefe de Seção Judiciária, subscrevi.

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0006517-46.2016.8.26.0168**  
 Classe - Assunto **Liquidação Por Arbitramento - Condomínio**  
 Exequente: **Edna Regina Purdencio Sobrinho**  
 Executado: **Marcio Jose Sobrinho**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Aline Sugahara Bertaco**

Vistos.

Trata-se de incidente de liquidação de sentença proposta por EDNA REGINA PRUDENCIO SOBRINHO em face de MÁRCIO JOSÉ SOBRINHO, em virtude de sentença proferida nos autos do processo principal nº 0004267-11.2014.8.26.0168, que determinou a alienação judicial do imóvel localizado na Rua José Martins, nº. 115, Jd. Boa Vista, Dracena, nos termos previstos nos artigos 509 e 510 do Novo Código de Processo Civil (liquidação por arbitramento), procedendo-se na forma dos artigos 880 e seguintes do mesmo Codex para as praças, devendo ser observado o valor da avaliação a ser apurado em liquidação por arbitramento, ficando assegurado o direito de preferência e adjudicação, se exercido por cada condômino, tal como exposto na fundamentação e condenou o requerido ao pagamento de aluguel à autora, na proporção de 50%, em razão de sua ocupação exclusiva, desde a citação até a efetiva desocupação, cujo valor será apurado nos termos previstos nos artigos 509 e 510 do Novo Código de Processo Civil (liquidação por arbitramento).

Determinada a realização de avaliação por perito (fls. 79/84), seguido de manifestação das partes (fls. 86, 88/91).

Prestados pelo perito os esclarecimentos requeridos pelo executado (fls. 96/98), o exequente manifestou-se às fls. 101, enquanto o executado ficou inerte (fls. 102).



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

COMARCA DE DRACENA

FORO DE DRACENA

3ª VARA

Rua Bolívia, 137, ., Jardim América - CEP 17900-000, Fone: (18)

3822-1156, Dracena-SP - E-mail: dracena3@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**É o relatório**

**Decido.**

Apresentado o laudo de avaliação do perito referente ao imóvel objeto da lide, a parte exequente manifestou sua expressa concordância com os valores auferidos (fls. 86 e 101); e por sua vez, o executado manifestou sua concordância com o valor da avaliação do imóvel (fls. 88/91), porém ficou-se inerte quanto aos valores apontados pelo perito a título de aluguel arbitrado na complementação do laudo pericial (fls. 102), cujos esclarecimentos foram requeridos pela referida parte, o que pressupõe a sua concordância também com relação ao ponto supra citado.

Dessa forma **HOMOLOGO** o valor da avaliação do imóvel apontado pelo perito, tal seja, R\$ 145.223,52 (cento e quarenta e cinco mil, duzentos e vinte e três reais e cinquenta e dois centavos), bem como os valores arbitrados a título de alugueis, conforme tabela de fls. 98.

A fim de que o executado possa exercer o direito de preferência e adjudicação, apresente a exequente os cálculos de liquidação de sentença, utilizando como base os valores da avaliação do imóvel e do aluguel arbitrado supra mencionados, em conformidade com teor da sentença de fls. 12/14, no prazo de 15 dias.

Após, intime-se a parte executada para que, em igual prazo, apresente manifestação nos termos supra citados, ou querendo, apresente impugnação.

Por fim, **oficie-se** à Defensoria Pública a fim de que sejam liberados os honorários reservados às fls. 62 ao perito designado, haja vista a perícia ter sido realizada a contento.

Intime-se.

Dracena, 08 de fevereiro de 2019.

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