

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARILIA

Proc. Nº1007761-13.2017.8.26.0344

Exeqüente: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL SERRA DOURADA.

Executado: NATÁLIA YUMI YOSHIDA

ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA, arquiteto, CAU nº 5377-5, Perito Judicial, nomeado nos autos da Ação Processo nº **1007761-13.2017.8.26.0344**, tendo como **Requerente** ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL SERRA DOURADA. E como **Requerido** NATÁLIA YUMI YOSHIDA, tendo realizado a Perícia Técnica, e após desenvolver os estudos, oferece as suas conclusões no seguinte Laudo Técnico.

Marília, 28 de outubro de 2021.

ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA
Arquiteto/Perito Judicial



+55 14 3422-5815
+55 14 99786-2358



arirss@terra.com.br



Rua Presidente Vargas, 429
Bairro Barbosa, Marília- SP

1

LAUDO PERICIAL

PROCESSO: N°1007761-13.2017.8.26.0344

Exequente: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL SERRA DOURADA.

Executado: NATÁLIA YUMI YOSHIDA

Assunto: Cumprimento de sentença – Liquidação/Cumprimento/Execução.

1- INFORMAÇÕES GERAIS

1.1- Objetivo

O objetivo do presente Laudo é no sentido de verificar se o imóvel é passível de subdivisão adequada e se o Cartório de Registro de Imóveis tem alguma objeção em relação aos registros das áreas desmembradas.

1.2- Imóvel Periciado

O imóvel localiza-se na Av. Shigueo Nakamoto, nº 171, lote 15 da quadra 4, no Sítio de Recreio Serra Dourada no município Marília/SP.

1.3- Assistentes Técnicos

Do Requerente: não há

Do Requerido: Sr. Marcio Takeshi Yoshida, engenheiro, CREA nº 2604032180

1.4- ETAPAS DOS TRABALHOS:

- Análise das informações constantes no processo;
- Vistoria e medições do terreno e benfeitorias.
- Levantamento fotográfico;
- Análise e elaboração do Laudo Pericial;
- Diligências junto a Prefeitura de Marília e o Cartório de Registro de Imóveis;



+55 14 3422-5815
+55 14 99786-2358



arirss@terra.com.br



Rua Presidente Vargas, 429
Bairro Barbosa, Marília- SP

1.5- Documentação consultada

Autos do processo.

1.6- PONTOS CONTROVERTIDOS NO PROCESSO (folha 401)

Se o imóvel penhorado é passível de cômoda divisão e se o mesmo pode ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

2- INTRODUÇÃO:

O Requerente afirma que o terreno possui área de 5.000,00 m², é divisível e que a penhora pode ser reduzida para a área de 2.000,00 m², alega ainda que a referida área não é ocupada pela residência da Requerida.

3.0- VISTORIA:

A perícia foi realizada no dia 05 de outubro de 2021 e os trabalhos foram acompanhados pelo assistente técnico da Requerida Sr. Marcio Takeshi Yoshida.

3.1- IMÓVEL VISTORIADO

O Imóvel vistoriado está localizado em um loteamento formado por chácaras de recreio. O bairro é fechado e existe uma portaria que controla a entrada no local. Todas as chácaras têm suas frentes voltadas para ruas e são atendidas por rede pública de água potável, rede de telefonia, energia elétrica, rede de galerias de água pluvial faltando apenas rede de esgoto sanitário.

Conforme consta na **matricula nº 28.957**, o imóvel periciado trata-se de um terreno que possui 50,00 metros de frente para a via pública, 50,00 metros na divisa dos fundos e 100,00 metros nas duas divisas laterais, perfazendo uma área total de 5.000,00 m².

A área é toda cercada e no local existem diversas benfeitorias (**vide desenho Anexo 01**) compreendendo:

- 1- Uma residência unifamiliar de padrão médio, construída em tijolos e coberta com telhas cerâmicas que se encontra com um bom estado de conservação e que possui uma área de 195,01 m². (**vide Imagem nº 01**)



+55 14 3422-5815
+55 14 99786-2358



arirss@terra.com.br



Rua Presidente Vargas, 429
Bairro Barbosa, Marília- SP

- 2- Nos fundos, existe uma casa de caseiro, que se encontra desocupada e o estado de conservação é ruim. Essa moradia não oferece condições de uso (**vide imagem nº02**) e para poder ser habitada necessita sofrer uma ampla reforma com reparos na cobertura, nas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias.
- 3- No terreno existe um poço semi artesiano de água, que possui 150 metros de profundidade, o qual vem abastecendo a propriedade. Ao lado existe um reservatório que tem capacidade de reserva de 7.500 litros de água (**vide imagem nº 03**) e nos fundos existe uma fossa séptica que recebe todo esgoto sanitário das residências.
- 4- Na frente da propriedade existe uma rede de entrada de energia elétrica e rede de água potável que é proveniente da rede pública.

Constatação Inicial: Constatou-se que com exceção da moradia do executado todas as demais benfeitorias relacionadas acima estão localizadas na área que o exequente propõe a penhora.

Imagem nº 01: Residência da Executada



+55 14 3422-5815
+55 14 99786-2358

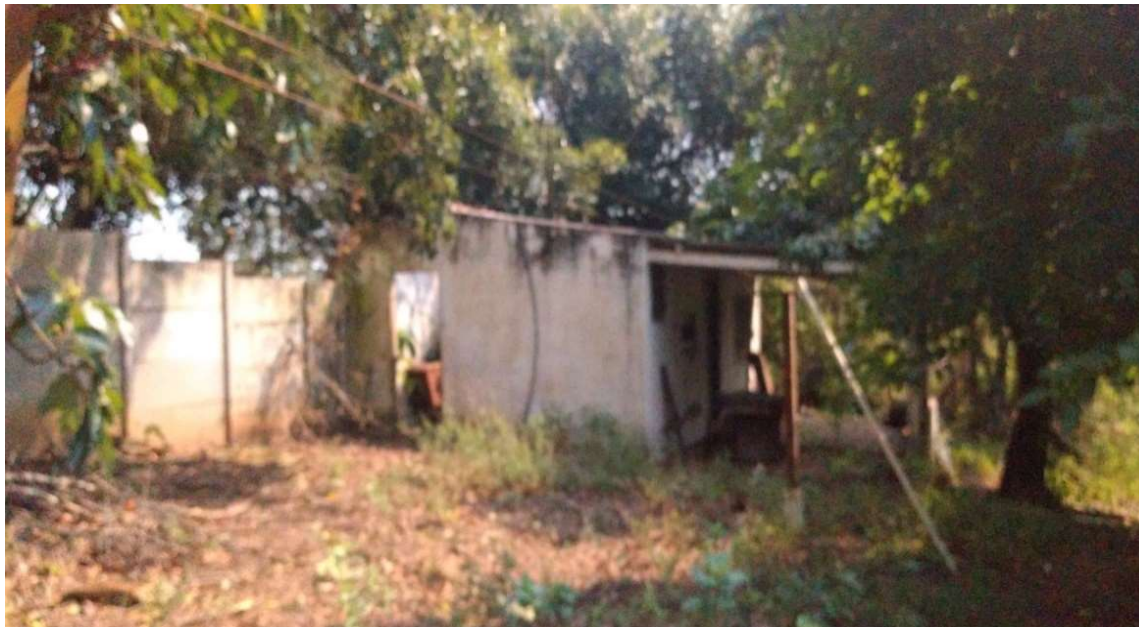


arirss@terra.com.br



Rua Presidente Vargas, 429
Bairro Barbosa, Marília- SP

Imagem nº 02: Casa do caseiro



5

Imagem nº 03: Vista do reservatório de água, do poço semi-artesiano e do poste de entrada de energia.



+55 14 3422-5815
 +55 14 99786-2358



arirss@terra.com.br



Rua Presidente Vargas, 429
 Bairro Barbosa, Marília- SP

4.0 - CONSTATAÇÕES

A fim de verificar se a subdivisão proposta pelo Exequente é viável tecnicamente, foi realizado um levantamento no local (**vide Anexo 2** e inicialmente constatou-se que:

- o executado perderá o acesso que serve de entrada de veículos na sua propriedade, tendo em vista que o portão de entrada que é utilizado atualmente, está dentro da faixa dos 20 metros que fazem parte da proposta de penhora
- este espaço se tornará insuficiente para permitir a entrada de veículos na propriedade (**vide Imagens nº 04 a 06 e Anexo 03**)
- o espaço ao lado da moradia também não poderá servir de garagem devido a falta de espaço suficiente para abertura de portas dos veículos e também o acesso de cadeirantes que necessitam de áreas maiores para serem transferidos da cadeira de rodas para o automóvel;

Imagem 04: Vista do local onde poderá ser executado o muro formando o corredor de 2,55 metros:



+55 14 3422-5815
+55 14 99786-2358



arirss@terra.com.br



Rua Presidente Vargas, 429
Bairro Barbosa, Marília- SP

Imagem 05: Vista do beiral que ocupa o futuro corredor de acesso, impedindo a passagem de veículos.



Imagem 06: Vista do beiral que ocupa o futuro corredor de acesso impedindo a passagem de veículos.



Para finalizar, importante apontar que caso o terreno seja desmembrado da forma pretendida pelo exequente o executado perderá a casa do caseiro, poço semi artesiano, a rede de energia elétrica, rede de água potável, rede de esgoto sanitário incluindo a fossa séptica, haja vista que todas as benfeitorias mencionadas estão implantadas na área a ser penhorada (**vide desenho Anexo 02**)



+55 14 3422-5815
+55 14 99786-2358



arirss@terra.com.br



Rua Presidente Vargas, 429
Bairro Barbosa, Marília- SP

Observações e Conclusão final:

Diante das constatações, pode se concluir que: se o terreno for desmembrado da forma proposta, o imóvel do executado sofrerá uma depreciação de ordem funcional devido a impossibilidade de acesso de veículos no interior da chácara. (**vide Anexo 03**). Entende-se que mesmo se for retirado o beiral da casa, o qual impede a passagem, a largura do corredor será insuficiente para a entrada de veículos maiores ou caminhões que devem entrar na propriedade para limpar a fossa séptica.

Com relação a casa do executado, para que ela possa ter plenas condições de uso será necessário executar novas entradas de água, energia elétrica, rede de esgoto e fossa. Ademais, entende-se que no terreno existe espaço suficiente para executar um novo poço e a casa do caseiro.

Com relação a aprovação do desmembramento, constatou-se que a Prefeitura Municipal de Marília e o Cartório não colocaram nenhuma objeção.

Tendo concluído o presente Laudo Pericial, vamos aos quesitos.

Quesito do Executado: (fl.418)

- 1) Onde está localizada a entrada de energia elétrica que abastece o imóvel? Caso o imóvel seja desmembrado da maneira como pretende a Exequente, o imóvel perderá o abastecimento de energia elétrica?

Resposta: As entradas da rede de energia elétrica e da rede pública de água potável estão localizadas na parte da frente, área esta que o exequente pretende penhorar. (**vide Anexo 01**).

Caso o imóvel seja desmembrado o executado perderá o abastecimento de energia elétrica e água.

- 2) Onde está localizada a fossa séptica e as tubulações de esgoto sanitário? Caso o imóvel seja desmembrado da maneira como pretende a Exequente, o imóvel perderá a fossa séptica e parte das tubulações de rede de esgoto (ou todas elas)?

Resposta: A fossa séptica e parte da rede de esgoto também ocupam a área que o exequente pretende penhorar (**vide desenho-Anexo 01**) e no caso de desmembramento da área o executado perderá a referida rede de esgoto sanitário.



+55 14 3422-5815
+55 14 99786-2358



arirss@terra.com.br



Rua Presidente Vargas, 429
Bairro Barbosa, Marília- SP

- 3) Onde está localizada a entrada de água potável do DAEM? Caso o imóvel seja desmembrado da maneira como pretende a Exequente, o imóvel perderá a abastecimento de água potável?

Resposta: vide resposta no item 1.

- 4) Onde está localizado o depósito de água potável do imóvel? Caso o imóvel seja desmembrado da maneira como pretende a Exequente, o imóvel perderá o depósito de água potável?

Resposta: O reservatório de água potável está localizado próximo a entrada da rede de água e no caso do imóvel ser desmembrado o executado perderá este reservatório e a tubulação que está interligada nas casas.

- 5) Onde está localizado a casa do caseiro do imóvel do imóvel? Caso o imóvel seja desmembrado da maneira como pretende a Exequente, o imóvel perderá a casa do caseiro?

Resposta: A casa do caseiro também ocupa área que o exequente pretende penhorar (vide Anexo 2) e no caso de desmembramento o executado perderá essa benfeitoria.

- 6) Onde está localizada a entrada de veículos do imóvel? Caso o imóvel seja desmembrado da maneira como pretende a Exequente, o imóvel perderá o acesso de entrada de veículos?

Resposta: A faixa de terra que o exequente pretende penhorar, ocupa parte da entrada de veículos na propriedade (vide desenho Anexo 2) e se a área for desmembrada o executado perderá esse acesso.

- 7) Da maneira como pretende a Exequente, é possível o desmembramento do imóvel sem qualquer prejuízo à família que lá reside?

Resposta : vide resposta no corpo do laudo pericial



+55 14 3422-5815
+55 14 99786-2358



arirss@terra.com.br



Rua Presidente Vargas, 429
Bairro Barbosa, Marília- SP

15. ENCERRAMENTO:

Tendo respondido a todos os quesitos ora formulados e nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho, que foi iniciado no dia 05 de outubro de 2021, composto por 10 folhas impressas por computador de um só lado, devidamente numerado e rubricada, sendo a última datada e assinada. No presente processo foram anexadas as imagens das fotos que foram registradas e a Planta de locação da área original e área desmembrada. **(Anexos 01,02 e 03)**

Colocamo-nos ao inteiro dispor de Vossa Senhoria para os esclarecimentos que se fizerem necessário.

Marília, 28 de outubro de 2021.

Ari Rezende de Souza e Silva

Arquiteto -CAU A5377-5

Membro Titular do IBAPE/SP – nº 1970



+55 14 3422-5815
+55 14 99786-2358



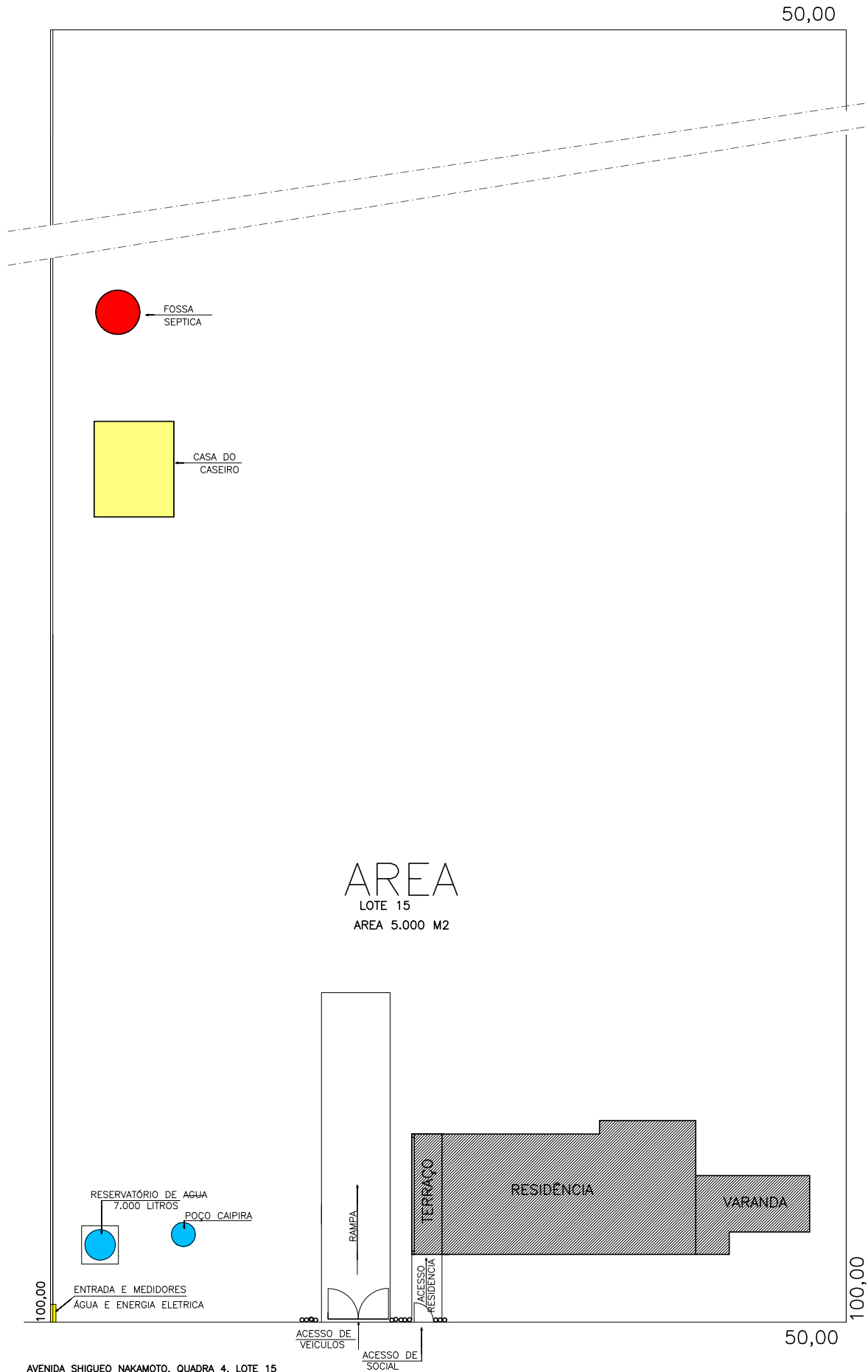
arirss@terra.com.br



Rua Presidente Vargas, 429
Bairro Barbosa, Marília- SP

ANEXO 01

PLANTA DE LOCAÇÃO ATUAL

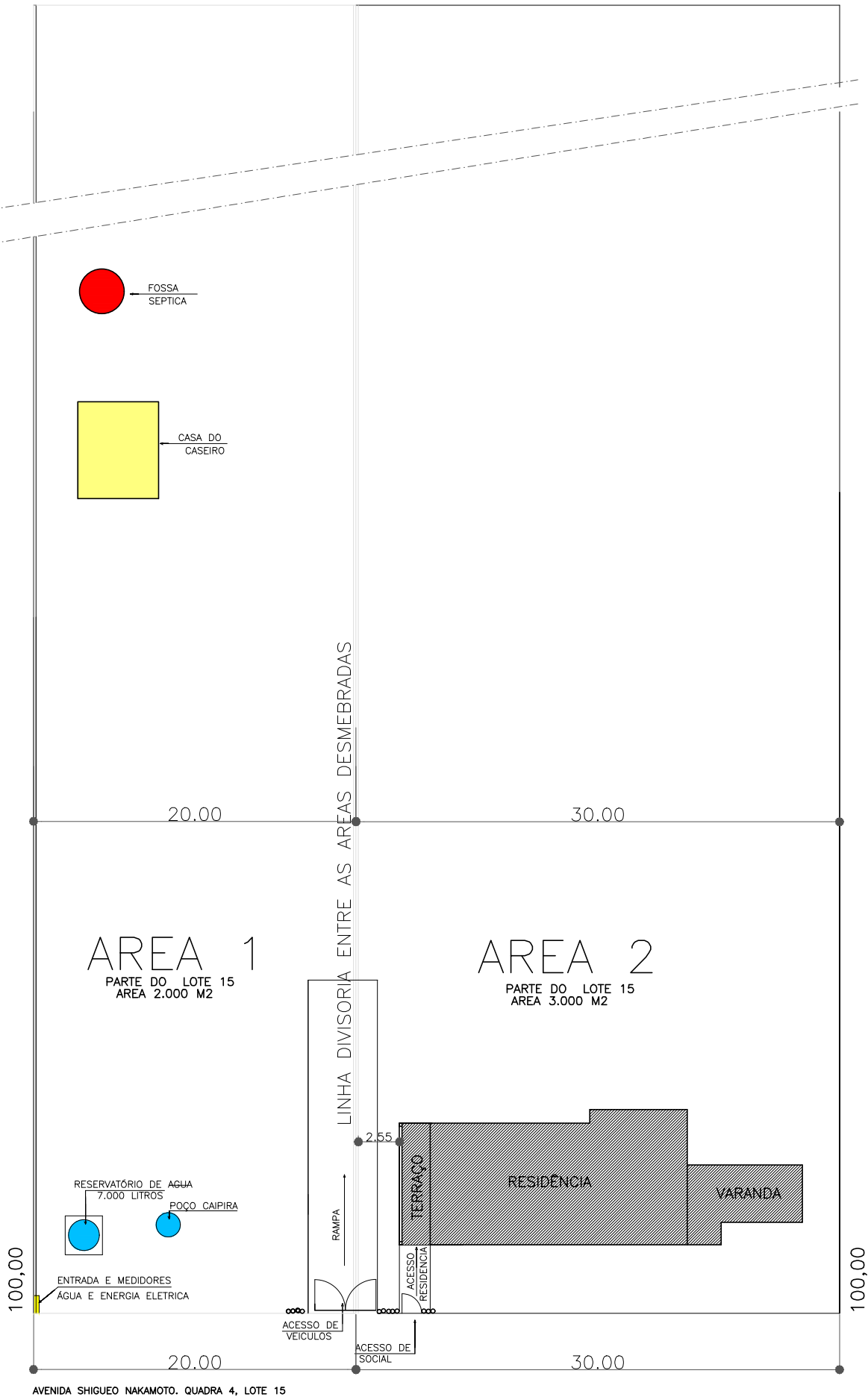


AVENIDA SHIGUEO NAKAMOTO. QUADRA 4, LOTE 15

PLANTA — AREA ORIGINAL

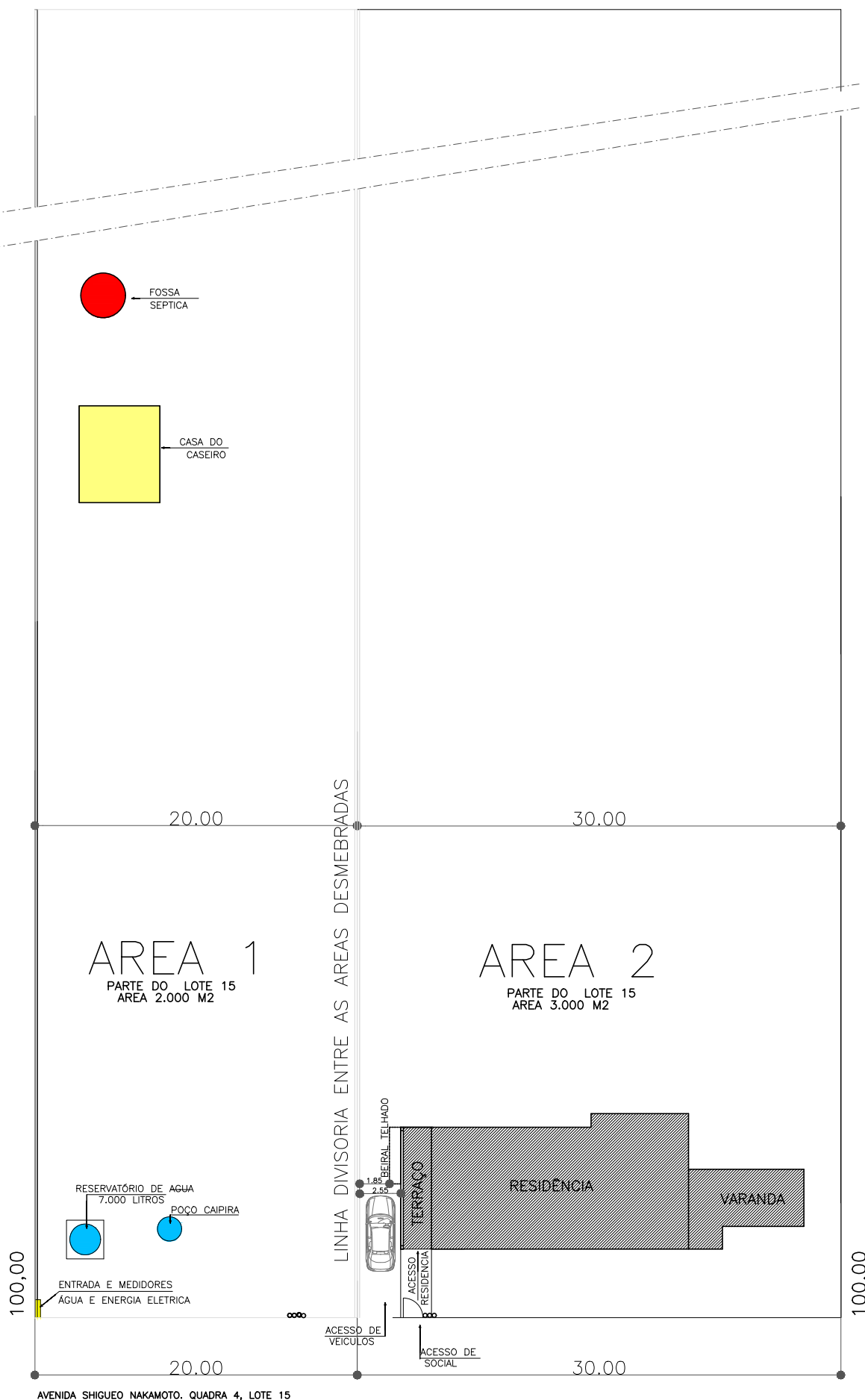
ANEXO 02

PLANTA- AREAS DESMEMBRADAS



ANEXO 03

PLANTA- AREAS DESMEMBRADAS-NOVO ACESSO DE VEICULOS



AVENIDA SHIGUEO NAKAMOTO. QUADRA 4, LOTE 15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA, protocolado em 03/11/2021 às 13:24, sob o número WMIA21701864142. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007761-13.2017.8.26.0344 e código 35LRPrJ1.