



Vinicius de Andrade Araújo
 Engº Agrônomo e Engº de Seg.do Trabalho – Perito Judicial
 Contatos: (18) 98111-4358 – (18)98802-1602
 e-mail:agrovinicius@hotmail.com



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 42ª
 VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO-SP**

**Processo nº1058408-94.2019.8.26.0100
 Classe: Execução de Título Extrajudicial
 Exequente: Condomínio Edifício Piazza Grande
 Executada: Fátima Cristina Maria Cardoso**

VINICIUS DE ANDRADE ARAÚJO, Brasileiro, Casado, Eng. Agrônomo, Eng. de Segurança do Trabalho e Avaliador de Imóvel Rural, devidamente inscrito no **CREA-SP** sob nº **5063241424**, membro ativo da **APEJESP** - Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo, registrado sob o número **1548-SP**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, na qualidade de Perito Judicial, **ENOBRECIDO E HONRADO** pela nomeação endereçada para atuar no processo em epígrafe e após realizar os necessários estudos, pesquisas, levantamentos, vistoria no imóvel, entrevistas e com base nos dados obtidos, apresentar o seguinte:

LAUDO TÉCNICO PERICIAL



“Labor omnia vincit”



Vinicius de Andrade Araújo
 Engº Agrônomo e Engº de Seg.do Trabalho – Perito Judicial
 Contatos: (18) 98111-4358 – (18)98802-1602
 e-mail: agrovinicius@hotmail.com



PRINCÍPIOS E RESSALVAS

→ O presente Laudo Técnico Pericial atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

→ Este Perito não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo e tampouco dele auferir qualquer “vantagem ou benefício”;

→ Este Perito se compromete única e exclusivamente com a **VERDADE** e não se deixa influenciar por Advogados, Assistentes Técnicos, Autor e/ou Réu;

→ As análises, opiniões e conclusões expressas no presente Laudo Técnico, são baseadas pela experiência prática do próprio Perito e os dados, estudos, diligências, pesquisas e levantamentos são verdadeiros e corretos;

→ O Laudo Técnico Pericial foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

“O dever de um Perito é dizer a verdade; no entanto, para isso é necessário: Primeiro saber encontrá-la e, depois querer dizê-la.

O primeiro é um problema científico, o segundo é um problema moral”

(Nerio Rojas 1966)



Vinicius de Andrade Araújo
 Engº Agrônomo e Engº de Seg.do Trabalho – Perito Judicial
 Contatos: (18) 98111-4358 – (18)98802-1602
 e-mail:agrovinicius@hotmail.com



INTRODUÇÃO

AVALIAÇÃO:

É a determinação da soma em dinheiro que num dado momento, se pode atribuir em vista de um escopo prefixado, a um determinado bem.

É a apreciação do valor que tenha, em determinada data, o todo ou parte de um bem ou coisa.

É a técnica de estimar, comercialmente ou para efeitos legais, o valor dos imóveis e de outros bens.

É o trabalho técnico que compreende um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos, tendentes a determinar o valor de um bem móvel ou imóvel.

É a apuração do **justo valor** que poderia ser definido como o preço que um bem poderia alcançar, em determinada data, se colocado à venda ou compra em prazo razoável pelo vendedor que desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo, ou pelo comprador, adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para as quais o mesmo poderá ser destinado, sem contudo estar compelido a realizar a compra.

VALOR:

Valor a ser determinado corresponde sempre aquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definia em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Elevado de proprietários e inquilinos, de tal sorte que não possam individualmente, ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistência de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.

OBJETIVO

Indicados que fomos dentro do processo em epígrafe (pág.99), o objetivo deste laudo técnico que ora apresentamos, tem como finalidade **alvitrar de maneira equânime e desapaixonada**, o justo valor de mercado do imóvel objeto do presente litígio.

NÍVEL DE RIGOR: Parecer Técnico

Art.420 da LEI Nº 5.869, de 11 de Janeiro de 1973 que diz:



“Art. 420 - A prova pericial consiste em **exame, vistoria ou avaliação**” (g.n.)



Vinicius de Andrade Araújo
Engº Agrônomo e Engº de Seg.do Trabalho – Perito Judicial
Contatos: (18) 98111-4358 – (18)98802-1602
e-mail: agrovinicius@hotmail.com



METODOLOGIA DO LEVANTAMENTO

No presente laudo foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**. Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis com características semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de Corretores, Imobiliárias do Município/Região, Peritos Avaliadores e com base nestes dados determina-se o valor a ser aplicado.

LOCAL AVALIADO

A perícia foi realizada no dia 27/10/2020, às 10:00hrs, no **“CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA GRANDE”**, localizado nesta Capital, na Rua Turiassu, 161.

Acompanharam as diligências o **Senhor Milton Viteli** (*síndico e responsável pelo condomínio*) e a **Senhora Fátima Cristina Maria Cardoso** (*moradora do imóvel e executada*).

Local da vistoria





Vinicius de Andrade Araújo
Engº Agrônomo e Engº de Seg.do Trabalho – Perito Judicial
Contatos: (18) 98111-4358 – (18)98802-1602
e-mail:agrovinius@hotmail.com



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Um apartamento nº 1001, localizado no 10º andar do condomínio exequente, situado nesta Capital, na Rua Turiassu, 161, objeto da matrícula nº 26.584 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 17 de Agosto de 19 79
26.584	1	
<p>IMÓVEL:- A UNIDADE AUTÔNOMA nº 1001, situada no 10º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLAZZA GRANDE", em construção, - na rua Turiassu nº 161, no 19º subdistrito - Perdizes, com a área - privativa de 121,10m2., a área comum de 26,57m2., perfazendo a área total de 147,67m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 3,166% no terreno todo.</p> <p>CONTRIBUINTE:- 020.069.0220-2</p>		

METODOLOGIA APLICADA

Método evolutivo: É o método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado (utilizando o CUB do mês de referência e região) e o fator de comercialização, ou seja, representativo pela fórmula $VI=(VT+CB).(FC)$

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

OCUPAÇÃO: Alta

NÍVEL SÓCIO -ECONÔMICO: Médio

DESTINAÇÃO DA PROPRIEDADE: Condomínio Residencial

INFRA-ESTRUTURA

ILUMINAÇÃO: Existente.

ENERGIA ELÉTRICA: Existente

TELEFONE/INTERNET: Existente

ÁGUA: Existente.

TOPOGRAFIA: Predominantemente plana com desníveis de pequena expressão

IDADE DO IMÓVEL: 45 anos;

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Regular (C);

CIRCULAÇÃO VERTICAL: 1 elevador comunitário

ESTACIONAMENTO: total de aproximadamente 30 vagas



Vinicius de Andrade Araújo
Eng° Agrônomo e Eng° de Seg.do Trabalho – Perito Judicial
Contatos: (18) 98111-4358 – (18)98802-1602
e-mail: agrovinicius@hotmail.com



DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A região vizinha ao imóvel é ocupada em sua maior parte por imóveis hoteleiros e edifícios corporativos. Nas imagens a seguir, é possível observar as características das ruas que circundam o imóvel em estudo, ilustrando as situações elencadas acima:

INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, gás encanado, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização. Todas as vias possuem pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal. A via para a qual o imóvel faz frente é uma via de mão única.

ACESSO E TRANSPORTES

O imóvel possui fácil acesso ao centro e aos principais pontos da cidade. O acesso às principais rodovias é rápido e eficiente fora dos horários de pico.

Mercado

Cenário macroeconômico

O ano de 2019 demonstrou uma pequena melhora dos principais indicadores da economia, apesar da contínua retração que vem ocorrendo desde 2014 devido à crise política.

O setor de Serviços apresenta uma curva similar ao PIB Total, acompanhando as tendências do País (antes da pandemia).

Ressaltamos alguns aspectos relevantes que justificam ainda a desconfiança do mercado quanto à capacidade de recuperação econômica do Brasil no curto prazo:

- Projeção de inflação para 2018/2019 em um patamar de 3,81%;
- Nível de desemprego segundo o IBGE;
- Redução da taxa básica de juros (SELIC, definida pelo Banco Central)
- Aumento de tarifas públicas e elevação de impostos (especialmente através da diminuição das desonerações concedidas nos últimos anos);
- Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixo padrão de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia;
- Dificuldade do governo, em face do cenário político-econômico desfavorável, para aprovar e implementar com agilidade as medidas previstas de ajuste fiscal. (Fonte: ABECIP e Bacen editado por NAI Brazil)



Vinicius de Andrade Araújo
 Engº Agrônomo e Engº de Seg.do Trabalho – Perito Judicial
 Contatos: (18) 98111-4358 – (18)98802-1602
 e-mail: agrovinicius@hotmail.com



Localização do condomínio



Fachada do condomínio



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS DE ANDRADE ARAUJO, protocolado em 28/10/2020 às 08:38, sob o número WJMJ20416992935. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1058408-94.2019.8.26.0100 e código 9F5F3BF.



Vinicius de Andrade Araújo
 Engº Agrônomo e Engº de Seg.do Trabalho – Perito Judicial
 Contatos: (18) 98111-4358 – (18)98802-1602
 e-mail:agrovinicius@hotmail.com



Áreas adjacentes





Vinicius de Andrade Araújo
Engº Agrônomo e Engº de Seg.do Trabalho – Perito Judicial
Contatos: (18) 98111-4358 – (18)98802-1602
e-mail:agrovinicius@hotmail.com



Áreas adjacentes



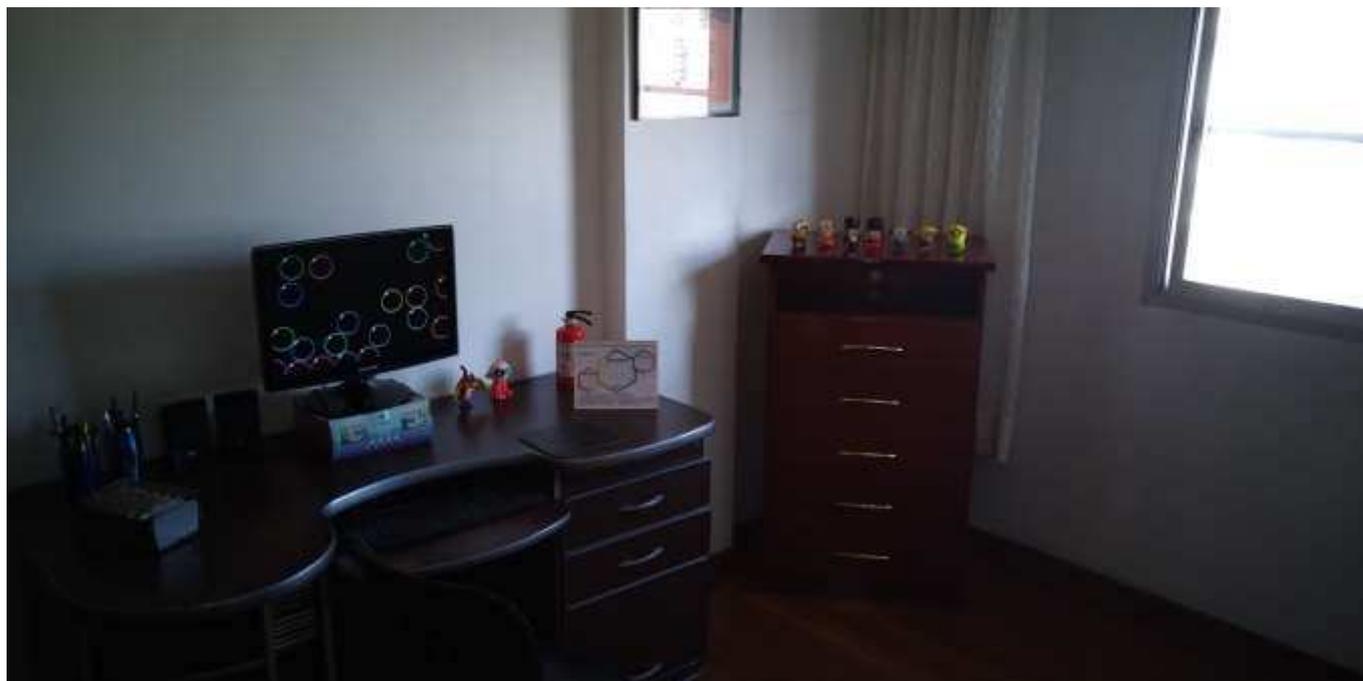


Vinicius de Andrade Araújo
Engº Agrônomo e Engº de Seg.do Trabalho – Perito Judicial
Contatos: (18) 98111-4358 – (18)98802-1602
e-mail:agrovinicius@hotmail.com



Interior de imóvel

(03 quartos + 01 suíte, 03 banheiros, 01 sala de estar, 01 quarto de empregado)



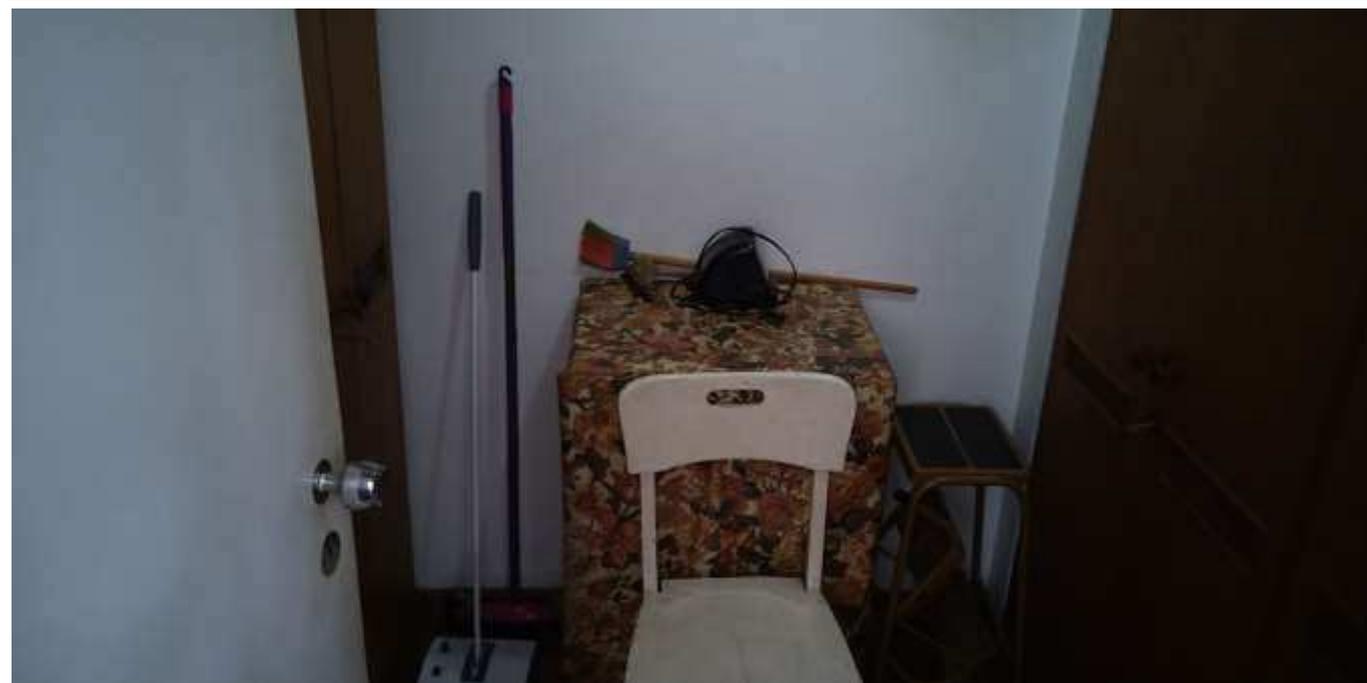


Vinicius de Andrade Araújo
Engº Agrônomo e Engº de Seg.do Trabalho – Perito Judicial
Contatos: (18) 98111-4358 – (18)98802-1602
e-mail:agrovinicius@hotmail.com





Vinicius de Andrade Araújo
Engº Agrônomo e Engº de Seg.do Trabalho – Perito Judicial
Contatos: (18) 98111-4358 – (18)98802-1602
e-mail:agrovinicius@hotmail.com





Vinicius de Andrade Araújo
 Engº Agrônomo e Engº de Seg.do Trabalho – Perito Judicial
 Contatos: (18) 98111-4358 – (18)98802-1602
 e-mail: agrovinicius@hotmail.com



DEFINIÇÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE METODOLOGIA

Ampla e minuciosa foi à pesquisa de mercado realizada, no sentido da apuração dos valores “médios”, praticados e/ou propostos para com propriedades semelhantes e/ou comparáveis aos aqui objeto de avaliação.

Coletados os dados de mercado, foram os mesmos saneados e homogeneizados (tratados), levando-se em consideração os seguintes e principais fatores (dentre outros secundários): áreas, localização e situação, topografia da infra-estrutura local, das principais distâncias e vias de acessos.

Junto à pesquisa de mercado foram realizadas entrevistas com os vizinhos confrontantes mais importantes no intuito de confirmar os números por nós calculados e os praticados efetivamente pelo mercado local.

Para a definição do valor do imóvel objeto do presente litígio, foram realizadas investigações específicas junto a algumas fontes como **Corretores de Imóveis, Imobiliárias e outros colegas Peritos Avaliadores**, as quais pudessem fornecer subsídios para a determinação dos valores procurados com **JUSTIÇA e IMPARCIALIDADE**.

CONCLUSÃO

Com base nos estudos, pesquisas, levantamentos, vistorias nos locais, opiniões coletadas, experiência técnica e prática do Perito Avaliador e levando em consideração a situação do mercado local e as características da propriedade, **adotamos o valor total de:**

***R\$950.000,00 (Novecentos e Cinquenta Mil Reais)**

Gize-se que a executada, Sr^a Fátima Cristina Maria Cardoso, informou ao Senhor Milton (síndico), que faria uma proposta de acordo para “*sanar a dívida a partir de novembro*” (sic). Por outro lado, o Senhor Milton, alegou que há vários interessados na compra do imóvel.

*referências:

Local Imóveis - telefone (3094-0555/97150-8001)

Coelho da Fonseca - telefone (3677-5000)

Norte Lar - telefone (3972-0000)



Vinicius de Andrade Araújo
 Engº Agrônomo e Engº de Seg.do Trabalho – Perito Judicial
 Contatos: (18) 98111-4358 – (18)98802-1602
 e-mail:agrovinicius@hotmail.com



OBSERVAÇÃO:

No que se refere à perícia técnica, primeiro, cumpre lembrar que a prova pericial destina-se a demonstrar, científica ou tecnicamente, um fato, podendo transformar uma simples alegação em certeza do ponto de vista jurídico. Reveste-se de rigor técnico-científico na **descrição do fato-base, sua interrelação com outro fato, de onde é extraída uma conclusão técnica**. No processo judicial, a finalidade da prova pericial é **fornecer ao juiz subsídios para o julgamento da causa** quando a matéria controvertida exigir conhecimentos técnicos e/ou científicos. Na elaboração da perícia judicial, poderá o perito **recorrer a todos os meios moralmente legítimos**, ainda que não especificados nos Códigos, **visando obter a certeza** sobre um fato controvertido (CPC, art. 332, CF/88, art. 5º, LVI).

O Juiz, poderá determinar qualquer outro tipo de prova que entender conveniente e adequado (CPC, arts. 130 e 131, CLT, art. 852-D).



VINICIUS DE ANDRADE ARAÚJO

CREA-SP N° 5063241424

CREA-PR N° 124882

CONFEA N° 2608169414

APEJESP N°1548

Rua: José de Alencar, 401 Vila Xavier

CEP: 19.802-010 - ASSIS/SP

Contatos: (18) 98111-4358 (zap)

agrovinicius@hotmail.com



Vinicius de Andrade Araújo
 Eng° Agrônomo e Eng° de Seg.do Trabalho – Perito Judicial
 Contatos: (18) 98111-4358 – (18)98802-1602
 e-mail: agrovinicius@hotmail.com



Membro titular da APEJESP – Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo

Pesquisa de peritos

O artigo 145 da Lei 5.869, de 11.1.1973 (Código de Processo Civil) estatui que "quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico, o juiz será assistido por perito...". O parágrafo primeiro estabelece que "os peritos serão escolhidos entre profissionais de nível universitário, devidamente inscritos no órgão de classe competente...". Assim, todos os profissionais inscritos em nossa Associação estão habilitados a atuar como Perito ou Assistente Técnico nas suas áreas de conhecimento.

ÁREA DE ATUAÇÃO	NOME DO PERITO	PESQUISA AVANÇADA
	Nome: <input type="text" value="vinicius de andrade araujo"/>	<input type="button" value="CONSULTAR"/>

Confira a newsletter mensal da APEJESP



Faça seu cadastro e receba a newsletter todo mês diretamente por e-mail.

Resultado da pesquisa

Registro Nº	1548
Nome	VINÍCIUS DE ANDRADE ARAÚJO
Endereço	RUA JOSÉ DE ALENCAR, 401
Bairro	VILA XAVIER
CEP	19802-010
Cidade	ASSIS
UF	SP
Telefones	(18)9657-5002
E-mail	AGROVINICIUS@HOTMAIL.COM
Registro Profissional	CREA 5063241424
Área de atuação	Meio Ambiente Agronomia Avaliação de Imóvel Rural Engenharia de Segurança do Trabalho





Vinicius de Andrade Araújo
 Engº Agrônomo e Engº de Seg.do Trabalho – Perito Judicial
 Contatos: (18) 98111-4358 – (18)98802-1602
 e-mail: agrovinicius@hotmail.com



PROCURADORIA-GERAL DO TRABALHO
Gabinete do Procurador-Geral do Trabalho

Ofício nº 4613 /12-GAB

Brasília, 30 de novembro de 2012.

Exma. Sra.
 Juíza **EMÍLIA SIMEÃO ALBINO SAKO**
 Titular da Vara de Trabalho de Jacarezinho
 Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região
JACAREZINHO - PR

Senhora Juíza,

Acuso o recebimento do Ofício nº 2, de 6/11/2012, que trata do estudo sobre os problemas que poderão advir à saúde dos trabalhadores, decorrentes de ruídos no meio ambiente do trabalho e da baixa qualidade dos protetores auriculares existentes no mercado brasileiro.

Na oportunidade, cumprimento V. Exa. e o Engenheiro Vinicius de Andrade de Araújo pela primazia das colocações, as quais encaminhei à Coordenadoria Nacional de Defesa do Meio Ambiente do Trabalho do MPT – CODEMAT, tendo em vista que o Ministério Público do Trabalho tem como um de seus objetivos estratégicos a garantia do cumprimento das normas de saúde, de higiene e de segurança do trabalhador.

Com expressões de apreço, firmo-me cordialmente.

LUÍS ANTÔNIO CAMARGO DE MELO
Procurador-Geral do Trabalho

Jbm

Procuradoria-Geral do Trabalho
 SCS - Quadra 09 - lote "C" Torre "A" - 12º andar - Edifício Parque Cidade Corporate
 Telefones: (61) 3314.8027/3314.8026 e 3314.8023
 70.308-200 – Brasília – DF



Vinicius de Andrade Araújo
 Engº Agrônomo e Engº de Seg.do Trabalho – Perito Judicial
 Contatos: (18) 98111-4358 – (18)98802-1602
 e-mail:agrovinius@hotmail.com



4- Proteção Contra Incêndios e Explosões	Edson Nishioka	Especialista	60h	9,0	83%	AP
5- Ergonomia	Edson Luis Basseto	Mestre	30h	8,0	100%	AP
6- O Ambiente e as Doenças do Trabalho						
- Toxicologia (20h)	Renan S. Perissé (30h)	Especialista				
- Primeiros Socorros (20h)	Tatiane Romano (20h)	Especialista	50h	9,8	100%	AP
- Doenças do Trabalho (10h)						
7- Proteção do Meio Ambiente						
- Saneamento Ambiental (30h)	Eduardo Morales	Especialista	45h	8,0	100%	AP
- Saneamento Rural (15h)						
8- Administração Aplicada à Engenharia de Segurança	Juvenil da Silva	Mestre	30h	9,0	83%	AP
9- Legislação (10h) e Normas Técnicas (10h)	Renata Zeola Moselli (10h)	Especialista		10,0	100%	AP
	Marco Antonio Finocchio(10h)	Especialista	20h			

NOTA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS DE ANDRADE ARAUJO, protocolado em 28/10/2020 às 08:38 , sob o número WJMJ20416992935 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058408-94.2019.8.26.0100 e código 9F5F3BF.



BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

-  CUNHA, S. B. e GUERRA, A. J. T. Degradação Ambiental. In: Geomorfologia e Meio Ambiente. Rio de Janeiro, Ed. Bertrand Brasil, 2000, 3ª edição, pp.337-379.
-  CUNHA, S. B. e GUERRA, A. J. T. Geomorfologia do Brasil. Rio de Janeiro, Editora Bertrand Brasil, 1998, 388p.
-  Branco, S.M. Ecosistêmica: Uma abordagem Integrada dos Problemas do Meio Ambiente, São Paulo: Edgard Blüchel, 1989.
-  Drew, D. Processos Interativos Homem-Meio Ambiente. São Paulo:Difel, 1983.
-  Cavalcanti, C. (Org.). Desenvolvimento e Natureza. São Paulo:Cortez. 1995.
-  Cavalcanti, C. (Org.). Meio Ambiente, Desenvolvimento Sustentável e Políticas Públicas. São Paulo:Cortez, 1997.
-  Romeiro, A.R. (Org.). Economia do Meio Ambiente. Campinas:UNICAMP, 1997.
-  Magossi, L.R. Poluição das Águas. São Paulo: Moderna, 2003.
-  Fellenberg, G. Introdução aos Problemas da Poluição Ambiental. São Paulo:EPUSP, 1980.
-  Pellacani, C.R. Poluição das Águas Doces Superficiais e Responsabilidade Cível. Curitiba:Jurua, 2005
-  Shiva, V. Guerras por Água – Privatização, Poluição e Lucro. São Paulo:Radical Livros, 2006.
-  Gomes, J. Poluição Atmosférica.São Paulo:Publindústria, 2001.



Vinicius de Andrade Araújo
 Eng° Agrônomo e Eng° de Seg.do Trabalho – Perito Judicial
 Contatos: (18) 98111-4358 – (18)98802-1602
 e-mail: agrovinicius@hotmail.com



ENCERRAMENTO

Esse laudo técnico pericial contém 19 folhas e foi realizado pelo Eng° de Segurança do Trabalho, Eng° Agrônomo, Avaliador de Imóvel e Perito Judicial Vinicius de Andrade Araújo, referente ao processo nº 1058408-94.2019.8.26.0100, desta Egrégia 42ª Vara Cível de São Paulo-SP.

Na oportunidade, **o Perito agradece a confiança depositada por Vossa Excelência e espera ter sido dirimidas TODAS** as dúvidas do processo, colocando-me a disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Termos em que,
 Pede deferimento.

ASSIS-SP, 28 de outubro de 2020

*Vinicius de Andrade Araújo::
 Perito Judicial*

“Algumas mães são carinhosas e outras são repreensivas, mas isto é amor do mesmo modo, e a maioria das mães beija e repreende ao mesmo tempo”

Pearl S. Buck