

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 060.170.237-1

1310

28

1046/96

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS**

PROCESSO Nº 0044014-77.1996.8.26.0562

NIVALDO ONO, Engenheiro Civil, registrado no CREA sob n.º 0601702371, Perito Judicial nomeado nos autos de **PROCEDIMENTO COMUM - ACIDENTE DE TRÂNSITO** que **LEIDI ISHIMARU E OUTROS** promovem contra **TAPEÇARIA RIO DE JANEIRO E OUTROS**, feito este que tem seu trâmite perante este D. Juízo e Cartório, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada de seus **ESCLARECIMENTOS**.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santos, 24 de Junho de 2019.


NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-0601702371

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 060.170.237-1

1311

1 - DAS MANIFESTAÇÕES:

Alega o Ilustre Patrono dos Requeridos, de que para a avaliação do imóvel penhorado, deve atender as informações da matrícula, onde a área do terreno se refere a metragem de 205,20m².

Às fls. 1303 dos autos, o Ilustre Patrono dos credores, informa de que a avaliação do bem deva ser restrita a área regularizada junto ao CRI, ou seja, 205,20m².

2 - ESCLARECIMENTOS:

Esclarecemos primeiramente, que as medidas contidas no Laudo Pericial elaborado por este signatário, foram baseadas em informações obtidas junto ao cadastro imobiliário da prefeitura da municipalidade, onde constam ao valor do terreno a metragem de 349,44m² e área construída de



-2-

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 060.170.237-1

1312

700,68m², cujo ano de construção data de 1972, sendo adotado, a idade aparente de 22 anos.

Isto posto, observa-se na matrícula 51.302:

IMÓVEL: O PRÉDIO sob nº 88, da Rua Bittencourt, esquina da Avenida Senador Feijó, no perímetro urbano desta Comarca e seu respectivo terreno, medindo: 9,00 metros de frente, dividindo com o alinhamento da Rua Bittencourt; 24,10 metros do lado direito, fracionado em três segmentos retos de 17,00 metros, 2,60 metros e 4,50 metros, confrontando com parte do imóvel nº 92 da Rua Bittencourt; 21,50 metros do lado esquerdo, confrontando com o alinhamento da Avenida Senador Feijó e, 11,60 metros aos fundos confrontando com o imóvel nº 191 da Avenida Senador Feijó, fazendo a concordância dos alinhamentos da Rua Bittencourt e Avenida Senador Feijó com raio de 2,50 metros, encerrando a área de 205,20m².

Analisando as informações contidas na matrícula supracitada, nota-se a **inexistência das metragens da área construída do prédio**, e para o caso em questão adotaremos as informações do cadastro da municipalidade no valor de 700,68m², conforme demonstrado no Laudo Pericial, as quais correspondem com o apurado no local.



NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 060.170.237-1

1313

3) MEMÓRIA DE CÁLCULO:

Adotaremos para o presente Esclarecimentos, as informações contidas no Laudo Pericial, quanto às pesquisas mercadológicas, fatores de homogeneização, valores unitários homogeneizados e dados das benfeitorias.

Considerando a área do terreno de 205,20m², temos:

Valor do terreno:

$$V_T = q_{th} \times f_t \times f_p \times f_{esq} \times A_t$$

$$V_T = 2.742,69 \times 1,15 \times 1,00 \times 1,10 \times 205,20$$

$$V_T = R\$ 711.941,98$$

Considerando a área construída de 700,68m², temos:

Valor da benfeitoria:

$$V_B = R_{8N} \times f_{oc} \times \text{fator classificação} \times A_c$$

$$V_B = 1.371,45 \times 0,8216 \times 0,72 \times 700,68$$

$$V_B = 568.450,47$$



NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 060.170.237-1

1314

Valor do imóvel:

$$V_I = V_T + V_B$$

$$V_I = 711.941,98 + 568.450,47$$

$$V_I = 1.280.392,45, \text{ ou em números redondos}$$

$$V_I = 1.280.000,00$$

4) CONCLUSÃO:

Após as considerações contidas no presente trabalho, concluímos pelos seguintes valores:

$V_I = 1.280.000,00$ (um milhão, duzentos e oitenta mil reais)

válidos para transação à vista, referente ao mês de Dezembro

de 2018.



NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 060.170.237-1

1315

5 - ENCERRAMENTO:

Encerramos o presente
ESCLARECIMENTOS, que consta de 06 (seis) páginas e 02 (dois)
anexos, permanecendo o signatário, à disposição do Juízo e das
partes processuais para outros esclarecimentos que venham a ser
julgados necessários a bem da causa, da verdade e sobretudo da
Justiça.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santos, 24 de Junho de 2019.


NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 060.170.237-1

1316

RELAÇÃO DE ANEXOS

1 - DADOS DO IMÓVEIS AVALIANDO

2 - QUADRO RESUMO



NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 060.170.237-1

1317

ANEXO - 1



NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA: 060.170.237-1

1318

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO LOTE 88

LOGRADOURO: Rua Bittencourt, 88	DATA: 14/12/2018
B A I R R O : Vina Nova	MUNICÍPIO : Santos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS		DADOS DO TERRENO	
Água	X	Área Terreno: (m ²)	Índice Local 1:
Esgoto	X	205,20	1.478,00
Luz	X	Testada Efetiva (m):	Índice Local 2:
Iluminação Pública	X	9,54	1.256,00
Gulas - Sarjetas	X	Prof. Equivalente (m):	Índice Atualização:
Pavimentação	X	21,51	1,00

FATORES DE PONDERAÇÃO			
Fator de Testada:	1,15	Fator de esquina:	1,10
Fator de Profundidade:	1,00	Fator de Melhoramentos:	1,00

DADOS DA BENFEITORIA			
Área Construída: (m ²)	700,88	Depreciação:	0,8216
Idade Aparente:	22	Classificação:	Escritório Padrão Simples
Índice R8N:	1.371,45	Fator Classificação:	0,72



NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 060.170.237-1

1319

ANEXO - 2

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA: 060.170.237-1

1320

QUADRO RESUMO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO					
IMÓVEL: Rua Bittencourt, 88					
Pesquisa	Valor Unitário	F.O.	Transporte	Atualizado	V. Homogeneizado
1	3.719,70	0,9	1,00	1,00	R\$/m ² 3.347,73
2	3.142,96	0,9	1,26	1,00	R\$/m ² 3.552,05
3	1.582,82	0,9	1,39	1,00	R\$/m ² 1.986,29
4	1.582,82	0,9	1,39	1,00	R\$/m ² 1.986,29
5	2.133,70	0,9	1,48	1,00	R\$/m ² 2.841,09
				TOTAL:	R\$/m ² 13.713,45
Valor Unitário Médio Saneado (Vth) = R\$ / m ² 2.742,69					
Desvio Padrão - Limite Superior (+ 30%) = R\$ / m ² 3.565,50					
- Limite Inferior (- 30%) = R\$ / m ² 1.919,88					
Valor Unitário = R\$ 2.742,69 / m²					