

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - ESTADO DE SÃO PAULO**

**AUTOS Nº: 0016743-78.2016.8.26.0405**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **LUANA RIBEIRO LA SERRA** em face de **ESPÓLIO DE AMÁLIA RAMOS DOS SANTOS E OUTROS**, atendendo a R. Determinação de fls. 331/332 vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para prestar o seguinte:

## **ESCLARECIMENTO**

Termos em que,  
Pede deferimento.

Osasco, 03 de junho de 2020.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

**I. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

À fls. 331/332 o MM. Juízo requer que o Perito informe sobre a possibilidade de exclusão da avaliação do imóvel sob a matrícula nº 38.897, do 2º CRI de Osasco, com nova apresentação de estimativa do preço, e se manifeste a respeito de fls. 309/310.

À fls. 309/310 MARCELO GAICHE, residente e domiciliado na Rua Ettore Biscuola, nº 64, alega que:

1. Na data da vistoria ninguém se encontrava no imóvel, sendo que todos estavam em viagem;
2. Que o imóvel deve ter outro tipo de avaliação porque está reformado;
3. Que não constou no laudo pericial o valor que faria jus o ora peticionante;
4. Que o leilão deve se ater apenas e tão somente à área requerida nos autos e não sua totalidade.

**II. ESCLARECIMENTOS****- FLS. 331/332:**

Pelo Perito: O valor total do imóvel, objeto da matrícula nº 26.125, do 1º CRI de Osasco, excluindo-se a área desmembrada (usucapião), que se encontra atualmente registrada na matrícula nº 38.897, do 2º CRI de Osasco, corresponde a R\$ 1.974.000,00 (um milhão, novecentos e setenta e quatro mil reais) - Base: junho de 2020 - valor atualizado, conforme segue:

- DO IMÓVEL: Entrada pelo nº 84 - Ocupado pelo Sr. Antônio Carlos Munhoz e sua mulher; e pelo Sr. Anselmo Munhoz e sua mulher. (Sucessor da Herdeira LUZIA MUNHOZ).

**LOCALIZAÇÃO NO TERRENO**

**IMÓVEL 5**

RUA ÉTTORE BISCUOLA

Nº 64	MARCELO GAICHE E S/M A.T.: 200,00 M <sup>2</sup> - A. CONST.: 194,00 M <sup>2</sup>
Nº 70	EDUARDO H. HATCHIKAN E S/M A.T.: 200,00 M <sup>2</sup> - A. CONST.: 200,00M <sup>2</sup> 23224.14.98.0141.00.000.02
Nº 117	ROBERTO M. SANTOS A.T.: 200,00 M <sup>2</sup> - A.CONST.: 50,31 M <sup>2</sup> 23224.14.98.0146.99.999.02
Nº 80	FRANCINE H. G. ANDRÉ E S/M A.T.: 200,00 M <sup>2</sup> - A.CONST.: 159,00 M <sup>2</sup> 23224.14.98.0146.99.999.02
Nº 64	ANTONIO CARLOS MUNHOZ E S/M E ANCELMO MUNHOZ E S/M A.T.: 200,00 M <sup>2</sup> - A. CONST.: 214,26 M <sup>2</sup> 23224.14.98.0156.00.000.02

Área de terreno: 200,00 m<sup>2</sup>

Área construída: 214,26 m<sup>2</sup>

Rua Éttore Biscuola, nº 84

Sr. Antônio Carlos Munhoz e Sr. Anselmo Munhoz.

**- CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

VT = Valor do terreno procurado

At = 800,00 m<sup>2</sup> (1.000,00 m<sup>2</sup> - 200,00 m<sup>2</sup>)Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.626,80/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando:

VT = 800,00 m<sup>2</sup> × R\$ 1.626,80/m<sup>2</sup>VT = R\$ 1.301.440,00

Base: Agosto de 2018 - laudo pericial

Valor atualizado:

VT = R\$ 1.301.440,00 × (73,234509 / 69,466894) = R\$ 1.372.025,06

Ou, em números redondos:

VT = R\$ 1.372.000,00*(um milhão, trezentos e setenta e dois mil reais).*

Base: junho de 2020 - valor atualizado

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 603,31 m<sup>2</sup> (817,57 m<sup>2</sup> - 214,26 m<sup>2</sup>);Vu = valor unitário = R\$ 1.432,92/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 30 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - necessitando de reparos de simples;

K = 0,575.

Substituindo e calculando:

$$VB = 603,31 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.432,92/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,575 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 570.566,67}$$

Base: Agosto de 2018 - laudo pericial

Valor atualizado:

$$VT = \text{R\$ } 570.566,67 \times (73,234509 / 69,466894) = \text{R\$ } 601.511,99$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = \text{R\$ } 602.000,00}$$

(seiscentos e dois mil reais).

Base: junho de 2020 - valor atualizado

- **VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: **VI = VT + VB**

$$VI = \text{R\$ } 1.372.000,00 + \text{R\$ } 602.000,00$$

$$VI = \underline{\text{R\$ } 1.974.000,00}$$

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

$$\text{R\$ } 1.974.000,00$$

(um milhão, novecentos e setenta e quatro mil reais)

Base: junho de 2020 - valor atualizado

**- FLS. 309/310:**

1. Na data da vistoria ninguém se encontrava no imóvel, sendo que todos estavam em viagem.

Pelo Perito: Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia. Insta esclarecer que o aviso de vistoria foi enviado para os patronos das partes regularmente constituídos até a data da vistoria, relacionados conforme fls. 83:

Advogado  
 Haroldo da Silva Tanan (OAB 102266/SP)  
 Aparecida Lopes Cristino (OAB 139190/SP)  
 Gian Paolo Giomarelli Junior (OAB 145338/SP)  
 Alexandre Magno de Toledo Marinho (OAB 151557/SP)  
 Ronaldo Rodrigues de Mello (OAB 153766/SP)  
 Silvana Aparecida Silva Rodrigues (OAB 163673/SP)  
 Ricardo Bispo Junqueira Costa (OAB 168956/SP)  
 Herlyn Engel Cintra (OAB 181700/SP)  
 Noêmia Nakamoto Zini (OAB 236271/SP)  
 Oscar Amaral Filho (OAB 95928/SP)  
 Manoel da Silva Sena (OAB 10356/GO)

2. Que o imóvel deve ter outro tipo de avaliação porque está reformado.

Pelo Perito: A avaliação apresentada à fls. 95/168 foi realizada em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE", e do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

O laudo pericial foi apresentado em agosto de 2018, considerando-se os aspectos das edificações na ocasião das vistorias.

3. Que não constou no laudo pericial o valor que faria jus o ora  
peticionante.

Pelo Perito: O signatário foi nomeado à fls. 51 para efetuar a  
avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 26.125, no 1º Cartório de Registro  
de Imóveis de Osasco, conforme pedido inicial, fls. 1/2:

### CUMPRIMENTO DA SENTENÇA.

nomeando-se Perito para avaliação, observando-se a gratuidade da justiça das  
Exequentes, do imóvel descrito na matrícula 26.125 do 2º Cartório de Registro  
de Imóveis de Osasco, SP e venda em hasta pública, dividindo-se o valor da  
arrematação entre as partes, conforme o percentual de cada um na propriedade do  
imóvel em questão, já apurado no laudo pericial de fls. 592/597, sendo a parte  
das Requerentes de 4/30 da totalidade do imóvel, descrito na mencionada  
matrícula 26.125.

Conforme constatações efetuadas *in loco*, o imóvel objeto da  
matrícula nº 26.125, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco - SP,  
possuía 1.000,00 m<sup>2</sup> de área de terreno, sobre o qual encontravam-se  
edificadas 5 casas residenciais. Excluindo-se a área desmembrada (usucapião),  
que se encontra atualmente registrada na matrícula nº 38.897, do 2º CRI de  
Osasco, o imóvel alcançou o valor total de R\$ 1.974.000,00 (um milhão,  
novecentos e setenta e quatro mil reais) - Base: junho de 2020 - valor  
atualizado.

4. Que o leilão deve se ater apenas e tão somente à área requerida nos  
autos e não sua totalidade.

Pelo Perito: A ocupação atualmente existente não obedece a  
qualquer plano de divisão, onde as edificações foram construídas de forma

aleatória e desordenada, sem qualquer possibilidade de uma divisão cômoda para demarcar o lote correspondente aos Herdeiros Netos de Hilda Ramos André e Milton André.

Assim, conforme pedido inicial, fls. 1/2, o Perito foi nomeado à fls. 51 para efetuar a avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 26.125, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, que alcançou o valor total de R\$ 1.974.000,00 (um milhão, novecentos e setenta e quatro mil reais) - Base: junho de 2020 - valor atualizado, excluindo-se a área desmembrada (usucapião), que se encontra atualmente registrada na matrícula nº 38.897, do 2º CRI de Osasco.

### III. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, o perito informa que:

#### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

**Matrícula nº 26.125, do 1º CRI de Osasco, excluindo-se a área que se encontra registrada na matrícula nº 38.897, do 2º CRI de Osasco  
Rua Éttore Biscuola, nº 64/70/117 e 80, Osasco, São Paulo.**

**R\$ 1.974.000,00**

*(um milhão, novecentos e setenta e quatro mil reais)*

**Base: JUNHO / 2020 - valor atualizado**

**Obs.: Considerando-se 800,00 m<sup>2</sup> de terreno, sobre o qual encontram-se edificadas 4 casas residenciais.**



# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## IV. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **ESCLARECIMENTO**, que se compõe de 9 (nove) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Osasco, 03 de junho de 2020.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**